

InCity Immobilien AG
Frankfurt am Main

Konzernhalbjahresabschluss zum 30. Juni 2015

KONZERN-BILANZ ZUM 30. JUNI 2015 NACH IFRS

AKTIVA TEUR	30.06.2015	31.12.2014
Langfristige Vermögenswerte		
Betriebs- und Geschäftsausstattung	11	13
Beteiligungen	5.506	3
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	14.795	7.507
Aktive latente Steuern	435	272
	20.747	7.795
Kurzfristige Vermögenswerte		
Vorräte	35.747	39.954
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.010	1.346
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	610	2.623
Sonstige Vermögenswerte	82	790
Steuererstattungsansprüche	431	555
Liquide Mittel mit Verfügungsbeschränkungen	23.628	23.388
Liquide Mittel	287	3.445
	61.795	72.101
Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten	30	37
Summe Aktiva	82.572	79.933

KONZERN-BILANZ ZUM 30. JUNI 2015 NACH IFRS

PASSIVA TEUR	30.06.2015	31.12.2014
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	18.682	12.620
Eigene Anteile	-107	-107
Kapitalrücklage	2.993	2.933
Gewinnrücklagen	1.337	1.337
Kumuliertes Konzernergebnis	-5.536	-5.106
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital	17.369	11.677
Anteile ohne beherrschenden Einfluss	-150	1.207
Summe Eigenkapital	17.219	12.884
Langfristige Schulden		
Finanzielle Verbindlichkeiten	7.017	8.000
	7.017	8.000
Kurzfristige Schulden		
Ertragsteuerschulden	999	561
Passive latente Steuern	188	53
Erhaltene Anzahlungen	23.932	22.362
Sonstige Rückstellungen	1.300	1.093
Finanzielle Verbindlichkeiten	31.413	33.005
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	367	1.365
Sonstige Verbindlichkeiten	123	610
	58.322	59.049
Passiver Rechnungsabgrenzungsposten	13	0
Summe Passiva	82.572	79.933

KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JANUAR BIS 30. JUNI 2015

TEUR	01.01.-30.06. 2015	01.01.-30.06. 2014
Umsatzerlöse	17.493	40
Veränderung des Bestands an unfertigen Leistungen	-4.207	8.429
Sonstige betriebliche Erträge	172	385
Materialaufwand	-8.233	-11.102
Personalaufwand	-520	-577
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	-3	-1
Anpassungen des beizulegenden Zeitwerts von als Finanz- investition gehaltenen Immobilien	-137	0
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.849	-1.460
Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT)	2.716	-4.284
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	8	60
Ergebnisse aus Beteiligungen	1	0
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-504	-923
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	2.221	-5.147
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-763	-21
Periodenergebnis (= Konzerngesamtergebnis nach Steuern)	1.458	-5.168
Davon entfallen auf		
Anteilseigner des Mutterunternehmens	-431	-4.263
Anteile ohne beherrschenden Einfluss	1.889	-905
	1.458	-5.168
Ergebnis je Aktie (verwässert und unverwässert)*	-0,03**	-0,34*

**Gewichtete Aktienanzahl: 15.448.802

*Gewichtete Aktienanzahl: 12.619.967

KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG NACH IFRS FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JANUAR BIS 30. JUNI 2015

TEUR	01.01.-30.06. 2015	01.01.-30.06. 2014
Periodenergebnis vor Ertragsteuern	2.221	-5.147
(+) Abschreibungen auf Sachanlagen	3	1
	2.224	-5.146
(+) Zahlungsunwirksame Aufwendungen	137	2.880
(-) Gezahlte Ertragsteuern	-228	0
(+) Erstattete Ertragsteuern	0	491
	2.133	-1.775
(+/-) Veränderung der Vorräte	1.140	-5.897
(+/-) Veränderung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-164	965
(+/-) Veränderung der sonstigen Vermögenswerte	487	-8.799
(+/-) Veränderung der Rückstellungen	207	392
(+/-) Veränderung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-998	-2.962
(+/-) Veränderung der sonstigen Verbindlichkeiten	-763	5.409
Cash Flow aus der operativen Geschäftstätigkeit	2.043	-12.667
(+) Einzahlungen aus Anlagenabgängen	0	5
(-) Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen	-7.290	0
Cash Flow aus der Investitionstätigkeit	-7.290	5
(-) Ausschüttungen an Minderheiten (Anteile ohne beherrschenden Einfluss)	-497	0
(+) Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten	13.738	14.211
(-) Tilgung von Finanzverbindlichkeiten	-11.152	-3.696
Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit	2.089	10.515
Veränderung des Finanzmittelbestands	-3.158	-2.147
Finanzmittelbestand zu Beginn des Geschäftsjahres	3.445	3.937
Finanzmittelbestand am Ende des Geschäftsjahres	287	1.790

KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG ZUM 30. JUNI 2015 NACH IFRS

TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Gewinn- rücklage
1. Januar 2014	12.620	2.933	1.337
Periodenergebnis 1. Halbjahr 2014	0	0	0
Erwerb Minderheiten	0	0	0
Veränderungen Konzernkreis-Zugänge	0	0	0
30. Juni 2014	12.620	2.933	1.337
1. Januar 2015	12.620	2.933	1.337
Periodenergebnis 1. Halbjahr 2015	0	0	0
Kapitalerhöhung	6.062	60	0
Veränderungen Konzernkreis Abgänge	0	0	0
Ausschüttungen an nicht beherrschende Gesellschafter	0	0	0
30. Juni 2015	18.682	2.993	1.337

KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG ZUM 30. JUNI 2015 NACH IFRS

Eigene Anteile	Kumuliertes Konzernergebnis	Anteile nicht beherr- schender Gesellschafter	Insgesamt
-107	-2.300	-200	14.283
0	-4.263	-905	-5.168
0	1.200	-1.200	0
0	0	6	6
-107	-5.363	-2.299	9.121
-107	-5.106	1.206	12.883
0	-431	1.889	1.458
0	0	0	6.122
0	0	-2.895	-2.895
0	0	-350	-350
-107	-5.537	-150	17.218

VERKÜRZTER ANHANG ZUM KONZERN-HALBJAHRES-ABSCHLUSS

ALLGEMEINE ANGABEN

1. Informationen zum Unternehmen

Der Konzern-Halbjahresabschluss der InCity Immobilien AG zum 30. Juni 2015 wurde am 11. September 2015 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 AG investiert in den Aufbau eines Bestandsportfolios im Raum Berlin und Frankfurt am Main und konzentriert sich dabei überwiegend auf gewerbliche Immobilien mit Büro- und Einzelhandelsflächen, die auch einen Wohnanteil aufweisen können. Der Investitionsfokus liegt hierbei auf Objekten, die auf Grund ihrer Lage und Objektqualität eine langfristige Wertstabilität bieten. Die gegenwärtig anvisierten Gesamtinvestitionskosten der InCity AG bei Bestandsimmobilien liegen zwischen EUR 5 Mio. und EUR 50 Mio.

Daneben beteiligt sich die InCity AG über Partnerschaftsmodelle mit regionalen Projektentwicklern an wohnwirtschaftlichen und gewerblichen Immobilienprojekten in ausgewählten deutschen Metropolregionen. Der Schwerpunkt liegt hierbei auf Projektbeteiligungen mit einem Gesamtinvestitionsvolumen zwischen EUR 5 Mio. und EUR 100 Mio. Innerhalb der Realisierungsphase beteiligt sich die InCity AG in der Regel mehrheitlich an der Projektgesellschaft und stellt dieser den Großteil der aus Sicht der kreditgebenden Banken für die Fremdfinanzierung erforderlichen Eigenmittel zur Verfügung. Durch dieses Geschäftsmodell, bei dem die Projektdurchführung dem mittelständischen Entwickler obliegt und eine enge Kontrolle seitens der InCity AG erfolgt, werden Projektentwicklungsrisiken maßgeblich reduziert.

2. Grundlagen der Erstellung des Konzernabschlusses

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 2014 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 2014 und dem darin enthaltenen Anhang zu lesen.

Der verkürzte Konzern-Halbjahresabschluss beruht auf den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sowie den Konsolidierungsgrundsätzen, die im Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2014 angewandt wurden. Diese sind im Konzernanhang als Teil des Geschäftsberichts 2014 dargestellt, der auf der Internetseite der Gesellschaft (www.incity.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 2014 angewandten Methoden. Eine Ausnahme bilden die im Geschäftsjahr 2015 erstmals anzuwendenden Standards und Interpretationen.

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

Wie zum 31. Dezember 2014 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.

6. Beteiligungen

Unter den Beteiligungen werden die von der Rheinblick Lage 1 GmbH, einer 100%-igen Tochtergesellschaft der InCity AG, gehaltenen Anteile an der RheinCOR Projektentwicklung GmbH (TEUR 5.468) ausgewiesen. Die Beteiligungsquote am Eigenkapital der RheinCOR Projektentwicklung GmbH beträgt 45 %. Die Beteiligung wurde durch den im ersten Halbjahr 2015 realisierten Tausch der Rechte auf Eigentumsübertragung eines Teils des Grundstücks zum Projekt „Rhein VII“ gegen die Anteile an der dieses Projekt nunmehr ausführenden Projektgesellschaft erlangt. Weiter wurden zusätzliche Mittel in die Kapitalrücklage der Projektgesellschaft eingelegt, die hier ebenfalls ausgewiesen sind.

7. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

TEUR	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien
Beizulegender Zeitwert	
Stand 1. Januar 2015	7.507
Zugänge 2015 (Kaufpreis)	7.000
Zugänge 2015 (Anschaffungsnebenkosten)	425
Nettoverlust aus Anpassungen des beizulegenden Zeitwerts	-137
Stand 30. Juni 2015	14.795

Unrealisierte Nettogewinne und -verluste aus Anpassungen des beizulegenden Zeitwerts werden im Gewinn oder Verlust der jeweiligen Periode erfasst. Der in dieser Periode erfasste Nettoverlust betrifft ausschließlich einen Teil der Anschaffungsnebenkosten des Ankaufs der zweiten Immobilie. Der Erwerb hat im Juni 2015 stattgefunden.

Der beizulegende Zeitwert (Level 3 nach IFRS 13) der bereits zum 31.12.2014 als Finanzinvestition gehaltenen Immobilie basiert unverändert auf der Bewertung durch die Gutachter und unabhängigen Sachverständigen Wuest + Partner zum 31.12.2014, die durch die Sachverständigen zum 30.06.2015 bestätigt wurden. Änderungen der Annahmen haben sich nicht ergeben. Wir verweisen insoweit auf die Erläuterungen im Konzernanhang 2014.

8. Vorräte

Unter den Vorräten (TEUR 35.747; Vorjahr: TEUR 39.954) sind ausschließlich unfertige Bauten ausgewiesen. Darin enthalten sind im Wesentlichen die Entwicklungsobjekte „Elbquartier Blankenese“ in Hamburg (TEUR 24.736), „Gallushöfe“ in Frankfurt am Main (TEUR 6.094), „Flugfeld Böblingen“ in Böblingen (TEUR 2.751), „Rhein VII“ in Düsseldorf (TEUR 1.419) und „Heimat 79“ in Berlin (TEUR 790).

9. Eigenkapital

Das Eigenkapital beträgt zum 30. Juni 2015 TEUR 17.219 (Vorjahr: TEUR 12.884). Daraus ergibt sich eine Eigenkapitalquote von 21 % (Vorjahr: 16 %). Das unter dem Eigenkapital ausgewiesene gezeichnete

Kapital beläuft sich auf TEUR 18.682 (TEUR 12.620). Die Erhöhung des gezeichneten Kapitals und der Eigenkapitalquote geht einher mit der im März 2015 durchgeführten Sachkapitalerhöhung.

Mit der Sachkapitalerhöhung hat sich auch die für die Berechnung des Ergebnisses pro Aktie relevante gewichtete Aktienzahl von 12.619.967 auf 15.448.802 erhöht. Dieser Wert ergibt sich aus der Aktienzahl vor Durchführung der Sachkapitalerhöhung (12.619.967) und der Aktienzahl hiernach (18.681.814) unter Berücksichtigung der Eintragung der Sachkapitalerhöhung zum 7. April 2015.

10. Segmentberichterstattung

Die berichtspflichtigen Segmente des Konzerns sind gem. IFRS 8:

1. **Bestandsimmobilien:** Der Konzern investiert in den Aufbau eines Bestands ausgewählter Bestandsimmobilien im Raum Frankfurt am Main und Berlin.
2. **Projektentwicklung:** Der Konzern beteiligt sich über Partnerschaftsmodelle mit regional agierenden Projektentwicklern an wohnwirtschaftlichen und gewerblichen Immobilienprojekten in ausgewählten deutschen Metropolregionen.

Segmentumsatzerlöse und Segmentergebnisse	01.01.-30.06. 2015	01.01.-30.06. 2015	01.01.-30.06. 2015
TEUR	Projektentwicklung	Bestandsimmobilien	Summe
Umsatzerlöse	17.178	315	17.493
Bestandsveränderung	-4.207	0	-4.207
Materialaufwand	-8.233	0	-8.233
Anpassungen des beizulegenden Zeitwerts	0	-137	-137
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.068	-139	-1.207
Segmentergebnis	3.670	39	3.709
Sonstige betriebliche Erträge			172
Personalaufwand			-520
Abschreibungen			-3
Sonstige betriebliche Aufwendungen			-642
Konzernergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT)			2.716

Segmentvermögen	30.06.2015	30.06.2015	30.06.2015
TEUR	Projektentwicklung	Bestandsimmobilien	Summe
Segmentvermögen	61.202	15.672	76.874
Nicht zugeordnete Vermögenswerte			5.698
Konsolidierte Summe Vermögenswerte-			82.572

Bei den oben dargestellten Segmentumsatzerlösen handelt es sich um Umsatzerlöse aus Geschäften mit externen Kunden, es fanden keine Verkäufe zwischen den Segmenten statt.

11. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Der Ausbau des Bestandsportfolios schritt bislang planmäßig voran. Im Juli 2015 hat die InCity AG über eine Tochtergesellschaft ein fünfgeschossiges Wohn- und Geschäftshaus in der Jägerstraße 34-35 in zentraler Lage in Berlin-Mitte erworben. Die Lage im historischen Herzen der Stadt ist repräsentativ und nur wenige Meter vom Hausvogteiplatz und dem Gendarmenmarkt entfernt. Insgesamt verfügt die Immobilie über rund 3.900 m² vermietbare Fläche. Das Objekt ist derzeit voll vermietet. Im Erdgeschoss ist überwiegend Gastronomie untergebracht, zwei Obergeschosse werden als Büroetage genutzt, in den darüber liegenden Geschossen befinden sich großzügige Wohneinheiten. Die Kaufpreisfälligkeit und damit der Besitz-, Nutzen- und Lastenwechsel erfolgen im Herbst 2015.

Ende August 2015 erweiterte die InCity AG ihr Bestandsportfolio um eine dritte Immobilie in Berlin und erwarb ebenfalls über eine Tochtergesellschaft ein Wohn- und Geschäftshaus in der Jägerstraße 54, 55, die sich – wie auch die letzte Akquisition der InCity AG im Juli 2015 – in zentraler Lage in Berlin-Mitte befindet. Das denkmalgeschützte Ensemble liegt nur wenige Meter vom Gendarmenmarkt sowie dem bekannten Ensemble des Potsdamer Platzes entfernt und besticht durch eine ansprechende Architektur und den typischen Berliner Innenhof. Insgesamt verfügt die Immobilie über rund 4.150 m² Büro-, Gastronomie- und Wohnfläche. Im Erdgeschoss des historischen Gebäudeensembles ist das Sternerrestaurant VAU untergebracht. Die Kaufpreisfälligkeit und damit der Besitz-, Nutzen- und Lastenwechsel sind für Herbst 2015 geplant.

Im August 2015 hat der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats weitere Bedingungen und Einzelheiten zur Durchführung der am 18. Juni 2015 von der Hauptversammlung beschlossenen Kapitalerhöhung festgelegt. Die ordentliche Hauptversammlung der Gesellschaft hatte dem mit der Tagesordnung veröffentlichten Vorschlag der Verwaltung zur Durchführung dieser Kapitalerhöhung zugestimmt. Dem Beschluss zufolge soll das Grundkapital der Gesellschaft gegen Bareinlagen mit mittelbarem Bezugsrecht der Aktionäre und Ausschluss des Bezugsrechts für Spitzenbeträge von derzeit TEUR 18.682 um bis zu TEUR 23.818 auf bis zu TEUR 42.500 erhöht werden. Dies soll durch Ausgabe von bis zu 23.818.186 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 1,00 je Aktie erfolgen. Der Vorstand wurde von der Hauptversammlung zudem ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats die weiteren Einzelheiten der Kapitalerhöhung und ihrer Durchführung, insbesondere den Bezugspreis, die auf Basis des angestrebten Bruttoemissionserlöses von TEUR 25.009 zu errechnende tatsächliche Anzahl der neuen Aktien und das Bezugsverhältnis sowie die weiteren Bedingungen der Ausgabe der neuen Aktien festzusetzen. Des Weiteren wurde der Vorstand ermächtigt, die neuen Aktien auch bereits vor Beginn der Bezugsfrist privaten und institutionellen Investoren im Rahmen einer Privatplatzierung unter dem Vorbehalt der Ausübung des Bezugsrechts der Aktionäre zum Bezugspreis zur Zeichnung anzubieten (Pre-Placement subject-to-claw-back). Die InCity AG hatte sich im Sommer 2015 entschlossen, weitere Immobilien zum Ausbau ihres Bestandsportfolios zu erwerben und verfügte auch über entsprechende Investitionsmöglichkeiten, die kurzfristig genutzt werden sollten. Um den angestrebten Emissionserlös aus der Kapitalerhöhung möglichst umgehend investieren zu können wurde die Kapitalerhöhung im Maximalvolumen von TEUR 23.818 im Wege der Vorabplatzierung unter dem Vorbehalt der Ausübung der Bezugsrechte der Altaktionäre (subject-to-claw-back) noch vor der Veröffentlichung des Wertpapierprospekts und des öffentlichen Bezugsangebots durchgeführt. Der

Vorstand der InCity AG hat mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Volumen der Kapitalerhöhung, den Bezugspreis auf EUR 1,05 je Aktie und das Bezugsverhältnis auf 1:1,27 festgelegt.

Die InCity AG hat mit der Hauptaktionärin Haron Holding AG und der BHF-BANK Aktiengesellschaft eine Backstop- und Vorabplatzierungsvereinbarung abgeschlossen. In dieser Vereinbarung hat die Haron Holding AG auf ihr mittelbares Bezugsrecht zum Bezug der auf sie entfallenden 16.607.595 neuen Aktien verzichtet und sich gleichzeitig verpflichtet, diesen Teil der neuen Aktien direkt von der Gesellschaft zum geringsten Ausgabebetrag von EUR 1,00 je Aktie zu zeichnen und den Bezugspreis an die Gesellschaft abzuführen. Die Haron Holding AG hat sich in der Backstop- und Vorabplatzierungsvereinbarung darüber hinaus verpflichtet, die übrigen 7.210.591 neuen Aktien nach Zeichnung und Übernahme durch die BHF-BANK Aktiengesellschaft von dieser unter dem Vorbehalt der Bezugsrechtsausübung der übrigen Aktionäre der Gesellschaft im Wege der Vorabplatzierung zum Bezugspreis zu erwerben und diejenige Anzahl an neuen Aktien, hinsichtlich derer die übrigen Aktionäre ihre Bezugsrechte ausüben, auf die BHF-BANK Aktiengesellschaft zurück zu übertragen. Diese neuen Aktien werden zur Sicherstellung des Rückübertragungsanspruchs bis zum Abschluss des Bezugsangebots auf einem Sperrdepot der BHF-BANK Aktiengesellschaft verwahrt.

Die Eintragung der Durchführung der Kapitalerhöhung ist Ende August 2015 im Handelsregister erfolgt. Die 7.210.591 neuen Aktien sollen den Aktionären (mit Ausnahme der Haron Holding AG) unverzüglich nach Billigung des Prospekts durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) und dessen Veröffentlichung zum festgelegten Bezugsverhältnis und Bezugspreis von EUR 1,05 zum Bezug angeboten werden. Die Bezugsfrist soll zwei Wochen betragen. Die Bezugsfrist wird voraussichtlich im Oktober 2015 beginnen.

Um neben der für die Finanzierung des Ankaufs der Bestandsimmobilien notwendigen Liquidität auch die Liquidität für den laufenden Geschäftsbetrieb sicherzustellen, hat die InCity AG mit der Haron Holding AG eine Kreditlinie in Höhe von TEUR 1.500 vereinbart. Bis zu diesem Betrag stellt die Haron Holding AG der InCity AG im Falle eines Liquiditätsengpasses liquide Mittel zur Verfügung.

Im Juli 2015 vermeldete die InCity AG nach Verkauf der letzten zwei Eigentumswohnungen den erfolgreichen Abschluss der Projektentwicklung „Heimat 79“ in Berlin. Verteilt auf zwei großzügige Stadtvillen sind in der Heimat, einer ruhigen Anwohnerstraße im Berliner Stadtteil Zehlendorf, 13 Eigentumswohnungen mit zwei bis sechs Zimmern und einer Größe von 65 m² bis 163 m² entstanden. Die Hochbauphase der Projektentwicklung wurde 2014 abgeschlossen. Die InCity AG hat das Projekt in Kooperation mit der WIB Wirena Immobilien Beteiligungs AG realisiert. Dies war das dritte gemeinsame Vorhaben, das in partnerschaftlicher Kooperation erfolgreich durchgeführt wurde. Das Gesellschafterdarlehen in Höhe von TEUR 630 wurde zwischenzeitlich vollständig zurückgeführt. Das gesamte Projekt soll im vierten Quartal 2015 abgerechnet werden, dann fließen der InCity AG der fixe Gewinnanteil von TEUR 171 nebst Zinsen und Management-Fee zu.

Im August 2015 hat die InCity AG ihre Anteile an der Projektgesellschaft des Projekts „Logistikcenter Interpark“ im Nominalbetrag von TEUR 7,5 an einen Mitgeschafter veräußert, da weitere Erträge aus

dieser Beteiligung auf Grund der vereinbarten fixen Gewinnbeteiligung nicht mehr zu erwarten waren. Die Veräußerung erfolgte zum Nominalbetrag und damit aufwands- und ertragsneutral.

Zudem wurden die Anteile an der Cologne Grundbesitz GmbH, der InCity Vertriebs GmbH, der JS Vermögensverwaltung AG und der MAURITIUS 37. Vermögensverwaltungs GmbH veräußert. Bei den vorgenannten Gesellschaften handelte es sich ausschließlich um nicht mehr aktive Tochtergesellschaften, deren Liquidation kurz bevorstand. Es wurden negative Kaufpreise in Höhe von jeweils TEUR 3,5 an den Käufer gezahlt. Die Kosten einer geordneten Liquidation der genannten Gesellschaften im InCity Konzern hätten die negativen Kaufpreise voraussichtlich nicht unwesentlich überstiegen, so dass der Verkauf zu einem negativen Kaufpreis vorzuziehen war. Wesentliche Effekte für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns oder der InCity AG werden sich hieraus nicht ergeben. Die Maßnahmen erfolgten, um die Konzernstruktur zu verkleinern.

Des Weiteren sind nach dem 30. Juni 2015 keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten, von denen wir einen wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des InCity Konzerns und der InCity AG erwarten.

Frankfurt am Main, 11. September 2015

Der Vorstand



Michael Freund

Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns für das 1. Halbjahr 2015

1. GESCHÄFTS- UND RAHMENBEDINGUNGEN

1.1 Der InCity Konzern im Überblick

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

Daneben beteiligt sich die InCity AG über Partnerschaftsmodelle mit regionalen Projektentwicklern an wohnwirtschaftlichen und gewerblichen Immobilienprojekten in ausgewählten deutschen Metropolregionen. Der Schwerpunkt liegt hierbei auf Projektbeteiligungen mit einem Gesamtinvestitionsvolumen zwischen EUR 5 Mio. und EUR 100 Mio. Innerhalb der Realisierungsphase beteiligt sich die InCity AG in der Regel mehrheitlich an der Projektgesellschaft und stellt dieser den Großteil der aus Sicht der kreditgebenden Banken für die Fremdfinanzierung erforderlichen Eigenmittel zur Verfügung. Durch dieses Geschäftsmodell, bei dem die Projektdurchführung dem mittelständischen Entwickler obliegt und eine enge Kontrolle seitens der InCity AG erfolgt, werden Projektentwicklungsrisiken maßgeblich reduziert.

Zum 30. Juni 2015 umfasste das Portfolio drei Projektbeteiligungen mit einem Gesamtprojektvolumen von ca. TEUR 98.000 (Vorjahr: TEUR 110.000). Schwerpunkt der aktuellen Projektbeteiligungen ist weiterhin der Bereich Wohnen. Zum 30. Juni 2015 befanden sich zwei Büroimmobilien in Frankfurt am Main und Berlin mit einem Gesamtvolumen von TEUR 14.795 (Vorjahr: TEUR 7.507) im Bestand.

1.2 Unternehmensentwicklung im 1. Halbjahr 2015

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

Bei dem im Dezember 2014 über eine Tochtergesellschaft erworbenen sechsgeschossiges Bürohaus in Berlin, Bernburger Straße 30-31 erfolgte der Besitz-, Nutzen- und Lastenwechsel zum 30. Juni 2015. Die Immobilie befindet sich in zentraler Lage in Berlin-Kreuzberg und zeichnet sich durch eine hervorragende ÖPNV-Anbindung aus. Bis zum bekannten Ensemble des Potsdamer Platzes sind es nur wenige Meter, der Askanische Platz und der Anhalter Bahnhof liegen in unmittelbarer Nähe. Der Standort selbst hat sich als Alternative zu den hochpreisigen Lagen Potsdamer und Leipziger Platz etabliert, in direkter Nachbarschaft sind viele unterschiedliche Unternehmen und Institutionen aus Politik, Wirtschaft und

Medien ansässig. Das sechsgeschossige Bürohaus verfügt über rund 3.400 m² vermietbare Fläche und ist vollständig vermietet.

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

Im Juni 2015 hat die ordentliche Hauptversammlung der InCity AG dem mit der Tagesordnung veröffentlichten Vorschlag der Verwaltung zur Durchführung einer Kapitalerhöhung zugestimmt. Dem Beschluss zufolge soll das Grundkapital der Gesellschaft gegen Bareinlagen mit mittelbarem Bezugsrecht der Aktionäre und Ausschluss des Bezugsrechts für Spitzenbeträge von derzeit TEUR 18.682 um bis zu TEUR 23.818 auf bis zu TEUR 42.500 erhöht werden. Dies erfolgt durch Ausgabe von bis zu 23.818.186 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 1,00 je Aktie. Die Gesellschaft strebt mit der Durchführung der Kapitalerhöhung einen Bruttoemissionserlös in Höhe von maximal TEUR 25.009 an. Die durch die Kapitalerhöhung zufließenden Mittel sollen in den weiteren Aufbau des Bestandsportfolios investiert werden.

Im Jahr 2011 hatte sich die InCity AG über eine Projektbeteiligung ein Ufergrundstück in Düsseldorf-Heerdt mit einer Fläche von rund 2.500 m² gesichert. Das Terrain wurde von der Düsseldorf Rheinblick GmbH lastenfremd in eine Projektgesellschaft eingebracht, an der sich die InCity AG mit 84 % beteiligt hatte. Dies geschah seinerzeit in Form einer bezugsrechtsfreien Sachkapitalerhöhung gegen Ausgabe von rund zwei Millionen Stück neuer Aktien. Geplant war eine gemeinsame Projektentwicklung mit der Düsseldorf Rheinblick GmbH und die Bebauung des Grundstücks mit hochwertigen Eigentumswohnungen mit einer Wohnfläche von rund 3.000 m². Im Geschäftsjahr 2014 verhandelte die InCity AG über mögliche Alternativszenarien und wird nun die Projektentwicklung gemeinsam mit der CORPUS SIREO Projektentwicklung Wohnen GmbH, die nicht nur das bereits gesicherte Grundstück, sondern weitere Grundstücke auf dem Gesamtareal entwickelt, durchführen. Im Januar 2015 vermeldete die InCity AG, dass sie einen Vertrag über eine Kooperation mit der CORPUS SIREO Projektentwicklung Wohnen GmbH über die gemeinsame Projektentwicklung in Düsseldorf geschlossen hat. Das Wohnprojekt befindet sich in einer Parkanlage an der Kribbenstraße in unmittelbarer Rheinlage. „Rhein VII – bildschön leben“, das vormals unter „Düsseldorf Rheinblick“ geführte Projekt, umfasst insgesamt sieben Punkthäuser mit 83 Ein- bis Sechs-Zimmer-Wohneinheiten mit Größen zwischen 35 und 209 m². Die Gesamtwohnfläche beläuft sich auf ca. 9.300 m². Käufer können zwischen Etagen- und Gartenwohnungen sowie Penthäusern wählen. Aktuell sind rund 34 % der Wohnungen verkauft. Der Bau hat im zweiten Quartal 2015 begonnen, die Gesamtmaßnahme soll 2017 abgeschlossen sein. Der InCity AG wurde vertraglich das Recht zugesichert, ein Punkthaus aus der Gesamtmaßnahme zu erwerben.

Im März 2015 vermeldete die InCity AG, dass der Vorsitzende des Vorstands Jürgen Oppelt sein Amt mit Wirkung zum 31. März 2015 auf eigenen Wunsch niedergelegt hat. Jürgen Oppelt bleibt dem Unternehmen bis Ende 2017 mit einem Beratervertrag verbunden und soll insbesondere bei der

Akquisition und Betreuung von Immobilienprojekten unterstützend tätig werden. Der Aufsichtsrat der Gesellschaft hat in seiner ordentlichen Sitzung am 26. März 2015 beschlossen, dass mit Wirkung zum 1. April 2015 die InCity AG vom bisherigen Finanzvorstand Michael Freund als Alleinvorstand geführt wird.

Im April 2015 vermeldete die InCity AG den Baustart bei ihrer Projektbeteiligung „Gallushöfe“ in Frankfurt am Main. Bis Ende 2016 entsteht auf rund 4.000 m² Wohnfläche eine Wohnanlage mit 52 Eigentumswohnungen und Tiefgarage in der Kostheimer Straße, einer ruhigen Seitenstraße der Mainzer Landstraße im Herzen des Frankfurter Stadtteils Gallus. Geplant ist ein Ensemble bestehend aus einem sechsgeschossigen Mehrfamilienhaus in Blockrandbebauung entlang der Kostheimer Straße und zwei Stadthäusern im hinteren Grundstücksbereich. Die InCity AG stellt der Projektgesellschaft im Rahmen der Gesamtfinanzierung TEUR 1.260 als Gesellschafterdarlehen zur Verfügung. Zusätzlich wurde eine Bauzwischenfinanzierung für erste Kosten der Hochbauphase bis maximal TEUR 388 abgeschlossen. Beide Darlehen wurden im Juni 2015 zurückgeführt. Zwischenzeitlich sind rund 79 % der Wohnungen verkauft.

Ebenfalls im April 2015 hat die InCity AG das Kaufangebot über den Erwerb eines Mehrfamilienhauses aus der Gesamtentwicklungsmaßnahme in Düsseldorf-Heerdt aus der gemeinsamen Projektentwicklung mit der der CORPUS SIREO Projektentwicklung Wohnen GmbH angenommen. Hierbei handelt es sich um ein Mehrfamilienhaus mit sieben Wohneinheiten und einer Gesamtwohnfläche von 1.182 m² sowie 14 Tiefgaragenstellplätzen. Das Haus befindet sich in direkter Rheinlage und soll bis zum Sommer 2017 fertiggestellt werden. Die InCity AG plant, die Wohneinheiten als Eigentumswohnungen zu vermarkten.

Des Weiteren vermeldete die InCity AG im April 2015 den vollständigen Abverkauf bei der Projektbeteiligung „Flugfeld Böblingen“. Kurz vor Fertigstellung konnten alle 62 Eigentumswohnungen und die sieben Stadthäuser an neue Eigentümer veräußert werden. Die Wohnanlage ist Teil einer Quartiersentwicklung auf dem ehemaligen Flugfeld in Böblingen, in dem sich Wohnen, Arbeiten und Freizeit ergänzen. Die gesamte Projektentwicklung wurde im Juni 2015 fertiggestellt, nahezu alle Einheiten wurden im Juli 2015 übergeben. Die Eigenmittelfreigabe durch die finanzierende Bank erfolgte bereits im September 2014, die Projektgesellschaft hat damit das Gesellschafterdarlehen der InCity AG in Höhe von TEUR 1.150 zurückgeführt. Im Juli 2015 erfolgte eine Teil-Gewinnausschüttung aus dem Projekt, aus der die InCity AG mit TEUR 150 partizipiert hat. Der restliche Gewinnanteil in Höhe von rund TEUR 300 fließt der InCity AG im nächsten Geschäftsjahr 2016 zu.

Die Projektentwicklung „Elbquartier Blankenese“ in Hamburg schritt im Berichtszeitraum weiter voran. Im fragten Hamburger Stadtteil Blankenese entstehen 35 exklusive Doppel- und Reihenhäuser sowie Stadtvillen. Eine Kündigung des Generalunternehmers war in 2013 notwendig geworden, da dieser mit seinen Leistungen deutlich in Verzug war und Kundensonderwünsche nicht mehr bearbeitet hat. Durch zeitnah eingeleitete Maßnahmen wurde sichergestellt, dass der Großteil der zu diesem Zeitpunkt verkauften Häuser bis zum Frühjahr 2015 fertiggestellt wurde. Aktuell sind über 80 % der Einheiten verkauft, die Übergaben der fertiggestellten Häuser an die neuen Eigentümer sind im vollen Gange.

1.3 Organe und Mitarbeiter

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

Dem Aufsichtsrat der InCity AG gehörten im gesamten Berichtszeitraum vom 1. Januar bis 30. Juni 2015 folgende Mitglieder an:

Dr. Georg Oehm (Vorsitzender),

Carl-Detlev Freiherr von Hammerstein (stellvertretender Vorsitzender),

Roland Kunz

Im ersten Halbjahr 2015 waren einschließlich Vorstand durchschnittlich 11,5 (Vorjahr: zwölf) Mitarbeiter in der InCity AG beschäftigt. Zum 30. Juni 2015 waren einschließlich Vorstand elf Mitarbeiter beschäftigt, alle in der InCity AG selbst.

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

2. WIRTSCHAFTSBERICHT

2.1 Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Die deutsche Wirtschaft ist im ersten Halbjahr 2015 weiter gewachsen. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) war im zweiten Quartal 2015 – preis-, saison- und kalenderbereinigt – um 0,4 % höher als im ersten Quartal 2015. Bereits zum Jahresbeginn 2015 gab es einen moderaten Anstieg des BIP von 0,3 %. Positive Impulse kamen im zweiten Quartal vor allem vom Außenbeitrag. Die Exporte stiegen – begünstigt durch den schwachen Euro und einen niedrigen Ölpreis – nach vorläufigen Berechnungen des Statistischen Bundesamtes viel stärker als die Importe.

Auch die Verbrauchskonjunktur entwickelte sich weiter positiv und wird von der guten Arbeitsmarktlage und deutlichen Entgeltzuwächsen getragen, was sich auch im Anstieg der Einzelhandelsumsätze widerspiegelt. Die Verbraucherpreise lagen zum Monatsende Juni 2015 um 0,3 % höher als im Vorjahresmonat. Die Lage am deutschen Arbeitsmarkt war im ersten Halbjahr 2015 gut, zum Ende der Frühjahrsbelebung ging die Arbeitslosigkeit weiter zurück. Nach Meldungen der Bundesagentur für Arbeit waren im Juni 2015 rund 2.711.000 Menschen arbeitslos gemeldet, damit lag die Arbeitslosenquote im Juni 2015 bei 6,2 % (Vorjahr: 6,5 %).

Gebremst wurde das Wachstum durch schwache Bruttoinvestitionen. Insbesondere in Bauten wurde weniger investiert, im ersten Quartal 2015 hatte sich hier noch ein eher robusterer Trend gezeigt.

Im Vorjahresvergleich erhöhte sich das BIP im zweiten Quartal um 1,6 %. Die Deutsche Bundesbank prognostiziert ein durchschnittliches Wirtschaftswachstum von 1,7 % für das laufende Jahr 2015 in Deutschland. Für das Jahr 2016 rechnen die Experten mit einem Wachstum in Höhe von 1,8 %.

2.2 Der deutsche Immobilienmarkt 1. Halbjahr 2015

Der Boom am deutschen Immobilienmarkt hat sich im ersten Halbjahr 2015 trotz „Grexit“, „Brexit“ und Zinssprung nicht etwa verlangsamt, sondern sogar nochmals beschleunigt. Der deutsche Immobilienmarkt zeigt sich von den globalen und finanzpolitischen Turbulenzen unbeeindruckt und die außerordentlichen Vorjahresergebnisse wurden zum Ende der ersten sechs Monate erneut übertroffen. Die Experten von Jones Lang LaSalle ermittelten einen Anstieg des gesamten Immobilientransaktionsvolumens um knapp 70 % auf EUR 41,5 Milliarden (Vorjahr: EUR 24,2 Milliarden). Dabei entfielen EUR 17,5 Milliarden auf Wohnimmobilien- und EUR 24 Milliarden auf Gewerbeimmobilientransaktionen.

2.3 Wohnimmobilienmarkt

Der Handel mit deutschen Wohnimmobilien blieb im ersten Halbjahr 2015 weiter sehr dynamisch und hat alle Rekorde gebrochen. Nach Analyse der Experten von Jones LangLaSalle wurden bis zur Jahresmitte 2015 Immobilien im Wert von rund EUR 17,5 Milliarden gehandelt. Damit wurden im Vergleich zum Vorjahreszeitraum rund EUR 10,2 Milliarden oder knapp 140 % mehr investiert. Das Investitionsvolumen liegt zum Halbjahr 2015 bereits nur noch wenig unter dem Rekordergebnis des Gesamtjahres 2005 mit knapp EUR 20 Milliarden, weiterhin wurden alle Gesamtjahresvolumina seit 2006 bereits in den ersten sechs Monaten 2015 überschritten. Insgesamt wechselten im bisherigen Jahresverlauf fast 270.000 Wohnungen die Eigentümer.

Das Transaktionsgeschehen der ersten Jahreshälfte wurde im Wesentlichen durch Unternehmensübernahmen bestimmt. Die Konsolidierung am gewerblichen Immobilienmarkt geht damit weiter. Der Anteil ausländischer Investoren am deutschen Wohnungsmarkt ist im ersten Halbjahr 2015 deutlich von 25 % im Vorjahr auf 15 % zum 30. Juni 2015 gesunken.

Die regionalen Schwerpunkte lagen bei den Wohnportfolien mit über EUR 2,2 Milliarden in Berlin, gefolgt von Hamburg mit rund EUR 730 Millionen, Stuttgart mit rund EUR 460 Millionen und Frankfurt am Main mit EUR 440 Millionen. Aber auch ohne Fusionen und Großdeals mit einem Volumen von mehr als EUR 500 Millionen läge das Volumen am gewerblichen Wohnimmobilienmarkt mit rund EUR 6 Milliarden (Vorjahr: EUR 3,6 Milliarden) auf Rekordkurs. Hierzu trugen mehr als 220 Transaktionen mit einer durchschnittlichen Portfoliogröße von 1.200 Wohnungen bei. Weiterverkäufe und Portfoliobereinigungen analog zur Strategie der Bestandshalter in einem sehr günstigen Zinsumfeld und guten makroökonomischen Parametern waren im ersten Halbjahr 2015 dafür verantwortlich.

Projektentwicklungen in den großen Metropolregionen waren ebenfalls ein Thema in der Berichtsperiode. Im ersten Halbjahr 2015 wurde fast EUR 1 Milliarde in wohnwirtschaftliche Projektentwicklungen investiert, dies entspricht einer Verdoppelung des Vorjahresniveaus. Ein weiterer Trend, der Erwerb von Apartmentblöcken mit Klein- und Kleinstwohnungen bekannt unter dem Label Mikroapartments, als auch Studentenwohnungen wurden im ersten Halbjahr 2015 von Spezialfonds ins Visier genommen. Sie

versprechen höhere Renditen im Vergleich zu Neubauwohnungen in einem ebenfalls wachsenden Markt. Allerdings verbunden mit größeren Herausforderungen im operativen Management.

Die Fusionswelle bei den Wohnungsunternehmen wird vermutlich noch eine Weile andauern. Bei den großen Bestandhaltern, und zwar sowohl den börsennotierten Wohnungsunternehmen wie auch den Asset Managern, beobachten die Experten von Jones LangLaSalle eine voranschreitende Konzentration. Gleichzeitig werden die Bestände an die spezifischen Strategien der Unternehmen angepasst. Damit differenzieren sich Wohnungsbestandhalter geografisch und qualitativ, auch durch den Verkauf von kleineren, nicht zur Strategie und in das Stammportfolio passenden Beständen. Insgesamt könnten diese Trends 2015 für ein Transaktionsvolumen von weit über EUR 25 Milliarden, bestenfalls sogar bis zu EUR 30 Milliarden sorgen, so die Experten von Jones LangLaSalle.

2.4 Gewerbeimmobilienmarkt

Die Rekordstimmung auf den Investmentmärkten setzte sich im ersten Halbjahr 2015 nicht nur fort, sondern gewann auch noch an Schwung. Mit einem Transaktionsvolumen von rund EUR 24 Milliarden wurde das außerordentliche Vorjahresergebnis um rund 42 % übertroffen. Allein das zweite Quartal trug mit EUR 14,5 Milliarden rund 60 % zum Sechs-Monatsergebnis bei. In der historischen Betrachtung wurde dieses Ergebnis nur vom zweiten Quartal des Boomjahres 2007 übertroffen. Die Experten von Jones LangLaSalle rechnen beim Transaktionsvolumen für das Gesamtjahr 2015 mit einem Niveau jenseits der EUR 45 Milliarden-Marke.

Ausländische Investoren waren auch im ersten Halbjahr 2015 weiterhin stark am deutschen Investmentmarkt vertreten. Bei den fünf größten Transaktionen waren Käufer aus den USA, Großbritannien, Kanada oder Frankreich beteiligt. In der Gesamtbetrachtung entfielen EUR 14 Milliarden oder 59 % des Transaktionsvolumens in den ersten zwei Quartalen 2015 auf ausländische Investoren. Der Anteil internationaler Investoren hat sich damit im Vergleich zum Vorjahr noch einmal signifikant erhöht. Insgesamt war eine breite Anlegerstruktur zu beobachten. An der Spitze lagen mit einem Anteil von knapp 20 % die Immobilien AG / REITS, gefolgt von den Spezialfonds mit rund 15 % sowie den Equity / Real Estate Funds mit über 13 % und den Pensionskassen mit fast 11 % am Gesamtumsatz.

Im Fokus der Anleger standen weiterhin vor allem die großen Standorte (BIG 7), auf die rund 54 % des Umsatzes entfallen sind. Unter den BIG 7 hat sich Berlin als Investmenthochburg Nummer eins behaupten können. Insgesamt wurden mehr als EUR 3 Milliarden in der Bundeshauptstadt investiert, was einem Anstieg von 158 % gegenüber dem Vorjahr entspricht. München rangiert mit knapp EUR 2,9 Milliarden im ersten Halbjahr 2015 auf Platz zwei, gefolgt von Frankfurt am Main mit knapp EUR 2,8 Milliarden.

Der höchste Anteil am gesamtdeutschen Transaktionsvolumen entfiel im ersten Halbjahr 2015 nicht mehr wie in den vergangenen Quartalen auf Büroimmobilien. Bedingt durch zwei Milliarden-Deals hat sich der Anteil der Einzelhandelsimmobilien mit EUR 9,4 Milliarden auf 39 % signifikant erhöht und damit die Büroimmobilien mit 38 % knapp geschlagen. Auch Lager-/Logistikimmobilien sind nach wie vor im Fokus der Investoren und erreichten ein Transaktionsvolumen von knapp EUR 1,7 Milliarden, was einem Anteil von 7 % entspricht.

Vor dem Hintergrund der anhaltenden Nachfrage und dem starken Wettbewerb der Investoren ist ein Druck auf die Spitzenrenditen zu verspüren, was in allen Asset-Klassen im ersten Halbjahr 2015 festgestellt wurde. An allen Standorten war ein leichter Rückgang der Spitzenrenditen für Büroobjekte festzustellen. Am deutlichsten allerdings standen die Spitzenrenditen im Logistikbereich in den ersten sechs Monaten 2015 unter Druck.

2.5 Büroimmobilienmarkt Frankfurt am Main

Der Frankfurter Immobilienmarkt registrierte im ersten Halbjahr einen Büroflächenumsatz von 180.100 m². Obwohl dies ein deutliches Plus gegenüber dem Vorjahreszeitraum ist, ist gegenüber dem langfristigen Mittel ein Rückgang um rund 20 % zu verzeichnen, so die Experten von Jones LangLaSalle. Auffällig ist hierbei die geringe Zahl an Großabschlüssen in den ersten sechs Monaten 2015, vornehmlich kleinflächige Abschlüsse bis zu 1.000 m² trugen einen großen Anteil zum Halbjahresumsatz bei. Gleichzeitig registrierte man das Gros der Nachfrage wieder in hochwertigen Flächen, rund 71 % des Flächenumsatzes und 46 % der Abschlüsse entfielen im ersten Halbjahr 2015 auf dieses Segment. Der Abbau des Leerstandsvolumens hat sich im ersten Halbjahr 2015 weiter fortgesetzt und lag zum 30. Juni 2015 bei 10,0 %, was einen Rückgang von 1,3 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum entspricht.

Das Marktgeschehen wurde im ersten Halbjahr 2015 mit 31 % von Banken und Finanzdienstleistern bestimmt, auf Platz zwei folgen die Beratungsunternehmen mit knapp 25 %. Die Spitzenmiete hat sich im Vorjahresvergleich stabil entwickelt. Sie liegt unverändert bei EUR 38 je m² und wird nach wie vor im Bankenviertel erzielt. Auffällig ist der Anstieg der Durchschnittsmieten in den zentralen Büromarktzonen, was dafür spricht, dass moderne Flächen in Neubauobjekten sehr gesucht sind und auch zu attraktiven Konditionen vermietet werden können.

Die Nachfragebelebung sollte sich im weiteren Jahresverlauf weiter fortsetzen, wenn allerdings die großflächigen Vermietungen weiter ausbleiben, wird der Flächenumsatz in 2015 nicht über die 500.000 m²-Marke hinauskommen. Der Leerstand dürfte in der zweiten Jahreshälfte 2015 weiter leicht abnehmen, bei der Spitzenmiete zeichnet sich derzeit für das verbleibende Jahr 2015 keine Veränderung ab.

Das Transaktionsvolumen in den ersten sechs Monaten 2015 notiert mit EUR 2,76 Milliarden das zweitbeste Ergebnis nach dem Allzeithoch von 2007 überhaupt. Zum sechsten Mal in Folge übertrifft ein Halbjahresvolumen in Frankfurt am Main die Marke von EUR 1,5 Milliarden. Bis zum Jahresende 2015 sagen die Experten von Jones LangLaSalle ein Transaktionsvolumen von EUR 5 Milliarden voraus, sollten alle im Markt befindlichen Projekte realisiert werden, können sogar EUR 6 Milliarden erzielt werden.

Der Anteil der Core Investments ist wieder auf 60 % gestiegen, der Druck auf die Renditen daher immens. Value Add- und opportunistische Investments sind allerdings weiterhin sehr stark auf dem Radar der Investoren vertreten. Die Spitzenrendite sank im ersten Halbjahr 2015 weiter auf 4,35 % für Büroimmobilien ab.

2.6 Büroimmobilienmarkt Berlin

Der Büovermietungsmarkt in Berlin ist zum Ende des ersten Halbjahrs 2015 und mit einem Umsatz von 338.500 m² wieder auf dem Weg zu einem Rekordhoch. Neben mehreren Großabschlüssen hat eine außerordentliche gute Grundnachfrage zu diesem Ergebnis geführt. Im ersten Halbjahr 2015 konnten fast 200 mehr Abschlüsse als im Vorjahreszeitraum verzeichnet werden, 60 % dieses Umsatzes fielen auf Vermietungen unter 2.500 m². Nach einem bereits guten Jahresauftakt war das zweite Quartal 2015 noch einmal besonders lebhaft. Als Konsequenz aus den guten Flächenumsätzen im ersten Halbjahr 2015 ist der Leerstand nun auf 6,9 % gesunken, was eine Reduzierung von 1,0 % im Vergleich zum Vorjahr bedeutet.

Auf der Mieterseite gab es im Vergleich zum Vorjahreszeitraum einige Verschiebungen. Die Branche der unternehmensnahen Dienstleistungen ist mit einem Anteil von 11 % an den Verträgen weiter am stärksten vertreten, aber weitere sechs Branchen haben jeweils einen Anteil zwischen 5 bis 6 % und zusammen knapp 35 % an den Abschlüssen. Viele ehemalige Start Ups – nicht nur aus der IT-Branche – haben ihr Geschäft etabliert und stützen mit aktuellen Expansionen den Berliner Büovermietungsmarkt nachhaltig. Bezogen auf die Anzahl der Verträge nimmt der Teilmarkt Berlin-Mitte die Spitzenposition ein, da er alle Voraussetzungen für die Nachfrageseite bietet: Zentrumsnähe, gute Verkehrsinfrastruktur und ein noch moderates Mietpreisniveau. Nach jahrelanger Stagnation ist die Spitzenmiete in Berlin im ersten Halbjahr 2015 auf EUR 23,00 je m² gestiegen.

Die Experten von Jones LangLaSalle rechnen auf Grund des starken ersten Halbjahrs 2015 und weiteren zu erwartenden guten Umsätzen in der zweiten Jahreshälfte mit einem Jahresumsatz von 640.000 m². Vor dem Hintergrund der sehr geringen Bautätigkeit ist ein weiterer Leerstandsabbau zu erwarten, dies sollte auch den Anstieg der Spitzenmiete weiter begünstigen.

Mit einem Transaktionsvolumen von EUR 3,04 Milliarden nimmt die Bundeshauptstadt im ersten Halbjahr 2015 den Spitzenplatz unter den BIG 7 ein. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum wurde eine Steigerung um 160 % oder EUR 1,18 Milliarden verbucht, wovon knapp 40 % auf den Bürosektor entfielen. Auch für die zweite Jahreshälfte 2015 wird mit einem regen Investmentgeschehen gerechnet und das bereits sehr gute Vorjahresergebnis sollte deutlich übertroffen werden, gegebenenfalls könnte sogar die EUR 6 Milliarden-Marke überschritten werden. Die hohe Nachfrage nach Core-Immobilien ließ die Spitzenrendite auf 4,3 % sinken, die Spitzenrendite dürfte im Verlauf des Jahres 2015 noch etwas weiter nachgeben.

3. FINANZANALYSE

3.1 Gesamtaussage

Das erste Halbjahr des laufenden Geschäftsjahrs 2015 hat die Erwartungen des Vorstands im Wesentlichen erfüllt. Die Stärkung der Eigenkapitalbasis durch eine Kapitalerhöhung gegen Sacheinlage wurde durchgeführt, der Ankauf weiterer Bestandsimmobilien wurde vorangetrieben und die bestehenden Beteiligungen konnten wichtige Meilensteine erreichen.

Das **Konzernergebnis** nach Steuern liegt bei TEUR 1.458 und ist maßgeblich durch die Umsatzrealisierungen beim Projekt „Flugfeld Böblingen“ geprägt. Erste Erträge aus dem im Vorjahr erworbenen Bestandsobjekt Brönnnerstraße 13, 15 in Frankfurt am Main tragen ebenfalls positiv zum Konzernergebnis bei. Das EBIT im Konzern betrug TEUR 2.716. Der operative Cash Flow ist mit TEUR 2.043 deutlich positiv, was ebenfalls hauptsächlich aus dem nahenden Abschluss des Projekts „Flugfeld Böblingen“ resultiert. Das auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallende Ergebnis beträgt TEUR -431 und resultiert im Wesentlichen aus dem negativen Ergebnis auf Einzelabschlussenebene, welches nicht durch die auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallenden Ergebnisse der weiteren Konzerngesellschaften ausgeglichen werden konnte. Die Anteilseigner des Mutterunternehmens partizipieren an dem Ergebnis der Projektgesellschaft zum Projekt „Flugfeld Böblingen“, welches maßgeblich zu dem positiven Konzernergebnis nach Steuern beiträgt, in Höhe des vereinbarten Gewinnanteils von 30 %.

Das **Ergebnis im Einzelabschluss** liegt bei TEUR -573 und damit im Rahmen der Erwartungen des Vorstands. Das Ergebnis beeinflussende Sondereffekte waren im ersten Halbjahr 2015 nicht gegeben. Es konnte ein Beteiligungsertrag aus einer Vorabgewinnausschüttung in Höhe von TEUR 150 aus dem Projekt „Flugfeld Böblingen“ realisiert werden.

Der **operative Cash Flow** auf Einzelabschlussenebene war mangels liquiditätswirksamer Erträge – auch der vorgenannte Ertrag aus dem Projekt „Flugfeld Böblingen“ ist erst im zweiten Halbjahr liquiditätswirksam geworden – sowie auf Grund der laufenden Fixkosten im Berichtszeitraum mit TEUR -965 negativ.

Die InCity AG und der Konzern sind im ersten Halbjahr 2015 ihren Zahlungsverpflichtungen jederzeit nachgekommen.

3.2 Ertragslage der InCity AG

Die **Umsatzerlöse** bestehen nunmehr ausschließlich aus Erlösen aus Management-Fee (TEUR 59; Vorjahr: TEUR 218), welche aus mit Bestandsgesellschaften sowie Projektgesellschaften vereinbarten Geschäftsbesorgungsverträgen resultieren.

Die **Zinserträge** enthalten neben den Zinserträgen aus aktiven Projektgesellschaften in Höhe von TEUR 245 (Vorjahr: TEUR 459), die aus Gesellschafterdarlehen nach dem Geschäftsmodell der Gesellschaft resultierten, ebenso Zinserträge aus an Bestandsgesellschaften gewährten Intercompany Darlehen in Höhe von TEUR 210 (Vorjahr: TEUR 0).

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** in Höhe von TEUR 75 (Vorjahr: TEUR 62) bestehen im Wesentlichen aus Erträgen aus der Untervermietung von selbst angemieteter und nicht mehr benötigter Bürofläche (TEUR 53; Vorjahr: TEUR 29).

Der **Personalaufwand** konnte um 10 % auf TEUR 520 (Vorjahr: TEUR 577) gesenkt werden. Im ersten Halbjahr 2015 wurden einschließlich der Vorstände durchschnittlich 11,5 Mitarbeiter (Vorjahr: zwölf Mitarbeiter) beschäftigt.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** (TEUR 618; Vorjahr: TEUR 507) sind um TEUR 111 leicht gestiegen. Ursächlich hierfür waren im Wesentlichen Erhöhungen in den Bereichen Rechts- und Beratungskosten um TEUR 73 sowie Steuerberatungskosten um TEUR 26. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen umfassen Rechts- und Beratungskosten (TEUR 205), Raumkosten (TEUR 101), Abschluss- und Prüfungskosten (TEUR 75), Kosten im Zusammenhang mit der Börsennotierung (TEUR 41), Reisekosten (TEUR 27) sowie Buchführungskosten (TEUR 22). Die Abschluss- und Prüfungskosten beinhalten die erweiterten Kosten, welche durch die Konzernrechnungslegung nach IFRS bedingt sind.

Die **Erträge aus Beteiligungen** betreffen mit TEUR 150 (Vorjahr: TEUR 0) die Vorab-Gewinnausschüttung des Projekts „Flugfeld Böblingen“. Die restliche Gewinnausschüttung ist im Geschäftsjahr 2016 geplant.

Insgesamt weist die InCity AG einen **Jahresfehlbetrag** von TEUR 573 (Vorjahr: TEUR 2.249) aus.

3.3 Vermögens- und Finanzlage der InCity AG

Der Anstieg der **Finanzanlagen** (TEUR 14.996; Vorjahr: TEUR 12.513) um TEUR 2.483 resultiert ausschließlich aus der Ausleihung an die Objektgesellschaft für das Bestandsobjekt Bernburger Straße 30-31 in Berlin.

Die **Forderungen** (TEUR 5.789; Vorjahr: TEUR 6.501) enthalten insbesondere Forderungen gegen verbundene Unternehmen. Der Rückgang resultiert maßgeblich aus dem Abschluss der Projekte „Flugfeld Böblingen“ und „Logistikcenter Interpark“ und der damit einhergehenden Rückzahlung der jeweils gewährten Gesellschafterdarlehen und der Auszahlung der Projekterträge. Zudem wurden die für die Projekte „Gallushöfe“ und „Top Living“ gewährten Gesellschafterdarlehen zurückgeführt.

Die **sonstigen Vermögensgegenstände** in Höhe von TEUR 457 (Vorjahr: TEUR 589) resultieren im Wesentlichen aus Steuererstattungsansprüchen für Vorjahre (TEUR 431).

Der Rückgang der **flüssigen Mittel** um TEUR 2.211 ergibt sich vor allem aus der Gewährung neuer Gesellschafterdarlehen für das Bestands- und Projektgeschäft. In den vorhandenen liquiden Mitteln in Höhe von TEUR 414 sind freie liquide Mittel in Höhe von TEUR 81 enthalten.

Auf Grund der im ersten Quartal 2015 durchgeführten Sach-Kapitalerhöhung ist das **Eigenkapital** um TEUR 5.549 im Vergleich zum Vorjahr angestiegen (TEUR: 18.644, Vorjahr: 13.095).

Die **sonstigen Rückstellungen** (TEUR 571; Vorjahr: TEUR 580) betreffen insbesondere Risiken aus Tochterunternehmen und sonstige vertragliche Verpflichtungen (TEUR 362), Abschlusserstellungs- und Prüfungskosten (TEUR 126) und personalbezogene Rückstellungen (TEUR 82).

Unter der Position **langfristige Verbindlichkeiten** (TEUR 2.017; Vorjahr: TEUR 8.067) wird eine zur Refinanzierung des Ankaufs des Bestandsobjekts Brönnnerstraße 13, 15 in Frankfurt am Main ausgegebene Anleihe ausgewiesen.

Die **Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen** (TEUR 257; Vorjahr: TEUR 266) betreffen insbesondere die Rheinland Immo Invest GmbH (TEUR 176) und die Immo Invest Rhein Main GmbH (TEUR 65). Die Verbindlichkeiten beruhen auf von den Tochtergesellschaften erhaltenen kurzfristigen Darlehen.

Die **sonstigen Verbindlichkeiten** (TEUR 98; Vorjahr: TEUR 118) resultieren vorwiegend aus ausstehenden Zinszahlungen (TEUR 46) und aus Steuerverbindlichkeiten (TEUR 43).

Der **Cash Flow aus operativer Tätigkeit** war mangels liquiditätswirksamer Erträge sowie auf Grund der laufenden Fixkosten im Berichtszeitraum mit TEUR -965 (Vorjahr: TEUR 458) negativ.

Der **Cash Flow aus der Investitionstätigkeit** (TEUR -1.196; Vorjahr: TEUR -2.309) ist geprägt durch die Ein- und Auszahlungen im Rahmen des Beteiligungsmodells sowie der Auszahlung für die Finanzierung eines weiteren erworbenen Bestandsobjekts.

Der **Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit** (TEUR -50; Vorjahr: TEUR 0) beinhaltet ausschließlich die Zinszahlung auf die ausgegebene Anleihe 2014/2019.

3.4 Ertragslage des InCity Konzerns

Mit dem Erwerb einer weiteren Bestandsimmobilie verfolgte der InCity Konzern auch im ersten Halbjahr 2015 seine Geschäftsstrategie konsequent weiter.

Mit den abgeschlossenen und in Ausführung befindlichen Immobilienprojekten konnte eine Gesamtleistung in Höhe von TEUR 13.286 (Vorjahr: TEUR 8.469) und eine Betriebsleistung in Höhe von TEUR 13.458 (Vorjahr: TEUR 8.854) erzielt werden.

Die **Umsatzerlöse** (TEUR 17.493; Vorjahr: TEUR 40) resultieren maßgeblich mit TEUR 14.080 aus den Kaufpreisen des Projekts „Flugfeld Böblingen“, mit TEUR 3.068 aus dem Tausch der Rechte auf Eigentumsübertragung eines Teils des Grundstücks zum Projekt „Rhein VII“ gegen die Anteile an der nun dieses Projekt ausführenden Projektgesellschaft sowie mit TEUR 315 aus der Vermietung der Bestandsimmobilien.

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** (TEUR 172; Vorjahr: TEUR 385) resultieren im Wesentlichen aus der Auflösung von Rückstellungen (TEUR 65), aus Mieten aus Untervermietung (TEUR 53), aus unentgeltlich erbrachten Leistungen (TEUR 19) sowie aus der Haftungsvergütung für persönlich haftende Gesellschafter (TEUR 10).

Der **Materialaufwand** (TEUR 8.233; Vorjahr: TEUR 11.102) enthält nahezu ausschließlich Baukosten aus den Projektbeteiligungen.

Die **Personalkosten** (TEUR 520; Vorjahr: TEUR 577) konnten bei konstanter durchschnittlicher Mitarbeiterzahl im Vergleich zum Vorjahr erneut leicht gesenkt werden.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** (TEUR 1.849; Vorjahr: TEUR 1.460) beinhalten vor allem Vertriebskosten von TEUR 480, Rechts- und Beratungskosten von TEUR 297, Raumkosten von TEUR 191, Nebenkosten des Geldverkehrs von TEUR 188 sowie Abschluss- und Prüfungskosten von TEUR 82.

Die **Zinsen und ähnliche Aufwendungen** (TEUR 504; Vorjahr: TEUR 923) betreffen nahezu in voller Höhe den Finanzierungsaufwand aus den Immobilien-Projektfinanzierungen.

Das **Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT)** belief sich im ersten Halbjahr 2015 auf TEUR 2.716 (Vorjahr: TEUR -4.284).

Das **Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit (EBT)** betrug TEUR 2.221 (Vorjahr: TEUR -5.147).

Der InCity Konzern weist im ersten Halbjahr 2015 ein **Periodenergebnis** in Höhe von TEUR 1.458 (Vorjahr: TEUR -5.168) aus.

3.5 Vermögens- und Finanzlage des InCity Konzerns

Die wesentlichen Auswirkungen auf die **Vermögenslage** des ersten Halbjahres 2015 ergaben sich aus dem weiter vorangetriebenen Aufbau eines Portfolios ausgewählter Bestandsimmobilien. Darüber hinaus waren auch der Projektfortschritt in den bereits in Vorjahren eingegangenen Projektbeteiligungen sowie der Abschluss von Projektentwicklungen weiter für die Veränderung der Vermögenslage relevant.

Die **langfristigen Vermögensgegenstände** (TEUR 20.748; Vorjahr: TEUR 7.795) beinhalten die erworbenen Immobilien Brönnnerstraße 13, 15 in Frankfurt am Main (TEUR 7.507) und Bernburger Straße 30-31 in Berlin (TEUR 7.288) sowie die Beteiligung an der Projektbeteiligung „Rhein VII“ (TEUR 5.468).

Unter den **Vorräten** (TEUR 35.747; Vorjahr: TEUR 39.954) sind ausschließlich unfertige Bauten ausgewiesen. Darin enthalten sind im Wesentlichen die Entwicklungsobjekte „Elbquartier Blankenese“ in Hamburg (TEUR 24.736), „Gallushöfe“ in Frankfurt am Main (TEUR 6.094), „Flugfeld Böblingen“ in Böblingen (TEUR 2.751), „Rhein VII“ in Düsseldorf (TEUR 1.419) und „Heimat 79“ in Berlin (TEUR 790).

Die **liquiden Mittel** betragen insgesamt TEUR 23.915 (Vorjahr: TEUR 26.833). Darin sind TEUR 287 freie liquide Mittel enthalten. Die restlichen Beträge sind in Projekten investiert und dort auf Sperrkonten hinterlegt.

Das **Eigenkapital** beträgt zum 30. Juni 2015 TEUR 17.219 (Vorjahr: TEUR 12.884). Daraus ergibt sich eine Eigenkapitalquote von 21 % (Vorjahr: 16 %). Das unter dem Eigenkapital ausgewiesene **gezeichnete Kapital** beläuft sich auf TEUR 18.682 (TEUR 12.620). Die Erhöhung des gezeichneten Kapitals und der Eigenkapitalquote geht einher mit der im März 2015 durchgeführten Sachkapitalerhöhung.

Die **langfristigen finanziellen Verbindlichkeiten** (TEUR 7.017; Vorjahr: TEUR 8.000) betreffen mit TEUR 5.000 Verbindlichkeiten zur Finanzierung des Ankaufs der Immobilie Bernburger Straße 30-31 in Berlin. Daneben sind lediglich noch Verbindlichkeiten aus der InCity Anleihe 2014/2019 mit TEUR 2.017 enthalten. Die Anleihe ist eingeteilt in bis zu 10.000 Stück auf den Inhaber lautende Teilschuldverschreibungen mit einem Nennbetrag von TEUR 1. Die Schuldverschreibungen werden ab dem Begebungstag mit 5 % p. a. verzinst. Die Emittentin ist jederzeit berechtigt, die Anleihe mit einer Kündigungsfrist von mindestens 90 Tagen vorzeitig zu kündigen. Den Gläubigern steht ausschließlich ein außerordentliches Kündigungsrecht zu. Die aus der Begebung der Anleihe zufließenden Barmittel werden ausschließlich für die Finanzierung des Ankaufs, des Aus- und Umbaus und/oder der Erweiterung von Bestandsimmobilien verwendet.

Bei den **kurzfristigen finanziellen Verbindlichkeiten** (TEUR 58.323; Vorjahr: TEUR 59.049) handelt es sich mit TEUR 31.413 (Vorjahr: TEUR 33.005) um kurzfristige Bankdarlehen, die im Wesentlichen im Zusammenhang mit den Projektfinanzierungen stehen. Sie werden wie auch im Vorjahr in der Regel variabel auf der Basis des 1-Monats-Euribors zzgl. 150 bis 250 Basispunkte verzinst. In Einzelfällen wird der 1-Monats-Euribor durch einen 2 %-igen Mindestzins ersetzt, wenn der 1-Monats-Euribor unter 2 % fällt. Für Überziehungszinsen auf Kontokorrentkonten werden im Schnitt 10 % Zins fällig (unverändert zum Vorjahr). Bei 3-Konten-Bauträgermodellen beläuft sich der Zins für das Baukonto, welches mit dem Erwerbkonto zinskompensiert wird, im Schnitt auf 8,75 % (unverändert zum Vorjahr). Als Sicherheiten dienen auf den Projektentwicklungsgrundstücken eingetragene Grundschulden, die Abtretung von Forderungen gegenüber Käufern sowie in einem Fall eine persönliche Bürgschaft des Geschäftsführers der Projektgesellschaft. Grundsätzlich ist die Laufzeit der Bankdarlehen an die Projektlaufzeit geknüpft und beträgt in der Regel zwischen 2 und 2,5 Jahren.

Die Finanzlage im Konzern ist geprägt durch den **Cash Flow aus operativer Tätigkeit**. Der positive operative Cash Flow resultiert im Wesentlichen aus dem weiteren Fortschritt der Projektbeteiligungen, der damit zusammenhängenden Erhöhung der erhaltenen Anzahlungen sowie ersten liquiditätswirksamen Erträgen aus den erworbenen Bestandsimmobilien.

Der **Cash Flow aus der Investitionstätigkeit** zeigt hauptsächlich den Erwerb des weiteren Immobilienobjekts für das im Aufbau befindliche Portfolio ausgewählter Bestandsimmobilien.

Der **Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit** resultiert maßgeblich aus der Aufnahme und der Rückführung finanzieller Verbindlichkeiten der Projektgesellschaften, der Bestandgesellschaften für den Portfolio-Aufbau und der InCity AG.

4. NACHTRAGSBERICHT

Der Ausbau des Bestandsportfolios schritt bislang planmäßig voran. Im Juli 2015 hat die InCity AG über eine Tochtergesellschaft ein fünfgeschossiges Wohn- und Geschäftshaus in der Jägerstraße 34-35 in zentraler Lage in Berlin-Mitte erworben. Die Lage im historischen Herzen der Stadt ist repräsentativ und nur wenige Meter vom Hausvogteiplatz und dem Gendarmenmarkt entfernt. Insgesamt verfügt die Immobilie über rund 3.900 m² vermietbare Fläche. Das Objekt ist derzeit voll vermietet. Im Erdgeschoss ist überwiegend Gastronomie untergebracht, zwei Obergeschosse werden als Büroetage genutzt, in den darüber liegenden Geschossen befinden sich großzügige Wohneinheiten. Die Kaufpreisfälligkeit und damit der Besitz-, Nutzen- und Lastenwechsel erfolgen im Herbst 2015.

Ende August 2015 erweiterte die InCity AG ihr Bestandsportfolio um eine dritte Immobilie in Berlin und erwarb ebenfalls über eine Tochtergesellschaft ein Wohn- und Geschäftshaus in der Jägerstraße 54, 55, die sich – wie auch die letzte Akquisition der InCity AG im Juli 2015 – in zentraler Lage in Berlin-Mitte befindet. Das denkmalgeschützte Ensemble liegt nur wenige Meter vom Gendarmenmarkt sowie dem bekannten Ensemble des Potsdamer Platzes entfernt und besticht durch eine ansprechende Architektur und den typischen Berliner Innenhof. Insgesamt verfügt die Immobilie über rund 4.150 m² Büro-, Gastronomie- und Wohnfläche. Im Erdgeschoss des historischen Gebäudeensembles ist das Sternerrestaurant VAU untergebracht. Die Kaufpreisfälligkeit und damit der Besitz-, Nutzen- und Lastenwechsel sind für Herbst 2015 geplant.

Im August 2015 hat der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats weitere Bedingungen und Einzelheiten zur Durchführung der am 18. Juni 2015 von der Hauptversammlung beschlossenen Kapitalerhöhung festgelegt. Die ordentliche Hauptversammlung der Gesellschaft hatte dem mit der Tagesordnung veröffentlichten Vorschlag der Verwaltung zur Durchführung dieser Kapitalerhöhung zugestimmt. Dem Beschluss zufolge soll das Grundkapital der Gesellschaft gegen Bareinlagen mit mittelbarem Bezugsrecht der Aktionäre und Ausschluss des Bezugsrechts für Spitzenbeträge von derzeit TEUR 18.682 um bis zu TEUR 23.818 auf bis zu TEUR 42.500 erhöht werden. Dies soll durch Ausgabe von bis zu 23.818.186 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 1,00 je Aktie erfolgen. Der Vorstand wurde von der Hauptversammlung zudem ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats die weiteren Einzelheiten der Kapitalerhöhung und ihrer Durchführung, insbesondere den Bezugspreis, die auf Basis des angestrebten Bruttoemissionserlöses von TEUR 25.009 zu errechnende tatsächliche Anzahl der neuen Aktien und das Bezugsverhältnis sowie die weiteren Bedingungen der Ausgabe der neuen Aktien festzusetzen. Des Weiteren wurde der Vorstand ermächtigt, die neuen Aktien auch bereits vor Beginn der Bezugsfrist privaten und institutionellen Investoren im Rahmen einer Privatplatzierung unter dem Vorbehalt der Ausübung des Bezugsrechts der Aktionäre zum Bezugspreis zur Zeichnung anzubieten (Pre-Placement subject-to-claw-back). Die InCity AG hatte sich im Sommer 2015 entschlossen, weitere Immobilien zum Ausbau ihres Bestandsportfolios zu erwerben und verfügte auch über entsprechende Investitionsmöglichkeiten, die kurzfristig genutzt werden sollten. Um den angestrebten Emissionserlös aus der Kapitalerhöhung möglichst umgehend investieren zu können, wurde die Kapitalerhöhung im Maximalvolumen von TEUR 23.818 im Wege der Vorabplatzierung unter dem Vorbehalt der Ausübung der Bezugsrechte der Altaktionäre (subject-to-claw-back) noch vor der Veröffentlichung des Wertpapierprospekts und des öffentlichen Bezugsangebots durchgeführt. Der

Vorstand der InCity AG hat mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Volumen der Kapitalerhöhung, den Bezugspreis auf EUR 1,05 je Aktie und das Bezugsverhältnis auf 1:1,27 festgelegt.

Die InCity AG hat mit der Hauptaktionärin Haron Holding AG und der BHF-BANK Aktiengesellschaft eine Backstop- und Vorabplatzierungsvereinbarung abgeschlossen. In dieser Vereinbarung hat die Haron Holding AG auf ihr mittelbares Bezugsrecht zum Bezug der auf sie entfallenden 16.607.595 neuen Aktien verzichtet und sich gleichzeitig verpflichtet, diesen Teil der neuen Aktien direkt von der Gesellschaft zum geringsten Ausgabebetrag von EUR 1,00 je Aktie zu zeichnen und den Bezugspreis an die Gesellschaft abzuführen. Die Haron Holding AG hat sich in der Backstop- und Vorabplatzierungsvereinbarung darüber hinaus verpflichtet, die übrigen 7.210.591 neuen Aktien nach Zeichnung und Übernahme durch die BHF-BANK Aktiengesellschaft von dieser unter dem Vorbehalt der Bezugsrechtsausübung der übrigen Aktionäre der Gesellschaft im Wege der Vorabplatzierung zum Bezugspreis zu erwerben und diejenige Anzahl an neuen Aktien, hinsichtlich derer die übrigen Aktionäre ihre Bezugsrechte ausüben, auf die BHF-BANK Aktiengesellschaft zurück zu übertragen. Diese neuen Aktien werden zur Sicherstellung des Rückübertragungsanspruchs bis zum Abschluss des Bezugsangebots auf einem Sperrdepot der BHF-BANK Aktiengesellschaft verwahrt.

Die Eintragung der Durchführung der Kapitalerhöhung ist Ende August 2015 im Handelsregister erfolgt. Die 7.210.591 neuen Aktien sollen den Aktionären (mit Ausnahme der Haron Holding AG) unverzüglich nach Billigung des Prospekts durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) und dessen Veröffentlichung zum festgelegten Bezugsverhältnis und Bezugspreis von EUR 1,05 zum Bezug angeboten werden. Die Bezugsfrist soll zwei Wochen betragen. Die Bezugsfrist wird voraussichtlich im Oktober 2015 beginnen.

Um neben der für die Finanzierung des Ankaufs der Bestandsimmobilien notwendigen Liquidität auch die Liquidität für den laufenden Geschäftsbetrieb sicherzustellen, hat die InCity AG mit der Haron Holding AG eine Kreditlinie in Höhe von TEUR 1.500 vereinbart. Bis zu diesem Betrag stellt die Haron Holding AG der InCity AG im Falle eines Liquiditätsengpasses liquide Mittel zur Verfügung.

Im Juli 2015 vermeldete die InCity AG nach Verkauf der letzten zwei Eigentumswohnungen den erfolgreichen Abschluss der Projektentwicklung „Heimat 79“ in Berlin. Verteilt auf zwei großzügige Stadtvillen sind in der Heimat, einer ruhigen Anwohnerstraße im Berliner Stadtteil Zehlendorf, 13 Eigentumswohnungen mit zwei bis sechs Zimmern und einer Größe von 65 m² bis 163 m² entstanden. Die Hochbauphase der Projektentwicklung wurde 2014 abgeschlossen. Die InCity AG hat das Projekt in Kooperation mit der WIB Wirena Immobilien Beteiligungs AG realisiert. Dies war das dritte gemeinsame Vorhaben, das in partnerschaftlicher Kooperation erfolgreich durchgeführt wurde. Das Gesellschafterdarlehen in Höhe von TEUR 630 wurde zwischenzeitlich vollständig zurückgeführt. Das gesamte Projekt soll im vierten Quartal 2015 abgerechnet werden, dann fließen der InCity AG der fixe Gewinnanteil von TEUR 171 nebst Zinsen und Management-Fee zu.

Im August 2015 hat die InCity AG ihre Anteile an der Projektgesellschaft des Projekts „Logistikcenter Interpark“ im Nominalbetrag von TEUR 7,5 an einen Mitgeschafter veräußert, da weitere Erträge aus

dieser Beteiligung auf Grund der vereinbarten fixen Gewinnbeteiligung nicht mehr zu erwarten waren. Die Veräußerung erfolgte zum Nominalbetrag und damit aufwands- und ertragsneutral.

Zudem wurden die Anteile an der Cologne Grundbesitz GmbH, der InCity Vertriebs GmbH, der JS Vermögensverwaltung AG und der MAURITIUS 37. Vermögensverwaltungs GmbH veräußert. Bei den vorgenannten Gesellschaften handelte es sich ausschließlich um nicht mehr aktive Tochtergesellschaften, deren Liquidation kurz bevorstand. Es wurden negative Kaufpreise in Höhe von jeweils TEUR 3,5 an den Käufer gezahlt. Die Kosten einer geordneten Liquidation der genannten Gesellschaften im InCity Konzern hätten die negativen Kaufpreise voraussichtlich nicht unwesentlich überstiegen, so dass der Verkauf zu einem negativen Kaufpreis vorzuziehen war. Wesentliche Effekte für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns oder der InCity AG werden sich hieraus nicht ergeben. Die Maßnahmen erfolgten, um die Konzernstruktur zu verkleinern.

Des Weiteren sind nach dem 30. Juni 2015 keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten, von denen wir einen wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des InCity Konzerns und der InCity AG erwarten.

5. RISIKO- UND CHANCENBERICHT

Zum Stichtag des Halbjahresabschlusses über das erste Halbjahr 2015 haben sich keine weiteren wesentlichen, vom Geschäftsbericht 2014 abweichenden Risiken ergeben. Hinsichtlich der möglichen Risiken der künftigen Geschäftsentwicklung verweisen wir auf die im Risiko- und Chancenbericht des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2014 gemachten Angaben.

6. PROGNOSEBERICHT

Der Aufbau des Bestandsportfolios schreitet im laufenden Geschäftsjahr planmäßig voran. Die InCity hat ihr Ziel, im Jahr 2015 im Rahmen ihres Bestandsgeschäfts ein Investitionsvolumen von EUR 50 – 60 Mio. zu erreichen, mit dem Erwerb der beiden Wohn- und Geschäftshäuser in der Jägerstraße in Berlin-Mitte im Juli und August 2015 erreicht. Die hieraus resultierenden Mieterträge werden einen positiven Einfluss auf die Ertragslage des Konzerns haben. Positive Auswirkungen auf die Ertragslage der InCity AG ergeben sich darüber hinaus aus Asset-Management-Fees und Zinsen für Gesellschafterdarlehen. Ebenso werden sich die geplanten Rückflüsse aus den bestehenden Projektbeteiligungen positiv auf die Ertragslage auswirken. Der Vorstand rechnet für 2015 weiterhin mit Erträgen aus Projektbeteiligungen und dem Bestandsportfolio in einer Größenordnung zwischen TEUR 750 und TEUR 1.000.

Für das laufende Geschäftsjahr 2015 geht der Vorstand aktuell davon aus, dass eine Kostendeckung auf Einzelabschlussebene in 2015 insbesondere durch die Kapitalerhöhung und die damit zusammenhängenden Kosten nicht erreicht werden kann. Das Ergebnis wird jedoch voraussichtlich deutlich besser ausfallen als im Vorjahr. Mit einem positiven Ergebnis auf Einzelabschlussebene wird nicht vor dem Geschäftsjahr 2016 gerechnet.

Der InCity Konzern wird in 2015 die Gewinnschwelle ebenfalls noch nicht erreichen. Das Konzernergebnis wird im Wesentlichen auf Grund der Anschaffungsnebenkosten bei den erworbenen bzw. zu erwerbenden Bestandsimmobilien in etwa auf Vorjahresniveau liegen. Auch hier ist nach den aktuellen Planungen nicht vor 2016 mit einem positiven Ergebnis zu rechnen.

Die in diesem Lagebericht zukunftsgerichteten Aussagen und Informationen beruhen auf unseren heutigen Erwartungen und bestimmten Annahmen. Sie bergen daher eine Reihe von Risiken und Ungewissheiten. Eine Vielzahl von Faktoren beeinflusst die Geschäftsaktivitäten, den Erfolg der Geschäftsstrategie sowie die Ergebnisse der InCity AG und der InCity Gruppe. Diese Faktoren können dazu führen, dass die tatsächlichen Ergebnisse der InCity AG und InCity Gruppe von den geplanten abweichen.

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

Frankfurt am Main, 11. September 2015

Der Vorstand



Michael Freund

