



**Wertpapierprospekt**  
**für das öffentliche Angebot**

von

11.339.920 neuen, auf den Inhaber lautenden Stammaktien ohne Nennbetrag (Stückaktien)  
aus der

von der Hauptversammlung der Gesellschaft am 15. Dezember 2015 beschlossenen  
und am 10. Mai 2016 im Handelsregister eingetragenen  
Kapitalerhöhung gegen Bareinlagen  
– mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von EUR 1,00 je Stückaktie und voller  
Gewinnanteilsberechtigung ab dem 1. Januar 2016 –

der

**InCity Immobilien AG**  
**Frankfurt am Main**

International Securities Identification Number (ISIN): DE000A2BPVY6

Wertpapierkennnummer (WKN): A2BPVY

Die Emittentin erfüllt die Voraussetzungen eines kleinen und mittleren Unternehmens (KMU).  
Der Umfang der im Prospekt veröffentlichten Angaben entspricht den Anforderungen an ein KMU  
(Art. 26b Prospekt VO).

Wertpapierprospekt

7. Juni 2016

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. ZUSAMMENFASSUNG DES PROSPEKTS .....</b>	<b>6</b>
<b>2. RISIKOFAKTOREN.....</b>	<b>33</b>
2.1 Markt- und branchenbezogene Risikofaktoren .....	34
2.2 Unternehmensbezogene Risikofaktoren .....	39
2.3 Risiken im Zusammenhang mit den Aktien und dem Angebot .....	69
<b>3. ALLGEMEINE INFORMATIONEN .....</b>	<b>76</b>
3.1 Verantwortlichkeit für den Inhalt des Prospekts .....	76
3.2 Gegenstand des Prospekts .....	77
3.3 Zukunftsgerichtete Aussagen .....	78
3.4 Hinweis zu Quellen der Markt- und Branchenangaben, zu weiteren Informationen von Dritten .....	79
3.5 Marktwertgutachten .....	80
3.6 Einsichtnahme in Dokumente .....	81
3.7 Hinweis zu Finanz- und Zahlenangaben .....	82
3.8 Abschlussprüfer .....	82
<b>4. DAS ANGEBOT .....</b>	<b>83</b>
4.1 Gegenstand des Angebots .....	83
4.2 Voraussichtlicher Zeitplan .....	84
4.3 Das Bezugsangebot .....	84
4.4 Backstop- und Vorabplatzierungsvereinbarung mit der Haron Holding AG und der BHF-BANK .....	92
4.5 Mandatsvertrag mit der BHF-BANK .....	93
4.6 Marktschutzvereinbarungen .....	93
4.7 Verkaufsbeschränkungen .....	94
4.8 Interessen und Interessenkonflikte im Hinblick auf das Angebot .....	94
4.9 Zahl- und Verwahrstelle .....	95
4.10 Designated Sponsor .....	95
<b>5. GRÜNDE FÜR DAS ANGEBOT, KOSTEN DER EMISSION, VERWENDUNG DES     EMISSIONSERLÖSES.....</b>	<b>95</b>
5.1 Gründe für das Angebot .....	95
5.2 Emissionserlös und Kosten der Emission .....	96
5.3 Verwendung des Emissionserlöses .....	96

<b>6.</b>	<b>DIVIDENDENRECHTE, ERGEBNIS JE AKTIE UND DIVIDENDENPOLITIK.....</b>	<b>97</b>
6.1	Dividendenrechte .....	97
6.2	Ergebnis je Aktie und Dividendenpolitik .....	98
<b>7.</b>	<b>VERWÄSSERUNG.....</b>	<b>99</b>
<b>8.</b>	<b>KAPITALAUSSTATTUNG, VERSCHULDUNG UND GESCHÄFTSKAPITAL.....</b>	<b>100</b>
8.1	Kapitalausstattung zum 31. März 2016 .....	101
8.2	Nettofinanzverschuldung zum 31. März 2016 .....	102
8.3	Indirekte Verbindlichkeiten und Eventualverbindlichkeiten.....	103
8.4	Erklärung zum Geschäftskapital.....	103
<b>9.</b>	<b>AUSGEWÄHLTE FINANZINFORMATIONEN.....</b>	<b>103</b>
9.1	Ausgewählte Finanzinformationen aus der Konzernrechnungslegung (IFRS/HGB)..	105
9.2	Ausgewählte Finanzinformationen nach HGB aus dem Einzelabschluss.....	111
<b>10.</b>	<b>DARSTELLUNG UND ANALYSE DER VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE .....</b>	<b>113</b>
10.1	Überblick über die Geschäftstätigkeit .....	114
10.2	Wesentliche die Ertragslage beeinflussende Faktoren.....	115
10.3	Grundlagen der Darstellung der Finanzinformationen.....	121
10.4	Ermessensentscheidungen, Schätzungen und Annahmen .....	123
10.5	Konsolidierung .....	125
10.6	Vergleichbarkeit von Vorjahreszahlen .....	128
10.7	Segmentberichterstattung .....	129
10.8	Erläuterung der Gewinn- und Verlustrechnung .....	129
10.9	Erläuterung der Konzernbilanz.....	133
10.10	Erläuterung der Kapitalflussrechnung des Konzerns.....	137
10.11	Liquiditätsquellen.....	139
10.12	Handelsrechtlicher Jahresabschluss zum 31. Dezember 2015.....	139
10.13	Gewinnprognose für den InCity-Konzern und die InCity AG für das Geschäftsjahr 2016 .....	143
<b>11.</b>	<b>MARKT UND WETTBEWERB .....</b>	<b>153</b>
11.1	Einführung.....	153
11.2	Markt .....	154
11.3	Wettbewerb .....	158
<b>12.</b>	<b>GESCHÄFTSTÄTIGKEIT .....</b>	<b>158</b>
12.1	Überblick .....	158
12.2	Unternehmensgeschichte und Hintergrund .....	159

12.3	Konzernstruktur .....	160
12.4	Wettbewerbsstärken.....	161
12.5	Strategie .....	163
12.6	Investitionsprofil / Tätigkeitsbereiche.....	163
12.7	Bestandsportfolio.....	168
12.8	Beteiligungsportfolio .....	173
12.9	Investitionen .....	180
12.10	Regulatorisches Umfeld .....	181
12.11	Versicherungen .....	185
12.12	Mitarbeiter .....	185
12.13	Wesentliche Verträge .....	186
12.14	Gewerbliche Schutzrechte .....	208
12.15	Geschäfte und Rechtsbeziehungen mit nahestehenden Personen.....	208
12.16	Rechtsstreitigkeiten .....	214
<b>13.</b>	<b>ALLGEMEINE ANGABEN ÜBER DIE GESELLSCHAFT .....</b>	<b>217</b>
13.1	Gründung, Handelsregistereintragung, Firma, Sitz und Geschäftsjahr .....	217
13.2	Beschreibung des InCity-Konzerns .....	218
13.3	Gegenstand des Unternehmens.....	218
13.4	Bekanntmachungen .....	219
<b>14.</b>	<b>HAUPTAKTIONÄR / AKTIONÄRSSTRUKTUR.....</b>	<b>219</b>
<b>15.</b>	<b>ANGABEN ÜBER DAS KAPITAL DER GESELLSCHAFT UND ANWENDBARE VORSCHRIFTEN.....</b>	<b>219</b>
15.1	Gegenwärtiges Grundkapital und Aktien .....	219
15.2	Entwicklung des Grundkapitals .....	220
15.3	Kapitalerhöhung in Bezug auf die Angebotsaktien .....	222
15.4	Genehmigtes Kapital .....	223
15.5	Bedingtes Kapital .....	224
15.6	Wandelschuldverschreibungen, Optionsschuldverschreibungen und Genussrechte	225
15.7	Ermächtigung zum Erwerb und zur Verwendung eigener Aktien; eigene Aktien.....	229
15.8	Allgemeine Bestimmungen zu einer Veränderung des Grundkapitals.....	230
15.9	Allgemeine Bestimmungen zu Bezugsrechten .....	231
15.10	Allgemeine Bestimmungen zu einer Liquidation der Gesellschaft.....	232
15.11	Ausschluss von Minderheitsaktionären .....	232
15.12	Börsennotierung .....	233
15.13	Offenzulegende Schwellenwerte des Aktienbesitzes .....	233
<b>16.</b>	<b>ANGABEN ÜBER DIE ORGANE DER GESELLSCHAFT.....</b>	<b>234</b>

16.1	Überblick .....	235
16.2	Vorstand .....	236
16.3	Aufsichtsrat .....	239
16.4	Hauptversammlung .....	246
16.5	Interessenkonflikte .....	247
<b>17.</b>	<b>PRAKTIKEN DER GESCHÄFTSFÜHRUNG.....</b>	<b>248</b>
17.1	Dienstleistungsverträge mit Abfindungsregelung .....	248
17.2	Audit- und Vergütungsausschuss.....	248
17.3	Corporate Governance.....	248
<b>18.</b>	<b>BESTEuerung IN DER BUNDESREPUBLIK DEUTSCHLAND.....</b>	<b>249</b>
18.1	Allgemeines.....	249
18.2	Besteuerung der Gesellschaft .....	249
18.3	Besteuerung der Anleger .....	252
18.4	Action Plan on Base Erosion and Profit Shifting der OECD .....	261
18.5	Andere Steuern .....	261
<b>19.</b>	<b>JÜNGSTER GESCHÄFTSGANG UND AUSBLICK, TRENDINFORMATIONEN .....</b>	<b>261</b>
	<b>BEWERTUNGSGUTACHTEN .....</b>	<b>M 1</b>
	<b>FINANZTEIL.....</b>	<b>F 1</b>
	<b>UNTERSCHRIFTSSEITE .....</b>	<b>U 1</b>

## 1. ZUSAMMENFASSUNG DES PROSPEKTS

Zusammenfassungen bestehen aus Offenlegungspflichten, die als „Angaben“ bezeichnet werden. Diese Angaben sind in den nachfolgenden Abschnitten A – E (A.1 – E.7) mit Zahlen gekennzeichnet.

Diese Zusammenfassung enthält alle Angaben, die in einer Zusammenfassung für diese Art von Wertpapieren und Emittenten aufgenommen werden müssen. Da einige Angaben nicht angeführt werden müssen, können Lücken in der Zahlenfolge der Angaben bestehen.

Auch wenn eine Angabe aufgrund der Art von Wertpapieren und des Emittenten in der Zusammenfassung enthalten sein muss, ist es möglich, dass Informationen bezüglich der Angaben nicht angegeben werden können. In diesem Fall wird in der Zusammenfassung eine kurze Beschreibung der Angabe gegeben und mit der Bezeichnung „entfällt“ vermerkt.

### Abschnitt A – Einleitung und Warnhinweise

A.1	Warnhinweise	Diese Zusammenfassung sollte als Einleitung zum Prospekt verstanden werden. Der Anleger sollte jede Entscheidung zur Anlage in die betreffenden Wertpapiere auf die Prüfung des gesamten Prospekts stützen.
		Für den Fall, dass vor einem Gericht Ansprüche auf Grund der in diesem Prospekt enthaltenen Informationen geltend gemacht werden, könnte der als Kläger auftretende Anleger in Anwendung der einzelstaatlichen Rechtsvorschriften der Staaten des Europäischen Wirtschaftsraums die Kosten für die Übersetzung des Prospekts vor Prozessbeginn zu tragen haben.
		Die InCity Immobilien AG, Beethovenstraße 8-10, 60325 Frankfurt am Main, Deutschland („ <b>InCity AG</b> “, „ <b>Emittentin</b> “ oder „ <b>Gesellschaft</b> “ und zusammen mit ihren konsolidierten Tochtergesellschaften die „ <b>InCity</b> “ oder der „ <b>InCity-Konzern</b> “), eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main unter HRB 90797, übernimmt gemäß § 5 Abs. 2b Nr. 4 Wertpapierprospektgesetz (WpPG) die Verantwortung für den Inhalt dieser Zusammenfassung. Die InCity AG, die die Verantwortung für die Zusammenfassung einschließlich einer etwaigen Übersetzung hiervon übernommen hat oder diejenigen Personen, von denen der Erlass ausgeht, können haftbar gemacht werden, jedoch nur für den Fall, dass die Zusammenfassung irreführend, unrichtig oder widersprüchlich ist, wenn sie zusammen mit den anderen Teilen des Prospekts gelesen wird, oder sie, wenn sie zusammen mit den anderen Teilen des Prospekts gelesen wird, nicht alle erforderlichen Schlüsselinformationen vermittelt.

A.2	Zustimmung zur Verwendung des Prospekts für die spätere Weiterveräußerung oder endgültige Platzierung von Aktien durch Finanzintermediäre	Entfällt, da keine Zustimmung zur Verwendung des Prospekts für die spätere Weiterveräußerung oder endgültige Platzierung von Aktien durch Finanzintermediäre erteilt wurde.
-----	---	---

## Abschnitt B – Emittentin

B.1	Juristische und kommerzielle Bezeichnung der Emittentin	Die Firma der Gesellschaft lautet „InCity Immobilien AG“. Die Gesellschaft tritt kommerziell unter ihrer Firma und unter der Bezeichnung „InCity“ auf.
B.2	Sitz und Rechtsform der Emittentin, geltendes Recht und Land der Gründung der Gesellschaft	Die Gesellschaft ist eine Aktiengesellschaft deutschen Rechts mit dem Sitz in Frankfurt am Main und ist im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main unter HRB 90797 eingetragen. Das für die Emittentin geltende Recht ist deutsches Recht. Die Gesellschaft wurde in Deutschland gegründet.
B.3	Haupttätigkeiten, Geschäftstätigkeit und wesentliche die Geschäftstätigkeit beeinflussende Faktoren	<p>Die Geschäftstätigkeit der InCity basiert auf zwei Geschäftszweigen: Dem Bestandsgeschäft und dem Projektbeteiligungsgeschäft.</p> <p>In ihrem Bestandsgeschäft, das bis auf weiteres den Schwerpunkt der Investitionstätigkeit der Gesellschaft darstellen soll, investiert die InCity AG über Tochtergesellschaften seit dem Geschäftsjahr 2014 in den Aufbau eines Bestandsportfolios im Raum Berlin und Frankfurt am Main. Im Vordergrund des Portfolioaufbaus stehen Objekte, die aufgrund ihrer Lage und Objektqualität eine langfristige Wertstabilität bieten.</p> <p>Die Bestandsimmobilien werden durch einzelne Objektgesellschaften gehalten, deren Alleingesellschafter die InCity AG ist. Die Finanzierungen der Immobilien erfolgen in der Regel individuell über die jeweilige Projektgesellschaft. In der IC Immobilien Betriebsgesellschaft mbH, deren Alleingesellschafter die InCity AG ist, werden verschiedene Betriebsvorrichtungen der einzelnen Bestandsobjekte gehalten.</p> <p>Die InCity AG erzielt aus ihrem Bestandsgeschäft Erlöse durch die Vergütung für die laufende Immobilienverwaltung (<i>Asset Management</i>) des jeweiligen Objektes, die Verzinsung von Gesellschafterdarlehen und durch den Anteil an einem künftigen Ergebnis der jeweiligen Objektgesellschaft, das im Wesentlichen auf den Mieterträgen der einzelnen Immobilien beruht.</p>

		<p>In ihrem Projektbeteiligungsgeschäft beteiligt sich die InCity über Partnerschaftsmodelle mit regionalen Projektentwicklern an wohnwirtschaftlichen und gewerblichen Immobilienprojekten in ausgewählten deutschen Metropolregionen. Die InCity AG geht hier in der Regel mehrheitliche Beteiligungen an Projektgesellschaften ein, über die die entsprechenden Projektentwicklungen realisiert werden. Der Investitionsfokus liegt hierbei auf Projektbeteiligungen im Bereich Wohnen sowie gewerblichen Neubauprojekten im Bereich Büro, Logistik und Einzelhandel. Die Gesamtinvestitionskosten der einzelnen Projekte liegen zwischen EUR 5 Mio. bis EUR 100 Mio. Der Investitionsradius der InCity umfasst die wichtigsten Metropolregionen Deutschlands mit hohem Wirtschaftswachstum und einer wachsenden Bevölkerungszahl. Die Gesellschaften, über die die Projektentwicklungen abgewickelt werden, sind reine Zweckgesellschaften zur Durchführung des jeweiligen Immobilienprojekts und Eigentümer des jeweils zu entwickelnden und zu bebauenden Grundstücks.</p> <p>Dabei stellt die InCity AG der Projektgesellschaft den Großteil der für die Fremdfinanzierung erforderlichen Eigenmittel in Form eines Gesellschafterdarlehens zur Verfügung.</p> <p>Die InCity AG erzielt aus ihrem Projektbeteiligungsgeschäft Erlöse durch die Verzinsung des Gesellschafterdarlehens, eine Managementvergütung für das laufende Controlling während der Projektlaufzeit und einem Anteil am Ergebnis der Projektgesellschaft nach Fertigstellung und Verkauf.</p> <p>Bis zum Datum des Prospekts wurden von der InCity drei als Geschäftshaus und zwei als Wohn- und Geschäftshaus genutzte Bestandsobjekte mit einem Volumen von rund EUR 89 Mio. (Bruttoanschaffungskosten) als Bestandsobjekte erworben, wobei im Hinblick auf das Objekt „Charlottenstraße 79-80“ in Berlin der Besitz-, Nutzen- und Lastenwechsel auf InCity noch nicht erfolgt ist. Zum Datum des Prospekts umfasste das Projektportfolio drei laufende Projektbeteiligungen mit einem Gesamtprojektvolumen von rund EUR 98 Mio. (geplanter Bruttogesamtveräußerungserlös). Den Schwerpunkt der laufenden Projektbeteiligungen bildet der Bereich Wohnen.</p>
B.4 a	Wichtigste jüngste Trends, die sich auf die Emittentin und die Branchen, in denen sie tätig ist, auswirken	<p>Der deutsche Immobilienmarkt zeigte sich auch im Jahr 2015 weiter stark. Vor dem Hintergrund nach wie vor niedriger Zinsen und dem enormen Anlagedruck deutscher und ausländischer institutioneller Investoren haben Immobilieninvestitionen im Vergleich zum Jahr 2014 weiter zugenommen. Wie auch im Vorjahr war das letzte Quartal das transaktionsstärkste. Nach Ermittlungen von Jones Lang LaSalle belief sich das gesamte Immobilientransaktionsvolumen im Jahr 2015 auf ein Rekordniveau von EUR 80,1 Mrd. (Vorjahr: EUR 52,7 Mrd.). Dabei entfielen EUR 25 Mrd. auf Wohnimmobilien- und EUR 55,1 Mrd. auf Gewerbeimmobilientransaktionen (Quelle: Jones Lang LaSalle, Investmentmarktüberblick, Deutschland, 4. Quartal 2015).</p> <p>Der Aufbau des Bestandsportfolios der InCity schreitet auch im laufenden Geschäftsjahr 2016 planmäßig voran. Die InCity hat mit dem Ankauf des Objekts „Charlottenstraße 79-80“ in Berlin einen wesentlichen Schritt in Richtung ihres Ziels, im Jahr 2016 ein Investitionsvo-</p>

		<p>lumen von EUR 35 – 50 Mio. zu erreichen, unternommen. Die Zahlung des Kaufpreises und der Besitz-, Nutzen- und Lastenwechsel werden voraussichtlich in der zweiten Jahreshälfte erfolgen. Die hieraus resultierenden Erlöse aus der Immobilienverwaltung (Asset Management), der Verzinsung möglicher künftiger Gesellschafterdarlehen und der Anteil an einem künftigen Ergebnis der Objektgesellschaft werden nach Einschätzung der InCity AG einen positiven Einfluss auf die Ertragslage der InCity AG haben. Die Finanzierung des Erwerbs des Objekts „Charlottenstraße 79-80“ wird voraussichtlich zu einem wesentlichen Teil aus dem mit der Kapitalerhöhung generierten Emissionserlös und hinsichtlich des Restbetrages aus Fremdmitteln aus einer entsprechenden Bankenfinanzierung erfolgen.</p> <p>Das Projektbeteiligungsgeschäft entwickelt sich im laufenden Geschäftsjahr 2016 ebenfalls positiv. So konnten bei der Projektbeteiligung „Elbquartier Blankenese“ im 1. Quartal des Geschäftsjahres 2016 die Bauarbeiten weitestgehend abgeschlossen werden. Die Wohneinheiten sind bis auf geringe Restarbeiten fertig gestellt und wurden bzw. werden noch an die neuen Eigentümer übergeben. Zum Datum des Prospekts sind bereits über 91 % der Einheiten veräußert.</p> <p>Auch die Projektbeteiligung „Rhein VII“ entwickelt sich positiv. Hier sind zum Datum des Prospekts bereits rund 46 % der Einheiten veräußert; mit der baulichen Fertigstellung rechnet der Vorstand der InCity AG Ende des Geschäftsjahres 2016. Das Punkthaus aus der Gesamtentwicklungsmaßnahme „Rhein VII“ soll bis zum Sommer 2017 fertiggestellt und die Wohneinheiten durch die InCity AG als Eigentumswohnungen vermarktet werden.</p> <p>Mit der Fertigstellung der Entwicklung des Projekts „Gallushöfe“ in Frankfurt am Main wird für das 4. Quartal des Geschäftsjahres 2016 gerechnet. Derzeit sind bereits über 91 % der Einheiten veräußert.</p> <p>Am 19. Februar 2016 erfolgte der Umzug der InCity AG und ihrer Mitarbeiter in die neuen Geschäftsräume in der Beethovenstraße 8-10 in Frankfurt am Main.</p> <p>Die Durchführung der am 15. Dezember 2015 von der Hauptversammlung beschlossenen Kapitalerhöhung wurde am 10. Mai 2016 im Handelsregister der Gesellschaft eingetragen und hat zu einer deutlichen Stärkung der Eigenkapitalbasis der InCity AG beigetragen.</p> <p>Die ordentliche Hauptversammlung der InCity AG wird voraussichtlich am 17. August 2016 stattfinden.</p>
B.5	Beschreibung der Gruppe und Stellung der Emittentin innerhalb dieser Gruppe	Die InCity AG ist die Holding-Gesellschaft des InCity-Konzerns und nimmt die zentrale Leitungsfunktion wahr. Über ihre Tochtergesellschaften und sonstigen Beteiligungen hält die InCity AG verschiedene Bestandsimmobilien und ist die InCity AG an verschiedenen Immobilienentwicklungsprojekten beteiligt. Nachfolgend ist die vereinfachte Konzernstruktur auf Basis der zum Datum des Prospekts bestehenden Tochtergesellschaften der InCity AG nebst zu diesem Zeitpunkt noch vorhandenen Projektbeteiligungen, bereits erworbenen Bestandsim-

mobilien und noch vorhandenen Beteiligungen aus dem Altgeschäft dargestellt:

InCity Immobilien AG		
Bestandsobjekte	Projektbeteiligungen	Altgeschäft *
Objekt „Erönerstraße 13,15“, Frankfurt IC Objekt1 Frankfurt GmbH 100 %	Projekt „Gallushöfe“, Frankfurt Projektgesellschaft HW 46 mbH 51 %	allobjekt Denkmalanierungen GmbH i. L. 94% BRST100 immo Invest GmbH 94%
Objekt „Eernburger Straße 31/33, Berlin“ IC Objekt2 Berlin GmbH 100 %	Projekt „Elbquartier Blankenese“, Hamburg Elbquartier Blankenese GmbH & Co. KG 81 % Elbquartier Blankenese Beteiligungs-GmbH (Kompl. GmbH) 100 %	BRST Immo Invest GmbH 74% Cologne Immo Invest II GmbH 100%
Objekt „Jägerstraße 34/35, Berlin“ IC Objekt3 Berlin GmbH 100 %	Projekt „RheinVII“, Düsseldorf RheinCOR Proektentwicklung GmbH (gehalten über Rheinblick Lage 1 GmbH) 45 % 100 %	Immo Invest Rhen-Main GmbH 100% Immobilien Invest Köln GmbH 100%
Objekt „Jägerstraße 54/55, Berlin“ IC Objekt4 Berlin GmbH 100 %	Projekt „Flugfeld Böblingen“, Böblingen Brutschin Wohnkonzepte GmbH 51 % *	KB0 Grundbesitz GmbH 100% May & Peto Grundbesitz GmbH & Co. KG 100%
Objekt „Charlottenstraße 79-81, Berlin“ IC Objekt5 Berlin GmbH 100 % *	Projekt „Top Living Lassenstraße“, Berlin Top Living Berlin Lassenstraße GmbH 6 % *	MG 10-14 GmbH 100% Rheinland immo Invest GmbH 100%
IC Immobilien Betriebsgesellschaft mbH 100 %	Projekt „Heimat 79“, Berlin Wirena Berlin GmbH & Co. KG 51 % Immobilien Investment Verwaltungs GmbH (Kompl. GmbH) 51 % *	
	Projekt „OPERNBlick“, Frankfurt AIB Projektgesellschaft BA 37 GmbH 51 % *	
<p>* Eigentumsumschreibung noch nicht erfolgt      * Projekt beendet durch vollständigen Abverkauf Projektentwicklung      * Ehemaliges Geschäftsfeld: Leegesellschaften ohne Objekte - Restabwicklung</p>		

Nach Auffassung des Vorstands der Gesellschaft sind die IC Objekt1 Frankfurt GmbH, die IC Objekt2 Berlin GmbH, die IC Objekt3 Berlin GmbH, die IC Objekt4 Berlin GmbH, die IC Objekt5 Berlin GmbH (für das Bestandsgeschäft) und die Projektgesellschaft HW 46 mbH, die Elbquartier Blankenese GmbH & Co. KG, die Elbquartier Beteiligungs-GmbH, die Rheinblick Lage 1 GmbH und die RheinCOR Projektentwicklung GmbH (für das Projektbeteiligungsgeschäft) die wichtigsten Tochtergesellschaften und Beteiligungen für den zum Datum des Prospekts vorhandenen Geschäftsbetrieb der InCity AG.

B.6 Aktionärsstruktur, Hauptaktionär und Beherrschungsverhältnisse  
 Nach den der Gesellschaft aktuell vorliegenden Informationen hält außer der die InCity AG beherrschende Haron Holding AG mit einem Anteil von rund 77,96 % keine weitere natürliche oder juristische Person eine meldepflichtige Anzahl von Stimmrechten. Die InCity AG ist von der Haron Holding AG abhängig und erstellt aus diesem Grund einen Abhängigkeitsbericht nach § 312 AktG. Es bestehen keine unterschiedlichen Stimmrechte.

B.7 Ausgewählte wesentliche historische Finanzinformationen über den Emittenten, die für  
 Die nachfolgenden ausgewählten historischen Finanzinformationen wurden aus dem geprüften Konzernabschluss der Gesellschaft nach IFRS für das am 31. Dezember endende Geschäftsjahr 2014 (der „Konzernabschluss 2014“), dem geprüften Konzernabschluss der Gesellschaft nach HGB für das am 31. Dezember endende Geschäfts-

<p>jedes Geschäftsjahr des von den historischen Finanzinformationen abgedeckten Zeitraums und für jeden nachfolgenden Zwischenberichtszeitraum vorgelegt werden, sowie Vergleichsdaten für den gleichen Zeitraum des vorangegangenen Geschäftsjahres, es sei denn, diese Anforderung ist durch Vorlage der Bilanzdaten zum Jahresende erfüllt.</p>	<p>jahr 2015 (der „<b>Konzernabschluss 2015</b>“) und dem geprüften Jahresabschluss nach HGB für das am 31. Dezember 2015 endende Geschäftsjahr 2015 (der „<b>Jahresabschluss 2015</b>“) entnommen oder daraus abgeleitet.</p> <p>Der Konzernabschluss 2014 wurde nach den <i>International Financial Reporting Standards</i>, wie sie in der EU anzuwenden sind („<b>IFRS</b>“) erstellt. Für das Geschäftsjahr 2015 hat die Gesellschaft ihre Konzern-Rechnungslegung von IFRS auf die deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und deutschen Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung (zusammen „<b>HGB</b>“) umgestellt. Der Konzernabschluss 2015 wurde daher nach HGB erstellt. Der Jahresabschluss 2015 wurde ebenfalls nach HGB erstellt.</p> <p>Der Jahresabschluss 2015 und die Konzernabschlüsse 2014 und 2015 wurden von der Ernst &amp; Young GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Stuttgart, Niederlassung Berlin, geprüft und mit uneingeschränkten Bestätigungsvermerken versehen.</p> <p>Die im Konzernabschluss 2015 enthaltenen Vergleichszahlen für das Geschäftsjahr 2014 nach HGB dienen lediglich der Erleichterung eines Vorjahresvergleichs und lassen den Umstand unberührt, dass der geprüfte Konzernabschluss 2014 und die dort enthaltenen Finanzkennzahlen für das Geschäftsjahr 2014 noch auf der Anwendung der IFRS-Grundsätze basieren. Auch wenn diese Vorjahresvergleichszahlen dem geprüften Konzernabschluss 2015 entnommen wurden, gelten sie für die Zwecke dieses Prospekts daher als ungeprüft und werden als „ungeprüft“ bezeichnet. Sofern Finanzinformationen in der nachfolgenden Darstellung als „geprüft“ gekennzeichnet werden, bedeutet dies, dass diese Finanzinformationen den geprüften Konzernabschlüssen für das Geschäftsjahr 2015 und das Geschäftsjahr 2014 oder dem geprüften Jahresabschluss 2015 der InCity AG entnommen wurden. Sofern im Übrigen Finanzinformationen in der nachfolgenden Darstellung als „ungeprüft“ bezeichnet werden, bedeutet dies, dass diese Finanzinformationen aus den geprüften Konzernabschlüssen für das Geschäftsjahr 2015 und das Geschäftsjahr 2014 oder aus dem geprüften Jahresabschluss 2015 der InCity AG abgeleitet wurden.</p> <p>Nicht aus den oben genannten Abschlüssen, sondern dem Rechnungswesen oder der internen Managementberichterstattung der Gesellschaft entnommene bzw. abgeleitete Finanzinformationen werden nachfolgend ebenfalls als „ungeprüft“ bezeichnet.</p> <p><b>Ausgewählte Angaben aus der Gewinn- und Verlustrechnung (HGB) und der Gesamtergebnisrechnung (IFRS) aus den Konzernabschlüssen</b></p> <p>Die nachfolgende Übersicht zeigt die Positionen der Gewinn- und Verlustrechnung und der Gesamtergebnisrechnung der InCity für die angegebenen Zeiträume, wie sie den geprüften Konzernabschlüssen 2014 (nach IFRS) und 2015 (nach HGB) entnommen wurden. Bei den Zahlen für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2014 nach HGB handelt es sich um ungeprüfte Vergleichszahlen, die angesichts der Umstellung der Konzern-Rechnungslegung von IFRS im Jahr</p>
--	---

2014 auf HGB im Jahr 2015 einen erleichterten Vergleich der Abschlüsse ermöglichen sollen.

Abweichungen in der Beschreibung der Einzelpositionen, die sich aus der Umstellung der Konzern-Rechnungslegung von IFRS auf HGB ergeben, sind durch Angabe beider Bezeichnungen mit entsprechendem Klammerzusatz ((HGB) bzw. (IFRS)) gekennzeichnet. Sofern einzelne Positionen lediglich nach einer der beiden Rechnungslegungsmethoden aufzuführen sind, wird dies ebenfalls durch Klammerzusatz ((HGB) bzw. (IFRS)) angegeben.

<b>TEUR</b>	<b>1.1. bis 31.12. 2015 (HGB)</b>	<b>1.1. bis 31.12. 2014 (HGB)</b>	<b>1.1. bis 31.12 2014 (IFRS)</b>
	<b>(geprüft)</b>	<b>(ungeprüft)</b>	<b>(geprüft)</b>
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>45.358</b>	<b>35.178</b>	<b>35.178</b>
Veränderung des Bestands an fertigen und unfertigen Leistungen	-23.998	-6.741	-6.741
Sonstige betriebliche Erträge	427	1.156	1.100
Materialaufwand	--	--	-25.189
Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	0	-23	--
Aufwendungen für bezogene Leistungen	-16.024	-25.166	--
Personalaufwand	--	--	-1.168
Löhne und Gehälter	-893	-1.032	--
soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung, davon für Altersversorgung	-86	-137	--
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen (HGB)	-370	-23	--
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen (IFRS)	--	--	-4
Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die im Konzern üblichen Abschreibungen überschreiten (HGB)	-1.000	0	--
Anpassungen des beizulegenden Zeitwerts von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (IFRS)	--	--	-677
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-2.164	-2.818	-2.820
<b>Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT)</b>	<b>1.250</b>	<b>394</b>	<b>-321</b>

Erträge aus Beteiligungen (HGB) / Ergebnisse aus Beteiligungen (IFRS)	1	1	1
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	47	137	138
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-716	-698	-698
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit (EBT)</b>	<b>582</b>	<b>-166</b>	<b>-880</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-368	-780	-583
Sonstige Steuern (HGB)	-5	0	--
<b>Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag (HGB) / Periodenergebnis (= Konzerngesamtergebnis nach Steuern) (IFRS)</b>	<b>209</b>	<b>-946</b>	<b>-1.463</b>

#### **Ausgewählte Angaben aus der Bilanz (HGB und IFRS) aus den Konzernabschlüssen**

Die nachfolgenden Angaben aus den Bilanzen der geprüften Konzernabschlüsse 2014 (IFRS) und 2015 (HGB) sind in zwei tabellarischen Übersichten dargestellt, da sich die Konzernbilanz nach HGB von der Konzernbilanz nach IFRS sowohl in ihrer Gliederungssystematik als auch in der Beschreibung der einzelnen Bilanzpositionen wesentlich unterscheidet und daher ein synoptischer Vergleich in einer Tabelle nach Einschätzung der InCity AG nur sehr eingeschränkt möglich wäre und keinen wesentlichen Informationsmehrwert liefern würde.

#### *Angaben nach HGB*

Die nachfolgende Übersicht zeigt die Bilanz der InCity aus dem geprüften Konzernabschluss 2015 (nach HGB) mit den geprüften Zahlen zum Stichtag 31. Dezember 2015 und ungeprüften Vergleichszahlen nach HGB zum Stichtag 31. Dezember 2014:

TEUR	Zum 31.12. 2015 (HGB)	Zum 31.12. 2014 (HGB)
	(geprüft)	(ungeprüft)
<b>AKTIVA</b>		
<b>Anlagevermögen</b>		
<b>Sachanlagen</b>		
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	66.476	8.165
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	41	13
<b>Finanzanlagen</b>		

Beteiligungen	5.470	3
	<b>71.987</b>	<b>8.181</b>
<b>Umlaufvermögen</b>		
<b>Vorräte</b>		
Unfertige Leistungen	15.955	39.953
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.834	1.346
Sonstige Vermögensgegenstände	1.240	3.968
<b>Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten</b>	11.725	26.833
	<b>30.754</b>	<b>72.100</b>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	155	37
<b>Aktive latente Steuern</b>	71	75
<b>Summe Aktiva</b>	<b>102.967</b>	<b>80.393</b>
<b>PASSIVA</b>		
<b>Eigenkapital</b>		
<b>Gezeichnetes Kapital</b>	42.500	12.620
./ Nennbetrag eigener Anteile	-36	-36
<b>Kapitalrücklage</b>	5.595	4.498
<b>Gewinnrücklagen</b>	36	36
<b>Konzernbilanzverlust</b>	-7.662	-6.897
<b>Anteile in Fremdbesitz</b>	261	3.110
	<b>40.694</b>	<b>13.331</b>
<b>Rückstellungen</b>		
Steuerrückstellungen	6	561
Sonstige Rückstellungen	2.440	1.366
	<b>2.446</b>	<b>1.927</b>
<b>Verbindlichkeiten</b>		
Anleihen	0	8.067
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	45.531	30.802
Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	8.493	22.362
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	644	1.365
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	900	0
Sonstige Verbindlichkeiten	4.219	2.416
	<b>59.787</b>	<b>65.012</b>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	9	0
<b>Passive latente Steuern</b>	31	123
<b>Summe Passiva</b>	<b>102.967</b>	<b>80.393</b>

*Angaben nach IFRS*

Die nachfolgende Übersicht zeigt die Bilanz der InCity aus dem geprüften Konzernabschluss 2014 (nach IFRS):

<b>TEUR</b>	<b>zum 31.12.2014 (IFRS)</b>
	(geprüft)
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>	
Betriebs- und Geschäftsausstattung	13
Beteiligungen	3
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	7.507
Aktive latente Steuern	272
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>	
Vorräte	39.954
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.346
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	2.623
Sonstige Vermögenswerte	790
Steuererstattungsansprüche	555
Liquide Mittel mit Verfügungsbeschränkungen	23.388
Liquide Mittel	3.445
<b>Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>37</b>
<b>Summe Aktiva</b>	<b>79.933</b>
<b>Eigenkapital</b>	
Gezeichnetes Kapital	12.620
Eigene Anteile	-107
Kapitalrücklage	2.933
Gewinnrücklagen	1.337
Kumuliertes Konzernergebnis	-5.106
<b>Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital</b>	<b>11.677</b>
Anteile ohne beherrschenden Einfluss	1.207
<b>Summe Eigenkapital</b>	<b>12.884</b>
<b>Langfristige Schulden</b>	
Finanzielle Verbindlichkeiten	8.000
Rückstellungen	0
<b>Kurzfristige Schulden</b>	

Ertragsteuerschulden	561
Passive latente Steuern	53
Sonstige Rückstellungen	1.093
Finanzielle Verbindlichkeiten	33.005
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.365
Erhaltene Anzahlungen	22.362
Sonstige Verbindlichkeiten	610
<b>Summe Passiva</b>	<b>79.933</b>

### Ausgewählte Angaben aus der Kapitalflussrechnung (HGB und IFRS) aus den Konzernabschlüssen

Die nachfolgende Übersicht zeigt die Kapitalflussrechnungen der InCity für die angegebenen Zeiträume, wie sie den geprüften Konzernabschlüssen 2014 (nach IFRS) und 2015 (nach HGB) entnommen wurden. Die im Konzernabschluss 2015 enthaltene Kapitalflussrechnung nach HGB enthält für den Vorjahreszeitraum keine Vergleichszahlen (weder nach HGB noch IFRS), da weder die Regelungen des HGB noch der angewandte Rechnungslegungsstandard DRS 21 eine entsprechende Vorgabe enthalten.

Abweichungen in der Beschreibung der Einzelpositionen, die sich aus der Umstellung der Konzern-Rechnungslegung von IFRS auf HGB ergeben, sind durch Angabe beider Bezeichnungen mit entsprechendem Klammerzusatz ((HGB) bzw. (IFRS)) gekennzeichnet. Sofern einzelne Positionen lediglich nach einer der beiden Rechnungslegungsmethoden aufzuführen sind, wird dies ebenfalls durch Klammerzusatz ((HGB) bzw. (IFRS)) angegeben.

TEUR	1.12. bis 31.12. 2015 (HGB)	1.12. bis 31.12. 2014 (IFRS)
	(geprüft)	(geprüft)
Jahresüberschuss (+) / Jahresfehlbetrag (-) vor Ertragssteuern (HGB) / Periodenergebnis vor Ertragsteuern (IFRS)	582	-880
(+) Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen (HGB) / Abschreibungen auf Sachanlagen (IFRS)	431	4
(-) Zahlungsunwirksame Erträge	0	-184
(+) Zahlungsunwirksame Aufwendungen	23	677
(-) gezahlte Ertragsteuern	-1.019	-1.115
(+) erstattete Ertragsteuern	0	408
(+/-) Veränderung der Vorräte	20.930	6.741
(+/-) Veränderung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-2.904	692

(+/-) Veränderung der sonstigen Vermögensgegenstände (HGB) / Veränderung der sonstigen Vermögenswerte (IFRS)	2.610	-16.272
(+/-) Veränderung der Rückstellungen	1.074	-160
(+/-) Veränderung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-721	-2.201
(+/-) Veränderung der sonstigen Verbindlichkeiten	-15.099	12.515
<b>Cash Flow aus der operativen Geschäftstätigkeit</b>	<b>6.576</b>	<b>225</b>
(-) Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen (HGB) / Auszahlungen für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (IFRS)	-58.771	-8.169
(-) Auszahlungen aus dem Erwerb von Beteiligungen (HGB)	-400	--
(+) Einzahlungen aus der Veräußerung von Tochterunternehmen (HGB)	7	--
(+) Erhaltene Zinsen (HGB)	48	--
<b>Cash Flow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-59.116</b>	<b>-8.169</b>
(+) Einzahlungen aus Kapitalerhöhung	24.854	0
(+) Einzahlungen nicht beherrschender Gesellschafter	0	57
(-) Ausschüttungen an Minderheiten (Anteile ohne beherrschenden Einfluss)	-1.407	0
(+) Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten	43.701	22.208
(-) Tilgung von Finanzverbindlichkeiten	-29.000	-14.813
(-) Gezahlte Zinsen	-716	0
<b>Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>37.432</b>	<b>7.425</b>
<b>Veränderung des Finanzmittelbestands</b>	<b>-15.108</b>	<b>-492</b>
<b>Finanzmittelbestand zu Beginn der Periode</b>	<b>26.833</b>	<b>3.937</b>
<b>Finanzmittelbestand am Ende der Periode</b>	<b>11.725</b>	<b>3.445</b>

### Ausgewählte Angaben aus der Gewinn- und Verlustrechnung

Die nachfolgende Übersicht zeigt die Positionen der Gewinn- und Verlustrechnung der InCity AG, wie sie dem geprüften Jahresabschluss 2015 nach HGB entnommen wurden:

EUR	1.1. bis 31.12.2015
	(geprüft)
Umsatzerlöse	185.747,62
Sonstige betriebliche Erträge	299.021,65

Personalaufwand	
Löhne und Gehälter	-893.305,98
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung (davon für Altersversorgung EUR 0,00)	-85.852,59
Abschreibungen	
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlage- vermögens und Sachanlagen	-3.040,96
auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Ab- schreibungen überschreiten	-1.060.993,74
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.729.947,84
Erträge aus Beteiligungen	390.000,00
davon aus verbundenen Unternehmen EUR 390.000,00	
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	977.141,25
davon aus verbundenen Unternehmen EUR 968.840,08	
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-197.433,15
davon an verbundene Unternehmen EUR 3.399,70	
Aufwand aus Verlustübernahme	-49.084,05
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>-2.167.747,79</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	27.007,41
Sonstige Steuern	118,00
<b>Jahresfehlbetrag</b>	<b>-2.140.622,38</b>
Verlustvortrag	-4.023.267,17
<b>Bilanzverlust</b>	<b>-6.163.889,55</b>

### Ausgewählte Angaben aus der Bilanz

Die nachfolgende Übersicht zeigt die Bilanz der InCity AG aus dem geprüften Jahresabschluss 2015 nach HGB:

EUR	zum 31.12.2015
	(geprüft)
<b>Anlagevermögen</b>	
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	
Entgeltlich erworbene Software	247,00
<b>Sachanlagen</b>	
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	32.536,00
<b>Finanzanlagen</b>	
Anteile an verbundenen Unternehmen	4.290.969,05
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	31.483.775,05
<b>Umlaufvermögen</b>	
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>	
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	74.674,62

		Forderungen gegen verbundene Unternehmen	6.621.981,68
		Sonstige Vermögensgegenstände	190.327,56
		<b>Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten</b>	<b>1.295.373,73</b>
		<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>10.873,31</b>
		<b>Summe Aktiva</b>	<b>44.000.758,00</b>
		<b>Eigenkapital</b>	
		<b>Gezeichnetes Kapital</b>	<b>42.500.000,00</b>
		./. eigene Anteile	-36.271,00
		bedingtes Kapital EUR 21.250.000,00	
		<b>Kapitalrücklage</b>	<b>5.595.115,24</b>
		<b>Gewinnrücklagen</b>	
		Gesetzliche Rücklage	35.853,42
		<b>Bilanzverlust</b>	<b>-6.163.889,55</b>
		<b>Rückstellungen</b>	
		Sonstige Rückstellungen	683.262,88
		<b>Verbindlichkeiten</b>	
		Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	181.805,70
		Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.150.092,00
		Sonstige Verbindlichkeiten	54.789,31
		davon aus Steuern EUR 0,00	
		davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 6.761,97	
		<b>Summe Passiva</b>	<b>44.000.758,00</b>
		<b>Geschäftsjahre 2015 und 2014 (Angaben nach IFRS bzw. HGB)</b>	
	Wesentliche Veränderungen der Finanzlage und des Betriebsergebnisses des Emittenten in und nach dem von den wesentlichen historischen Finanzinformationen abgedeckten Zeitraum	Um einen Vergleich der Finanzkennzahlen für das Geschäftsjahr 2015 mit den Finanzkennzahlen für das Geschäftsjahr 2014 zu erleichtern, werden nachfolgend grundsätzlich die geprüften Kennzahlen nach HGB für das Geschäftsjahr 2015 mit den im Konzernabschluss 2015 enthaltenen ungeprüften Vergleichszahlen nach HGB für das Geschäftsjahr 2014 verglichen und die jeweiligen Abweichungen diskutiert. Die nachfolgenden Wertänderungsangaben (absolut und in Prozent) wurden von der InCity AG berechnet und sind ungeprüft. Soweit in Einzelfällen die ungeprüften Vergleichszahlen für das Geschäftsjahr 2014 nach HGB von den geprüften Kennzahlen für das Geschäftsjahr 2014 nach IFRS in nach Ansicht der InCity AG relevanter Höhe abweichen, wird dies nachfolgend bei der jeweils betroffenen Position gesondert durch einen entsprechenden Klammerzusatz angegeben. Soweit keine gesonderte Angabe erfolgt und die betreffende Position nach beiden Rechnungslegungsgrundsätzen vorgesehen ist, entsprechen die ungeprüften Kennzahlen nach HGB grundsätzlich den geprüften Kennzahlen nach IFRS für das Geschäftsjahr 2014.	

		<p><b>Umsatzerlöse</b></p> <p>Die Umsatzerlöse stiegen von TEUR 35.178 für das Geschäftsjahr 2014 um TEUR 10.180 bzw. rund 29 % auf TEUR 45.358 für das Geschäftsjahr 2015. Die Umsatzerlöse resultieren nahezu vollumfänglich aus den eingegangenen Projektbeteiligungen (TEUR 41.195). Einnahmen aus der Vermietung der erworbenen Bestandsimmobilien (TEUR 1.095) konnten ebenfalls verzeichnet werden. Weiter sind Umsatzerlöse von TEUR 3.068 aus der Veräußerung eines Grundstücks im Wege des Tauschs gegen Anteile an der RheinCOR Projektentwicklung GmbH erfasst. Der wesentliche Grund für den Anstieg im Vergleich zum Vorjahr liegt in der Fertigstellung und Übergabe bei den Projekten „Elbquartier Blankenese“ (TEUR 21.779) und „Flugfeld Böblingen“ (TEUR 18.410).</p> <p><b>Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT)</b></p> <p>Das EBIT hat sich von TEUR 394 (IFRS: TEUR -321) im Geschäftsjahr 2014 um TEUR 856 bzw. mehr als 100 % auf TEUR 1.250 im Geschäftsjahr 2015 erhöht. Die wesentlichen Gründe für diese Verbesserung gegenüber dem Vorjahr sind die im Geschäftsjahr 2015 erfolgte Ertragsrealisierung bei dem Projekt „Flugfeld Böblingen“ sowie Kostenreduzierungen durch den Abschluss von Projekten und auf Ebene der Muttergesellschaft.</p> <p><b>Jahresergebnis</b></p> <p>Das Jahresergebnis hat sich von TEUR -946 für das Geschäftsjahr 2014 (IFRS Periodenergebnis: -1.463) um TEUR 1.155 bzw. um mehr als 100 % auf TEUR 209 für das Geschäftsjahr 2015 verbessert. Die Ergebnisverbesserung resultiert im Wesentlichen aus dem positiven EBIT i.H.v. TEUR 1.250.</p> <p><b>Wesentliche Veränderungen seit dem 31. Dezember 2015 (Angaben nach HGB)</b></p> <p>Die InCity hat am 17. März 2016 eine weitere Bestandsimmobilie in der Charlottenstraße, Berlin, zu einem Kaufpreis von EUR 20,6 Mio. (Marktwert zum 1. April 2016: rund EUR 20,69 Mio.) erworben, wobei die Kaufpreiszahlung sowie der Besitz-, Nutzen- und Lastenwechsel noch ausstehen. Des Weiteren wurde das Grundkapital der Gesellschaft durch die Durchführung der Kapitalerhöhung i.H.v. EUR 17.500.000,00 auf EUR 60.000.000,00 erhöht. Die Durchführung der Kapitalerhöhung wurde am 10. Mai 2016 im Handelsregister eingetragen.</p>
--	--	---

B.8	Ausgewählte wesentliche Pro-Forma-Finanzinformationen	Entfällt, da dieser Prospekt keine Pro-Forma-Finanzinformationen enthält.
B.9	Gewinnprognosen oder -schätzungen	Auf Basis der bisherigen Entwicklungen im Geschäftsjahr 2016 geht die Gesellschaft zum 7. Juni 2016 für das laufende Geschäftsjahr 2016 von einem Konzernjahresergebnis zwischen EUR -0,1 Mio. und EUR -0,5 Mio. für den InCity-Konzern und von einem Jahresergebnis zwischen EUR -0,5 Mio. und EUR -0,9 Mio. für die InCity AG aus.
B.10	Beschränkungen in den Bestätigungsvermerken zu den historischen Finanzinformationen	Entfällt, da dieser Prospekt nur uneingeschränkte Bestätigungsvermerke zu den geprüften Abschlüssen enthält.
B.11	Erklärung im Hinblick auf unzureichendes Geschäftskapital der Emittentin	Entfällt. Die Gesellschaft ist der Auffassung, dass das Geschäftskapital der InCity für ihre derzeitigen Bedürfnisse ausreicht und die InCity in der Lage ist, sämtlichen Zahlungsverpflichtungen im geplanten Geschäftsbetrieb, die mindestens in den nächsten zwölf Monaten ab dem Datum dieses Prospekts fällig werden, nachzukommen.

### Abschnitt C – Wertpapiere

C.1	Art und Gattung der angebotenen Wertpapiere	<p>Die angebotenen Wertpapiere sind auf den Inhaber lautende Stammaktien der Gesellschaft ohne Nennbetrag (Stückaktien).</p> <p>Die angebotenen neuen Aktien haben aufgrund ihrer von den Altaktien abweichenden Gewinnberechtigung folgende Wertpapierkennnummer:</p> <p>International Securities Identification Number (ISIN): DE000A2BPVY6</p> <p>Wertpapierkennnummer (WKN): A2BPVY</p> <p>Die angebotenen Aktien werden unmittelbar nach der ordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2015, die voraussichtlich am 17. August 2016 stattfindet, in die nachfolgende Wertpapierkennnummer der laufenden Notierung umgebucht:</p> <p>International Securities Identification Number (ISIN): DE000A0HNF96</p> <p>Wertpapierkennnummer (WKN): A0HNF9</p> <p>Die 11.339.920 angebotenen Aktien stammen aus der von der Haupt-</p>
-----	---	---

		<p>versammlung der InCity AG am 15. Dezember 2015 beschlossenen Kapitalerhöhung gegen Bareinlagen, deren Durchführung i.H.v. EUR 17.500.000,00 am 10. Mai 2016 im Handelsregister der Gesellschaft eingetragen wurde.</p>
C.2	Währung der Wertpapieremission	Euro (EUR).
C.3	Zahl und Nennwert der ausgegebenen Aktien	<p>Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt EUR 60.000.000,00 und ist eingeteilt in 60.000.000 auf den Inhaber lautende, nennwertlose Stammaktien (Stückaktien). Jede Aktie hat einen rechnerischen Anteil am Grundkapital von EUR 1,00. Das Grundkapital der Gesellschaft ist voll eingezahlt.</p>
C.4	Beschreibung der mit den Wertpapieren verbundenen Rechte	<p>Jede Aktie gewährt in der Hauptversammlung der InCity AG eine Stimme. Stimmrechtsbeschränkungen sind in der Satzung nicht vorgesehen. Die bestehenden Aktionäre der Gesellschaft haben keine abweichenden Stimmrechte. Für die angebotenen Aktien besteht eine volle Gewinnberechtigung ab dem 1. Januar 2016.</p> <p>Im Fall der Durchführung von Kapitalmaßnahmen besteht für jede Aktie, soweit nicht in gesetzlich zulässiger Weise ausnahmsweise ausgeschlossen, ein Teilnahmerecht an der Kapitalmaßnahme (sog. Bezugsrecht). Ein Bezugsrecht der Aktionäre bei Kapitalerhöhungen aus bedingtem Kapital ist gesetzlich nicht vorgesehen. Darüber hinaus ist mit jeder Aktie ein anteiliges Recht an einem etwaigen Liquidationserlös der InCity AG verbunden.</p>
C.5	Beschränkung der freien Übertragbarkeit der Wertpapiere	<p>Die Haron Holding AG unterliegt bezüglich der 17.500.000 neuen Aktien aus der am 10. Mai 2016 im Handelsregister eingetragenen Kapitalerhöhung und bezüglich dem von der Haron Holding AG gehaltenen Altbestand einer schuldrechtlichen Veräußerungssperre bis zum Abschluss der wertpapiertechnischen Abwicklung des Bezugsangebots und der Lieferung der neuen Aktien an die ihr Bezugsrecht ausübenden Minderheitsaktionäre der InCity AG (das „Angebotsende“). Die Haron Holding AG unterliegt darüber hinaus bezüglich einer Anzahl von 23.400.928 Aktien aus dem von ihr gehaltenen Altbestand bis zum 18. August 2016 einer schuldrechtlichen Veräußerungssperre.</p> <p>Im Übrigen bestehen keine Beschränkungen der Übertragbarkeit der Aktien der Gesellschaft.</p>

C.6	Zulassung zum Handel	<p>Entfällt. Die Aktien der Gesellschaft sind in den Handel im Teilbereich Entry Standard des Freiverkehrs an der Frankfurter Wertpapierbörse einbezogen. Die angebotenen Aktien werden am Tag nach der ordentlichen Hauptversammlung 2016, die voraussichtlich am 17. August 2016 stattfindet, in die laufende Notierung der bestehenden Aktien der Gesellschaft unter der ISIN DE000A0HNF96 einbezogen. Bis zu diesem Datum sollen sie unter der gesonderten ISIN DE000A2BPVY6 zum Handel im Entry Standard einbezogen werden.</p> <p>Eine Beantragung der Zulassung der Aktien der Gesellschaft zum Handel im regulierten Markt an der Frankfurter Wertpapierbörse oder an einem anderen regulierten oder gleichwertigen Markt im In- und Ausland ist zurzeit nicht geplant.</p>
C.7	Dividendenpolitik	<p>Die Fähigkeit der InCity AG, in zukünftigen Jahren eine Dividende zu zahlen, hängt vom Betrag des jeweils erzielten Jahresergebnisses und des ausschüttungsfähigen Bilanzgewinns ab.</p> <p>Die Gesellschaft hat seit der ordentlichen Hauptversammlung für das Geschäftsjahr 2009 am 27. August 2010 bis zum gegenwärtigen Zeitpunkt mangels Bilanzgewinn keine Dividenden ausgeschüttet. Eine konkrete Dividendenpolitik für den Fall eines ausschüttbaren Bilanzgewinns hat die Verwaltung der Gesellschaft noch nicht verabschiedet.</p>

## Abschnitt D – Risiken

D.1	Zentrale Angaben zu den zentralen Risiken, die der Gesellschaft oder ihrer Branche eigen sind	<p><b>Markt- und branchenbezogene Risikofaktoren</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Der deutsche Immobilienmarkt ist von der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung und der Nachfrage nach Immobilien abhängig. Eine negative Entwicklung der gesamtwirtschaftlichen Lage könnte sich nachteilig auf die Geschäftstätigkeit der InCity auswirken.</li> <li>• Die InCity ist einem intensiven Wettbewerb ausgesetzt. Es besteht das Risiko, dass sie sich im Wettbewerb um attraktive Wohn- und Gewerbeimmobilien nicht behaupten kann oder intensiver Wettbewerb zu höheren Kauf- und niedrigeren Verkaufspreisen führen kann.</li> <li>• Ein Anstieg des allgemeinen Zinsniveaus könnte den Verkauf von Immobilien behindern, Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen von Wohn- und Gewerbeimmobilien erschweren und damit die Attraktivität des Wohnungs- und Gewerbebestandes beeinträchtigen und sich negativ auf den Immobilienmarkt auswirken.</li> <li>• Die Immobilienstandorte in Deutschland sind von regionalen Entwicklungen abhängig. Die bestehenden und die zukünftigen Immobilienstandorte der InCity könnten an Attraktivität verlieren. Die Immobilienpreise sowie die Mietpreise sind in den letzten Jahren in einigen Regionen gestiegen und es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Immobilienpreise oder Mietpreise in diesen Regionen</li> </ul>
-----	---	---

		<p>signifikant sinken.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Geschäftstätigkeit der InCity beschränkt sich ausschließlich auf Deutschland. Daher kann die InCity mögliche negative Entwicklungen auf dem deutschen Markt nicht im Ausland kompensieren.</li> </ul> <p><b>Unternehmensbezogene Risikofaktoren</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die InCity könnte zukünftig nicht in der Lage sein, Immobilien zu angemessenen Konditionen zu erwerben und zu attraktiven Preisen zu veräußern sowie ihren Bestand an Wohn- und Gewerbeimmobilien zu vergrößern.</li> <li>• Die Integration der kürzlich erworbenen und der zukünftig zu erwerbenden Wohn- und Gewerbeimmobilien, insbesondere die dafür erforderliche Anpassung und Erweiterung der Unternehmensstrukturen, könnte scheitern.</li> <li>• Es besteht die Gefahr, dass die InCity Gewährleistungsansprüchen aus dem Verkauf von Immobilien ausgesetzt ist oder Regressansprüche nicht erfolgreich durchsetzen kann.</li> <li>• Es besteht die Gefahr, dass die InCity AG aufgrund von Schuldbeitritten, aus der Übernahme von Bürgschaften, Patronatserklärungen und sonstigen Sicherheiten haftet.</li> <li>• Der Verschuldungsgrad sowie die Konditionen der bestehenden und zukünftigen Finanzierungen der InCity könnten die Fremdfinanzierungskosten und damit verbundene Aufwendungen der InCity erhöhen. Bei einem Verstoß von Gesellschaften des InCity-Konzerns gegen Verpflichtungen aus den Kreditverträgen könnten die Darlehen vorzeitig fällig gestellt werden. Bei nicht rechtzeitiger Rückführung der Darlehen könnten die Kreditgeber umfangreiche Sicherheiten verwerten, die von der InCity zur Besicherung der Darlehen gestellt wurden.</li> <li>• Die weitere Geschäftsentwicklung der InCity ist davon abhängig, rechtzeitig zusätzliche Finanzierungsmittel zu erhalten und bestehende Finanzierungsmittel zu refinanzieren.</li> <li>• Die InCity ist darauf angewiesen, aus ihrer Immobilienbestandshaltung sowie dem Verkauf von Immobilien im Bereich des Projektbeteiligungsgeschäfts ausreichend Liquidität zu generieren, um die mit den bestehenden Finanzierungen verbundenen Zinsaufwendungen und Tilgungen aufzubringen.</li> <li>• Es besteht die Gefahr der Korrektur von Bewertungsansätzen für die von der InCity gehaltenen Immobilien. Dies könnte die Stellung weiterer Sicherheiten für bestehende Finanzierungen erforderlich machen, was die weiteren Finanzierungsmöglichkeiten der InCity beeinträchtigen würde.</li> <li>• Der in diesem Prospekt enthaltene zusammenfassende Bewertungsbericht und/oder vorhandene oder künftige Finanzinformationen, die auf einer Bewertung der Immobilien der InCity und den entsprechenden Bewertungsgutachten beruhen, könnten den Wert</li> </ul>
--	--	--

		<p>der Immobilien der InCity falsch einschätzen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Notverkäufe oder die zwangsweise Verwertung von Immobiliensicherheiten würden zu erheblichen finanziellen Nachteilen für die InCity führen.</li> <li>• Beim Erwerb von Grundstücken und Wohn- und Gewerbeimmobilien besteht die Gefahr, dass die InCity den Wert der Objekte nicht zutreffend einschätzt und einen zu hohen Erwerbspreis zahlt. Soweit sich die InCity an Immobiliengesellschaften beteiligt, besteht die Gefahr, dass sie den Wert der erworbenen Unternehmensbeteiligung zu hoch einschätzt. Zudem könnten sich die für einen solchen Erwerb aufgewandten Transaktionskosten im Falle des Scheiterns der Transaktion als nutzlos erweisen.</li> <li>• Die InCity unterliegt dem Risiko der Kosten- und Zeitplanüberschreitungen bei den einzelnen Entwicklungsprojekten.</li> <li>• Die Rentabilität der InCity könnte unter der Erhöhung von Betriebs-, Energie- und sonstigen Kosten leiden.</li> <li>• Die InCity unterliegt Vermietungs- und Bewirtschaftungsrisiken. Ein erheblicher Leerstand sowie der Ausfall oder eine Reduzierung der Mieteinnahmen können zu Einnahmeausfällen führen. Die Rahmenbedingungen des Mietmarktes könnten zur Nichtdurchsetzbarkeit von Mieterhöhungen führen.</li> <li>• Der InCity könnten aus Instandhaltungen, Instandsetzungen oder Modernisierungen höhere Kosten als geplant oder unvorhergesehene Zusatzaufwendungen entstehen, die nicht im Rahmen der Vermietung weitergegeben werden können.</li> <li>• Die InCity ist im Rahmen ihres Bestandsgeschäfts von der Leistung ihrer externen Dienstleister abhängig.</li> <li>• Eine Änderung der rechtlichen oder steuerlichen Rahmenbedingungen könnte zu einem erhöhten Aufwand für die InCity führen oder die Vermietbarkeit, Verwendbarkeit oder Verwertbarkeit des von ihr gehaltenen Immobilienvermögens beschränken und die Geschäftstätigkeit der InCity negativ beeinflussen.</li> <li>• Die InCity ist bei der Grundstücksentwicklung von der Wertsteigerung der erworbenen Grundstücke, den hierfür erforderlichen Grundstücksentwicklungsaufwendungen sowie den erzielbaren Veräußerungserlösen abhängig.</li> <li>• Die InCity ist von ihren jeweiligen Projektpartnern und der Möglichkeit der Beteiligung in ausreichendem Umfang an geeigneten Immobilienprojektgesellschaften abhängig.</li> <li>• Es besteht die Gefahr des Verlustes der an die Projektgesellschaften ausgereichten Gesellschafterdarlehen für die Durchführung einzelner Projekte.</li> <li>• Die InCity AG unterliegt dem Risiko von verminderten Erträgen oder Verlusten durch negative Ergebnisse in den Beteiligungsge-</li> </ul>
--	--	--

		<p>sellschaften und dem Risiko des Wertverlustes ihrer Beteiligungen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Es könnten sich Risiken aufgrund von Abweichungen zwischen der Unternehmensplanung und der tatsächlich eintretenden Geschäftsentwicklung der InCity ergeben.</li> <li>• Die schlanke Führungs- und Organisationsstruktur der InCity könnte dazu führen, dass die InCity nicht rechtzeitig und angemessen auf kurzfristig anstehende Projekte oder Störungen der Geschäftsabläufe reagiert oder es zu einer Beeinträchtigung der Konzernsteuerungsfunktion kommt.</li> <li>• Die InCity ist von der Bindung und Rekrutierung von qualifiziertem Personal und Personen in Schlüsselpositionen abhängig.</li> <li>• Durch Schäden, die nicht von einer Versicherung gedeckt sind bzw. den Versicherungsumfang übersteigen, könnten der InCity erhebliche Verluste entstehen.</li> <li>• Die Verwendung standardisierter Verträge kann im Fall von Vertragsklauseln, die sich als unwirksam erweisen, zu Forderungen gegen die InCity aus einer Vielzahl von Verträgen, zu Forderungsausfällen oder erhöhten Aufwendungen führen.</li> <li>• Die InCity könnte aufgrund von Altlasten oder anderen Bodenrisiken in Anspruch genommen werden.</li> <li>• Störungen, Ausfälle und Manipulationen der IT-Systeme der InCity sowie unautorisierte Zugriffe auf die Unternehmens-IT könnten die Geschäftsabläufe der InCity erheblich beeinträchtigen.</li> <li>• Das interne Kontrollsystem der InCity könnte möglicherweise nicht ausreichend sein oder sich nicht ausreichend im Verhältnis zu dem geplanten Wachstum der InCity weiterentwickeln.</li> <li>• Im Rahmen einer zukünftigen Steuer- oder Sozialversicherungsprüfung könnten sich Nachzahlungspflichten ergeben.</li> <li>• Die InCity könnte nicht in der Lage sein, ihre Zinsaufwendungen steuerlich abzusetzen, was zu einer höheren Steuerlast führen könnte.</li> <li>• Der InCity könnten im Rahmen von Rechtsstreitigkeiten finanzielle Aufwendungen entstehen, die nicht oder nicht in vollem Umfang durch Rückstellungen gedeckt sind.</li> <li>• Die InCity könnte sich Schadensersatzansprüchen aus dem Verstoß gegen Datenschutzbestimmungen ausgesetzt sehen.</li> <li>• Die InCity AG könnte aufgrund verschiedener Gewinnabführungsverträge mit Tochtergesellschaften zum Verlustausgleich verpflichtet sein.</li> </ul>
D.3	Zentrale Risiken, die den Wertpapieren eigen sind	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Haron Holding AG könnte ihren beherrschenden Einfluss auf die InCity AG zu deren Nachteil ausüben, insbesondere im Fall einer Interessenkollision zwischen den Interessen der Haron Holding AG und den Interessen der InCity AG.</li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Haron Holding AG wird nach der Durchführung des Angebots auch weiterhin die einfache, evtl. aber auch die qualifizierte Mehrheit von 75 % des Grundkapitals der InCity AG halten und könnte in diesem Fall auch gegen den Willen der übrigen Aktionäre in der Hauptversammlung Beschlüsse zur Umsetzung wesentlicher Strukturmaßnahmen oder für die Minderheitsaktionäre der InCity AG nachteilige Beschlüsse fassen.</li> <li>• Ein Mitglied des Aufsichtsrats der InCity AG nimmt zugleich Funktionen bei der Haron Holding AG und deren verbundenen Unternehmen wahr. Durch diese Verflechtungen besteht die Gefahr von Interessenkonflikten.</li> <li>• Aktionäre, die nicht oder nur teilweise an diesem Angebot teilnehmen, werden in ihrer Beteiligung am Grundkapital der InCity AG verwässert werden.</li> <li>• Zukünftige Kapitalmaßnahmen der InCity AG könnten unter Umständen zu einer erheblichen Verwässerung der Beteiligung, d.h. einer Reduzierung des Wertes der Aktien und Stimmrechte der Aktionäre der InCity AG oder zu Kursverlusten führen.</li> <li>• Der Kurs der Aktien der InCity AG war in der Vergangenheit volatil und wird möglicherweise auch in Zukunft volatil sein.</li> <li>• Bei einem Verkauf einer größeren Anzahl von Aktien kann ein Abgabedruck entstehen, der erhebliche nachteilige Auswirkungen auf den Börsenkurs der Aktien der InCity AG haben kann.</li> <li>• Anleger könnten einen Nachteil dadurch erleiden, dass sie Aktien im Rahmen des Angebots zu einem über dem Börsenkurs der Aktien liegenden Bezugspreis erwerben.</li> <li>• Die Aktien der InCity AG werden nicht am regulierten Markt im In- oder Ausland gehandelt. Wichtige Anlegerschutzbestimmungen wie die Pflicht zur Ad hoc-Publizität, die Transparenzvorschriften für die Inhaber von Beteiligungen von 3 % oder mehr der Stimmrechte, die erhöhten Anforderungen an die Rechnungslegung und die Vorschriften des Wertpapiererwerbs- und Übernahmegesetzes gelten für die Aktien der InCity AG daher nicht.</li> <li>• Es ist nicht gewährleistet, dass die InCity AG künftig hinreichende Gewinne erzielt, um eine Dividende ausschütten zu können.</li> <li>• Eine Investition in Aktien der InCity AG kann das Risiko des Totalverlustes mit sich bringen.</li> </ul>
--	--	---

## Abschnitt E – Angebot

E.1	Gesamtnettoerlöse und geschätzte Gesamtkosten der	Die Gesellschaft hat den Bruttoemissionserlös i.H.v. EUR 19.250.000,00 aus der Ausgabe der aus der Kapitalerhöhung stammenden 17.500.000 neuen Aktien abzüglich der von der Gesellschaft zu tragenden fixen Vergütung der mit der wertpapiertechnischen
-----	---	---

	<p>Emission/des Angebots, einschließlich der geschätzten Kosten, die dem Anleger von der Emittentin oder Anbieter in Rechnung gestellt werden.</p>	<p>Abwicklung des Angebots beauftragten BHF-BANK Aktiengesellschaft, Bockenheimer Landstraße 10, 60323 Frankfurt am Main („<b>BHF-BANK</b>“) erhalten.</p> <p>Nach Schätzung der Gesellschaft belaufen sich die Gesamtkosten der Emission (einschließlich der fixen Vergütung der BHF-BANK) auf einen Betrag von ca. EUR 328.000,00 brutto, sodass sich nach Einschätzung der Gesellschaft ein Nettoemissionserlös in der Größenordnung von ca. EUR 18.922.000,00 ergibt.</p> <p>Den Anlegern werden durch die Gesellschaft keine Kosten auferlegt.</p>
E.2a	<p>Gründe für das Angebot, Zweckbestimmung der Erlöse, geschätzte Nettoerlöse</p>	<p>Die Kapitalerhöhung erfolgte mit dem Ziel, die Eigenkapitalbasis der Gesellschaft zu stärken und neue Mittel für den Ausbau des Bestandsgeschäfts zu generieren. Die Gesellschaft wird den aus der Kapitalerhöhung resultierenden Emissionserlös, der aufgrund der Vorabplatzierung bereits vollständig realisiert werden konnte, zuvorderst für die teilweise Zahlung des Kaufpreises für das Objekt „Charlottenstraße 79-80“ verwenden (ca. EUR 10,4 Mio.; Gesamtkaufpreis EUR 20,6 Mio.). Den restlichen Emissionserlös wird die Gesellschaft voraussichtlich für die Erweiterung ihres Bestandsportfolios (nach Schätzung der InCity AG ca. EUR 7,5 Mio.) und für bauliche Maßnahmen an einzelnen Bestandobjekten verwenden (nach Schätzung der InCity AG ca. EUR 1 Mio.).</p> <p>Des Weiteren wird die Gesellschaft mit dem Emissionserlös die weiteren Kosten der Kapitalerhöhung begleichen. Der geschätzte Nettoemissionserlös beträgt ca. EUR 18.922.000,00.</p>
E.3	<p>Beschreibung der Angebotskonditionen</p>	<p>Gegenstand des Angebots sind 11.339.920 auf den Inhaber lautende nennwertlose Stückaktien (die „<b>Publikums-Neuaktien</b>“) mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 1,00 und voller Gewinnanteilsberechtigung ab dem 1. Januar 2016 aus der von der Hauptversammlung der Gesellschaft am 15. Dezember 2015 beschlossenen Kapitalerhöhung um bis zu EUR 40.000.000,00 gegen Bareinlagen mit Bezugsrecht der Aktionäre.</p> <p>Die Kapitalerhöhung wurde im Wege der Vorabplatzierung der aus der Kapitalerhöhung stammenden 11.339.920 neuen Aktien an die Haron Holding AG unter dem Vorbehalt der Ausübung der Bezugsrechte der Minderheitsaktionäre im Umfang von EUR 17.500.000,00 durchgeführt. Die Durchführung der Kapitalerhöhung wurde am 10. Mai 2016 in das Handelsregister eingetragen. Mit Eintragung der Kapitalerhöhung ins Handelsregister ist das Grundkapital der Gesellschaft von EUR 42.500.000,00 um EUR 17.500.000,00 auf EUR 60.000.000,00 erhöht und in 60.000.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien eingeteilt.</p> <p>Die BHF-BANK hat sich aufgrund des Mandatsvertrags vom 28. April 2016 in ihrer Funktion als wertpapiertechnischer Abwickler des Bezugsangebots verpflichtet, die Publikums-Neuaktien den Aktionären der Gesellschaft (mit Ausnahme der Haron Holding AG) unverzüglich nach Veröffentlichung des Prospekts durch die Gesellschaft im Wege des</p>

mittelbaren Bezugsrechts im Verhältnis von 1: 0,86 (alte zu neue Aktien) zum Bezug anzubieten.

Das Bezugsangebot wird im Wege eines öffentlichen Angebots in Deutschland durchgeführt.

### **Backstop- und Vorabplatzierungsvereinbarung**

Die Hauptaktionärin der Gesellschaft, die Haron Holding AG, Wollerau, Schweiz, hat in der Backstop- und Vorabplatzierungsvereinbarung mit der Gesellschaft und der BHF-BANK vom 26. April 2016 auf ihr mittelbares Bezugsrecht zum Bezug der auf sie entfallenden 25.178.886 neuen Aktien (die „**Haron-Neuaktien**“) verzichtet und sich gleichzeitig verpflichtet, Stück 6.160.080 der Haron-Neuaktien (die „**Platzierten Haron-Neuaktien**“) direkt von der Gesellschaft zum geringsten Ausgabebetrag von EUR 1,00 je Aktie zu zeichnen und den Bezugspreis an die Gesellschaft abzuführen. Die Haron-Neuaktien sind daher nicht Gegenstand des Bezugsangebots.

Die Haron Holding AG hat sich in der Backstop- und Vorabplatzierungsvereinbarung darüber hinaus verpflichtet, die verbleibenden 11.339.920 neuen Aktien, d.h. die Publikums-Neuaktien, nach Zeichnung und Übernahme durch die BHF-BANK von dieser unter dem Vorbehalt der Bezugsrechtsausübung der übrigen Aktionäre der Gesellschaft im Wege der Vorabplatzierung zum Bezugspreis zu erwerben und diejenige Anzahl an Publikums-Neuaktien, hinsichtlich derer die übrigen Aktionäre (mit Ausnahme der Haron Holding AG) ihre Bezugsrechte ausüben, auf die BHF-BANK zurück zu übertragen.

### **Bezugspreis**

Der Bezugspreis je neuer Aktie beträgt EUR 1,10.

### **Bezugsfrist**

Die Bezugsfrist beginnt voraussichtlich am 15. Juni 2016 und endet voraussichtlich am 28. Juni 2016. Um einen Ausschluss ihrer Bezugsrechte zu vermeiden, sind Aktionäre dazu aufgefordert, die Ausübung ihrer Rechte zum Bezug der neuen Aktien innerhalb der Bezugsfrist über ihre Depotbanken bei der Bezugsstelle während der üblichen Geschäftszeiten auszuüben. Der Bezugspreis für die neuen Aktien ist bis spätestens zum Ende der Bezugsfrist zu entrichten. Nicht fristgemäß ausgeübte Bezugsrechte verfallen ersatzlos.

### **Bezugsstelle**

Als Bezugsstelle fungiert die BHF-BANK.

### **Bezugsverhältnis**

Aktionäre können im Verhältnis 1:0,86, d.h. für 1 alte Aktie 0,86 neue

	<p>Aktien zum Bezugspreis beziehen. Zur Glättung des Bezugsverhältnisses wurde das Bezugsrecht für Spitzenbeträge ausgeschlossen. Es können nur ganze Aktien bezogen werden; Bruchteile auf Aktien verfallen entschädigungslos.</p> <p><b>Bezugsrechtshandel</b></p> <p>Ein Bezugsrechtshandel ist nicht vorgesehen. Eine Preisfeststellung der Bezugsrechte an einer Börse ist ebenfalls nicht beantragt. Auch ein Handel von Bezugsrechten ausschließlich im Aktionärskreis ist nicht vorgesehen. Weder die Gesellschaft noch die BHF-BANK werden einen An- oder Verkauf von Bezugsrechten vermitteln oder einen solchen organisieren. Grundsätzlich sind die Bezugsrechte jedoch übertragbar. Nicht ausgeübte Bezugsrechte oder sich aus dem individuellen Aktienbestand ergebende Bezugsrechte für Bruchteile neuer Aktien verfallen entschädigungslos und werden nach Ablauf der Bezugsfrist wertlos ausgebucht.</p> <p><b>Verbriefung und Lieferung der Angebotsaktien</b></p> <p>Die neuen Aktien sind in bei der Clearstream Banking AG, Eschborn, hinterlegten Globalurkunden verbrieft. Die neuen Aktien werden voraussichtlich zwei Bankarbeitstage nach dem Ende der Bezugsfrist über die Depotbanken an die Erwerber geliefert.</p> <p><b>Provision</b></p> <p>Für den Bezug von neuen Aktien wird von den Depotbanken eine bankübliche Provision berechnet.</p> <p><b>Verwertung nicht bezogener neuer Aktien</b></p> <p>Neue Aktien, die nicht im Rahmen des Bezugsangebots bezogen worden sind (einschließlich freier Spitzen) verbleiben zum bereits geleisteten Bezugspreis nach Maßgabe der Backstop- und Vorabplatzierungsvereinbarung bei der Haron Holding AG.</p> <p><b>Verkaufsbeschränkungen</b></p> <p>Das Bezugsangebot wird ausschließlich nach deutschem Recht durchgeführt. Die Bekanntmachung des Bezugsangebots dient ausschließlich der Einhaltung der zwingenden Vorschriften der Bundesrepublik Deutschland und bezweckt nicht die Abgabe oder Veröffentlichung eines Bezugsangebots oder eines sonstigen Angebots zum Erwerb von Wertpapieren nach Maßgaben von Vorschriften anderer Rechtsordnungen als der Bundesrepublik Deutschland.</p> <p>Die neuen Aktien der Gesellschaft und die Bezugsrechte sind und werden insbesondere weder nach den Vorschriften des <i>US Securities Act of 1933</i> in der jeweils gültigen Fassung noch bei den Wertpapieraufsichtsbehörden von Einzelstaaten der Vereinigten Staaten von Amerika regis-</p>
--	--

		<p>triert. Die neuen Aktien der Gesellschaft und die Bezugsrechte dürfen demzufolge innerhalb der Vereinigten Staaten von Amerika weder angeboten noch verkauft noch direkt oder indirekt dorthin geliefert werden.</p> <p>Die Annahme des Bezugsangebots außerhalb der Bundesrepublik Deutschland kann Beschränkungen unterliegen. Aktionäre, die das Bezugsangebot außerhalb der Bundesrepublik Deutschland annehmen möchten, werden aufgefordert, sich über außerhalb der Bundesrepublik Deutschland geltende Beschränkungen zu informieren und diese zu beachten.</p>
E.4	<p>Beschreibung aller für die Emission/das Angebot wesentlichen Interessen und Interessenkonflikte.</p>	<p>Die Haron Holding AG hat aufgrund des Erhalts neuer Aktien an der Gesellschaft ein Interesse an der Emission/dem Angebot.</p> <p>Die Haron Holding AG hat für die Übernahme ihrer Verpflichtungen in der Backstop- und Vorabplatzierungsvereinbarung zum Zwecke der Absicherung der Durchführung der Kapitalerhöhung keine Vergütung von der Gesellschaft erhalten.</p> <p>Die BHF-BANK erhält für die wertpapiertechnische Abwicklung der Emission eine fixe Vergütung, die bereits beglichen wurde.</p> <p>Darüber hinaus bestehen nach Einschätzung der Gesellschaft keine weiteren Interessen oder Interessenkonflikte, die von wesentlicher Bedeutung für das Angebot sein könnten.</p>
E.5	<p>Name der Person/des Unternehmens, die/das das Wertpapier zum Verkauf anbietet. Bei Lock-up-Vereinbarungen die beteiligten Parteien und die Lock-up-Frist.</p>	<p>Die Publikums-Neuaktien werden von der Gesellschaft angeboten. Die BHF-BANK hat sich zur Erleichterung der Abwicklung der Kapitalerhöhung dazu verpflichtet, den Aktionären (mit Ausnahme der Haron Holding AG) während der Bezugsfrist die Publikums-Neuaktien zum mittelbaren Bezug anzubieten. Die BHF-BANK fungiert insoweit ausschließlich als wertpapiertechnische Abwicklungsstelle und nicht als Anbieter.</p> <p>Die Haron Holding AG unterliegt bezüglich der 17.500.000 neuen Aktien aus der am 10. Mai 2016 im Handelsregister eingetragenen Kapitalerhöhung und bezüglich dem von der Haron Holding AG gehaltenen Altbestand einer schuldrechtlichen Veräußerungssperre bis zum Angebotsende. Die Haron Holding AG unterliegt darüber hinaus bezüglich einer Anzahl von 23.400.928 Aktien aus dem von ihr gehaltenen Altbestand bis zum 18. August 2016 einer schuldrechtlichen Veräußerungssperre.</p> <p>Die Gesellschaft hat sich verpflichtet, bis zum Abschluss und der Abrechnung des Angebots keine Geschäfte in Aktien der Gesellschaft oder in auf die Aktien der Gesellschaft bezogene Finanzinstrumente ohne vorherige schriftliche Zustimmung der BHF-BANK vorzunehmen oder zu veranlassen.</p> <p>Darüber hinaus hat sich die Gesellschaft verpflichtet, bis zum Ende des Angebots ohne vorherige schriftliche Zustimmung der BHF-BANK (i) weder direkt noch indirekt Aktien der Gesellschaft oder andere Wertpa-</p>

		<p>piere oder unverbriefte Rechte, die in Aktien der Gesellschaft umgewandelt oder gegen diese eingetauscht werden können oder ein Recht zum Erwerb von Aktien der Gesellschaft zu gewähren, auszugeben, zu verkaufen, anzubieten, sich zu deren Verkauf zu verpflichten oder für diese ein Angebot bekannt machen, insbesondere kein genehmigtes Kapital auszunutzen oder dies anzukündigen oder eigene Aktien zu kaufen oder (von der Gesellschaft erworbene) eigene Aktien zu verkaufen und der Hauptversammlung keine Kapitalerhöhung zur Beschlussfassung vorzuschlagen und (ii) keine Geschäfte (einschließlich Derivatgeschäfte auf Aktien der Gesellschaft) abzuschließen oder Maßnahmen vorzunehmen, deren wirtschaftlicher Effekt den vorstehend beschriebenen Maßnahmen gleich kommt.</p>
E.6	<p>Betrag und Prozentsatz der aus dem Angebot resultierenden unmittelbaren Verwässerung. Im Falle eines Zeichnungsangebots an die existierenden Anteilseigner Betrag und Prozentsatz der unmittelbaren Verwässerung, für den Fall, dass sie das neue Angebot nicht zeichnen.</p>	<p>Durch die bereits erfolgte Durchführung der am 15. Dezember 2015 beschlossenen Kapitalerhöhung hat sich das bestehende Grundkapital der Gesellschaft um EUR 17.500.000,00 auf EUR 60.000.000,00 erhöht. Das bisherige Grundkapital von EUR 42.500.000,00 macht daher derzeit nur noch rund 70,83 % des aktuellen Grundkapitals aus. Entsprechend ist auch der Anteil der bisherigen Aktien am erhöhten Grundkapital der Gesellschaft zunächst auf rund 70,83 % gesunken. Soweit ein Aktionär die ihm aufgrund seiner Aktionärsstellung eingeräumten Bezugsrechte nicht ausübt, verbleibt es bei der auf rund 70,83 % bzw. um rund 29,17 % gesunkenen Beteiligung dieses Aktionärs.</p> <p>In Bezug auf den aus dem geprüften Konzernabschluss 2015 (HGB) abgeleiteten Nettobuchwert der InCity zum 31. Dezember 2015 nach HGB i.H.v. rund EUR 40.694.000,00 (ungeprüft) ergibt sich für die bisherigen Aktionäre eine Erhöhung i.H.v. rund EUR 0,03 je Aktie (entspricht rund 3,13 %), gerechnet auf Grundlage der nach Durchführung der Kapitalerhöhung erhöhten Aktienanzahl von 60.000.000, bzw. ebenfalls rund EUR 0,03 je Aktie (entspricht rund 3,13 %) gerechnet auf Grundlage der erhöhten Aktienanzahl von 60.000.000 abzüglich der 36.271 eigenen Aktien, d.h. 59.963.729 Aktien.</p> <p>Für die Erwerber der neuen Aktien beträgt die Verwässerung unter Berücksichtigung des Bezugspreises von EUR 1,10 je Aktie rund EUR 0,11 (entspricht rund 11,11 %) gerechnet auf Grundlage der erhöhten Aktienanzahl von 60.000.000, bzw. ebenfalls rund EUR 0,11 je Aktie (entspricht rund 11,11 %) gerechnet auf Grundlage der nach Durchführung der Kapitalerhöhung erhöhten Aktienanzahl von 60.000.000 abzüglich der 36.271 eigenen Aktien, d.h. 59.963.729 Aktien.</p>
E.7	<p>Schätzung der Ausgaben, die dem Anleger von der Emittentin oder dem Anbieter in Rechnung gestellt werden.</p>	<p>Entfällt, da dem Anleger keine Ausgaben von der Gesellschaft in Rechnung gestellt werden.</p>

## 2. RISIKOFAKTOREN

Zukünftige Anleger sollten bei der Entscheidung über den Kauf von Aktien der InCity Immobilien AG („InCity AG“, „Emittentin“ oder „Gesellschaft“ und zusammen mit ihren konsolidierten Tochtergesellschaften der „InCity-Konzern“ oder „InCity“) alle nachfolgenden wesentlichen Risikofaktoren verbunden mit den anderen in diesem Prospekt enthaltenen Informationen sorgfältig lesen und abwägen. Ihnen wird darüber hinaus geraten, sich vor Erwerb der Wertpapiere mit ihrer Hausbank oder anderen für Finanzanlagen geeigneten Beratern – einschließlich eines Steuerberaters – in Verbindung zu setzen. Diese Risikohinweise ersetzen keine individuelle Beratung durch die Hausbank oder andere Berater. Eine Anlageentscheidung sollte nicht alleine auf Grund dieser Risikohinweise getroffen werden, da die hierin enthaltenen Informationen eine auf Bedürfnisse, Ziele und Erfahrungen beziehungsweise Kenntnisse und Verhältnisse des jeweiligen potentiellen Anlegers zugeschnittene Beratung und Aufklärung nicht ersetzen können.

Die Aufzählung der Risiken und die Reihenfolge der Darstellung beinhalten weder eine Aussage über die Wahrscheinlichkeit des Eintreffens der genannten Risiken noch Aussagen über die Höhe der wirtschaftlichen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der InCity im Falle der Realisierung eines Risikofaktors. Die genannten Risiken können sich einzeln oder kumulativ oder zusammen mit anderen Umständen verwirklichen.

Bei der Realisierung eines oder mehrerer dieser Risiken könnte die Geschäftstätigkeit der InCity beeinträchtigt werden, was nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der InCity haben könnte. In diesem Fall könnte der Wert der Aktien der Gesellschaft sinken und die Anleger könnten das gesamte oder einen Teil des von ihnen eingesetzten Kapitals verlieren.

Die nachfolgende Darstellung der Risiken der InCity kann nicht alle möglichen Risiken auflisten, denen die InCity ausgesetzt sein kann. Weitere Risiken und Unsicherheiten, die der Gesellschaft gegenwärtig nicht bekannt sind oder die die Gesellschaft gegenwärtig für unwesentlich erachtet, könnten den Geschäftsbetrieb der InCity ebenfalls beeinträchtigen und ggf. erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit und Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der InCity haben.

## 2.1 Markt- und branchenbezogene Risikofaktoren

***Der deutsche Immobilienmarkt ist von der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung und der Nachfrage nach Immobilien abhängig. Eine negative Entwicklung der gesamtwirtschaftlichen Lage könnte sich nachteilig auf die Geschäftstätigkeit der InCity auswirken.***

Seit der Erweiterung der Geschäftstätigkeit der InCity im Jahr 2014 umfasst diese neben dem Projektbeteiligungsgeschäft, d.h. dem Erwerb, der Entwicklung bzw. der Beteiligung an der Entwicklung und dem anschließenden Verkauf von Grundstücken auch den Bestandsaufbau und die Bestandshaltung von Wohn- und Gewerbeimmobilien. Der wirtschaftliche Erfolg der Geschäftstätigkeit der InCity ist daher insbesondere von der Entwicklung des deutschen Immobilienmarktes, von der Höhe der erzielbaren Verkaufserlöse aus den Grundstücksverkäufen, der zu ihrer Erzielung erforderlichen Aufwendungen und der Erwerbspreise sowie vom Verkehrswert der Immobilien und der Mieternachfrage abhängig. Der deutsche Immobilienmarkt ist wiederum insbesondere von der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung und der Nachfrage nach Immobilien in Deutschland abhängig. Zu den beeinflussenden Faktoren der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung zählen z.B. die konjunkturelle Lage, die Inflationsrate, das Ausmaß der Staatsverschuldung, das Zinsniveau, die gesetzlichen, regulatorischen und steuerlichen Rahmenbedingungen und das politische Umfeld, die Lage auf dem Arbeitsmarkt, die demografische Entwicklung in Deutschland sowie die Kaufkraft der Bevölkerung, Sondereinflüsse wie Naturkatastrophen und andere Ereignisse höherer Gewalt sowie die Attraktivität des Standorts Deutschlands im Vergleich zu anderen Ländern und Märkten.

Die Banken- und Finanzmarktkrise 2008/2009 und die damit einhergehende Angst der Bürger vor einem Verlust ihres Finanzvermögens haben zwar zu einer verstärkten Nachfrage nach Immobilien geführt. Ein erneuter Einbruch der weltweiten wirtschaftlichen Entwicklung, die anhaltenden Unsicherheiten im Hinblick auf die Stabilität des Euro-Raums, ein erhöhter Anstieg der Inflationsrate oder langfristig steigende Zinsen könnten jedoch die gesamtwirtschaftliche Entwicklung negativ beeinflussen. Darüber hinaus könnte eine zunehmende Staatsverschuldung unter anderem zu einer geringeren Wirtschaftsleistung, steigenden Steuern, geringeren Einkommen und damit einer sinkenden Investitionsbereitschaft von privaten und institutionellen Anlegern führen. Ferner könnten Wechselkurschwankungen, insbesondere im Verhältnis von Euro zu Dollar, erhebliche Auswirkungen auf den deutschen Export und damit auch auf die gesamtwirtschaftliche Entwicklung Deutschlands haben.

Die Nachfrage nach Immobilien steht insbesondere in Abhängigkeit von der demographischen Entwicklung, der Verfügbarkeit und der Bonität von Mietern, Immobilienkäufern und potenziellen Investoren, dem jeweiligen Zinsniveau und den Finanzierungsmöglichkeiten von Immobilienakquisitionen, der Entwicklung des Arbeitsmarktes, dem Ausmaß der privaten Verschuldung potentieller Käufer, der Entwicklung der individuellen Realeinkommen und der Aktivität ausländischer Investoren auf dem deutschen Immobilienmarkt. Ein Rückgang der Bevölkerungszahl könnte zu einem Rückgang des Bedarfs an Wohnfläche führen. Darüber hinaus könnten sich ein Rückgang der Realeinkommen und ein Anstieg der Arbeitslosenzahlen negativ auf die Kaufkraft der Bevölkerung und damit auf die Bereitschaft, Wohnimmobilien zu erwerben oder große bzw. hochwertige Wohnflächen zu mieten, auswirken. Die Nachfrage nach Immobilien in Deutschland stand in der Vergangenheit zudem in Abhängigkeit von den steuerlichen Rahmenbedingungen.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass in Folge der vorbeschriebenen Effekte die Nachfrage nach Wohn- und Gewerbeimmobilien bei potenziellen Käufern und Mietern zurückgeht und die Kauf- und Mietpreise sinken.

Auf diese sich fortlaufend ändernden Faktoren hat die InCity keinen Einfluss. Die InCity muss dementsprechend die vorstehend genannten Faktoren kontinuierlich beobachten, neu bewerten und entsprechende unternehmerische Entscheidungen treffen.

Die InCity kann aufgrund einer unsicheren gesamtwirtschaftlichen Lage in Deutschland und Europa nicht ausschließen, dass sich der Immobilienmarkt in Deutschland in einer für die InCity ungünstigen Weise entwickeln wird. Eine Verschlechterung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung in Deutschland sowie eine sinkende Nachfrage nach Immobilien, Mietwohnungen oder gewerblichen Objekten in Deutschland oder eine Fehleinschätzung der Marktanforderungen durch die InCity könnten die Geschäftsentwicklung der InCity negativ beeinflussen. Dies könnte erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit und auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der InCity haben.

***Die InCity ist einem intensiven Wettbewerb ausgesetzt. Es besteht das Risiko, dass sie sich im Wettbewerb um attraktive Wohn- und Gewerbeimmobilien nicht behaupten kann oder intensiver Wettbewerb zu höheren Kauf- und niedrigeren Verkaufspreisen führen kann.***

Die InCity steht im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit bei der Grundstücksentwicklung, der Bestandshaltung sowie dem Bestandsaufbau von Wohn- und Gewerbeimmobilien unterschiedlichen Wettbewerbern gegenüber und ist einem intensiven Wettbewerb ausgesetzt.

Beim Erwerb von Wohn- und Gewerbeimmobilien sowie beim Verkauf von entwickelten Grundstücken und Immobilienbeständen sind die Wettbewerber der InCity insbesondere in- und ausländische Immobiliengesellschaften und sonstige institutionelle Anleger. Diese Wettbewerber, die sich gegenwärtig in einer beobachtbaren Konsolidierungsphase befinden, verfügen zum Teil über einen höheren Bekanntheitsgrad, einen breiteren Marktzugang oder erheblich größere finanzielle, technische und marketingspezifische Ressourcen, über größere oder diversifiziertere Immobilienbestände oder aufgrund einer höheren Spezialisierung zielgruppenspezifischere Immobilienbestände oder über andere Wettbewerbsvorteile gegenüber der InCity. Diese Wettbewerber könnten ihre Präsenz im Markt weiter erhöhen und eine aggressivere Preisgestaltung durchsetzen. In solchen Fällen könnte die Konkurrenz den Zuschlag für den Kauf oder Verkauf von Immobilienvermögen erhalten.

Insbesondere beim Erwerb von Wohn- und Gewerbeimmobilien spürt die InCity derzeit einen hohen Wettbewerb um attraktive Immobilien und kann nicht ausschließen, dass die Preissteigerungen anhalten werden. Höhere Einkaufspreise in Verbindung mit stagnierenden bzw. langsamer steigenden Mieten können zu einem Rückgang der kalkulatorischen Rendite der Wohn- und Gewerbebestände führen.

Darüber hinaus steht die InCity im Wettbewerb um Mieter, Immobilienkäufer und Investoren. Insbesondere kann auch der Wettbewerb bzw. ein Überangebot von verfügbaren Immobilien am Markt beim Verkauf durch die InCity zu unerwartet niedrigen Verkaufspreisen führen oder die InCity daran hindern, Immobilien überhaupt zu verkaufen.

Sollte es der InCity nicht gelingen, sich im Wettbewerb zu behaupten oder sich nicht hinreichend gegenüber ihren Wettbewerbern abzusetzen, könnte dies erhebliche nachteilige Auswirkungen auf ihre Geschäftstätigkeit und ihre Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben.

***Ein Anstieg des allgemeinen Zinsniveaus könnte den Verkauf von Immobilien behindern, Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen von Wohn- und Gewerbeimmobilien erschweren und damit die Attraktivität des Wohnungs- und Gewerbebestandes beeinträchtigen und sich negativ auf den Immobilienmarkt auswirken.***

Die InCity finanziert ihre Geschäftstätigkeit mit Fremd- und Eigenkapital. Die Zinssätze für (Immobilien-)Kredite sind in Deutschland gegenwärtig auf einem sehr niedrigen Niveau. Ein allgemeiner Anstieg der Zinssätze würde daher den Finanzierungsaufwand der InCity erhöhen und somit die Rentabilität sowohl der einzelnen Immobilienprojekte als auch der Bestandsimmobilien der InCity verringern. Außerdem könnte ein Anstieg der Zinssätze den

Verkauf der im Umlaufvermögen befindlichen Projektgrundstücke und die Vermietung der Bestandsimmobilien erschweren. Die derzeitigen und zukünftigen (gewerblichen) Mieter und die potenziellen Erwerber refinanzieren sich zumindest teilweise über Darlehen. Sollte das Zinsniveau für Darlehen in Zukunft steigen, so würde dies die Finanzierungskosten der Kunden der InCity erhöhen. Dies könnte die Kaufbereitschaft potenzieller Erwerber und die Fähigkeit potenzieller Mieter, einen angemessenen Mietpreis zu zahlen, negativ beeinflussen.

Zudem könnte ein Zinsanstieg Modernisierungs-, Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen sowie die Finanzierung des Kaufpreises für Wohn- und Gewerbeimmobilien für den Aufbau eines ertragsorientierten Immobilienbestands verteuern, da für Ankäufe und größere Modernisierungs-, Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen eventuell neues Fremdkapital aufgenommen werden müsste.

Darüber hinaus könnte ein Anstieg der Zinssätze dazu führen, dass sich der Immobilienmarkt in Deutschland in einer für die InCity nachteiligen Weise entwickelt.

Ferner könnte die InCity einen Teil ihrer nicht investierten Mittel – zumindest vorübergehend – verzinslich anlegen. Ein Sinken der aktuellen Zinssätze würde die Ergebnisse der Gesellschaft im Bereich der Zinserträge verringern.

Sowohl ein Anstieg als auch ein weiteres Absinken des allgemeinen Zinsniveaus könnte daher erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit und Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der InCity haben.

***Die Immobilienstandorte in Deutschland sind von regionalen Entwicklungen abhängig. Die bestehenden und die zukünftigen Immobilienstandorte der InCity könnten an Attraktivität verlieren. Die Immobilienpreise sowie die Mietpreise sind in den letzten Jahren in einigen Regionen gestiegen und es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Immobilienpreise oder Mietpreise in diesen Regionen signifikant sinken.***

Jeder Immobilienstandort wird einerseits von der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung in Deutschland beeinflusst, unterliegt andererseits aber auch den jeweiligen Besonderheiten des betreffenden regionalen Marktes.

Steigende Immobilienpreise in beliebten Regionen deutscher Großstädte, wie z.B. Berlin, Frankfurt am Main, Hamburg oder München haben jüngst vermehrt zu der Befürchtung einer lokalen Immobilienblase geführt, d.h. der Überbewertung von Immobilien und einem

daraus folgenden rasanten Preisabfall. Falls ein derartiger rasanter Preisabfall in einer Region auftreten sollte, in welcher die InCity derzeit oder zukünftig Immobilien besitzt, könnte die InCity die Immobilien, die sie erwirbt oder bereits erworben hat, möglicherweise nicht zu den erwarteten Preisen verwerten. Einzelne Standorte könnten in ihrer wirtschaftlichen Entwicklung zudem stark von wenigen Unternehmen oder Unternehmensbranchen abhängen. So können die Insolvenz, Schließung oder der Wegzug großer oder für bestimmte Regionen bedeutsamer Unternehmen bzw. von Unternehmen einzelner oder mehrerer Branchen sich erheblich negativ auf die wirtschaftliche Entwicklung des jeweiligen Standortes und damit auch auf die Immobilienpreise und die Mietpreise auswirken. Zudem haben Veränderungen in den Sozialstrukturen im Einzugsbereich von Einzelhandelsimmobilien Einfluss auf die Kaufkraft und das Kaufverhalten. Eine Veränderung der Sozialstrukturen kann daher die Attraktivität solcher Immobilien erheblich negativ beeinflussen. Die InCity hat auf die genannten Faktoren keinen Einfluss.

Eine negative wirtschaftliche Entwicklung in einem oder mehreren regionalen Märkten könnte zu verringerten Mieteinnahmen oder Mietausfällen, zu verringerten Verkaufspreisen oder zu verringerten Immobilienbewertungen führen und sich erheblich negativ auf die Geschäftstätigkeit und die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der InCity auswirken.

***Die Geschäftstätigkeit der InCity beschränkt sich ausschließlich auf Deutschland. Daher kann die InCity mögliche negative Entwicklungen auf dem deutschen Markt nicht im Ausland kompensieren.***

Die InCity ist zum Datum des Prospekts nur in Deutschland tätig. Zwar schließt es die InCity grundsätzlich nicht aus, sich eventuell bietende Chancen im Ausland wahrzunehmen. Eine konkrete Ausweitung ihrer Geschäftstätigkeit auf das Ausland ist derzeit jedoch nicht geplant. Vor diesem Hintergrund ist die InCity von der Situation auf dem deutschen Immobilienmarkt abhängig und kann – gegebenenfalls im Gegensatz zu Wettbewerbern – von Entwicklungen in ausländischen Märkten nicht profitieren. Sollte sich die Situation auf dem inländischen Markt verschlechtern, könnte diese Entwicklung negative Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit und Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der InCity haben, ohne dass die InCity diese Konsequenzen durch Aktivitäten im Ausland teilweise oder vollständig kompensieren könnte.

## 2.2 Unternehmensbezogene Risikofaktoren

***Die InCity könnte zukünftig nicht in der Lage sein, Immobilien zu angemessenen Konditionen zu erwerben und zu attraktiven Preisen zu veräußern sowie ihren Bestand an Wohn- und Gewerbeimmobilien zu vergrößern.***

Die InCity generierte bis zur Erweiterung ihrer Geschäftstätigkeit um das Bestandsgeschäft ihre überwiegenden Umsatzerlöse durch Immobilienverkäufe. Der Verkauf der sich im Umlaufvermögen befindenden Immobilien zum Ende eines Immobilienprojekts generiert auch gegenwärtig einen Großteil des Umsatzes der InCity.

Der zukünftige wirtschaftliche Erfolg der InCity wird daher einerseits davon abhängen, dass es ihr gelingt, die jeweils im Umlaufvermögen befindlichen Immobilien zu wirtschaftlich ertragsorientierten Konditionen zu veräußern und andererseits geeignete Immobilien mit Wertsteigerungspotenzial in wirtschaftlich attraktiven Regionen zu angemessenen Preisen mit solventen Mietern, guter Standortqualität und Vermietungsquote sowie einem nachhaltig erzielbaren hohen Mietzins zu erwerben.

Ob solche Immobilien verkauft oder erworben werden können, hängt von vielen Faktoren ab, auf die die InCity nur bedingt oder keinen Einfluss nehmen kann. Dazu zählen z.B. die allgemeinen wirtschaftlichen Bedingungen mit entsprechenden Auswirkungen auf die Angebots- und Nachfragesituation von bzw. nach Baugrundstücken, neuen und bestehenden Wohn- und Gewerbeimmobilien, die mit den Immobilien verbundenen Herstellungs- und Bewirtschaftungskosten, die Schaffung von bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau, Umbau oder die Modernisierung entsprechender Immobilien sowie die wirtschaftliche Entwicklung von Mietern und potentiellen Käufern.

Die InCity befindet sich in zunehmendem Wettbewerb mit in- und ausländischen Investoren. In Folge des starken Wettbewerbs um Baugrundstücke und Wohn- und Gewerbeimmobilien, die aus Sicht der InCity für ein Immobilienprojekt bzw. als Bestandsobjekt geeignet sind, könnten deren Preise steigen oder die InCity könnte nicht den Zuschlag für die gewünschte Immobilie erhalten.

Zudem ist die InCity bei Desinvestments der Unsicherheit ausgesetzt, ob Verkäufe zum richtigen Zeitpunkt zu angemessenen Konditionen erfolgen können. Der Erfolg eines Desinvestments hängt von verschiedenen Faktoren ab, wie z.B. der Nachfrage nach Wohn- und Gewerbeimmobilien, der Konkurrenzsituation, der plangemäßen Projektentwicklung

oder von öffentlich-rechtlichen Einflüssen, beispielsweise der Erteilung von erforderlichen Baugenehmigungen.

Risiken bei der Veräußerung von Immobilienvermögen können sich insbesondere dadurch ergeben, dass es zu einem allgemeinen oder spezifischen Preisverfall kommt, sich keine Käufer für einzelne Immobilien finden lassen, und dass es hinsichtlich der Verwendbarkeit und Vermietbarkeit der Immobilie, ihrer Qualität und des Standorts zu Fehleinschätzungen kommt und die Immobilie dadurch unter Marktwert veräußert wird. Risiken können beispielsweise auch entstehen, wenn der Verkaufspreis nicht, wie von der Gesellschaft erwartet, realisiert werden kann oder sogar unter den bilanzierten Bewertungsansätzen liegt.

Sollte es der InCity in Zukunft nicht gelingen, die jeweils im Umlaufvermögen befindlichen Immobilien zu wirtschaftlich günstigen Konditionen zu entwickeln und zu veräußern sowie weitere Immobilien für ihr Projekt- und Bestandsgeschäft zu attraktiven Konditionen zu erwerben, könnte dies erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit und Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der InCity haben.

***Die Integration der kürzlich erworbenen und der zukünftig zu erwerbenden Wohn- und Gewerbeimmobilien, insbesondere die dafür erforderliche Anpassung und Erweiterung der Unternehmensstrukturen, könnte scheitern.***

Die InCity beabsichtigt, ihre Tätigkeit im Bereich der Bestandshaltung von Wohn- und Gewerbeimmobilien weiter auszubauen und zukünftig weitere Wohn- und Gewerbeimmobilien zu erwerben. Das Wachstum, das mit dieser Erweiterung der Geschäftstätigkeit und dem Erwerb weiterer Wohn- und Gewerbeimmobilien einhergeht, stellt erhöhte Anforderungen an das Management und die interne Unternehmensorganisation der InCity und ist mit der Schaffung neuer Organisationsstrukturen innerhalb der InCity verbunden. Die InCity arbeitet derzeit bei der Bewirtschaftung ihrer Bestandsobjekte mit externen, professionellen Gebäudeverwaltern (sog. Property Managern) zusammen und ist daher von der ordnungsgemäßen Erbringung deren Leistungen abhängig (siehe hierzu auch Ziffer 2.2 (Unternehmensbezogene Risikofaktoren - *Die InCity ist im Rahmen ihres Bestandsgeschäfts von der Leistung ihrer externen Dienstleister abhängig*)). Soweit hierfür keine externen Dienstleister beauftragt werden, müssen neue personelle Ressourcen aufgebaut und neue Strukturen geschaffen oder bestehende Strukturen integriert werden, um insbesondere neu erworbene Wohn- und Gewerbeimmobilien effizient bewirtschaften und optimieren zu können. Auch die interne Unternehmensorganisation muss etwa in den Bereichen *Asset Management*, Rechnungswesen, Personalwesen und IT an die mit dem Wachstum einhergehenden Anforderungen angepasst werden. Dieser Wachstums- und Integrationsprozess könn-

te sich als schwieriger bzw. zeitlich aufwendiger und kostenintensiver erweisen, als von der Gesellschaft erwartet.

Sollte es der InCity nicht gelingen, die kürzlich erworbenen und künftig zu erwerbenden Wohn- und Gewerbeimmobilien bzw. Beteiligungen an Immobiliengesellschaften erfolgreich zu integrieren, könnte dies erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit und Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der InCity haben.

***Es besteht die Gefahr, dass die InCity Gewährleistungsansprüchen aus dem Verkauf von Immobilien ausgesetzt ist oder Regressansprüche nicht erfolgreich durchsetzen kann.***

Die InCity generierte in der Vergangenheit überwiegend und wird voraussichtlich auch künftig im Rahmen ihres Projektbeteiligungsgeschäfts einen Teil ihrer Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken und Immobilien generieren. Die InCity unterliegt daher dem Risiko, dass sie aufgrund von Mängeln an veräußerten Immobilien bzw. Teilen davon für einen Zeitraum von bis zu zehn Jahren für Mängel der verkauften Immobilien in Anspruch genommen werden kann, wenn vertragliche Haftungsausschlüsse nicht vereinbart wurden oder nicht greifen. In diesem Zusammenhang bildet die InCity Rückstellungen für Gewährleistungsansprüche nach HGB (zum 31. Dezember 2015 i.H.v. TEUR 755). Dabei werden Rückstellungen, die sich aus dem Projektbeteiligungsgeschäft ergeben, grundsätzlich auf Ebene der Projektgesellschaften gebildet, während einzelne Gewährleistungssachverhalte aus dem Altgeschäft der InCity teilweise auch durch Rückstellungen auf Ebene der InCity AG berücksichtigt sind. Die Gesamtsumme möglicher Gewährleistungsansprüche kann von der InCity allerdings nicht genau beziffert werden und kann daher erheblich über den Betrag etwaiger gebildeter Rückstellungen hinausgehen.

Stellt ein Mangel gleichzeitig auch einen Fehler dar, der gegenüber dem jeweiligen Veräußerer des Grundstücks bzw. der Immobilien oder dem beauftragten Subunternehmer geltend gemacht werden kann, kann die InCity im Fall einer Haftung gegenüber Erwerbern wegen Mängeln grundsätzlich Rückgriff gegenüber dem jeweiligen Verkäufer oder Subunternehmer nehmen. Dieser Rückgriff wird weitestgehend durch entsprechende Gewährleistungsbürgschaften oder Sicherungseinbehalte sichergestellt. Insoweit trägt die InCity dann aber das Ausfallrisiko für den Fall, dass diese Unternehmen oder Personen – etwa aufgrund Insolvenz – nicht in der Lage sind, ihren Nachbesserungs- oder Zahlungsverpflichtungen (insbesondere Schadensersatzpflichten) nachzukommen. Denkbar ist auch, dass die InCity zwar gegenüber den Erwerbern haftet, ein Rückgriff auf den jeweiligen Veräußerer oder

Subunternehmer wegen des Ablaufs der Gewährleistungsfrist oder aus anderen Gründen nicht mehr möglich ist.

Jede Geltendmachung von Gewährleistungsansprüchen gegenüber der InCity, insbesondere dann, wenn kein Rückgriff auf einen Dritten genommen werden kann, könnte erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit und Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der InCity haben.

***Es besteht die Gefahr, dass die InCity AG aufgrund von Schuldbeitritten, aus der Übernahme von Bürgschaften, Patronatserklärungen und sonstigen Sicherheiten haftet.***

Die InCity AG hat verschiedene Bürgschaften, insbesondere Gewährleistungsbürgschaften, Patronatserklärungen und sonstige Sicherheiten übernommen. In diesem Zusammenhang hat die InCity AG zum 31. Dezember 2015 auf Einzelabschlusssebene nach HGB Rückstellungen i.H.v. TEUR 523 und auf Konzernebene nach HGB Rückstellungen i.H.v. TEUR 263 gebildet.

Derzeit werden von der DSF Gera GmbH & Co. KG (vormals Real Invest Schloßstraße Gera GmbH & Co. KG) gegen die InCity AG und ihre Tochtergesellschaft allobjekt Denkmalsanierungen GmbH i.L. klageweise Zahlungsansprüche i.H.v. rund TEUR 980 zzgl. Zinsen wegen angeblicher Baumängel sowie die Feststellung der Beseitigung weiterer Baumängel in Zusammenhang mit dem Bau des Justizzentrums Gera geltend gemacht. Für die geltend gemachten Mängel könnte die InCity AG wegen abgegebener selbstständiger Garantieverprechen und aufgrund Schuldbeitritts zu einer Projektsteuerungs- und Projektentwicklungsvereinbarung sowie zu einem Generalübernehmervertrag haften. In diesem Zusammenhang wurden darüber hinaus unter anderem durch die InCity AG Gewährleistungs- und Vertragserfüllungsbürgschaften zur Verfügung gestellt, wobei sich die InCity AG in der ihrerseits noch bestehenden Bürgschaft von TEUR 377 der sofortigen Zwangsvollstreckung unterworfen hat. Der Vorstand der InCity AG und seine Rechtsberater sind der Auffassung, dass die Ansprüche unbegründet sind. In der mündlichen Verhandlung am 21. April 2016 deutete das Gericht an, dass die Unterwerfung unter die Zwangsvollstreckung unwirksam gewesen sein kann und die Klage bezüglich der geltend gemachten Mängel unzulässig sein könnte. Zu den behaupteten Mängeln müsse sich das Gericht nicht äußern, wenn es sie diesbezügliche Klage als unzulässig ansehen würde; eine Befassung damit sei deshalb noch nicht erfolgt. Es kann dennoch nicht ausgeschlossen werden, dass die InCity AG und die allobjekt Denkmalsanierungen GmbH i.L. in dem Rechtsstreit letztendlich unterliegen. Die Entscheidung der Sache steht noch aus. Da für diesen Sachverhalt ausschließlich

Rechts- und Beratungskosten zurückgestellt wurden, hätte eine gerichtliche Entscheidung zu Lasten von InCity erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit und Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der InCity (siehe hierzu auch Ziffer 12.16 (Rechtsstreitigkeiten – *Rechtsstreit der InCity AG und der allobjekt Denkmalsanierungen GmbH i.L mit der DSF Gera GmbH & Co. KG*)).

Die Haftung und Inanspruchnahme der InCity AG aufgrund von Schuldbeitritten, aus Bürgschaften, Patronatserklärungen und sonstigen Sicherheiten könnte die hierfür zurückgestellten Beträge deutlich übersteigen und erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit und Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der InCity AG haben.

***Der Verschuldungsgrad sowie die Konditionen der bestehenden und zukünftigen Finanzierungen der InCity könnten die Fremdfinanzierungskosten und damit verbundene Aufwendungen der InCity erhöhen. Bei einem Verstoß von Gesellschaften des InCity-Konzerns gegen Verpflichtungen aus den Kreditverträgen könnten die Darlehen vorzeitig fällig gestellt werden. Bei nicht rechtzeitiger Rückführung der Darlehen könnten die Kreditgeber umfangreiche Sicherheiten verwerten, die von der InCity zur Besicherung der Darlehen gestellt wurden.***

Die InCity hat in erheblichem Umfang Fremdkapital in Form von Darlehen von Kreditinstituten aufgenommen. Zum 31. März 2016 betragen die langfristigen und die kurzfristigen Verbindlichkeiten der InCity nach HGB zusammen rund EUR 65,4 Mio. Bezogen auf die Konzern-Bilanzsumme der InCity zum 31. März 2016 würde dies einer Verschuldungsquote von rund 62 % entsprechen. Mit dem geplanten weiteren Wachstum der InCity wird voraussichtlich auch die Aufnahme zusätzlicher Fremdkapitalmittel erforderlich sein.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass der hohe Verschuldungsgrad die Fähigkeit der InCity, finanzielle Verpflichtungen durch die Aufnahme neuer oder die Verlängerung bestehender Finanzverbindlichkeiten zu refinanzieren, negativ beeinflussen kann. Banken und sonstige Kreditgeber könnten der InCity keine neue Darlehen oder solche nur zu wirtschaftlich ungünstigen Konditionen zur Verfügung stellen und bestehende Kreditlinien nicht oder nur zu wirtschaftlichen ungünstigen Konditionen verlängern.

Sollte die InCity gegen Verpflichtungen aus Kreditverträgen verstoßen und nicht in der Lage sein, den Verstoß zu heilen, und würde der entsprechende Kreditgeber nicht auf die Einhaltung dieser Verpflichtungen verzichten, könnte nach den jeweiligen Bestimmungen ein Kündigungsgrund für den jeweiligen Kreditgeber vorliegen.

Insbesondere im Zusammenhang mit dem Ausbau des Bestandsgeschäfts ist es möglich, dass die InCity künftig Finanzierungsvereinbarungen abschließt, die unter anderem die Einhaltung festgelegter Finanzkennzahlen (sog. Financial Covenants) durch die InCity vorsehen, deren Nichteinhaltung schwerwiegende Folgen für die InCity haben könnte. Ein Verstoß gegen Financial Covenants könnte das Recht der InCity einschränken, über die Mieterträge aus den Immobilien frei zu verfügen, die der Besicherung des entsprechenden Kreditvertrags dienen. Ein Verstoß gegen Financial Covenants könnte auch dazu führen, dass die InCity bestimmte Beträge, die auf Mieterträgen basieren, auf festgelegte Sperrkonten einzahlen muss, die zugunsten des entsprechenden Kreditgebers verpfändet sind. Daher könnte die InCity im Falle eines Verstoßes gegen Financial Covenants geplante Einnahmen ohne vorherige Zustimmung von Kreditgebern für bestimmte Zahlungen, insbesondere für die Bedienung anderer Finanzverbindlichkeiten nicht mehr verwenden. Dies könnte zur Nichterfüllung von Zahlungsverpflichtungen der InCity unter solchen weiteren Kreditverträgen führen.

Zudem könnte ein Verstoß gegen Financial Covenants ein Recht des jeweiligen Darlehensgebers zur fristlosen Kündigung der Finanzierungsvereinbarung begründen. Ein solches Kündigungsrecht von Kreditgebern könnte in der Folge aufgrund der häufig in Kreditverträgen enthaltenen Drittverzugs Klauseln (sog. *cross default*-Regelungen) dazu führen, dass weitere, nicht gekündigte Kreditverträge ebenfalls kündbar werden und ein Dominoeffekt ausgelöst wird.

Soweit Finanzierungsverträge im Zusammenhang mit dem Bestandsgeschäft eine Verpflichtung vorsehen, bestimmte Mindestjahresnettokalmmieten nachzuweisen (sog. Miethöhen-Covenant), kann ein Verstoß hiergegen u.a. das Recht der finanzierenden Bank begründen, weitere Darlehensauszahlungen zu verweigern, Nachbesicherung zu verlangen oder die Finanzierung außerordentlich zu kündigen.

Bei den im Rahmen des Projektbeteiligungsgeschäfts bereits abgeschlossenen Finanzierungsvereinbarungen handelt es sich teilweise um sog. Baufortschrittskredite, die die Einhaltung bzw. das Erreichen bestimmter projektbezogener Kennzahlen und Ziele vorsehen. Dabei handelt sich im Wesentlichen um Projektkosten, Erträge, Laufzeiten, Vorverkaufsquoten und Mindestverkaufspreise. Bei Verfehlung solcher Ziele oder Kennzahlen kann der Kreditgeber die Auszahlung weiterer Mittel verweigern und/oder die Finanzierungsvereinbarung kündigen. Dies könnte zu Verzögerungen der Projektdurchführung oder zum vorzeitigen Abbruch des Projekts führen und ebenfalls einen Dominoeffekt auslösen.

Falls ein oder mehrere Kredite oder Schuldverschreibungen aufgrund einer vorzeitigen Kündigung fällig gestellt würden, besteht das erhebliche Risiko, dass die InCity die fällig werdenden Kredite bzw. Schuldverschreibungen gar nicht oder nur zu deutlich schlechteren Bedingungen refinanzieren kann. Sollte die InCity in einem solchen Fall keine Refinanzierung gelingen, könnte dies auch zur Insolvenz der InCity AG oder einer ihrer Tochtergesellschaften führen.

Die Darlehensverbindlichkeiten der InCity sind unter anderem durch Stellung von Bürgschaften, Belastung von Grundstücken mit Grundpfandrechten, Abtretung von Ansprüchen aus Mietverträgen bzw. Ansprüchen gegen künftige Erwerber, die Verpfändung von Ansprüchen gegen beteiligte Baufirmen sowie die Verpfändung von Guthaben besichert. Sollte die InCity den aus den Finanzierungsvereinbarungen resultierenden Pflichten nicht nachkommen können, könnten die jeweiligen Gläubiger die gewährten Sicherheiten auch ohne Mitwirkung der InCity verwerten.

Der Verstoß gegen Verpflichtungen aus den Finanzierungsverträgen könnte für die InCity den Verlust von Guthaben, Ansprüchen oder Teilen des Immobilienbestandes zur wirtschaftlich ungünstigen Bedingungen bedeuten. Die Verwirklichung jedes der vorgenannten Risiken könnte sich insgesamt erheblich nachteilig auf die Geschäftstätigkeit und Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der InCity auswirken.

***Die weitere Geschäftsentwicklung der InCity ist davon abhängig, rechtzeitig zusätzliche Finanzierungsmittel zu erhalten und bestehende Finanzierungsmittel zu refinanzieren.***

Die InCity benötigt zur Umsetzung ihres Geschäftskonzeptes und der Wachstumsstrategie umfangreiche finanzielle Mittel. Diese werden unter anderem zum Erwerb von Bestandsimmobilien sowie zum Erwerb von Grundstücken und dem Bau von Immobilien im Rahmen der Projektbeteiligungen benötigt. Im Rahmen der Projektbeteiligungen muss die InCity die finanziellen Mittel im Voraus investieren, während Rückflüsse finanzieller Mittel in Form von Kaufpreiszahlungen aufgrund zwingender gesetzlicher Vorschriften erst sukzessive nach Projektfortschritt vereinnahmt werden können. Die InCity hat deshalb umfangreiche projektbezogene Fremdmittel bei Banken aufgenommen, die sie neben Zinszahlungen auch sonstigen wirtschaftlichen Beschränkungen (z.B. Auflagen bezüglich Projektkosten, Erträgen, Laufzeiten, Vorverkaufsquoten und Vermietungsauflagen sowie Mindestverkaufspreise) unterwerfen. Im Rahmen des Ankaufs von weiteren Bestandsimmobilien muss die InCity ebenfalls erhebliche Fremdmittel investieren. Die InCity AG geht davon aus, dass die die InCity finanzierenden Banken und ihre sonstigen Kreditgeber (z.B. die Haron Hol-

ding AG als Hauptaktionär) auch zukünftig als Kreditgeber für die InCity zur Verfügung stehen werden. Mittel- und langfristig kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass alle oder einige dieser Kreditgeber in Bezug auf die InCity eine restriktive Darlehenspolitik verfolgen. Außerdem kann die InCity nicht sicherstellen, dass sie aus Finanzierungsquellen zusätzliche Mittel erhält oder bestehende Finanzierungen refinanzieren kann - einschließlich Fremd- und Eigenkapitalfinanzierungen oder sonstigen Finanzierungsinstrumenten - insbesondere, wenn der operative Cash Flow nicht ausreicht, um bestimmten Finanzierungsvoraussetzungen zu genügen oder der Fremdfinanzierungsgrad erheblich ist oder wenn vor allem Banken generell auf striktere Bedingungen für Darlehensnehmer bestehen. Insbesondere ist es möglich, dass die InCity Refinanzierungen in der Zukunft nur mit erheblich höheren Zinssätzen und/oder anderen verschlechterten Konditionen aufnehmen kann.

Seit der Banken- und Finanzmarktkrise 2008/2009 sind einige deutsche Banken bei der Kreditvergabe zurückhaltender als noch vor der Krise. Sollte dies anhalten, kann dies dazu führen, dass die InCity auslaufende Finanzierungen möglicherweise nicht oder nur zu schlechteren Konditionen refinanzieren kann.

Darüber hinaus hat die InCity Darlehensgebern in bestimmten Umfang Sicherheiten zum Zwecke der Besicherung ihrer Verbindlichkeiten gewährt. Daher stehen die Vermögenswerte der InCity nur in beschränktem Umfang zu Sicherungszwecken für weiteres Fremdkapital zur Verfügung, was die Beschaffung weiterer Finanzmittel und die Refinanzierung bestehender Finanzierung entsprechend einschränken könnte.

Ein Teil der gegenwärtigen Finanzschulden der InCity wird i.H.v. rund EUR 27,2 Mio. im Geschäftsjahr 2025 fällig (dies betrifft den Ankauf der Bestandsobjekte „Bernburger Straße 30-31“, „Jägerstraße 34/35“ und „Jägerstraße 54/55“, jeweils in Berlin, sowie die Refinanzierung des Objekts „Brönnerstraße 13,15“ in Frankfurt am Main, die zu diesem Zeitpunkt fällig gestellt werden kann), wodurch das Refinanzierungsrisiko auf diesen Zeitpunkt gebündelt ist. Sollten die Marktbedingungen oder die wirtschaftlichen Bedingungen der InCity zu diesem Zeitpunkt ungünstig sein, kann es sein, dass die InCity sich zu wesentlich schlechteren Konditionen refinanzieren muss oder nicht rechtzeitig neue Finanzierungen vertraglich vereinbaren kann.

Sollte es der InCity nicht gelingen, rechtzeitig zusätzliche Finanzierungsmittel zu beschaffen und bestehende Finanzierungsmittel zu refinanzieren oder sollte dies nur zu ungünstigen Konditionen möglich sein, könnte dies erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit und Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der InCity haben.

***Die InCity ist darauf angewiesen, aus ihrer Immobilienbestandshaltung sowie dem Verkauf von Immobilien im Bereich des Projektbeteiligungsgeschäfts ausreichend Liquidität zu generieren, um die mit den bestehenden Finanzierungen verbundenen Zinsaufwendungen und Tilgungen aufzubringen.***

Die InCity hat in erheblichem Umfang Fremdkapital in Form von Darlehen von Kreditinstituten aufgenommen. Zum 31. März 2016 betragen die langfristigen und die kurzfristigen Verbindlichkeiten der InCity nach HGB zusammen rund EUR 65,4 Mio. Für das weitere Jahr 2016 ab dem Datum des Prospekts plant die InCity gegenüber Kreditinstituten einen Kapitaldienst (Zins und Tilgung) von rund EUR 15,7 Mio. (ohne Berücksichtigung der weiteren Zins- und Tilgungsleistungen der einzelnen Schuldner an ihre jeweiligen Gesellschafter). Mit dem geplanten weiteren Wachstum der InCity wird allerdings voraussichtlich auch die Aufnahme zusätzlicher Fremdkapitalmittel erforderlich sein und damit auch eine Steigerung des Kapitaldienstes. Zur Erbringung dieser Aufwendungen aus Fremdkapitalfinanzierungen ist die InCity auf die Erzielung eines positiven Cash Flow aus ihrer Immobilienbestandshaltung sowie dem Verkauf von Immobilien im Bereich des Projektbeteiligungsgeschäfts angewiesen. Dieser wird im Wesentlichen aus Mieterlösen sowie Erlösen aus Immobilien- und Wohnungsverkäufen und der damit verbundenen Finanzierungstätigkeit der InCity gegenüber den einzelnen Projektentwicklungsgesellschaften erwirtschaftet. Sollte es der InCity in Zukunft nicht gelingen, einen positiven Cash Flow aus ihrer Immobilienbestandshaltung sowie dem Verkauf von Immobilien zu generieren, könnte sie gezwungen sein, Verkäufe ungeachtet der Marktsituation und zu ungünstigen Konditionen vorzunehmen, bestehende liquide Mittel aufzubreuchen oder Eigenkapital bzw. Fremdmittel zu wirtschaftlich unattraktiven Konditionen zu beschaffen. Dies könnte insgesamt erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit und Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der InCity haben.

***Es besteht die Gefahr der Korrektur von Bewertungsansätzen für die von der InCity gehaltenen Immobilien. Dies könnte die Stellung weiterer Sicherheiten für bestehende Finanzierungen erforderlich machen, was die weiteren Finanzierungsmöglichkeiten der InCity beeinträchtigen würde.***

Seit der im Jahr 2014 eingeleiteten Erweiterung der Geschäftstätigkeit auf das Bestandsgeschäft umfasst diese neben dem Verkauf der zur Grundstücksentwicklung erworbenen und im Umlaufvermögen befindlichen Grundstücke auch die Bestandshaltung von Wohn- und Gewerbeimmobilien und damit den Erwerb, die Bewirtschaftung, Optimierung und den Aufbau eines ertragsorientierten Wohn- und Gewerbeimmobilienportfolios.

Die InCity bilanzierte bis zur Umstellung ihrer Konzernrechnungslegung von IFRS auf HGB für das Geschäftsjahr 2015 ihre Bestandsimmobilien nach IFRS zum beizulegenden Zeitwert (*fair value*) in ihrem Anlagevermögen. Danach werden die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum Zugangszeitpunkt mit ihren Anschaffungs- und Herstellungskosten einschließlich angefallener Anschaffungsnebenkosten bewertet. In den Folgeperioden werden die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien mit ihren beizulegenden Zeitwerten bewertet. Seit Umstellung der Konzernrechnungslegung auf HGB für das Geschäftsjahr 2015 werden die von der InCity gehaltenen Bestandsimmobilien als Sachanlagevermögen zu ihren jeweiligen Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bilanziert und werden, soweit abnutzbar, um planmäßige Abschreibungen nach Maßgabe der voraussichtlichen Nutzungsdauer abgeschrieben.

Im Falle einer voraussichtlich dauernden Wertminderung einer oder mehrerer Bestandsimmobilien können jedoch außerplanmäßige Abschreibungen erforderlich sein, um die betroffene Immobilien mit dem niedrigeren Wert anzusetzen, der ihnen am jeweils relevanten Bilanzstichtag beizulegen ist (siehe zu den Voraussetzungen einer solchen außerplanmäßigen Abschreibung im Einzelnen Ziffer 10.2 (Wesentliche die Ertragslage beeinflussende Faktoren)). Außerplanmäßige Abschreibungen, welche die InCity vornehmen muss, können somit erhebliche Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit der InCity haben.

Unabhängig von der Rechnungslegungsmethode, die von der InCity angewendet wird und den jeweils bilanzierten Wertansätzen, erfolgt jedoch regelmäßig eine eigenständige Bewertung z.B. durch finanzierende Banken bezüglich solcher Immobilien, die als Sicherheit im Rahmen einer Kreditgewährung dienen. Eine solche externe Bewertung erfolgt üblicherweise (weiterhin) zum Marktwert bzw. beizulegenden Zeitwert. Die Wertentwicklung von Immobilien bzw. Grundstücken ist regelmäßig von der allgemeinen Entwicklung des Immobilienmarktes, der konjunkturellen Lage und bestimmten grundstücksbezogenen Faktoren abhängig. Bei einer negativen Entwicklung des Immobilienmarktes oder der konjunkturellen Lage oder aufgrund wirtschaftlich negativer Entwicklungen einzelner Immobilienstandorte kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Bewertungsansätze für im Bestand der InCity gehaltene Immobilien korrigiert werden.

Auch hinsichtlich der von der InCity im Vorratsvermögen gehaltenen Grundstücke zur Projektentwicklung einschließlich der aktivierten Anschaffungs- und Herstellungskosten aus dem Fortschritt der jeweiligen Projektentwicklungen besteht das Risiko, dass diese auf den niedrigeren beizulegenden Zeitwert wertzuberichtigten sind. Eine solche, in der Gewinn- und Verlustrechnung zu berücksichtigende Wertberichtigung ist vorzunehmen, wenn die

aktivierten Anschaffungs- und Herstellungskosten den voraussichtlich erzielbaren Verkaufserlös abzüglich der Kosten der Veräußerung übersteigen.

Eine Abwertung, welche etwa durch kreditgebende Banken im Rahmen einer Bewertung der Immobilien vorgenommen werden könnte oder die auf einer außerplanmäßigem Abschreibung beruht, könnte die Stellung weiterer Sicherheiten für bestehende Finanzierungen erforderlich machen, was die weiteren Finanzierungsmöglichkeiten der InCity beeinträchtigen würde. Dies könnte ebenfalls erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit und Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der InCity haben.

***Der in diesem Prospekt enthaltene zusammengefasste Bewertungsbericht und/oder vorhandene oder künftige Finanzinformationen, die auf einer Bewertung der Immobilien der InCity und den entsprechenden Bewertungsgutachten beruhen, könnten den Wert der Immobilien der InCity falsch einschätzen.***

Der in diesem Prospekt im Abschnitt „BEWERTUNGSGUTACHTEN“ enthaltene und auf den Seiten M1-M14 abgedruckte zusammengefasste Bewertungsbericht in Bezug auf das Bestandsportfolio (einschließlich des Objekts „Charlottenstraße 79-80“) der InCity basiert auf Einzelwertgutachten (zusammen mit dem zusammengefassten Bewertungsbericht (die „Wertgutachten“). Die Wertgutachten basieren auf standardisierten Bewertungsansätzen und stellen die Ansicht des jeweiligen unabhängigen Gutachters dar, der das Gutachten erstellt hat. Die Wertgutachten basieren auf Annahmen, die sich im Nachhinein als unrichtig herausstellen können. Die den Bewertungen zugrunde liegenden Annahmen werden, wie bei solchen Bewertungen üblich, lediglich durch Stichproben überprüft. Die Bewertung von Immobilien beruht darüber hinaus auf einer Vielzahl von Faktoren, in die auch subjektive Einschätzungen des jeweiligen Gutachters einfließen. Zu diesen Faktoren zählen unter anderem das allgemeine Marktumfeld, das Zinsniveau, die Vermietungssituation, die Entwicklung des Standorts und die Besteuerungsgrundsätze. Die in den Wertgutachten vorgenommene Bewertung von Immobilien ist daher mit zahlreichen Unsicherheiten behaftet. Darüber hinaus können sich derzeit anerkannte Bewertungsverfahren, die bei der Erstellung der Wertgutachten verwendet wurden, nachträglich als ungeeignet herausstellen. Es kann ferner nicht ausgeschlossen werden, dass sich die Annahmen, welche den Bewertungen der Immobilien in der Vergangenheit zugrunde gelegt wurden oder künftig zugrunde gelegt werden, im Nachhinein als fehlerhaft erweisen.

Die in den Wertgutachten und/oder in den bereits veröffentlichten oder zu veröffentlichenden Finanzinformationen der InCity für die bewerteten Immobilien angesetzten Werte könnten den Erlös übersteigen, welchen die InCity aus einer Veräußerung der bewerteten Ob-

jekte erzielen kann. Dies kann auch für Veräußerungen gelten, die am oder kurz nach dem jeweiligen Bewertungsstichtag erfolgen. Aus diesem Grund stellen die Wertgutachten weder den künftigen noch den derzeit tatsächlich erzielbaren Verkaufspreis der einzelnen Bestandsimmobilien der InCity dar.

Eine Veränderung der einer Bewertung zugrundeliegenden Faktoren und/oder Annahmen hätte für die Zeit vor Umstellung der Konzernrechnungslegung auf HGB für das Geschäftsjahr 2015 nach IFRS zu Anpassungen des der betroffenen Immobilie zum jeweiligen Bilanzstichtag beizulegenden Zeitwert (*fair value*) führen können. Künftig können solche Veränderungen unter Umständen außerplanmäßige Abschreibungen zur Folge haben. Hieraus können der InCity Verluste entstehen. Falls diese Verluste wesentlich sind, könnten sie sich erheblich nachteilig auf die Geschäftstätigkeit und Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der InCity auswirken.

***Notverkäufe oder die zwangsweise Verwertung von Immobiliensicherheiten würden zu erheblichen finanziellen Nachteilen für die InCity führen.***

Die InCity hat für ihre Finanzierungen umfangreiche Sicherheiten gestellt. Insbesondere bestehen Grundpfandrechte an Liegenschaften. Aufgrund der von den Banken üblicherweise verwendeten weiten Sicherungszweckerklärungen sichern die bestellten Sicherheiten regelmäßig alle, auch künftige, Forderungen der jeweiligen Banken gegen den jeweiligen Darlehensnehmer. Sollten fällige Darlehensforderungen der Banken nicht rechtzeitig erfüllt werden können, so könnte dies zur Verwertung von Sicherheiten führen. Weite Sicherungszweckvereinbarungen können darüber hinaus dazu führen, dass auch solche Sicherheiten, insbesondere Immobilien, betroffen wären, die nicht durch das besicherte Darlehen finanziert wurden. Jeder Verkauf oder jede zwangsweise Verwertung von Sicherheiten, insbesondere von Beteiligungen oder einzelnen Grundstücken würde insbesondere bei schwierigen Marktverhältnissen zu hohen Preisabschlägen erfolgen und damit zu wesentlichen finanziellen Schäden der InCity führen. Dies könnte erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit und Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der InCity haben.

***Beim Erwerb von Grundstücken und Wohn- und Gewerbeimmobilien besteht die Gefahr, dass die InCity den Wert der Objekte nicht zutreffend einschätzt und einen zu hohen Erwerbspreis zahlt. Soweit sich die InCity an Immobiliengesellschaften beteiligt, besteht die Gefahr, dass sie den Wert der erworbenen Unternehmensbeteiligung zu hoch einschätzt. Zudem könnten sich die für einen solchen Erwerb aufgewandten Transaktionskosten im Falle des Scheiterns der Transaktion als nutzlos erweisen.***

Beim Erwerb von Grundstücken und Wohn- und Gewerbeimmobilien besteht das Risiko, dass die InCity Ertrags- und Entwicklungspotentiale überbewertet oder aber Miet- und Kostenrisiken unterbewertet und infolgedessen einen zu hohen Kaufpreis bezahlt. Darüber hinaus besteht das Risiko, dass Grundstücke, Wohn- und Gewerbeimmobilien oder Immobilienportfolios aus anderen Gründen, auch wenn ihrem Erwerb Wertgutachten und Due Diligence-Prozesse zugrunde lagen, unzutreffend eingeschätzt werden und daher eine bestimmte Zielrendite in der Vermietung oder einen bestimmten Preis beim Weiterverkauf nach der jeweiligen Projektfertigstellung nicht erreichen. Es besteht daher das Risiko, dass der Verkehrswert einzelner Grundstücke, Wohn- und Gewerbeimmobilien oder ganzer Immobilienportfolios den von der InCity gezahlten Kaufpreis unterschreitet. Dies hätte eine Reduktion der Einnahmen und die Notwendigkeit von Abschreibungen zur Folge. Darüber hinaus können Grundstücke, Wohn- und Gewerbeimmobilien oder Wohn- und Gewerbeimmobilienportfolios trotz sorgfältiger Auswahl mit verborgenen Mängeln, z.B. an der Bodenbeschaffenheit oder Bausubstanz, behaftet sein, die der InCity beim Erwerb nicht bekannt waren. Sollten die Mängel nachträglich bekannt werden, kann es hierdurch zu Verzögerungen bei Entwicklungs-, Bau- oder Vermietungsmaßnahmen kommen. Diese könnten zu nicht kalkulierbaren Kosten bei der Mängelbeseitigung und zu nicht vorhersehbaren Projektverzögerungen führen.

Der InCity könnten zudem Risiken im Rahmen von Beteiligungen an Immobiliengesellschaften entstehen. Die InCity könnte die mit der zu erwerbenden Unternehmensbeteiligung verbundenen Ertragspotentiale überbewerten oder die in der Immobiliengesellschaft, an der die Beteiligung erworben werden soll, vorhandenen Verbindlichkeiten und Risiken unterbewerten und infolgedessen für die Beteiligung einen zu hohen Kaufpreis bezahlen.

Im Rahmen von geplanten Akquisitionen könnten zudem unvorhergesehene Probleme, etwa in Form erheblicher wirtschaftlicher oder rechtlicher Erwerbshindernisse, auftreten. Dies könnte auch dazu führen, dass von einer geplanten Transaktion wieder Abstand genommen wird. Im Falle des Scheiterns einer konkret verfolgten Transaktion könnten sich die hierfür aufgewendeten, mitunter erheblichen Kosten (beispielsweise für Berater und die Durchführung eines Due Diligence-Prozesses) als nutzlos erweisen.

Jede Fehleinschätzung bei der Bewertung von einzelnen Grundstücken, Wohn- und Gewerbeimmobilien oder von Beteiligungen an Immobilienunternehmen, das Vorhandensein verborgener Mängel und zusätzliche Sanierungskosten sowie eine größere Zahl abgebrochener Transaktionen und ein größerer Umfang nutzloser Aufwendungen könnten erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit und Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der InCity haben.

***Die InCity unterliegt dem Risiko der Kosten- und Zeitplanüberschreitungen bei den einzelnen Entwicklungsprojekten.***

Die InCity vereinbart mit den Erwerbern ihrer jeweiligen Projektimmobilien Fertigstellungstermine, zum Teil schon vor Beginn der Arbeiten an dem Objekt. Jedoch kann es zu Überschreitungen der geplanten Kosten und des Zeitplans während der Ausführungsphase eines Bauprojektes, z.B. durch die Insolvenz eines Generalunternehmers, verhängte Baustopps, erhöhten Zinsaufwand aufgrund einer Finanzierungsverlängerung oder bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Schwierigkeiten kommen. Dies hätte zur Folge, dass die für den weiteren Mittelzufluss aus Baufortschrittskrediten zu erfüllenden Auflagen z.B. bezüglich Kosten und Laufzeiten nicht erreicht werden und in der Folge die Projektfinanzierung gefährdet ist (siehe Ziffer 2.2 (Unternehmensbezogene Risikofaktoren - *Der Verschuldungsgrad sowie die Konditionen der bestehenden und zukünftigen Finanzierungen der InCity könnten die Fremdfinanzierungskosten und damit verbundene Aufwendungen der InCity erhöhen. Bei einem Verstoß von Gesellschaften des InCity-Konzerns gegen Verpflichtungen aus den Kreditverträgen könnten die Darlehen vorzeitig fällig gestellt werden. Bei nicht rechtzeitiger Rückführung der Darlehen könnten die Kreditgeber umfangreiche Sicherheiten verwerten, die von der InCity zur Besicherung der Darlehen gestellt wurden*)). Die InCity versucht dieses Risiko grundsätzlich durch die Einplanung gewisser Sicherheitspuffer bei der Projektplanung zu minimieren. Dennoch wurden beispielsweise im Falle der Beteiligung am Projekt „Elbquartier Blankenese“ im Zusammenhang mit dem Austausch des bisherigen Generalunternehmers in 2013 und den damit einhergehenden Kostensteigerungen bei der Projektentwicklung im Geschäftsjahr 2014 weitere Wertberichtigungen i.H.v. rund EUR 1,1 Mio. und im Geschäftsjahr 2015 i.H.v. ca. EUR 1 Mio. notwendig.

Eine Überschreitung der geplanten Kosten oder des Zeitplans kann sich z.B. auch aus dem Fund von Baudenkmalern auf dem Grundstück während der Ausführungsarbeiten ergeben. In diesem Fall ist der Bauherr gesetzlich verpflichtet, weitere Ausgrabungen zur Freilegung von Bodendenkmalern auf seine Kosten durchzuführen, bevor mit dem Projekt fortgefahren werden darf. Die InCity versucht dieses Risiko und die dadurch bedingte Verzögerung der Fertigstellung dadurch zu minimieren, dass man Objekte ankauft, bei denen mit einiger

Wahrscheinlichkeit davon ausgegangen werden kann, dass es keine derartigen Funde geben wird oder Funde vorliegen, die im Rahmen der Projektkalkulation berücksichtigt sind. Dieses Risiko ist jedoch nicht gänzlich auszuschließen.

Überschreitungen der geplanten Kosten oder des Zeitplans sowie der Abbruch ganzer Projekte können sich erheblich nachteilig auf die Geschäftstätigkeit und Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der InCity auswirken.

***Die Rentabilität der InCity könnte unter der Erhöhung von Betriebs-, Energie- und sonstigen Kosten leiden.***

Die InCity unterliegt dem Risiko, dass die Betriebs-, Energie- und sonstigen Kosten der Bestandsimmobilien steigen. Dies kann insbesondere durch eine Erhöhung der Grundsteuern und sonstiger gesetzlicher Abgaben, eine Änderung von Gesetzen und Verordnungen durch staatliche Maßnahmen (einschließlich solcher zur Gesundheit und Sicherheit sowie zum Umweltschutz), durch den Anstieg der Inflationsrate, der Energiepreise, einen Anstieg von Versicherungsprämien, eine Steigerung der Unterhaltskosten von Immobilien oder der Investitionsausgaben an Immobilien ausgelöst werden. Ohne gleichzeitige Erhöhung der Mieteinnahmen oder Kostenerstattungen von Betriebs- und Nebenkosten durch die Mieter oder aufgrund ausgereizter Nettomietpotentiale könnte dies zu einer Verringerung der Rentabilität der InCity führen. Dies könnte erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit und Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der InCity haben.

***Die InCity unterliegt Vermietungs- und Bewirtschaftungsrisiken. Ein erheblicher Leerstand sowie der Ausfall oder eine Reduzierung der Mieteinnahmen können zu Einnahmeausfällen führen. Die Rahmenbedingungen des Mietmarktes könnten zur Nichtdurchsetzbarkeit von Mieterhöhungen führen.***

Die InCity unterliegt dem Risiko des Mietausfalls, der Mietminderung sowie dem Risiko des Leerstands von Wohn- und Gewerbeimmobilien. Der wirtschaftliche Erfolg der Immobilieninvestitionen im Rahmen des wachsenden Bestandsgeschäfts der InCity hängt wesentlich davon ab, dass entsprechende Einnahmen aus Vermietung erzielt werden können. Sollten Mietverhältnisse vermehrt durch Kündigungen beendet werden, ohne dass die betreffenden Immobilien im unmittelbaren Anschluss neu vermietet werden können oder Mieter ihre eingegangene Mietverpflichtung nicht oder nicht vollständig erfüllen, beispielsweise aufgrund einer Verschlechterung ihrer wirtschaftlichen Verhältnisse durch Verlust ihres Arbeitsplatzes, im Insolvenzfall, bei einem Rückgang der allgemeinen Konjunktur oder bei einer negativen Entwicklung der Ertrags- oder Liquiditätsslage eines gewerblichen Mieters,

würde dies zu Einbußen im Bereich der Mieteinnahmen führen. Dies gilt insbesondere auch für Mietgarantien, wenn Zahlungen des Mietgaranten ausfallen.

Zum Datum des Prospekts waren rund 17 % der vermietbaren Flächen der InCity (einschließlich des Objekts „Charlottenstraße 79-80“) nicht vermietet. Die InCity geht im Rahmen ihrer Unternehmensplanung von einer Reduzierung ihrer Leerstandsquote aus. Dies würde auch nicht umlegbare Nebenkosten sowie anteilige Verwaltungskosten, die eng mit der Leerstandsquote zusammenhängen, reduzieren. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass sich aufgrund äußerer Umstände, wie etwa einer Änderung in der Infra- oder Bevölkerungsstruktur, die Umgebung und damit die Attraktivität der Immobilien und die Nachfrage verschlechtert und eine Reduzierung der Leerstandsquote nicht gelingt, sondern diese sogar steigt.

Sofern Mietverträge für Immobilien der InCity auslaufen, besteht in der Folge zudem die Gefahr, dass die Mieteinnahmen aus neu abgeschlossenen Mietverträgen niedriger sind oder aufgrund einer nicht möglichen Weitervermietung ganz ausfallen. Insbesondere Gewerbeimmobilien sind häufig auf die Bedürfnisse eines speziellen Mieters oder einer speziellen Branche zugeschnitten. Dies kann zu Abhängigkeiten der InCity von einzelnen Mietern oder Branchen führen. Negative Entwicklungen in diesen Bereichen könnten sich auf die Ertragslage der InCity entsprechend nachteilig auswirken. Eine Weitervermietung könnte auf Grund einer eingeschränkten Verwendbarkeit nicht oder nur zu ungünstigen Bedingungen möglich sein. Eine Erweiterung oder Veränderung der Verwendbarkeit der Immobilie würde zu Kosten führen, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der InCity belasten.

Laufen bestehende Mietverhältnisse aus, ist die InCity dem Risiko ausgesetzt, dass die Immobilien nicht sofort nach Beendigung des Mietvertrags weiter vermietet werden können und über längere Zeiträume keine Anschlussvermietung erfolgt. Außerdem ist nicht auszuschließen, dass mit den Anschlussmietverträgen mit bestehenden oder neuen Mietern geringere Mieteinnahmen erzielt werden als in der Vergangenheit oder es zu mietzinsfreien Zeiten kommt. Im Extremfall kann es zu langfristigen Leerständen kommen. Die Einnahmen aus der Vermietung sind auch von den Fähigkeiten und dem Erfolg beauftragter Dienstleister, wie z.B. Makler, abhängig. Deren Vermietungserfolge wiederum werden von der allgemeinen Entwicklung am Immobilienmarkt beeinflusst.

Die Vermietbarkeit und die erzielbaren Mietpreise sind dabei von vielerlei Faktoren abhängig, auf die die Gesellschaft nur zum Teil Einfluss nehmen kann, insbesondere:

- Verhältnis von Angebot und Nachfrage;
- Entwicklung der Infrastruktur und Standortbedingungen;
- Energieeffizienz der Immobilien (z.B. Energiepass);
- (verdeckte) Baumängel oder Überbau auf fremden Grundstücken;
- Verwendbarkeit bzw. Beschränkungen in der Verwendbarkeit bei Gewerbeimmobilien;
- übermäßige Abnutzung durch die Mieter, z.B. in Folge nicht vertragsgemäßen Gebrauchs durch die Mieter;
- Beschädigung der Immobilie, etwa durch Pilzbefall;
- mangelnde Instandhaltung;
- negative Entwicklung der wirtschaftlichen Situation potenzieller Mieter;
- Änderungen der Marktbedingungen oder des steuerlichen, rechtlichen und/oder politischen Umfelds;
- politische Bestrebungen zur Begrenzung möglicher Mietsteigerungen bei der Wohnraummiete;
- Entzug der Zulassung von verwendeten Baustoffen;
- Entdeckung krebserregender Eigenschaften bei verwendeten Baustoffen;
- veränderte Anforderungen an die Flächenaufteilung.

Die InCity könnte außerdem bei der Vermietung von Immobilien wegen Sach- oder Rechtsmängeln in Anspruch genommen werden. Dies gilt insbesondere für zugesicherte Eigenschaften von Gewerbeimmobilien, die ein Mieter gegenüber der InCity einfordert.

Außerdem könnten Regelungen betreffend die zulässigen Anpassungen von Wohnraummietspreisen an Veränderungen des Mietspiegels bzw. Unklarheiten in der Interpretation zulässiger Anpassungen dazu führen, dass die Anhebung von Mieten eingeschränkt sein könnte bzw. bereits erfolgte Anhebungen rückgängig gemacht werden müssen. Darüber hinaus könnten politische Bestrebungen, Mieterhöhungen zu begrenzen (sog. Mietpreisbremse) und auch die Miethöhe bei Neuabschlüssen zu reglementieren, die Rentabilität beeinträchtigen und Investitionen in Wohnungen ökonomisch unattraktiv machen.

Sollten Immobilien nicht oder nur zu ungünstigen Bedingungen für die InCity vermietet werden oder Mieteinnahmen nicht realisiert werden können, sollten Mieter Gewährleistungsansprüche aus Vermietungen geltend machen oder Leerstände bei Anschlussmietverträgen auftreten, so hätte dies nachteilige Auswirkungen auf die Umsatzerlöse und somit auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der InCity.

Die Mietverträge der InCity für gewerblich genutzte Immobilien enthalten in vielen Fällen Wertsicherungsklauseln, die die Höhe der Mietzahlungen an einen Referenzindex, meist den Verbraucherpreisindex für Deutschland koppeln, wobei allerdings die Mietzinsansprüche regelmäßig nur bei Unter- bzw. Überschreitung vereinbarter Schwellenwerte und nicht immer zu 100 % an die Indexänderung angepasst werden können. Auf Grund dieser Indexierung hat insbesondere die Entwicklung der Inflationsrate einen Einfluss auf die Höhe der erzielbaren Mieterlöse der InCity. Sinkt der Referenzindex und erfolgt eine Anpassung der Mietzinszahlungen nach unten, so sinken auch die entsprechenden Mietzahlungen. Steigen die Kosten der Bewirtschaftung und Instandhaltung der Immobilien schneller als die Mieteinnahmen oder sinken die Mieteinnahmen auf Grund eines sinkenden Referenzindex, so würde sich dies auf die Mietrendite und damit negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der InCity auswirken.

***Der InCity könnten aus Instandhaltungen, Instandsetzungen oder Modernisierungen höhere Kosten als geplant oder unvorhergesehene Zusatzaufwendungen entstehen, die nicht im Rahmen der Vermietung weitergegeben werden können.***

Nach dem Erwerb von Immobilien ist die InCity dazu verpflichtet, ihre vermieteten Flächen in einem vertragsgemäßen Zustand zu erhalten. Aus diesem Grund und auch um einen Wertverfall zu vermeiden, muss die InCity Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen ergreifen. Zusätzlich sind insbesondere bei gewerblich genutzten Immobilien Erweiterungen und Anpassungen an zeitgemäße Anforderungen (Modernisierungen) zur Steigerung der Attraktivität und Vermietbarkeit der Immobilien notwendig. Alle diese Maßnahmen können insbesondere bei Gewerbeimmobilien umfangreich sowie zeit- und kostenintensiv ausfallen. Dabei können Risiken dadurch entstehen, dass bei Instandhaltungen, Instandsetzungen oder Modernisierungen höhere Kosten als geplant oder unvorhergesehene Zusatzaufwendungen entstehen, die nicht im Rahmen der Vermietung weitergegeben werden können. Weiterhin können sich entsprechende Maßnahmen verzögern, z.B. bei Schlecht-Wetter-Perioden, wenn mit der Maßnahme beauftragte Vertragspartner Schlechtleistungen erbringen oder unvorhergesehene Baumängel auftreten. Bei der Modernisierung von Immobilien kann bei einer Anpassung an zeitgemäße Anforderungen eine Nutzungsänderung oder Umwidmung der bisherigen Nutzung eintreten, die unter Umständen von den Baubehörden nicht genehmigt wird und/oder auf Grund von Widersprüchen von Nachbarn nicht durchsetzbar ist. Dadurch können höhere Kosten entstehen bzw. notwendige Modernisierungen nicht durchgeführt werden, oder es können Erweiterungen und Modernisierungen abgebrochen werden, nachdem bereits erhebliche Aufwendungen getätigt wurden. Die dadurch entstehenden Kosten sowie die durch die Versagung der Nutzungsänderung entstehende Minderung der Mieten und des Werts der Immobilie könnten erhebliche nachteilige

ge Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit und Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der InCity haben.

***Die InCity ist im Rahmen ihres Bestandsgeschäfts von der Leistung ihrer externen Dienstleister abhängig.***

Die InCity hat Tätigkeitsbereiche im Zusammenhang mit der Bestandshaltung von Immobilien, die nicht zu ihren Kernkompetenzen zählen, an professionelle externe Dienstleister ausgelagert. Zur Bewirtschaftung und Optimierung ihres Bestandsportfolios arbeitet die InCity mit professionellen Gebäudeverwaltern (Property/Facility Managern) zusammen. Hierbei wird seitens der InCity insbesondere auf ausreichende personelle und strukturelle Kapazitäten und eine entsprechende Erfahrung in der Verwaltung größerer Objekte, belegt durch entsprechende Nachweise (Track Record) geachtet, um die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der Immobilien sicherzustellen. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass die jeweiligen externen Dienstleister trotz sorgfältiger Auswahl und Überwachung durch die InCity ihren Pflichten nicht oder nicht ordnungsgemäß nachkommen. Sollten deren Leistungen mangelhaft sein, so könnte dies zu Verlusten bei der jeweiligen Tochtergesellschaft führen, insbesondere in Form von Schäden am jeweiligen Bestandsobjekt oder Mietausfällen, was erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit und Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der InCity haben kann.

***Eine Änderung der rechtlichen oder steuerlichen Rahmenbedingungen könnte zu einem erhöhten Aufwand für die InCity führen oder die Vermietbarkeit, Verwendbarkeit oder Verwertbarkeit des von ihr gehaltenen Immobilienvermögens beschränken und die Geschäftstätigkeit der InCity negativ beeinflussen.***

Werden die rechtlichen Rahmenbedingungen durch neue Gesetze oder sonstige Vorschriften oder durch deren Änderung oder durch Änderung der Rechtsanwendung durch Behörden oder Rechtsprechung verändert, könnte die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft nachteilig beeinflusst werden. Dies betrifft insbesondere Änderungen im Bau-, Bauplanungs-, Bauordnungs-, Miet- und Immobilienrecht sowie im Umweltrecht. Änderungen der rechtlichen Rahmenbedingungen könnten zu einem erhöhten Aufwand für die InCity führen oder die Vermietbarkeit, Verwendbarkeit oder Verwertbarkeit des von ihr gehaltenen Immobilienvermögens beschränken. So könnte z.B. eine flächendeckende Erhöhung der Grunderwerbssteuer oder der Grundsteuer oder eine Änderung der Veräußerungsgewinnbesteuerung erfolgen.

Ferner sind für die InCity insbesondere die Vorschriften des Mietrechts relevant. Insbesondere Änderungen der gesetzlichen Rechte der Mieter und des Kündigungsschutzes der Mieter könnten die Flexibilität bei der Änderung der Mieterstruktur des Bestands der InCity beeinträchtigen und den allgemeinen Wert der vermieteten Immobilien negativ beeinflussen. Darüber hinaus unterliegt die Gestaltung der Vertragsmiete bei Wohnimmobilien Beschränkungen, was dazu führen kann, dass Mieten nicht in der Weise oder dem Umfang festgesetzt bzw. erhöht werden können, wie es im wirtschaftlichen Interesse der InCity oder potentieller Erwerber von Immobilien liegen könnte. Strengere Umweltgesetze und Verordnungen sowie insbesondere Vorschriften zur Energieeinsparung könnten die Kosten der InCity im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung ihrer Wohn- und Gewerbeimmobilien erhöhen und die Haftung erweitern. Steuervorteile oder regulatorische Vorschriften für Anlagen in Immobilienunternehmen könnten geändert werden, was das allgemeine Interesse an Immobilien in Deutschland beeinträchtigen könnte. Dies könnte insbesondere einen geringeren Erlös bei der Veräußerung von Wohn- und Gewerbeimmobilien zur Folge haben.

Darüber hinaus können Veränderungen der steuerrechtlichen Rahmenbedingungen den wirtschaftlichen Erfolg aller Arten von Immobilieninvestitionen der InCity negativ beeinflussen. Sollte es der Gesellschaft bei Immobilieninvestitionen nicht gelingen, ihre Ankauf- und Verkaufspolitik sowie ihre Vermietungsstrategie auf mögliche Änderungen rechtlicher oder steuerrechtlicher Rahmenbedingungen anzupassen, könnte dies erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit und die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der InCity haben.

***Die InCity ist bei der Grundstücksentwicklung von der Wertsteigerung der erworbenen Grundstücke, den hierfür erforderlichen Grundstücksentwicklungsaufwendungen sowie den erzielbaren Veräußerungserlösen abhängig.***

Das Geschäft der InCity beruht gegenwärtig neben der Bestandshaltung zu einem nicht unwesentlichen Teil auf dem Projektbeteiligungsgeschäft und ist somit von der Wertsteigerung der erworbenen Grundstücke, den hierfür erforderlichen Grundstücksentwicklungsaufwendungen und den erzielbaren Veräußerungserlösen abhängig. Die erzielbaren Veräußerungserlöse stehen wiederum in Abhängigkeit von der allgemeinen Entwicklung des Immobilienmarktes sowie bestimmten, grundstücksbezogenen Faktoren. Bei einer negativen Entwicklung des Immobilienmarktes besteht das Risiko, dass die von der InCity erwarteten Bruttoerlöse aus dem Verkauf und die aus der Veräußerung erzielbaren Gewinne nicht realisiert werden können. Dies könnte erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit und Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der InCity haben.

***Die InCity ist von ihren jeweiligen Projektpartnern und der Möglichkeit der Beteiligung in ausreichendem Umfang an geeigneten Immobilienprojektgesellschaften abhängig.***

Im Rahmen ihres Projektbeteiligungsgeschäfts ist die InCity von ihren jeweiligen Projektpartnern und der Möglichkeit der Beteiligung in ausreichendem Umfang an geeigneten Immobilienprojektgesellschaften abhängig. Insoweit ist die InCity in besonderem Maße auf die kontinuierliche Pflege des bestehenden Netzwerkes an Projektpartnern und den Ausbau eines solchen Netzwerkes auch mit Hilfe der bereits akkreditierten Projektpartner sowie der fremdfinanzierenden Banken angewiesen. Sollte dies der InCity nicht gelingen und sie zukünftig nicht in der Lage sein, in ausreichendem Umfang geeignete Beteiligungen an Projektgesellschaften zu erwerben, könnte dies erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit und Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie auf die Wachstumsaussichten im Bereich des Projektbeteiligungsgeschäfts haben.

In der jeweiligen Projektpartnerschaft wird vertraglich festgelegt, welcher Partner welche Aufgabe (z.B. Finanzierung, Projektsteuerung, Controlling, Vertrieb, Marketing) übernimmt. Innerhalb der Realisierungsphase beteiligt sich die InCity AG in der Regel mehrheitlich an der Projektgesellschaft und stellt dieser den Großteil der für die Finanzierung erforderlichen Eigenmittel zur Verfügung. Die operative Projektsteuerung und Projektdurchführung obliegt regelmäßig dem jeweiligen Projektpartner, wobei ein enges Projekt-Controlling durch die InCity AG erfolgt. Sollte die jeweilige Teilaufgabe durch den verantwortlichen Projektpartner nicht oder nicht ordnungsgemäß erfüllt werden oder sollte es der InCity zukünftig erst gar nicht gelingen, geeignete Projektpartner zu finden, kann auch dies erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit und Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der InCity haben.

***Es besteht die Gefahr des Verlustes der an die Projektgesellschaften ausgereichten Gesellschafterdarlehen für die Durchführung einzelner Projekte.***

Die InCity AG stellt den einzelnen Projektentwicklungsgesellschaften, an denen die InCity AG in der Regel mehrheitlich beteiligt ist, regelmäßig den Großteil der zur Gesamtprojektfinanzierung aus Sicht der kreditgebenden Banken für die Fremdfinanzierung erforderlichen Eigenmittel regelmäßig in Form von rangrücktrittsbehafteten Gesellschafterdarlehen zur Verfügung. Die InCity AG unterliegt dem Risiko der Fehleinschätzung eines Projekts und Werthaltigkeitsrisiken im Hinblick auf ihre Beteiligungen an und Forderungen gegen Tochterunternehmen bzw. die in den Tochtergesellschaften bilanzierten Grundstücke und sonstigen Vermögensgegenstände. Insoweit ist die InCity AG insbesondere auf das rei-

bungslose Funktionieren der den Projektgesellschaften jeweils in den Gesellschafterdarlehensverträgen vorgegebenen Reporting-Strukturen angewiesen, um unternehmenskritische Situationen, sowohl im kaufmännischen als auch im technischen Bereich, frühzeitig zu erkennen und Gegenmaßnahmen einzuleiten. Die Realisierung des Risikos der Fehleinschätzung oder von Werthaltigkeitsrisiken könnte zur vollen oder teilweisen Wertberichtigung der Darlehensrückzahlungsforderungen führen und erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit und Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der InCity haben.

***Die InCity AG unterliegt dem Risiko von verminderten Erträgen oder Verlusten durch negative Ergebnisse in den Beteiligungsgesellschaften und dem Risiko des Wertverlustes ihrer Beteiligungen.***

Die InCity AG geht im Rahmen ihres Projektbeteiligungsgeschäfts Beteiligungen an Projektgesellschaften ein. Die Erträge der InCity AG in diesem Bereich resultieren im Wesentlichen aus den am Projektende zu zahlenden Zinsen aus Gesellschafterdarlehen, der Vergütung bestimmter Managementdienstleistungen und der Ausschüttung erwirtschafteter Gewinne der Projektgesellschaften aus den Erlösen der verkauften Immobilien. Die Erträge der InCity AG aus den einzelnen Projekten und die jeweils erwartete Projektrendite hängt im Wesentlichen von einem planmäßigen Projektverlauf ab. Die InCity AG beteiligt sich in der Regel mehrheitlich an den einzelnen Projektgesellschaften, kann jedoch in der jeweiligen Gesellschafterversammlung aufgrund der satzungsmäßig bestimmten qualifizierten Mehrheitserfordernisse Gesellschafterbeschlüsse im Regelfall nur mit Zustimmung des jeweiligen Projektpartners fassen. Nur in denjenigen Fällen, in denen ein Grund zur außerordentlichen Kündigung des zwischen der InCity AG und der jeweiligen Projektgesellschaft bestehenden Gesellschafterdarlehens vorliegt, gilt für bestimmte Gesellschafterbeschlüsse (z.B. die Abberufung und Bestellung von Geschäftsführern) die einfache Mehrheit.

Die InCity AG unterliegt daher dem Risiko, dass aufgrund negativer Ergebnisse in den Projektgesellschaften die geplanten Erträge geringer oder sogar ganz ausfallen und dass Wertberichtigungen auf den Beteiligungsansatz der verschiedenen Beteiligungen vorgenommen werden müssen. Dies könnte erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit und Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der InCity AG haben.

***Es könnten sich Risiken aufgrund von Abweichungen zwischen der Unternehmensplanung und der tatsächlich eintretenden Geschäftsentwicklung der InCity ergeben.***

Die der Unternehmensplanung der InCity zugrunde gelegten Daten, insbesondere Umsätze, Aufwendungen und Erträge, basieren überwiegend auf in die Zukunft gerichteten Prognosen und Schätzungen unter Berücksichtigung aller bis zum Zeitpunkt der Erstellung der Unternehmensplanung gewonnenen Erkenntnisse, den Erfahrungswerten der Vergangenheit sowie den Erwartungen des Vorstands der InCity AG zum Zeitpunkt der Erstellung der Unternehmensplanung. Ob die in der Planung getroffenen Annahmen und Schätzungen jedoch tatsächlich eintreten, ist ungewiss. Es besteht das Risiko, dass sich die Ertrags- und Liquiditätslage der InCity aufgrund von negativen Abweichungen von in die Planung eingegangenen Ertrags- und Aufwandserwartungen nicht plangemäß entwickelt. Ferner besteht das Risiko, dass die Liquiditätslage der InCity aufgrund von Planabweichungen die unter verschiedenen Finanzierungsvereinbarungen fälligen Zins- und Kapitalrückzahlungen zum jeweiligen Fälligkeitszeitpunkt nur teilweise oder gar nicht zulässt. Die InCity AG hat einen strukturierten Controlling-Prozess, bei dem die operativen und alle weiteren für die Geschäftsführung wichtigen Daten und Maßnahmen zur Vermeidung von negativen Abweichungen zwischen der Unternehmensplanung und der tatsächlich eingetretenen Geschäftsentwicklung regelmäßig ermittelt werden, implementiert. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass Fehlentwicklungen in der Geschäftsentwicklung der InCity nicht oder nicht rechtzeitig erkannt werden und zu Risiken der InCity führen. Zudem kann nicht ausgeschlossen werden, dass Gegensteuerungsmaßnahmen nicht oder nicht mehr rechtzeitig eingeleitet werden können oder keinen Erfolg haben. Wesentliche negative Abweichungen von der Unternehmensplanung könnten daher erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit und Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der InCity haben.

***Die schlanke Führungs- und Organisationsstruktur der InCity könnte dazu führen, dass die InCity nicht rechtzeitig und angemessen auf kurzfristig anstehende Projekte oder Störungen der Geschäftsabläufe reagiert oder es zu einer Beeinträchtigung der Konzernsteuerungsfunktion kommt.***

Die InCity verfügt nach eigener Einschätzung über eine schlanke Führungs- und Organisationsstruktur. Zum Datum des Prospekts waren für die InCity einschließlich des Alleinvorstands der InCity AG und der Geschäftsführer und Prokuristen deren Tochtergesellschaften zwölf Mitarbeiter tätig. Größere Wettbewerber der InCity verfügen nach Einschätzung der Gesellschaft über erheblich größere finanzielle und personelle Ressourcen. Aufgrund ihrer schlanken Personalstruktur könnte die InCity daher, insbesondere im Hinblick auf personelle Veränderungen oder den zeitweisen Ausfall von einzelnen oder mehreren Mit-

gliedern der obersten und der zweiten Führungsebene, nicht in der Lage sein, rechtzeitig und angemessen auf kurzfristig anstehende Projekte oder Störungen der Geschäftsabläufe zu reagieren, was die Aufrechterhaltung der Konzernsteuerungsfunktion beeinträchtigen könnte. Dies könnte erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit sowie auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der InCity haben.

***Die InCity ist von der Bindung und Rekrutierung von qualifiziertem Personal und Personen in Schlüsselpositionen abhängig.***

Der wirtschaftliche Erfolg der InCity beruht auf der hohen Kompetenz der Geschäftsleitung und Belegschaft der InCity sowie der Homogenität eines über Jahre hinweg gewachsenen internen und externen Mitarbeiterkerns. Die überwiegende Zahl der Mitarbeiter der InCity, einschließlich ihres Alleinvorstands, verfügt über langjährige Erfahrungen und umfangreiche Kontakte im deutschen Immobilienmarkt. Wesentlich für die Realisierung der strategischen und operativen Ziele der InCity ist es außerdem, qualifizierte Fach- und Führungskräfte, insbesondere in den Bereichen Akquise, Finanzierung, Bestandshaltung, Technik und Projekt-Controlling zu gewinnen und dauerhaft an die InCity zu binden. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass wesentliche Mitarbeiter der InCity oder deren Alleinvorstand etwa von Wettbewerbern abgeworben werden oder die InCity aus anderen Gründen verlassen. Hinzu kommt, dass der intensive Wettbewerb im Immobilienmarkt einen Mangel an qualifizierten, über die nötigen Marktkenntnisse verfügenden Arbeitskräften zur Folge hat und die InCity in einem harten Wettbewerb mit ihren Konkurrenten um qualifizierte Arbeitskräfte steht. Aufgrund der allerdings nur geringen Anzahl an qualifizierten Führungskräften sind mögliche Wechsel nur schwierig in einer angemessenen Zeit auszugleichen. Zudem wird es mit weiterem Wachstum notwendig, zusätzliche qualifizierte Mitarbeiter für das Unternehmen zu gewinnen.

Sollte die InCity daher zukünftig nicht in der Lage sein, dauerhaft den erforderlichen Bestand an qualifiziertem Personal sicherzustellen, könnte dies erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit und Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der InCity haben.

***Durch Schäden, die nicht von einer Versicherung gedeckt sind bzw. den Versicherungsumfang übersteigen, könnten der InCity erhebliche Verluste entstehen.***

Die InCity hat zur Absicherung gegen die aus ihrem Geschäftsbetrieb möglicherweise ihr oder Dritten entstehenden Schäden unter anderem Haftpflichtversicherungen (einschließlich einer D&O-Versicherung), Unfallversicherungen, Gebäudeversicherungen, Elektronik-

versicherungen sowie Versicherungen gegen Feuer, Einbruch, Diebstahl, Sturm und Hagel abgeschlossen. Die Versicherungen sind in der Regel nicht unbegrenzt, sondern unterliegen Haftungsbeschränkungen und Haftungsausschlüssen. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass der InCity Schäden entstehen, die durch ihre Versicherungen nicht gedeckt sind oder die Deckungsgrenzen übersteigen. Dies gilt insbesondere für das Risiko, dass eine Immobilie ganz oder teilweise zerstört wird. Zudem könnte es der InCity zukünftig nicht gelingen, angemessenen Versicherungsschutz zu erhalten. Der Eintritt einer dieser Umstände könnte erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit und Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der InCity haben.

***Die Verwendung standardisierter Verträge kann im Fall von Vertragsklauseln, die sich als unwirksam erweisen, zu Forderungen gegen die InCity aus einer Vielzahl von Verträgen, zu Forderungsausfällen oder erhöhten Aufwendungen führen.***

Die InCity unterhält im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit Vertragsbeziehungen zu einer Vielzahl von Vertragspartnern (insbesondere Mietern und Immobilienkäufern) und verkauft im Rahmen ihres Projektbeteiligungsgeschäfts den überwiegenden Teil ihrer Wohnimmobilien im Rahmen der Makler- und Bauträgerverordnung. Die Gesellschaften des InCity-Konzerns bedienen sich dabei standardisierter Dokumente und (Miet-)Verträge. Unklarheiten sowie etwaige Fehler in diesen Vertragsmustern können sich daher auf eine Vielzahl von Vertragsverhältnissen auswirken. Darüber hinaus können sich auch Änderungen der rechtlichen Rahmenbedingungen, die eine Auswirkung auf bestehende Verträge haben, auf eine Vielzahl von Vertragsverhältnissen auswirken. Zudem könnten vermeintlich als Einzelvereinbarungen abgeschlossene Verträge als allgemeine Geschäftsbedingungen gewertet werden und im Rahmen etwaiger Verstöße gegen die darauf anzuwendenden Vorschriften einzelne Bestimmungen unwirksam oder der Vertrag kündbar sein. Solche Entwicklungen könnten z.B. zur Folge haben, dass die InCity Kosten, die als umlagefähig erachtet wurden, selbst tragen müsste oder es zu erheblichen Forderungen gegen die InCity oder zu Forderungsausfällen kommt. Der Eintritt jedes dieser Risiken könnte erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit und die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der InCity haben.

***Die InCity könnte aufgrund von Altlasten oder anderen Bodenrisiken in Anspruch genommen werden.***

Die InCity trägt generell das Risiko, dass erworbene oder im Eigentum bzw. Besitz befindliche Grundstücke mit Altlasten oder anderen schädlichen Bodenveränderungen belastet sind und dass eine Inanspruchnahme wegen dieser Altlasten oder schädlicher Bodenveränderungen durch Behörden oder private Dritte erfolgt. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass in Grundstückskaufverträgen regelmäßig ein Freistellungsanspruch zugunsten des früheren Eigentümers im Hinblick auf die Haftung nach dem Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vereinbart sowie ein Rückgriffsanspruch gegen den früheren Eigentümer nach dem BBodSchG ausgeschlossen wird.

Eine Inanspruchnahme könnte sich z.B. auf die Durchführung von gutachterlichen Untersuchungen, Sicherungsmaßnahmen, Beseitigung und Entsorgung von schädlich veränderten Böden, Gebäudeteilen oder sonstigen Gegenständen, Sanierung von dadurch verunreinigtem Grundwasser sowie auf Ersatz der durch die Beseitigung der Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen verursachten Kosten und Schäden richten. Der Ausschluss der Haftung für Altlasten ist nur sehr eingeschränkt rechtlich möglich. Zudem werden durch Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen oder auch nur durch den bloßen Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung der Wert sowie die Verwertungs- und vor allem Verkaufsmöglichkeiten der jeweiligen Liegenschaften erheblich nachteilig beeinflusst.

Auch wenn die InCity nicht selbst die schädlichen Veränderungen verursacht hat, hat sie vielfach nur sehr begrenzt die Möglichkeit, gegen den oder die Verursacher oder sonstigen Verantwortlichen, etwa den Verkäufer des betroffenen Grundstücks, Rückgriff zu nehmen oder Freistellungsansprüche durchzusetzen.

Das Risiko der Inanspruchnahme besteht auch in Bezug auf Grundstücke, die die InCity bereits veräußert hat. Nach dem BBodSchG kann die zuständige Behörde unter bestimmten Umständen den früheren Eigentümer eines Grundstücks zur Sanierung auf eigene Kosten verpflichten. Selbst für den Fall, dass in Grundstücksveräußerungsverträgen geregelt wird, dass der Erwerber die InCity von der Inanspruchnahme nach dem BBodSchG freizustellen hat und der gesetzliche Ausgleichsanspruch abbedungen wird, kann das Risiko der Inanspruchnahme nicht ausgeschlossen werden. So liefe etwa im Fall der Insolvenz des jeweiligen Käufers ein schuldrechtlicher Freistellungsanspruch leer.

Jede Inanspruchnahme aufgrund von Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen oder auch der bloße Verdacht des Vorliegens von Altlasten oder schädlicher

Bodenveränderungen könnte erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit und Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der InCity haben.

***Störungen, Ausfälle und Manipulationen der IT-Systeme der InCity sowie unautorisierte Zugriffe auf die Unternehmens-IT könnten die Geschäftsabläufe der InCity erheblich beeinträchtigen.***

Um einen reibungslosen Geschäftsbetrieb zu gewährleisten, ist die InCity auf wesentliche Informationstechnologien wie z.B. Rechnungswesensysteme angewiesen. Es kann dabei nicht ausgeschlossen werden, dass die InCity trotz Sicherheitsmaßnahmen wie Zutrittskontrollsysteme, Notfallpläne und unterbrechungsfreie Stromversorgung kritischer Systeme, Back-up-Systeme sowie regelmäßige Datenspiegelung nicht hinreichend gegen einen Ausfall ihrer IT-Systeme gesichert ist. Sollte es zu einem Ausfall der IT-Systeme, einem Entwerden von Unternehmensdaten oder der Manipulation der Unternehmens-IT kommen, könnte dies erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit und Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der InCity haben.

***Das interne Kontrollsystem der InCity könnte möglicherweise nicht ausreichend sein oder sich nicht ausreichend im Verhältnis zu dem geplanten Wachstum der InCity weiterentwickeln.***

Die InCity verfügt über ein internes Kontroll- und Risikomanagementsystem, welches insbesondere darauf abzielt, potentielle negative Auswirkungen auf die Finanzlage der InCity zu minimieren. Das Überwachungssystem umfasst vor allem das technische Bau-Controlling und das Finanz-Controlling und wurde eingerichtet, um den Fortbestand der InCity AG und deren Tochtergesellschaften gefährdende Entwicklungen und Risiken früh zu erkennen und angemessen reagieren zu können. Die InCity steht vor der Herausforderung, das bestehende interne Kontroll- und Risikomanagementsystem zu optimieren und dem Wachstum und Entwicklungsstand der InCity anzupassen. Dieser Prozess der Optimierung des internen Kontrollsystems kann jedoch einige Zeit in Anspruch nehmen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass hierbei zunächst Lücken in der Steuerung und Überwachung von Risiken auftreten.

Sollte es der InCity nicht gelingen, ihre internen Organisations-, Informations- und Risikoüberwachungs- und Risikomanagementstrukturen angemessen weiterzuentwickeln und an das geplante Wachstum der InCity sowie ein möglicherweise sich änderndes Umfeld der betrieblichen Tätigkeit anzupassen, um möglichst früh potentielle Risiken zu erkennen, einschätzen, überwachen und steuern zu können, könnte es zu unternehmerischen oder ad-

ministrativen Fehlentwicklungen oder Fehlentscheidungen kommen, die erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit und Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der InCity haben könnten.

***Im Rahmen einer zukünftigen Steuer- oder Sozialversicherungsprüfung könnten sich Nachzahlungspflichten ergeben.***

Im Falle einer zukünftigen steuerlichen Prüfung der Steuerbehörden erwartet die InCity nach derzeitiger Einschätzung keine mit nennenswerten Steuernachzahlungen verbundenen wesentlichen Änderungen der Steuerbescheide, weil ihrer Ansicht nach die mithilfe einer Steuerberatung erstellten Steuerklärungen korrekt abgegeben wurden. Dennoch besteht das Risiko, dass es aufgrund abweichender Betrachtungsweisen von Sachverhalten durch die Steuerbehörden zu Steuernachforderungen kommen könnte. Die letzte steuerliche Betriebsprüfung der InCity AG umfasste die Jahre 2006 bis 2009 und wurde im Jahr 2013 mit dem Ergebnis einer Steuererstattung zugunsten der InCity AG abgeschlossen.

Im Falle einer Sozialversicherungsprüfung bei der InCity ist grundsätzlich nicht auszuschließen, dass der Sozialversicherungsträger eine andere Betrachtung bezüglich der Sozialabgaben vornimmt und es hierdurch zu Nachforderungen gegen die InCity kommt. Die Deutsche Rentenversicherung hat für den Zeitraum vom 1. Januar 2010 bis 31. Dezember 2014 eine sozialversicherungsrechtliche Prüfung der InCity AG durchgeführt, die jedoch zu keinen wesentlichen Nachforderungen führte.

Sollten sich eines oder mehrere der genannten Risiken realisieren, könnte dies erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit und Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der InCity haben.

***Die InCity könnte nicht in der Lage sein, ihre Zinsaufwendungen steuerlich abzusetzen, was zu einer höheren Steuerlast führen könnte.***

Die InCity hat im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit zahlreiche Verträge über Finanzierungen mit Dritten abgeschlossen, z.B. für den Erwerb von Grundstücken und Immobilien. Für diese Fremdfinanzierungen fallen Zins- und Tilgungszahlungen an. Seit der Unternehmenssteuerreform im Jahr 2008 kann die steuerliche Abzugsfähigkeit von Schuldzinsen durch § 4h Einkommensteuergesetz (EStG) i.V.m. § 8a KStG beschränkt sein (sog. Zinsschranke). Aufgrund der Zinsschranke ist die Abzugsfähigkeit der Nettoszinsaufwendungen eines Betriebs grundsätzlich auf 30 % des steuerlichen EBITDA (d.h. das um Zinsaufwand und bestimmte Abschreibungen bereinigte steuerbare Einkommen) begrenzt. Jeder nichtab-

zugsfähige Betrag kann nur in zukünftige Perioden vorgetragen werden und ist dort unter bestimmten Voraussetzungen abzugsfähig. Sollte die InCity zukünftig verstärkt von der Anwendung dieser Regelungen betroffen sein, würde dies in der Folge zu einer höheren Steuerbelastung führen und sich damit erheblich nachteilig auf die Geschäftstätigkeit und Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der InCity auswirken.

***Der InCity könnten im Rahmen von Rechtsstreitigkeiten finanzielle Aufwendungen entstehen, die nicht oder nicht in vollem Umfang durch Rückstellungen gedeckt sind.***

Die InCity könnte Risiken aus Rechtsstreitigkeiten ausgesetzt sein. Hierzu zählen insbesondere Risiken von Rechtsstreitigkeiten im Rahmen der Geschäftstätigkeit der InCity AG bzw. ihrer Tochtergesellschaften als Entwickler der im Umlaufvermögen befindlichen Grundstücke sowie als Bestandshalter von Wohn- und Gewerbeimmobilien.

Derzeit werden von der DSF Gera GmbH & Co. KG gegen die InCity AG und ihre Tochtergesellschaft allobjekt Denkmalsanierungen GmbH i.L. klageweise Zahlungsansprüche i.H.v. rund TEUR 980 zzgl. Zinsen wegen angeblicher Baumängel sowie die Feststellung der Beseitigung weiterer Baumängel geltend gemacht. Der Vorstand der InCity AG und seine Rechtsberater sind der Auffassung, dass die behaupteten Ansprüche unbegründet sind. In der mündlichen Verhandlung am 21. April 2016 deutete das Gericht an, dass die Unterwerfung unter die Zwangsvollstreckung unwirksam gewesen sein kann und die Klage bezüglich der geltend gemachten Mängel unzulässig sein könnte. Zu den behaupteten Mängeln müsse sich das Gericht nicht äußern, wenn es die diesbezügliche Klage als unzulässig ansehen würde; eine Befassung damit sei deshalb noch nicht erfolgt. Es kann dennoch nicht ausgeschlossen werden, dass die InCity AG und die allobjekt Denkmalsanierungen GmbH i.L. in dem Rechtsstreit vor Gericht letztendlich unterliegen. Die Entscheidung der Sache steht noch aus. Da für diesen Sachverhalt ausschließlich Rechts- und Beratungskosten zurückgestellt wurden, hätte eine gerichtliche Entscheidung zu Lasten der InCity erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit und Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der InCity (siehe auch Ziffer 12.16 (Rechtsstreitigkeiten – insbesondere *Rechtsstreit der InCity AG und der allobjekt Denkmalsanierungen mbH i.L. mit der DSF Gera GmbH & Co. KG*)).

Die Ergebnisse laufender und zukünftiger Rechtsstreitigkeiten können nicht mit Sicherheit vorausgesagt werden, sodass aufgrund von gerichtlichen oder behördlichen Entscheidungen oder der Vereinbarung von Vergleichen Aufwendungen entstehen können, die nicht oder nicht in vollem Umfang durch Rückstellungen in der Bilanz gedeckt sind und erhebli-

che nachteilige Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit und Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der InCity haben können.

***Die InCity könnte sich Schadensersatzansprüchen aus dem Verstoß gegen Datenschutzbestimmungen ausgesetzt sehen.***

Die Verwendung von Kundendaten der InCity, insbesondere von Daten der Mieter, unterliegt den Bestimmungen des Bundesdatenschutzgesetzes und ähnlichen Regelungen. Wenn Dritte unbefugt Zugang zu den von der InCity verarbeiteten Daten erhielten oder die InCity selbst Datenschutzbestimmungen verletzen würde, könnte dies zu Schadensersatzansprüchen führen und der Reputation der InCity schaden. Beides könnte zu erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit und Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der InCity führen.

***Die InCity AG könnte aufgrund verschiedener Gewinnabführungsverträge mit Tochtergesellschaften zum Verlustausgleich verpflichtet sein.***

Die InCity AG hat als Organträgerin mit der Rheinblick Lage 1 GmbH und der KBD Grundbesitz GmbH (jeweils eine 100 %ige Tochtergesellschaft der InCity AG) als Organgesellschaft jeweils einen Gewinnabführungsvertrag abgeschlossen. Hieraus ist die InCity AG jeweils verpflichtet, der Organgesellschaft jeden während der Vertragsdauer sonst entstehenden Jahresfehlbetrag auszugleichen, soweit dieser nicht dadurch ausgeglichen wird, dass den anderen Gewinnrücklagen der jeweiligen Organgesellschaft Beträge entnommen werden, die während der Vertragsdauer in sie eingestellt worden sind.

Die Rheinblick Lage 1 GmbH hat im Zusammenhang mit dem laufenden Projekt „Rhein VII“ verschiedene vertragliche Verpflichtungen übernommen, aufgrund derer sich zum Teil nicht unwesentliche Zahlungsverpflichtungen ergeben können. Dies betrifft insbesondere ihre Stellung als Partei des Vertrags vom 31. Oktober 2014 mit der Düsseldorf Rheinblick GmbH, der InCity AG, der CORPUS SIREO Projektentwicklung Wohnen GmbH und der RheinCOR Projektentwicklung GmbH, den Beitritt der Rheinblick Lage 1 GmbH zur Gesellschaftervereinbarung vom 24. August 2012 zwischen den Gesellschaftern der RheinCOR Projektentwicklung GmbH und den dort bestimmten Garantien und Nachschussverpflichtungen der Gesellschafter, die Stellung der Rheinblick Lage 1 GmbH als Bürgin i.H.v. von rund EUR 3,5 Mio. für die Rückzahlung eines von der UniCredit Bank AG an die RheinCOR Projektentwicklung GmbH ausgereichten Darlehens, die Stellung der Rheinblick Lage 1 GmbH als Darlehensnehmerin gegenüber der UniCredit Bank AG i.H.v. EUR 6,2 Mio. zum Erwerb eines sog. Punkthauses, und die Stellung der Rheinblick Lage 1 GmbH als

Darlehensnehmerin gegenüber der Düsseldorf Rheinblick GmbH i.H.v. EUR 2 Mio. Falls der Rheinblick Lage 1 GmbH in diesem Zusammenhang ein Verlust entsteht, wofür derzeit aus Sicht der InCity AG keine Anhaltspunkte vorliegen, besteht wegen der Pflicht der InCity AG zum Verlustausgleich ein mittelbares Haftungsrisiko für eventuelle Ansprüche Dritter gegen die Rheinblick Lage 1.

Im Zuge des Abbaus des Altgeschäfts und der Altbestände der InCity hat die KBD Grundbesitz GmbH im Mai 2014 die Immobilie in Leverkusen, Dönhoffstraße 39, verkauft. In dem Kaufvertrag, dem die InCity AG auf Seiten der KBD Grundbesitz GmbH beigetreten ist, hat die KBD Grundbesitz GmbH mit den Erwerbern eine bestimmte Beschaffenheit des Kaufobjekts (z.B. im Hinblick auf die baurechtliche Zulässigkeit der bestimmungsgemäßen Nutzung sowie die Beschaffenheit der Mietverhältnisse) vereinbart. Falls wegen Nichtvorliegens der vereinbarten Beschaffenheit ein Gewährleistungsfall eintritt, wofür derzeit aus Sicht der InCity AG keine Anhaltspunkte vorliegen, besteht wegen der Pflicht der InCity AG zum Verlustausgleich - ungeachtet deren Stellung als unmittelbar Verpflichtete aufgrund des Schuldbeitritts - auch ein mittelbares Haftungsrisiko für eventuelle Gewährleistungsansprüche.

Die Verpflichtung der InCity AG aus den vorstehenden Gewinnabführungsverträgen zum Verlustausgleich könnte erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit und Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der InCity haben.

### **2.3 Risiken im Zusammenhang mit den Aktien und dem Angebot**

***Die Haron Holding AG könnte ihren beherrschenden Einfluss auf die InCity AG zu deren Nachteil ausüben, insbesondere im Fall einer Interessenkollision zwischen den Interessen der Haron Holding AG und den Interessen der InCity AG.***

Die InCity AG ist von ihrer Hauptaktionärin, der Haron Holding AG, Wollerau, Schweiz, abhängig. Die Haron Holding AG ist derzeit mit rund 77,96 % an der InCity AG beteiligt, wobei diese Beteiligung i.H.v. rund 18,9 % des gegenwärtigen Grundkapitals unter dem Vorbehalt der Ausübung der Bezugsrechte der Minderheitsaktionäre im Hinblick auf die 11.339.920 mit diesem Wertpapierprospekt öffentlich angebotenen neuen Aktien der InCity steht (siehe hierzu noch im Einzelnen Ziffer 4.3 (Das Bezugsangebot)). Die gesicherte Beteiligung der Haron Holding AG an der InCity AG beträgt daher derzeit rund 59,06 %. Die Haron Holding AG als herrschendes Unternehmen könnte die Verwaltung der InCity AG veranlassen, bestimmte Maßnahmen und Rechtsgeschäfte vorzunehmen, die unter Umständen auch nachteilig für die InCity AG sein könnten. In diesem Fall darf der Vorstand der InCity AG

die so veranlassten Maßnahmen und Rechtsgeschäfte vornehmen, wenn die hierdurch verursachten Nachteile der Gesellschaft vom Hauptaktionär ausgeglichen werden. Eine solche Veranlassung kann insbesondere in solchen Konstellationen nicht ausgeschlossen werden, in denen die Interessen der Haron Holding AG und die Interessen der InCity AG kollidieren und die Haron Holding AG ihre beherrschende Stellung zur Durchsetzung ihrer eigenen Interessen gebraucht. Kann in einem solchen Fall kein oder kein vollständiger Nachteilsausgleich erzielt werden, könnte eine solche Einflussnahme erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit und Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der InCity AG haben.

***Die Haron Holding AG wird nach der Durchführung des Angebots auch weiterhin die einfache, evtl. aber auch die qualifizierte Mehrheit von 75 % des Grundkapitals der InCity AG halten und könnte in diesem Fall auch gegen den Willen der übrigen Aktionäre in der Hauptversammlung Beschlüsse zur Umsetzung wesentlicher Strukturmaßnahmen oder für die Minderheitsaktionäre der InCity AG nachteilige Beschlüsse fassen.***

Abhängig von der Ausübung der Bezugsrechte auf die 11.339.920 öffentlich angebotenen neuen Aktien der InCity AG durch deren Minderheitsaktionäre, könnte die Haron Holding AG nach der Durchführung des Angebots eine Beteiligung von bis zu rund 77,96 % des Grundkapitals der InCity AG halten (unter der Annahme, dass die übrigen Aktionäre ihre Bezugsrechte nicht ausüben). Die Haron Holding AG hätte damit in der Hauptversammlung der InCity AG - ungeachtet der jeweiligen Präsenz - die qualifizierte Mehrheit von 75 % des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals. Unter Berücksichtigung der Präsenz in der letzten ordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft am 18. Juni 2015 i.H.v. rund 70 % ist bereits die gegenwärtige gesicherte Beteiligung der Haron Holding AG i.H.v. rund 59,06 % geeignet, um die qualifizierte Mehrheit zu begründen.

Die Haron Holding AG könnte damit wichtige Beschlüsse wie z.B. die Schaffung von genehmigtem oder bedingtem Kapital, die Erhöhung des Grundkapitals und den Ausschluss des gesetzlichen Bezugsrechts der Aktionäre, die Änderung des Unternehmensgegenstands sowie Verschmelzungen, Spaltungen und formwechselnde Umwandlungen oder sonstige Strukturmaßnahmen herbeiführen oder verhindern. Die Haron Holding AG könnte zudem den Abschluss eines Beherrschungs- und/oder Gewinnabführungsvertrags mit der InCity AG als Untergesellschaft verlangen. Im Fall des Abschlusses eines Beherrschungsvertrags hätte das herrschende Unternehmen einen wesentlichen Einfluss auf die Geschäftstätigkeit der InCity AG, in dem es dem Vorstand bindende Weisungen, auch zum Nachteil der InCity AG, erteilen könnte. Im Fall eines isolierten oder mit einem Beherr-

schungsvertrag kombinierten Gewinnabführungsvertrags würden zukünftige Gewinne der InCity AG an den Vertragspartner abgeführt. Aktionäre der InCity AG wären auf das aktienrechtliche Schutzsystem der §§ 302 ff. AktG beschränkt, könnten damit vor allem eine jährliche Ausgleichszahlung und ein Abfindungsangebot verlangen. Ein solcher Unternehmensvertrag mit der InCity AG als abhängiges Unternehmen bzw. Untergesellschaft besteht derzeit nicht.

In jedem Fall wird die Haron Holding AG nach der Durchführung des Angebots auch weiterhin die einfache Mehrheit des Grundkapitals der InCity AG halten. Dies ermöglicht es der Haron Holding AG unter anderem, bestimmte Satzungsänderungen zu beschließen oder Aufsichtsratsmitglieder vorzeitig abzurufen oder dies zu verhindern. Die Haron Holding AG kann ferner über eine Ausschüttung des Bilanzgewinns beschließen (sofern ein ausschüttbarer Bilanzgewinn überhaupt vorliegen würde) oder eine solche Ausschüttung blockieren.

Der beherrschende Einfluss der Haron Holding AG auf die InCity AG könnte negative Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit und die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der InCity haben.

***Ein Mitglied des Aufsichtsrats der InCity AG nimmt zugleich Funktionen bei der Haron Holding AG und deren verbundenen Unternehmen wahr. Durch diese Verflechtungen besteht die Gefahr von Interessenkonflikten.***

Ein Mitglied des Aufsichtsrats der InCity AG nimmt zugleich Funktionen beim Hauptaktionär, der Haron Holding AG, und deren verbundenen Unternehmen wahr. Es ist nicht auszuschließen, dass die von diesem Mitglied des Aufsichtsrats der InCity AG zu wahren Interessen der InCity AG im Einzelfall mit den Interessen des Hauptaktionärs oder seiner verbundenen Unternehmen kollidieren. Aufgrund dessen kann es zu Interessenkonflikten bei dem betroffenen Aufsichtsratsmitglied kommen. Falls sich in einem solchen Fall die Interessen des Hauptaktionärs oder seiner verbundenen Unternehmen durchsetzen sollten, könnte sich dies erheblich nachteilig auf die Geschäftstätigkeit der InCity und deren Vermögens-, Finanz- und Ertragslage auswirken.

***Aktionäre, die nicht oder nur teilweise an diesem Angebot teilnehmen, werden in ihrer Beteiligung am Grundkapital der InCity AG verwässert werden.***

Durch die bereits erfolgte und im Handelsregister der InCity AG am 10. Mai 2016 eingetragene Durchführung der am 15. Dezember 2015 beschlossenen Kapitalerhöhung ist der An-

teil der bisherigen Aktien am erhöhten Grundkapital der InCity AG zunächst auf rund 70,83 % gesunken. In einem entsprechenden Verhältnis (d.h. um bis zu rund 29,17 %) hat sich zunächst auch der Anteil der Minderheitsaktionäre am Grundkapital reduziert. Da die auf die Minderheitsaktionäre entfallenden 11.339.920 neuen Aktien unter dem Vorbehalt der Ausübung der Bezugsrechte durch die Minderheitsaktionäre an die Haron Holding AG vorabplatziert wurden, verringert sich die zunächst eingetretene Verwässerung der Minderheitsaktionäre entsprechend der vollständigen oder teilweisen Ausübung der Bezugsrechte im Rahmen dieses Angebots (siehe hierzu Ziffer 7 (VERWÄSSERUNG)). Bezugsrechte können nur während der Bezugsfrist ausgeübt werden. Bezugsrechte, die nicht während der Bezugsfrist ausgeübt werden, verfallen entschädigungslos.

***Zukünftige Kapitalmaßnahmen der InCity AG könnten unter Umständen zu einer erheblichen Verwässerung der Beteiligung, d.h. einer Reduzierung des Wertes der Aktien und Stimmrechte der Aktionäre der InCity AG oder zu Kursverlusten führen.***

Die InCity AG wird möglicherweise zukünftig zur Finanzierung ihrer Geschäftstätigkeit und ihres Wachstums, insbesondere zur Akquisition weiterer Immobilien oder zur Rückführung von Verbindlichkeiten weiteres Kapital benötigen. Die Beschaffung weiteren Kapitals, insbesondere durch die Ausgabe von Wandlungs- oder Optionsrechten oder neuer Aktien kann zu einer Verwässerung der Beteiligung der Aktionäre führen, die Bezugsrechte nicht ausüben bzw. denen bei einem Ausschluss von Bezugsrechten kein Bezugsrecht gewährt wurde. Zudem können der Erwerb weiterer Immobilien oder sonstiger Vermögensgegenstände und die Beteiligung an weiteren Projektgesellschaften ganz oder teilweise gegen neu auszugebende Aktien der InCity AG unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre zu einer Verwässerung der Beteiligung der Aktionäre führen. Durch die zukünftige Ausgabe von Aktien oder Wandelschuldverschreibungen bzw. die Ausübung von Wandlungs- oder Optionsrechten auf Aktien der Gesellschaft könnte auch der Börsenpreis der Aktien der InCity AG fallen, was bei Anlegern zu Kursverlusten führen könnte.

***Der Kurs der Aktien der InCity AG war in der Vergangenheit volatil und wird möglicherweise auch in Zukunft volatil sein.***

Wie die Wertpapiermärkte im Allgemeinen, war der Börsenpreis der Aktien der InCity AG in der Vergangenheit volatil. Die Börsenpreise der Aktien können auch zukünftig stark schwanken und sinken. Solche Entwicklungen werden durch das Verhältnis von Angebot und Nachfrage nach den Aktien der InCity AG sowie durch diverse weitere Faktoren bestimmt. Zu diesen Faktoren zählen unter anderem: Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der InCity, Abweichung der tatsächlichen von den erwarteten Ergebnissen,

Änderung von Gewinnprognosen, Strategie und Geschäftsaussichten der InCity sowie der Beurteilung der damit zusammenhängenden Risiken, Änderung der allgemeinen Wirtschaftsbedingungen, Änderung des Aktionärskreises, Modifikation der gesetzlichen Rahmenbedingungen, Änderung der Satzung der InCity AG, Entwicklung des Geschäfts und der Börsenpreise der Wettbewerber der InCity bzw. Entwicklung derjenigen Branchen, die für das Geschäft der InCity von Bedeutung sind, Änderungen der Börsenkurse im Allgemeinen sowie des börslichen Umfelds und der Kapitalmarktstimmung, der Zugehörigkeit der Aktien der InCity AG zu den Aktienindizes DAXsector All Financial Services, Entry All Share und DAXsubsector All Real Estate sowie weiterer Aktienindizes, derivative Geschäfte auf Aktien der InCity AG, spekulative Anlageentscheidungen oder Prognosen von Wertpapieranalysten und Investoren, die von der InCity AG unabhängig sind.

Die genannten Faktoren können eine erhebliche Volatilität des Börsenpreises der Aktien der InCity AG verursachen, ohne dass dafür notwendigerweise ein Grund in der Geschäftstätigkeit oder in den Ertragsaussichten der InCity gegeben ist. Außerdem kann bereits die wesentliche Erhöhung des Grundkapitals der InCity AG durch die Emission neuer Aktien zu erheblichen Schwankungen des Börsenkurses der Aktien der InCity AG führen.

***Bei einem Verkauf einer größeren Anzahl von Aktien kann ein Abgabedruck entstehen, der erhebliche nachteilige Auswirkungen auf den Börsenkurs der Aktien der InCity AG haben kann.***

Es lässt sich nicht sicher vorhersagen, welche Auswirkungen zukünftige Aktienverkäufe durch Aktionäre gegebenenfalls auf die Börsenpreise der Aktien der InCity AG haben werden. Falls wesentliche Aktionäre in bedeutendem Umfang Aktien der InCity AG verkaufen, zum Kauf anbieten oder vermarkten, oder falls der Markt solche Handlungen erwartet, könnten die Börsenpreise der Aktien der InCity AG fallen.

Bei einem Sinken der Börsenpreise der Aktien kann sich darüber hinaus ein zusätzlicher Verkaufsdruck aus einer Bewertung von Aktien ergeben, die von Aktionären gehalten werden, die ihren Aktienbesitz ganz oder teilweise fremdfinanziert oder derivative Geschäfte auf Aktien der InCity AG abgeschlossen haben. Anleger könnten in diesem Fall gezwungen sein, ihre Aktien zu einem Preis zu veräußern, der nicht dem wahren Wert der Aktie bzw. einem potentiellen Marktpreis entspricht.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Haron Holding AG bezüglich der 17.500.000 neuen Aktien aus der am 10. Mai 2016 im Handelsregister eingetragenen Kapitalerhöhung und bezüglich des von der Haron Holding AG gehaltenen Altbestandes bis zum Abschluss der

wertpapiertechnischen Abwicklung des Bezugsangebots und der Lieferung der neuen Aktien an die ihr Bezugsrecht ausübenden Minderheitsaktionäre der InCity AG (das „**Angebotsende**“) einer schuldrechtlichen Veräußerungssperre (sog. Lock-up) unterliegt (siehe hierzu Ziffer 4.4 (Backstop- und Vorabplatzierungsvereinbarung mit der Haron Holding AG und der BHF-BANK)). Die Haron Holding AG unterliegt darüber hinaus bezüglich einer Anzahl von 23.400.928 Aktien aus dem von ihr gehaltenen Altbestand bis zum 18. August 2016 einer schuldrechtlichen Veräußerungssperre.

Zwar befinden sich die der Veräußerungssperre unterliegenden Aktien auf einem Sperrdepot, über das die Haron Holding AG nicht einseitig verfügen kann. Nach Ablauf der jeweiligen Lock-up-Fristen ist es der Haron Holding AG jedoch möglich, über ihren dann vorhandenen Aktienbestand ohne Zustimmung eines Dritten zu verfügen, was sich – abhängig vom Umfang der verkauften Aktien – erheblich nachteilig auf den Börsenkurs der Aktien der InCity AG auswirken kann.

***Anleger könnten einen Nachteil dadurch erleiden, dass sie Aktien im Rahmen des Angebots zu einem über dem Börsenkurs der Aktien liegenden Bezugspreis erwerben.***

Für den Fall, dass der Börsenkurs der Aktien der InCity AG während der Bezugsfrist unter dem Bezugspreis von EUR 1,10 liegt, könnten Anleger in diesem Fall Aktien der InCity AG unter Umständen zu einem günstigeren Preis über die Börse erwerben. Es ist derzeit nicht abzusehen, wie sich der Börsenkurs der InCity AG bis zum Ende der Bezugsfrist entwickeln wird. Es kann folglich nicht ausgeschlossen werden, dass Anleger die Angebotsaktien im Rahmen des Bezugsangebots gegebenenfalls zu einem höheren Preis beziehen, als ihnen dies durch Erwerb der Aktien über die Börse möglich wäre. Es kann auch nicht sichergestellt werden, dass der Bezugspreis für die neuen Aktien demjenigen Preis entspricht, zu dem die Aktien der InCity AG nach dem Angebotsende an der Börse gehandelt werden.

**Die Aktien der InCity AG werden nicht am regulierten Markt im In- oder Ausland gehandelt. Wichtige Anlegerschutzbestimmungen wie die Pflicht zur Ad hoc-Publizität, die Transparenzvorschriften für die Inhaber von Beteiligungen von 3 % oder mehr der Stimmrechte, die erhöhten Anforderungen an die Rechnungslegung und die Vorschriften des Wertpapiererwerbs- und Übernahmegesetzes gelten für die Aktien der InCity AG daher nicht.**

Die dem Angebot unterliegenden neuen Aktien sollen – bis zur ordentlichen Hauptversammlung der InCity AG für das Geschäftsjahr 2015, die voraussichtlich am 17. August 2016 stattfindet, unter einer gesonderten Wertpapierkennnummer – in den Handel im Freiverkehr der Frankfurter Wertpapierbörse (Teilbereich Entry Standard) einbezogen werden. Bei dem Teilbereich Entry Standard handelt es sich nicht um einen regulierten Markt, sondern einen Bereich des Freiverkehrs. Die InCity AG ist daher keine börsennotierte Aktiengesellschaft im Sinne des Aktiengesetzes. Vor diesem Hintergrund gelten die auf börsennotierte Aktiengesellschaften anwendbaren Anlegerschutz- und Transparenzbestimmungen nicht (dies betrifft beispielsweise die Pflicht zur Ad hoc-Publizität, die Transparenzvorschriften für die Inhaber von Beteiligungen von 3 % oder mehr der Stimmrechte oder die erhöhten Anforderungen an die Rechnungslegung). Dementsprechend können sich die Aktionäre über bestimmte Entwicklungen der Gesellschaft nicht, nicht in dem gewünschten Umfang oder nur verzögert informieren. Für einen potenziellen Anleger und die bestehenden Aktionäre der InCity AG kann es daher schwierig sein, sich ein umfassendes Bild von der Situation der InCity zu machen.

Mit Geltung der EU-Marktmissbrauchsverordnung (596/2014) ab dem 3. Juli 2016 werden die Transparenzanforderungen für Unternehmen, deren Aktien im Entry Standard notiert sind, zwar verschärft und an die Anlegerschutz- und Transparenzbestimmungen des regulierten Marktes angenähert. Das Transparenz- und Schutzniveau des Entry Standard bleibt jedoch auch nach Geltung der EU-Marktmissbrauchsverordnung in einigen Bereichen hinter dem des regulierten Marktes zurück.

Die Aktionäre der InCity AG können auch nicht Adressaten eines öffentlichen Übernahmeangebots nach den Vorschriften des Wertpapiererwerbs- und Übernahmegesetzes (WpÜG) sein. Aus diesem Grund haben sie im Fall einer grundlegenden Änderung der Aktionärsstruktur, insbesondere im Fall der Änderung der Beherrschungsverhältnisse, grundsätzlich keine Möglichkeit, von den im WpÜG vorgesehenen Regelungen zum Minderheitenschutz zu profitieren. Dies kann dazu führen, dass sich die Aktionäre einem neuen beherrschenden Aktionär ausgesetzt sehen ohne für die veränderte Kontrollsituation wirtschaftlich hinreichend kompensiert zu werden.

***Es ist nicht gewährleistet, dass die InCity AG künftig hinreichende Gewinne erzielt, um eine Dividende ausschütten zu können.***

Die Fähigkeit der InCity AG zur Dividendenzahlung hängt vom Vorliegen eines nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) und des Aktiengesetzes (AktG) ermittelten Bilanzgewinns und der Liquiditätslage ab und ist nicht gesichert. Es besteht daher keine Gewähr für zukünftige Dividendenzahlungen. Die Gesellschaft wird bei Vorliegen eines im Jahresabschluss (Einzelabschluss) nach HGB ausgewiesenen Bilanzgewinns des jeweiligen Geschäftsjahrs jeweils unter Berücksichtigung ihrer finanziellen Lage, ihrer Liquiditätsbedürfnisse und ihrer Finanzplanung, der rechtlichen, steuerlichen und sonstigen Rahmenbedingungen sowie der Aktionärsinteressen prüfen, ob und in welcher Höhe eine Dividende ausgeschüttet werden kann.

Die Entscheidung über die Ausschüttung des Bilanzgewinns an die Aktionäre obliegt der Hauptversammlung. Aufgrund der Mehrheitsverhältnisse ist die Haron Holding AG derzeit in der Lage und wird auch zukünftig in der Lage sein, unabhängig von den übrigen Aktionären und gegebenenfalls auch zu deren Lasten über die Verwendung des Bilanzgewinnes zu beschließen.

***Eine Investition in Aktien der InCity AG kann das Risiko des Totalverlustes mit sich bringen.***

Eine Investition in Aktien bringt das Eigenkapitalrisiko mit sich. Im Fall der Insolvenz der InCity AG kann es zu einem Totalverlust des eingesetzten Kapitals kommen. Insbesondere werden zunächst vorrangig die Forderungen der Fremdkapitalgeber abgegolten, und erst nach deren vollständiger Erfüllung würde eine Rückzahlung auf die Aktien erfolgen. Dies könnte sich erheblich nachteilig auf den Börsenkurs der Aktien der InCity AG und auf den Wert der Aktien auswirken und einen Totalverlust mit sich bringen.

### **3. ALLGEMEINE INFORMATIONEN**

#### **3.1 Verantwortlichkeit für den Inhalt des Prospekts**

Die InCity Immobilien AG, Beethovenstraße 8-10, 60325 Frankfurt am Main, Deutschland (die „**InCity AG**“, die „**Emittentin**“ oder die „**Gesellschaft**“ und zusammen mit ihren konsolidierten Tochtergesellschaften die „**InCity**“ oder der „**InCity-Konzern**“), eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main unter HRB 90797 mit dem Sitz in Frankfurt am Main, übernimmt gemäß § 5 Abs. 4 S. 1 Wertpapierprospektgesetz (WpPG)

die Verantwortung für den Inhalt dieses Prospekts und erklärt, dass ihres Wissens die Angaben in diesem Prospekt richtig sind und keine wesentlichen Umstände ausgelassen worden sind. Sie erklärt ferner, dass sie die erforderliche Sorgfalt hat walten lassen, um sicher zu stellen, dass die in diesem Prospekt gemachten Angaben ihres Wissens nach richtig und keine Tatsachen ausgelassen worden sind, die die Aussage dieses Prospekt wahrscheinlich verändern können.

Nach § 16 WpPG müssen jeder wichtige neue Umstand oder jede wesentliche Unrichtigkeit in Bezug auf die im Prospekt enthaltenen Angaben, die die Beurteilung der Wertpapiere beeinflussen könnten und die nach der Billigung des Prospekts und vor dem endgültigen Schluss des öffentlichen Angebots auftreten oder festgestellt werden, in einem nach Maßgabe dieser Bestimmung zu veröffentlichenden Nachtrag zum Prospekt genannt werden. Unbeschadet dessen ist die Gesellschaft nach Maßgabe gesetzlicher Bestimmungen nicht verpflichtet, den Prospekt zu aktualisieren.

Für den Fall, dass vor einem Gericht Ansprüche aufgrund der in diesem Prospekt enthaltenen Informationen geltend gemacht werden, könnte der als Kläger auftretende Anleger in Anwendung einzelstaatlicher Rechtsvorschriften der Staaten des Europäischen Wirtschaftsraums die Kosten für die Übersetzung des Prospekts vor Prozessbeginn zu tragen haben.

### **3.2 Gegenstand des Prospekts**

Gegenstand dieses Prospekts ist das öffentliche Angebot der Gesellschaft von 11.339.920 auf den Inhaber lautenden nennwertlosen Stückaktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital der Gesellschaft von jeweils EUR 1,00 und voller Gewinnanteilsberechtigung ab dem Geschäftsjahr 2016, also ab dem 1. Januar 2016, aus der von der Hauptversammlung der Gesellschaft am 15. Dezember 2015 beschlossenen Kapitalerhöhung gegen Bar einlagen. Die Durchführung der Kapitalerhöhung von EUR 42.500.000,00 um EUR 17.500.000,00 auf EUR 60.000.000,00 wurde am 10. Mai 2016 in das Handelsregister der Gesellschaft eingetragen. Bezüglich der Einzelheiten zu dem Angebot und den neuen Aktien siehe nachstehend unter Ziffer 4 (DAS ANGEBOT).

### 3.3 Zukunftsgerichtete Aussagen

Dieser Prospekt enthält Schätzungen und in die Zukunft gerichtete Aussagen. In die Zukunft gerichtete Aussagen sind alle Aussagen, die sich nicht auf historische Tatsachen und Ereignisse beziehen und in die Zukunft gerichtete Formulierungen wie „*glaubt*“, „*schätzt*“, „*geht davon aus*“, „*erwartet*“, „*nimmt an*“, „*prognostiziert*“, „*beabsichtigt*“, „*könnte*“ oder Formulierungen ähnlicher Art enthalten. Dies gilt insbesondere für die Aussagen in Ziffer 2 (RISIKOFAKTOREN), Ziffer 10.13 (Gewinnprognose für den InCity Konzern und die InCity AG für das Geschäftsjahr 2016), Ziffer 12 (GESCHÄFTSTÄTIGKEIT), Ziffer 19 (JÜNGSTER GESCHÄFTSGANG UND AUSBLICK, TRENDINFORMATIONEN) und überall dort, wo der Prospekt Angaben über die zukünftige finanzielle Ertragsfähigkeit, Pläne und Erwartungen in Bezug auf das Geschäft der Gesellschaft, über Wachstum und Profitabilität sowie über wirtschaftliche Rahmenbedingungen, denen die Gesellschaft ausgesetzt ist, enthält.

Die in die Zukunft gerichteten Aussagen und Schätzungen basieren auf der gegenwärtigen, nach bestem Wissen vorgenommenen Einschätzung durch die Gesellschaft und unterliegen daher Risiken und Ungewissheiten. Deshalb sollten unbedingt insbesondere Ziffer 2 (RISIKOFAKTOREN), Ziffer 10.13 (Gewinnprognose für den InCity Konzern und die InCity AG für das Geschäftsjahr 2016), Ziffer 12 (GESCHÄFTSTÄTIGKEIT) sowie Ziffer 19 (JÜNGSTER GESCHÄFTSGANG UND AUSBLICK, TRENDINFORMATIONEN) gelesen werden, die eine ausführliche Darstellung von Faktoren enthalten, die Einfluss auf die Geschäftsentwicklung der Gesellschaft nehmen könnten.

Die zukunftsgerichteten Aussagen beruhen auf den gegenwärtigen Plänen, Schätzungen, Prognosen und Erwartungen der Gesellschaft sowie auf bestimmten Annahmen, die sich, obwohl sie zum gegenwärtigen Zeitpunkt nach Ansicht der Gesellschaft realistisch und angemessen sind, nachträglich als fehlerhaft erweisen können. Zahlreiche Faktoren können dazu führen, dass die tatsächliche Entwicklung, die erzielten Erträge oder die Liquiditätslage der Gesellschaft wesentlich von der Entwicklung, den Erträgen oder der Liquiditätslage abweichen, die in den zukunftsgerichteten Aussagen und Schätzungen ausdrücklich oder implizit angenommen werden. Zu diesen Faktoren gehören unter anderem:

- Veränderungen allgemeiner wirtschaftlicher, geschäftlicher oder rechtlicher Bedingungen;
- politische oder regulatorische Veränderungen;
- Veränderungen im Wettbewerbsumfeld der Gesellschaft;

- sonstige Faktoren, die in Ziffer 2 (RISIKOFAKTOREN) näher erläutert sind und
- Faktoren, die der Gesellschaft zum jetzigen Zeitpunkt nicht bekannt sind oder von ihr nicht für wesentlich gehalten werden.

Sollten aufgrund dieser Faktoren in einzelnen oder mehreren Fällen Risiken oder Unsicherheiten eintreten oder sollten sich von der Gesellschaft zugrunde gelegte Annahmen als unrichtig erweisen, ist nicht auszuschließen, dass die tatsächlichen Ergebnisse wesentlich von denen abweichen, die in diesem Prospekt als angenommen, geglaubt, geschätzt, prognostiziert oder erwartet beschrieben werden. Die Gesellschaft könnte aus diesem Grund daran gehindert werden, ihre finanziellen und strategischen Ziele zu erreichen.

Die Gesellschaft beabsichtigt nicht, über ihre gesetzlichen Verpflichtungen hinaus zukunftsgerichtete Aussagen fortzuschreiben und/oder an zukünftige Ereignisse oder Entwicklungen anzupassen.

### **3.4 Hinweis zu Quellen der Markt- und Branchenangaben, zu weiteren Informationen von Dritten**

Dieser Prospekt enthält eine Reihe von Verweisen auf Daten, statistische Informationen und Studien Dritter, insbesondere zu Themen wie Entwicklung des Markts, in dem die Gesellschaft ihr Geschäft betreibt, Marktanteilen, Wachstumsraten und ähnlichen Sachverhalten. Hinsichtlich der Angaben in diesem Prospekt, die von Seiten Dritter übernommen wurden, bestätigt die Gesellschaft, dass diese Angaben korrekt wiedergegeben wurden und dass – soweit der Gesellschaft bekannt und sie aus den von diesen Dritten veröffentlichten Informationen ableiten konnte – keine Tatsachen weggelassen wurden, die die wiedergegebenen Informationen unkorrekt oder irreführend darstellen würden.

Kommerzielle Veröffentlichungen geben im Allgemeinen an, dass die Informationen, die sie enthalten, aus Quellen stammen, von denen man annimmt, dass sie verlässlich sind, dass jedoch die Genauigkeit und Vollständigkeit solcher Informationen nicht garantiert wird und die darin enthaltenen Berechnungen auf einer Reihe von Annahmen beruhen. Solche Daten und Berechnungen wurden von der Gesellschaft weder unabhängig auf ihre Richtigkeit überprüft noch wurde die Angemessenheit solcher Annahmen hinterfragt.

Marktstudien basieren häufig auf Informationen und Annahmen, die möglicherweise weder exakt noch sachgerecht sind. Ihre Methodik ist von Natur aus vorausschauend und spekulativ. Anleger sollten berücksichtigen, dass Einschätzungen der Gesellschaft auf solchen Marktstudien Dritter beruhen. Die Gesellschaft hat die Zahlenangaben, Marktdaten und

sonstigen Informationen, die Dritte ihren Studien zu Grunde gelegt haben, nicht überprüft und übernimmt daher keine Verantwortung oder Garantie für die Richtigkeit der in diesem Prospekt enthaltenen Angaben aus Studien Dritter.

Potenzielle Anleger sollten darüber hinaus beachten, dass die in diesem Prospekt enthaltenen Marktinformationen, etwa über Marktgrößen, Marktwachstum und Marktanteile – soweit nicht ausdrücklich anders angegeben – nicht ausschließlich auf Marktstudien unabhängiger Institute, sondern zu einem großen Teil auf Einschätzungen der Gesellschaft beruhen, die wiederum auf Annahmen und Einschätzungen Dritter basieren.

Soweit der Prospekt Angaben der Gesellschaft über Maßangaben, spezifische Daten etc. enthält, liegen diesen Angaben verschiedene Annahmen, Umrechnungsvorgänge und Schätzungen zu Grunde. Außerdem können verschiedene ungewisse zukünftige Entwicklungen erhebliche Auswirkungen auf die Berechnungen dieser Angaben haben. Diese Angaben sind daher nur ungefähre und ungeprüfte Angaben. Sie können aus den genannten Gründen erheblichen Schwankungen unterliegen. Diese Angaben sind unter Umständen nicht mit Angaben anderer Unternehmen vergleichbar, auch wenn von diesen Unternehmen dieselben Begriffe verwendet werden.

### 3.5 Marktwertgutachten

Auf Ersuchen der Gesellschaft wurden die bereits im Eigentum der InCity stehenden Bestandsimmobilien (d.h. die Objekte „Brönnerstraße 13, 15“, „Bernburger Straße 30-31“, „Jägerstraße 34/35“ und „Jägerstraße 54/55“) im Hinblick auf ihren Marktwert durch die W&P Immobilienberatung GmbH, Am Salzhaus 2, 60311 Frankfurt am Main („**Wüest & Partner**“) unter Anwendung der *Discounted Cashflow*-Methode und in Übereinstimmung mit den *International Valuations Standards (IVS) 2013* und den Standards der *Royal Institution of Chartered Surveyors (Red Book)* bewertet. Die Ergebnisse dieser Bewertungen sind bezüglich der Bestandsobjekte „Brönnerstraße 13,15“, „Bernburger Straße 30-31“, „Jägerstraße 34/35“ und „Jägerstraße 54/55“ zum Bewertungsstichtag des 31. Dezember 2015 und bezüglich des Objekts „Charlottenstraße 79-80“ zum Bewertungsstichtag des 1. April 2016 in einem zusammenfassenden Bewertungsbericht vom 15. April 2016 dargestellt, der mit Zustimmung von Wüest & Partner in diesem Prospekt im Abschnitt „BEWERTUNGSGUTACHTEN“ auf den Seiten M 1-M 14 abgedruckt ist.

Die Bewertung erfolgte durch unabhängige Berater (*Independent Experts*) nach den Richtlinien der „*ESMA (European Securities and Markets Authority) update of the CESR Recommendations – the consistent implementation of Commission Regulation (EC)*“

No. 809/2004 implementing the Prospectus Directive“ vom 20. März 2013. Wüest & Partner beschäftigt öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige. Keiner der Sachverständigen hat ein wesentliches Interesse an der Gesellschaft.

Die Gesellschaft bestätigt hiermit, dass im Hinblick auf die bewerteten Bestandsimmobilien „Brönnerstraße 13,15“, „Bernburger Straße 30-31“, „Jägerstraße 34/35“ und „Jägerstraße 54/55“ seit dem 31. Dezember 2015 und im Hinblick auf das Objekt „Charlottenstraße 79-80“ seit dem 1. April 2016 keine wesentlichen Änderungen eingetreten sind.

### 3.6 Einsichtnahme in Dokumente

Die folgenden Dokumente oder deren Kopien können in Papierform während der Gültigkeitsdauer dieses Prospekts zu den üblichen Geschäftszeiten bei der Gesellschaft, Beethovenstraße 8-10, 60325 Frankfurt am Main eingesehen werden:

- Die aktuelle Satzung der Gesellschaft.
- Der nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften (HGB) aufgestellte und geprüfte Jahresabschluss der Gesellschaft zum 31. Dezember 2015 (der „**Jahresabschluss 2015**“).
- Der nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften (HGB) aufgestellte und geprüfte Konzernabschluss der Gesellschaft zum 31. Dezember 2015 (der „**Konzernabschluss 2015**“).
- Der nach den IFRS-Grundsätzen aufgestellte und geprüfte Konzernabschluss der Gesellschaft zum 31. Dezember 2014 (der „**Konzernabschluss 2014**“).
- Der zusammenfassende Bewertungsbericht von Wüest & Partner vom 15. April 2016.

Der Jahresabschluss 2015, der Konzernabschluss 2015 und der Konzernabschluss 2014 sind per Verweis im Abschnitt „FINANZTEIL“ in diesen Prospekt aufgenommen. Die vorgenannten Abschlüsse (einschließlich der jeweiligen Lageberichte) der Gesellschaft sind auf der Internetseite der Gesellschaft unter [www.incity.ag](http://www.incity.ag) unter der Rubrik „Investor Relations“, „Finanzberichte“ und im Bundesanzeiger veröffentlicht. Künftige Finanzberichte und Zwischenberichte der Gesellschaft werden bei der Gesellschaft erhältlich sein sowie auf der Internetseite der Gesellschaft unter [www.incity.ag](http://www.incity.ag) unter der Rubrik „Investor Relations“, „Finanzberichte“ und im Bundesanzeiger veröffentlicht werden.

### 3.7 Hinweis zu Finanz- und Zahlenangaben

Die in diesem Prospekt enthaltenen Finanzinformationen entstammen dem Konzernabschluss 2014 (geprüft), dem Konzernabschluss 2015 (geprüft), dem Jahresabschluss 2015 (geprüft), und den ungeprüften Finanzkennzahlen der Gesellschaft zum 31. März 2016 im Hinblick auf die Kapitalisierung und Verschuldung (siehe hierzu Ziffer 8 (KAPITALAUSSTATTUNG, VERSCHULDUNG UND GESCHÄFTSKAPITAL)). Sind Finanzinformationen in diesem Prospekt als „geprüft“ gekennzeichnet, wurden diese dem geprüften Konzernabschluss nach IFRS zum 31. Dezember 2014, dem geprüften Konzernabschluss nach HGB zum 31. Dezember 2015 bzw. dem geprüften Jahresabschluss nach HGB zum 31. Dezember 2015 entnommen. Sofern in diesem Prospekt Finanzangaben als „ungeprüft“ angegeben werden, bedeutet dies, dass sie dem internen Rechnungswesen der Gesellschaft entnommen oder hieraus abgeleitet oder aus den geprüften Jahres- bzw. Konzernabschlüssen für die zum 31. Dezember 2015 und zum 31. Dezember 2014 endenden Geschäftsjahre abgeleitet wurden. Als ungeprüft gelten für die Zwecke dieses Prospekts auch die aus dem Konzernabschluss 2015 entnommenen Vorjahreszahlen nach HGB für das Geschäftsjahr 2014, da diese Vorjahreszahlen zur Erleichterung eines Vorjahresvergleiches im Konzernabschluss 2015 enthalten sind und den Umstand unberührt lassen, dass der geprüfte Konzernabschluss 2014 und die dort enthaltenen Finanzkennzahlen für das Geschäftsjahr 2014 noch auf der Anwendung der IFRS-Grundsätze basieren.

Dieser Prospekt enthält Währungsangaben in Euro (EUR). Währungsangaben in Euro wurden mit „EUR“, und Währungsangaben in tausend Euro wurden mit „TEUR“ vor dem Betrag kenntlich gemacht und abgekürzt. Einzelne Zahlenangaben (darunter auch Prozentangaben) in diesem Prospekt wurden kaufmännisch gerundet. In Tabellen addieren sich solche kaufmännischen gerundeten Zahlenangaben unter Umständen nicht genau zu den in der Tabelle ggf. gleichfalls enthaltenen Gesamtsummen.

### 3.8 Abschlussprüfer

Zum Abschlussprüfer der Gesellschaft für die zum 31. Dezember 2014 und zum 31. Dezember 2015 endenden Geschäftsjahre wurde die Ernst & Young Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Stuttgart, Niederlassung Berlin, Friedrichstraße 140, 10117 Berlin („Ernst & Young“) bestellt. Ernst & Young ist Mitglied der deutschen Wirtschaftsprüferkammer, K.d.ö.R., Berlin.

Der Jahresabschluss 2015 nach HGB, der Konzernabschluss 2015 nach HGB und der Konzernabschluss 2014 nach IFRS wurden von Ernst & Young nach § 317 Handelsge-

setzbuch (HGB) unter Beachtung der vom Institut für Wirtschaftsprüfer in Deutschland (IDW) aufgestellten Grundsätze ordnungsgemäßer Abschlussprüfung geprüft und jeweils mit den in diesem Prospekt im Abschnitt „FINANZTEIL“ enthaltenen uneingeschränkten Bestätigungsvermerken versehen. Die Bestätigungsvermerke zu den geprüften historischen Finanzinformationen enthalten keine Beschränkungen des Abschlussprüfers.

## 4. DAS ANGEBOT

### 4.1 Gegenstand des Angebots

Gegenstand des Angebots sind 11.339.920 auf den Inhaber lautende nennwertlose Stückaktien (die „**Publikums-Neuaktien**“) mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 1,00 und voller Gewinnanteilberechtigung ab dem 1. Januar 2016. Die Publikums-Neuaktien stammen aus der von der Hauptversammlung der Gesellschaft am 15. Dezember 2015 beschlossenen Kapitalerhöhung um bis zu EUR 40.000.000,00 gegen Bareinlagen mit Bezugsrecht der Aktionäre (die „**Kapitalerhöhung**“).

Die Kapitalerhöhung wurde im Wege der Vorabplatzierung der aus der Kapitalerhöhung stammenden neuen Aktien an die Haron Holding AG unter dem Vorbehalt der Ausübung der Bezugsrechte der Minderheitsaktionäre im Volumen von EUR 17.500.000,00 durchgeführt. Die Durchführung der Kapitalerhöhung wurde am 10. Mai 2016 in das Handelsregister eingetragen. Mit Eintragung der Kapitalerhöhung ins Handelsregister ist das Grundkapital der Gesellschaft von EUR 42.500.000,00 um EUR 17.500.000,00 auf EUR 60.000.000,00 erhöht und in 60.000.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien eingeteilt.

Die BHF-BANK Aktiengesellschaft, Bockenheimer Landstraße 10, 60323 Frankfurt am Main (die „**BHF-BANK**“) hat sich aufgrund des Mandatsvertrags vom 28. April 2016 (siehe hierzu Ziffer 4.5 (Mandatsvertrag mit der BHF-BANK)) in ihrer Funktion als wertpapieretechnischer Abwickler des Bezugsangebots verpflichtet, die Publikums-Neuaktien den Aktionären der Gesellschaft (mit Ausnahme der Haron Holding AG) unverzüglich nach Veröffentlichung des Prospekts durch die Gesellschaft im Wege des mittelbaren Bezugsrechts im Verhältnis von 1:0,86 (alte zu neue Aktien) zum Bezug anzubieten. Zur Glättung des Bezugsverhältnisses wurde das Bezugsrecht für Spitzenbeträge ausgeschlossen. Der Bezugspreis je bezogener neuer Aktie beträgt EUR 1,10.

Das Bezugsangebot wird im Wege eines öffentlichen Angebots in Deutschland durchgeführt.

## 4.2 Voraussichtlicher Zeitplan

Für das Angebot ist folgender Zeitplan vorgesehen:

13. Juni 2016	Billigung des Prospekts durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin)
13. Juni 2016	Veröffentlichung des gebilligten Prospekts auf der Internetseite der Gesellschaft ( <a href="http://www.incity.ag">www.incity.ag</a> unter der Rubrik „Investor Relations“ und „Kapitalerhöhung 2016“)
14. Juni 2016	Veröffentlichung des Bezugsangebots im Bundesanzeiger
15. Juni 2016	Einbuchung der Bezugsrechte der bestehenden Aktionäre der Gesellschaft nach dem Stand zum Ablauf des 14. Juni 2016
15. Juni 2016	Beginn der zweiwöchigen Bezugsfrist
28. Juni 2016	Ende der Bezugsfrist
29. Juni 2016	Bekanntgabe der Ergebnisse des Bezugsangebots auf der Internetseite der Gesellschaft
30. Juni 2016	Einbeziehung der bezogenen Publikums-Neuaktien in die Notierung unter der ISIN DE000A2BPVY6 zum Börsenhandel im Entry Standard an der Frankfurter Wertpapierbörse
30. Juni 2016	Lieferung der bezogenen Publikums-Neuaktien
voraussichtlich am 17. August 2016	Ordentliche Hauptversammlung für das Geschäftsjahr 2015
voraussichtlich am 18. August 2016	Umbuchung der bezogenen Publikums-Neuaktien in die laufende Notierung unter der ISIN DE000A0HNF96

## 4.3 Das Bezugsangebot

Nachfolgend wird das voraussichtlich am 14. Juni 2016 auf der Internetseite der Gesellschaft und im Bundesanzeiger zu veröffentlichende Bezugsangebot wiedergegeben.

---

## **InCity Immobilien AG**

**Frankfurt am Main**

**(ISIN DE000A0HNF96 / WKN A0HNF9)**

### **Bezugsangebot**

Die Hauptversammlung der InCity Immobilien AG (die „**Gesellschaft**“) hat am 15. Dezember 2015 beschlossen, das Grundkapital der Gesellschaft von EUR 42.500.000,00 um bis zu EUR 40.000.000,00 auf bis zu EUR 82.500.000,00 gegen Bareinlagen durch Ausgabe von bis zu 40.000.000 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 1,00 je Aktie (die „**Neuen Aktien**“) zu erhöhen (die „**Kapitalerhöhung**“). Die Ausgabe der Neuen Aktien erfolgt zum geringsten Ausgabebetrag von EUR 1,00 je Aktie und mit Gewinnberechtigung ab dem 1. Januar 2016.

Die endgültige Anzahl der Neuen Aktien ist auf diejenige Höchstanzahl beschränkt, die sich aus der Division des angestrebten Bruttoemissionserlöses i.H.v. maximal EUR 40.400.000,00 durch den vom Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats festgesetzten Bezugspreis je Neuer Aktie ergibt. Das Ergebnis ist auf eine volle Aktienzahl abzurunden. Das nominale Kapitalerhöhungsvolumen ergibt sich aus der Multiplikation der so ermittelten Anzahl von Neuen Aktien mit dem geringsten Ausgabebetrag von EUR 1,00.

Den Aktionären wird das gesetzliche Bezugsrecht im Wege des mittelbaren Bezugsrechts (§ 186 Abs. 5 S. 1 AktG) gewährt. Etwaige Spitzenbeträge sind vom Bezugsrecht ausgeschlossen.

Der Vorstand ist nach dem Kapitalerhöhungsbeschluss ermächtigt, die auf etwaige Spitzenbeträge entfallenden Aktien sowie etwaige im Rahmen des Bezugsangebots nicht bezogene Aktien und diejenigen Aktien, auf deren Bezug bereits vor Veröffentlichung des Bezugsangebots verzichtet wurde, durch Privatplatzierung und/oder ein öffentliches Angebot bestens, jedoch mindestens zum Bezugspreis unmittelbar oder über ein Kreditinstitut oder einen sonstigen mit der Abwicklung beauftragten Bezugsmittler zu verwerten. Des Weiteren ist der Vorstand ermächtigt, die Neuen Aktien auch bereits vor Beginn der Bezugsfrist privaten und institutionellen Investoren einschließlich bestehender Aktionäre im Rahmen einer Privatplatzierung unter dem Vorbehalt der Ausübung des Bezugsrechts der Aktionäre

zum Bezugspreis anzubieten (*Pre-Placement subject-to-claw-back*). In diesem Fall können die Neuen Aktien bereits vor Veröffentlichung des Bezugsangebots an die Investoren unter Rücktrittsvorbehalt übertragen werden. Der Vorstand ist ermächtigt, die Kapitalerhöhung nach teilweiser oder vollständiger Vorabplatzierung der Neuen Aktien an ausgewählte Investoren bereits vor Veröffentlichung des Bezugsangebots durchzuführen.

Die weiteren Einzelheiten der Kapitalerhöhung und ihrer Durchführung, insbesondere der endgültige Bezugspreis, die abschließende Anzahl der Neuen Aktien und das Bezugsverhältnis sowie die weiteren Bedingungen der Ausgabe der Neuen Aktien werden durch den Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats festgesetzt.

Der Beschluss über die Kapitalerhöhung wurde am 23. Dezember 2015 in das Handelsregister der Gesellschaft beim Amtsgericht Frankfurt am Main, HRB 90797, eingetragen.

### **Backstop- und Vorabplatzierungsvereinbarung**

Die Hauptaktionärin der Gesellschaft, die Haron Holding AG, Wollerau, Schweiz, hat in der Backstop- und Vorabplatzierungsvereinbarung mit der Gesellschaft und der BHF-BANK Aktiengesellschaft („**BHF-BANK**“) vom 26. April 2016 auf ihr mittelbares Bezugsrecht zum Bezug der auf sie entfallenden 25.178.886 Neuen Aktien (die „**Haron-Neuaktien**“) verzichtet und sich gleichzeitig verpflichtet, Stück 6.160.080 der Haron-Neuaktien (die „**Platzierten Haron-Neuaktien**“) direkt von der Gesellschaft zum geringsten Ausgabebetrag von EUR 1,00 je Aktie zu zeichnen und den Bezugspreis an die Gesellschaft abzuführen. Die Haron-Neuaktien sind daher nicht Gegenstand dieses Bezugsangebots.

Die Haron Holding AG hat sich in der Backstop- und Vorabplatzierungsvereinbarung darüber hinaus verpflichtet, die auf das Publikum entfallenden Neuen Aktien nach Zeichnung und Übernahme durch die BHF-BANK von dieser unter dem Vorbehalt der Bezugsrechtsausübung der übrigen Aktionäre der Gesellschaft im Wege der Vorabplatzierung zum Bezugspreis zu erwerben und diejenige Anzahl an Neuen Aktien, hinsichtlich derer die übrigen Aktionäre (mit Ausnahme der Haron Holding), ihre Bezugsrechte ausüben, auf die BHF-BANK zurück zu übertragen.

### **Festsetzungen der weiteren Bedingungen**

Nach Maßgabe des Kapitalerhöhungsbeschlusses hat der Vorstand am 26. April 2016 mit Zustimmung des Aufsichtsrats vom selben Tag beschlossen, die Kapitalerhöhung im Volumen von EUR 17.500.000,00 durch Ausgabe von 17.500.000 Neuen Aktien durchzuführen.

ren und die weiteren Einzelheiten der Kapitalerhöhung und ihrer Durchführung festgesetzt. Der Bezugspreis je Neuer Aktie beträgt hiernach EUR 1,10 (der „**Bezugspreis**“). Auf der Grundlage von 42.463.729 Altaktien (42.500.000 Aktien abzüglich 36.271 eigener Aktien, aus denen der Gesellschaft kein Bezugsrecht zusteht) wurde das Bezugsverhältnis unter Berücksichtigung des Bezugspreises von EUR 1,10 je Aktie auf 1:0,86 (alte zu Neue Aktien) festgesetzt. Die Haron Holding AG wurde zur Zeichnung und Übernahme der Platzierten Haron-Neuaktien zugelassen. Die BHF-BANK wurde zur Zeichnung und Übernahme der restlichen 11.339.920 Neuen Aktien (die „**Publikums-Neuaktien**“) mit der Verpflichtung zugelassen, sie den übrigen Aktionären der Gesellschaft (mit Ausnahme der Haron Holding AG) unverzüglich nach Veröffentlichung des erforderlichen Wertpapierprospekts durch die Gesellschaft innerhalb einer Bezugsfrist von mindestens zwei Wochen nach § 186 Abs. 5 AktG zum festgelegten Bezugsverhältnis und Bezugspreis zum öffentlichen Bezug anzubieten und die Publikums-Neuaktien nach Maßgabe der Backstop- und Vorabplatzierungsvereinbarung an die Haron Holding AG vorabzuplatzieren.

Mit Mandatsvertrag vom 28. April 2016 hat sich die BHF-BANK verpflichtet, die unter Rücktrittsvorbehalt auf die Haron Holding AG vorabplatzierten Publikums-Neuaktien den Aktionären der Gesellschaft (mit Ausnahme der Haron Holding AG) zum mittelbaren Bezug anzubieten. Gegenstand dieses Bezugsangebots sind somit 11.339.920 Neue Aktien.

Die Haron Holding AG hat am 27. April 2016 6.160.080 Neue Aktien und die BHF-BANK hat am 29. April 2016 11.339.920 Neue Aktien jeweils zum geringsten Ausgabebetrag von EUR 1,00 je Neuer Aktie gezeichnet und übernommen und jeweils den Bezugspreis (abzüglich Kosten und Auslagen der BHF-BANK) an die Gesellschaft abgeführt.

Der Vorstand hat am 2. Mai 2016 mit Zustimmung des Aufsichtsrats vom selben Tag beschlossen, dass die Kapitalerhöhung im Umfang von EUR 17.500.000,00 durchgeführt wird. Die Eintragung der Durchführung der Kapitalerhöhung in das Handelsregister der Gesellschaft ist am 10. Mai 2016 erfolgt.

Die Publikums-Neuaktien und die Platzierten Haron-Neuaktien sind bis zum Abschluss des Bezugsangebots auf einem Sperrdepot verbucht, über dessen Bestand nicht ohne die vorherige Zustimmung der BHF-BANK verfügt werden kann.

## **Bezugsangebot**

Unsere Aktionäre (mit Ausnahme der Haron Holding AG) werden aufgefordert, über ihre jeweilige Depotbank ihr Bezugsrecht auf die Publikums-Neuaktien zur Vermeidung des Ausschlusses von der Ausübung ihres Bezugsrechts in der Zeit vom

### **15. Juni 2016 bis 28. Juni 2016 (jeweils einschließlich)**

bei der BHF-BANK Aktiengesellschaft, während der üblichen Geschäftszeiten, auszuüben. Nicht fristgerecht ausgeübte Bezugsrechte verfallen ersatzlos. Die Publikums-Neuaktien werden den Aktionären der Gesellschaft (mit Ausnahme der Haron Holding AG) nach Maßgabe dieses Bezugsangebots im Wege des mittelbaren Bezugsrechts nach § 186 Abs. 5 AktG im Verhältnis von 1:0,86 (alte zu Neue Aktien) zum Bezug angeboten.

Es ist nur ein Bezug von ganzen Neuen Aktien oder eines Vielfachen davon möglich; ein Bezug von Bruchteilen von Aktien ist nicht möglich. Soweit das festgelegte Bezugsverhältnis dazu führt, dass rechnerische Ansprüche der Aktionäre auf Bruchteile von Aktien entstehen, haben die Aktionäre hinsichtlich der entstehenden Spitzenbeträge keinen Anspruch auf Lieferung von Neuen Aktien oder Barausgleich. Das Bezugsrecht für diese Spitzenbeträge sowie für Spitzenbeträge, die sich schon aufgrund der Rundung des Bezugsverhältnisses ergeben, ist ausgeschlossen. Die Möglichkeit zum Mehrbezug nicht bezogener Neuer Aktien ist im Rahmen dieses Bezugsangebots nicht vorgesehen.

### **Einbuchung der Bezugsrechte und Bezugsrechtsausübung**

Maßgeblich für die Berechnung der Anzahl der den Aktionären (mit Ausnahme der Haron Holding AG) jeweils zustehenden Bezugsrechte ist deren jeweiliger Bestand an Aktien mit Ablauf des 14. Juni 2016. Zu diesem Zeitpunkt werden die Bezugsrechte (ISIN DE000A2BPVX8; WKN A2BPVX) von den Aktienbeständen im Umfang des bestehenden Bezugsrechts abgetrennt und den Aktionären durch die Clearstream Banking AG, Frankfurt am Main, über ihre Depotbank automatisch eingebucht. Vom Beginn der Bezugsfrist an werden die bezugsberechtigten Altaktien „ex-Bezugsrecht“ notiert. Die Bezugsrechte dienen als Nachweis für die Bezugsberechtigung für Neue Aktien im Rahmen des gesetzlichen Bezugsrechts.

Zur Ausübung des Bezugsrechts bitten wir unsere Aktionäre, ihrer Depotbank eine entsprechende Weisung unter Verwendung der über die Depotbanken zur Verfügung gestellten Bezugsmeldefomulare zu erteilen.

## **Bezugspreis**

Der Bezugspreis je bezogener Neuer Aktie beträgt EUR 1,10.

Bezugsrechtsinhaber, die innerhalb der Bezugsfrist ihr Bezugsrecht ausgeübt haben, müssen den Bezugspreis bei Ausübung des Bezugsrechts, spätestens am letzten Tag der Bezugsfrist, d.h. am 28. Juni 2016 über ihre Depotbank an die Bezugsstelle entrichten.

## **Bezugsstelle**

Bezugsstelle ist die BHF-BANK Aktiengesellschaft, Bockenheimer Landstraße 10, 60323 Frankfurt am Main, c/o Deutsche WertpapierService Bank AG, 60487 Frankfurt am Main.

## **Kein Bezugsrechtshandel**

Ein Bezugsrechtshandel ist nicht vorgesehen. Eine Preisfeststellung der Bezugsrechte an einer Börse ist ebenfalls nicht beantragt. Auch ein Handel von Bezugsrechten ausschließlich im Aktionärskreis ist nicht vorgesehen. Weder die Gesellschaft noch die BHF-BANK werden einen An- oder Verkauf von Bezugsrechten vermitteln oder einen solchen organisieren. Grundsätzlich sind die Bezugsrechte jedoch übertragbar. Nicht ausgeübte Bezugsrechte oder sich aus dem individuellen Aktienbestand ergebende Bezugsrechte für Bruchteile Neuer Aktien verfallen und werden nach Ablauf der Bezugsfrist wertlos ausgebucht.

## **Lieferung der Neuen Aktien**

Die Neuen Aktien sind in bei der Clearstream Banking AG, Frankfurt am Main, hinterlegten Globalurkunden verbrieft. Der Anspruch der Aktionäre auf Einzelverbriefung ihres Anteils ist nach der Satzung der Gesellschaft ausgeschlossen. Die Neuen Aktien werden voraussichtlich vier Bankarbeitstage nach dem Ende der Bezugsfrist über die Depotbanken an die Erwerber geliefert.

## **Provision**

Für den Bezug von Neuen Aktien wird von den Depotbanken eine bankübliche Provision berechnet.

## **Verwertung nicht bezogener Neuer Aktien**

Neue Aktien, die nicht im Rahmen des Bezugsangebots bezogen worden sind (einschließlich freier Spitzen) verbleiben zum bereits geleisteten Bezugspreis nach Maßgabe der Backstop- und Vorabplatzierungsvereinbarung bei der Haron Holding AG.

## **Börsennotierung der Publikums-Neuaktien**

Die Publikums-Neuaktien werden aufgrund ihrer Gewinnberechtigung ab dem 1. Januar 2016 bis zu ihrer Gleichstellung mit den alten Aktien der Gesellschaft (ISIN DE000A0HNF96) unter der gesonderten Gattungs-ISIN DE000A2BPVY6 für „Junge Aktien“ zum Handel in den Freiverkehr der Frankfurter Wertpapierbörse (*Open Market*) in den Teilbereich Entry Standard einbezogen. Zum Tag nach der ordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2015, die voraussichtlich am 17. August 2016 stattfindet, werden die Publikums-Neuaktien in die ISIN DE000A0HNF96 der alten Aktien umgebucht und sind damit in die bestehende Notierung der Aktien der Gesellschaft im Freiverkehr der Frankfurter Wertpapierbörse (*Open Market*) in den Teilbereich Entry Standard und in die an weiteren Börsen bestehende Notierung im Freiverkehr einbezogen.

## **Wertpapierprospekt**

Das Bezugsangebot erfolgt auf Grundlage eines von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) gebilligten Wertpapierprospekts der Gesellschaft. Die Billigung durch die BaFin erfolgte am 13. Juni 2016 nach Abschluss einer Vollständigkeitsprüfung des Wertpapierprospekts einschließlich einer Prüfung der Kohärenz und Verständlichkeit der vorgelegten Informationen (§ 13 Abs. 1 S. 2 WpPG). Der Wertpapierprospekt wurde am 13. Juni 2016 auf der Internetseite der Gesellschaft unter [www.incity.ag](http://www.incity.ag) unter der Rubrik „Investor Relations“ und „Kapitalerhöhung 2016“ veröffentlicht und ist dort erhältlich. Der Wertpapierprospekt wird außerdem seit dem 13. Juni 2016 während der üblichen Geschäftszeiten bei der Gesellschaft (Beethovenstraße 8-10, 60325 Frankfurt am Main, Telefon: +49 (0) 69 719 18 89-0, Telefax: +49 (0) 69 719 18 89-790) gemäß § 14 Abs. 5 WpPG kostenlos zur Verfügung gestellt.

## **Risikohinweis**

Den Aktionären der Gesellschaft wird empfohlen, sich vor der Entscheidung zur Ausübung ihrer Bezugsrechte im Rahmen dieses Angebots umfassend über die Gesellschaft und deren Geschäftstätigkeit zu informieren und insbesondere den von der Gesellschaft veröffent-

lichten Wertpapierprospekt aufmerksam zu lesen. Sie sollten insbesondere die in Ziffer 2 (RISIKOFAKTOREN) des Wertpapierprospekts beschriebenen Risiken bei ihrer Entscheidung berücksichtigen.

### **Verkaufsbeschränkungen**

Das Bezugsangebot wird ausschließlich nach deutschem Recht durchgeführt. Die Bekanntmachung des Bezugsangebots dient ausschließlich der Einhaltung der zwingenden Vorschriften der Bundesrepublik Deutschland und bezweckt nicht die Abgabe oder Veröffentlichung eines Bezugsangebots oder eines sonstigen Angebots zum Erwerb von Wertpapieren nach Maßgaben von Vorschriften anderer Rechtsordnungen als der Bundesrepublik Deutschland.

Die Neuen Aktien der Gesellschaft und die Bezugsrechte sind und werden insbesondere weder nach den Vorschriften des US Securities Act of 1933 in der jeweils gültigen Fassung noch bei den Wertpapieraufsichtsbehörden von Einzelstaaten der Vereinigten Staaten von Amerika registriert. Die Neuen Aktien der Gesellschaft und die Bezugsrechte dürfen demzufolge innerhalb der Vereinigten Staaten von Amerika weder angeboten noch verkauft noch direkt oder indirekt dorthin geliefert werden.

Die Annahme des Bezugsangebots außerhalb der Bundesrepublik Deutschland kann Beschränkungen unterliegen. Aktionäre, die das Bezugsangebot außerhalb der Bundesrepublik Deutschland annehmen möchten, werden aufgefordert, sich über außerhalb der Bundesrepublik Deutschland geltende Beschränkungen zu informieren und diese zu beachten.

Frankfurt am Main, im Juni 2016

**InCity Immobilien AG**

**Der Vorstand**

---

#### 4.4 **Backstop- und Vorabplatzierungsvereinbarung mit der Haron Holding AG und der BHF-BANK**

Die Hauptaktionärin der Gesellschaft, die Haron Holding AG, Wollerau, Schweiz, die Gesellschaft und die BHF-BANK haben am 26. April 2016 eine Backstop- und Vorabplatzierungsvereinbarung abgeschlossen (die „**Backstop- und Vorabplatzierungsvereinbarung**“). In der Backstop- und Vorabplatzierungsvereinbarung hat die Haron Holding AG auf ihr mittelbares Bezugsrecht zum Bezug der auf sie entfallenden 25.178.886 neuen Aktien aus der Kapitalerhöhung (die „**Haron-Neuaktien**“) verzichtet und sich gleichzeitig verpflichtet, Stück 6.160.080 der Haron-Neuaktien (die „**Platzierten Haron-Neuaktien**“) direkt von der Gesellschaft zum geringsten Ausgabebetrag von EUR 1,00 je Aktie zu zeichnen und den Bezugspreis, d.h. EUR 1,10 je Aktie an die Gesellschaft abzuführen. Die Haron-Neuaktien sind daher nicht Gegenstand des Angebots.

Die Haron Holding AG hat sich in der Backstop- und Vorabplatzierungsvereinbarung darüber hinaus verpflichtet, die verbleibenden 11.339.920 neuen Aktien, d.h. die Publikums-Neuaktien, nach Zeichnung und Übernahme durch die BHF-BANK von dieser unter dem Vorbehalt der Bezugsrechtsausübung der übrigen Aktionäre der Gesellschaft im Wege der Vorabplatzierung zum Bezugspreis, d.h. EUR 1,10 je Aktie zu erwerben und diejenige Anzahl Publikums-Neuaktien, hinsichtlich derer die übrigen Aktionäre (mit Ausnahme der Haron Holding AG) ihre Bezugsrechte ausüben, auf die BHF-BANK zurück zu übertragen.

Die Haron Holding AG hat sich in der Backstop- und Vorabplatzierungsvereinbarung des Weiteren verpflichtet, die BHF-BANK von etwaigen Ansprüchen Dritter im Zusammenhang mit der Kapitalerhöhung freizustellen. Die Haron Holding AG hat sich des Weiteren verpflichtet, die neuen Aktien aus der Kapitalerhöhung und die Altaktien der Haron Holding AG – soweit letztere nicht aufgrund der Backstop- und Vorabplatzierungsvereinbarung vom 11. August 2015 (siehe hierzu noch Ziffer 12.15 (Geschäfte und Rechtsbeziehungen mit nahestehenden Personen) bis zum 18. August 2016 einer Veräußerungsbeschränkung unterliegen – bis zum Angebotsende nicht zu veräußern oder keine sonstigen Verfügungen hierüber zu treffen.

Für die Übernahme ihrer Verpflichtungen in der Backstop- und Vorabplatzierungsvereinbarung vom 26. April 2016 erhält die Haron Holding AG von der Gesellschaft keine Vergütung.

#### **4.5 Mandatsvertrag mit der BHF-BANK**

Die wertpapiertechnische Abwicklung des Angebots erfolgt durch die BHF-BANK. Die Gesellschaft und die BHF-BANK haben am 28. April 2016 zu diesem Zweck einen Mandatsvertrag für die Emission neuer Aktien (der „**Mandatsvertrag**“) abgeschlossen. Nach Maßgabe des Mandatsvertrags hat sich die BHF-BANK verpflichtet, die 11.339.920 Publikums-Neuaktien den Aktionären der Gesellschaft (mit Ausnahme der Haron Holding AG) unverzüglich nach Veröffentlichung des Prospekts durch die Gesellschaft innerhalb einer Bezugsfrist von mindestens zwei Wochen nach § 186 Abs. 5 AktG zum festgelegten Bezugsverhältnis und Bezugspreis zum öffentlichen Bezug anzubieten, und die Publikums-Neuaktien zum Bezugspreis von EUR 1,10 je Aktie nach Maßgabe der Backstop- und Vorabplatzierungsvereinbarung an die Haron Holding AG vorabzuplatzieren.

Im Mandatsvertrag hat sich die InCity AG verpflichtet, an die BHF-BANK für deren wertpapiertechnische Abwicklung des Angebots eine Pauschalvergütung zu zahlen.

Die Gesellschaft hat im Mandatsvertrag bestimmte selbstständige Garantieverprechen abgegeben und sich des Weiteren verpflichtet, die BHF-BANK von etwaigen Haftungsansprüchen Dritter im Zusammenhang mit der Durchführung des Mandatsvertrags freizustellen.

#### **4.6 Marktschutzvereinbarungen**

Im Mandatsvertrag hat sich die Gesellschaft verpflichtet, keinerlei Maßnahmen zu ergreifen, die auf eine unzulässige Manipulation des Börsenpreises der Aktien oder anderer Finanzinstrumente der Gesellschaft abzielen oder die eine derartige Manipulation zur Folge haben oder erwarten lassen. Die Gesellschaft hat sich weiterhin verpflichtet, bis zum Abschluss und der Abrechnung des Angebots keine Geschäfte in Aktien der Gesellschaft oder in auf die Aktien der Gesellschaft bezogene Finanzinstrumente ohne vorherige schriftliche Zustimmung der BHF-BANK vorzunehmen oder zu veranlassen.

Darüber hinaus sieht der Mandatsvertrag vor, dass die Gesellschaft bis zum Abschluss und der Abrechnung des Angebots ohne vorherige schriftliche Zustimmung der BHF-BANK (i) weder direkt noch indirekt Aktien der Gesellschaft oder andere Wertpapiere oder unverbriefte Rechte, die in Aktien der Gesellschaft umgewandelt oder gegen diese eingetauscht werden können oder ein Recht zum Erwerb von Aktien der Gesellschaft gewähren, ausgeben, verkaufen, anbieten, sich zu deren Verkauf verpflichten oder für diese ein Angebot bekannt machen, insbesondere kein genehmigtes Kapital ausnutzen oder dies ankündigen

oder eigene Aktien kaufen oder (von der Gesellschaft erworbene) eigene Aktien verkaufen und der Hauptversammlung keine Kapitalerhöhung zur Beschlussfassung vorschlagen wird und (ii) keine Geschäfte (einschließlich Derivatgeschäfte auf Aktien der Gesellschaft) abschließen oder Maßnahmen vornehmen wird, deren wirtschaftlicher Effekt den vorstehend beschriebenen Maßnahmen gleich kommt.

Die Haron Holding AG hat sich in der Backstop- und Vorabplatzierungsvereinbarung vom 26. April 2016 bestimmten Lock-up Verpflichtungen unterworfen (siehe im Einzelnen unter vorstehender Ziffer 4.4 (Backstop- und Vorabplatzierungsvereinbarung mit der Haron Holding AG und der BHF-BANK)).

#### **4.7 Verkaufsbeschränkungen**

Das Angebot wird ausschließlich nach deutschem Recht durchgeführt und die Publikums-Neuaktien nur in der Bundesrepublik Deutschland öffentlich angeboten. Die Veröffentlichung dieses Prospekts und des Bezugsangebots dient ausschließlich der Einhaltung der zwingenden Vorschriften der Bundesrepublik Deutschland und bezweckt nicht die Abgabe oder Veröffentlichung eines Angebots zum Erwerb von Wertpapieren nach Maßgabe von Vorschriften anderer Rechtsordnungen als der Bundesrepublik Deutschland.

Die Publikums-Neuaktien und die Bezugsrechte sind und werden insbesondere weder nach den Vorschriften des *US Securities Act of 1933* in der jeweils gültigen Fassung noch bei den Wertpapieraufsichtsbehörden von Einzelstaaten der Vereinigten Staaten von Amerika registriert. Die Publikums-Neuaktien und die Bezugsrechte dürfen demzufolge innerhalb der Vereinigten Staaten von Amerika weder angeboten noch verkauft noch direkt oder indirekt dorthin geliefert werden.

Die Annahme des Angebots außerhalb der Bundesrepublik Deutschland kann Beschränkungen unterliegen. Aktionäre, die das Angebot außerhalb der Bundesrepublik Deutschland annehmen möchten, werden aufgefordert, sich über außerhalb der Bundesrepublik Deutschland geltende Beschränkungen zu informieren und diese zu beachten.

#### **4.8 Interessen und Interessenkonflikte im Hinblick auf das Angebot**

Die Haron Holding AG hat aufgrund des Erhalts neuer Aktien an der Gesellschaft ein Interesse an der Ausgabe der neuen Aktien.

Die Haron Holding AG hat für die Übernahme ihrer Verpflichtungen in der Backstop- und Vorabplatzierungsvereinbarung zum Zwecke der Absicherung der Durchführung der Kapitalerhöhung keine Vergütung von der Gesellschaft erhalten.

Die BHF-BANK erhält für die wertpapiertechnische Abwicklung der Emission eine fixe Vergütung, die bereits beglichen wurde.

Darüber hinaus bestehen nach Einschätzung der Gesellschaft keine weiteren Interessen oder Interessenkonflikte, die von wesentlicher Bedeutung für das Angebot sein könnten.

#### **4.9 Zahl- und Verwahrstelle**

Zahlstelle der Gesellschaft in Bezug auf die Aktien der InCity AG ist das Bankhaus Gebr. Martin AG, Schlossplatz 7, 73033 Göppingen. Die in mehreren Globalurkunden verbrieften Aktien (gesamtes Grundkapital) sind bei der Clearstream Banking AG, Mergenthalerallee 61, 65760 Eschborn, als Wertpapiersammelbank hinterlegt.

#### **4.10 Designated Sponsor**

Die ODDO SEYDLER BANK AG, Schillerstraße 27-29, 60313 Frankfurt am Main, fungiert als Designated Sponsor der Aktien der Gesellschaft, die im Freiverkehr (*Open Market*) der Frankfurter Wertpapierbörse im Teilbereich Entry Standard notieren. Der Designated Sponsor sorgt insbesondere für die Liquidität im Aktienhandel, indem er verbindliche Preise für den An- und Verkauf der Aktien stellt. Der Designated Sponsor erhält von der Gesellschaft für seine Tätigkeit eine marktübliche Vergütung.

### **5. GRÜNDE FÜR DAS ANGEBOT, KOSTEN DER EMISSION, VERWENDUNG DES EMISSIONSERLÖSES**

#### **5.1 Gründe für das Angebot**

Die Kapitalerhöhung erfolgte mit dem Ziel, die Eigenkapitalbasis der Gesellschaft zu stärken und neue Mittel für den Ausbau des Bestandsgeschäfts zu generieren. Die Gesellschaft wird den aus der Kapitalerhöhung resultierenden Emissionserlös, der aufgrund der Vorabplatzierung bereits realisiert werden konnte, zuvorderst für die teilweise Zahlung des Kaufpreises für das Objekt „Charlottenstraße 79-80“ verwenden (ca. EUR 10,4 Mio.; Gesamtkaufpreis EUR 20,6 Mio.). Den restlichen Emissionserlös wird die Gesellschaft für die Erweiterung ihres Bestandsportfolios (nach Schätzung der InCity AG ca. EUR 7,5 Mio.)

und im Übrigen für bauliche Maßnahmen an einzelnen Bestandsobjekten (nach Schätzung der InCity AG ca. EUR 1 Mio.) verwenden. Durch die Stärkung ihrer Eigenkapitalbasis und den Ausbau des Bestandsgeschäfts erhöht die Gesellschaft ihrer Auffassung nach ihre Flexibilität hinsichtlich künftiger Marktveränderungen und stärkt ihre Zukunftsfähigkeit vor dem Hintergrund möglicher künftiger Veränderungen des wirtschaftlichen und regulatorischen Umfelds.

## **5.2 Emissionserlös und Kosten der Emission**

Die Gesellschaft hat den Bruttoemissionserlös aus der Ausgabe der aus der Kapitalerhöhung stammenden 17.500.000 neuen Aktien abzüglich der von der Gesellschaft zu tragenden fixen Vergütung der mit der wertpapiertechnischen Abwicklung des Angebots beauftragten BHF-BANK erhalten. Durch die Vorabplatzierung der Publikums-Neuaktien konnte mit der Durchführung der Kapitalerhöhung ein Bruttoemissionserlös i.H.v. EUR 19.250.000,00 erzielt werden. Davon entfällt ein Teil auf die Zahlung der fixen Vergütung für die BHF-BANK für die wertpapiertechnische Abwicklung des Angebots, die von der BHF-BANK vom erzielten Bruttoemissionserlös einbehalten wurde.

Die genaue Höhe der weiteren Kosten der Emission kann erst nach Abschluss des Angebots und Beendigung aller im Zusammenhang mit dem Angebot stehenden Dienstleistungen und Maßnahmen ermittelt werden. Nach Schätzung der Gesellschaft belaufen sich die Gesamtkosten der Emission einschließlich der fixen Vergütung der BHF-BANK auf einen Betrag von ca. EUR 328.000,00 brutto. Nach Einschätzung der Gesellschaft würde sich daher ein Nettoemissionserlös in der Größenordnung von ca. EUR 18.922.000,00 ergeben.

Den Anlegern werden durch die Gesellschaft und die BHF-BANK keine Kosten auferlegt. Für den Bezug der angebotenen Aktien wird von den jeweiligen Depotbanken eine bankübliche Provision berechnet.

## **5.3 Verwendung des Emissionserlöses**

Die Gesellschaft wird den ihr bereits zugeflossenen Emissionserlös im Wesentlichen zur Umsetzung ihrer strategischen Ziele, d.h. zuvorderst für die teilweise Zahlung des Kaufpreises für das Objekt „Charlottenstraße 79-80“ (ca. EUR 10,4 Mio.; Gesamtkaufpreis EUR 20,6 Mio.), den weiteren Ausbau des Bestandsgeschäfts (nach Schätzung der InCity AG ca. EUR 7,5 Mio.) und zur Durchführung baulicher Maßnahmen an einzelnen Bestandsobjekten verwenden (nach Schätzung der InCity AG ca. EUR 1 Mio.). Des Weiteren hat die Gesellschaft mit dem Emissionserlös die Kosten der Kapitalerhöhung

beglichen.

## **6. DIVIDENDENRECHTE, ERGEBNIS JE AKTIE UND DIVIDENDENPOLITIK**

### **6.1 Dividendenrechte**

In einer Aktiengesellschaft obliegt der Hauptversammlung die Beschlussfassung über die Ausschüttung von Dividenden für ein Geschäftsjahr sowie deren Höhe. Die Hauptversammlung entscheidet hierüber auf Vorschlag von Vorstand und Aufsichtsrat mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen, wobei die Hauptversammlung an die Gewinnverwendungsvorschläge von Vorstand und Aufsichtsrat nicht gebunden ist.

Dividenden dürfen nur aus dem Bilanzgewinn der Gesellschaft ausgeschüttet werden. Der Bilanzgewinn wird anhand des Jahresabschlusses der Gesellschaft, der nach Maßgabe der Vorschriften des Handelsgesetzbuchs (HGB) und der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung (GoB) aufgestellt wird, ermittelt. Bei der Ermittlung des zur Ausschüttung zur Verfügung stehenden Betrages ist der Jahresüberschuss bzw. Jahresfehlbetrag um Gewinn- bzw. Verlustvorträge des Vorjahres sowie um Entnahmen aus Rücklagen bzw. Einstellungen in Rücklagen zu korrigieren. Bestimmte Rücklagen sind kraft Gesetzes zu bilden und müssen bis zu ihrer vollständigen Bildung in Höhe der Zuführung bei der Berechnung des zur Ausschüttung verfügbaren Bilanzgewinns abgezogen werden.

Vorstand und Aufsichtsrat der InCity AG sind gemäß § 58 Abs. 2 AktG ermächtigt, bis zu 50 % des Jahresüberschusses in andere Gewinnrücklagen einzustellen, wenn sie selbst den Jahresabschluss feststellen.

Der Vorstand hat innerhalb der Frist des § 264 Abs. 1 HGB den Jahresabschluss (Bilanz nebst Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang) und den Lagebericht für das vergangene Geschäftsjahr aufzustellen und unverzüglich nach der Aufstellung dem Aufsichtsrat vorzulegen. Zugleich hat der Vorstand dem Aufsichtsrat einen Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinns vorzulegen (§ 170 AktG). Der Aufsichtsrat hat nach § 171 AktG den Jahresabschluss, den Lagebericht und den Vorschlag des Vorstands für die Verwendung des Bilanzgewinns zu prüfen und über das Ergebnis der Prüfung schriftlich an die Hauptversammlung zu berichten. Er hat seinen Bericht innerhalb eines Monats, nachdem ihm die Vorlagen zugegangen sind, dem Vorstand zuzuleiten. Billigt der Aufsichtsrat nach Prüfung den Jahresabschluss, ist dieser festgestellt, sofern nicht Vorstand und Aufsichtsrat beschließen, die Feststellung des Jahresabschlusses der Hauptversammlung zu überlassen. Wenn sich Vorstand und Aufsichtsrat für die Feststellung des Jahresabschlusses

durch die Hauptversammlung entscheiden oder wenn der Aufsichtsrat den Jahresabschluss nicht billigt, hat der Vorstand unverzüglich die Hauptversammlung einzuberufen.

Die Anteile der Aktionäre am Gewinn bestimmen sich nach ihren Anteilen am Grundkapital der Gesellschaft und nach der Art der Aktiengattung. Bei einer Erhöhung des Grundkapitals kann die Gewinnbeteiligung neuer Aktien abweichend von den Vorschriften des § 60 AktG bestimmt werden.

Von der Hauptversammlung beschlossene künftige Dividenden werden per Banküberweisung durch die InCity AG unter Abwicklung durch eine Zahlstelle ausgezahlt.

Der Anspruch auf Auszahlung der Dividende entsteht mit dem Wirksamwerden des Gewinnverwendungsbeschlusses. Der Anspruch auf Auszahlung der Dividende verjährt drei Jahre nach Ablauf des Jahres, in dem die Hauptversammlung den Gewinnverwendungsbeschluss gefasst und der Aktionär davon Kenntnis erlangt hat oder ohne grobe Fahrlässigkeit hätte erlangen müssen. Verjährt der Anspruch auf Auszahlung der Dividende, ist die Gesellschaft berechtigt, aber nicht verpflichtet, die Dividende an den Aktionär, dessen Anspruch verjährt ist, auszusahlen. Zahlt die Gesellschaft die Dividende nicht aus, ist die Gesellschaft selbst die Begünstigte aus dem Verfall der Dividendenberechtigung.

## 6.2 Ergebnis je Aktie und Dividendenpolitik

Die nachfolgende Übersicht stellt das Konzernergebnis je Aktie der InCity AG dar.

	<b>Geschäftsjahr 2015<sup>1</sup></b>	<b>Geschäftsjahr 2014<sup>2</sup></b>
	(ungeprüft)	(geprüft)
Ergebnis je Aktie	EUR -0,03	EUR -0,31

<sup>1</sup> Gewichtete Aktienanzahl: 25.945.578,82  
<sup>2</sup> Gewichtete Aktienanzahl: 12.619.967

Die Fähigkeit der InCity AG, in zukünftigen Jahren eine Dividende zu zahlen, hängt vom Betrag des jeweils erzielten Jahresergebnisses und des ausschüttungsfähigen Bilanzgewinns ab. Damit hängen zukünftige Dividendenzahlungen von einer Reihe von Faktoren ab, wie der Ertragslage der Gesellschaft, Profitabilität, Liquidität, Kapitalerfordernisse, geplanten Investitionen und Geschäftsaussichten der Gesellschaft, von rechtlichen, steuerlichen und anderen Rahmenbedingungen sowie der allgemeinen Geschäftslage der InCity AG und dem Markt, auf dem sie sich bewegt.

Die Gesellschaft hat seit der ordentlichen Hauptversammlung für das Geschäftsjahr 2009

am 27. August 2010 bis zum gegenwärtigen Zeitpunkt mangels Bilanzgewinn keine Dividenden ausgeschüttet. Eine konkrete Dividendenpolitik für den Fall eines ausschüttbaren Bilanzgewinns hat die Verwaltung der Gesellschaft noch nicht verabschiedet.

## 7. VERWÄSSERUNG

Das Bezugsrecht der Aktionäre (mit Ausnahme der Haron Holding) auf die Publikums-Neuaktien gewährleistet, dass jeder Aktionär, sofern er sein Bezugsrecht ausübt, mindestens mit seinem ursprünglichen Anteil an der Gesellschaft beteiligt bleibt. Wenn die Aktionäre ihre Bezugsrechte nicht bzw. nur teilweise ausüben, werden sie nicht mehr in demselben Umfang wie vor der Durchführung der Kapitalerhöhung am Grundkapital der Gesellschaft beteiligt sein. Diese Verwässerung umfasst zwei Aspekte: die Verwässerung der Beteiligungsquote und die wertmäßige Verwässerung. Die Verwässerung der Beteiligungsquote beschreibt den Effekt, den die Ausgabe von neuen Aktien auf die individuelle Beteiligungsquote der bereits beteiligten Aktionäre der InCity AG hat, wenn sie keine neuen Aktien entsprechend dem Umfang ihrer Beteiligung zeichnen. Die wertmäßige Verwässerung beschreibt den Effekt, den die Ausgabe von neuen Aktien zu einem bestimmten Emissionspreis auf das Eigenkapital der Gesellschaft je Aktie hat.

Durch die bereits erfolgte Durchführung der am 15. Dezember 2015 beschlossenen Kapitalerhöhung hat sich das bestehende Grundkapital der Gesellschaft um EUR 17.500.000,00 auf EUR 60.000.000,00 erhöht. Das bisherige Grundkapital von EUR 42.500.000,00 macht daher derzeit nur noch rund 70,83 % des aktuellen Grundkapitals aus. Entsprechend ist auch der Anteil der bisherigen Aktien am erhöhten Grundkapital der Gesellschaft zunächst auf rund 70,83 % gesunken. Soweit ein Aktionär die ihm aufgrund seiner Aktionärsstellung eingeräumten Bezugsrechte nicht ausübt, verbleibt es bei der auf rund 70,83 % bzw. um rund 29,17 % gesunkenen Beteiligung dieses Aktionärs.

Da die auf die Minderheitsaktionäre entfallenden Publikums-Neuaktien unter dem Vorbehalt der Ausübung der Bezugsrechte an die Haron Holding AG vorabplatziert wurden, verringert sich die zunächst eingetretene Verwässerung der Minderheitsaktionäre entsprechend der vollständigen oder teilweisen Ausübung der Bezugsrechte im Rahmen dieses Angebots. Durch die Ausübung ihrer Bezugsrechte können die Minderheitsaktionäre der Gesellschaft die vorübergehend eingetretene Verwässerung beseitigen und eine entsprechende Anzahl an neuen Aktien zum Erhalt ihrer bisherigen quotalen Beteiligung beziehen.

Der Nettobuchwert der InCity entspricht der Summe aller Vermögenswerte abzüglich aller Schulden und nicht beherrschenden Anteile (der „**Nettobuchwert**“). Auf Basis des geprüf-

ten Konzernabschlusses 2015 ergibt sich ein Nettobuchwert zum 31. Dezember 2015 i.H.v. rund EUR 40.694.000,00 (ungeprüft).

Das entspricht einem Nettobuchwert von rund EUR 0,96 je Aktie, berechnet auf Basis von 42.500.000 Aktien der Gesellschaft bzw. ebenfalls rund EUR 0,96 je Aktie, berechnet auf Basis von 42.463.729 Aktien (42.500.000 Aktien abzüglich 36.271 eigener Aktien).

Durch die Platzierung von 17.500.000 aus der Kapitalerhöhung stammenden neuen Aktien ergibt sich bei einem Bezugspreis von EUR 1,10 je neuer Aktie ein Bruttoemissionserlös von EUR 19.250.000,00. Hieraus ergibt sich unter Abzug der voraussichtlichen Angebotskosten i.H.v. ca. EUR 328.000,00 brutto ein Nettoemissionserlös i.H.v. ca. EUR 18.922.000,00.

Wäre der Gesellschaft dieser Betrag bereits zum 31. Dezember 2015 zugeflossen, hätte der Nettobuchwert der Gesellschaft zu diesem Stichtag rund EUR 59.616.000,00 betragen.

Dies entspricht rund EUR 0,99 je Aktie berechnet auf Grundlage der nach Durchführung der Kapitalerhöhung erhöhten Aktienanzahl von 60.000.000, bzw. ebenfalls EUR 0,99 je Aktie berechnet auf Grundlage der erhöhten Aktienanzahl von 60.000.000 abzüglich der 36.271 eigenen Aktien, d.h. 59.963.729 Aktien.

Daraus ergibt sich eine Erhöhung des Nettobuchwerts der bisherigen Aktionäre i.H.v. rund EUR 0,03 je Aktie (entspricht rund 3,13 %), gerechnet auf Grundlage der nach Durchführung der Kapitalerhöhung erhöhten Aktienanzahl von 60.000.000, bzw. ebenfalls rund EUR 0,03 je Aktie (entspricht rund 3,13 %) gerechnet auf Grundlage der erhöhten Aktienanzahl von 60.000.000 abzüglich der 36.271 eigenen Aktien, d.h. 59.963.729 Aktien.

Für die Erwerber der neuen Aktien beträgt die Verwässerung rund EUR 0,11 (entspricht rund 11,11 %) gerechnet auf Grundlage der erhöhten Aktienanzahl von 60.000.000, bzw. ebenfalls rund EUR 0,11 je Aktie (entspricht rund 11,11 %) gerechnet auf Grundlage der nach Durchführung der Kapitalerhöhung erhöhten Aktienanzahl von 60.000.000 abzüglich der 36.271 eigenen Aktien, d.h. 59.963.729 Aktien. Dies ergibt sich aus der Differenz des Bezugspreises von EUR 1,10 je Aktie zu dem erhöhten Nettobuchwert je Aktie von EUR 0,99.

## **8. KAPITALAUSSTATTUNG, VERSCHULDUNG UND GESCHÄFTSKAPITAL**

Die Angaben in den nachfolgenden Tabellen zeigen die Kapitalausstattung und Nettofi-

nanzverschuldung der Gesellschaft zum 31. März 2016 (ungeprüft) auf konsolidierter Basis und sind dem internen Rechnungswesen der Gesellschaft entnommen.

## 8.1 Kapitalausstattung zum 31. März 2016

In TEUR (ungeprüft) nach HGB	Zum 31. März 2016	
	Vor Durchführung des Angebots	Nach Durchführung des Angebots <sup>1</sup>
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>29.761</b>	<b>29.761</b>
davon durch Dritte garantiert	0	0
davon durch Dritte besichert <sup>2</sup>	1.000	1.000
davon durch eigene Sicherheit besichert <sup>3</sup>	13.350	13.350
davon nicht garantiert/unbesichert	17.508	17.508
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>35.656</b>	<b>35.656</b>
davon durch Dritte garantiert	0	0
davon durch Dritte besichert <sup>4</sup>	3.500	3.500
davon durch eigene Sicherheit besichert <sup>5</sup>	35.656	35.656
davon nicht garantiert/unbesichert	0	0
<b>Summe Eigenkapital</b>	<b>40.214</b>	<b>59.464</b>
Gezeichnetes Kapital	42.500	60.000
Eigene Anteile	-36	-36
Kapitalrücklage	5.595	7.345
Gewinnrücklagen	36	36
Bilanzverlust	-8.147	-8.147
Anteile ohne beherrschenden Einfluss	266	266
<b>Summe Kapitalausstattung</b>	<b>105.631</b>	<b>124.881</b>

<sup>1</sup> Angepasste Werte unter der Annahme, dass die am 10. Mai 2016 im Handelsregister eingetragene Kapitalerhöhung um EUR 17.500.000,00 bereits zum Stichtag durchgeführt worden und der Nettoemissionserlös aus der Ausgabe sämtlicher neuer Aktien der Gesellschaft bereits zum Stichtag zugeflossen wäre.

<sup>2</sup> Betrifft das Projekt „Gallushöfe“ (Besicherung erfolgt durch Bürgschaft).

<sup>3</sup> Betrifft i.H.v. EUR 11,35 Mio. das Projekt „Gallushöfe“ (Besicherung erfolgt durch Grundschuld) und i.H.v. EUR 2 Mio. das Projekt „Rhein VII“ (Besicherung erfolgt durch Sicherungsabtretung von Ansprüchen aus der Beteiligung der Rheinblick Lage 1 GmbH an der RheinCOR Projektentwicklung GmbH).

<sup>4</sup> Betrifft das Bestandsobjekt „Jägerstraße 54/55“ (Besicherung erfolgt durch Bürgschaft).

<sup>5</sup> Betrifft verschiedene Objekte (Besicherung erfolgt durch Grundschulden).

## 8.2 Nettofinanzverschuldung zum 31. März 2016

In TEUR (ungeprüft) nach HGB	Zum 31. März 2016	
	Vor Durchführung des Angebots	Nach Durchführung des Angebots <sup>1</sup>
A. Zahlungsmittel	13.048	31.970
B. Zahlungsmitteläquivalente	0	0
C. Wertpapiere	0	0
<b>D. Liquidität (A+B+C)</b>	<b>13.048</b>	<b>31.970</b>
<b>E. Kurzfristige finanzielle Forderungen</b>	<b>2.463</b>	<b>2.463</b>
F. Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	11.351	11.351
G. Kurzfristiger Anteil der langfristigen Finanzverbindlichkeiten	0	0
H. Sonstige kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	18.410	18.410
<b>I. Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten (F+G+H)</b>	<b>29.761</b>	<b>29.761</b>
<b>J. Kurzfristige Nettofinanzverschuldung (I-E-D)</b>	<b>14.250</b>	<b>-4.672</b>
K. Langfristige Bankverbindlichkeiten	35.656	35.656
L. Ausstehende Anleihen	0	0
M. Sonstige langfristige Finanzverbindlichkeiten	0	0
<b>N. Langfristige Finanzverbindlichkeiten (K+L+M)</b>	<b>35.656</b>	<b>35.656</b>
<b>O. Nettofinanzverschuldung (J+N)</b>	<b>49.907</b>	<b>30.985</b>

<sup>1</sup> Angepasste Werte unter der Annahme, dass die am 10. Mai 2016 im Handelsregister eingetragene Kapitalerhöhung um EUR 17.500.000,00 bereits zum Stichtag durchgeführt worden und der Nettoemissionserlös aus der Ausgabe sämtlicher neuer Aktien der Gesellschaft bereits zum Stichtag zugeflossen wäre.

### 8.3 Indirekte Verbindlichkeiten und Eventualverbindlichkeiten

Zum 31. März 2016 bestanden indirekte Verbindlichkeiten und Eventualverbindlichkeiten (im Sinne von sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten und Haftungsverhältnissen) von TEUR 2.563. Bei den sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten handelt es sich im Wesentlichen um Kfz-Leasing. Bei den Haftungsverhältnissen handelt es sich im Wesentlichen um die übernommenen Bürgschaften sowie die zur Sicherung von Bankbürgschaften hinterlegten Beträge.

### 8.4 Erklärung zum Geschäftskapital

Die Gesellschaft ist der Auffassung, dass das Geschäftskapital der InCity für ihre derzeitigen Bedürfnisse ausreicht und die InCity in der Lage ist, sämtlichen Zahlungsverpflichtungen im geplanten Geschäftsbetrieb, die mindestens in den nächsten zwölf Monaten ab dem Datum dieses Prospekts fällig werden, nachzukommen.

## 9. AUSGEWÄHLTE FINANZINFORMATIONEN

*Die nachfolgenden ausgewählten historischen Finanzinformationen wurden aus dem geprüften Konzernabschluss der Gesellschaft nach IFRS für das am 31. Dezember endende Geschäftsjahr 2014 (der „**Konzernabschluss 2014**“), dem geprüften Konzernabschluss der Gesellschaft nach HGB für das am 31. Dezember endende Geschäftsjahr 2015 (der „**Konzernabschluss 2015**“) sowie dem geprüften Jahresabschluss nach HGB für das am 31. Dezember 2015 endende Geschäftsjahr (der „**Jahresabschluss 2015**“) entnommen oder daraus abgeleitet und sollten in Verbindung mit den durch Verweis in diesen Prospekt einbezogenen Abschlüssen (siehe Abschnitt „FINANZTEIL“) gelesen werden.*

*Der Konzernabschluss 2014 wurde nach den International Financial Reporting Standards, wie sie in der EU anzuwenden sind („**IFRS**“) erstellt. Für das Geschäftsjahr 2015 hat die Gesellschaft ihre Konzern-Rechnungslegung von IFRS auf die deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und deutschen Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung (zusammen „**HGB**“) umgestellt. Der Konzernabschluss 2015 wurde daher nach HGB erstellt. Der Jahresabschluss 2015 wurde ebenfalls nach HGB erstellt.*

*Der Jahresabschluss 2015 und die Konzernabschlüsse 2015 und 2014 der Gesellschaft wurden von der Ernst & Young GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Stuttgart, Niederlassung Berlin („**Ernst & Young**“) nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut für Wirtschaftsprüfer in Deutschland e.V. (IDW) aufgestellten deutschen Grundsätze ord-*

*nungsmäßiger Abschlussprüfung geprüft und mit den in diesem Prospekt in dem Abschnitt „FINANZTEIL“ abgedruckten uneingeschränkten Bestätigungsvermerken versehen.*

*Die im Konzernabschluss 2015 enthaltenen Vergleichszahlen für das Geschäftsjahr 2014 nach HGB dienen lediglich der Erleichterung eines Vorjahresvergleichs und lassen den Umstand unberührt, dass der geprüfte Konzernabschluss 2014 und die dort enthaltenen Finanzkennzahlen für das Geschäftsjahr 2014 noch auf der Anwendung der IFRS-Grundsätze basieren. Auch wenn diese Vorjahresvergleichszahlen dem geprüften Konzernabschluss 2015 entnommen wurden, gelten sie für die Zwecke dieses Prospekts daher als ungeprüft und werden als „ungeprüft“ bezeichnet. Sofern Finanzinformationen in der nachfolgenden Darstellung als „geprüft“ gekennzeichnet werden, bedeutet dies, dass diese Finanzinformationen den geprüften Konzernabschlüssen für das Geschäftsjahr 2015 und das Geschäftsjahr 2014 oder dem geprüften Jahresabschluss 2015 der InCity AG entnommen wurden. Sofern im Übrigen Finanzinformationen in der nachfolgenden Darstellung als „ungeprüft“ bezeichnet werden, bedeutet dies, dass diese Finanzinformationen aus den geprüften Konzernabschlüssen für das Geschäftsjahr 2015 und das Geschäftsjahr 2014 oder aus dem geprüften Jahresabschluss 2015 der InCity AG abgeleitet wurden.*

*Nicht aus den oben genannten Abschlüssen, sondern dem Rechnungswesen oder der internen Managementberichterstattung der Gesellschaft entnommene bzw. abgeleitete Finanzinformationen werden nachfolgend ebenfalls als „ungeprüft“ bezeichnet.*

*Alle in dieser Ziffer 9 dargestellten Finanzinformationen sind – sofern nicht anders angegeben – in tausend Euro (TEUR) angegeben und dementsprechend jeweils auf die erste Dezimalstelle kaufmännisch gerundet. Die angegebenen prozentualen Veränderungen wurden, soweit nicht ausdrücklich anderweitig angegeben, auf eine Nachkommastelle kaufmännisch gerundet. Aufgrund der Rundungen addieren sich die aufgeführten Zahlen teilweise nicht exakt zur jeweils angegebenen Gesamtsumme auf.*

*Nachfolgende Übersicht enthält ausgewählte Finanzinformationen der Gesellschaft aus dem geprüften Jahresabschluss 2015 sowie den geprüften Konzernabschlüssen 2015 und 2014, die von Anlegern gemeinsam mit Ziffer 10 (DARSTELLUNG UND ANALYSE DER VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE) gelesen werden sollten:*

## 9.1 Ausgewählte Finanzinformationen aus der Konzernrechnungslegung (IFRS/HGB)

### **Ausgewählte Angaben aus der Gewinn- und Verlustrechnung (HGB) und der Gesamtergebnisrechnung (IFRS) aus den Konzernabschlüssen**

Die nachfolgende Übersicht zeigt die Positionen der Gewinn- und Verlustrechnung und der Gesamtergebnisrechnung der InCity für die angegebenen Zeiträume, wie sie den geprüften Konzernabschlüssen 2014 (nach IFRS) und 2015 (nach HGB) entnommen wurden. Bei den Zahlen für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2014 nach HGB handelt es sich um ungeprüfte Vergleichszahlen, die angesichts der Umstellung der Konzern-Rechnungslegung von IFRS im Jahr 2014 auf HGB im Jahr 2015 einen erleichterten Vergleich der Abschlüsse ermöglichen sollen.

Abweichungen in der Beschreibung der Einzelpositionen, die sich aus der Umstellung der Konzern-Rechnungslegung von IFRS auf HGB ergeben, sind durch Angabe beider Bezeichnungen mit entsprechendem Klammerzusatz ((HGB) bzw. (IFRS)) gekennzeichnet. Sofern einzelne Positionen lediglich nach einer der beiden Rechnungslegungsmethoden aufzuführen sind, wird dies ebenfalls durch Klammerzusatz ((HGB) bzw. (IFRS)) angegeben.

TEUR	1.1. bis 31.12. 2015 (HGB)	1.1. bis 31.12. 2014 (HGB)	1.1. bis 31.12 2014 (IFRS)
	<b>(geprüft)</b>	<b>(ungeprüft)</b>	<b>(geprüft)</b>
Umsatzerlöse	45.358	35.178	35.178
Veränderung des Bestands an fertigen und unfertigen Leistungen	-23.998	-6.741	-6.741
Sonstige betriebliche Erträge	427	1.156	1.100
Materialaufwand	--	--	-25.189
Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	0	-23	--
Aufwendungen für bezogene Leistungen	-16.024	-25.166	--
Personalaufwand	--	--	-1.168
Löhne und Gehälter	-893	-1.032	--
soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung, davon für Altersversorgung	-86	-137	--
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen (HGB)	-370	-23	--
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen (IFRS)	--	--	-4
Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die im	-1.000	0	--

TEUR	1.1. bis 31.12. 2015 (HGB)	1.1. bis 31.12. 2014 (HGB)	1.1. bis 31.12. 2014 (IFRS)
Konzern üblichen Abschreibungen überschreiten (HGB)			
Anpassungen des beizulegenden Zeitwerts von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (IFRS)	--	--	-677
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-2.164	-2.818	-2.820
<b>Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT)</b>	<b>1.250</b>	<b>394</b>	<b>-321</b>
Erträge aus Beteiligungen (HGB) / Ergebnisse aus Beteiligungen (IFRS)	1	1	1
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	47	137	138
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-716	-698	-698
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit (EBT)</b>	<b>582</b>	<b>-166</b>	<b>-880</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-368	-780	-583
Sonstige Steuern (HGB)	-5	0	--
<b>Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag (HGB) / Periodenergebnis (= Konzerngesamtergebnis nach Steuern) (IFRS)</b>	<b>209</b>	<b>-946</b>	<b>-1.463</b>

### ***Ausgewählte Angaben aus der Bilanz (HGB und IFRS) aus den Konzernabschlüssen***

Die nachfolgenden Angaben aus den Bilanzen der geprüften Konzernabschlüsse 2014 (IFRS) und 2015 (HGB) sind in zwei tabellarischen Übersichten dargestellt, da sich die Konzernbilanz nach HGB von der Konzernbilanz nach IFRS sowohl in ihrer Gliederungssystematik als auch in der Beschreibung der einzelnen Bilanzpositionen wesentlich unterscheidet und daher ein synoptischer Vergleich in einer Tabelle nach Einschätzung der InCity AG nur sehr eingeschränkt möglich wäre und keinen wesentlichen Informationsmehrwert liefern würde.

#### *Angaben nach HGB*

Die nachfolgende Übersicht zeigt die Bilanz der InCity aus dem geprüften Konzernabschluss 2015 (nach HGB) mit den geprüften Zahlen zum Stichtag 31. Dezember 2015 und ungeprüften Vergleichszahlen nach HGB zum Stichtag 31. Dezember 2014:

TEUR	Zum 31.12. 2015 (HGB)	Zum 31.12. 2014 (HGB)
	(geprüft)	(ungeprüft)
<b>AKTIVA</b>		
<b>Anlagevermögen</b>		
<b>Sachanlagen</b>		
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	66.476	8.165
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	41	13
<b>Finanzanlagen</b>		
Beteiligungen	5.470	3
	<b>71.987</b>	<b>8.181</b>
<b>Umlaufvermögen</b>		
<b>Vorräte</b>		
Unfertige Leistungen	15.955	39.953
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.834	1.346
Sonstige Vermögensgegenstände	1.240	3.968
<b>Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten</b>	11.725	26.833
	<b>30.754</b>	<b>72.100</b>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	155	37
<b>Aktive latente Steuern</b>	71	75
<b>Summe Aktiva</b>	<b>102.967</b>	<b>80.393</b>
<b>PASSIVA</b>		
<b>Eigenkapital</b>		
<b>Gezeichnetes Kapital</b>	42.500	12.620
./. Nennbetrag eigener Anteile	-36	-36
<b>Kapitalrücklage</b>	5.595	4.498
<b>Gewinnrücklagen</b>	36	36
<b>Konzernbilanzverlust</b>	-7.662	-6.897
<b>Anteile in Fremdbesitz</b>	261	3.110
	<b>40.694</b>	<b>13.331</b>
<b>Rückstellungen</b>		
Steuerrückstellungen	6	561
Sonstige Rückstellungen	2.440	1.366
	<b>2.446</b>	<b>1.927</b>
<b>Verbindlichkeiten</b>		
Anleihen	0	8.067
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinsti-	45.531	30.802

ten		
Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	8.493	22.362
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	644	1.365
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	900	0
Sonstige Verbindlichkeiten	4.219	2.416
	<b>59.787</b>	<b>65.012</b>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	9	0
<b>Passive latente Steuern</b>	31	123
<b>Summe Passiva</b>	<b>102.967</b>	<b>80.393</b>

*Angaben nach IFRS*

Die nachfolgende Übersicht zeigt die Bilanz der InCity aus dem geprüften Konzernabschluss 2014 (nach IFRS):

<b>TEUR</b>	<b>zum 31.12.2014 (IFRS)</b>
	(geprüft)
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>	
Betriebs- und Geschäftsausstattung	13
Beteiligungen	3
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	7.507
Aktive latente Steuern	272
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>	
Vorräte	39.954
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.346
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	2.623
Sonstige Vermögenswerte	790
Steuererstattungsansprüche	555
Liquide Mittel mit Verfügungsbeschränkungen	23.388
Liquide Mittel	3.445
<b>Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>37</b>
<b>Summe Aktiva</b>	<b>79.933</b>
<b>Eigenkapital</b>	
Gezeichnetes Kapital	12.620
Eigene Anteile	-107
Kapitalrücklage	2.933
Gewinnrücklagen	1.337

<b>TEUR</b>	<b>zum 31.12.2014 (IFRS)</b>
Kumuliertes Konzernergebnis	-5.106
<b>Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital</b>	<b>11.677</b>
Anteile ohne beherrschenden Einfluss	1.207
<b>Summe Eigenkapital</b>	<b>12.884</b>
<b>Langfristige Schulden</b>	
Finanzielle Verbindlichkeiten	8.000
Rückstellungen	0
<b>Kurzfristige Schulden</b>	
Ertragsteuerschulden	561
Passive latente Steuern	53
Sonstige Rückstellungen	1.093
Finanzielle Verbindlichkeiten	33.005
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.365
Erhaltene Anzahlungen	22.362
Sonstige Verbindlichkeiten	610
<b>Summe Passiva</b>	<b>79.933</b>

### ***Ausgewählte Angaben aus der Kapitalflussrechnung (HGB und IFRS) aus den Konzernabschlüssen***

Die nachfolgende Übersicht zeigt die Kapitalflussrechnungen der InCity für die angegebenen Zeiträume, wie sie den geprüften Konzernabschlüssen 2014 (nach IFRS) und 2015 (nach HGB) entnommen wurden. Die im Konzernabschluss 2015 enthaltene Kapitalflussrechnung nach HGB enthält für den Vorjahreszeitraum keine Vergleichszahlen (weder nach HGB noch IFRS), da weder die Regelungen des HGB noch der angewandte Rechnungslegungsstandard DRS 21 eine entsprechende Vorgabe enthalten.

Abweichungen in der Beschreibung der Einzelpositionen, die sich aus der Umstellung der Konzern-Rechnungslegung von IFRS auf HGB ergeben, sind durch Angabe beider Bezeichnungen mit entsprechendem Klammerzusatz ((HGB) bzw. (IFRS)) gekennzeichnet. Sofern einzelne Positionen lediglich nach einer der beiden Rechnungslegungsmethoden aufzuführen sind, wird dies ebenfalls durch Klammerzusatz ((HGB) bzw. (IFRS)) angegeben.

TEUR	1.12. bis 31.12. 2015 (HGB)	1.12. bis 31.12. 2014 (IFRS)
	(geprüft)	(geprüft)
Jahresüberschuss (+) / Jahresfehlbetrag (-) vor Ertragsteuern (HGB) / Periodenergebnis vor Ertragsteuern (IFRS)	582	-880
(+) Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen (HGB) / Abschreibungen auf Sachanlagen (IFRS)	431	4
(-) Zahlungenunwirksame Erträge	0	-184
(+) Zahlungenunwirksame Aufwendungen	23	677
(-) gezahlte Ertragsteuern	-1.019	-1.115
(+) erstattete Ertragsteuern	0	408
(+/-) Veränderung der Vorräte	20.930	6.741
(+/-) Veränderung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-2.904	692
(+/-) Veränderung der sonstigen Vermögensgegenstände (HGB) / Veränderung der sonstigen Vermögenswerte (IFRS)	2.610	-16.272
(+/-) Veränderung der Rückstellungen	1.074	-160
(+/-) Veränderung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-721	-2.201
(+/-) Veränderung der sonstigen Verbindlichkeiten	-15.099	12.515
<b>Cash Flow aus der operativen Geschäftstätigkeit</b>	<b>6.576</b>	<b>225</b>
(-) Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen (HGB) / Auszahlungen für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (IFRS)	-58.771	-8.169
(-) Auszahlungen aus dem Erwerb von Beteiligungen (HGB)	-400	--
(+) Einzahlungen aus der Veräußerung von Tochterunternehmen (HGB)	7	--
(+) Erhaltene Zinsen (HGB)	48	--
<b>Cash Flow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-59.116</b>	<b>-8.169</b>
(+) Einzahlungen aus Kapitalerhöhung	24.854	0
(+) Einzahlungen nicht beherrschender Gesellschafter	0	57
(-) Ausschüttungen an Minderheiten (Anteile ohne beherrschenden Einfluss)	-1.407	0
(+) Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten	43.701	22.208
(-) Tilgung von Finanzverbindlichkeiten	-29.000	-14.813
(-) Gezahlte Zinsen	-716	0
<b>Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>37.432</b>	<b>7.425</b>
<b>Veränderung des Finanzmittelbestands</b>	<b>-15.108</b>	<b>-492</b>
<b>Finanzmittelbestand zu Beginn der Periode</b>	<b>26.833</b>	<b>3.937</b>
<b>Finanzmittelbestand am Ende der Periode</b>	<b>11.725</b>	<b>3.445</b>

## 9.2 Ausgewählte Finanzinformationen nach HGB aus dem Einzelabschluss

### *Ausgewählte Angaben aus der Gewinn- und Verlustrechnung*

Die nachfolgende Übersicht zeigt die Positionen der Gewinn- und Verlustrechnung der In-City AG, wie sie dem geprüften Jahresabschluss 2015 nach HGB entnommen wurden:

EUR	1.1. bis 31.12.2015
	(geprüft)
Umsatzerlöse	185.747,62
Sonstige betriebliche Erträge	299.021,65
Personalaufwand	
Löhne und Gehälter	-893.305,98
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung (davon für Altersversorgung EUR 0,00)	-85.852,59
Abschreibungen	
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-3.040,96
auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten	-1.060.993,74
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.729.947,84
Erträge aus Beteiligungen	390.000,00
davon aus verbundenen Unternehmen EUR 390.000,00	
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	977.141,25
davon aus verbundenen Unternehmen EUR 968.840,08	
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-197.433,15
davon an verbundene Unternehmen EUR 3.399,70	
Aufwand aus Verlustübernahme	-49.084,05
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>-2.167.747,79</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	27.007,41
Sonstige Steuern	118,00
<b>Jahresfehlbetrag</b>	<b>-2.140.622,38</b>
Verlustvortrag	-4.023.267,17
<b>Bilanzverlust</b>	<b>-6.163.889,55</b>

### **Ausgewählte Angaben aus der Bilanz**

Die nachfolgende Übersicht zeigt die Bilanz der InCity AG aus dem geprüften Jahresabschluss 2015 nach HGB:

<b>EUR</b>	<b>zum 31.12.2015</b>
	(geprüft)
<b>Anlagevermögen</b>	
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	
Entgeltlich erworbene Software	247,00
<b>Sachanlagen</b>	
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	32.536,00
<b>Finanzanlagen</b>	
Anteile an verbundenen Unternehmen	4.290.969,05
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	31.483.775,05
<b>Umlaufvermögen</b>	
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>	
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	74.674,62
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	6.621.981,68
Sonstige Vermögensgegenstände	190.327,56
<b>Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten</b>	<b>1.295.373,73</b>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>10.873,31</b>
<b>Summe Aktiva</b>	<b>44.000.758,00</b>
<b>Eigenkapital</b>	
<b>Gezeichnetes Kapital</b>	<b>42.500.000,00</b>
./. eigene Anteile	-36.271,00
bedingtes Kapital EUR 21.250.000,00	
<b>Kapitalrücklage</b>	<b>5.595.115,24</b>
<b>Gewinnrücklagen</b>	
Gesetzliche Rücklage	35.853,42
<b>Bilanzverlust</b>	<b>-6.163.889,55</b>
<b>Rückstellungen</b>	
Sonstige Rückstellungen	683.262,88
<b>Verbindlichkeiten</b>	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	181.805,70
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.150.092,00
Sonstige Verbindlichkeiten	54.789,31
davon aus Steuern EUR 0,00	
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 6.761,97	

Summe Passiva	44.000.758,00
---------------	---------------

## 10. DARSTELLUNG UND ANALYSE DER VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

Anleger sollten die folgende Darstellung und Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der InCity AG zusammen mit Ziffer 12 (GESCHÄFTSTÄTIGKEIT), Ziffer 2 (RISIKOFAKTOREN) sowie Ziffer 9 (AUSGEWÄHLTE FINANZINFORMATIONEN) dieses Prospekts lesen.

Die nachfolgende Darstellung enthält zukunftsgerichtete Aussagen, die Risiken, Ungewissheiten und anderen Faktoren unterliegen, die dazu führen können, dass die tatsächlichen Ereignisse von den in den zukunftsgerichteten Aussagen enthaltenen oder angedeuteten Angaben abweichen (siehe Ziffer 3.3 (Zukunftsgerichtete Aussagen)).

Die in der nachfolgenden Darstellung enthaltenen Finanzinformationen wurden aus dem geprüften Konzernabschluss der Gesellschaft nach IFRS für das am 31. Dezember endenden Geschäftsjahr 2014 (der „**Konzernabschluss 2014**“), dem geprüften Konzernabschluss der Gesellschaft nach HGB für das am 31. Dezember endende Geschäftsjahr 2015 (der „**Konzernabschluss 2015**“) sowie dem geprüften Jahresabschluss nach HGB für das am 31. Dezember 2015 endende Geschäftsjahr (der „**Jahresabschluss 2015**“) entnommen oder daraus abgeleitet und sollten in Verbindung mit den durch Verweis in diesen Prospekt einbezogenen Abschlüssen siehe Abschnitt „FINANZTEIL“ gelesen werden.

Der Konzernabschluss 2014 wurde nach den International Financial Reporting Standards, wie sie in der EU anzuwenden sind („**IFRS**“) erstellt. Für das Geschäftsjahr 2015 hat die Gesellschaft ihre Konzern-Rechnungslegung von IFRS auf die deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und deutschen Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung (zusammen „**HGB**“) umgestellt. Der Konzernabschluss 2015 wurde daher nach HGB erstellt. Der Jahresabschluss 2015 wurde ebenfalls nach HGB erstellt.

Der Jahresabschluss 2015 und die Konzernabschlüsse 2015 und 2014 wurden von der Ernst & Young GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Stuttgart, Niederlassung Berlin („**Ernst & Young**“) nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut für Wirtschaftsprüfer in Deutschland e.V. (IDW) aufgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung geprüft und mit den in diesem Prospekt in dem Abschnitt FINANZTEIL abgedruckten uneingeschränkten Bestätigungsvermerken versehen.

*Die im Konzernabschluss 2015 enthaltenen Vergleichszahlen für das Geschäftsjahr 2014 nach HGB dienen lediglich der Erleichterung eines Vorjahresvergleichs und lassen den Umstand unberührt, dass der geprüfte Konzernabschluss 2014 und die dort enthaltenen Finanzkennzahlen für das Geschäftsjahr 2014 noch auf der Anwendung der IFRS-Grundsätze basieren. Auch wenn diese Vorjahresvergleichszahlen dem geprüften Konzernabschluss 2015 entnommen wurden, gelten sie für die Zwecke dieses Prospekts daher als ungeprüft und werden als „ungeprüft“ bezeichnet. Sofern Finanzinformationen in der nachfolgenden Darstellung als „geprüft“ gekennzeichnet werden, bedeutet dies, dass diese Finanzinformationen den geprüften Konzernabschlüssen für das Geschäftsjahr 2015 und das Geschäftsjahr 2014 oder dem geprüften Jahresabschluss 2015 der InCity AG entnommen wurden. Sofern im Übrigen Finanzinformationen in der nachfolgenden Darstellung als „ungeprüft“ bezeichnet werden, bedeutet dies, dass diese Finanzinformationen aus den geprüften Konzernabschlüssen für das Geschäftsjahr 2015 und das Geschäftsjahr 2014 oder aus dem geprüften Jahresabschluss 2015 der InCity AG abgeleitet wurden.*

*Nicht aus den oben genannten Konzernabschlüssen, sondern aus dem Rechnungswesen oder der internen Managementberichterstattung der Gesellschaft entnommene bzw. abgeleitete Finanzinformationen werden nachfolgend ebenfalls als „ungeprüft“ bezeichnet.*

*Die in den Ziffern 10.8, 10.9, 10.10 und 10.12 enthaltenen Wertänderungsangaben in absoluten Zahlen und prozentualen Angaben wurden von der Gesellschaft berechnet und sind ungeprüft.*

*Alle in dieser Ziffer 10 dargestellten Finanzinformationen sind – sofern nicht anders angegeben – in tausend Euro (TEUR) angegeben und dementsprechend jeweils auf die erste Dezimalstelle kaufmännisch gerundet. Die angegebenen prozentualen Veränderungen wurden, soweit nicht ausdrücklich anderweitig angegeben, auf eine Nachkommastelle kaufmännisch gerundet. Aufgrund der Rundungen addieren sich die aufgeführten Zahlen teilweise nicht exakt zur jeweils angegebenen Gesamtsumme auf.*

## **10.1 Überblick über die Geschäftstätigkeit**

Die Geschäftstätigkeit der InCity basiert auf zwei Geschäftszweigen: Dem Bestandsgeschäft und dem Projektgeschäft.

In ihrem Bestandsgeschäft investiert die InCity AG über Tochtergesellschaften seit dem Geschäftsjahr 2014 in den Aufbau eines Bestandsportfolios im Raum Berlin und Frankfurt am Main. Im Vordergrund des Portfolioaufbaus stehen Objekte, die aufgrund ihrer Lage

und Objektqualität eine langfristige Wertstabilität bieten. Bei den Gesellschaften, die Immobilien für die Bestandshaltung erwerben, ist die InCity AG in der Regel alleiniger Gesellschafter.

In ihrem Projektgeschäft beteiligt sich die InCity über Partnerschaftsmodelle mit regionalen Projektentwicklern an wohnwirtschaftlichen und gewerblichen Immobilienprojekten in ausgewählten deutschen Metropolregionen. Die InCity AG geht hier in der Regel mehrheitliche Beteiligungen an Projektgesellschaften ein, über die die entsprechenden Projektentwicklungen realisiert werden. Der Investitionsfokus liegt hierbei auf Projektbeteiligungen im Bereich Wohnen sowie gewerblichen Neubauprojekten im Bereich Büro, Logistik und Einzelhandel. Die Gesamtinvestitionskosten der einzelnen Projekte liegen zwischen EUR 5 Mio. bis EUR 100 Mio. Der Investitionsradius der InCity umfasst die wichtigsten Metropolregionen Deutschlands mit hohem Wirtschaftswachstum und einer wachsenden Bevölkerungszahl. Die Gesellschaften, über die die Projektentwicklungen durchgeführt werden, sind reine Zweckgesellschaften zur Durchführung des jeweiligen Immobilienprojekts und Eigentümer des jeweils zu entwickelnden und bebauenden Grundstücks.

Bis zum Datum des Prospekts wurden von der InCity drei als Geschäftshaus und zwei als Wohn- und Geschäftshaus genutzte Bestandsobjekte mit einem Volumen von rund EUR 89 Mio. (Bruttoanschaffungskosten einschließlich des Objekts „Charlottenstraße 79-80“) als Bestandsobjekte erworben, wobei im Hinblick auf das Objekt „Charlottenstraße 79-80“ in Berlin der Besitz-, Nutzen- und Lastenwechsel auf InCity noch nicht erfolgt ist. Zum Datum des Prospekts umfasste das Projektportfolio drei laufende Projektbeteiligungen mit einem Gesamtprojektvolumen von rund EUR 98 Mio. (geplanter Bruttogesamtveräußerungserlös). Den Schwerpunkt der laufenden Projektbeteiligungen bildet der Bereich Wohnen (zur Übersicht über die laufenden und abgeschlossenen, aber noch bestehenden Projektbeteiligungen und über die bereits erworbenen Bestandsobjekte siehe das Chart in Ziffer 12.3 (Konzernstruktur)).

Die InCity AG selbst ist für die strategische Steuerung des Konzerns zuständig.

## **10.2 Wesentliche die Ertragslage beeinflussende Faktoren**

Die InCity ist unterschiedlichen Trends ausgesetzt, die ihre Geschäftstätigkeit zum Teil erheblich beeinflussen. Nach Auffassung der Gesellschaft haben die nachfolgenden Faktoren seit dem 1. Januar 2014 die Geschäftstätigkeit und die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der InCity erheblich beeinflusst und werden auch weiterhin einen erheblichen Einfluss hierauf haben.

### ***Konjunkturelle und wirtschaftliche Rahmenbedingungen im Immobilienmarkt***

Seit der Erweiterung der Geschäftstätigkeit der InCity im Jahr 2014 umfasst diese neben dem Erwerb, der Entwicklung bzw. der Beteiligung an der Entwicklung und dem anschließenden Verkauf von Grundstücken auch die Bestandshaltung und den Bestandsaufbau von Wohn- und Gewerbeimmobilien. Der wirtschaftliche Erfolg der Geschäftstätigkeit der InCity ist daher insbesondere von der Entwicklung des deutschen Immobilienmarktes, von der Höhe der erzielbaren Verkaufserlöse aus den Grundstücksverkäufen, von der Höhe der erzielbaren Mieten, der zu ihrer Erzielung erforderlichen Aufwendungen und der Erwerbspreise sowie vom Verkehrswert der Immobilien und der Mieter- und Käufernachfrage abhängig. Der deutsche Immobilienmarkt ist wiederum insbesondere von der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung und der Nachfrage nach Immobilien in Deutschland abhängig. Zu den wesentlichen beeinflussenden Faktoren der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung zählen z.B. die konjunkturelle Lage, die Inflationsrate, das Ausmaß der Staatsverschuldung, das Zinsniveau, die gesetzlichen, regulatorischen und steuerlichen Rahmenbedingungen und das politische Umfeld, die Lage auf dem Arbeitsmarkt, die demografische Entwicklung in Deutschland sowie die Kaufkraft der Bevölkerung, Sondereinflüsse wie Naturkatastrophen und andere Ereignisse höherer Gewalt sowie die Attraktivität des Standorts Deutschland im Vergleich zu anderen Ländern und Märkten.

Daneben spielen auch regionale Sonderfaktoren in den lokalen Immobilienmärkten, wie beispielsweise die regionale bzw. lokale Wirtschaftsentwicklung, die Entwicklung der Arbeitslosigkeit und die Entwicklung der Infrastruktur für den wirtschaftlichen Erfolg der InCity eine Rolle.

### ***Politische und regulatorische Faktoren***

Politische und rechtliche Entscheidungen haben auf die Entwicklung des Markts für Wohn- und Gewerbeimmobilien in Deutschland und die Geschäftstätigkeit der InCity einen maßgeblichen Einfluss. So können z.B. die Einführung von bau- und umweltrechtlichen Bestimmungen sowie Veränderungen im Steuerrecht, insbesondere der Grund- und Grunderwerbsteuer, einen erheblichen Einfluss auf die Entwicklung des Markts für Wohn- und Gewerbeimmobilien in Deutschland und damit auf die Geschäftstätigkeit der InCity haben.

### ***Wettbewerb im deutschen Immobilienmarkt und Verfügbarkeit von Immobilien***

Der zukünftige wirtschaftliche Erfolg der InCity wird davon abhängen, dass es ihr gelingt, einerseits die jeweils im Umlaufvermögen befindlichen Projektgrundstücke zu wirtschaftlich

ertragsorientierten Konditionen zu veräußern und andererseits geeignete Immobilien mit Wertsteigerungspotenzial in wirtschaftlich attraktiven Regionen zu angemessenen Preisen mit solventen Mietern, guter Standortqualität und Vermietungsquote sowie einem nachhaltig erzielbaren hohen Mietzins zu erwerben. Die InCity steht im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit bei der Grundstücksentwicklung sowie der Bestandshaltung und dem Bestandsaufbau von Wohn- und Gewerbeimmobilien unterschiedlichen Wettbewerbern gegenüber und ist einem intensiven Wettbewerb ausgesetzt.

Der weitere Ausbau des Bestandsportfolios und die Beteiligung an interessanten Projektentwicklungen der InCity ist daher davon abhängig, dass auf dem Grundstücks-, sowie dem Wohn- und Gewerbeimmobilienmarkt weiterhin ein hinreichendes Angebot an geeigneten Objekten zu angemessenen Kaufpreisen besteht und die InCity den Zugang zu den entsprechenden Anbietern aufrechterhalten kann. Der Anschaffungspreis für Immobilienobjekte hängt dabei neben der Angebots- und Nachfragesituation auf den Immobilienmärkten vor allem auch von der Lage der jeweiligen Immobilien ab, welche wiederum Auswirkungen auf die Entwicklungsmöglichkeiten und die Höhe der erzielbaren Mieteinnahmen und Verkaufserlöse hat.

#### ***Einnahmen aus der Vermietung von Bestandsimmobilien***

Mit dem Voranschreiten des geplanten Ausbaus des Bestandsgeschäfts ist die Höhe der Einnahmen aus der Vermietung ihrer Bestandsimmobilien ein zunehmend wesentlicher Faktor für die Erträge der InCity. Viele von der InCity abgeschlossene oder in Zukunft abzuschließende Mietverträge enthalten oder werden Wertsicherungsklauseln enthalten, die die Höhe der Mietzahlungen an einen Referenzindex, meist den Verbraucherpreisindex für Deutschland koppeln, wobei allerdings die Mietzinsansprüche regelmäßig nur bei Unter- bzw. Überschreitung vereinbarter Schwellenwerte und nicht immer zu 100 % an die Indexänderung angepasst werden können. Auf Grund dieser Indexierung hat insbesondere die Entwicklung der Inflationsrate einen Einfluss auf die Höhe der erzielbaren Mieterlöse der InCity. Bei Neu- und Anschlussvermietungen hängt die Höhe der Mieteinnahmen im Wesentlichen von dem allgemeinen Mietpreisniveau, der Lage und Größe der entsprechenden Immobilien oder anderen objektspezifischen Gründen sowie der zum Zeitpunkt der Vermietung vorherrschenden Leerstandsquote ab.

#### ***Betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieteinnahmen***

Die Höhe des Ergebnisses aus der Vermietung der Bestandsimmobilien entspricht den Einnahmen aus der Vermietung der Immobilien abzüglich der betrieblichen Aufwendungen

zur Erzielung von Mieteinnahmen und wird demgemäß auch von der Höhe solcher betrieblichen Aufwendungen für die jeweilige Immobilie beeinflusst. Die laufenden Aufwendungen sind im Wesentlichen die Betriebskosten der Bestandsimmobilien und die Vergütungen für Dienstleistungsverträge (z.B. Gebäude-Management (Property Management), allgemeine Verwaltung, Beratung). Auch die Höhe der von der InCity zu tragenden Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen hat unmittelbaren Einfluss auf die Höhe der betrieblichen Aufwendungen für die Erzielung von Mieteinnahmen. Insbesondere im Zusammenhang mit der Anschlussvermietung von Immobilien nach Ablauf der entsprechenden Mietverträge kann die InCity auf Grund des Alterungsprozesses einzelner Immobilien, veränderter Markterwartungen oder den zeitgemäßen Anforderungen der Mieter in der Zukunft gezwungen sein, bestimmte Immobilien umfassend zu renovieren und modernisieren, um diese anschließend wieder zu angemessenen wirtschaftlichen Konditionen weiter vermieten zu können.

#### ***Fair Value-Anpassungen nach IFRS und außerplanmäßige Abschreibungen nach HGB der Bestandsimmobilien***

Die InCity bilanzierte bis zur Umstellung ihrer Konzernrechnungslegung von IFRS auf HGB für das Geschäftsjahr 2015 ihre Bestandsimmobilien nach IFRS zum beizulegenden Zeitwert (*fair value*) in ihrem Anlagevermögen (zur gutachterlichen Feststellung des beizulegenden Zeitwerts siehe noch im Einzelnen unter Ziffer 10.4 (Ermessensentscheidungen, Schätzungen und Annahmen). Die Wertentwicklung von Immobilien bzw. Grundstücken ist regelmäßig von der allgemeinen Entwicklung des Immobilienmarktes, der konjunkturellen Lage und bestimmten grundstücksbezogenen Faktoren abhängig. Bei einer negativen Entwicklung des Immobilienmarktes oder der konjunkturellen Lage oder aufgrund wirtschaftlich negativer Entwicklungen einzelner Immobilienstandorte war es möglich, dass die von der InCity vorgenommenen Bewertungsansätze für im Bestand der InCity befindliche Immobilien korrigiert werden müssen. Jede Veränderung dieses beizulegenden Zeitwertes war vor Umstellung der Konzernrechnungslegung auf HGB als Gewinn bzw. Verlust aus *fair value*-Anpassung erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung zu berücksichtigen. Wesentliche *fair value*-Anpassungen, welche die InCity vornehmen muss, konnten somit erhebliche Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit der InCity haben.

Seit Umstellung der Konzernrechnungslegung auf HGB für das Geschäftsjahr 2015 werden die von der InCity gehaltenen Bestandsimmobilien als Sachanlagevermögen zu ihren jeweiligen Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten (einschließlich Anschaffungsnebenkosten) bilanziert und werden, soweit abnutzbar, um planmäßige Abschreibungen nach Maßgabe der voraussichtlichen Nutzungsdauer abgeschrieben. Nachträgliche Anschaffungskosten

werden angesetzt, sofern es wahrscheinlich ist, dass der InCity ein mit der Sachanlage verbundener, künftiger wirtschaftlicher Nutzen zufließen wird. Im Falle einer voraussichtlich dauernden Wertminderung einer oder mehrerer Bestandsimmobilien können jedoch außerplanmäßige Abschreibungen erforderlich sein, um die betroffenen Immobilien mit dem niedrigeren Wert anzusetzen, der ihnen am jeweils relevanten Bilanzstichtag beizulegen ist. Der beizulegende Wert ist gesetzlich nicht definiert. Bei dessen Ermittlung sind jedoch der Zweck der außerplanmäßigen Abschreibung, das Gebot vorsichtiger Bewertung und das Gebot zur Einzelbewertung zu berücksichtigen. Grundlage für die Bewertung von Immobilien zum Abschlussstichtag muss stets eine entsprechende Zweckbestimmung sowie ggf. eine darauf aufbauende Planung des bilanzierenden Kaufmanns sein. Für die Beurteilung, wann bei Grund und Boden oder Gebäuden eine dauernde Wertminderung vorliegt, stellt die IDW Stellungnahme zur Rechnungslegung „Bewertung von Immobilien des Anlagevermögens in der Handelsbilanz“ nach IDW RS IFA 2 auf folgende Kriterien ab:

- der beizulegende Wert am Stichtag liegt unter dem Buchwert und
- die diesem Wert zugrunde liegende Wertminderung ist voraussichtlich nicht nur vorübergehend.

Eine vorübergehende Wertminderung kann nach IDW RS IFA 2 nur dann angenommen werden, soweit aufgrund nachweisbarer Umstände erwartet werden kann, dass zumindest mittelfristig, d.h. innerhalb eines Zeitraums von i.d.R. drei bis fünf Jahren, die Gründe für eine außerplanmäßige Abschreibung nicht mehr bestehen werden. Dabei kann davon ausgegangen werden, dass bei einer ertragsorientierten Ermittlung des Immobilienwerts allgemeine konjunkturelle Erwartungen bereits im beizulegenden Wert am Stichtag berücksichtigt sind. Außerplanmäßige Abschreibungen, welche die InCity künftig vornehmen muss, können somit erhebliche Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit der InCity haben.

### ***Einnahmen aus der Beteiligung an Immobilienprojekten***

Die InCity AG geht im Rahmen ihres Projektentwicklungsgeschäfts Beteiligungen an Projektgesellschaften ein. Die Erträge der InCity AG in diesem Bereich resultieren im Wesentlichen aus den am Projektende zu zahlenden Zinsen aus Gesellschafterdarlehen, der Vergütung bestimmter Managementdienstleistungen und der Ausschüttung erwirtschafteter Gewinne der Projektgesellschaften aus den Erlösen der verkauften Immobilien nach Rückführung der jeweiligen Bankenfinanzierung durch die Projektgesellschaft. Die Erträge der InCity AG aus den einzelnen Projekten und die jeweils erwartete Projektrendite hängen somit im Wesentlichen von einem planmäßigen Projektverlauf ab.

Die InCity AG stellt den einzelnen Projektentwicklungsgesellschaften, an denen die InCity AG in der Regel mehrheitlich beteiligt ist, grundsätzlich den Großteil der zur Gesamtprojektfinanzierung aus Sicht der kreditgebenden Banken für die Fremdfinanzierung erforderlichen Eigenmittel regelmäßig in Form von rangrücktrittsbehafteten Gesellschafterdarlehen zur Verfügung. Insoweit ist die InCity AG insbesondere auf das reibungslose Funktionieren der den Projektgesellschaften jeweils in den Gesellschafterdarlehensverträgen vorgegebenen Reporting-Strukturen angewiesen, um unternehmenskritische Situationen frühzeitig zu erkennen und Gegenmaßnahmen einzuleiten.

Im Rahmen ihres Projektgeschäfts ist die InCity auch von ihren jeweiligen Projektpartnern und der Möglichkeit der Beteiligung in ausreichendem Umfang an geeigneten Immobilienprojektgesellschaften abhängig. Insoweit ist die InCity in besonderem Maße auf kontinuierliche Pflege und Ausbau des bestehenden Netzwerkes an Projektpartnern und sowie der fremdfinanzierenden Banken angewiesen. Die InCity ist ferner darauf angewiesen, geeignete Projektpartner zu finden, die die ihnen zugewiesene operative Projektsteuerung ordnungsgemäß erfüllen und im Falle auftretender Schwierigkeiten und Verzögerungen bei der Projektdurchführung (z.B. Ausfall eines Generalunternehmers, Schwierigkeiten beim Erhalt der Baugenehmigung) umgehend entsprechende Abhilfemaßnahmen einleiten.

Das Projektentwicklungsgeschäft ist darüber hinaus von der Wertsteigerung der erworbenen Grundstücke, den hierfür erforderlichen Grundstücksentwicklungsaufwendungen und den erzielbaren Veräußerungserlösen abhängig. Diese stehen wiederum in Abhängigkeit von der allgemeinen Entwicklung des Immobilienmarktes sowie bestimmten, grundstücksbezogenen Faktoren. Der zukünftige Geschäftserfolg der InCity wird davon abhängen, dass es ihr gelingt, die im Umlaufvermögen befindlichen Immobilien zu wirtschaftlich ertragsorientierten Konditionen zu veräußern.

### ***Finanzierungskosten***

Die InCity benötigt zur Umsetzung ihres Geschäftskonzeptes und der Wachstumsstrategie umfangreiche finanzielle Mittel. Im Rahmen der Projektbeteiligungen muss die InCity die finanziellen Mittel im Voraus investieren, während Rückflüsse in Form von Kaufpreiszahlungen aufgrund zwingender gesetzlicher Vorschriften erst sukzessive nach Projektfortschritt vereinnahmt werden können. Die InCity hat deshalb umfangreiche projektbezogene Fremdmittel bei Banken aufgenommen und wird dies auch weiterhin tun. Zum Erwerb ihrer Bestandsobjekte hat die InCity ebenfalls Fremdmittel aufgenommen. Die Kosten einer Fremdfinanzierung haben wesentlichen Einfluss auf die Ertragslage der InCity. Eine Erhö-

hung bzw. Verringerung des allgemeinen Zinsniveaus könnte zu einem Anstieg bzw. zu einer Reduzierung der Refinanzierungskosten der InCity führen.

### **10.3 Grundlagen der Darstellung der Finanzinformationen**

#### ***Grundlagen der Konzernrechnungslegung***

Der Konzernabschluss des InCity-Konzerns für das Geschäftsjahr 2014 wurde in Übereinstimmung mit den *International Financial Reporting Standards* (IFRS), wie sie nach der EU-Verordnung 1606/2002 vom 19. Juli 2002 in der EU anzuwenden sind („IFRS“), erstellt. Die ergänzenden Vorschriften des § 315a Abs. 1 HGB wurden beachtet.

Der Konzernabschluss des InCity-Konzerns für das Geschäftsjahr 2015 wurde nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften (insbesondere nach den §§ 290 ff. HGB) unter Beachtung der deutschen Grundsätze zur ordnungsgemäßen Buchführung (zusammen „HGB“) aufgestellt. Die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren gegliedert.

Der Konzernabschluss umfasst den Abschluss der InCity AG und ihrer Tochterunternehmen zum 31. Dezember eines jeden Geschäftsjahres (zu den Einzelheiten der Konsolidierung siehe unter nachfolgender Ziffer 10.5 (Konsolidierung)).

#### ***Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden***

##### *Konzernabschluss 2014*

Die für den Konzernabschluss 2014 angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden entsprechen grundsätzlich den im Vorjahr angewandten Methoden. Im Geschäftsjahr 2014 waren erstmals die folgenden neuen bzw. geänderten Rechnungslegungsvorschriften des IFRS-Regelwerks anzuwenden: IFRS 10 „Konzernabschlüsse“ regelt anhand eines umfassenden Beherrschungskonzepts, welche Unternehmen in den Konzernabschluss einzubeziehen sind. IFRS 11 „Gemeinsame Vereinbarungen“ regelt die Bilanzierung von Sachverhalten, in denen ein Unternehmen die gemeinschaftliche Führung (*Joint Control*) über ein Gemeinschaftsunternehmen (Joint Venture) oder eine gemeinschaftliche Tätigkeit (*Joint Operation*) ausübt. IFRS 12 „Angaben zu Anteilen an anderen Unternehmen“ fasst die Angabevorschriften für die Beteiligungen eines Unternehmens an Tochterunternehmen, gemeinschaftlichen Vereinbarungen, assoziierten Unternehmen und strukturierten Unternehmen in einem Standard zusammen. Die neuen Standards wurden retrospektiv ange-

wandt. Dies hatte, mit Ausnahme zusätzlicher Anhangsangaben, keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss. Von der unter Umständen bestehenden Möglichkeit einer freiwilligen Vorabanwendung künftig anzuwendender Standards und Interpretationen hat die InCity AG keinen Gebrauch gemacht.

#### *Umstellung der Konzernrechnungslegung auf HGB*

Für das Geschäftsjahr 2015 wurde die Konzernrechnungslegung des InCity-Konzerns von IFRS auf HGB umgestellt, weshalb die Finanzangaben des InCity-Konzerns für die Geschäftsjahre 2014 und 2015 nur eingeschränkt vergleichbar sind. Die wesentlichen, für den InCity-Konzern relevanten Unterschiede zwischen der Konzernrechnungslegung nach IFRS und der Konzernrechnungslegung nach HGB werden nachstehend erläutert.

Nach IFRS besteht ein Wahlrecht, die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert (*fair value*) zu bilanzieren. Von dieser Möglichkeit hat die InCity in der Vergangenheit Gebrauch gemacht. Je nach Entwicklung des Marktwerts der betroffenen Immobilie war es möglich, dass die von der InCity vorgenommenen Bewertungsansätze korrigiert werden mussten. Jede positive oder negative Veränderung dieses beizulegenden Zeitwertes war vor Umstellung der Konzernrechnungslegung auf HGB als Gewinn bzw. Verlust aus *fair value*-Anpassung erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung zu berücksichtigen. Seit Umstellung der Konzernrechnungslegung auf HGB für das Geschäftsjahr 2015 müssen die von der InCity gehaltenen Bestandsimmobilien als Sachanlagevermögen zwingend zu ihren jeweiligen Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten (einschließlich Anschaffungsnebenkosten) bilanziert und, soweit abnutzbar, um planmäßige Abschreibungen nach Maßgabe der voraussichtlichen Nutzungsdauer abgeschrieben werden. Im Falle einer voraussichtlich dauernden Wertminderung einer oder mehrerer Bestandsimmobilien können jedoch außerplanmäßige Abschreibungen erforderlich sein, um die betroffene Immobilien mit dem niedrigeren Wert anzusetzen, der ihnen am jeweils relevanten Bilanzstichtag beizulegen ist (siehe hierzu bereits in Ziffer 10.2 (Wesentliche die Ertragslage beeinflussende Faktoren - *Fair Value-Anpassungen nach IFRS und außerplanmäßige Abschreibungen nach HGB der Bestandsimmobilien*)).

## *Konzernabschluss 2015*

Die InCity AG hat bei der Aufstellung des Konzernabschlusses 2015 nach HGB mit Ausnahme der nachfolgenden Abweichungen die deutschen Rechnungslegungsstandards (DRS) angewendet:

- Auf die durch den deutschen Standardisierungsrat empfohlene Anwendung des DRS 3 „Segmentberichterstattung“ wurde verzichtet.
- Die InCity AG hat entgegen DRS 17 aufgrund der mittelbaren Schutzwirkung des § 286 Abs. 4 HGB keine individualisierte Angabe der Organbezüge vorgenommen.
- Die InCity AG hat den DRS 18 „Latente Steuern im Konzernabschluss“ nicht vollumfänglich angewendet. In folgenden Punkten wurde vom DRS 18 abgewichen:

Eine Überleitungsrechnung nach DRS 18.67 zwischen dem unter der Anwendung des in Deutschland geltenden Steuersatzes erwarteten Steueraufwandes und dem tatsächlich im Konzernabschluss ausgewiesenen Steueraufwand wurde nicht in den Konzernanhang aufgenommen. Es erfolgte jedoch eine verbale Erläuterung im Konzernanhang.

### **10.4 Ermessensentscheidungen, Schätzungen und Annahmen**

Bei der Erstellung der Konzernabschlüsse werden von der Unternehmensleitung Ermessensentscheidungen, Schätzungen und Annahmen gemacht, die sich auf die Höhe der zum Stichtag ausgewiesenen Erträge, Aufwendungen, Vermögenswerte und Schulden sowie den Ausweis von Eventualschulden auswirken. Durch die mit diesen Annahmen und Schätzungen verbundenen Unsicherheiten könnten jedoch Ergebnisse entstehen, die in der Zukunft zu erheblichen Anpassungen des Buchwerts oder des Ausweises der betroffenen Vermögenswerte oder Schulden führen.

Bei der Anwendung der jeweiligen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden hat die Unternehmensleitung folgende Ermessensentscheidungen, die die Beträge in den Abschlüssen wesentlich beeinflussen, getroffen. Nicht berücksichtigt werden dabei solche Entscheidungen, die Schätzungen beinhalten.

- Der InCity-Konzern hat Leasingverträge zur Vermietung seiner Immobilien abgeschlossen. Dabei wurde anhand einer Analyse der Vertragsbedingungen festge-

stellt, dass alle mit dem Eigentum dieser Immobilien verbundenen maßgeblichen Chancen und Risiken im Konzern verbleiben, der diese Verträge demnach als Operating-Leasingverhältnisse bilanziert.

- Der InCity-Konzern bilanzierte für die Geschäftsjahre 2014 und 2015 den Erwerb von Anteilen, die eine Beherrschung über die so erworbene Gesellschaft ermöglichen, dann als Unternehmenserwerbe, wenn die Voraussetzungen des IFRS 3 bzw. des § 290 HGB vorlagen.

Die wichtigsten zukunftsbezogenen Annahmen sowie sonstige am jeweiligen Stichtag bestehende Hauptquellen von Schätzungsunsicherheiten, auf Grund derer ein beträchtliches Risiko besteht, dass innerhalb des nächsten Geschäftsjahres eine wesentliche Anpassung der Buchwerte von Vermögenswerten und Schulden erforderlich sein wird, werden nachstehend erläutert.

- Der InCity-Konzern hat bis zur Umstellung der Konzernrechnungslegung auf HGB seine Bestandsimmobilien als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zum beizulegenden Zeitwert bewertet, wobei Änderungen der beizulegenden Zeitwerte erfolgswirksam erfasst wurden. Die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien erfolgte auf Basis von immobilienpezifischen und marktbezogenen Parametern durch einen externen Immobiliensachverständigen auf Basis seiner Einschätzungen. Die Ermittlung des beizulegenden Wertes erfolgte nach der DCF (*Discounted Cashflow*)-Methode. Hierbei wird der beizulegende Zeitwert durch die Summe aller in Zukunft zu erwartenden, auf den heutigen Zeitpunkt diskontierten Nettoerträge bestimmt. Die Nettoerträge werden pro Liegenschaft individuell, in Abhängigkeit der jeweiligen Chancen und Risiken, marktgerecht und risikoadjustiert diskontiert. Das Bewertungsverfahren steht im Einklang mit den gängigen Standards des "*Red Book*" der *Royal Institution of Chartered Surveyors*.
- Der InCity-Konzern hat die Aufteilung der jeweiligen Anschaffungs- und Herstellungskosten (einschließlich Anschaffungsnebenkosten) für die erworbenen Bestandsimmobilien auf abnutzbare (Gebäude) und nicht abnutzbare (Grund und Boden) Vermögensgegenstände auf Basis der jeweils relevanten Bodenrichtwerte nebst Geschossflächenzahlen und hierauf basierenden Umrechnungskoeffizienten vorgenommen.

- Als Basis für die Berechnung der planmäßigen Abschreibungen für die erworbenen Bestandsimmobilien (soweit jeweils abnutzbar) wurden durch den InCity- Konzern Restnutzungsdauern geschätzt.
- Sowohl der InCity Konzern als auch die InCity AG haben als Basis für die Bewertung von gehaltenen Beteiligungen an anderen Unternehmen Schätzungen über zukünftig auf Ebene der jeweiligen Beteiligung zu erzielende Erträge und die Werthaltigkeit von durch diese Unternehmen gehaltenen Vermögensgegenständen vorgenommen.
- Die InCity AG hat zudem Schätzungen über die auf Ebene von ihren Schuldern zu erzielenden Erträge und die Werthaltigkeit von durch diese gehaltenen Vermögensgegenständen vorgenommen.
- Die InCity AG hat im Geschäftsjahr 2014 wie im Vorjahr Wertberichtigungen auf Forderungen vorgenommen. Auch im Geschäftsjahr 2015 hat die InCity AG Wertberichtigungen auf Forderungen i.H.v. TEUR 1.095 vorgenommen.
- Der InCity-Konzern hat für Gewährleistungsrisiken Rückstellungen gebildet.

## **10.5 Konsolidierung**

Investitionen in Bestandsimmobilien bzw. Immobilienprojekte werden nicht von der InCity AG selbst getätigt. Die Investitionen werden grundsätzlich über spezifische Projektgesellschaften bzw. Objektgesellschaften abgewickelt. Die Beteiligungen an diesen Gesellschaften werden von der InCity AG gehalten. Mithin verfügt die InCity AG über eine Reihe von Tochtergesellschaften und Beteiligungen.

### ***Konsolidierungskreis***

Die Konzernabschlüsse 2014 und 2015 umfassen die InCity AG und die von ihr beherrschten Tochtergesellschaften ab dem Erwerbszeitpunkt, d. h. ab dem Zeitpunkt, an dem der Konzern die Beherrschung erlangt. Die Einbeziehung in die Konzernrechnungslegung endet, sobald die Beherrschung durch das Mutterunternehmen nicht mehr besteht. Im Geschäftsjahr 2015 ergaben sich folgende wesentliche Änderungen im Konsolidierungskreis:

Die IC Objekt3 Berlin GmbH und die IC Objekt4 Berlin GmbH wurden im Geschäftsjahr 2015 erstmals konsolidiert. Die Cologne Grundbesitz GmbH, die Gutperle + Ertl GmbH, die

InCity Vertriebs GmbH, die JS Vermögensverwaltung AG und die Mauritius 37. Vermögensverwaltungs GmbH wurden im Geschäftsjahr 2015 nicht mehr konsolidiert (d.h. entkonsolidiert), da sie liquidiert wurden oder sich der Kapitalanteil der InCity AG als Muttergesellschaft dahingehend geändert hat, dass keine Beherrschung durch das Mutterunternehmen mehr besteht. Aus der Entkonsolidierung der vorstehenden Gesellschaften ergaben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der InCity.

### ***Konsolidierungsmethoden***

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

Der Konzernabschluss beinhaltet den Abschluss der InCity AG als Mutterunternehmen und die von ihr beherrschten Unternehmen einschließlich Zweckgesellschaften (Tochterunternehmen).

Das Mutterunternehmen erlangt nach IFRS die Beherrschung, wenn es (i) Verfügungsmacht über das Beteiligungsunternehmen ausüben kann, (ii) schwankenden Renditen aus der Beteiligung ausgesetzt ist und (iii) die Renditen aufgrund von Verfügungsmacht der Höhe nach beeinflussen kann.

Nach HGB erlangt ein Mutterunternehmen stets dann die Beherrschung, wenn (i) ihm bei dem Beteiligungsunternehmen die Mehrheit der Stimmrechte der Gesellschafter zusteht, (ii) ihm bei dem Beteiligungsunternehmen das Recht zusteht, die Mehrheit der Mitglieder des die Finanz- und Geschäftspolitik bestimmenden Verwaltungs-, Leitungs- oder Aufsichtsorgans zu bestellen oder abzurufen, und es gleichzeitig Gesellschafter ist, (iii) ihm das Recht zusteht, die Finanz- und Geschäftspolitik auf Grund eines mit dem Beteiligungsunternehmen geschlossenen Beherrschungsvertrages oder auf Grund einer Bestimmung in der Satzung des Beteiligungsunternehmens zu bestimmen, oder (iv) es bei wirtschaftlicher Betrachtung die Mehrheit der Risiken und Chancen eines Unternehmens trägt, das zur Erreichung eines eng begrenzten und genau definierten Ziels des Mutterunternehmens dient (Zweckgesellschaft).

Die InCity AG nimmt eine Neubeurteilung vor, ob sie ein Beteiligungsunternehmen beherrscht oder nicht, wenn Tatsachen und Umstände darauf hinweisen, dass sich einer oder mehrere der für die Beherrschung maßgeblichen Umstände verändert haben.

Ein Tochterunternehmen wird ab dem Zeitpunkt, zu dem die InCity AG die Beherrschung über das Tochterunternehmen erlangt, bis zu dem Zeitpunkt, an dem die Beherrschung durch die InCity AG endet, in die Konzernrechnungslegung einbezogen. Dabei werden die Ergebnisse der im Laufe des Jahres erworbenen oder veräußerten Tochterunternehmen entsprechend vom tatsächlichen Erwerbszeitpunkt bzw. bis zum tatsächlichen Abgangszeitpunkt in der Gewinn- und Verlustrechnung und dem sonstigen Konzern-Ergebnis erfasst.

Eine Kapitalkonsolidierung der InCity erfolgt nach folgender Maßgabe:

- Im Konzernabschluss nach IFRS für das Geschäftsjahr 2014 erfolgte die Kapitalkonsolidierung nach der Erwerbsmethode (IFRS 3). Vermögenswerte, Schulden und Eventualschulden aus Unternehmenserwerben werden im Erwerbszeitpunkt mit ihren beizulegenden Zeitwerten erfasst. Soweit die Anschaffungskosten des Unternehmenserwerbs das anteilige neu bewertete Nettovermögen des Akquisitionsobjektes übersteigen, kommt in Höhe des Unterschiedsbetrags ein Geschäfts- oder Firmenwert zum Ansatz. Ein negativer Unterschiedsbetrag wird in der Periode des Erwerbs ertragswirksam vereinnahmt. Die Anteile von anderen Gesellschaftern werden in Höhe ihres Anteils am Nettovermögen des Tochterunternehmens ausgewiesen. Die Aufwendungen und Erträge der im Laufe des Geschäftsjahres erworbenen Tochterunternehmen gehen vom Erwerbszeitpunkt an in die Gesamtergebnisrechnung ein. Alle konzerninternen Salden, Transaktionen, Erträge, Aufwendungen, Gewinne und Verluste aus konzerninternen Transaktionen, die im Buchwert von Vermögenswerten enthalten sind, werden in voller Höhe eliminiert.

Anteile nicht beherrschender Gesellschafter (Minderheitsanteile) stellen den Anteil des Ergebnisses und des Nettovermögens dar, der nicht dem InCity-Konzern zuzurechnen ist. Minderheitsanteile werden in der Gesamtergebnisrechnung und in der Konzernbilanz separat ausgewiesen. Der Ausweis in der Konzernbilanz erfolgt grundsätzlich innerhalb des Eigenkapitals, getrennt vom auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallenden Eigenkapital. Soweit es sich bei den Minderheitenanteilen um Kommanditanteile handelt, werden diese auf Grund des gesetzlichen Kündigungsrechtes der Kommanditisten als Fremdkapital ausgewiesen. Ebenso wie bereits in den Vorjahren stellen die Zugänge des Konsolidierungskreises keine Unternehmenserwerbe nach IFRS 3 dar.

- Im Konzernabschluss nach HGB für das Geschäftsjahr 2015 wurde die Kapitalkonsolidierung für Unternehmen, die aufgrund eines (Zu-)Erwerbs erstmals konsolidiert

wurden, nach der Erwerbsmethode zum Zeitpunkt, zu dem das Unternehmen Tochterunternehmen geworden ist, vorgenommen. Dabei wird der Wertansatz der dem Mutterunternehmen gehörenden Anteile mit dem auf diese Anteile entfallenden Betrag des Eigenkapitals des Tochterunternehmens verrechnet. Das Eigenkapital wird mit dem Betrag angesetzt, der dem zum Konsolidierungszeitpunkt beizulegenden Zeitwert der in den Konzernabschluss aufzunehmenden Vermögensgegenstände, Schulden, Rechnungsabgrenzungsposten und Sonderposten entspricht. Ein nach der Verrechnung verbleibender Unterschiedsbetrag wird, wenn er auf der Aktivseite entsteht, als Geschäfts- oder Firmenwert, wenn er auf der Passivseite entsteht, unter dem Posten „Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung“ nach dem Eigenkapital ausgewiesen. Der für die Bestimmung des Zeitwerts der in den Konzernabschluss aufzunehmenden Vermögensgegenstände, Schulden, Rechnungsabgrenzungsposten und Sonderposten und der für die Kapitalkonsolidierung maßgebliche Zeitpunkt ist grundsätzlich der, zu dem das Unternehmen Tochterunternehmen geworden ist. Forderungen und Verbindlichkeiten, Umsätze, Aufwendungen und Erträge sowie Zwischenergebnisse innerhalb des Konsolidierungskreises werden eliminiert.

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

## **10.6 Vergleichbarkeit von Vorjahreszahlen**

Die geprüften Zahlen aus dem Konzernabschluss 2015 (HGB) sind aufgrund der für das Geschäftsjahr 2015 erfolgten Umstellung der Rechnungslegung von IFRS auf HGB mit den geprüften Zahlen aus dem Konzernabschluss 2014 (IFRS) nur eingeschränkt vergleichbar. Infolge der strategischen Neuausrichtung und der Erweiterung der Geschäftstätigkeit auf das Bestandsgeschäft hat die InCity AG seit dem zweiten Halbjahr des Geschäftsjahres 2014 über verschiedene Objektgesellschaften verschiedene Bestandsimmobilien erworben. Aufgrund dieser Zukäufe und aufgrund der Tatsache, dass der Erwerb und die Erstkonsolidierung unterjährig stattgefunden haben, sind die Konzernabschlüsse 2014 und 2015 ebenfalls nur eingeschränkt vergleichbar.

## 10.7 Segmentberichterstattung

Die Segmentierung der Konzernrechnungslegung erfolgt im Konzernabschluss 2014 gemäß IFRS 8 „Geschäftssegmente“ entsprechend der internen Ausrichtung nach strategischen Geschäftsfeldern und Gesichtspunkten. Aufgrund des Erwerbs der ersten Bestandsimmobilie im zweiten Halbjahr 2014 bestand erstmalig die Pflicht zur Segmentberichterstattung nach IFRS 8 im Konzernabschluss 2014. Die berichtspflichtigen Segmente des InCity-Konzerns waren gemäß IFRS 8:

- Bestandsimmobilien: Der InCity-Konzern investiert in den Aufbau eines Portfolios ausgewählter Bestandsimmobilien mit derzeitigem Fokus auf die Regionen Frankfurt am Main und Berlin.
- Projektentwicklung: Der InCity-Konzern beteiligt sich über Partnerschaftsmodelle mit regional agierenden Projektentwicklern an wohnwirtschaftlichen und gewerblichen Immobilienprojekten in ausgewählten deutschen Metropolregionen.

Aufgrund der Umstellung der Konzernrechnungslegung für das Jahr 2015 von IFRS auf HGB besteht für das Geschäftsjahr 2015 und die darauf folgenden Geschäftsjahre keine Verpflichtung zur Segmentberichterstattung, da die Vorschriften des HGB für einen hier-nach erstellten Konzernabschluss nicht zwingend eine Segmentberichterstattung vorsehen. Eine Segmentberichterstattung für das Geschäftsjahr 2015 wurde daher nicht vorgenommen.

## 10.8 Erläuterung der Gewinn- und Verlustrechnung

Die nachfolgenden Angaben vergleichen die Ertragslage des InCity-Konzerns des Geschäftsjahres 2015 und des Geschäftsjahres 2014.

Um einen Vergleich der Finanzkennzahlen für das Geschäftsjahr 2015 mit den Finanzkennzahlen für das Geschäftsjahr 2014 zu erleichtern, werden dabei grundsätzlich die geprüften Kennzahlen nach HGB für das Geschäftsjahr 2015 mit den im Konzernabschluss 2015 enthaltenen ungeprüften Vergleichszahlen nach HGB für das Geschäftsjahr 2014 verglichen und die jeweiligen Abweichungen diskutiert. Soweit in Einzelfällen die ungeprüften Vergleichszahlen für das Geschäftsjahr 2014 nach HGB von den geprüften Kennzahlen für das Geschäftsjahr 2014 nach IFRS in nach Ansicht der InCity AG relevanter Höhe abweichen, wird dies nachfolgend bei der jeweils betroffenen Position gesondert durch einen entsprechenden Klammerzusatz angegeben. Soweit keine gesonderte Angabe erfolgt und

die betreffende Position nach beiden Rechnungslegungsgrundsätzen vorgesehen ist, entsprechen die ungeprüften Kennzahlen nach HGB grundsätzlich den geprüften Kennzahlen nach IFRS für das Geschäftsjahr 2014.

### ***Umsatzerlöse***

Die Umsatzerlöse stiegen von TEUR 35.178 für das Geschäftsjahr 2014 um TEUR 10.180 bzw. rund 29 % auf TEUR 45.358 für das Geschäftsjahr 2015. Die Umsatzerlöse resultieren nahezu vollumfänglich aus den eingegangenen Projektbeteiligungen (TEUR 41.195). Einnahmen aus der Vermietung der erworbenen Bestandsimmobilien (TEUR 1.095) konnten ebenfalls verzeichnet werden. Weiter sind Umsatzerlöse von TEUR 3.068 aus der Veräußerung eines Grundstücks im Wege des Tauschs gegen Anteile an der RheinCOR Projektentwicklung GmbH erfasst. Der wesentliche Grund für den Anstieg im Vergleich zum Vorjahr liegt in der Fertigstellung und Übergabe bei den Projekten „Elbquartier Blankenese“ (TEUR 21.779) und „Flugfeld Böblingen“ (TEUR 18.410).

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

Der Bestand an unfertigen Leistungen hat sich im Geschäftsjahr 2015 um TEUR 23.998 reduziert, während sich der Bestand an unfertigen Leistungen im Geschäftsjahr 2014 nur um TEUR 6.741 verringert hat. Die Bestandsreduzierung im Geschäftsjahr 2015 ist im Wesentlichen auf den Verkauf in den Projekten „Elbquartier Blankenese“ (TEUR 15.602), „Flugfeld Böblingen“ (TEUR 10.546) und „Heimat 79“ (TEUR 790) zurückzuführen. Darüber hinaus resultiert aus dem Abgang eines Grundstücks und dem Baufortschritt des Projekts „Rhein VII“ in Düsseldorf eine Bestandsminderung in Höhe von TEUR 2.503. Dieser Entwicklung gegenläufig wirkte sich der Baufortschritt bei der Beteiligung an dem Projekt „Gallushöfe“ in Frankfurt am Main mit einer Bestandsvermehrung an unfertigen Leistungen von TEUR 5.222 sowie noch nicht abgerechnete Betriebskosten mit TEUR 221 aus.

### ***Sonstige betriebliche Erträge***

Die sonstigen betrieblichen Erträge betragen im Geschäftsjahr 2014 TEUR 1.156 (IFRS: TEUR 1.100) und im Geschäftsjahr 2015 TEUR 427, was einem Rückgang von TEUR 729 bzw. rund 63 % entspricht. Die sonstigen betrieblichen Erträge im Geschäftsjahr 2015 resultieren im Wesentlichen aus der Untervermietung von eigengenutzten Büroflächen (TEUR 107), Erträgen aus der Auflösung von Rückstellungen (TEUR 95), Auflösung von Einzelwertberichtigungen (TEUR 81) und Erträgen im Rahmen von Entschädigungen aus Versicherungsverhältnissen und sonstigen Erstattungen (TEUR 23). Der Rückgang im Ge-

schäftsjahr 2015 im Vergleich zum Vorjahr ist im Wesentlichen auf einen im Geschäftsjahr 2014 gegebenen Entkonsolidierungseffekt (TEUR 245) und den Wegfall der Mieteinnahmen der vormals zum Verkauf gehaltenen Immobilie Dönhoffstraße, Leverkusen, (TEUR 170) zurückzuführen.

### ***Materialaufwand***

Der Materialaufwand betrug im Geschäftsjahr 2014 TEUR 25.189 und im Geschäftsjahr 2015 TEUR 16.024, was einem Rückgang um TEUR 9.165 bzw. rund 36 % entspricht. Der Materialaufwand im Geschäftsjahr 2015 enthält nahezu ausschließlich Baukosten aus den Projektbeteiligungen. Der wesentliche Grund für diesen Rückgang im Vergleich zum Vorjahr ist das geringere Projektvolumen.

### ***Abschreibungen***

Im Geschäftsjahr 2015 wurden nach den Vorschriften des HGB Abschreibungen in Höhe von TEUR 1.370 vorgenommen, während sich die Abschreibungen im Geschäftsjahr 2014 nach HGB auf TEUR 23 belaufen. Die Abschreibungen für das Geschäftsjahr 2015 setzen sich aus Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen (TEUR 370) und Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens (TEUR 1.000) zusammen. Die Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens beinhalten dabei Aufwendungen aus Wertberichtigungen von Forderungen gegen Dritte (TEUR 1.000). Im Geschäftsjahr 2014 wurden nach den seinerzeit noch angewendeten IFRS-Vorschriften Anpassungen des beizulegenden Zeitwerts von als Finanzinvestition gehaltenen Bestandsimmobilien in Höhe von TEUR 677 vorgenommen. Die vorstehenden Positionen führen zwar dem Grunde nach zu einer Ergebnisminderung, sind aufgrund der im Geschäftsjahr 2014 und 2015 unterschiedlichen Rechnungslegungsvorschriften und Bilanzierungsmethodik für die Bestandsimmobilien der InCity jedoch nicht miteinander vergleichbar. Nach IFRS wurden darüber hinaus im Geschäftsjahr 2014 Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen in Höhe von TEUR 4 vorgenommen.

### ***Sonstige betriebliche Aufwendungen***

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind von TEUR 2.818 (IFRS: TEUR 2.820) im Geschäftsjahr 2014 um TEUR 654 bzw. rund 23 % auf TEUR 2.164 im Geschäftsjahr 2015 zurückgegangen. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen im Geschäftsjahr 2015 beinhalten vor allem Rechts- und Beratungskosten (TEUR 782), Vertriebskosten im Rahmen

der Projektbeteiligungen (TEUR 397), Raumkosten (TEUR 303), Kosten der Abschlusserstellung und -prüfung (TEUR 184) und Kosten im Zusammenhang mit der Börsennotierung (TEUR 96). Der wesentliche Grund für die Reduzierung des sonstigen betrieblichen Aufwands im Vergleich zum Vorjahr sind im Vorjahr angefallene Vertriebsaufwendungen in den Projektgesellschaften, die in 2015 nicht in dieser Höhe angefallen sind.

### ***Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT)***

Das EBIT hat sich von TEUR 394 (IFRS: TEUR -321) im Geschäftsjahr 2014 um TEUR 856 bzw. mehr als 100 % auf TEUR 1.250 im Geschäftsjahr 2015 erhöht. Die wesentlichen Gründe für diese Verbesserung gegenüber dem Vorjahr sind die im Geschäftsjahr 2015 erfolgte Ertragsrealisierung bei dem Projekt „Flugfeld Böblingen“ sowie Kostenreduzierungen durch den Abschluss von Projekten und auf Ebene der Muttergesellschaft.

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

Die sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge haben sich von TEUR 137 (IFRS: TEUR 138) im Geschäftsjahr 2014 um TEUR 90 bzw. rund 66 % auf TEUR 47 im Geschäftsjahr 2015 reduziert. Der wesentliche Grund für diesen Rückgang gegenüber dem Vorjahr sind im Vorjahr gegebene Zinsen aus Steuererstattungen, die im Geschäftsjahr 2015 nicht erneut angefallen sind.

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

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen haben sich von TEUR 698 im Geschäftsjahr 2014 um TEUR 18 auf TEUR 716 bzw. rund 2,6 % im Geschäftsjahr 2015 erhöht. Sie betreffen hauptsächlich Aufwendungen im Rahmen der Finanzierung des Erwerbs der Bestandsimmobilien (TEUR 225), Aufwendungen bezüglich der weiteren Projektfinanzierungen (TEUR 170) sowie Zinsaufwand im Zusammenhang mit der Anleihe 2014/2019 (TEUR 168). Der wesentliche Grund für diese leichte Erhöhung gegenüber dem Vorjahr ist der Zugang von Bankenfinanzierungen bezüglich der erworbenen Bestandsimmobilien.

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

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag betragen im Geschäftsjahr 2014 TEUR 780 (IFRS: TEUR 583) und im Geschäftsjahr 2015 TEUR 368, was einem Rückgang um TEUR 412 bzw. rund 53 % entspricht. Die Steuern von Einkommen und Ertrag für das Geschäftsjahr 2015 resultieren insbesondere aus zu versteuernden Jahresüberschüssen von

konsolidierten Unternehmen. Aus der Veränderung latenter Steuern ist ein Ertrag in Höhe von TEUR 88 enthalten. Die Reduzierung gegenüber dem Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus der im Geschäftsjahr 2015 nicht mehr gegebenen Konzentration des zu versteuernden Einkommens auf ein konsolidiertes Unternehmen.

### ***Jahresergebnis***

Das Jahresergebnis hat sich von TEUR -946 für das Geschäftsjahr 2014 (IFRS Periodenergebnis: -1.463) um TEUR 1.155 bzw. um mehr als 100 % auf TEUR 209 für das Geschäftsjahr 2015 verbessert. Die Ergebnisverbesserung resultiert im Wesentlichen aus dem positiven EBIT i.H.v. TEUR 1.250.

## **10.9 Erläuterung der Konzernbilanz**

Die nachfolgenden Angaben vergleichen die Vermögenslage für den zum 31. Dezember 2014 endenden Zeitraum und den zum 31. Dezember 2015 endenden Zeitraum.

Um einen Vergleich der Finanzkennzahlen für das Geschäftsjahr 2015 mit den Finanzkennzahlen für das Geschäftsjahr 2014 zu erleichtern, werden dabei grundsätzlich die geprüften Kennzahlen nach HGB mit den im Konzernabschluss 2015 enthaltenen ungeprüften Vergleichszahlen nach HGB für das Geschäftsjahr 2014 verglichen und die jeweiligen Abweichungen diskutiert. Soweit in wenigen Einzelfällen die ungeprüften Vergleichszahlen für das Geschäftsjahr 2014 nach HGB von den geprüften Kennzahlen für das Geschäftsjahr 2014 nach IFRS in nach Ansicht der InCity AG relevanter Höhe abweichen, wird dies nachfolgend bei der jeweils betroffenen Position gesondert durch einen entsprechenden Klammerzusatz angegeben. Soweit keine gesonderte Angabe erfolgt und die betreffende Position nach beiden Rechnungslegungsgrundsätzen vorgesehen ist, entsprechen die ungeprüften Kennzahlen nach HGB grundsätzlich den geprüften Kennzahlen nach IFRS für das Geschäftsjahr 2014.

### ***Anlagevermögen***

Das Anlagevermögen des InCity-Konzerns zum 31. Dezember 2015 in Höhe von TEUR 71.987 besteht aus Sachanlagen in Höhe von TEUR 66.517 und Finanzanlagen in Höhe von TEUR 5.470. Die Sachanlagen beinhalten im Wesentlichen die bereits zu Eigentum erworbenen Immobilien „Brönnnerstraße 13, 15“ in Frankfurt am Main sowie „Bernburgerstraße 30, 31“, „Jägerstraße 34/35“ und „Jägerstraße 54/55“ in Berlin (TEUR 66.476). Unter den Finanzanlagen ist die Beteiligung des InCity-Konzerns an der RheinCOR Pro-

jektentwicklung GmbH zum Projekt „Rhein VII“ ausgewiesen (TEUR 5.468). Die Sachanlagen sind von TEUR 8.178 zum 31. Dezember 2014 (IFRS: TEUR 3, bestehend jedoch nur aus Geschäftsausstattung ohne Bestandsimmobilien) um TEUR 58.339 bzw. um über 100 % auf TEUR 66.517 zum 31. Dezember 2015 angestiegen. Wesentlicher Grund für den Anstieg ist der Besitz-, Nutzen- und Lastenübergang der Bestandsobjekte „Bernburgerstraße 30, 31“, „Jägerstraße 34/35“ und „Jägerstraße 54/55“ auf den InCity-Konzern im Geschäftsjahr 2015. Der Anstieg der Finanzanlagen von TEUR 3 zum 31. Dezember 2014 (IFRS: TEUR 3) um TEUR 5.467 bzw. um mehr als 100 % auf TEUR 5.470 zum 31. Dezember 2015 resultiert aus dem Erwerb der Minderheitsbeteiligung des InCity-Konzerns an der RheinCOR Projektentwicklung GmbH zum Projekt „Rhein VII“ im Geschäftsjahr 2015.

### ***Umlaufvermögen***

Das Umlaufvermögen des InCity-Konzerns zum 31. Dezember 2015 in Höhe von TEUR 30.754 setzt sich aus Vorräten, Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen, sowie liquiden Mitteln zusammen.

#### *Vorräte*

Die Vorräte haben sich von TEUR 39.953 zum 31. Dezember 2014 um TEUR 23.998 bzw. um rund 60 % auf TEUR 15.955 zum 31. Dezember 2015 reduziert. Die Vorräte bestehen vollständig aus unfertigen Leistungen und beinhalten vor allem die im Bau befindlichen Projektimmobilien. Darin enthalten sind im Wesentlichen die Projekte „Gallushöfe“ in Frankfurt am Main (TEUR 9.283), „Elbquartier Blankenese“ in Hamburg (TEUR 4.953) und „Rhein VII“ in Düsseldorf (TEUR 1.497). Der Rückgang des Vorratsvermögens gegenüber dem Geschäftsjahr 2014 resultiert hauptsächlich aus dem Abschluss der Projekte „Flugfeld Böblingen“ in Böblingen und „Heimat 79“ in Berlin sowie dem Besitz-, Nutzen- und Lastenwechsel von fertiggestellten Wohneinheiten des Projektes „Elbquartier Blankenese“. Diesem Rückgang gegenläufig entwickelte sich im Geschäftsjahr 2015 das Projekt „Gallushöfe“ in Frankfurt am Main mit einem Anstieg der unfertigen Leistungen in Höhe von TEUR 4.900 aufgrund des voranschreitenden Projektfortschritts.

#### *Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände*

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände haben sich von TEUR 5.314 zum 31. Dezember 2014 um TEUR 2.240 bzw. rund 42 % auf TEUR 3.074 zum 31. Dezember 2015 reduziert. Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände beinhalten Forde-

rungen aus Lieferungen und Leistungen aus dem Verkauf von Wohneinheiten, endabgerechneten Dienstleistungen und Nachträgen. Im Geschäftsjahr 2015 wurden Forderungen in Höhe von TEUR 1.084 (Geschäftsjahr 2014: TEUR 0) wertberichtigt. Davon entfallen TEUR 1.000 auf zu erwartende Einbehalte insbesondere wegen erheblicher Bauzeitüberschreitung beim Projekt „Elbquartier Blankenese“. Die sonstigen Vermögensgegenstände zum 31. Dezember 2015 beinhalten hauptsächlich Forderungen aus Steuererstattungsansprüchen in Höhe von TEUR 445 und Forderungen gegen Projektpartner aus kurzfristigen Darlehen in Höhe von TEUR 404. Darüber hinaus bestehen Forderungen aus Sicherheitsinhalten und Kautionen. Grund für den Rückgang der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände im Geschäftsjahr 2015 um TEUR 2.240 gegenüber dem Vorjahr ist im Wesentlichen der Abgang von Forderungen gegen Gesellschafter einer im Geschäftsjahr 2015 entkonsolidierten Gesellschaft.

### *Liquide Mittel*

Die liquiden Mittel zum 31. Dezember 2015 in Form von Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten betragen unter Berücksichtigung der liquiden Mittel mit Verfügungsbeschränkungen und sonstigen liquiden Mitteln insgesamt TEUR 11.725 (zum 31. Dezember 2014: TEUR 26.833). Darin sind TEUR 2.318 freie liquide Mittel enthalten. Die übrigen liquiden Mittel sind in Projekten investiert und dort auf Sperrkonten hinterlegt. Die Veränderung vom 31. Dezember 2014 zum 31. Dezember 2015 beträgt TEUR -15.108, was einem Rückgang von rund 56 % entspricht. Der wesentliche Grund hierfür ist der Abgang von aus erhaltenen Anzahlungen von Erwerbern in den Projektbeteiligungen resultierenden liquiden Mitteln mit Verfügungsbeschränkungen durch Übergabe der jeweils erworbenen Einheiten und Verrechnung mit den gegenüberstehenden Verbindlichkeiten.

### ***Eigenkapital***

Die Summe des Eigenkapitals beträgt zum 31. Dezember 2015 TEUR 40.694 und zum 31. Dezember 2014 TEUR 13.331 (IFRS: TEUR 12.884). Der Anstieg des Eigenkapitals beträgt daher TEUR 27.363 bzw. mehr als 100 %. Daraus ergibt sich zum 31. Dezember 2015 eine Eigenkapitalquote von 40 % (zum 31. Dezember 2014: 17 % (IFRS: 16 %)). Das unter dem Eigenkapital ausgewiesene gezeichnete Kapital beläuft sich zum 31. Dezember 2015 auf TEUR 42.500 (zum 31. Dezember 2014: TEUR 12.620). Die Erhöhung des gezeichneten Kapitals und der Eigenkapitalquote ist auf die Durchführung der am 7. April 2015 im Handelsregister eingetragenen Sachkapitalerhöhung um TEUR 6.062 und auf die Durchführung der am 18. August 2015 im Handelsregister eingetragenen Barkapitalerhöhung um TEUR 23.818 zurückzuführen. Das auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens

entfallende Eigenkapital hat sich – im Wesentlichen bedingt durch diese Kapitalerhöhungen – von TEUR 10.221 zum 31. Dezember 2014 (IFRS: TEUR 11.677) um TEUR 30.212 bzw. um mehr als 100 % auf TEUR 40.433 zum 31. Dezember 2015 erhöht.

### ***Ausgleichsposten für Anteile anderer Gesellschafter (Anteile ohne beherrschenden Einfluss)***

Die Anteile ohne beherrschenden Einfluss haben sich von TEUR 3.110 zum 31. Dezember 2014 (IFRS: TEUR 1.207) um TEUR 2.849 bzw. rund 92 % auf TEUR 261 zum 31. Dezember 2015 reduziert. Dieser Rückgang liegt im Wesentlichen an dem Abgang der Projektgesellschaft zum Projekt „Logistikcenter Interpark“ und den Abgang der damit verbundenen Anteile ohne beherrschenden Einfluss.

### ***Rückstellungen***

Die Rückstellungen sind von TEUR 1.927 zum 31. Dezember 2014 (IFRS: TEUR 1.093) um TEUR 519 bzw. rund 27 % auf TEUR 2.446 zum 31. Dezember 2015 angestiegen. Die Rückstellungen zum 31. Dezember 2015 betreffen im Wesentlichen Rückstellungen für Gewährleistungsrisiken (TEUR 755), Rückstellungen für ausstehende Rechnungen (TEUR 652), Rückstellungen für Mietgarantien, Architekten- und Anwaltskosten (TEUR 484), Rückstellungen für noch nicht erbrachte Bauleistungen bereits verkaufter Wohneinheiten (TEUR 227) sowie Rückstellungen für Abschluss- und Prüfungskosten (TEUR 173). Steuerrückstellungen sind in Höhe von TEUR 6 enthalten. Wesentlicher Grund für den Anstieg der Rückstellungen gegenüber dem Geschäftsjahr 2014 ist die Rückstellungsbildung für ausstehende Rechnungen im Zusammenhang mit den im Geschäftsjahr 2015 abgeschlossenen und noch laufenden Projektbeteiligungen.

### ***Verbindlichkeiten***

Die Verbindlichkeiten des InCity-Konzerns in Höhe von TEUR 65.012 zum 31. Dezember 2014 (IFRS: langfristige und kurzfristige Schulden ohne Rückstellungen TEUR 65.956) sind um TEUR 5.224 bzw. rund 8 % auf TEUR 59.787 zum 31. Dezember 2015 gesunken. Die Verbindlichkeiten des InCity-Konzerns zum 31. Dezember 2015 bestehen aus Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (TEUR 45.531), erhaltenen Anzahlungen auf Bestellungen (TEUR 8.493), Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (TEUR 644), Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen (TEUR 900) und sonstigen Verbindlichkeiten (TEUR 4.219). Grund für den Rückgang der Verbindlichkeiten liegt zum einen in Beendigung der InCity Anleihe 2014/2019 durch teilweise Einbringung als Sacheinlage in

die InCity AG und im Übrigen Kündigung und Rückzahlung (TEUR 0 zum 31. Dezember 2015 gegenüber TEUR 8.067 zum 31. Dezember 2014 (IFRS: TEUR 8.000)). Ein weiterer wesentlicher Grund für den Rückgang der Verbindlichkeiten ist der Rückgang der erhaltenen Anzahlungen auf Bestellungen von TEUR 22.362 zum 31. Dezember 2014 um TEUR 13.869 bzw. rund 62 % auf TEUR 8.493 zum 31. Dezember 2015 aufgrund der Übergabe der verkauften Wohneinheiten aus den Projektbeteiligungen. Gegenläufig haben sich die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten von TEUR 30.802 zum 31. Dezember 2014 um TEUR 14.729 bzw. rund 48 % auf TEUR 45.531 erhöht, was im Wesentlichen auf die zur Finanzierung des Ankaufs von Bestandsimmobilien aufgenommenen Bankenfinanzierungen zurückzuführen ist. Schließlich haben sich die sonstigen Verbindlichkeiten des InCity-Konzerns von TEUR 2.416 zum 31. Dezember 2014 um TEUR 1.803 bzw. rund 75 % auf TEUR 4.219 zum 31. Dezember 2015 erhöht. Grund für diese Erhöhung sind im Wesentlichen die Aufnahme eines Gesellschafterdarlehens von der Hauptaktionärin des Mutterunternehmens sowie erhöhte Steuerverbindlichkeiten.

### ***Bilanzsumme***

Die Bilanzsumme des InCity-Konzerns hat sich von TEUR 80.393 zum 31. Dezember 2014 (IFRS: TEUR 79.933) um TEUR 22.574 bzw. rund 28 % auf TEUR 102.967 zum 31. Dezember 2015 erhöht. Wesentlicher Grund für die Erhöhung der Bilanzsumme ist der Besitz-, Nutzen- und Lastenübergang der Bestandsobjekte „Jägerstraße 34/35“ und „Jägerstraße 54/55“ über die Tochtergesellschaften IC Objekt3 Berlin GmbH bzw. IC Objekt4 Berlin GmbH im Geschäftsjahr 2015

## **10.10 Erläuterung der Kapitalflussrechnung des Konzerns**

Die nachfolgenden Angaben vergleichen die Finanzlage des InCity-Konzerns im Zeitraum vom 1. Januar 2015 bis 31. Dezember 2015 mit der Finanzlage im Zeitraum vom 1. Dezember 2014 bis 31. Dezember 2014.

Die im Konzernabschluss 2015 enthaltene Kapitalflussrechnung nach HGB enthält für den Vorjahreszeitraum keine Vergleichszahlen (weder nach HGB noch IFRS), da weder die Regelungen des HGB noch der angewandte Rechnungslegungsstandard DRS 21 eine entsprechende Vorgabe enthalten. Nachstehend werden damit die geprüften Kennzahlen für das Geschäftsjahr 2014 nach IFRS mit den geprüften Kennzahlen für das Geschäftsjahr 2015 nach HGB verglichen und die wesentlichen Abweichungen des Geschäftsjahres 2015 gegenüber dem Vorjahreszeitraum dargestellt.

### ***Veränderung des Finanzmittelbestandes***

Der Finanzmittelbestand am 1. Januar 2015 beträgt TEUR 26.833 (Vorjahr: TEUR 3.937) während der Finanzmittelbestand am 31. Dezember 2015 TEUR 11.725 (Vorjahr: TEUR 3.445) beträgt. Der Finanzmittelbestand ist im Geschäftsjahr 2015 daher um TEUR 15.108 zurückgegangen (Vorjahr: Rückgang um TEUR 492). Diesem Rückgang lagen im Wesentlichen die Veränderungen der nachfolgenden Einzelpositionen zu Grunde:

### ***Cash Flow aus der operativen Geschäftstätigkeit***

Der Cash Flow aus der operativen Geschäftstätigkeit betrug im Geschäftsjahr 2014 TEUR 225 und im Geschäftsjahr 2015 TEUR 6.576, was einem Anstieg von TEUR 6.351 bzw. mehr als 100 % im Vergleich zum Vorjahr entspricht. Der positive operative Cashflow im Geschäftsjahr 2015 resultiert im Wesentlichen aus dem weiteren Fortschritt der Projektbeteiligungen sowie der erfolgten Übergabe der verkauften Einheiten an die Käufer und den damit realisierten Restkaufpreisen. Wesentlicher Grund für den Anstieg des Cash Flow aus der operativen Geschäftstätigkeit im Jahr 2015 im Vergleich zum Vorjahr ist der vorgenannte Abschluss von Projektbeteiligungen, die damit einhergehende Realisierung von Restkaufpreisen und der Rückgang anfallender zahlungswirksamer Kosten.

### ***Cash Flow aus der Investitionstätigkeit***

Der negative Cash Flow aus der Investitionstätigkeit ist von TEUR -8.169 im Geschäftsjahr 2014 um TEUR 50.957 auf TEUR -59.116 im Geschäftsjahr 2015 angestiegen. Der negative Cash Flow aus der Investitionstätigkeit im Geschäftsjahr 2015 resultiert im Wesentlichen aus der Erweiterung des Bestandportfolios durch den Erwerb der Immobilien in der Jägerstraße 34/35 und Jägerstraße 54/55 in Berlin und den damit verbundenen Anschaffungskosten.

### ***Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit***

Der Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit ist von TEUR 7.452 im Geschäftsjahr 2014 um TEUR 29.980 bzw. mehr als 100 % auf TEUR 37.432 im Geschäftsjahr 2015 angestiegen. Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit und der Anstieg im Vergleich zum Vorjahr resultiert maßgeblich aus der im Geschäftsjahr 2015 von der InCity AG durchgeführten Barkapitalerhöhung um TEUR 23.818 und dem damit erzielten Emissionserlös sowie der Aufnahme und der Rückführung von Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten.

## 10.11 Liquiditätsquellen

Die InCity AG finanziert sich derzeit im Wesentlichen über die Aufnahme von Fremdkapital bei Banken und bei der Haron Holding AG und durch die Ausgabe von Eigenkapital, zuletzt durch die am 10. Mai 2016 im Handelsregister eingetragene Barkapitalerhöhung um EUR 17.500.000,00 (zum hieraus erzielten Emissionserlös siehe Ziffer 5.2 (Emissionserlös und Kosten der Emission)). Die Tochtergesellschaften der InCity AG finanzieren sich im Wesentlichen über Bankdarlehen und Darlehen der InCity AG.

## 10.12 Handelsrechtlicher Jahresabschluss zum 31. Dezember 2015

Der geprüfte Jahresabschluss der InCity AG für das Geschäftsjahr 2014 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuchs (HGB) und des Aktiengesetzes aufgestellt. Die Gesellschaft erfüllt die Größenkriterien für eine kleine Kapitalgesellschaft gemäß § 267 Abs. 1 und 4 HGB mit Umsatzerlösen von nicht mehr als EUR 12 Mio. und nicht mehr als 50 Arbeitnehmer im Jahresdurchschnitt.

### ***Die Ertragslage der InCity AG im Geschäftsjahr 2015***

#### *Umsatzerlöse*

Die Umsatzerlöse der InCity AG haben sich von TEUR 281 im Geschäftsjahr 2014 um TEUR 95 bzw. rund 34 % auf TEUR 186 im Geschäftsjahr 2015 reduziert. Im Geschäftsjahr 2015 bestehen die Umsatzerlöse ausschließlich aus Erlösen aus Management-Vergütungen, welche aus mit Projektgesellschaften sowie Bestandsgesellschaften vereinbarten Geschäftsbesorgungsverträgen resultieren. Bereits im Vorjahr bestanden die Umsatzerlöse mehrheitlich aus Erlösen aus Management-Vergütungen.

#### *Sonstige betriebliche Erträge*

Die sonstigen betrieblichen Erträge haben sich von TEUR 176 im Geschäftsjahr 2014 um TEUR 123 bzw. rund 70 % auf TEUR 299 im Geschäftsjahr 2015 erhöht. Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von TEUR 299 enthalten im Wesentlichen Erträge aus Vermietung von TEUR 107 (Vorjahr: TEUR 72) sowie aus der Auflösung von Rückstellungen von TEUR 63 (Vorjahr: TEUR 7).

### *Personalaufwand*

Der Personalaufwand konnte bei leicht gesunkener durchschnittlicher Mitarbeiterzahl im Geschäftsjahr 2015 auf TEUR 893 gesenkt werden (Vorjahr: TEUR 1.084). Im Geschäftsjahr 2015 waren neben den beiden Vorständen (Herr Oppelt bis 31. März 2015) bei der Gesellschaft durchschnittlich neun Mitarbeiter (Vorjahr: zehn Mitarbeiter) beschäftigt.

### *Abschreibungen*

Die Abschreibungen im Geschäftsjahr 2015 betreffen im Wesentlichen Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens (soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten) von TEUR 1.061 (Vorjahr: TEUR 1.297) und resultieren im Wesentlichen aus der Wertberichtigung der Forderungen gegen das verbundene Unternehmen für das Projekt "Elbquartier Blankenese" (TEUR 1.000). Abschreibungen auf Finanzanlagen wurden im Geschäftsjahr 2015 nicht vorgenommen (Vorjahr: TEUR 1.702).

### *Sonstiger Betriebsaufwand*

Der sonstige Betriebsaufwand hat sich von TEUR 1.045 im Geschäftsjahr 2014 um TEUR 685 bzw. rund 66 % auf insgesamt TEUR 1.730 im Geschäftsjahr 2015 erhöht. Ursächlich für die Erhöhung sind im Wesentlichen die mit der Durchführung der Kapitalmaßnahmen verbundenen Kosten. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen im Geschäftsjahr 2015 umfassen im Wesentlichen, Rechts- und Beratungskosten (TEUR 589), Raumkosten (TEUR 204), Abschluss- und Prüfungskosten (TEUR 161), Kosten im Zusammenhang mit der Börsennotierung (TEUR 96), Reisekosten (TEUR 46) und Fahrzeugkosten (TEUR 46).

### *Betriebsergebnis*

Das Betriebsergebnis der InCity AG fällt mit TEUR -1.290 (Vorjahr: TEUR -1.131) erneut negativ aus. Die operativen Kosten werden derzeit noch nicht aus den Umsatzerlösen und den sonstigen Erträgen gedeckt, da aus den Bestandsobjekten und den Projektgesellschaften noch keine ausreichenden Erträge generiert werden können.

### *Erträge aus Beteiligungen*

Im Geschäftsjahr 2015 resultieren die Erträge aus Beteiligungen i.H.v. TEUR 390 (Vorjahr: TEUR 300) ausschließlich aus der Vorabgewinnausschüttung der Brutschin Wohnkonzepte GmbH für das Projekt „Flugfeld Böblingen“.

### *Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge*

Die sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge der InCity AG im Geschäftsjahr 2015 belaufen sich auf TEUR 977 (Vorjahr: TEUR 804) und bestehen im Wesentlichen aus Zinserträgen aus Bestandsgesellschaften (TEUR 500) und Zinserträgen aus den Projektgesellschaften (TEUR 437).

### *Zinsen und ähnliche Aufwendungen*

Im Geschäftsjahr 2015 resultieren die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen mit insgesamt TEUR 197 (Vorjahr: TEUR 355) im Wesentlichen aus der im Geschäftsjahr 2015 als Sacheinlage eingebrachten bzw. zurückgeführten Anleihe 2014/2019.

### *Jahresfehlbetrag*

Insgesamt weist die InCity AG im Geschäftsjahr 2015 einen Jahresfehlbetrag von TEUR 2.141 (Vorjahr: TEUR 4.023) aus, der im Vergleich zum Geschäftsjahr 2014 um TEUR 1.882 bzw. rund 47 % gesunken ist. Wesentlicher Grund für die Ergebnisverbesserung sind im Vorjahr vorgenommene Abschreibungen auf Beteiligungsansätze, die im laufenden Jahr nicht angefallen sind (TEUR 1.702) und erste Erträge aus der Darlehensgewährung an die Bestandsgesellschaften (TEUR 500).

## **Die Vermögenslage der InCity AG im Geschäftsjahr 2015**

### *Anlagevermögen*

Das wesentliche Anlagevermögen der InCity AG besteht aus Finanzanlagen in Form von Anteilen an verbundenen Unternehmen und Ausleihungen an verbundene Unternehmen. Die Finanzanlagen zum 31. Dezember 2015 betragen TEUR 35.775 (Vorjahr: TEUR 12.513). Dies entspricht einer Erhöhung um TEUR 23.262 bzw. mehr als 100 %. Die Veränderung resultiert im Wesentlichen aus den Ausleihungen im Geschäftsjahr 2015 an die Objektgesellschaft IC Objekt3 Berlin GmbH für das Bestandsobjekt „Jägerstraße 34/35“

(TEUR 12.361) und an die Objektgesellschaft IC Objekt4 Berlin GmbH für das Bestandsobjekt „Jägerstraße 54/55“ (TEUR 12.285).

### *Umlaufvermögen*

Das Umlaufvermögen der InCity AG zum 31. Dezember 2015 besteht im Wesentlichen aus Forderungen gegen verbundene Unternehmen von TEUR 6.622 (Vorjahr: 6.428) sowie Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten von TEUR 1.295 (Vorjahr: TEUR 2.625). Forderungen gegen verbundene Unternehmen resultieren aus Darlehen sowie Leistungen.

Darüber hinaus bestehen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen von TEUR 75 und sonstige Vermögensgegenstände von TEUR 190. Der leichte Anstieg der in den kurzfristigen Forderungen enthaltenen Forderungen gegen verbundene Unternehmen von TEUR 6.428 zum 31. Dezember 2014 auf TEUR 6.622 zum 31. Dezember 2015 resultiert vornehmlich aus der weiteren Erhöhung der Darlehensgewährung zu den Projektbeteiligungen. Gegenläufig wirkten Einzelwertberichtigungen auf Forderungen i.H.v. insgesamt TEUR 1.095 (Vorjahr: TEUR 1.297).

### *Eigenkapital*

Das Eigenkapital der InCity AG zum 31. Dezember 2015 beträgt TEUR 41.931 (Vorjahr: TEUR 13.095). Die Veränderung um TEUR 28.836 resultiert im Wesentlichen aus der Erhöhung des Grundkapitals der InCity AG aufgrund einer Sachkapitalerhöhung um TEUR 6.062 und einer Barkapitalerhöhung um TEUR 23.818, berücksichtigt aber auch den gegenläufigen Effekt aufgrund des Jahresfehlbetrages von TEUR 2.141 für das Geschäftsjahr 2015.

### *Rückstellungen*

Die Rückstellungen der InCity AG zum 31. Dezember 2015 betragen TEUR 683 (Vorjahr: TEUR 580) und betreffen im Wesentlichen mögliche Risiken aus den Beteiligungen an Tochterunternehmen (TEUR 523), Rückstellungen für Abschluss- und Prüfungskosten (TEUR 123), ausstehende Rechnungen (TEUR 21) und offene Urlaubsansprüche (TEUR 12).

## *Verbindlichkeiten*

Die Verbindlichkeiten der InCity AG zum 31. Dezember 2015 von insgesamt TEUR 1.387 (Vorjahr: TEUR 8.592) bestehen im Wesentlichen aus Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (TEUR 182), Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen (TEUR 1.150) und sonstigen Verbindlichkeiten (TEUR 55). Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen ergeben sich im Wesentlichen aus kurz vor dem Abschlussstichtag eingegangenen aber erst hiernach beglichenen Rechnungen. Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen ein Darlehen der Haron Holding AG (TEUR 900) und darüber hinaus Darlehen von Tochterunternehmen (Rheinland Immo Invest GmbH – TEUR 182, Immo Invest Rhein Main GmbH – TEUR 67, May & Peto Grundbesitz GmbH & Co. KG – TEUR 17). Der Rückgang der Verbindlichkeiten um TEUR 7.205 ist im Wesentlichen auf die teilweise Sacheinbringung und im Übrigen Kündigung und Rückzahlung der am 31. Dezember 2015 noch ausstehenden Anleihe 2014/2019 zurückzuführen.

### **10.13 Gewinnprognose für den InCity-Konzern und die InCity AG für das Geschäftsjahr 2016**

*Die in diesem Abschnitt dargestellte Prognose des Konzernjahresergebnisses der InCity Immobilien AG, Frankfurt am Main (im Folgenden auch „InCity AG“ oder die „Gesellschaft“) sowie des Jahresergebnisses der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2016 – im Konzernabschluss der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2015 als „Konzernjahresüberschuss (Vj. Konzernjahresfehlbetrag)“ bzw. im Jahresabschluss der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2015 als „Jahresfehlbetrag“ bezeichnet – (gemeinsam die „Ergebnisprognose“) ist keine Darstellung von Tatsachen und sollte von potentiellen Investoren auch nicht als solche interpretiert werden. Vielmehr handelt es sich um die Erwartung des Vorstands der InCity AG in Bezug auf die Entwicklung des Konzernjahresergebnisses sowie des Jahresergebnisses der Gesellschaft. Potentielle Investoren sollten sich daher nur begrenzt auf diese Prognose verlassen.*

*Für die Prognose des Konzernjahresergebnisses des InCity-Konzerns hat die InCity AG das Konzernjahresergebnis wie folgt definiert:*

*Der Konzernjahresüberschuss/Konzernjahresfehlbetrag nach deutscher handelsrechtlicher Rechnungslegung (HGB).*

*Für die Prognose des Jahresergebnisses der Gesellschaft hat die InCity AG das Jahresergebnis wie folgt definiert:*

*Der Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag nach deutscher handelsrechtlicher Rechnungslegung (HGB).*

*Die Ergebnisprognose basiert auf den unten aufgeführten Annahmen des Vorstands der InCity AG. Diese Annahmen betreffen Faktoren, auf die die Gesellschaft keinen oder nur in begrenztem Umfang Einfluss nehmen kann. Selbst wenn die Gesellschaft davon ausgeht, dass die Annahmen zum Zeitpunkt der Veröffentlichung der Ergebnisprognose durch den Vorstand der InCity AG angemessen sind, könnten sie sich doch im Nachhinein als unzutreffend oder unbegründet erweisen. Sollten sich eine oder mehrere dieser Annahmen als unzutreffend oder unbegründet erweisen, könnte das tatsächliche Konzernjahresergebnis und/oder das tatsächliche Jahresergebnis der Gesellschaft wesentlich von dem jeweils prognostizierten Ergebnis abweichen.*

### ***Prognose des Konzernjahresergebnisses für den InCity-Konzern sowie des Jahresergebnisses für die InCity AG jeweils für das laufende Geschäftsjahr 2016***

Auf Basis der bisherigen Entwicklungen im Geschäftsjahr 2016 geht die Gesellschaft zum 7. Juni 2016 für das laufende Geschäftsjahr 2016 von einem Konzernjahresergebnis zwischen EUR -0,1 Mio. und EUR -0,5 Mio. für den InCity-Konzern und von einem Jahresergebnis zwischen EUR -0,5 Mio. und EUR -0,9 Mio. für die InCity AG aus.

### ***Erläuterungen zur Ergebnisprognose***

#### *Grundsätze*

Die Ergebnisprognose der Gesellschaft für das laufende Geschäftsjahr 2016 wurde in Übereinstimmung mit dem IDW Rechnungslegungshinweis: Erstellung von Gewinnprognosen und -schätzungen nach den besonderen Anforderungen der Prospektverordnung (IDW RH HFA 2.003) des Instituts der Wirtschaftsprüfer erstellt.

Die Ergebnisprognose wurde dabei auf Grundlage der Rechnungslegungsgrundsätze des Handelsgesetzbuches erstellt. Die angewendeten Ausweis-, Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sind in den Anhängen zum Konzernabschluss sowie zum Jahresabschluss der InCity AG für das zum 31. Dezember 2015 endende Geschäftsjahr dargestellt.

Die Ergebnisprognose berücksichtigt die Auswirkungen der zum Zeitpunkt der Prognose bereits vertraglich vereinbarten Akquisitionen im Geschäftsjahr 2016, insbesondere den Erwerb der Immobilie „Charlottenstraße 79-80“ in Berlin am 17. März 2016 mit erwartetem

Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten zum 30. Juni 2016. Weitere Akquisitionen sind nicht berücksichtigt.

Die Ergebnisprognose für das laufende Geschäftsjahr 2016 wird durch eine Reihe von Faktoren beeinflusst und basiert auf bestimmten, unten aufgeführten Annahmen des Vorstands der Gesellschaft.

#### *Faktoren und Annahmen*

##### Nicht beeinflussbare Faktoren

Das Konzernjahresergebnis sowie das Jahresergebnis der InCity AG für das laufende Geschäftsjahr 2016 sind Faktoren unterworfen, auf die die InCity AG und die anderen Gesellschaften des InCity-Konzerns keinen Einfluss haben. Diese Faktoren und die damit verbundenen Annahmen der Gesellschaft werden im Folgenden aufgeführt:

##### *Faktor: Unvorhergesehene Ereignisse wie etwa höhere Gewalt*

Bei der Erstellung der Ergebnisprognose geht die Gesellschaft davon aus, dass keine wesentlichen unvorhergesehenen Ereignisse eintreten werden, welche zu erheblichen oder anhaltenden Behinderungen im laufenden Geschäft der Konzerngesellschaften führen könnten, wie höhere Gewalt (z.B. Feuer, Überflutungen, Hurrikane, Stürme, Erdbeben oder terroristische Anschläge), Streiks, außerordentliche makroökonomische Ereignisse oder Krieg.

##### *Faktor: Gesetzgeberische und andere rechtliche Maßnahmen*

Bei der Erstellung der Ergebnisprognose geht die Gesellschaft davon aus, dass es keine oder nur unbedeutende Änderungen der bestehenden rechtlichen Rahmenbedingungen geben wird, und dass es keine wesentlichen gesetzlichen Änderungen z.B. im Miet- und Steuerrecht geben wird.

##### *Faktor: Wirtschaftliche Entwicklung der Immobilienbranche*

Für Zwecke der Ergebnisprognose geht die Gesellschaft davon aus, dass es keine negative wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland geben wird und dass es keine negative Entwicklung in der Immobilienbranche, insbesondere in Deutschland, geben wird.

### *Faktor: Zinsentwicklung*

Bei der Erstellung der Ergebnisprognose geht die Gesellschaft davon aus, dass das derzeitige Zinsniveau stabil bleiben wird. Da die InCity AG in einem Fall für die Finanzverbindlichkeiten mit variablen Zinsen ein Zinssicherungsgeschäft abgeschlossen hat, geht die Gesellschaft davon aus, dass es zu keinen signifikanten negativen Auswirkungen auf die Finanzierungsbedingungen für das Geschäftsjahr 2016 kommen wird.

### Begrenzt beeinflussbare Faktoren

Weitere Faktoren, auf die die Gesellschaft begrenzten Einfluss hat, können die Ergebnisprognose für das Geschäftsjahr 2016 ebenfalls beeinflussen. Diese Faktoren und die damit verbundenen Annahmen der Gesellschaft werden im Folgenden aufgeführt:

#### *Faktor: Umsatzerlöse des InCity-Konzerns aus der Bewirtschaftung der Bestandsimmobilien*

Die Erlöse aus der Bewirtschaftung der Bestandsimmobilien setzen sich aus den Sollmieten abzüglich Erlösschmälerungen zusammen. Für Zwecke der Ergebnisprognose geht die Gesellschaft basierend auf den gegenwärtigen Vertragsmieten von Erlösen aus der Bewirtschaftung der Bestandsimmobilien im InCity-Konzern für das Geschäftsjahr 2016 in Höhe von rund EUR 2,8 Mio. aus. Die Gesellschaft ist der Auffassung, dass sie die Erlöse aus der Bewirtschaftung der Bestandsimmobilien für Zwecke der Ergebnisprognose mit einiger Sicherheit abschätzen kann. Dabei nimmt die Gesellschaft an, dass die meisten Einheiten, für die Mietverträge in der Planungsperiode 2016 auslaufen oder gekündigt werden, noch in dieser Planungsperiode wieder vermietet werden können. Die Gesellschaft nimmt ferner an, dass die durchschnittliche Leerstandsquote im Geschäftsjahr 2016 in etwa auf dem Niveau vom 31. Dezember 2015 verbleiben wird und sich die Vertragsmiete pro m<sup>2</sup> im Geschäftsjahr 2016 gegenüber dem Geschäftsjahr 2015 nicht wesentlich ändern wird.

#### *Faktor: Umsatzerlöse des InCity-Konzerns aus den Projektentwicklungen*

Für Zwecke der Ergebnisprognose geht die Gesellschaft unter Berücksichtigung der aktuellen internen Kalkulationen sowie dem jeweiligen Reporting der Projektpartner für den InCity-Konzern von Umsatzerlösen aus dem Projektentwicklungsgeschäft in Höhe von rund EUR 23,0 Mio. für das Geschäftsjahr 2016 aus.

Die Gesellschaft ist der Auffassung, dass sie die Erlöse aus dem Projektentwicklungsgeschäft für Zwecke der Ergebnisprognose mit einiger Sicherheit abschätzen kann. Die Gesellschaft geht davon aus, dass für das Projekt Elbquartier Blankenese die letzten Einheiten zu den Planverkaufspreisen veräußert werden können. Für das Projekt Gallushöfe geht die Gesellschaft ebenfalls davon aus, dass der vollständige Verkauf und die Übergabe der Einheiten im Geschäftsjahr 2016 erfolgen werden. Diese Annahme basiert insbesondere auf dem zum Zeitpunkt der Ergebnisprognose vorliegenden Verkaufsstand von 92 % sowie den Anfragen weiterer Kaufinteressenten.

*Faktor: Umsatzerlöse der InCity AG*

Die InCity AG selbst erzielt keine Erlöse aus der Bewirtschaftung der Bestandsimmobilien oder aus Projektentwicklungen, sondern aus Dienstleistungen für Konzernunternehmen (Managementgebühren). Daher ist die Jahresergebnis-Prognose der InCity AG mittelbar von den Ergebnissen der Konzernunternehmen abhängig. Denn nur bei Werthaltigkeit und Realisierbarkeit der konzerninternen Erlöse erzielt die InCity AG einen positiven Ergebnisbeitrag.

Für Zwecke der Prognose geht die Gesellschaft für die InCity AG von Umsatzerlösen in Höhe von rund EUR 0,4 Mio. für das Geschäftsjahr 2016 aus, die nahezu vollständig auf Konzernunternehmen entfallen. Für das Geschäftsjahr 2016 geht die Gesellschaft davon aus, dass diese Erlöse werthaltig und realisierbar sind.

*Faktor: Materialaufwendungen aus der Bewirtschaftung der Bestandsimmobilien des InCity-Konzerns*

Aufwendungen aus der Bewirtschaftung der Bestandsimmobilien des InCity-Konzerns beinhalten alle in Verbindung mit Mietaktivitäten anfallenden Kosten wie Instandhaltungskosten, nicht umlagefähige Betriebskosten, Inkasso und sonstige Kosten. Für Zwecke der Ergebnisprognose geht die Gesellschaft davon aus, dass sich die Aufwendungen aus der Bewirtschaftung der Bestandsimmobilien im Geschäftsjahr 2016 prozentual im Verhältnis zu den Einnahmen aus der Bewirtschaftung der Bestandsimmobilien auf leicht gestiegenem Niveau im Vergleich zum Geschäftsjahr 2015 bewegen werden.

Im Rahmen der Ergebnisprognose geht die Gesellschaft davon aus, dass umlagefähige Kosten in der gemäß mietvertraglichen und gesetzlichen Regelungen jeweils maximal zulässigen Höhe auf die Mieter umgelegt werden. Erträge aus der Abrechnung von umlage-

fähigen Kosten werden in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung der Gesellschaft innerhalb der Umsatzerlöse ausgewiesen.

*Faktor: Materialaufwendungen und Bestandsveränderung aus Projektentwicklungen des InCity-Konzerns*

Für Zwecke der Ergebnisprognose geht die Gesellschaft unter Berücksichtigung der aktuellen internen Kalkulationen sowie dem jeweiligen Reporting der Projektpartner auf Ebene des InCity Konzerns von Materialaufwendungen aus dem Projektentwicklungsgeschäft in Höhe von rund EUR 12,6 Mio. und insgesamt von Materialaufwendungen von rund EUR 13,5 Mio. für das Geschäftsjahr 2016 aus.

Der Bestandsveränderung in Höhe von rund EUR 7,5 Mio. liegt die Annahme zugrunde, dass durch die Veräußerung der Wohneinheiten der Projekte Elbquartier Blankenese und Gallushöfe ein Bestandsabbau von rund EUR 15 Mio. realisiert wird. Gegenläufig wirkt vor allem der Baufortschritt bei dem Haus 6 des Projekts Rhein VII mit rund EUR 7,5 Mio.

*Faktor: Personalaufwand des InCity-Konzerns*

Die Gesellschaft geht für Zwecke der Ergebnisprognose davon aus, dass die Personalkosten im Geschäftsjahr 2016 im Vergleich zum Geschäftsjahr 2015 um ca. EUR 0,2 Mio. sinken werden. Hier liegt die Annahme zugrunde, dass der Personalbestand und das Gehaltsniveau auf dem derzeitigen Niveau bestehen bleibt.

*Faktor: Personalaufwand der InCity AG*

Die Annahmen zum Personalaufwand der InCity AG unterscheiden sich nicht von jenen in Bezug auf den InCity-Konzern, da die Konzernunternehmen keine Mitarbeiter auf entgeltlicher Basis beschäftigen.

*Faktor: Abschreibungen des InCity-Konzerns*

Die Gesellschaft geht für Zwecke der Ergebnisprognose davon aus, dass die Abschreibungen des Konzerns im Geschäftsjahr 2016 im Vergleich zum Geschäftsjahr 2015 leicht sinken und rund EUR 1,1 Mio. betragen werden. Hier liegt die Annahme zugrunde, dass die im Geschäftsjahr 2015 erworbenen Bestandsimmobilien ganzjährig planmäßig linear abgeschrieben werden und für die in 2016 erworbene Immobilie anteilige Abschreibungen zu berücksichtigen sind. Außerplanmäßige Abschreibungen auf immaterielle Vermögensge-

genstände und Sachanlagen liegen der Ergebnisprognose nicht zugrunde. Weiter wird dabei unterstellt, dass Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten, nicht anfallen werden.

*Faktor: Abschreibungen der InCity AG*

Es ist geplant, dass die InCity AG selbst kaum immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen ausweist. Folglich sind auf der Ebene der InCity AG keine Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen geplant. Für die InCity AG wird angenommen, dass die Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten, um mehr als die Hälfte sinken werden.

*Faktor: Sonstige betriebliche Aufwendungen des InCity-Konzerns*

Für Zwecke der Ergebnisprognose geht die Gesellschaft für die sonstigen betrieblichen Aufwendungen für den InCity-Konzern davon aus, dass die sonstigen Aufwendungen im Geschäftsjahr 2016 in Abhängigkeit von der Höhe der Aufwendungen für die Durchführung der Kapitalerhöhung und der Wirksamkeit der eingeleiteten Kostensenkungsmaßnahmen leicht oder deutlich unter den im Geschäftsjahr 2015 angefallenen Aufwendungen liegen werden. Es liegt die Annahme zugrunde, dass in 2016 auf Grund der hohen Veräußerungsquote nicht mehr in dem hohen Maße Vertriebsaufwendungen für Projektentwicklungen anfallen werden. Aus der Akquisition der im März 2016 erworbenen Immobilie Charlottenstraße 79-80, Berlin, ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen für die sonstigen betrieblichen Aufwendungen.

*Faktor: Sonstige betriebliche Aufwendungen der InCity AG*

Für Zwecke der Ergebnisprognose geht die Gesellschaft für die sonstigen betrieblichen Aufwendungen für die InCity AG davon aus, dass die sonstigen betrieblichen Aufwendungen im Geschäftsjahr 2016 in etwa auf Vorjahresniveau verbleiben oder in Abhängigkeit von der Höhe der Aufwendungen für die Durchführung der Kapitalerhöhung und der Wirksamkeit der eingeleiteten Kostensenkungsmaßnahmen leicht sinken werden.

*Faktor: Beteiligungserträge der InCity AG*

Für Zwecke der Ergebnisprognose geht die Gesellschaft davon aus, dass die InCity AG Erträge aus Ausschüttungen der Projektentwicklungsgesellschaften in Höhe von rund EUR 0,4 Mio. realisiert. Diese betreffen insbesondere die Projektentwicklungen Heimat 79 und Flugfeld Böblingen.

*Faktor: Zinserträge der InCity AG*

Für Zwecke der Ergebnisprognose geht die Gesellschaft davon aus, dass die InCity AG Zinserträge von verbundenen Unternehmen in Höhe von rund EUR 1,2 Mio. realisiert. Diese betreffen Darlehen an die Bestandsobjektgesellschaften (rund EUR 0,7 Mio.) und Darlehen an Projektbeteiligungsgesellschaften (rund EUR 0,5 Mio.). Hierbei liegen die Annahmen zugrunde, dass die jeweiligen Darlehensnehmer Ergebnisse erzielen, auf deren Basis von einer Werthaltigkeit und Realisierbarkeit der jeweiligen Zinserträge ausgegangen werden kann und sich die Höhe der an die Konzerngesellschaften gewährten Darlehen nicht signifikant verändern wird. Bei einer Finanzierung wird hingegen nicht von der Werthaltigkeit der Zinserträge (rund EUR 0,4 Mio.) ausgegangen. Eine entsprechende Wertberichtigung wurde in der Prognose innerhalb der Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten, berücksichtigt.

*Faktor: Zinsaufwendungen des InCity-Konzerns*

Für Zwecke der Ergebnisprognose geht die Gesellschaft davon aus, dass sich die Zinsen und ähnliche Aufwendungen um rd. EUR 0,4 Mio. erhöhen werden. Dem liegen folgende Annahmen zu Grunde:

- der Verschuldungsgrad des gesamten Portfolios von Bestandsimmobilien für das Geschäftsjahr 2016 stabil bleiben wird;
- alle Kreditvereinbarungsklauseln eingehalten werden;
- das Zinsänderungsrisiko niedrig bleibt, da die Gesellschaft annimmt, dass das abgeschlossene Hedging-Instrument (Zinsswaps) im Geschäftsjahr 2016 effektiv sein wird; und

- das Liquiditätsrisiko niedrig bleibt, da die Gesellschaft annimmt, dass genügend liquide Mittel zur Verfügung stehen und die Finanzierungsbedingungen der laufenden Finanzierungsverträge im Falle von Kreditverlängerungen mit den Kreditinstituten aufrechterhalten werden können.

#### *Faktor: Laufende Ertragsteuern des InCity-Konzerns*

Die Gesellschaft geht von einem gleichbleibenden Körperschafts- und Gewerbesteuersatz aus sowie davon, dass im Geschäftsjahr 2016 keine weiteren Veränderungen im steuerlichen Umfeld oder Steuerrecht im Vergleich zum Geschäftsjahr 2015 stattfinden werden. Die für die Ergebnisprognose relevanten laufenden Ertragsteuern auf Konzernebene werden rund EUR 0,8 Mio. betragen.

#### *Faktor: Laufende Ertragsteuern der InCity AG*

Die InCity AG geht aufgrund des geplanten negativen Ergebnisses vor Ertragsteuern nicht von einer Belastung mit Ertragsteuern aus.

#### *Sonstige Erläuterungen*

In der Ergebnisprognose werden außergewöhnliche Ergebnisse und Ergebnisse aus nicht wiederkehrenden Aktivitäten im Sinne des IDW Rechnungslegungshinweises (IDW RH HFA 2.003) nicht berücksichtigt.

Die Ergebnisprognose für das Geschäftsjahr 2016 wurde zum 7. Juni 2016 aktualisiert. Da sich die Ergebnisprognose auf einen noch nicht abgeschlossenen Zeitraum bezieht und auf der Grundlage von Annahmen über künftige ungewisse Ereignisse und Handlungen erstellt wird, ist sie naturgemäß mit erheblichen Unsicherheiten behaftet. Aufgrund dieser Unsicherheiten ist es möglich, dass das tatsächliche Konzernjahresergebnis des InCity-Konzerns und/oder das tatsächliche Einzelergebnis der InCity AG für das Geschäftsjahr 2016 wesentlich von dem jeweils prognostizierten Ergebnis abweichen.

#### **Bescheinigung**

*„An die InCity Immobilien AG, Frankfurt am Main*

*Wir haben geprüft, ob die von der InCity Immobilien AG, Frankfurt am Main, (die „**Gesellschaft**“) für den Zeitraum vom 1. Januar 2016 bis zum 31. Dezember 2016 erstellte Prog-*

nose des Konzernjahresergebnisses der Gesellschaft sowie des Jahresergebnisses der Gesellschaft (gemeinsam die „**Ergebnisprognose**“) auf den in den Erläuterungen zur Ergebnisprognose dargestellten Grundlagen ordnungsgemäß erstellt worden ist und ob diese Grundlagen im Einklang mit den Rechnungslegungsgrundsätzen sowie den Ausweis-, Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden der Gesellschaft stehen. Die Ergebnisprognose umfasst das prognostizierte Konzernjahresergebnis und das prognostizierte Jahresergebnis der Gesellschaft für den Zeitraum vom 1. Januar 2016 bis zum 31. Dezember 2016 sowie Erläuterungen zur Ergebnisprognose.

Die Erstellung der Ergebnisprognose einschließlich der in den Erläuterungen zur Ergebnisprognose dargestellten Faktoren und Annahmen liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft.

Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung ein Urteil darüber abzugeben, ob die Ergebnisprognose auf den in den Erläuterungen zur Ergebnisprognose dargestellten Grundlagen ordnungsgemäß erstellt worden ist und ob diese Grundlagen im Einklang mit den Rechnungslegungsgrundsätzen sowie den Ausweis-, Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden der Gesellschaft stehen. Nicht Gegenstand unseres Auftrags ist die Prüfung der von der Gesellschaft identifizierten und der Ergebnisprognose zugrunde gelegten Faktoren und Annahmen.

Wir haben unsere Prüfung unter Beachtung des vom Institut der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e.V. (IDW) herausgegebenen IDW Prüfungshinweises: Prüfung von Gewinnprognosen und -Schätzungen i.S.v. IDW RH HFA 2.003 und Bestätigung zu Gewinnschätzungen auf Basis vorläufiger Zahlen (IDW PH 9.960.3) vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehler bei der Erstellung der Ergebnisprognose auf den in den Erläuterungen zur Ergebnisprognose dargestellten Grundlagen sowie bei der Erstellung dieser Grundlagen in Übereinstimmung mit den Rechnungslegungsgrundsätzen sowie den Ausweis-, Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden der Gesellschaft mit hinreichender Sicherheit erkannt werden.

Da sich die Ergebnisprognose auf einen noch nicht abgeschlossenen Zeitraum bezieht und auf der Grundlage von Annahmen über künftige ungewisse Ereignisse und Handlungen erstellt wird, ist sie naturgemäß mit erheblichen Unsicherheiten behaftet. Aufgrund dieser Unsicherheiten ist es möglich, dass das tatsächliche Konzernjahresergebnis und/oder das Jahresergebnis der InCity Immobilien AG für den Zeitraum vom 1. Januar 2016 bis zum 31. Dezember 2016 wesentlich vom jeweils prognostizierten Ergebnis abweichen.

*Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.*

*Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse ist die Ergebnisprognose auf den in den Erläuterungen zur Ergebnisprognose dargestellten Grundlagen ordnungsgemäß erstellt. Diese Grundlagen stehen im Einklang mit den Rechnungslegungsgrundsätzen sowie den Ausweis-, Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden der Gesellschaft.*

*Berlin, 7. Juni 2016*

*Ernst & Young GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft*

*Wehner                      Pilawa  
Wirtschaftsprüfer        Wirtschaftsprüfer“*

## **11.    MARKT UND WETTBEWERB**

Da die InCity AG und ihre Tochtergesellschaften bislang nur in Deutschland tätig sind, bezieht sich die folgende Darstellung allein auf das Gebiet der Bundesrepublik Deutschland.

### **11.1   Einführung**

#### ***Gesamtwirtschaftliche Entwicklung***

Die konjunkturelle Lage in Deutschland war im Jahr 2015 gekennzeichnet durch ein solides und stetiges Wirtschaftswachstum. Nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahresdurchschnitt 2015 um 1,7 % höher als im Vorjahr. Im Jahr 2014 war das BIP in ähnlicher Größenordnung gewachsen (+ 1,6 %), 2013 lediglich um 0,3 %. Eine längerfristige Betrachtung zeigt, dass das Wirtschaftswachstum im Jahr 2015 wieder über dem Durchschnittswert der letzten zehn Jahre von + 1,3 % lag (Quelle: [https://www.destatis.de/DE/PresseService/Presse/Pressemitteilungen/2016/01/PD16\\_014\\_811.html](https://www.destatis.de/DE/PresseService/Presse/Pressemitteilungen/2016/01/PD16_014_811.html)).

Wie auch im Jahr 2014 war der Konsum im Jahr 2015 wichtigster Wachstumsfaktor der deutschen Wirtschaft. Die privaten Konsumausgaben waren preisbereinigt um 1,9 %, die

Konsumausgaben des Staates sogar um 2,8 % höher als im Jahr zuvor. Parallel legten auch die Investitionen zu. Unternehmen und Staat investierten im Inland zusammen 3,6 % mehr in Ausrüstungen als ein Jahr zuvor. Die preisbereinigten Bauinvestitionen erzielten ebenfalls ein leichtes Plus von 0,2 %. Der deutsche Außenhandel entwickelte sich im Jahr 2015 weiter dynamisch. Die preisbereinigten Exporte von Waren und Dienstleistungen waren um 5,4 % höher als im Vorjahr. Die Importe legten in ähnlicher Größenordnung zu (+ 5,7 %), sodass der resultierende Außenbeitrag einen vergleichsweise geringen Beitrag zum BIP-Wachstum leistete (+ 0,2 Prozentpunkte) (Quelle: [https://www.destatis.de/DE/PresseService/Presse/Pressemitteilungen/2016/01/PD16\\_014\\_811.html](https://www.destatis.de/DE/PresseService/Presse/Pressemitteilungen/2016/01/PD16_014_811.html)).

Die Wirtschaftsleistung in Deutschland wurde im Jahresdurchschnitt 2015 erstmals von mehr als 43 Millionen Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland erbracht. Nach ersten vorläufigen Berechnungen waren im Jahr 2015 rund 329.000 Personen oder 0,8 % mehr erwerbstätig als ein Jahr zuvor. Damit setzte sich der seit zehn Jahren anhaltende Aufwärtstrend fort. Nach vorläufigen Schätzungen auf Basis der Arbeitskräfteerhebung gab es im Jahresdurchschnitt 2015 in Deutschland knapp unter 2 Millionen Erwerbslose. Das waren rund 140.000 Personen (– 6,7 %) weniger als im Jahr 2014. Die Bundesregierung prognostiziert für das Jahr 2016 einen Anstieg des BIP von real 1,7 % (Quelle: [https://www.destatis.de/DE/PresseService/Presse/Pressemitteilungen/2016/01/PD16\\_014\\_811.html](https://www.destatis.de/DE/PresseService/Presse/Pressemitteilungen/2016/01/PD16_014_811.html)).

### ***Der deutsche Immobilienmarkt im Jahr 2015***

Der deutsche Immobilienmarkt zeigte sich auch im Jahr 2015 weiter stark. Vor dem Hintergrund nach wie vor niedriger Zinsen und dem enormen Anlagedruck deutscher und ausländischer institutioneller Investoren haben Immobilieninvestitionen im Vergleich zum Jahr 2014 weiter zugenommen. Wie auch im Vorjahr war das letzte Quartal das transaktionsstärkste. Nach Ermittlungen von Jones Lang LaSalle belief sich das gesamte Immobilientransaktionsvolumen im Jahr 2015 auf ein Rekordniveau von EUR 80,1 Mrd. (Vorjahr: EUR 52,7 Mrd.). Dabei entfielen EUR 25 Mrd. auf Wohnimmobilien- und EUR 55,1 Mrd. auf Gewerbeimmobilientransaktionen (Quelle: Jones Lang LaSalle, Investmentmarktüberblick, Deutschland, 4. Quartal 2015).

## **11.2 Markt**

### ***Wohnimmobilienmarkt***

Die Nachfrage auf dem Transaktionsmarkt für Wohnimmobilien bleibt weiterhin sehr hoch. Das Transaktionsvolumen stieg im Jahr 2015 gegenüber 2014 um zwei Drittel auf knapp EUR 25 Mrd. Neben dem Transaktionsvolumen ist auch das Preisniveau stark gestiegen. Während Investoren im Jahr 2014 knapp EUR 56.000 je Wohneinheit bezahlten, waren es im vergangenen Jahr mehr als EUR 70.000. Dabei entfielen jedoch nur rund 29 % aller gehandelten Einheiten auf die Top-7-Standorte (sog. A-Städte), während der Anteil dieser Städte in den vergangenen Jahren bei rund 35 % lag (Quelle: Savills, Marktüberblick Wohninvestmentmarkt Deutschland, 4. Quartal 2015).

### **Gewerbeimmobilienmarkt**

Im Jahr 2015 ist das gewerbliche Transaktionsvolumen zum sechsten Mal in Folge angestiegen. Es wurde ein Rekordwert von nunmehr EUR 55,1 Mrd. erreicht. Im Vergleich zum Jahr 2014 entspricht dies einem nochmaligen Zuwachs um fast 40 %. Allein das vierte Quartal hat mit fast EUR 17 Mrd. zu über 30 % zum Jahresergebnis beigetragen und kennzeichnet das transaktionsstärkste Quartal der letzten 5 Jahre (Quelle: Jones Lang La Salle, Investmentmarktüberblick Deutschland, 4. Quartal 2015).

Die Investoren aus dem In- und Ausland präferieren nach wie vor großvolumige Assets oder Portfolios. Entsprechend entfällt auf die Top-10-Transaktionen des Jahres zusammen ein Volumen von mehr als EUR 9,8 Mrd., was ca. 18 % des Gesamtvolumens entspricht. Herausragende Einzeltransaktionen waren das Quartier am Potsdamer Platz mit einem Kaufpreis von ca. EUR 1,3 Mrd., gefolgt von den Frankfurter Büroobjekten Trianon und Eurotower. Die Portfoliotransaktionen werden vom Einzelhandel und von Unternehmensübernahmen bestimmt, angeführt vom Galeria Kaufhof-Portfolio mit einem Kaufpreis von EUR 2,4 Mrd., gefolgt vom Büroimmobilien-Portfolio der DO Deutsche Office AG für rund EUR 1,7 Mrd., die im Zuge der Übernahme durch die alstria office REIT-AG den Eigentümer wechselten (Quelle: Jones Lang La Salle, EMEA Research vom 07.01.2016 – 10:16).

Rund 65 % des gewerblichen Transaktionsvolumens entfallen 2015 auf Einzeltransaktionen. Der Zuwachs bei den absoluten Zahlen gegenüber dem Vorjahr liegt bei 30 % und damit leicht unter dem Zuwachs des Gesamtmarktes. Demgegenüber stieg das Portfoliovolumen um fast 60 % auf EUR 19,2 Mrd. deutlich stärker an. Rund 41 % – dies entspricht knapp EUR 23 Mrd. – entfallen auf die Assetklasse Büroimmobilien, gefolgt vom Einzelhandel mit 31 % (EUR 17 Mrd.). Nahezu drei Viertel des bundesweiten Transaktionsvolumens sind damit abgedeckt. Die verbleibenden Anteile verteilen sich überwiegend auf gemischt genutzte Immobilien (fast 10 %), Hotelimmobilien mit 8 %, sowie Lager-/ Logistikimmobilien mit etwa 7 % (Quelle: Jones Lang La Salle, Investmentmarktüberblick

Deutschland, 4. Quartal 2015).

Auf die sieben großen deutschen Metropolen (sog. A-Städte) entfällt im Jahr 2015 ein Transaktionsvolumen von rund EUR 31 Mrd. Dies entspricht einem Zuwachs gegenüber dem Jahr 2014 von 35 %. Rund ein Viertel der Investitionen in den A-Städten wurde 2015 mit einem Transaktionsvolumen von insgesamt EUR 8 Mrd. in Berlin getätigt. Ein derart hohes Volumen wurde noch nie in einer deutschen Stadt in einem Jahr erreicht. Der Anstieg gegenüber dem Vorjahr beläuft sich auf 84 % (Quelle: DEKA Immobilien Monitor, Ausgabe 2016).

Die Investitionen außerhalb der A-Städte haben mit über 43 % vom gewerblichen Transaktionsvolumen auf EUR 24 Mrd. überproportional zugenommen. Angesichts der nach wie vor hohen Nachfrage haben sich die Spitzenrenditen im Bürosegment nochmals leicht reduziert. Auch bei den anderen Assetklassen ergab sich aufgrund der großen Nachfrage ein Rückgang der Renditen (Quelle: <http://pr21.de/immobilien/onlinemarketing/einzelhandelsimmobilien/>).

### ***Büroimmobilienmarkt Berlin***

Der Berliner Büroimmobilienmarkt profitiert wie kein anderer Markt von der allgemeinen Nachfragebelebung. Nach den Rekordumsätzen zum ersten Halbjahr 2015 und zum Ende des dritten Quartals 2015 ist hier auch Ende 2015 ein neues Spitzenergebnis zu verzeichnen. Mit rund 814.000 m<sup>2</sup> liegt es gut ein Drittel über dem bisherigen Höchstwert von 2014, der zehnjährige Schnitt wurde sogar um mehr als 49 % übertroffen. Insgesamt entfallen auf das letzte Quartal 2015 rund 34 % des Ergebnisses. Im bundesweiten Vergleich verteidigt Berlin damit die im Vorjahr errungene Spitzenposition vor der bayerischen Landeshauptstadt München (741.000 m<sup>2</sup>) (Quelle: BNP Paribas Real Estate, Pressebericht Büromarktzahlen für 2015 vom 07.01.2016).

Hinsichtlich des Flächenumsatzes stellt die Branche der sonstigen Dienstleistungen mit 21,7 % den stärksten Vertreter dar, gefolgt von Handelsunternehmen mit 14,6 %. Neben diesen beiden Branchen finden sich auch Unternehmen aus dem Bereich Informations- und Kommunikationstechnologien mit gut 12 % unter den Top 3-Nachfragegruppen (Quelle: BNP Paribas Real Estate, Pressebericht Büromarktzahlen für 2015 vom 07.01.2016).

Auch das Jahr 2015 war von einem weiteren deutlichen Leerstandsrückgang geprägt, wobei speziell in den Topcity- und City-Lagen ein verstärkter Rückgang beobachtet wurde. Insgesamt summiert sich das Volumen kurzfristig verfügbarer Flächen auf 800.000 m<sup>2</sup> und

liegt damit rund ein Zehntel unter dem Vorjahreswert. Das Volumen moderner Leerstandsflächen umfasst aktuell rund 205.000 m<sup>2</sup> und hat sich damit zwar stabil gehalten, macht aber mit rund einem Viertel am gesamten Leerstand nach wie vor einen sehr geringen Anteil aus.

Die Spitzenmiete hat sich im Vergleich zum Vorjahr positiv entwickelt und ist dabei um rund 9 % auf EUR 25/ m<sup>2</sup> gestiegen. Sie wird, wie bereits im Jahr 2014, in der Lage Potsdamer Platz / Leipziger Platz erzielt (Quelle: BNP Paribas Real Estate, Pressebericht Büromarktzahlen für 2015 vom 07.01.2016).

Mit mehr als EUR 8 Mrd. wurde so viel Kapital in Berliner Gewerbeimmobilien investiert, wie noch nie in einer Stadt in einem Jahr. Insgesamt entfielen 53,7% des in Berliner Gewerbeimmobilien investierten Kapitals auf Investitionen in den Bürosektor. Die Spitzenrendite ist angesichts der hohen Nachfrage weiter gesunken und liegt nun bei 4,0 % (Quelle: CBRE, Büroinvestmentmarkt Deutschland, 4. Quartal 2015).

### ***Büroimmobilienmarkt Frankfurt am Main***

Im Vorjahresvergleich konnte der Frankfurter Büroimmobilienmarkt den Flächenumsatz 2015 insgesamt um knapp 7 % auf 438.000 m<sup>2</sup> steigern. Im langjährigen Vergleich ist dies allerdings trotz des positiven Trends immer noch eines der schwächeren Jahresergebnisse (Quelle: BNP Paribas Real Estate, Pressemitteilung „Frankfurter Büromarkt verzeichnet leichten Umsatzzuwachs“ vom 12.01.2016).

Die im Bau befindlichen Flächen haben 2015 wieder zugenommen und sich um 20 % auf 287.000 m<sup>2</sup> erhöht. Dabei handelt es sich um den zweitniedrigsten Wert der letzten 20 Jahre. Außerdem ist darauf hinzuweisen, dass dieser Anstieg in erster Linie auf den Baustart einer bestimmten Hochhausentwicklung zurückzuführen ist, sodass sich das Volumen insgesamt auf relativ wenige Objekte verteilt (Quelle: BNP Paribas Real Estate, Pressemitteilung „Frankfurter Büromarkt verzeichnet leichten Umsatzzuwachs“ vom 12.01.2016).

Auch im Jahr 2015 hat sich der Leerstand weiter verringert und damit den schon länger anhaltenden Trend bestätigt. Insgesamt beläuft er sich auf 1,69 Mio. m<sup>2</sup>, was einem Rückgang um etwa 6 % entspricht (Quelle: BNP Paribas Real Estate, Pressemitteilung „Frankfurter Büromarkt verzeichnet leichten Umsatzzuwachs“ vom 12.01.2016).

Die Spitzenmiete im Frankfurter Marktgebiet hat sich auch im Jahr 2015 nicht verändert. Sie liegt weiterhin bei EUR 38 / m<sup>2</sup> und wird im Bankenviertel erzielt. Insgesamt konnte bei

den Mietpreisniveaus allerdings ein leichter Aufwärtstrend festgestellt werden (Quelle: BNP Paribas Real Estate, Pressemitteilung „Frankfurter Büromarkt verzeichnet leichten Umsatzzuwachs“ vom 12.01.2016).

Der Investmentmarkt hat seinen Zehnjahresschnitt mit einem Transaktionsvolumen von EUR 6 Mrd. verdoppelt. Auf Büroobjekte entfielen dabei 81 % (EUR 4,9 Mrd.) (Quelle: Jones Lang La Salle, Office Market Profile, Frankfurt, 4. Quartal 2015).

### **11.3 Wettbewerb**

Im Geschäftszweig der Immobilienprojektbeteiligungen steht die InCity nur indirekt – nämlich über ihre Projektpartner – in den Zielregionen mit lokalen bzw. regionalen mittelständischen Immobilienprojektentwicklern im Wettbewerb.

Hinsichtlich der Eigenkapitalinvestoren steht die InCity in erster Linie mit Mezzanine-Kapitalgebern wie Private-Equity Investoren, Fonds und anderen institutionellen und privaten Investoren bei Immobilienprojektbeteiligungen im Wettbewerb.

Im Geschäftszweig der Immobilienbestandshaltung steht die InCity in Konkurrenz mit nationalen und internationalen Immobilieninvestoren.

## **12. GESCHÄFTSTÄTIGKEIT**

### **12.1 Überblick**

Die Geschäftstätigkeit der InCity basiert auf zwei Geschäftszweigen: Dem Bestandsgeschäft und dem Projektbeteiligungsgeschäft.

In ihrem Bestandsgeschäft, das bis auf weiteres den Schwerpunkt der Investitionstätigkeit der Gesellschaft darstellen soll, investiert die InCity AG über Tochtergesellschaften seit dem Geschäftsjahr 2014 in den Aufbau eines Bestandsportfolios im Raum Berlin und Frankfurt am Main. Im Vordergrund des Portfolioaufbaus stehen Objekte, die aufgrund ihrer Lage und Objektqualität eine langfristige Wertstabilität bieten. Bei den Gesellschaften, die Immobilien für die Bestandshaltung erwerben, ist die InCity AG in der Regel alleiniger Gesellschafter.

In ihrem Projektbeteiligungsgeschäft beteiligt sich die InCity über Partnerschaftsmodelle mit regionalen Projektentwicklern an wohnwirtschaftlichen und gewerblichen Immobilien-

projekten in ausgewählten deutschen Metropolregionen. Die InCity AG geht hier in der Regel mehrheitliche Beteiligungen an Projektgesellschaften ein, über die die entsprechenden Projektentwicklungen realisiert werden. Der Investitionsfokus liegt hierbei auf Projektbeteiligungen im Bereich Wohnen sowie gewerblichen Neubauprojekten im Bereich Büro, Logistik und Einzelhandel. Die Gesamtinvestitionskosten der einzelnen Projekte liegen zwischen EUR 5 Mio. bis EUR 100 Mio. Der Investitionsradius der InCity umfasst die wichtigsten Metropolregionen Deutschlands mit hohem Wirtschaftswachstum und einer wachsenden Bevölkerungszahl. Die Gesellschaften, über die die Projektentwicklungen abgewickelt werden, sind reine Zweckgesellschaften zur Durchführung des jeweiligen Immobilienprojekts und Eigentümer des jeweils zu entwickelnden und bebauenden Grundstücks.

Bis zum Datum des Prospekts wurden von der InCity drei als Geschäftshaus und zwei als Wohn- und Geschäftshaus genutzte Bestandsobjekte mit einem Volumen von rund EUR 89 Mio. (Bruttoanschaffungskosten einschließlich des Objekts „Charlottenstraße 79-80“) als Bestandsobjekte erworben. Zum Datum des Prospekts umfasste das Projektportfolio drei laufende Projektbeteiligungen mit einem Gesamtprojektvolumen von rund EUR 98 Mio. (geplanter Bruttogesamtveräußerungserlös). Den Schwerpunkt der laufenden Projektbeteiligungen bildet der Bereich Wohnen (zur Übersicht über die laufenden und die abgeschlossenen, aber noch bestehenden Projektbeteiligungen sowie über die bereits erworbenen Bestandsobjekte siehe das Chart in Ziffer 12.3 (Konzernstruktur)).

Die InCity AG selbst ist für die strategische Steuerung des Konzerns zuständig.

## **12.2 Unternehmensgeschichte und Hintergrund**

Seit der Gründung der InCity AG am 24. November 2005 lag der Fokus der Geschäftstätigkeit der InCity bis zur strategischen Neuausrichtung im Jahr 2010 auf dem Projektentwicklungsgeschäft. Nur im geringen Umfang verblieben Objekte im Bestand. Im Projektentwicklungsgeschäft deckte die InCity die komplette Wertschöpfungskette von der Grundstückssuche, Objektentwicklung, Erlangung der Baugenehmigung über die Realisierung bis hin zum Verkauf ab (sog. Altgeschäft). Allerdings gingen damit auch alle einhergehenden Risiken ausschließlich zu Lasten der InCity. Regional waren die Rheinschiene, Berlin und Thüringen die wesentlichen Schwerpunkte. Der Erfolg dieses Geschäftsmodells blieb deutlich hinter den Erwartungen zurück. Die finanziellen Risiken steigerten sich zunehmend durch eine nicht immer den Marktgegebenheiten angepasste Projektpolitik. Dadurch fehlten finanzielle Ressourcen, um neue Projekte anzugehen. Im Juni 2010 verabschiedeten der Vorstand und Aufsichtsrat der InCity AG einen umfangreichen Maßnahmenkatalog, der neben der Neubesetzung von Vorstand und Aufsichtsrat die Ausarbeitung einer neuen strate-

gischen Ausrichtung vorsah.

Dem neuen Geschäftsmodell folgend entschlossen sich Vorstand und Aufsichtsrat seinerzeit, das Altgeschäft vollständig abzuwickeln. In 2010 und 2011 wurden entscheidende Schritte unternommen, die letzten Projekte aus dem Altgeschäft der InCity abzuwickeln. Dazu trennte sich die InCity AG von den gemeinschaftlich mit der Primus Immobilien AG betriebenen Berliner Projektentwicklungen und ihrer Beteiligung an der Informica Real Invest AG. Zudem wurden laufende Projektentwicklungen des Altgeschäfts zu Ende geführt und veräußert. Ebenso wurden Bestandsimmobilien aus dem Altgeschäft veräußert. Im Geschäftsjahr 2012 wurde die konsequente Trennung der noch verbliebenen Immobilien weiter fortgeführt. In 2013 und 2014 wurden die letzten beiden Objekte aus dem Altgeschäft veräußert. Mit dem im Mai 2014 zum Buchwert erfolgten und im Juni 2014 vollzogenen Verkauf der von der KBD Grundbesitz GmbH gehaltenen Immobilien in Leverkusen, Dönhoffstraße 39 hat die InCity ihren Altbestand vollständig abgebaut.

### **12.3 Konzernstruktur**

Nachfolgend ist die vereinfachte Konzernstruktur auf Basis der zum Datum des Prospekts bestehenden Tochtergesellschaften der InCity AG nebst zu diesem Zeitpunkt noch vorhandenen Projektbeteiligungen, bereits erworbenen Bestandsimmobilien und noch vorhandenen Beteiligungen aus dem Altgeschäft dargestellt:

## InCity Immobilien AG

Bestandsobjekte	Projektbeteiligungen	Altgeschäft *	
<b>Objekt „Brönnertstraße 13,15“, Frankfurt</b> IC Objekt1 Frankfurt GmbH 100 %	<b>Projekt „Gallushöfe“, Frankfurt</b> Projektgesellschaft HW 46 mbH 51 %	allobjekt Denkmalsanierungen GmbH i. L. 94%	BRST100 Immo Invest GmbH 94%
<b>Objekt „Bernburger Straße 31/33, Berlin“</b> IC Objekt2 Berlin GmbH 100 %	<b>Projekt „Elbquartier Blankenese“, Hamburg</b> Elbquartier Blankenese GmbH & Co. KG 81 % Elbquartier Blankenese Beteiligungs-GmbH (Kompl. GmbH) 100 %	BRST Immo Invest GmbH 74%	Cologne Immo Invest I GmbH 100%
<b>Objekt „Jägerstraße 34/35, Berlin“</b> IC Objekt3 Berlin GmbH 100 %	<b>Projekt „RheinVII“, Düsseldorf</b> RheinCOR Projektentwicklung GmbH (gehalten über Rheinblick Lage 1 GmbH) 45 % 100 %	Immo Invest Rhein-Main GmbH 100%	Immobilien Invest Köln GmbH 100%
<b>Objekt „Jägerstraße 54/55, Berlin“</b> IC Objekt4 Berlin GmbH 100 %	<b>Projekt „Flugfeld Böblingen“, Böblingen</b> * Brutschin Wohnkonzepte GmbH 51 %	KBD Grundbesitz GmbH 100%	May & Peto Grundbesitz GmbH & Co. KG 100%
<b>Objekt „Charlottenstraße 79-80, Berlin“</b> * IC Objekt5 Berlin GmbH 100 %	<b>Projekt „Top Living Lassenstraße“, Berlin</b> * Top Living Berlin Lassenstraße GmbH 6 %	MG 10-14 GmbH 100%	Rheinland Immo Invest GmbH 100%
IC Immobilien Betriebsgesellschaft mbH 100 %	<b>Projekt „Heimat 79“, Berlin</b> * Wirena Berlin GmbH & Co. KG 51 % Immobilien Investment Verwaltungs GmbH (Kompl. GmbH) 51 %		
	<b>Projekt „OPERNBLICK“, Frankfurt</b> * AIB Projektgesellschaft BA 37 GmbH 51 %		

\* Eigentumsumschreibung noch nicht erfolgt

\* Projekt beendet durch vollständigen Abverkauf Projektentwicklung

\* Ehemaliges Geschäftsfeld:  
Leergesellschaften ohne Objekte - Restabwicklung

Nach Auffassung des Vorstands der Gesellschaft sind die IC Objekt1 Frankfurt GmbH, die IC Objekt2 Berlin GmbH, die IC Objekt3 Berlin GmbH, die IC Objekt4 Berlin GmbH, die IC Objekt5 Berlin GmbH (für das Bestandsgeschäft) und die Projektgesellschaft HW 46 mbH, die Elbquartier Blankenese GmbH & Co. KG, die Elbquartier Beteiligungs-GmbH, die Rheinblick Lage 1 GmbH und die RheinCOR Projektentwicklung GmbH (für das Projektbeteiligungsgeschäft) die wichtigsten Tochtergesellschaften und Beteiligungen für den zum Datum des Prospekts vorhandenen Geschäftsbetrieb der InCity AG.

### 12.4 Wettbewerbsstärken

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

teilnehmern erschließen sich für die InCity fortlaufend Investitionsoportunitäten.

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

Hinsichtlich der Eigenkapitalinvestoren steht die Gesellschaft in erster Linie mit Mezzanine-Kapitalgebern wie Private-Equity Investoren, Fonds und anderen institutionellen und privaten Investoren bei Immobilienprojektbeteiligungen im Wettbewerb. Die InCity Gruppe sieht sich in diesem Zusammenhang als Partner des Mittelstands. Während Private-Equity Investoren in der Regel größere Eigenkapitaltranchen investieren und keine kleineren Beteiligungen eingehen, liegt der Fokus der InCity auf Immobilienprojekten mit einem Gesamtinvestitionsvolumen zwischen EUR 5 Mio. und EUR 100 Mio. Über das Engagement von Eigenkapitalinvestoren hinaus bietet die InCity AG der jeweiligen Projektgesellschaft durch ihr Netzwerk neben der reinen Liquidität auch einen unternehmerischen Mehrwert für das Einzelprojekt. Dieser erstreckt sich über die Akquisitionsphase bis zum Vertrieb. Über einen begrenzten Zeitraum von zwei bis drei Jahren kann die InCity AG mit ihrem Know-How in der entscheidenden Wertschöpfungsphase des jeweiligen Projekts einen zusätzlichen Beitrag leisten.

Der Vorstand ist von der Einschätzung überzeugt, dass die Gesellschaft durch ihre Fokussierung auf Bestandsimmobilien in Berlin und Frankfurt am Main und ihr Engagement in Immobilienprojektbeteiligungen in den Metropolregionen Deutschlands und durch ihr bestehendes Netzwerk zu erfahrenen und regional agierenden Marktteilnehmern nachhaltig gut aufgestellt ist. Über den Aufbau eines Bestandsportfolios und den damit einhergehenden planbaren und regelmäßigen Cashflows aus den Mieteinkünften soll in erster Linie eine solide Basis für ein nachhaltiges Wachstum geschaffen werden.

## 12.5 Strategie

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.

## 12.6 Investitionsprofil / Tätigkeitsbereiche

### ***Bestandsimmobilien***

Das Bestandsportfolio umfasst zum Datum des Prospekts vier Immobilien mit einem Marktwert zum 31. Dezember 2015 von rund EUR 65,88 Mio. Am 17. März 2016 hat die InCity über die IC Objekt5 Berlin GmbH das Objekt „Charlottenstraße 79-80“ in Berlin erworben, dessen Besitz-, Nutzen- und Lastenübergang auf die InCity zum Datum des Prospekts jedoch noch nicht erfolgt ist. Der Marktwert dieses neu erworbenen Objekts zum 1. April 2016 beträgt rund EUR 20,69 Mio.

Im Juni 2014 hat die InCity AG bekannt gegeben, dass der Vorstand nach eingehender Prüfung und Zustimmung durch den Aufsichtsrat den Aufbau eines Portfolios ausgewählter Bestandsimmobilien beschlossen hat. Im Vordergrund des Portfolioaufbaus stehen Objekte in Berlin und Frankfurt am Main, die auf Grund ihrer Lage und der Objektqualität eine langfristige Wertstabilität bieten.

Die Bestandsimmobilien werden bislang durch einzelne Objektgesellschaften gehalten, de-

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

Die Verwaltung (*Asset Management*) dieser Immobilien wird von der InCity AG auf Basis von Geschäftsbesorgungsverträgen mit den einzelnen Objektgesellschaften wahrgenommen. Zu ihren Aufgaben gehören die Portfolioberatung und die Erstellung eines Investmentplans für die jeweilige Immobilie, die strategische Beratung und das Management der Immobilie in Übereinstimmung mit dem Business-Plan sowie das Vermietungsmanagement. Außerdem berät die InCity AG die Objektgesellschaft im Hinblick auf die Planung jeglicher Bau- und Sanierungsmaßnahmen und berät die Gesellschaft beim potenziellen Verkauf der Immobilie und unterstützt sie bei bestimmten Stabstätigkeiten.

Arbeitsbereiche, die nicht zu den Kernkompetenzen der InCity AG zählen, werden – auch aus Effizienzgründen – im Rahmen der Geschäftsbesorgung an externe Dienstleister ausgelagert. Hierzu zählen die Gebäudeverwaltung (*Property Management*), die Erstellung der Finanzbuchhaltung für die Objektgesellschaften sowie die Steuerberatung.

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

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

Die zusätzlichen Mietüberschüsse aus den Bestandsimmobilien, die von den einzelnen Objektgesellschaften gehalten werden, sollen mittelfristig die Fixkosten im InCity-Konzern decken und damit das Geschäftsmodell der InCity auf ein breiteres Fundament stellen.

Das aufgrund des Kriteriums Lage nicht in das Bestandsportfolio passende und aus dem Altgeschäft der InCity stammende Objekt in Leverkusen, Dönhoffstraße 39, wurde im Mai 2014 zum Buchwert veräußert. Der Besitz-, Nutzen- und Lastenwechsel erfolgte im Juni 2014.

### *Investitionsschwerpunkte für Bestandsimmobilien*

- Gesamtinvestitionsvolumen: Die gegenwärtig anvisierten Gesamtinvestitionskosten der InCity bei Bestandsimmobilien liegen zwischen EUR 5 Mio. und EUR 50 Mio. Die InCity fokussiert sich auf bestehende Immobilien, die sich in den attraktiven und dynamischen Immobilienmärkten Berlin und Frankfurt am Main befinden und sich durch ein gutes Chance-Risiko Profil auszeichnen.
- Gewerbliche Bestandsobjekte: Beim Aufbau ihres Bestandsportfolios konzentriert sich die InCity überwiegend auf gewerbliche Immobilien mit Büro- und Einzelhandelsflächen, die auch einen Wohnanteil aufweisen können.

### *Wichtige Stellgrößen der InCity bei Investitionen in Bestandsimmobilien*

- Immobilienerwerb in der Regel über eine Zweckgesellschaft in Form einer 100 %igen Tochtergesellschaft der InCity AG.
- InCity AG stellt die erforderlichen Eigenmittel über ein Gesellschafterdarlehen an die jeweilige Objektgesellschaft zur Verfügung.
- Fremdfinanzierung wird durch eine Bank dargestellt.
- Geschäftsführung der Objektgesellschaft durch Mitarbeiter der InCity AG.
- *Asset Management* erfolgt durch Mitarbeiter der InCity AG.

### *Erlöse der InCity AG aus ihrem Bestandsgeschäft*

- Vergütung für laufendes *Asset Management* des jeweiligen Objektes.
- Verzinsung des Gesellschafterdarlehens.
- Anteil an einem künftigen Ergebnis der Objektgesellschaft, das im Wesentlichen auf den Mieterträgen der einzelnen Immobilien beruht.

### **Projektbeteiligungen**

Die InCity AG bietet regional agierenden mittelständischen Projektentwicklern über akkreditierte Partnerschaften die Möglichkeit, ihre Projekte in dieser Kooperation liquiditätsschonend zu realisieren. Dabei stellt die InCity AG der Projektgesellschaft den Großteil der für die Fremdfinanzierung erforderlichen Eigenmittel in Form eines Gesellschafterdarlehens zur Verfügung. Im Rahmen der Partnerschaft führt die InCity AG ein weitreichendes Quali-

täts- und Kostencontrolling durch. An den Projektgesellschaften ist die InCity AG in der Regel als Mehrheitsgesellschafter mit 51 % beteiligt. Ausnahmen zu dieser angestrebten Beteiligungsquote stellen die beiden in 2011 im Rahmen einer Sachkapitalerhöhung eingebrachten Projekte „Rheinblick“ in Düsseldorf (seinerzeit 84 %, nunmehr Projekt „Rhein VII“ mit einer mittelbaren Beteiligung von 45 %) und „Elbquartier Blankenese“ in Hamburg (81 %) sowie die in 2013 eingegangene und in 2015 nach Projektabschluss wieder veräußerte Projektbeteiligung „Logistikcenter Interpark“ in Offenbach an der Queich (30 %) dar.

Zudem sichert sich die InCity AG durch die satzungsmäßige Festlegung bestimmter Ausnahmen von den nach der Satzung grundsätzlich geltenden qualifizierten Mehrheitserfordernissen regelmäßig weitergehende gesellschaftsrechtliche Einflussmöglichkeiten in den Projektgesellschaften. Hierdurch wird für die InCity AG eine erhöhte Kontrolle über die Geschäftsführung der jeweiligen Projektgesellschaft für den Fall gewährleistet, dass ein Grund zur Kündigung des von der InCity AG an die jeweilige Projektgesellschaft begebenen Gesellschafterdarlehens vorliegt, insbesondere falls der Partner das Projekt nicht wie vereinbart durchführt und abschließt.

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

Spätestens nach Fertigstellung, Veräußerung und Rückführung der Fremdfinanzierung an die jeweils kreditgebenden Banken erhält die InCity AG das gewährte Gesellschafterdarlehen nebst der bis dahin noch nicht ausbezahlten Zinsen zurück und ist darüber hinaus am Ergebnis der Projektgesellschaft beteiligt. Die zurückgeflossenen Gesellschafterdarlehen aus den Projektgesellschaften werden zur Substanzsteigerung verwendet und in den weiteren Portfolioaufbau reinvestiert. Realisierte Projekterträge sollen zukünftig neben der Reinvestition auch für Ausschüttungen an die Aktionäre der InCity AG zur Verfügung stehen, sofern die bilanziellen Voraussetzungen hierfür vorliegen.

#### *Investitionsschwerpunkte für Beteiligungen*

- Gesamtinvestitionsvolumen: Der Fokus der InCity AG liegt auf Projektbeteiligungen mit Gesamtinvestitionskosten zwischen EUR 5 Mio. und EUR 100 Mio.
- Wohnwirtschaftliche Projektentwicklungen: Wohnprojekte stehen klar im Fokus der

Beteiligungsstrategie der InCity AG. Die Zielregionen der InCity weisen ein hohes Wirtschaftswachstum und eine wachsende Bevölkerungszahl auf. Beide Aspekte führen zu einer starken Nachfrage nach Wohnraum, dem nur ein begrenztes Angebot gegenübersteht.

- Gewerbliche Projektentwicklungen: Das Engagement der InCity in diesem Segment umfasst sowohl Büro- und Logistik- als auch Einzelhandelsobjekte.

#### *Beteiligungsmodell für Beteiligungen*

Die InCity AG stellt ihr Beteiligungsmodell auf die synergetische Partnerschaft mit dem Projektentwickler ab und arbeitet ausschließlich mit persönlich bekannten Partnern zusammen. Eine Projektbeteiligung erfolgt, nachdem das Baurecht auf dem jeweiligen Grundstück geschaffen worden ist.

- Die Projektgesellschaft wird als Zweckgesellschaft zum Erwerb, zur Entwicklung, zur Bebauung und zur Veräußerung der jeweiligen Immobilien gegründet.
- Die InCity AG beteiligt sich in der Regel mehrheitlich an der Projektgesellschaft.
- Die InCity AG stellt der Projektgesellschaft den Großteil der für die Fremdfinanzierung erforderlichen Eigenmittel über ein Gesellschafterdarlehen für die Projektlaufzeit zur Verfügung.
- Die Fremdfinanzierung wird durch eine Bank dargestellt.
- Die Geschäftsführung hat der Projektpartner inne.
- Sofern ein Grund zur Kündigung des von der InCity AG an die jeweilige Projektgesellschaft begebenen Gesellschafterdarlehens vorliegt, ist der InCity AG eine direkte Möglichkeit der Einflussnahme eingeräumt (mit Ausnahme des Projekts „Rhein VII“). Dies ist insbesondere der Fall, wenn das Projektergebnis vom vertraglich vereinbarten Businessplan der Projektgesellschaft deutlich abweicht oder andere wichtige vereinbarte Ziele nicht erreicht werden. Die InCity AG hat dann eine erhöhte Kontrolle über die Geschäftsführung der jeweiligen Projektgesellschaft und kann über die personelle Besetzung der Geschäftsführung allein bestimmen.

#### *Erlöse der InCity AG aus ihrem Projektbeteiligungsgeschäft:*

- Verzinsung des Gesellschafterdarlehens.
- Management-Vergütung für das laufende Controlling während der Projektlaufzeit.

- Anteil am Ergebnis der Projektgesellschaft nach Fertigstellung und Verkauf.

## 12.7 Bestandsportfolio

Die Immobilien des Bestandsportfolios werden jeweils von Objektgesellschaften gehalten, an denen die InCity AG jeweils zu 100 % beteiligt ist. Das Bestandsportfolio besteht zum Datum des Prospekts aus den Objekten „Brönnerstraße 13,15“, „Bernburger Straße 30 – 31“, „Jägerstraße 34/35“ und „Jägerstraße 54/55“. Einschließlich des Objekts „Charlottenstraße 79-80“ beträgt der wohnwirtschaftliche Nutzungsanteil rund 19 % und der gewerbliche Nutzungsanteil rund 81 %. Der Leerstand beträgt zum Stand des 31. März 2016 rund 17 %. Zum 31. Dezember 2015 wurde das Bestandsportfolio der InCity durch die W&P Immobilienberatung GmbH, Frankfurt am Main („**Wüest & Partner**“) mit einem Marktwert von EUR 65,88 Mio. bewertet. In diesem Gesamtwert des Bestandsportfolio noch nicht erfasst ist das bereits schuldrechtlich erworbene Objekt „Charlottenstraße 79-80“, da ein Besitz-, Nutzen- und Lastenwechsel auf InCity zum Datum des Prospekts noch nicht stattgefunden hat. Der Marktwert dieses neu erworbenen Objekts zum 1. April 2016 beträgt rund EUR 20,69 Mio. Einschließlich dieses Objekts würde sich der Marktwert des Bestandsportfolios von InCity zum 1. April 2016 auf EUR 86,57 Mio. belaufen.

### **„Brönnerstraße 13,15“ in Frankfurt am Main**

Das Objekt „Brönnerstraße 13,15“ in Frankfurt am Main steht im Eigentum der IC Objekt1 Frankfurt GmbH, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main unter HRB 99190.

Die IC Objekt1 Frankfurt GmbH ist eine Objektgesellschaft und 100 %ige Tochtergesellschaft der InCity AG. Am 11. Juli 2014 erwarb die IC Objekt1 Frankfurt GmbH das Objekt „Brönnerstraße 13,15“ zu einem Kaufpreis von EUR 7,5 Mio. Die IC Objekt1 Frankfurt GmbH ist seit dem 25. Februar 2015 im Grundbuch als Eigentümer eingetragen.

Aufgrund einer Marktwertermittlung durch Wüest & Partner beträgt der Marktwert der Immobilie zum 31. Dezember 2015 EUR 8 Mio. Das Objekt ist mit einem sechs-geschossigen Geschäftshaus bebaut. Das Geschäftshaus wurde im Jahre 1962 errichtet. Es ist hauptsächlich an Ärzte vermietet und wird als Ärztehaus genutzt. Die Grundstücksgröße beträgt ca. 519 m<sup>2</sup>, die vermietbare Fläche ca. 2.560 m<sup>2</sup>. Es sind keine Stellplätze vorhanden. Das Objekt ist zu 100 % vermietet (Stand: 31. März 2016) bei einer Jahresnettokaltmiete von rund TEUR 482.

Die Finanzierung erfolgte im Wesentlichen durch ein Darlehen der InCity AG an die Objektgesellschaft i.H.v. EUR 8.165.707,50, das seinerzeit mit der Ausgabe von 8.000 Schuldverschreibungen aus der InCity Anleihe 2014/2019 refinanziert wurde. Im November 2015 wurde das vorstehende Darlehen der InCity AG mit Hilfe eines Darlehens der Kreissparkasse Groß-Gerau an die Objektgesellschaft i.H.v. EUR 4 Mio. in gleicher Höhe teilweise abgelöst. Die Anleihe 2014/2019 wurde teilweise als Sacheinlage in die InCity AG eingebracht und im Übrigen gekündigt und mit den durch die Objektgesellschaft an die InCity AG zurückgeführten Mitteln vollständig zurückbezahlt (siehe hierzu noch im Einzelnen in Ziffer 12.13 (Wesentliche Verträge – *Schuldverschreibungen*)).

### **„Bernburger Straße 30 – 31“ in Berlin**

Das Objekt „Bernburger Straße 30-31“, Berlin-Kreuzberg steht im Eigentum der IC Objekt2 Berlin GmbH, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main unter HRB 101268.

Die IC Objekt2 Berlin GmbH ist eine Objektgesellschaft und 100 %ige Tochtergesellschaft der InCity AG. Am 17. Dezember 2014 erwarb die IC Objekt2 Berlin GmbH das Objekt „Bernburger Straße 30-31“ in 10963 Berlin zu einem Kaufpreis von EUR 7 Mio. Die IC Objekt2 Berlin GmbH ist seit dem 17. Juli 2015 als Eigentümer im Grundbuch eingetragen, Besitz-, Nutzen- und Lastenwechsel erfolgten bereits am 30. Juni 2015.

Aufgrund einer Marktwertermittlung durch Wüest & Partner beträgt der Marktwert der Immobilie zum 31. Dezember 2015 EUR 7,73 Mio. Das Grundstück ist mit einem sechsgeschossigen Geschäftshaus bebaut. Das Geschäftshaus wurde im Jahre 1995 errichtet und ist an Büromieter vermietet. Die Grundstücksgröße beträgt ca. 1.080 m<sup>2</sup>, die vermietbare Fläche ca. 3.427 m<sup>2</sup>. Es sind 40 Stellplätze vorhanden. Das Objekt ist zu 100 % vermietet (Stand: 31. März 2016) bei einer Jahresnettokaltmiete von rund TEUR 437.

Die Finanzierung erfolgte im Wesentlichen durch ein Darlehen der UniCredit Bank AG an die Objektgesellschaft i.H.v. EUR 5 Mio., das durch Grundschulden i.H.v. EUR 5 Mio., Bürgschaften durch die InCity AG i.H.v. EUR 5 Mio. und die Abtretung von Kaufpreisanprüchen gegen künftige Erwerber und Ansprüchen aus Mietverträgen besichert ist. Der Restbetrag von EUR 2 Mio. wird durch ein Darlehen der InCity AG an die IC Objekt2 Berlin GmbH finanziert. Darüber hinaus hat die InCity AG der Objektgesellschaft ein zusätzliches Darlehen zur Deckung der Anschaffungsnebenkosten von rund TEUR 450 gewährt.

### **„Jägerstraße 34/35“ in Berlin**

Das Objekt „Jägerstraße 34/35“ in 10117 Berlin wurde von der IC Objekt3 Berlin GmbH, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main unter HRB 102336 mit Kaufvertrag vom 3. Juli 2015 zu einem Kaufpreis von EUR 25,5 Mio. erworben. Wüest & Partner hat für das Objekt zum 31. Dezember 2015 einen Marktwert von EUR 26,73 Mio. ermittelt. Die IC Objekt3 Berlin GmbH ist eine 100 %ige Tochtergesellschaft der InCity AG.

Die IC Objekt3 Berlin GmbH ist seit dem 5. November 2015 als Eigentümerin im Grundbuch eingetragen.

Das Grundstück ist mit einem im Jahr 2007 neu errichteten Wohn- und Geschäftshaus bebaut. Das Wohn- und Geschäftshaus verfügt über eine vermietbare Fläche von ca. 3.921 m<sup>2</sup>, davon ca. 526 m<sup>2</sup> für Gewerbe und Gastronomie im Erdgeschoss, ca. 1.295 m<sup>2</sup> Büronutzung und ca. 2.100 m<sup>2</sup> wohnwirtschaftliche Flächen sowie 32 Tiefgaragenstellplätze. Das Objekt ist fast vollständig vermietet (Stand: 31. März 2016) bei einer Nettajahreskaltmiete von rund EUR 1,11 Mio.

Der Besitz-, Nutzen- und Lastenwechsel und die Zahlung des Kaufpreises haben am 15. September 2015 stattgefunden, nachdem die hierfür erforderlichen Voraussetzungen (Vorkaufsrechtsverzichtserklärung der Stadt Berlin, Eintragung der Auflassungsvormerkung im Grundbuch, erfolgte Löschungsbewilligungen der altfinanzierenden Bank des Verkäufers, Vorliegen eines unterzeichneten Brandschutzkonzepts) vorlagen. Hintergrund für das letztgenannte Erfordernis ist ein Brand am 15. Februar 2015 im Penthouse des Gebäudes. Für die Beseitigung der Brandschäden und den etwaigen Mietausfall wurde von der IC Objekt3 GmbH ein sich auf einem Notaranderkonto befindlicher Kaufpreiseinbehalt i.H.v. EUR 4,5 Mio. vorgenommen. Nach Fertigstellung der Brandschadenbeseitigung im Januar 2016 wurde gemäß den kaufvertraglichen Regelungen zunächst ein Betrag in Höhe von EUR 1,35 Mio. zur Auszahlung an den Verkäufer freigegeben. Hier verblieb ein Teilbetrag von EUR 0,45 Mio. als Sicherheit für etwaige aus der Beseitigung resultierende Gewährleistungsansprüche. Von dem Teileinbehalt hinsichtlich der brandschutztechnischen Ertüchtigung des Objekts wurde nach Vorlage der abgestimmten Zeit- und Kostenplanung ein Betrag von rund EUR 1,6 Mio. zur Auszahlung an den Verkäufer freigegeben. In beiderseitigem Einvernehmen wurde sodann dem Verkäufer ein Betrag in Höhe der geschätzten Kosten der brandschutztechnischen Ertüchtigung zur Begleichung der anfallenden Kosten unter der Voraussetzung zur Verfügung gestellt, dass jede Verfügung über diesen Betrag einer Zustimmung des Käufers bedarf. Zum Datum des Prospekts ist auf dem Notaranderkonto noch ein Betrag von rund EUR 0,98 Mio. vorhanden, der dem verbliebenen Kauf-

preiseinbehalt entspricht.

Zur Finanzierung des Kaufpreises hat die Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank AG der IC Objekt3 Berlin GmbH ein Darlehen i.H.v. EUR 15 Mio. gewährt, das durch zwei Grundschulden i.H.v. EUR 10,5 Mio. und EUR 4,5 Mio., die Abtretung von Ansprüchen aus Mietverträgen und die Abtretung der Ansprüche der Objektgesellschaft aus der Mietgarantie des Verkäufers der Immobilie besichert ist. Daneben haben die Haron Holding AG als Darlehensgeberin und die InCity AG als Darlehensnehmerin am 23./30. Juni 2015 zum Zwecke der Finanzierung des weiteren Kaufpreises einen Darlehensvertrag über eine Darlehenssumme von EUR 12,5 Mio. abgeschlossen, der jedoch mit Vertrag vom 8. September 2015 wieder aufgehoben wurde; das Darlehen war zu dieser Zeit mangels Kaufpreisfälligkeit noch nicht ausbezahlt. Stattdessen hat die InCity AG der Objektgesellschaft ein Darlehen i.H.v. EUR 12,5 Mio. gewährt, das aus der teilweisen Verwendung des Emissionserlöses der am 18. August 2015 eingetragenen Barkapitalerhöhung refinanziert wird. Darüber hinaus hat die InCity AG der Objektgesellschaft ein zusätzliches Darlehen zur Deckung der Anschaffungsnebenkosten gewährt, die sich auf rund EUR 1,7 Mio. belaufen.

#### **„Jägerstraße 54/55“ in Berlin**

Das Objekt „Jägerstraße 54/55“ in 10117 Berlin wurde von der IC Objekt4 Berlin GmbH, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main unter HRB 102678 mit Kaufvertrag vom 20. August 2015 zu einem Kaufpreis von EUR 22,4 Mio. erworben. Wüest & Partner hat für das Objekt zum 31. Dezember 2015 einen Marktwert von EUR 23,42 Mio. ermittelt. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die Bewertung der Immobilie eine Indikation nach Fertigstellung der geplanten Investitionsmaßnahme (Aufstockung) darstellt.

Die Kaufpreiszahlung und der Besitz-, Nutzen- und Lastenwechsel erfolgten am 15. Oktober 2015. Die IC Objekt4 Berlin GmbH ist seit dem 14. Dezember 2015 als Eigentümerin im Grundbuch eingetragen.

Das Grundstück ist mit einem in den Jahren 1888 und 1914 in mehreren Bauabschnitten errichteten Wohn- und Geschäftshaus bebaut, das in den Jahren 1996/1997 umfassend saniert wurde. Das Wohn- und Geschäftshaus verfügt über eine vermietbare Fläche von ca. 4.798 m<sup>2</sup>, davon ca. 1.406 m<sup>2</sup> für Gewerbe und Gastronomie, ca. 1.418 m<sup>2</sup> Büronutzung, ca. 676 m<sup>2</sup> Lager und Archiv und ca. 1.298 m<sup>2</sup> wohnwirtschaftliche Flächen. Der überwiegende Teil der früheren Mietverträge wurde vor dem Tag des Erwerbs, d.h. dem 20. August 2015, beendet. Das Objekt steht zum Datum des Prospekts bei einer noch lau-

fenden Nettojahreskaltmiete von rund TEUR 434 aus diesem Grund zu rund 65 % leer. Die InCity beabsichtigt, umfassende Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten am Gebäude vorzunehmen und im Anschluss hieran die verfügbaren Gebäudeflächen wieder vollständig zu vermieten.

Zur Finanzierung des Kaufpreises hat die Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank AG der IC Objekt4 Berlin GmbH ein Darlehen i.H.v. EUR 12 Mio. gewährt, das durch zwei Grundschulden i.H.v. EUR 3,6 Mio. und EUR 8,4 Mio., die Abtretung von Ansprüchen aus Mietverträgen und eine selbstschuldnerische Bürgschaft der Haron Holding AG i.H.v. EUR 3,5 Mio. besichert ist.

Die Finanzierung des übrigen Kaufpreises und der Anschaffungsnebenkosten erfolgt durch ein Darlehen der InCity AG an die Objektgesellschaft i.H.v. rund EUR 12,09 Mio., das aus einem Teil des Emissionserlöses der am 18. August 2015 eingetragenen Barkapitalerhöhung refinanziert wird. Da für das Gebäude unterschiedliche Nutzungskonzepte darstellbar sind und diese auch die Höhe der Kosten für notwendige Umbaumaßnahmen bestimmen, kann zum Datum des Prospekts noch keine abschließende Aussage über das Umbaukostenvolumen getroffen werden. Um hinsichtlich der Umsetzung eines Nutzungskonzepts die größtmögliche Flexibilität zu erhalten, haben die Haron Holding AG als Darlehensgeberin und die InCity AG zur Finanzierung der erforderlichen Umbaumaßnahmen einen weiteren Darlehensvertrag über bis zu EUR 8,6 Mio. abgeschlossen, wobei diese Mittel ebenfalls darlehensweise von der InCity AG an die Objektgesellschaft weitergereicht werden sollen. Dieses Darlehen der Haron Holding AG an die InCity AG soll aber nur dann valutiert werden, wenn eine Bankenfinanzierung für die Umbaukosten nicht oder nicht zu angemessenen Konditionen rechtzeitig sicher gestellt werden kann.

#### ***Charlottenstraße 79-80, Berlin-Mitte***

Das Objekt „Charlottenstraße 79-80“ in Berlin-Mitte wurde von der IC Objekt5 Berlin GmbH, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main unter HRB 103599 mit Kaufvertrag vom 17. März 2016 zu einem Kaufpreis von EUR 20,6 Mio. erworben. Wüest & Partner hat für das Objekt zum 1. April 2016 einen Marktwert von EUR 20,69 Mio. ermittelt.

Die Kaufpreisfälligkeit und der Besitz-, Nutzen- und Lastenwechsel sind für Mitte des Jahres 2016 geplant. Als Sicherheit für die Eigentumsumschreibung auf die IC Objekt5 Berlin GmbH besteht eine am 7. April 2016 im jeweiligen Grundbuch eingetragene Auflassungsvormerkung. Der Verkäufer des Objekts hat vor Kaufpreisfälligkeit mehrere brandschutz-

rechtliche Anforderungen umzusetzen. Diese Pflicht ist durch eine entsprechende Kaufpreisfälligkeit voraussetzung sowie ein korrelierendes Rücktrittsrecht abgesichert.

Das Grundstück ist mit einem mehrgeschossigen Büro- und Geschäftshaus bebaut. Die Obergeschosse werden als Büroflächen genutzt, während die Flächen im Erdgeschoss für den Handel und die Flächen im Untergeschoss zu Lagerzwecken genutzt werden. Das Gebäude wurde in den Jahren 1993 bis 1995 errichtet und ist an gewerbliche Nutzer vermietet. Die Grundstücksgröße beträgt ca. 851 m<sup>2</sup>, die vermietbare Fläche ca. 4.670 m<sup>2</sup>. Das Objekt ist nahezu voll vermietet (Stand: 31. März 2016) bei einer Jahresnettokaltmiete von rund TEUR 844.

Zur Finanzierung des Kaufpreises, der nach den kaufvertraglichen Regelungen nicht vor dem 30. Juni 2016 zur Zahlung fällig wird, wird voraussichtlich ein Teil des Emissionserlös aus der Kapitalerhöhung verwendet werden. Der Restbetrag des Kaufpreises soll durch ein Bankdarlehen finanziert werden, in dessen Rahmen voraussichtlich übliche Sicherheiten wie Grundschulden und Abtretung von Mietzinsforderungen zu stellen sein werden.

#### ***Auslagerung der Betriebseinrichtungen***

Alle nicht unmittelbar mit der Vermögensverwaltung im Zusammenhang stehenden Aktivitäten, insbesondere verschiedene Betriebseinrichtungen des jeweiligen Bestandsobjekts, wurden bzw. werden noch von der jeweils bestandshaltenden Objektgesellschaft auf die die IC Immobilien Betriebsgesellschaft mbH, eine 100 %ige Tochtergesellschaft der InCity AG, überführt. Die jeweilige Objektgesellschaft vermietet insbesondere die relevanten Betriebseinrichtungen an die jeweiligen Mieter im eigenen Namen, aber im Auftrag und für Rechnung der IC Immobilien Betriebsgesellschaft mbH auf Grundlage einer entsprechenden Treuhandvereinbarung zwischen der IC Immobilien Betriebsgesellschaft mbH und der jeweiligen Objektgesellschaft.

### **12.8 Beteiligungsportfolio**

Das Beteiligungsportfolio der InCity umfasst gegenwärtig drei laufende und vier abgeschlossene Projektbeteiligungen. Als „laufend“ werden dabei solche Projekte bezeichnet, bei denen noch keine vollständige Veräußerung der jeweiligen Einheiten erfolgt ist. Demgegenüber haben bei den als „abgeschlossen“ bezeichneten Projekten der Abverkauf und die Übergabe an die Eigentümer bereits stattgefunden, wobei noch eine gesellschaftsrechtliche Beteiligung der InCity AG an der jeweiligen Projektgesellschaft fortbesteht.

## **Laufende Projektbeteiligungen**

### *„Elbquartier Blankenese“ in Hamburg*

Im Westen Hamburgs entstehen im Stadtteil Blankenese 35 exklusive Doppel- und Reihenhäuser und Stadtvillen. Im Zentrum des Grundstücks befindet sich ein Herrenhaus aus dem Jahre 1900, das aufwändig saniert und zu vier Häusern umgebaut wird. Dazu werden zwei freistehende Einfamilienhäuser und weitere 29 Häuser auf dem Grundstück errichtet. Das zu bebauende Grundstück hat eine Größe von ca. 12.000 m<sup>2</sup> wovon ca. 5.500 m<sup>2</sup> bebaut werden.

Das kalkulierte Projektvolumen beträgt ca. EUR 26 Mio. (geplanter Bruttogesamtveräußerungserlös). Mit dem Bau wurde im 1. Quartal des Geschäftsjahres 2013 begonnen, die Fertigstellung erfolgte im 1. Quartal des Geschäftsjahres 2016. Derzeit sind bereits über 91 % der Einheiten veräußert, drei Häuser befinden sich noch im Projektbestand. Die Häuser sind bis auf geringe Restarbeiten fertig gestellt und wurden bzw. werden noch an die neuen Eigentümer übergeben.

Projektgesellschaft ist die Elbquartier Blankenese GmbH & Co. KG mit Sitz in Schenefeld. An dieser sind die InCity AG mit 81 % und die Quatterra Immobilien GmbH mit 19 % als Projektpartner beteiligt. Komplementärin ist die 100 %ige Tochtergesellschaft der InCity AG, die Elbquartier Blankenese Beteiligungs-GmbH. Die Elbquartier Blankenese GmbH & Co. KG erwarb am 2. März 2011 das Projektgrundstück Björnsonweg 54-58 in Hamburg-Dockenhuden von der Freien und Hansestadt Hamburg. Der Kaufpreis betrug TEUR 8.265. Die Elbquartier Blankenese GmbH & Co. KG ist seit dem 29. November 2011 als Eigentümer im Grundbuch eingetragen.

Das Projekt wird im Wesentlichen finanziert über ein Darlehen der InCity AG an die Projektgesellschaft, das zum Datum des Prospekts i.H.v. rund EUR 5,5 Mio. valutiert, und über eine von der Hamburger Sparkasse AG eingeräumte Baukontokorrentlinie über bis zu rund EUR 20,5 Mio. und Avalkreditlinie über TEUR 600. Die zuletzt bei der Hamburger Sparkasse vorhandene Restfinanzierung über rund EUR 1,2 Mio. wurde mit einem von der InCity AG gewährten Darlehen abgelöst. Die Avalkreditlinie wurde bar unterlegt. Die InCity AG und die Elbquartier Blankenese GmbH & Co. KG haben vereinbart, dass das von der InCity AG zu Verfügung gestellte Darlehen über den Betrag von EUR 5,5 Mio. hinaus für die Bezahlung der weiteren Baukosten im Zusammenhang mit dem Projekt „Elbquartier Blankenese“ erweitert wird und von der Projektgesellschaft abgerufen werden kann.

Mit Schreiben vom 10. Februar 2016 hat die Arbeitsgemeinschaft Elbquartier die Elbquartier Blankenese GmbH & Co. KG zur Beibringung einer Vorleistungssicherheit über einen Betrag von insgesamt EUR 1,2 Mio. gemäß § 648a BGB aufgefordert. Diese Sicherheit wurde in Form mehrerer Bankbürgschaften erbracht, die von der Kreissparkasse Groß-Gerau gestellt wurden. Zur Besicherung des Bürgschaftsbetrags wurden Gelder in dieser Höhe von der InCity AG bei der Kreissparkasse Groß-Gerau hinterlegt und mit einem Darlehen der Haron Holding AG an die InCity AG refinanziert. Des Weiteren hat sich die InCity AG i.H.v. TEUR 100 gegenüber der Kreissparkasse Groß-Gerau für die im Zusammenhang mit der Stellung der Bankbürgschaften anfallenden Avalprovisionen verbürgt.

#### *„Rhein VII“ in Düsseldorf*

Im Rahmen des Projekts „Rhein VII“ entsteht in Düsseldorf-Heerdt ein hochwertiges Wohnquartier mit 83 Eigentumswohnungen in sieben Häusern (sog. Punkthäuser) für Wohnen am Wasser in einer Parkanlage in unmittelbarer Rheinlage. Hier werden auf einer Wohnfläche von ca. 9.300 m<sup>2</sup> hochwertige Ein- bis Sechs-Zimmer-Wohneinheiten mit Größen zwischen 35 und 209 m<sup>2</sup> errichtet. Das zu bebauende Grundstück hat eine Größe von ca. 12.600 m<sup>2</sup>. Das kalkulierte Projektvolumen (geplanter Bruttogesamtveräußerungserlös) beträgt ca. EUR 54 Mio. Mit dem Bau wurde im 2. Quartal des Geschäftsjahres 2015 begonnen, die Fertigstellung ist für das Ende des Geschäftsjahres 2016 geplant. Derzeit sind bereits rund 46 % der Einheiten veräußert.

Projektgesellschaft ist die RheinCOR Projektentwicklung GmbH mit Sitz in Köln. An dieser sind die InCity AG mittelbar über ihre 100 %ige Tochtergesellschaft Rheinblick Lage 1 GmbH mit 45 % und die CORPUS SIREO Projektentwicklung Wohnen GmbH mit 55 % als Projektpartner beteiligt. Die RheinCOR Projektentwicklung GmbH ist seit dem 19. Juni 2015 als Eigentümer der Grundstücke des Projekts „Rhein VII“ im Grundbuch eingetragen.

Das Projekt „Rhein VII“ ging aus dem im Jahr 2011 initiierten Projekt „Düsseldorf Rheinblick“ hervor, welches in Kooperation mit der Düsseldorf Rheinblick GmbH durch die Rheinblick Lage 1 GmbH als seinerzeitige Projektgesellschaft realisiert werden sollte. seinerzeit war vorgesehen, auf den ehemaligen Klinikgrundstücken vor und hinter dem Dominikus-Krankenhaus auf einer ca. 30.000 m<sup>2</sup> großen Entwicklungsfläche ein neues Stadtquartier entstehen zu lassen. Das gesamte Areal wurde von der Düsseldorf Rheinblick GmbH erworben. Die InCity AG wollte damals die Gelegenheit wahrnehmen, im Konsortium mit dem Projektinitiator an der Entwicklung eines direkt am Rhein gelegenen Wassergrundstücks über ca. 2.530 m<sup>2</sup> teilzunehmen. Die Düsseldorf Rheinblick GmbH hatte sich in einem Einbringungsvertrag vom 28. Juni 2011 verpflichtet, das Grundstück in eine neu

zu gründende Projektgesellschaft, die Rheinblick Lage 1 GmbH, einzubringen, war jedoch gegen Zahlung einer bestimmten Entschädigungsleistung zum Rücktritt berechtigt.

Die InCity AG erwarb im Wege der am 18. Juli 2011 im Handelsregister eingetragenen Sachkapitalerhöhung gegen Ausgabe von neuen Aktien 84 % an der Rheinblick Lage 1 GmbH von der Düsseldorf Rheinblick GmbH, bei der zunächst noch eine Beteiligung von 16 % verblieb.

Durch unvorhergesehene Verzögerungen unter anderem wegen Verzugs im baurechtlichen Genehmigungsverfahren konnte das Projekt nicht plangemäß umgesetzt werden und die Einbringung des Grundstücks nicht erfolgen. Die Voraussetzungen für die Zahlung der vereinbarten Entschädigungsleistung an die Rheinblick Lage 1 GmbH sind nicht eingetreten. Infolgedessen wurde das Projekt im Oktober 2014 unter der neuen Bezeichnung „Rhein VII“ mit dem eingangs beschriebenen Grundstück und den dort genannten Beteiligten neu aufgelegt.

Mit Vertrag vom 31. Oktober 2014 wurden die Rechtsbeziehungen der Düsseldorf Rheinblick GmbH, der Rheinblick Lage 1 GmbH und der InCity AG unter vertraglicher Einbeziehung der CORPUS SIREO Projektentwicklung Wohnen GmbH als neuem Projektpartner und der RheinCOR Projektentwicklung GmbH als neuer Projektgesellschaft umfassend neu geregelt. In diesem Vertrag wurde insbesondere vereinbart, dass das neue Projektgrundstück für das Projekt „Rhein VII“ von der Rheinblick Düsseldorf GmbH an die RheinCOR Projektentwicklung GmbH übertragen und der Rheinblick Lage 1 GmbH als Ausgleich eine Beteiligung an der RheinCOR Projektentwicklung GmbH i.H.v. 45 % eingeräumt wird. Die CORPUS SIREO Projektentwicklung Wohnen GmbH erhielt eine Beteiligung von 55 %. Auf Grundlage der Bestimmungen des Vertrags vom 31. Oktober 2014 hat die RheinCOR Projektentwicklung GmbH der Rheinblick Lage 1 GmbH mit Kaufvertrag vom 23. April 2015 ein sog. Punkthaus aus den insgesamt zu bauenden sieben Stadtvillen verkauft, um der Rheinblick Lage 1 GmbH die Möglichkeit zu eröffnen, das Punkthaus in Eigenregie zu vermarkten.

Das Projekt wird im Wesentlichen finanziert über ein Festbetragsdarlehen der InCity AG über TEUR 400 an die Rheinblick Lage 1 GmbH zur Eigenkapitalfinanzierung in die Kapitalrücklage der Projektgesellschaft, eine Rahmenkreditlinie der UniCredit Bank AG über EUR 6,2 Mio. an die Rheinblick Lage 1 GmbH zum Erwerb des Punkthauses (gesichert durch eine Bürgschaft der InCity AG), einen der RheinCOR Projektentwicklung GmbH durch die UniCredit Bank AG zur Verfügung gestellten Kreditrahmen über rund EUR 38,6 Mio. sowie separate Avalkreditlinien der UniCredit Bank AG an die

Projektgesellschaft über EUR 50,6 Mio. und EUR 2,6 Mio. (gesichert u.a. durch eine Bürgschaft der Rheinblick Lage 1 GmbH von rund EUR 3,5 Mio. und eine Bürgschaft der CORPUS SIREO Projektentwicklung Wohnen GmbH von rund EUR 4,3 Mio.), sowie ein Darlehen der CORPUS SIREO Projektentwicklung Wohnen GmbH an die Projektgesellschaft i.H.v. rund EUR 3,8 Mio. Des Weiteren hat die Düsseldorf Rheinblick GmbH der Rheinblick Lage 1 GmbH zur weiteren Eigenkapitalfinanzierung in die Kapitalrücklage der Projektgesellschaft ein Darlehen von EUR 2 Mio. gewährt. Zudem wurde von der Düsseldorf Rheinblick GmbH bis zur Übernahme der Anteile gemäß Vertrag vom 31. Oktober 2014 durch die Rheinblick Lage 1 GmbH ein Betrag i.H.v. TEUR 800 in das Eigenkapital der RheinCOR Projektentwicklung GmbH einbezahlt.

#### *„Gallushöfe“ in Frankfurt am Main*

Im Frankfurter Gallusviertel entstehen 52 hochwertige Eigentums-/ Mietwohnungen mit entsprechenden Tiefgaragenstellplätzen. Vorgesehen ist eine Blockrandbebauung zur Straße hin mit einem sechsgeschossigen Wohnhaus und mit zwei Stadtvillen im Hinterhof. Das zu bebauende Grundstück hat eine Größe von ca. 2.300 m<sup>2</sup>, die zu erreichende Wohnfläche wird ca. 4.000 m<sup>2</sup> betragen. Das kalkulierte Projektvolumen beträgt ca. EUR 17 Mio. (geplanter Bruttogesamtveräußerungserlös). Mit dem Bau wurde im Frühjahr 2015 begonnen, die Fertigstellung ist für das 4. Quartal des Geschäftsjahres 2016 geplant. Derzeit sind bereits über 91 % der Einheiten veräußert.

Projektgesellschaft ist die Projektgesellschaft HW 46 mbH mit Sitz in Hofheim am Taunus. An dieser sind die InCity AG mit 51 % und die IBB Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH als Projektpartner mit 49 % beteiligt. Die Projektgesellschaft HW 46 mbH erwarb am 13. Dezember 2013 das Grundstück Kostheimerstraße 10-12, Frankfurt am Main. Der Kaufpreis betrug TEUR 2.800. Die Projektgesellschaft HW46 mbH wurde am 12. Juni 2014 als Eigentümer des Grundstücks im Grundbuch eingetragen. Mittlerweile wurde das Grundstück in WEG-Einheiten aufgeteilt. Hierfür wurden am 21. Januar 2015 gesonderte Grundbuchblätter für jede WEG-Einheit angelegt.

Das Projekt wird finanziert mit einem Darlehen der InCity AG über EUR 1,26 Mio. und einem Bauzwischenkredit der Taunus Sparkasse über EUR 14,8 Mio., jeweils an die Projektgesellschaft als Darlehensnehmerin. Das Darlehen der InCity AG wurde aufgrund der Eigenmittelfreigabe durch die finanzierende Bank bereits nebst Zinsen vollständig zurückbezahlt.

## ***Abgeschlossene, aber noch bestehende Projektbeteiligungen***

### *„Flugfeld Böblingen“ in Böblingen*

In Böblingen ist eine Wohnanlage mit 62 Eigentumswohnungen und sieben Stadthäusern gehobener Ausstattung entstanden. Das Projekt ist Teil einer Quartiersentwicklung auf dem ehemaligen Flugfeld, in dem sich Wohnen, Arbeiten und Freizeit ergänzen werden. Das Projekt umfasst insgesamt 62 Eigentumswohnungen und sieben Stadthäuser. Das kalkulierte Projektvolumen beträgt ca. EUR 19 Mio. (geplanter Bruttogesamtveräußerungserlös). Mit dem Bau wurde im 3. Quartal des Geschäftsjahres 2013 begonnen, die Fertigstellung erfolgte im 2. Quartal des Geschäftsjahres 2015. Das bebaute Grundstück hat eine Größe von ca. 3.900 m<sup>2</sup>, errichtet wurde eine Wohnfläche von ca. 6.700 m<sup>2</sup>. Sämtliche Einheiten wurden veräußert und übergeben.

Projektgesellschaft ist die Brutschin Wohnkonzepte GmbH mit Sitz in Waiblingen. An dieser sind die InCity AG mit 51 % und Herr Bernd Brutschin als Projektpartner mit 49 % beteiligt. Die InCity AG hat das Projekt mit einem Darlehen von rund TEUR 1.150 finanziert, das aufgrund der Eigenmittelfreigabe durch die finanzierende Bank bereits im September 2014 nebst aufgelaufener Zinsen zurückgeführt werden konnte. Im zweiten Halbjahr 2015 erfolgten Teil-Gewinnausschüttungen aus dem Projekt, an denen die InCity AG mit insgesamt rund TEUR 390 partizipiert hat. Der restliche Gewinnanteil i.H.v. rund TEUR 125 wird der InCity AG voraussichtlich im Geschäftsjahr 2016 im Rahmen der für diese Zeit geplanten Projektabrechnung zwischen den Projektpartnern zufließen. Die InCity AG befindet sich derzeit in Abstimmung mit dem Projektpartner hinsichtlich des genauen Zeitpunkts der geplanten Veräußerung der Beteiligung der InCity AG an der Projektgesellschaft an den Projektpartner.

### *„OPERNBLICK“ in Frankfurt am Main*

In zentraler Lage in Frankfurt am Main und in der Nähe zur Alten Oper an der Bockenheimer Anlage entstanden im Rahmen des Projekts „OPERNBLICK“ Eigentumswohnungen im Luxussegment. Das Projekt umfasst insgesamt neun Eigentumswohnungen mit ca. 74 m<sup>2</sup> bis ca. 352 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Das kalkulierte Projektvolumen betrug EUR 11 Mio. (geplanter Bruttogesamtveräußerungserlös). Mit dem Bau wurde im 3. Quartal des Geschäftsjahres 2011 begonnen, die Fertigstellung erfolgte im 4. Quartal des Geschäftsjahres 2012. Das bebaute Grundstück hat eine Größe von ca. 1.200 m<sup>2</sup>, errichtet wurde eine Wohnfläche von ca. 1.700 m<sup>2</sup>. Sämtliche Einheiten wurden veräußert und im Jahr 2013 an die neuen Eigentümer übergeben.

Projektgesellschaft ist die AIB Projektgesellschaft BA 37 GmbH mit Sitz in Hofheim am Taunus. An dieser sind die InCity AG mit 51 % und die IBB Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH als Projektpartner mit 49 % beteiligt. Die InCity AG hatte das Projekt mit einem Darlehen i.H.v. TEUR 879 finanziert. Das Projekt wurde im Jahr 2013 zwischen den Projektpartnern abgerechnet, der Gewinn der Projektgesellschaft an die Partner ausgeschüttet und das Darlehen nebst Zinsen an die InCity AG zurückgezahlt. Die InCity AG befindet sich derzeit in Abstimmung mit dem Projektpartner hinsichtlich des genauen Zeitpunkts der geplanten Veräußerung der Beteiligung der InCity AG an der Projektgesellschaft an den Projektpartner.

#### *„Heimat 79“ in Berlin*

Im Berliner Stadtteil Zehlendorf entstanden auf einem ca. 3.200 m<sup>2</sup> großen Grundstück und einer Fläche von ca. 1.200 m<sup>2</sup> 13 Eigentumswohnungen mit zwei bis sechs Zimmern und 65 bis 206 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Das kalkulierte Projektvolumen betrug EUR 5 Mio. (geplanter Bruttogesamtveräußerungserlös). Mit dem Bau wurde im 2. Quartal des Geschäftsjahres 2013 begonnen, die Fertigstellung erfolgte im 3. Quartal des Geschäftsjahres 2014. Alle Einheiten wurden veräußert, das Projekt fertiggestellt und die letzten Wohnungen im Juli 2015 an die neuen Eigentümer übergeben.

Projektgesellschaft ist die Wirena Berlin GmbH & Co. KG mit Sitz in Frankfurt am Main. An dieser sind die InCity AG mit 51 % und die Kommanditisten WIB Wirena Immobilien Beteiligungs AG mit 29 %, die BB Hausbau GmbH mit 10 % und Frau Liane Bock mit 10 % beteiligt. Komplementärin ist die 51 %ige Tochtergesellschaft der InCity AG, die Immobilien Investment Verwaltungs GmbH.

Die Finanzierung des Projekts durch die InCity AG erfolgte durch ein Darlehen an die Projektgesellschaft über TEUR 630, das zwischenzeitlich vollständig zurückgezahlt wurde. Das Gesamtprojekt soll zwischen den Projektpartnern voraussichtlich im ersten Halbjahr 2016 abgerechnet werden. Im Geschäftsjahr 2015 sind der InCity AG bereits die Zinsen auf das vorstehende Gesellschafterdarlehen und die Vergütung für ihr Projekt-Management zugeflossen. Die Auszahlung des festen Gewinnanteils der InCity AG soll ebenso wie die Veräußerung der Beteiligung der InCity AG an der Projektgesellschaft im Anschluss an die Projektabrechnung erfolgen.

#### *„Top Living Lassenstraße“ in Berlin*

In Berlin sollten auf einem ca. 3.400 m<sup>2</sup> großen Grundstück bis zur ursprünglich geplanten

Fertigstellung im Herbst 2015 zwei Punkthäuser mit 10 exklusiven Eigentumswohnungen errichtet werden. Die Projektentwicklung liegt im Berliner Stadtteil Grunewald. Mit dem Bau wurde nach den der InCity AG vorliegenden Informationen zu Beginn des Jahres 2016 begonnen. Im August 2014 hat die InCity AG die Beteiligung am Projekt „Top Living Lassenstraße“ vorzeitig an den Projektpartner, die Münchner Grundbesitz Verwaltungs GmbH i.H.v. 45 % verkauft, der die Projektentwicklung alleine weiterführt. Das von der InCity AG bis dahin an die Projektgesellschaft gewährte Darlehen von TEUR 1.115 sowie die aufgelaufenen Zinsen und die anteilige Management-Vergütung wurden im August 2014 an die InCity AG zurückgezahlt.

Projektgesellschaft ist die Top Living Lassenstraße GmbH mit Sitz in Grünwald. An dieser sind die InCity AG noch mit 6 % und die Münchener Grundbesitz Verwaltungs GmbH als Projektpartner mit 94 % beteiligt. Das Gewinnbezugsrecht der InCity AG aus der noch bestehenden Beteiligung an der Projektgesellschaft ist für den Fall eines Gewinnverwendungsbeschlusses auf eine Ausschüttung von EUR 1.000,00 begrenzt.

## **12.9 Investitionen**

Die wesentlichen Investitionen der InCity seit dem 1. Januar 2014 betrafen den Aufbau ihres Bestandsportfolios und den Erwerb verschiedener zur Vermietung bestimmter Immobilien.

Im Geschäftsjahr 2014 erwarb die InCity am 11. Juli 2014 im Rahmen der Erweiterung ihrer Geschäftstätigkeit um den Geschäftszweig Bestandsimmobilien jeweils über eine Tochtergesellschaft das Objekt „Brönnerstraße 13,15“ in Frankfurt am Main zum Kaufpreis von EUR 7,5 Mio. und am 17. Dezember 2014 das Objekt „Bernburger Straße 30-31“ in Berlin zum Kaufpreis von EUR 7 Mio.

Im Geschäftsjahr 2015 erwarb die InCity am 3. Juli 2015 jeweils über eine Tochtergesellschaft das Objekt „Jägerstraße 34/35“ in Berlin zum Kaufpreis von EUR 25,5 Mio. und am 22. August 2015 das Objekt „Jägerstraße 54/55“ in Berlin zum Kaufpreis von EUR 22,4 Mio.

Im laufenden Geschäftsjahr 2016 erwarb die InCity am 17. März 2016 über eine Tochtergesellschaft das Objekt „Charlottenstraße 79-80“ in Berlin zum Kaufpreis von EUR 20,6 Mio. (zu Einzelheiten zu diesen bestehenden und künftigen Bestandsobjekten und zu deren jeweiliger Finanzierung siehe Ziffer 12.7 (Bestandsportfolio)).

Nach der von der Verwaltung der Gesellschaft verfolgten Strategie werden künftige Investitionen im Wesentlichen in den Aufbau des Bestandsportfolios erfolgen. Konkrete weitere Investitionen sind jedoch zum Datum des Prospekts noch nicht beschlossen.

## **12.10 Regulatorisches Umfeld**

Die InCity unterliegt im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit zahlreichen Bestimmungen des öffentlichen Bauordnungs- und Bauplanungsrechts sowie des zivilrechtlichen Bau- und Mietrechts. Angesichts der teilweisen Vermietung von Wohnraum ist auch das deutsche Wohnraummietrecht von zentraler Bedeutung für die Geschäftstätigkeit der InCity. Darüber hinaus kommt auch dem deutschen Umweltrecht für die InCity Bedeutung zu.

### ***Mietrecht, gesetzliche Bestimmungen in Bezug auf Wohnraum***

Das deutsche Mietrecht unterscheidet zwischen der Vermietung von Wohn- und Gewerberaum. Das für einen Teil der Geschäftstätigkeit der InCity relevante Wohnraummietrecht ist heute durch eine weitreichende soziale Absicherung des Mieters in weiten Teilen mieterfreundliche ausgestaltet. Daraus ergeben sich für den Vermieter insbesondere Beschränkungen im Hinblick auf Kündigungen und die Miethöhe.

Eine ordentliche Kündigung des Wohnraummietverhältnisses durch den Vermieter ist grundsätzlich nur dann möglich, wenn dieser an der Beendigung des Mietverhältnisses ein berechtigtes Interesse hat. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn der Vermieter Eigenbedarf an dem vermieteten Wohnraum geltend macht oder wenn der Vermieter an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Mietobjekts gehindert wäre und dadurch erhebliche Nachteile erleiden würde. Die Möglichkeit, durch eine anderweitige Vermietung einen höheren Mietzins zu erzielen oder den Wohnraum in Eigentumswohnungen zugunsten des Vermieters umzuwandeln, ist nicht erfasst. Die Miete kann, bei nichtpreisgebundenen Mietverträgen, unter Beachtung der gesetzlichen bzw. vertraglichen Bestimmungen grundsätzlich eine Vertragsanpassung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen. In der Regel darf der Mietzins jedoch nur im Rahmen einer Vertragsanpassung auf die ortsübliche Vergleichsmiete angehoben werden, gesetzliche und vertragliche Bestimmungen müssen beachtet werden. Dabei ist die Mieterhöhung aber grundsätzlich auf 20 % des Mietzinses beschränkt.

Darüber hinaus treffen den Immobilieneigentümer gewisse Verkehrssicherungspflichten gegenüber Mietern und anderen Personen, die aufgrund einer von seinem Grundstück ausgehenden Gefahr Schaden nehmen können. Die Verkehrssicherungspflicht besteht

nicht nur in Bezug auf die Mietsache selbst, sondern auch auf Zugänge, Treppen, Hausflure, Hofraum, Garten oder Aufzug. Die Verkehrssicherungspflicht umfasst dabei neben der Beseitigung bestehender Gefahren auch die regelmäßige Kontrolle der Anlagen. Hierzu zählt beispielsweise das Streuen bei Glatteis, Räumen von Schnee oder Wartung der Aufzugsanlagen. Diese Pflichten könnten unter Umständen auch auf die Hausverwaltung oder den Mieter übertragen werden. Verletzt der Verkehrssicherungspflichtige seine Pflichten, macht er sich grundsätzlich schadensersatzpflichtig.

### **Baurecht**

Die InCity unterliegt mit ihren Geschäftstätigkeiten den Bestimmungen des öffentlichen Raumordnungs-, Bauplanungs- und des Bauordnungsrechts. Das Raumordnungs-, Bauplanungs- und Bauordnungsrecht vollzieht sich in zwei Schritten, nämlich dem Erlass eines Flächennutzungsplans durch die Gemeinde, dem dann der Bebauungsplan folgt. Während der Flächennutzungsplan die Flächennutzung an Hand übergeordneter Planungsziele und der Bedürfnisse der jeweiligen Gemeinde festlegt, definiert der Bebauungsplan die zulässige Nutzung bestimmter Flächen innerhalb des Flächennutzungsplans. So trifft der Bebauungsplan Festlegungen über die zulässigen Nutzungen zu errichtender Gebäude, ihre Höhe und die Bauverdichtung. Im Bebauungsplan können bestimmte Flächen auch für Sonderzwecke wie etwa Infrastruktur, unbebaute Flächen, Grünanlagen, Schutzgebiete und sozialer Wohnungsbau bestimmt werden. Der Flächennutzungsplan wie auch der Bebauungsplan können die Nutzung von Grundstücken daher beschränken. Bei der Aufstellung haben die Gemeinden zwar erhebliche Ermessensspielräume, jedoch sind die Gesetze zu berücksichtigen und die Interessen der Grundstückseigentümer und die übergeordneten Planungsziele zu beachten.

Soweit sich ein Grundstück nicht im Bereich eines Bebauungsplans befindet, richtet sich die Zulässigkeit der Errichtung und Nutzung von Gebäuden innerhalb von im Zusammenhang bebauten Ortsteilen (sog. unbepannter Innenbereich) nach den Regelungen des Baugesetzbuchs. Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise und die überbaute Grundstücksfläche haben sich hier grundsätzlich in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen und die Erschließung muss gesichert sein. Soweit ein Bebauungsplan nicht vorhanden ist, kommt es daher entscheidend auf die Umgebung des zu bebauenden Grundstückes an. Soweit die Eigenart der näheren Umgebung faktisch einem Baugebiet der Baunutzungsverordnung (BauNVO) entspricht, ist gemäß § 34 Abs. 2 BauGB die Zulässigkeit des Vorhabens danach zu beurteilen, ob es nach dieser Verordnung in dem Gebiet zulässig wäre.

Das deutsche Bauordnungsrecht stellt Regeln für die individuelle Errichtung von Gebäuden auf. Es ist sehr detailliert und trifft beispielsweise Bestimmungen über zulässige Baumaterialien, Mindestabstandsflächen, ordnungsgemäße Bauausführung, Feuerschutzbestimmungen, Belüftung und Lärmschutz.

### ***Gewerberechtliche Rahmenbedingungen***

Im Rahmen des Projektbeteiligungsgeschäfts wird die Geschäftstätigkeit der einzelnen Projektgesellschaften in Deutschland in erster Linie durch die Gewerbeordnung (GewO) und flankierend durch die Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) geregelt. Darin sind spezielle Bestimmungen für Bauträger und Baubetreuer enthalten, wonach Bauträger und Baubetreuer eine Gewerbeerlaubnis benötigen und Vorauszahlungen von Auftraggebern nur eingeschränkt verwendet werden dürfen, weshalb in aller Regel eine Kaufpreiszahlung nach Baufortschritt erfolgt.

### ***Energieeffizienz***

Die Immobilienbranche ist mit zunehmender Tendenz regulatorischen Eingriffen unterworfen. Maßgeblich sind hier – neben landesrechtlichen Vorgaben – europarechtliche Verordnungen wie die Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung, EnEV) oder die Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz bei Gebäuden (Gebäuderichtlinie), die die Regelungen zum Energiepass weiter verschärft und neue Klassifizierungen eingeführt hat. Langfristig ist mit weiteren Veränderungen und insbesondere auch Verschärfungen zu rechnen, da sich die EU die Förderung der Ziele Energieeffizienz und erneuerbare Energien aufgegeben hat und den Primärenergieverbrauch bis 2020 um 20 % senken will. Insbesondere bei Neubauten und Modernisierungen ist mit erhöhten Anforderungen an den Energieverbrauch von Gebäuden zu rechnen. Dieser Sachverhalt wird bei der langfristigen Planung der InCity bereits berücksichtigt, sodass nennenswerte Änderungen auch durch eine Verschärfung der Rechtslage nicht zu erwarten sind.

Die InCity wird auch von weiteren Änderungen betroffen sein. In Deutschland ist beispielsweise die Frage nach der Kostenlast und Kostenverteilung für Sanierungsmaßnahmen zwischen Mietern und Vermietern nicht endgültig geklärt, sodass eine Umwälzung aller Kosten nicht gesichert ist und zudem mindestens Vorleistungen getätigt werden müssen. Die InCity kalkuliert diese Risiken aber langfristig mit ein.

## **Altlasten**

Die InCity unterliegt im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit in der Immobilienbranche den Vorschriften über die Haftung für Altlasten und schädliche Bodenverunreinigungen. In diesem Zusammenhang kann die InCity zum einen nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich sein, zum anderen aber auch zivilrechtlichen Ansprüchen ausgesetzt sein. Die beiden Haftungsregime stehen dabei unabhängig nebeneinander. So kann die zivilrechtliche Haftung durch vertragliche Abreden beschränkt oder ausgeschlossen werden. Dagegen kann die öffentlich-rechtliche Haftung auf diesem Wege gegenüber den Behörden nicht ausgeschlossen oder beschränkt werden.

Die Verantwortung für Altlasten trifft nach dem Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) unter anderem den Verursacher der Kontamination, dessen Rechtsnachfolger, den ehemaligen Eigentümer des kontaminierten Grundstücks, wenn er sein Eigentum nach dem 1. März 1999 übertragen hat und die Kontamination kannte oder kennen musste, sowie den Inhaber der tatsächlichen Gewalt über das Grundstück. Auf das BBodSchG gestützte Ordnungsbefugnisse können sich auf Gefährdungsabschätzungen, Untersuchungsanordnungen, Sanierungsanordnungen und sonstige notwendige Maßnahmen zur Abwehr von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten beziehen. Unabhängig von einer behördlichen Inanspruchnahme besteht grundsätzlich zwischen den nach dem BBodSchG Verpflichteten ein gesetzlicher Ausgleichsanspruch, der sich nach den jeweiligen Verursachungsbeiträgen bemisst.

Eine zivilrechtliche Haftung für Altlasten kann sich entweder aus vertraglichen Gewährleistungsansprüchen oder gesetzlichen Ansprüchen ergeben. Die Gewährleistungsansprüche können durch vertragliche Regelungen grundsätzlich abbedungen oder eingeschränkt werden. Die gesetzlichen Ansprüche können den Verursacher einer Bodenkontamination zum Schadensersatz oder zur Beseitigung der Kontamination und ihrer Folgen verpflichten. Die Gesellschaft kann einer solchen Haftung auf Schadensersatz oder Beseitigung ausgesetzt sein, wenn von einem Grundstück, das im Eigentum/Besitz der Gesellschaft steht oder stand, Einwirkungen ausgehen, die das Eigentum Dritter beeinträchtigen. Diese zivilrechtliche Haftung besteht unabhängig von einer behördlichen Inanspruchnahme nach den Vorschriften des BBodSchG.

## **Grunderwerbssteuer**

Im Rahmen von Immobilientransaktionen ist zu berücksichtigen, dass diese grundsätzlich in Deutschland Grunderwerbssteuerpflichtig sind, sofern die deutschen Grundbesitz betref-

fen. Der anwendbare Steuersatz richtet sich nach dem jeweiligen Bundesland, in dem der Grundbesitz belegen ist. Verschiedene Bundesländer haben Erhöhungen ihrer Steuersätze in Aussicht gestellt.

### **Allgemeine zivilrechtliche Vorschriften**

Im Rahmen der Geschäftstätigkeit der InCity, z.B. beim Kauf und Verkauf von Grundstücken, der Vermietung von Wohn- und Gewerbeimmobilien, bei der Beauftragung von Dritten zur Errichtung von Gebäuden kommen die zivilrechtlichen Bestimmungen des Kauf- Miet- und Vertragsrechts des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) sowie die dazu erlassenen Spezialgesetze zur Anwendung.

## **12.11 Versicherungen**

Die InCity hat zur Absicherung gegen die aus ihrem Geschäftsbetrieb möglicherweise ihr oder Dritten entstehenden Schäden unter anderem Haftpflichtversicherungen (einschließlich einer D&O-Versicherung), Unfallversicherungen, Gebäudeversicherungen, Elektronikversicherungen sowie Versicherungen gegen Feuer, Einbruch, Diebstahl, Sturm und Hagel abgeschlossen.

Es besteht jedoch keine Garantie, dass der InCity oder Dritten keine Schäden entstehen werden, für die kein Versicherungsschutz besteht oder die die Deckungshöhe nach den jeweiligen Versicherungsverträgen überschreiten, oder dass es der InCity auch in Zukunft möglich sein wird, Versicherungsschutz zu erhalten (siehe hierzu Ziffer 2.2 (Unternehmensbezogene Risikofaktoren – *Durch Schäden, die nicht von einer Versicherung gedeckt sind bzw. den Versicherungsumfang übersteigen, könnten der InCity erhebliche Verluste entstehen*)).

## **12.12 Mitarbeiter**

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die durchschnittliche Zahl der Mitarbeiter des InCity-Konzerns (einschließlich des Vorstands der InCity AG, jedoch ausschließlich der Geschäftsführer und Prokuristen von Tochtergesellschaften sowie externe Berater) in den am 31. Dezember 2014 bzw. 2015 endenden Geschäftsjahren.

	<b>Geschäftsjahr 2015</b>	<b>Geschäftsjahr 2014</b>
Durchschnitt im InCity-Konzern	10	12

Zum 31. Dezember 2015 waren für den InCity-Konzern (einschließlich des Alleinvorstands der InCity AG sowie fünf Geschäftsführern und einer Prokuristin von Tochtergesellschaften) 15 Mitarbeiter tätig. Zum Datum des Prospekts waren für den InCity-Konzern (einschließlich des Alleinvorstands der InCity AG sowie drei Geschäftsführern und einer Prokuristin von Tochtergesellschaften) zwölf Mitarbeiter tätig. Darüber hinaus waren zum 31. Dezember 2015 drei und sind zum Datum des Prospekts vier externe Berater für Themen im Zusammenhang mit Projektbeteiligungen und Immobilien für die InCity tätig.

Die vorstehenden Mitarbeiter waren ausschließlich in Deutschland beschäftigt.

Der Alleinvorstand hält nach Kenntnis der Gesellschaft derzeit 22.700 Aktien, was einer Beteiligung von rund 0,038 % des Grundkapitals und der Stimmrechte entspricht. Das Aufsichtsratsmitglied Herr Freiherr von Hammerstein hält nach Kenntnis der Gesellschaft derzeit 20.000 Aktien, was einer Beteiligung von rund 0,033 % des Grundkapitals und der Stimmrechte entspricht.

Ein Mitarbeiterbeteiligungsprogramm, etwa in Form eines Aktienoptionsprogramms, besteht derzeit nicht.

Die Gesellschaft gehört keinem Arbeitgeberverband an und ist nicht an Tarifverträge gebunden. Die Gesellschaft war bislang keinen Arbeitskämpfmaßnahmen ausgesetzt und ist der Ansicht, ein gutes Verhältnis zu ihren Mitarbeitern zu haben. Die Gesellschaft unterliegt aufgrund der Größe ihrer Belegschaft nicht dem Mitbestimmungsrecht. Dem Aufsichtsrat der Gesellschaft gehört daher kein Arbeitnehmervertreter an. Die Gesellschaft unterhält für ihre Mitarbeiter weder einen kapitalgedeckten noch einen umlagefinanzierten Pensionsplan oder eine sonstige ähnliche Variante der betrieblichen Altersvorsorge und hat dies auch in der Vergangenheit nicht getan. Daher gibt es auch keine Pensionsrückstellungen.

### **12.13 Wesentliche Verträge**

Neben den nachstehend beschriebenen Verträgen sowie den in Ziffer 12.15 (Geschäfte und Rechtsbeziehungen mit nahestehenden Personen) dargestellten Verträgen und Rechtsbeziehungen bestehen gegenwärtig keine weiteren aus Sicht der InCity AG wesentlichen, außerhalb des gewöhnlichen Geschäftsverlaufs der InCity AG oder ihrer Tochtergesellschaften abgeschlossenen Verträge.

## **Schuldverschreibungen**

- Am 11. September 2013 hat der Vorstand der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrats vom gleichen Tag beschlossen, Inhaberschuldverschreibungen im Nennbetrag von bis zu EUR 20 Mio., eingeteilt in bis zu 20.000 Teil-Schuldverschreibungen im Nennbetrag von je EUR 1.000,00 zu begeben (die „**In-City Anleihe 2013/2016**“). Die Schuldverschreibungen wurden ab dem Begebungstag mit 10 % p.a. verzinst. Die Gesellschaft war berechtigt, die InCity Anleihe 2013/2016 nach Ablauf eines Jahres mit einer Kündigungsfrist von mind. 30 Tagen vorzeitig zu kündigen. Den Gläubigern stand für bestimmte Fälle ein außerordentliches Kündigungsrecht zu. Am 20. September 2013 wurden 3.000 Schuldverschreibungen mit Laufzeitende und Fälligkeit am 20. September 2016 an verschiedene Gläubiger ausgegeben. Die Ausgabe erfolgte zum Nennbetrag im Wege einer prospektfreien Privatplatzierung. Der Mindestübernahmebetrag pro Anleger betrug EUR 100.000,00. Die InCity Anleihe 2013/2016 war in den Handel des Freiverkehrs der Frankfurter Wertpapierbörse (*Quotation Board*) unter der ISIN DE000A1X3F35 einbezogen. Der Emissionserlös diente der Projektbeteiligung an der Gutperle + Ertl GmbH zur Durchführung des im Jahr 2014 beendeten und abgerechneten Projekts „Logistikcenter Interpark“ zum Bau eines Logistikcenters für die Daimler AG im Interpark Rheinpfalz. Im Juli 2014 hat die InCity AG 2.930 Teil-Schuldverschreibungen mit einem Gesamtnennbetrag von EUR 2,93 Mio. zurückgekauft. Mit Bekanntmachung im Bundesanzeiger am 24. September 2014 hat die Gesellschaft die noch ausstehenden Teil-Schuldverschreibungen aus der InCity Anleihe 2013/2016 vorzeitig zum 30. Oktober 2014 gekündigt. Die Laufzeit und die Verzinsung der einzelnen Schuldverschreibungen endeten damit mit Ablauf des 29. Oktober 2014. Die Rückzahlung zum Nennwert zzgl. der aufgelaufenen Zinsen erfolgte am 30. Oktober 2014. Aus der InCity Anleihe 2013/2016 stehen damit keine Schuldverschreibungen aus.
- Am 10. Juli 2014 hat der Vorstand der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrats vom 11. Juli 2014 beschlossen, Inhaberschuldverschreibungen im Nennbetrag von bis zu EUR 10 Mio., eingeteilt in bis zu 10.000 Teil-Schuldverschreibungen im Nennbetrag von je EUR 1.000,00 zu begeben (die „**InCity Anleihe 2014/2019**“). Die Schuldverschreibungen werden ab dem Begebungstag mit 5 % p.a. verzinst. Die Gesellschaft ist jederzeit berechtigt, die InCity Anleihe 2014/2019 mit einer Kündigungsfrist von mind. 90 Tagen vorzeitig zu kündigen. Den Gläubigern steht für bestimmte Fälle ein außerordentliches Kündigungsrecht zu. Am 28. Oktober 2014 wurden 8.000 Schuldverschreibungen mit Laufzeitende und Fälligkeit am

28. Oktober 2019 an verschiedene Gläubiger ausgegeben. Die Ausgabe erfolgte zum Nennbetrag im Wege einer prospektfreien Privatplatzierung, unter anderem an die Haron Holding AG. Der Mindestübernahmebetrag pro Anleger betrug EUR 100.000,00. Die InCity-Anleihe 2014/2019 ist in den Handel des Freiverkehrs der Frankfurter Wertpapierbörse (*Quotation Board*) unter der ISIN DE000A13R8D2 einbezogen. Der Emissionserlös diente dem Erwerb des Bestandsobjekts „Brönerstraße 13,15“ in Frankfurt am Main. Nach Einbringung von 6.000 Schuldverschreibungen durch die Haron Holding AG als Sacheinlage im Rahmen der am 7. April 2015 in das Handelsregister eingetragenen Kapitalerhöhung stehen noch 2.000 Schuldverschreibungen aus. Mit Bekanntmachung im Bundesanzeiger vom 2. September 2015 hat die Gesellschaft die InCity Anleihe 2014/2019 gekündigt. Die Laufzeiten und die Verzinsung der einzelnen Schuldverschreibungen endeten damit mit Ablauf des 9. Dezember 2015. Die Rückzahlung zum Nennwert zuzüglich der aufgelaufenen Zinsen erfolgte am 10. Dezember 2015. Aus der InCity Anleihe 2014/2019 stehen damit keine Schuldverschreibungen aus.

### ***Optionsanleihe***

- Am 3. bzw. 6. Mai 2011 hat der Vorstand der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrats beschlossen, eine Optionsanleihe im Nennbetrag von EUR 1 Mio., eingeteilt in zehn vinkulierte, auf den Namen lautende (Teil-) Optionsschuldverschreibungen im Nennbetrag von je EUR 100.000,00 auszugeben. Jeweils fünf (Teil-)Optionsschuldverschreibungen wurden im Mai 2011 unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre der Gesellschaft im Rahmen einer Privatplatzierung an zwei Investoren ausgegeben. Den (Teil-)Optionsschuldverschreibungen war jeweils ein selbständiger Namens-Optionsschein beigelegt. Ein Namens-Optionsschein vermittelt dem Inhaber das Optionsrecht auf den Bezug von Stück 25.000 Aktien der Gesellschaft. Die in den Anleihebedingungen vorgesehene Laufzeit der Optionsanleihe lief vom 10. Mai 2011 bis einschließlich zum 9. Mai 2016. Die Optionsanleihe wurde aufgrund der mit den beiden Anleihegläubigern abgeschlossenen Rückführungsvereinbarungen vom 14. Oktober 2011 und vom 10. April 2012 bereits vollständig zurückgezahlt. Aufgrund der Rückführungsvereinbarungen können die Optionsrechte nicht mehr ausgeübt werden.

### ***Gewinnabführungsverträge***

- Die InCity AG hat mit ihrer Tochtergesellschaft Rheinblick Lage 1 GmbH am 28. Mai 2013 einen Gewinnabführungsvertrag abgeschlossen. Die InCity AG als

Organträgerin ist zur Verlustübernahme nach den Vorschriften des § 302 AktG in seiner jeweils gültigen Fassung verpflichtet. Ein Ausgleich nach § 304 AktG und eine Abfindung nach § 305 AktG wurden nicht festgesetzt, da die Düsseldorf Rheinblick GmbH als seinerzeit einzige außenstehende Gesellschafterin der Rheinblick Lage 1 GmbH dem Abschluss des Gewinnabführungsvertrags zugestimmt und auf einen Ausgleich und eine Abfindung gemäß §§ 304, 305 AktG ausdrücklich verzichtet hat. Mit Abtretungsvertrag vom 14. April 2015 hat die Düsseldorf Rheinblick GmbH ihre Geschäftsanteile an der Rheinblick Lage 1 GmbH auf die Gesellschaft übertragen. Die Rheinblick Lage 1 GmbH ist nunmehr eine 100 %ige Tochtergesellschaft der InCity AG. Der Gewinnabführungsvertrag hat eine Mindestlaufzeit von fünf Jahren, beginnend mit dem 1. Januar 2013, und verlängert sich jeweils um ein Jahr, wenn er nicht unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von drei Monaten zum Ablauf eines Geschäftsjahres der Organgesellschaft von einer Vertragspartei gekündigt wird. Die Hauptversammlung der InCity AG hat dem Gewinnabführungsvertrag am 11. Juli 2013 zugestimmt. Der Gewinnabführungsvertrag wurde am 2. August 2013 in das Handelsregister der Organgesellschaft eingetragen.

- Die InCity AG hat mit ihrer Tochtergesellschaft KBD Grundbesitz GmbH am 20. Oktober 2014 einen Gewinnabführungsvertrag abgeschlossen. Die InCity AG als Organträgerin ist zur Verlustübernahme nach den Vorschriften des § 302 AktG in seiner jeweils gültigen Fassung verpflichtet. Ein Ausgleich nach § 304 AktG und eine Abfindung nach § 305 AktG wurden mit Zustimmung und Verzicht des seinerzeit noch vorhandenen Minderheitsgesellschafters, der FirstRand Bank Limited, nicht festgesetzt. Mit Anteilskauf- und Übertragungsvertrag vom 24. November 2014 hat die FirstRand Bank Limited ihren Geschäftsanteil an der KBD Grundbesitz auf die Gesellschaft übertragen. Die KBD Grundbesitz GmbH ist nunmehr eine 100 %ige Tochtergesellschaft der InCity AG. Der Vertrag hat eine Mindestlaufzeit von fünf Jahren, beginnend mit dem 1. Januar 2014 und verlängert sich jeweils um ein Jahr, wenn er nicht unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von drei Monaten zum Ablauf eines Geschäftsjahres der Organgesellschaft von einer Vertragspartei gekündigt wird. Die Hauptversammlung der InCity AG hat dem Gewinnabführungsvertrag am 4. Dezember 2014 zugestimmt. Der Vertrag wurde am 9. Dezember 2014 in das Handelsregister der Organgesellschaft eingetragen.

### ***Finanzierungsverträge***

Die Gesellschaften des InCity-Konzerns haben verschiedene Darlehensverträge zum Zwecke der Immobilien- und Projektfinanzierung abgeschlossen. Die gewährten Darlehen wer-

den üblicherweise durch Grundschulden, Miet- und Kaufpreisforderungsabtretungen und/oder Kontenverpfändungen und in Einzelfällen auch durch Sicherheiten der InCity AG, insbesondere in Form von Bürgschaften besichert. Bei Bankfinanzierungen sind gewöhnlich die allgemeinen Geschäftsbedingungen der betreffenden Kreditgeber Bestandteil der einzelnen Darlehensverträge, die besondere Bestimmungen für Zahlungsausfälle in Verbindung mit der wirtschaftlichen Lage des betreffenden Kreditnehmers und/oder einem Kontrollwechsel beinhalten können.

#### *Verträge der InCity AG als Darlehensnehmerin*

- Die InCity AG hat am 17. Juni 2015 mit der Haron Holding AG einen Darlehensvertrag über eine Darlehenssumme i.H.v. EUR 1,5 Mio. bei einer Verzinsung von 2 % p.a. geschlossen. Das Darlehen wird in laufender Rechnung gewährt und dient dem Zweck, kurzfristige Liquiditätsschwankungen auszugleichen und eine Mindestliquidität für den laufenden Geschäftsbetrieb zu sichern. Die Valutierung erfolgt nach Aufforderung durch die InCity AG in Teilbeträgen. Das Darlehen läuft bis zum 31. Dezember 2016 und kann zuvor durch die InCity AG ganz oder in Teilbeträgen ohne vorherige Ankündigung zurückgeführt werden. Im Falle eines wichtigen Grundes, insbesondere falls die Haron Holding AG an der InCity AG nicht mehr die Mehrheit hält, ist die Haron Holding AG zur außerordentlichen Kündigung berechtigt.
- Die InCity AG hat am 23./30. Juni 2015 mit der Haron Holding AG einen Darlehensvertrag über eine Darlehenssumme von EUR 12,5 Mio. bei einer Verzinsung von 2 % p.a. geschlossen. Das Darlehen sollte der Finanzierung des Erwerbs des Bestandsobjekts „Jägerstraße 34/35“ in Berlin über die IC Objekt3 Berlin GmbH dienen. Da die Finanzierung stattdessen über die teilweise Verwendung des Emissionserlöses der am 18. August 2015 im Handelsregister eingetragenen Kapitalerhöhung erfolgt und das vorstehende Darlehen mangels Kaufpreisfälligkeit noch nicht valuiert wurde, haben die Vertragsparteien den vorstehenden Darlehensvertrag mit Vereinbarung vom 8. September 2015 wieder aufgehoben.
- Die InCity AG hat am 17./20. August 2015 mit der Haron Holding AG einen Darlehensvertrag über eine Darlehenssumme von EUR 12,1 Mio. bei einer Verzinsung von 2 % p.a. geschlossen. Das Darlehen sollte der Finanzierung des Erwerbs des Bestandsobjekts „Jägerstraße 54/55“ in Berlin über eine Tochtergesellschaft der InCity AG (die IC Objekt4 GmbH) dienen. Da die Finanzierung stattdessen über ein Darlehen der Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank AG i.H.v. EUR 12 Mio.

direkt an die IC Objekt4 GmbH erfolgt und das vorstehende Darlehen der Haron Holding AG mangels Kaufpreisfälligkeit noch nicht valuiert wurde, haben die InCity AG und die Haron Holding AG den vorstehenden Darlehensvertrag mit Vereinbarung vom 20. Oktober 2015 wieder aufgehoben.

- Die InCity AG hat am 17./20. August 2015 mit der Haron Holding AG einen Darlehensvertrag über eine Darlehenssumme bis zu EUR 8,6 Mio. bei einer Verzinsung von 2 % p.a. geschlossen. Das Darlehen dient der Finanzierung bestimmter Investitionen in die Immobilie „Jägerstraße 54/55“ in Berlin, insbesondere von Umbaumaßnahmen, und soll der InCity die notwendige Flexibilität geben, alle aus heutiger Sicht der InCity AG sinnvollen Vermietungskonzepte umsetzen zu können. Falls eine Bankenfinanzierung nicht oder nicht zu angemessenen Konditionen sichergestellt werden kann, erfolgt die Valutierung nach Aufforderung durch die InCity AG in Höhe des Betrags, der sich aus der Kostenplanung für die beabsichtigten Maßnahmen ergibt. Das Darlehen läuft bis zum 31. Dezember 2025 und kann zuvor durch die InCity AG ganz oder in Teilbeträgen mit zwei Wochen Frist zum Monatsende ohne Vorfälligkeitsentschädigung zurückgeführt werden. Eine Kündigung ist für den Darlehensgeber unter bestimmten Voraussetzungen zulässig, insbesondere wenn die InCity AG ihre Beteiligung an der die Immobilie haltenden Tochtergesellschaft ganz oder teilweise veräußert oder diese die Immobilie veräußert.
- Die InCity AG hat am 15. Mai 2012 mit der Taunus Sparkasse einen Darlehensvertrag über einen Kontokorrentkredit i.H.v. TEUR 500 bei einer Verzinsung von 5,5 % p.a. geschlossen. Die Laufzeit des Darlehens wurde bis zum 31. Dezember 2015 verlängert. Als Sicherheit wurden Kontoguthaben i.H.v. TEUR 250 verpfändet. Mit Vertrag vom 30. November / 8. Dezember 2015 wurde das Darlehen nochmals bis zum 27. November 2016 prolongiert. Der Kontokorrentkredit wurde mit Vertrag vom 22. Januar 2016 auf TEUR 250 reduziert; entsprechend wurde das als Sicherheit zu verpfändende Kontoguthaben auf TEUR 50 verringert.
- Die InCity AG hat von der Immo Invest Rhein-Main GmbH, eine 100 %ige Tochtergesellschaft der InCity AG, ein Darlehen erhalten, dass zum 31. März 2016 i.H.v. rund TEUR 58,3 valuiert. Das Darlehen wird mit 0,1 % p.a. verzinst und läuft auf unbestimmte Zeit.
- Die InCity AG hat von der Rheinland Immo Invest GmbH, eine 100 %ige Tochtergesellschaft der InCity AG, ein Darlehen erhalten, dass zum 31. März 2016 i.H.v.

rund TEUR 170,1 valutiert. Das Darlehen wird mit 0,1 % p.a. verzinst und läuft auf unbestimmte Zeit.

- Die InCity AG hat von der May & Peto Grundbesitz GmbH & Co. KG, eine 100 %ige Tochtergesellschaft der InCity AG, ein Darlehen erhalten, dass zum 31. März 2016 i.H.v. rund TEUR 14,2 valutiert. Das Darlehen wird mit 0,1 % p.a. verzinst und läuft auf unbestimmte Zeit.
- Die InCity AG hat am 17./18. Februar 2016 mit der Haron Holding AG einen Darlehensvertrag über eine endfällige Darlehenssumme i.H.v. EUR 1.173.880,44 bei einer Verzinsung von 2 % p.a. geschlossen. Die Zinsen sind jeweils zum 31. März, 30. Juni, 30. September sowie 31. Dezember eines Jahres fällig. Das Darlehen dient der Hinterlegung des Bürgschaftsbetrags für eine im Zusammenhang mit dem Projekt „Elbquartier Blankenese“ von der Kreissparkasse Groß-Gerau gestellte Bürgschaft (Vorleistungssicherheit nach § 648a BGB) zugunsten der Arbeitsgemeinschaft Elbquartier. Das Darlehen läuft bis zum 31. Dezember 2016 und kann zuvor durch die InCity AG ganz oder in Teilbeträgen mit zwei Wochen Frist zum Monatsende ohne Vorfälligkeitsentschädigung zurückgeführt werden. Es ist beabsichtigt, das Darlehen teilweise mit den von der Elbquartier Blankenese GmbH & Co. KG eingenommenen Veräußerungserlösen für einzelne Projektimmobilien vorzeitig abzulösen. Eine Kündigung des Darlehensvertrags ist für den Darlehensgeber unter bestimmten Voraussetzungen zulässig, insbesondere wenn die InCity AG ihre Beteiligung an der Elbquartier Blankenese GmbH & Co. KG ganz oder teilweise veräußert.

#### *Verträge der InCity AG als Darlehensgeberin (konzernintern)*

- Die InCity AG hat am 25. März 2015 einen Darlehensvertrag über einen Kontokorrentkredit mit der BRST Immo Invest GmbH bei einer Verzinsung von 0,1 % p.a. geschlossen. Zum 31. März 2016 betrug der Darlehenssaldo rund TEUR 11,4. Das Darlehen ist unbefristet und kann durch die Darlehensnehmerin jederzeit gekündigt und zurückgeführt werden. Die InCity AG ist zur ordentlichen Kündigung mit einer Frist von einem Monat berechtigt und im Rang zurückgetreten.
- Die InCity AG hat am 25. März 2015 einen Darlehensvertrag über einen Kontokorrentkredit mit der BRST 100 Immo Invest GmbH bei einer Verzinsung von 0,1 % p.a. geschlossen. Zum 31. März 2016 betrug der Darlehenssaldo rund TEUR 1.400,6. Das Darlehen ist unbefristet und kann durch die Darlehensnehme-

rin jederzeit gekündigt und zurückgeführt werden. Die InCity AG ist zur ordentlichen Kündigung mit einer Frist von einem Monat berechtigt und im Rang zurückgetreten. Die InCity AG hat darüber hinaus eine harte Patronatserklärung bis zu TEUR 35 zur Ausstattung der Darlehensnehmerin abgegeben.

- Die InCity AG hat am 25. März 2015 einen Darlehensvertrag über einen Kontokorrentkredit mit der Cologne Grundbesitz GmbH bei einer Verzinsung von 0,1 % p.a. geschlossen. Der Saldo betrug zum 31. März 2016 EUR 0. Das Darlehen ist unbefristet und kann durch die Darlehensnehmerin jederzeit gekündigt und zurückgeführt werden. Die InCity AG ist zur ordentlichen Kündigung mit einer Frist von einem Monat berechtigt und im Rang zurückgetreten. Die InCity AG hat darüber hinaus eine harte Patronatserklärung bis zu TEUR 3 zur Ausstattung der Darlehensnehmerin abgegeben. Die Beteiligung an der Darlehensnehmerin wurde von der InCity AG im August 2015 veräußert. Im Zuge der Veräußerung wurde die Patronatserklärung aufgehoben.
- Die InCity AG hat am 25. März 2015 einen Darlehensvertrag über einen Kontokorrentkredit mit der Cologne Immo Invest II GmbH bei einer Verzinsung von 0,1 % p.a. geschlossen. Der Saldo betrug zum 31. März 2016 rund TEUR 2.608,9. Das Darlehen ist unbefristet und kann durch die Darlehensnehmerin jederzeit gekündigt/zurückgeführt werden. Die InCity AG ist zur ordentlichen Kündigung mit einer Frist von einem Monat berechtigt und im Rang zurückgetreten. Die InCity AG hat darüber hinaus eine harte Patronatserklärung von bis zu TEUR 60 zur Ausstattung der Darlehensnehmerin abgegeben.
- Die InCity AG hat am 25. März 2015 einen Darlehensvertrag über einen Kontokorrentkredit mit der InCity Vertriebs GmbH bei einer Verzinsung von 0,1 % p.a. geschlossen. Der Saldo zum 31. März 2016 betrug EUR 0. Das Darlehen ist unbefristet und kann durch die Darlehensnehmerin jederzeit gekündigt/zurückgeführt werden. Die InCity AG ist zur ordentlichen Kündigung mit einer Frist von einem Monat berechtigt und im Rang zurückgetreten. Die InCity AG hat darüber hinaus eine harte Patronatserklärung von bis zu TEUR 7 zur Ausstattung der Darlehensnehmerin abgegeben. Die Beteiligung an der Darlehensnehmerin wurde von der InCity AG im August 2015 veräußert. Im Zuge der Veräußerung wurde die Patronatserklärung aufgehoben.
- Die InCity AG hat am 25. März 2015 einen Darlehensvertrag über einen Kontokorrentkredit mit der Immobilien Invest Köln GmbH bei einer Verzinsung von 0,1 %

p.a. geschlossen. Der Saldo zum 31. März 2016 betrug rund TEUR 1.006,3. Das Darlehen ist unbefristet und kann durch die Darlehensnehmerin jederzeit gekündigt/zurückgeführt werden. Die InCity AG ist zur ordentlichen Kündigung mit einer Frist von einem Monat berechtigt und im Rang zurückgetreten.

- Die InCity AG hat am 25. März 2015 einen Darlehensvertrag über einen Kontokorrentkredit mit der JS Vermögensverwaltung AG bei einer Verzinsung von 0,1 % p.a. geschlossen. Der Saldo zum 31. März 2016 betrug EUR 0. Das Darlehen ist unbefristet und kann durch die Darlehensnehmerin jederzeit gekündigt/zurückgeführt werden. Die InCity AG ist zur ordentlichen Kündigung mit einer Frist von einem Monat berechtigt und im Rang zurückgetreten. Die InCity AG hat darüber hinaus eine harte Patronatserklärung von TEUR 3 zur Ausstattung der Darlehensnehmerin abgegeben. Die Beteiligung an der Darlehensnehmerin wurde von der InCity AG im August 2015 veräußert. Im Zuge der Veräußerung wurde die Patronatserklärung aufgehoben.
- Die InCity AG hat am 25. März 2015 einen Darlehensvertrag über einen Kontokorrentkredit mit der KBD Grundbesitz GmbH bei einer Verzinsung von 0,1 % p.a. geschlossen. Der Saldo zum 31. März 2016 betrug rund TEUR 2.420,2. Das Darlehen ist unbefristet und kann durch die Darlehensnehmerin jederzeit gekündigt/zurückgeführt werden. Die InCity AG ist zur ordentlichen Kündigung mit einer Frist von einem Monat berechtigt und im Rang zurückgetreten. Zwischen der KBD Grundbesitz GmbH als Organgesellschaft und der InCity AG als Organträgerin besteht ein Gewinnabführungsvertrag.
- Die InCity AG hat am 25. März 2015 einen Darlehensvertrag über einen Kontokorrentkredit mit der Mauritius 37. Vermögensverwaltungs GmbH bei einer Verzinsung von 0,1 % p.a. geschlossen. Der Saldo zum 31. März 2016 betrug rund EUR 0. Das Darlehen ist unbefristet und kann durch die Darlehensnehmerin jederzeit gekündigt und zurückgeführt werden. Die InCity AG ist zur ordentlichen Kündigung mit einer Frist von einem Monat berechtigt und im Rang zurückgetreten. Die InCity AG hat darüber hinaus eine harte Patronatserklärung von bis zu TEUR 3 zur Ausstattung der Darlehensnehmerin abgegeben. Die Beteiligung an der Darlehensnehmerin wurde von der InCity AG im August 2015 veräußert. Im Zuge der Veräußerung wurde die Patronatserklärung aufgehoben.
- Die InCity AG hat am 25. März 2015 einen Darlehensvertrag über einen Kontokorrentkredit mit der MG 10-14 GmbH bei einer Verzinsung von 0,1 % p.a. geschlos-

sen. Der Saldo zum 31. März 2016 betrug rund TEUR 466,4. Das Darlehen ist unbefristet und kann durch die Darlehensnehmerin jederzeit gekündigt und zurückgeführt werden. Die InCity AG ist zur ordentlichen Kündigung mit einer Frist von einem Monat berechtigt und im Rang zurückgetreten.

- Die InCity AG hat am 25. März 2015 einen Darlehensvertrag über einen Kontokorrentkredit mit der IC Immobilien Betriebsgesellschaft mbH bei einer Verzinsung von 0,1 % p.a. geschlossen. Der Saldo zum 31. März 2016 betrug EUR 0. Das Darlehen ist unbefristet und kann durch die Darlehensnehmerin jederzeit gekündigt und zurückgeführt werden. Die InCity AG ist zur ordentlichen Kündigung mit einer Frist von einem Monat berechtigt und im Rang zurückgetreten.
- Die InCity AG hat am 25. März 2015 einen Darlehensvertrag über einen Kontokorrentkredit mit der Rheinblick Lage 1 GmbH bei einer Verzinsung von 0,1 % p.a. geschlossen. Der Saldo zum 31. März 2016 betrug rund TEUR 972,5. Das Darlehen ist unbefristet und kann durch die Darlehensnehmerin jederzeit gekündigt und zurückgeführt werden. Die InCity AG ist zur ordentlichen Kündigung mit einer Frist von einem Monat berechtigt und im Rang zurückgetreten.
- Die InCity AG hat am 25. März 2015 einen Darlehensvertrag über eine Darlehenssumme von TEUR 400 mit der Rheinblick Lage 1 GmbH bei einer Verzinsung von 5 % p.a. geschlossen. Zweck des Darlehens war die Eigenkapitalfinanzierung der Beteiligung der Rheinblick Lage 1 GmbH an der RheinCOR Projektentwicklung GmbH. Das Darlehen ist unbefristet und kann durch die Darlehensnehmerin jederzeit gekündigt und zurückgeführt werden. Die InCity AG ist nur zur Kündigung aus wichtigem Grund berechtigt.
- Die InCity AG hat am 25. März 2015 zur Finanzierung des Erwerbs des Bestandsobjekts „Brönnerstraße 13,15“ in Frankfurt am Main einen Darlehensvertrag über eine Darlehenssumme von EUR 8.165.707,50 mit der IC Objekt1 Frankfurt GmbH geschlossen. Das Darlehen ist mit 5 % p.a. auf EUR 8.117.750,00 und 0,10 % p.a. auf den Restbetrag verzinst. Das Darlehen läuft bis zum 30. September 2019 und kann durch die Darlehensnehmerin jederzeit gekündigt und zurückgeführt werden. Die InCity AG ist nur zur Kündigung aus wichtigem Grund berechtigt. Im November 2015 wurde das vorstehende Darlehen der InCity AG mit Hilfe eines Darlehens der Kreissparkasse Groß-Gerau an die Objektgesellschaft i.H.v. EUR 4 Mio. in gleicher Höhe teilweise abgelöst (zu Einzelheiten hierzu siehe unter Ziffer 12.13 (Wesentliche Verträge – *Finanzierungsverträge – Von Projekt-/Objektgesellschaften aufge-*

*nommene Darlehen, für die InCity AG keine Sicherheiten stellt*)). Die InCity AG ist im Rang zurückgetreten.

- Die InCity AG hat am 24. Juni 2015 zur Finanzierung des Bestandsobjekts „Bernburger Straße 30-31“ in Berlin einen Darlehensvertrag über eine Darlehenssumme von EUR 2.550.000,00 mit der IC Objekt2 Berlin GmbH geschlossen. Das Darlehen ist mit 2 % p.a. verzinst. Das Darlehen läuft bis zum 30. Juni 2025 und kann durch die Darlehensnehmerin jederzeit gekündigt und zurückgeführt werden. Die InCity AG ist nur zur Kündigung aus wichtigem Grund berechtigt. Die InCity AG ist im Rang zurückgetreten.
- Die InCity AG hat am 14. September 2015 zur Finanzierung des Bestandsobjekts „Jägerstraße 34/35“ in Berlin einen Darlehensvertrag über eine Darlehenssumme von EUR 12.462.500,00 mit der IC Objekt3 Berlin GmbH geschlossen. Das Darlehen ist mit 2 % p.a. verzinst. Das Darlehen läuft bis zum 30. Juni 2025 und kann durch die Darlehensnehmerin jederzeit gekündigt und zurückgeführt werden. Die InCity AG ist nur zur Kündigung aus wichtigem Grund berechtigt. Die InCity AG ist im Rang zurückgetreten.
- Die InCity AG hat am 14. September 2015 zur Finanzierung des Bestandsobjekts „Jägerstraße 54/55“ in Berlin einen Darlehensvertrag über eine Darlehenssumme von EUR 12.088.410,00 mit der IC Objekt4 Berlin GmbH geschlossen. Das Darlehen ist mit 2 % p.a. verzinst. Das Darlehen läuft bis zum 13. September 2025 und kann durch die Darlehensnehmerin jederzeit gekündigt und zurückgeführt werden. Die InCity AG ist nur zur Kündigung aus wichtigem Grund berechtigt. Die InCity AG ist im Rang zurückgetreten.
- Die InCity AG hat am 7. Oktober 2015 zur Finanzierung von Investitionen in das Bestandsobjekt „Jägerstraße 54/55“ in Berlin einen Darlehensvertrag über eine Darlehenssumme von EUR 8.660.000,00 mit der IC Objekt4 Berlin GmbH geschlossen. Das Darlehen ist mit 2 % p.a. verzinst. Das Darlehen läuft bis zum 30. September 2025 und kann durch die Darlehensnehmerin jederzeit gekündigt und zurückgeführt werden. Die InCity AG ist nur zur Kündigung aus wichtigem Grund berechtigt. Die InCity AG ist im Rang zurückgetreten.
- Die InCity AG hat am 14. April/12. Mai 2011 als Darlehensgeber mit der Elbquartier Blankenese GmbH & Co. KG einen Darlehensvertrag über einen Betrag von zunächst EUR 2,7 Mio. bei einer Verzinsung von 8 % p.a. und einer Laufzeit bis zum

30. April 2013 geschlossen. Das Darlehen dient der Finanzierung des Grundstückserwerbs und der Errichtung des Projekts „Elbquartier Blankenese“. Die Darlehensnehmerin ist zur Kündigung und Rückführung des Darlehens mit einer Frist von zwei Wochen zum Monatsende ohne Vorfälligkeitsentschädigung berechtigt. Die InCity AG ist nur zur Kündigung aus wichtigem Grund berechtigt und hat auf Wunsch der fremdfinanzierenden Bank, der Hamburger Sparkasse AG, einen Rangrücktritt erklärt. Mit erstem Nachtrag vom 15./17. Mai 2013 wurde die Darlehenssumme auf insgesamt EUR 3.226.500,00 erhöht. Durch Vertrag vom 8./14./15. August 2013 haben die Fontas GmbH und die Mogk GmbH & Co. KG der Elbquartier Blankenese GmbH & Co. KG ein Darlehen i.H.v. EUR 1,7 Mio. zur Verfügung gestellt, womit die Elbquartier Blankenese GmbH & Co. KG das von der InCity AG gewährte Darlehen in einem Teilbetrag von EUR 1,7 Mio. zurückgeführt hat. Bezüglich des danach noch ausstehenden Restbetrags von EUR 1.526.500,00 wurde mit zweitem Nachtrag zum Darlehensvertrag vom 14. April/12. Mai 2011 eine Prolongation zunächst bis zum 30. Juni 2015 vereinbart. Mit Vertrag vom 1./5. Dezember 2014 hat die InCity AG der Elbquartier Blankenese GmbH & Co. KG ein weiteres, zunächst am 30. Juni 2015 endfälliges, mit 8 % p.a. verzinstes und einem Rangrücktritt unterliegendes Darlehen i.H.v. EUR 1,7 Mio. zur Verfügung gestellt, welches zur vollständigen Rückführung des von der Fontas GmbH und der Mogk GmbH & Co. KG gewährten Darlehens verwendet wurde. Nach weiterer Erhöhung valutiert das von der InCity AG an die Elbquartier Blankenese GmbH & Co. KG ausgereichte Darlehen zum Datum des Prospekts mit insgesamt TEUR 5.500. Die InCity AG und die Elbquartier Blankenese GmbH & Co. KG haben vereinbart, dass das Darlehen der InCity AG über den Betrag von TEUR 5.500 hinaus für die Bezahlung der weiteren Baukosten im Zusammenhang mit dem Projekt „Elbquartier Blankenese“ erweitert wird und von der Projektgesellschaft abgerufen werden kann.

Mit Vertrag vom 16. März 2016 haben die InCity AG und die Elbquartier Blankenese GmbH & Co. KG sämtliche zwischen ihnen bestehenden Darlehensverhältnisse in einem Vertrag gebündelt. Zu diesem Zweck wurden sämtliche Darlehensverträge vollumfänglich mit Wirkung zum 1. Januar 2016 aufgehoben und die zu diesem Zeitpunkt bestehenden Forderungen der InCity AG gegen die Elbquartier Blankenese GmbH & Co. KG in einem neuen Darlehensvertrag zusammengefasst. Das Darlehensvolumen beträgt hiernach zum 31. März 2016 TEUR 7.624,1 (vor Wertberichtigung i.H.v. EUR 2,1 Mio.). Das Darlehen ist auf unbestimmte Zeit gewährt und wird mit 8 % p.a. verzinst. Die Elbquartier Blankenese GmbH & Co. KG ist berechtigt, das Darlehen jederzeit ganz oder teilweise ohne Vorankündigung zurück-

zuführen. Die InCity AG ist zur ordentlichen Kündigung mit einer Frist von einem Monat zum Monatsende berechtigt. Darüber hinaus besteht ein fristloses Sonderkündigungsrecht der InCity AG für den Fall der Übertragung oder Veräußerung der Anteile an der Elbquartier Blankenese GmbH & Co. KG.

- Die InCity AG hat am 2. August 2013 als Darlehensgeber einen Darlehensvertrag über eine Darlehenssumme von TEUR 630 mit der Wirena Berlin GmbH & Co. KG zur Finanzierung des Projekts „Heimat 79“ in Berlin bei einer Verzinsung von 8 % p.a. geschlossen. Das Darlehen wurde durch Vereinbarung vom 10. März 2015 für den Restbetrag i.H.v. TEUR 430 bis zum 15. Juni 2015 verlängert und ist zwischenzeitlich nebst Zinsen vollständig zurückbezahlt.
- Die InCity AG hat am 19. Dezember 2013 einen Darlehensvertrag über eine Darlehenssumme von TEUR 1.260 mit der Projektgesellschaft HW 46 mbH bei einer Verzinsung von 10 % p.a. geschlossen. Das Darlehen diente der Finanzierung des Projekts „Gallushöfe“. Das Darlehen lief bis zum 30. Juni 2015. Daneben hat die InCity mit Vertrag vom 13. Juni 2014 der Projektgesellschaft HW 46 mbH eine darlehensweise Zwischenfinanzierung bis zu TEUR 388, verzinst mit 10 % p.a., zur Verfügung gestellt, die i.H.v. TEUR 280 in Anspruch genommen wurde. Die Taunus Sparkasse hat aufgrund des hohen Verkaufsstands im Projekt die Eigenmittel der Gesellschafter freigegeben, woraufhin das Darlehen (einschließlich der Zwischenfinanzierung) nebst Zinsen durch die Projektgesellschaft HW 46 mbH vollständig an die InCity AG zurückbezahlt wurde.

*Von Projekt-/Objektgesellschaften aufgenommene Darlehen, für die die InCity AG bürgt*

- Die IC Objekt2 Berlin GmbH hat am 1./2. April 2015 einen Darlehensvertrag mit der UniCredit Bank AG über eine Darlehenssumme von EUR 5 Mio. geschlossen. Das Darlehen dient der Finanzierung des Erwerbs des Bestandsobjekts „Bernburger Straße 30-31“ in Berlin. Das Darlehen läuft bis zum 30. Juni 2025. Die Darlehensnehmerin ist zur Kündigung und Rückführung des Darlehens mit einer Frist von einem Monat zum Ende der jeweiligen Zinsperiode berechtigt. Die Bank kann das Darlehen nur aus wichtigem Grund kündigen. Das Darlehen ist variabel verzinst (3-Monats-EURIBOR plus 1,35 %), wobei jedoch der variable Teil durch einen gesonderten Zins-Swap bei 0,84 % p.a. fixiert ist. Die Tilgung erfolgt in vierteljährlichen Raten zu je EUR 37.500,00 und einer Schlussrate i.H.v. EUR 3.537.500,00. Das Darlehen ist durch Grundschulden i.H.v. insgesamt EUR 5 Mio., Bürgschaften durch die InCity AG i.H.v. EUR 5 Mio. und der Abtretung von Kaufpreisansprüchen

gegen künftige Erwerber und Ansprüchen aus Mietverträgen besichert.

- Die Rheinblick Lage 1 GmbH hat am 11. März./1. April 2015 einen Darlehensvertrag mit der UniCredit Bank AG über eine Darlehenssumme von EUR 6,2 Mio. (Rahmenkreditlinie; nutzbar als Kontokorrentkredit oder als Eurokredit) zum Zweck der Zwischenfinanzierung des Erwerbs eines Punkthauses im Rahmen des Projekts „Rhein VII“ geschlossen. Das Darlehen läuft bis auf weiteres (unter Berücksichtigung der geplanten Projektlaufzeit bis 31. März 2018). Die Darlehensnehmerin ist grundsätzlich ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist zur Kündigung und Rückführung berechtigt. Die UniCredit Bank AG kann das Darlehen grundsätzlich jederzeit ohne Kündigungsfrist unter Beachtung der berechtigten Belange der Darlehensnehmerin kündigen. Das Darlehen ist mit 4 % p.a. verzinst, wobei sich jedoch der Zinssatz in Abhängigkeit des 3-Monats-EURIBOR verändern kann. Sofern das Darlehen nach Wahl der Darlehensnehmerin als Eurokredit in Anspruch genommen wird, entspricht der Zinssatz grundsätzlich dem 3-Monats-EURIBOR nebst einem Aufschlag von nominal 2,4 %. Erhöht sich durch Änderungen der Verhältnisse die Risikobewertung, ist die Darlehensgeberin berechtigt, Nachbesicherung zu verlangen. Das Darlehen ist mit zwei Grundschulden i.H.v. insgesamt EUR 6,2 Mio., einer Bürgschaft der InCity AG i.H.v. EUR 6,2 Mio. und durch Abtretung von Kaufpreisansprüchen gegen künftige Erwerber besichert.

*Von Projekt-/Objektgesellschaften aufgenommene Darlehen, für die InCity AG keine Sicherheiten stellt*

- Die Projektgesellschaft HW 46 mbH hat am 19./21. März 2014 einen Darlehensvertrag mit der Taunus Sparkasse über eine Darlehenssumme von EUR 12,5 Mio. (Bauzwischenkredit) zum Zweck der Finanzierung der Erstellung des Bauvorhabens „Gallus Höfe“ in Frankfurt geschlossen. Die Darlehenssumme wurde mit Vereinbarung vom 9./19. September 2014 auf EUR 12,7 Mio. erhöht. Das Darlehen ist variabel, derzeit mit 5,5 % p.a. verzinst. Sofern das Darlehen nach Wahl der Darlehensgeberin als Eurokredit in Anspruch genommen wird, entspricht der Zinssatz grundsätzlich dem 3-Monats-EURIBOR nebst einem Aufschlag von nominal 1,5 %, mindestens jedoch 3,5 % p.a. Das Darlehen läuft bis zum 30. Juni 2016. Unabhängig von der Befristung sind etwaige Verkaufserlöse in voller Höhe zur Teilrückführung des Kredits zu verwenden. Die Bank ist nur aus wichtigem Grund zur Kündigung berechtigt (insbesondere bei Kündigung von Gesellschafterdarlehen). Erhöht sich durch Änderungen der Verhältnisse die Risikobewertung, ist die Darlehensgeberin berechtigt, Nachbesicherung zu verlangen. Das Darlehen ist mit Grundschul-

den i.H.v. EUR 12,5 Mio., der Abtretung von Kaufpreisansprüchen gegen künftige Erwerber, der Verpfändung von Guthaben, einer Bürgschaft über EUR 1 Mio. durch den Projektpartner und der Abtretung von Ansprüchen aus Generalunternehmer- bzw. Bauverträgen besichert. Mit Schreiben der Taunus Sparkasse vom 12. Juni 2015 wurde das Darlehen zum Zwecke der Teilauskehrung der von der InCity AG eingebrachten Eigenmittel i.H.v. TEUR 1.540 sowie der Finanzierung von gestiegenen Kosten mit TEUR 560 auf EUR 14,8 Mio. erhöht. Für den Erhöhungsbetrag i.H.v. TEUR 1.540, der als Eurokredit in Anspruch zu nehmen ist, entspricht der Zinssatz grundsätzlich dem 3-Monats-EURIBOR nebst einem Aufschlag von nominal 2,5 %, mindestens jedoch 5,5 % p.a.

- Die Elbquartier Blankenese GmbH & Co. KG hat am 29. März/12. April 2012 mit der Hamburger Sparkasse AG einen Darlehensvertrag über eine ursprüngliche Darlehenssumme von EUR 25 Mio. geschlossen (davon rund EUR 18,6 Mio. als Bau-Kontokorrentkreditlinie). Nach Prolongation vom 29. Juli 2014 beträgt das Gesamtkreditlimit rund EUR 21 Mio. bei einer Bau-Kontokorrentlinie von bis zu rund EUR 20,5 Mio. (Zins 7 % p.a. mit Anpassung nach Veränderung 3-Monats-EURIBOR) und einer Avalkreditlinie von TEUR 600 (Avalprovision 1,2 % p.a.). Sofern das Darlehen nach Wahl der Elbquartier Blankenese GmbH & Co. KG unter bestimmten Voraussetzungen als Eurokredit in Anspruch wird, entspricht der Zinssatz grundsätzlich dem 3-Monats-EURIBOR nebst einem Aufschlag von nominal 1,75 %. Das Darlehen dient dem Zweck der Finanzierung des Bauprojekts „Elbquartier Blankenese“ und wurde mit Schreiben der Hamburger Sparkasse AG vom 22. September 2015 bis zum 30. November 2015 verlängert. Der Hamburger Sparkasse AG steht ein außerordentliches Kündigungsrecht im Falle einer wesentlichen Änderung der Gesellschaftsverhältnisse zu. Das Darlehen ist mit Grundschulden i.H.v. EUR 25 Mio., der Verpfändung von Guthaben und abgetretenen Forderungen besichert. Die InCity AG hat bezüglich ihrer Forderungen gegen die Elbquartier Blankenese GmbH & Co. KG einen Rangrücktritt erklärt. Die Rückführung des Darlehens ist zum Großteil aus den Kaufpreiserlösen der erstellten Wohneinheiten erfolgt. Der ausstehende Restbetrag von rund EUR 1,2 Mio. wurde durch ein von der InCity AG gewährtes Darlehen abgelöst. Die Avalkreditlinie wurde mit von der InCity AG darlehensweise an die Elbquartier Blankenese GmbH & Co. KG zur Verfügung gestellten Mitteln bar unterlegt. Das Darlehen der Hamburger Sparkasse AG ist damit vollständig zurückgeführt.
- Die RheinCOR Projektentwicklung GmbH hat am 15. Dezember 2014/12. Januar 2015 mit der UniCredit Bank AG einen Darlehensvertrag über einen Kreditrahmen

i.H.v. EUR 38.572.000,00 sowie zwei Avalkreditlinien i.H.v. max. EUR 50,6 Mio. und EUR 2,6 Mio. geschlossen. Das Darlehen dient der Finanzierung des Grundstücksankaufs und den Baumaßnahmen im Rahmen des Projekts „Rhein VII“. Das Darlehen läuft bis auf weiteres (unter Berücksichtigung der geplanten Projektlaufzeit bis 31. März 2018), die Rückführung erfolgt aus Veräußerungserlösen. Die Darlehensnehmerin ist grundsätzlich berechtigt, den Kredit ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist zurückzuzahlen. Die Bank ist grundsätzlich berechtigt, das Darlehen jederzeit ohne Kündigungsfrist unter Beachtung der berechtigten Belange der Darlehensnehmerin zu kündigen. Das Darlehen ist variabel, derzeit mit 2,95 % p.a. verzinst, wobei sich jedoch der Zinssatz in Abhängigkeit des 3-Monats-EURIBOR verändern kann. Die Avalprovision beträgt 1,25 % aus der jeweiligen Inanspruchnahme. Sofern das Darlehen nach Wahl der Darlehensnehmerin unter bestimmten Voraussetzungen als Eurokredit in Anspruch genommen wird, entspricht der Zinssatz grundsätzlich dem 3-Monats-EURIBOR nebst einem Aufschlag von nominal 1,25 %. Das Darlehen ist mit Grundschulden i.H.v. EUR 38.572.000,00, der Abtretung von Kaufpreisansprüchen gegen Erwerber, Ansprüche gegen Generalunternehmer oder Generalübernehmer bzw. sonst beteiligte Baufirmen und verschiedenen Bürgschaften (CORPUS SIREO Projektentwicklung Wohnen GmbH i.H.v. EUR 4.290.000,00 und Rheinblick Lage 1 GmbH i.H.v. EUR 3.510.000,00) besichert, wobei die Darlehensgeberin erklärt hat, auf das Recht auf Sicherheitenstellung gemäß § 303 AktG gegenüber der InCity AG bei Kündigung des Gewinnabführungsvertrags zwischen der InCity AG und der Rheinblick Lage 1 GmbH zu verzichten.

- Die IC Objekt3 Berlin GmbH hat am 24. Juli 2015 einen Darlehensvertrag mit der Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank AG über eine Darlehenssumme von EUR 15 Mio. zum Zweck der Finanzierung des Erwerbs des Bestandsobjekts „Jägerstraße 34/35“ in Berlin geschlossen. Das Darlehen läuft bis zum 30. Juni 2025. Das Darlehen ist während seiner Laufzeit fest verzinst mit 1,85 % p.a. Die Annuität bzw. Leistungsrate (Zins und Tilgung) beträgt monatlich rund TEUR 54. Soweit die Objektgesellschaft den Kredit nicht binnen elf Monaten nach Unterzeichnung vollständig abnimmt, ist die Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank AG berechtigt, die Kreditusage in Höhe des noch nicht in Anspruch genommenen Betrags zu kündigen. Im Übrigen ist die Bank nur aus wichtigem Grund zur Kündigung berechtigt. Das Darlehen ist durch zwei Grundschulden i.H.v. EUR 10,5 Mio. und EUR 4,5 Mio., und die Abtretung von Ansprüchen aus Mietverträgen und die Abtretung der Ansprüche der Objektgesellschaft aus der Mietgarantie des Verkäufers der Immobilie besichert.

- Die IC Objekt4 Berlin GmbH hat am 8. Oktober 2015 einen Darlehensvertrag mit der Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank AG über eine Darlehenssumme von EUR 12 Mio. zum Zweck der Finanzierung des Erwerbs des Bestandsobjekts „Jägerstraße 54/55“ in Berlin geschlossen. Das Darlehen läuft bis zum 30. September 2025. Das Darlehen ist während seiner Laufzeit fest verzinst mit 2,05 % p.a. Die Annuität bzw. Leistungsrate (Zins und Tilgung) beträgt monatlich rund TEUR 41. Der Vertrag enthält einen Miethöhen-Covenant, wonach nach Abschluss der vorgesehenen Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen gegenüber der finanzierenden Bank eine Jahresnettokaltmiete i.H.v. mindestens EUR 1,12 Mio. nachzuweisen ist. Anderenfalls kann die Bank Nachbesicherung verlangen und unter Umständen den Kreditvertrag kündigen. Im Übrigen ist die Bank nur aus wichtigem Grund zur Kündigung berechtigt. Das Darlehen ist durch zwei Grundschulden i.H.v. EUR 3,6 Mio. und EUR 8,4 Mio., und die Abtretung von Ansprüchen aus Mietverträgen und eine selbstschuldnerische Bürgschaft der Haron Holding AG über EUR 3,5 Mio. besichert.
- Die IC Objekt1 Berlin GmbH hat am 25./26. November 2015 einen Darlehensvertrag mit der Kreissparkasse Groß-Gerau über eine Darlehenssumme von EUR 4 Mio. zum Zweck der Refinanzierung des Objekts „Brönnerstraße 13,15“ in Frankfurt am Main geschlossen. Das Darlehen ist bis zum 30. November 2025 fest verzinst mit 2,15 % p.a. und bis zu diesem Zeitpunkt nur außerordentlich kündbar. Die Leistungsrate (Zins und Tilgung) beträgt monatlich rund TEUR 166. In dem Darlehensvertrag hat sich die IC Objekt1 Berlin GmbH verpflichtet, das nach der Umfinanzierung verbleibende Gesellschafterdarlehen der InCity AG mindestens bis zum 30. November 2025 bei einer maximalen Verzinsung von 2 % p.a. im Unternehmen zu belassen, was gegenüber der finanzierenden Bank jeweils zum Jahresende nachzuweisen ist. Anderenfalls kann die Bank unter Umständen Nachbesicherung verlangen und den Kreditvertrag kündigen. Das Darlehen ist durch eine Grundschuld i.H.v. EUR 4 Mio. und die Abtretung von Ansprüchen aus Mietverträgen besichert.

#### *Weitere Verträge und Vereinbarungen*

- Es besteht eine Gewährleistungsbürgschaft der InCity AG gegenüber der DSF Gera GmbH & Co. KG i.H.v. TEUR 377 für etwaige Ansprüche gegen die Allobjekt Denkmalsanierungen mbH i.L., Weimar, in deren Funktion als Generalübernehmer und Projektentwickler des Objektes „Justizzentrum Gera“ (siehe zu dem Alt-Objekt „Justizzentrum Gera“ noch Ziffer 12.16 (Rechtsstreitigkeiten) und Ziffer 2.2 (Unter-

nehmensbezogene Risikofaktoren). Die InCity AG hat sich in dieser Bürgschaft der sofortigen Zwangsvollstreckung unterworfen.

- Mit Kaufvertrag vom 11. Juli 2014 erwarb die IC Objekt1 Frankfurt GmbH das Objekt „Brönnnerstraße 13, 15“ von einer niederländischen Gesellschaft mit beschränkter Haftung zu einem Kaufpreis von EUR 7,5 Mio. Der Kaufvertrag ist bereits vollzogen, die Eigentumsumschreibung erfolgt.
- Mit Kaufvertrag vom 17. Dezember 2014 erwarb die IC Objekt2 Berlin GmbH das Objekt „Bernburger Straße 30-31“ in 10963 Berlin von einer deutschen GmbH zu einem Kaufpreis von EUR 7 Mio. Der Kaufvertrag ist bereits vollzogen, die Eigentumsumschreibung erfolgt.
- Mit Kaufvertrag vom 3. Juli 2015 erwarb die IC Objekt3 Berlin GmbH das Objekt „Jägerstraße 34/35“ in 10117 Berlin von einer deutschen Kommanditgesellschaft zu einem Kaufpreis von EUR 25,5 Mio. Der Kaufvertrag ist bereits vollzogen, die Eigentumsumschreibung erfolgt.
- Mit Kaufvertrag vom 20. August 2015 wurde von der IC Objekt4 Berlin GmbH das Objekt „Jägerstraße 54/55“ in 10117 Berlin von einer österreichischen Gesellschaft mit beschränkter Haftung zu einem Kaufpreis von EUR 22,4 Mio. erworben. Der Kaufvertrag ist bereits vollzogen, die Eigentumsumschreibung erfolgt.
- Mit Kaufvertrag vom 17. März 2016 wurde von der IC Objekt5 Berlin GmbH das Objekt „Charlottenstraße 79-80“ in 10117 Berlin von der Hübner + Weingärtner Vermögensverwaltung GbR zu einem Kaufpreis von EUR 20,6 Mio. erworben. Die Kaufpreiszahlung und der Besitz-, Nutzen- und Lastenwechsel stehen noch aus und sind für Mitte des Jahres 2016 geplant. Die Kaufpreisfälligkeit wird nicht vor dem 30. Juni 2016 eintreten. Die Eigentumsumschreibung im Grundbuch steht daher ebenfalls noch aus. Als Sicherheit für die Eigentumsumschreibung auf die IC Objekt5 Berlin GmbH besteht eine am 7. April 2016 im Grundbuch eingetragene Auflassungsvormerkung.
- Mit Vertrag vom 5. Mai 2014 hat die KBD Grundbesitz GmbH im Zuge des Abbaus des Altgeschäfts und der Altbestände der InCity die Immobilie in Leverkusen, Dönhoffstraße 39, an zwei Privatpersonen zu einem Gesamtkaufpreis von EUR 3.771.450,00 verkauft. In dem Kaufvertrag hat die KBD Grundbesitz GmbH mit den Erwerbern eine bestimmte Beschaffenheit des Kaufobjekts (z.B. im Hinblick

auf die baurechtliche Zulässigkeit der bestimmungsgemäßen Nutzung sowie die Beschaffenheit der Mietverhältnisse) vereinbart. Der Besitz-, Nutzen- und Lastenwechsel erfolgte im Juni 2014. Die InCity AG ist dem Vertrag im Wege des Schuldbeitritts beigetreten.

- Mit Vertrag vom 31. Oktober 2014 wurden die Rechtsbeziehungen der Düsseldorf Rheinblick GmbH, der Rheinblick Lage 1 GmbH und der InCity AG unter vertraglicher Einbeziehung der CORPUS SIREO Projektentwicklung Wohnen GmbH als neuem Projektpartner und der RheinCOR Projektentwicklung GmbH als neuer Projektgesellschaft umfassend neu geregelt. In diesem Vertrag wurde insbesondere vereinbart, dass das neue Projektgrundstück für das Projekt „Rhein VII“ von der Düsseldorf Rheinblick GmbH an die RheinCOR Projektentwicklung GmbH übertragen und der Rheinblick Lage 1 GmbH als Ausgleich eine Beteiligung an der RheinCOR Projektentwicklung GmbH i.H.v. 45 % eingeräumt wird. Die CORPUS SIREO Projektentwicklung Wohnen GmbH erhielt eine Beteiligung von 55 %. Auf Grundlage der Bestimmungen des Vertrags vom 31. Oktober 2014 hat die RheinCOR Projektentwicklung GmbH der Rheinblick Lage 1 GmbH mit Kaufvertrag vom 23. April 2015 ein sog. Punkthaus aus den insgesamt zu bauenden sieben Häusern verkauft, um der Rheinblick Lage 1 GmbH die Möglichkeit zu eröffnen, das Punkthaus in Eigenregie zu vermarkten.
- Die Düsseldorf Rheinblick GmbH und die CORPUS SIREO Projektentwicklung Wohnen GmbH haben am 24. August 2012 in ihrer Eigenschaft als seinerzeitige Gesellschafter der RheinCOR Projektentwicklung GmbH eine Gesellschaftervereinbarung geschlossen. Die Rheinblick Lage 1 GmbH ist dieser Gesellschaftervereinbarung mit Erklärung vom 31. Oktober 2014 beigetreten und hat verschiedene Verpflichtungen der Düsseldorf Rheinblick GmbH nebst deren Freistellung und Haftentlassung übernommen. Die Gesellschaftervereinbarung sieht unter anderem die Verpflichtung der Gesellschafter zur Leistung von Einzahlungen in die Kapitalrücklage der RheinCOR Projektentwicklung GmbH und Nachschussverpflichtungen vor. Hiernach besteht die Pflicht der Rheinblick Lage 1 GmbH, entsprechend ihrer Beteiligung an der RheinCOR Projektentwicklung GmbH Nachschusszahlungen in die Kapitalrücklage der RheinCOR Projektentwicklung GmbH zu leisten, sofern und soweit die projektfinanzierende Bank berechtigterweise zum Nachweis weiteren Eigenkapitals auffordert. Sollte die Rheinblick Lage 1 GmbH ihrer Nachschussverpflichtung nicht, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig nachkommen, kann die CORPUS SIREO Projektentwicklung Wohnen GmbH unter bestimmten Voraussetzungen die vollständige bzw. teilweise, entschädigungslose Übertragung der Ge-

schäftsanteile der Rheinblick Lage 1 GmbH an der RheinCOR Projektentwicklung GmbH auf sich verlangen.

- Die InCity AG und die BHF-BANK haben am 28. April 2016 einen Mandatsvertrag für die Emission neuer Aktien abgeschlossen (zu Einzelheiten hierzu siehe unter Ziffer 4.5 (Mandatsvertrag mit der BHF-BANK)).
- Die Haron Holding AG, die InCity AG und die BHF-BANK haben am 26. April 2016 eine Backstop- und Vorabplatzierungsvereinbarung abgeschlossen (zu Einzelheiten hierzu siehe unter Ziffer 4.4 (Backstop- und Vorabplatzierungsvereinbarung mit der Haron Holding AG und der BHF-BANK)).
- Die Haron Holding AG, die InCity AG und die BHF-BANK haben im Rahmen der im Jahr 2015 durchgeführten Barkapitalerhöhung mit Bezugsrecht der Aktionäre am 11. August 2015 eine Backstop- und Vorabplatzierungsvereinbarung abgeschlossen. In dieser Vereinbarung hat die Haron Holding AG auf ihr mittelbares Bezugsrecht zum Bezug der auf sie aus der von der Hauptversammlung der Gesellschaft vom 18. Juni 2015 beschlossenen Kapitalerhöhung von EUR 18.681.814,00 um bis zu EUR 23.818.186,00 auf bis zu EUR 42.500.000,00 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 dieser Backstop- und Vorabplatzierungsvereinbarung darüber hinaus verpflichtet, die übrigen 7.210.591 neuen Aktien nach Zeichnung und Übernahme durch die BHF-BANK von dieser unter dem Vorbehalt der Bezugsrechtsausübung der übrigen Aktionäre der Gesellschaft im Wege der Vorabplatzierung zum Bezugspreis zu erwerben und diejenige Anzahl an neuen Aktien, hinsichtlich derer die übrigen Aktionäre (mit der Ausnahme der Haron Holding AG) ihre Bezugsrechte ausüben, auf die BHF-BANK zurück zu übertragen. Diese neuen Aktien wurden zur Sicherstellung des Rückübertragungsanspruchs bis zum Abschluss des Bezugsangebots auf einem Sperrdepot der BHF-BANK verwahrt. Darüber hinaus hat sich die Haron Holding AG in der Backstop- und Vorabplatzierungsvereinbarung vom 11. August 2015 bestimmten schuldrechtlichen Veräußerungsbeschränkungen unterworfen (Lock-up Verpflichtungen).
- Die InCity AG und die BHF-BANK haben im Rahmen der im Jahr 2015 durchgeführten Barkapitalerhöhung am 12. August 2015 einen Mandatsvertrag für die Emission neuer Aktien abgeschlossen. Nach Maßgabe dieses Mandatsvertrags hat

sich die BHF-BANK verpflichtet, insgesamt 7.210.591 Aktien aus der von der Hauptversammlung der Gesellschaft vom 18. Juni 2015 beschlossenen Kapitalerhöhung von EUR 18.681.814,00 um bis zu EUR 23.818.186,00 auf bis zu EUR 42.500.000,00 den Aktionären der Gesellschaft (mit Ausnahme der Haron Holding AG) unverzüglich nach Veröffentlichung des von der BaFin am 22. Oktober 2015 gebilligten Prospekts durch die Gesellschaft innerhalb einer Bezugsfrist von mindestens zwei Wochen nach § 186 Abs. 5 AktG zum festgelegten Bezugsverhältnis und Bezugspreis zum öffentlichen Bezug anzubieten, und die 7.210.591 aus der vorgenannten Kapitalerhöhung stammenden Aktien zum Bezugspreis von EUR 1,05 je Aktie nach Maßgabe der Backstop- und Vorabplatzierungsvereinbarung vom 11. August 2015 an die Haron Holding AG vorabzuplatzieren. Im Mandatsvertrag hat sich die InCity AG verpflichtet, an die BHF-BANK für deren wertpapiertechnische Abwicklung des Angebots eine Pauschalvergütung zu zahlen. Die Gesellschaft hat im Mandatsvertrag bestimmte selbstständige Garantieverprechen abgegeben und sich des Weiteren verpflichtet, die BHF-BANK von etwaigen Haftungsansprüchen Dritter im Zusammenhang mit der Durchführung des Mandatsvertrags freizustellen.

- Die InCity AG hat am 11. April 2011 mit der Kanada Bau AG (bei der das Aufsichtsratsmitglied der InCity AG, Herr Freiherr von Hammerstein ebenfalls Mitglied des Aufsichtsrats ist) als Auftragnehmerin einen Geschäftsbesorgungsvertrag bezüglich des Projekts „Elbquartier Blankenese“ über bestimmte von der Kanada Bau AG für die Elbquartier Blankenese GmbH & Co. KG zu erbringende Reporting- und Controlling-Leistungen abgeschlossen. Die Kanada Bau AG erhält hierfür eine monatliche Vergütung von TEUR 12,5 netto und ein erfolgsabhängiges Honorar i.H.v. 38,88 % des den Projektgewinn vor Steuern überschreitenden Betrags aus dem Projekt „Elbquartier Blankenese“, wie er sich nach der von einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft erstellten Wirtschaftlichkeitsanalyse berechnet. Mit Vertragsübernahme vom Januar 2012 hat die Elbquartier Blankenese GmbH & Co. KG diesen Vertrag auf Seiten der InCity AG übernommen und ist in deren Rechtsstellung eingetreten, wobei jedoch die InCity AG weiter für die Leistung der vereinbarten Vergütung einsteht. Gemäß einem 1. Nachtrag vom 19./31. Januar 2012 erhält die Kanada Bau AG für den Zeitraum vom 1. April 2014 bis 30. Juni 2014 eine zusätzliche Vergütung von monatlich TEUR 12,5 netto. Mit 2. Nachtrag vom Dezember 2014 wurde die Laufzeit des Vertrags bis zum 30. Juni 2015 verlängert und die Vergütung der Kanada Bau AG für den Zeitraum vom 1. Juli bis 31. Dezember 2014 auf pauschal TEUR 30 netto sowie für den Zeitraum 1. Januar bis 30. Juni 2015 auf monatlich TEUR 2,5 netto reduziert. Der Vertrag ist am 30. Juni 2015

ausgelaufen.

- Die Real invest Schloßstraße Gera GmbH (nun: DSF Gera GmbH & Co. KG) hat im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben Justizzentrum Gera am 21. Dezember 2007 mit der allobjekt Denkmalsanierungen GmbH (nunmehr i. L.) als Auftragnehmerin eine Projektentwicklungs- und Projektsteuerungsvereinbarung über die Planung des Vorhabens und am 30. Oktober 2008 einen Generalübernehmervertrag über die zu erbringenden Leistungen abgeschlossen. Das Projektvolumen beträgt ca. EUR 11 Mio. Die InCity AG ist diesen Verträgen im Wege des Schuldbeitritts beigetreten und unterliegt somit vollumfänglich den dort enthaltenen Regelungen und Haftungsrisiken.
- Die InCity AG hat am 14. August 2009 mit der Immobilien Invest Köln GmbH (einer 100 %igen Tochtergesellschaft der InCity AG) als Verkäuferin und der DSF Justizzentrum Thüringen GmbH & Co. KG als Käuferin einen Anteilskauf- und Übertragungsvertrag bezüglich der Beteiligung der Immobilien Invest Köln GmbH an der Real invest Schloßstraße Gera GmbH (nunmehr: DSF Gera GmbH & Co. KG) i.H.v. 94 % abgeschlossen, in dem gleichzeitig deren Formwechsel in eine GmbH & Co. KG vereinbart wurde. Aufgrund dieses Vertrags besteht noch eine Gewährleistungsbürgschaft der InCity AG i.H.v. TEUR 377, aus der die Gläubigerin gegenwärtig Ansprüche gegen die InCity AG geltend macht (siehe hierzu noch im Einzelnen unter Ziffer 12.16 (Rechtsstreitigkeiten). Darüber hinaus haben die Immobilien Invest Köln GmbH und die InCity AG in dem Anteilskauf- und Übertragungsvertrag verschiedene selbstständige Garantieverprechen abgegeben.
- Die Rheinblick Lage 1 GmbH hat am 14. Januar 2015 eine Bürgschaft i.H.v. EUR 3.510.000,00 zu Gunsten der UniCredit Bank AG abgegeben, die der Absicherung des von der UniCredit Bank AG an die RheinCOR Projektentwicklung GmbH ausgereichten Darlehens und der zur Verfügung gestellten Avalkreditlinien dient.
- Die InCity AG als Untervermieter und die ETHENEA Independent Investors Services (Deutschland) GmbH, ein mit der Haron Holding AG verbundenes Unternehmen, haben am 11. September 2014 einen Untermietvertrag über bestimmte Räumlichkeiten (rund 196 m<sup>2</sup>) am Geschäftssitz der InCity AG in der Ulmenstraße 23-25 in Frankfurt am Main und damit zusammenhängende Kfz-Stellplätze abgeschlossen, der zwischenzeitlich jedoch wieder beendet wurde. Die monatliche Gesamtmiete einschließlich Nebenkostenvorauszahlung betrug rund TEUR 8,8 und ist

indexiert anhand des deutschen Verbraucherpreisindex. Der Untermietvertrag konnte nach den gesetzlichen Vorschriften gekündigt werden und war im Übrigen an die Laufzeit des Hauptmietvertrages geknüpft. Da der Hauptmietvertrag aufgrund des am 19. Februar 2016 erfolgten Umzugs der Gesellschaft in die neuen Geschäftsräume in der Beethovenstraße beendet wurde, ist auch der Untermietvertrag mit der ETHENEA Independent Investors Services (Deutschland) GmbH beendet worden.

- Mit Schreiben vom 10. Februar 2016 hat die Arbeitsgemeinschaft Elbquartier die Elbquartier Blankenese GmbH & Co. KG zur Beibringung einer Vorleistungssicherheit über einen Betrag von insgesamt EUR 1,2 Mio. gemäß § 648a BGB aufgefordert. Diese Sicherheit wurde in Form mehrerer Bankbürgschaften erbracht, die von der Kreissparkasse Groß-Gerau gestellt wurden. Zur Besicherung des Bürgschaftsbetrags wurden Gelder in dieser Höhe von der InCity AG bei der Kreissparkasse Groß-Gerau hinterlegt und mit einem Darlehen der Haron Holding AG an die InCity AG refinanziert. Des Weiteren hat sich die InCity AG i.H.v. TEUR 100 gegenüber der Kreissparkasse Groß-Gerau für die im Zusammenhang mit der Stellung der Bankbürgschaften anfallenden Avalprovisionen verbürgt.

#### **12.14 Gewerbliche Schutzrechte**

Die InCity ist nicht von Patenten, Lizenzen oder anderen gewerblichen Schutzrechten Dritter abhängig, die von wesentlicher Bedeutung für die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft sind. Die InCity AG ist Inhaberin der beim Deutschen Patent- und Markenamt unter der Nr. 306409704 geführten Wort-/Bildmarke „INCITY IMMOBILIEN AG“.

Darüber hinaus ist die InCity AG Inhaberin der Domain [www.incity.ag](http://www.incity.ag). Des Weiteren führen einzelne Projektgesellschaften zu Zwecken des Vertriebs eigene Domains.

#### **12.15 Geschäfte und Rechtsbeziehungen mit nahestehenden Personen**

Die Gesellschaft erstellt seit der Umstellung ihrer Rechnungslegung für das Geschäftsjahr 2015 ihre Konzernabschlüsse nach HGB. Zu den der Gesellschaft nahestehenden Personen zählen einerseits die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats, jeweils einschließlich deren nahen Familienangehörigen, sowie andererseits diejenigen Unternehmen auf die Vorstands- oder Aufsichtsratsmitglieder der Gesellschaft bzw. deren nahe Familienangehörige einen maßgeblichen Einfluss ausüben können oder an denen sie einen wesentlichen Stimmrechtsanteil halten. Darüber hinaus zählen zu den nahestehenden Perso-

nen diejenigen Unternehmen, mit denen die Gesellschaft einen Konzernverbund bildet oder an denen sie eine Beteiligung hält, die ihr eine maßgebliche Einflussnahme auf die Geschäftspolitik des Beteiligungsunternehmens ermöglicht sowie die Hauptaktionärin der Gesellschaft einschließlich deren konzernverbundenen Unternehmen.

Für das Geschäftsjahr 2014 hat die Gesellschaft ihren Konzernabschluss nach den internationalen Rechnungslegungsstandards (IFRS) gemäß der Verordnung (EG) Nr. 1606/2002 erstellt. Die nachfolgende Darstellung von Geschäften mit nahestehenden Personen umfasst daher von dem gesamten Zeitraum, auf den sich die historischen Finanzinformationen beziehen, nur das Geschäftsjahr 2015.

Seit dem 1. Januar 2015 bis zum Datum dieses Prospekts hat die Gesellschaft die nachfolgenden Geschäfte mit nahestehenden Personen getätigt, die als einzelnes Geschäft oder insgesamt für die Gesellschaft aus deren Sicht von wesentlicher Bedeutung sind:

#### ***Geschäftsbeziehungen der Gesellschaft mit ihren Organmitgliedern***

Der frühere Vorsitzende des Vorstands, Herr Jürgen Oppelt, ist mit Amtsniederlegung vom 26. März 2015 zum Ablauf des 31. März 2015 aus dem Vorstand der Gesellschaft ausgeschieden. Die Gesellschaft hat am 26./27. März 2015 mit Herrn Oppelt einen Vertrag über die Beratung der Gesellschaft bei der Akquisition und Vermittlung von Immobiliengeschäften und deren Finanzierung sowie der Abwicklung früherer Geschäftsvorfälle geschlossen. Der Vertrag ist am 1. April 2015 in Kraft getreten und endet zum 31. Dezember 2017. Für seine Beratertätigkeit im Zeitraum vom 1. April 2015 bis zum 30. Juni 2015 erhielt Herr Oppelt eine Vergütung von monatlich TEUR 10 netto. Für seine Tätigkeiten für den Zeitraum bis zum 31. Dezember 2017 erhält er eine Vergütung von monatlich TEUR 3 netto. Nach dem Vertrag erhält Herr Oppelt darüber hinaus eine Provision für Immobilienvermittlungen i.H.v. bis zu 1 % der Kaufpreissumme und für die Vermittlung von Darlehen i.H.v. 0,25 % der Darlehenssumme.

#### ***Geschäftsbeziehungen der Gesellschaft mit ihren nachgeordneten Konzerngesellschaften***

- Die InCity AG hat als Darlehensgeber und Patron am 25. März 2015 mit verschiedenen Tochtergesellschaften Darlehensverträge abgeschlossen und für bestimmte Tochtergesellschaften Patronatserklärungen abgegeben. Hierbei handelt es sich um die nachfolgenden Tochtergesellschaften, wobei hinsichtlich weiterer Einzelhei-

ten auf die ausführliche Darstellung unter Ziffer 12.13 (Wesentliche Verträge – *Finanzierungsverträge – Verträge der InCity AG als Darlehensgeberin (konzernintern)*) verwiesen wird:

- Darlehen: BRST Immoinvest GmbH; Immobilien Invest Köln GmbH; KBD Grundbesitz GmbH; MG 10-14 GmbH; IC Immobilien Betriebsgesellschaft mbH; Rheinblick Lage 1 GmbH; IC Objekt1 Frankfurt GmbH (zur Finanzierung des Bestandsobjekts „Brönnerstraße 13, 15“); Cologne Grundbesitz GmbH (ehemalige Tochtergesellschaft).
- Darlehen und Patronatserklärung: BRST 100 Immoinvest GmbH; Cologne Immoinvest II GmbH; InCity Vertriebs GmbH (ehemalige Tochtergesellschaft); JS Vermögensverwaltung AG (ehemalige Tochtergesellschaft); Mauritius 37. Vermögensverwaltungs GmbH (ehemalige Tochtergesellschaft).

Die für die Cologne Grundbesitz GmbH, InCity Vertriebs GmbH, JS Vermögensverwaltung AG und die Mauritius 37. Vermögensverwaltungs GmbH abgegebenen Patronatserklärungen der InCity AG wurden im Zuge des Verkaufs der Gesellschaften im August 2015 wieder aufgehoben.

- Mit Vereinbarung vom 10. März 2015 zwischen der InCity AG und der Wirena Berlin GmbH & Co. KG hat die InCity AG das von ihr seinerzeit an die Projektgesellschaft begebene Darlehen in Höhe eines Restbetrags von TEUR 430 bis zum 15. Juni 2015 verlängert. Das Darlehen ist zwischenzeitlich vollständig zurückbezahlt.
- Die Rheinblick Lage 1 GmbH hat am 14. Januar 2015 eine Bürgschaft i.H.v. EUR 3.510.000,00 zu Gunsten der UniCredit Bank AG abgegeben, die der Absicherung des von der UniCredit Bank AG an die RheinCOR Projektentwicklung GmbH ausgereichten Darlehens und der zur Verfügung gestellten Avalkreditlinien dient.
- Die InCity AG hat am 24. Juni 2015 zur Finanzierung des Bestandsobjekts „Bernburger Straße 30-31“ in Berlin einen Darlehensvertrag über eine Darlehenssumme von EUR 2.550.000,00 mit der IC Objekt2 Berlin GmbH geschlossen (für Einzelheiten hierzu siehe die ausführliche Darstellung unter Ziffer 12.13 (Wesentliche Verträge – *Finanzierungsverträge – Verträge der InCity AG als Darlehensgeberin (konzernintern)*)).

- Die InCity AG hat am 14. September 2015 zur Finanzierung des Bestandsobjekts „Jägerstraße 34/35“ in Berlin einen Darlehensvertrag über eine Darlehenssumme von EUR 12.462.500,00 mit der IC Objekt3 Berlin GmbH geschlossen (für Einzelheiten hierzu siehe die ausführliche Darstellung unter Ziffer 12.13 (Wesentliche Verträge – *Finanzierungsverträge – Verträge der InCity AG als Darlehensgeberin (konzernintern)*)).
- Die InCity AG hat am 14. September 2015 zur Finanzierung des Bestandsobjekts „Jägerstraße 54/55“ in Berlin einen Darlehensvertrag über eine Darlehenssumme von EUR 12.088.410,00 mit der IC Objekt4 Berlin GmbH geschlossen (für Einzelheiten hierzu siehe die ausführliche Darstellung unter Ziffer 12.13 (Wesentliche Verträge – *Finanzierungsverträge – Verträge der InCity AG als Darlehensgeberin (konzernintern)*)).
- Die InCity AG hat am 7. Oktober 2015 zur Finanzierung von Investitionen in das Bestandsobjekt „Jägerstraße 54/55“ in Berlin einen Darlehensvertrag über eine Darlehenssumme von EUR 8.660.000,00 mit der IC Objekt4 Berlin GmbH geschlossen (für Einzelheiten hierzu siehe die ausführliche Darstellung unter Ziffer 12.13 (Wesentliche Verträge – *Finanzierungsverträge – Verträge der InCity AG als Darlehensgeberin (konzernintern)*)).
- Die InCity AG und die Elbquartier Blankenese GmbH & Co. KG haben mit Vertrag vom 16. März 2016 sämtliche zwischen ihnen bestehenden Darlehensverhältnisse in einem neuen Darlehensvertrag zusammengefasst (für Einzelheiten hierzu siehe die ausführliche Darstellung unter Ziffer 12.13 (Wesentliche Verträge – *Finanzierungsverträge – Verträge der InCity AG als Darlehensgeberin (konzernintern)*)).
- Die InCity AG hat mit Vertrag vom 19./22. Februar 2016 der Hamburger Sparkasse AG Guthaben i.H.v. EUR 1.173.880,44 verpfändet und eine Bürgschaft i.H.v. EUR 100.000,00 zu Gunsten der Hamburger Sparkasse AG abgegeben, die der Absicherung der von der Hamburger Sparkasse AG zu Gunsten der Elbquartier Blankenese GmbH & Co. KG ausgereichten Bürgschaften zur Darstellung einer Vorleistungssicherheit nach § 648a BGB dient.

***Geschäftsbeziehungen der Gesellschaft mit der Haron Holding AG und deren verbundenen Unternehmen***

Aufgrund der mehrheitlichen Beteiligung der Haron Holding AG an der Gesellschaft hat de-

ren Vorstand für die Geschäftsjahre 2014 und 2015 einen Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen (Abhängigkeitsbericht) erstellt. Beide Abhängigkeitsberichte wurden von der Ernst & Young GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Stuttgart, Niederlassung Berlin geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Hierbei hat der Abschlussprüfer jeweils bestätigt, dass nach seiner pflichtgemäßen Prüfung und Beurteilung die tatsächlichen Angaben des Abhängigkeitsberichts richtig sind, und bei den im Abhängigkeitsbericht aufgeführten Rechtsgeschäften die Leistung der Gesellschaft nicht unangemessen hoch war.

- Die Gesellschaft hat im Rahmen der am 7. April 2015 in das Handelsregister eingetragenen Sachkapitalerhöhung um EUR 6.061.847,00 am 26. März 2015 mit der Haron Holding AG eine Sacheinlagevereinbarung über die Einbringung von 6.000 Stück Schuldverschreibungen aus der InCity-Anleihe 2014/2019 im Gesamtnennbetrag von EUR 6 Mio. einschließlich sämtlicher damit verbundener bestehender und künftig entstehender Ansprüche abgeschlossen. Die aus der Sachkapitalerhöhung stammenden 6.061.847 neuen Aktien wurden von der Haron Holding AG gegen Einbringung der vorgenannten Sacheinlage zum geringsten Ausgabebetrag von EUR 1,00 je Aktie gezeichnet und übernommen. Die Einbringung erfolgte aufschiebend bedingt auf die Eintragung der Durchführung der Sachkapitalerhöhung in das Handelsregister der Gesellschaft. Die Haron Holding AG hat sich in der Sacheinlagevereinbarung darüber hinaus verpflichtet, bis zum 31. Dezember 2015 ohne vorherige schriftliche Zustimmung der Gesellschaft keine Verkäufe oder Verfügungen hinsichtlich der aus der Sachkapitalerhöhung stammenden 6.061.847 neuen Aktien zu tätigen (Lock-up-Verpflichtung).
- Die Gesellschaft hat am 10. März 2015 mit der B8 GmbH und der Beethovenstraße Frankfurt GmbH, jeweils ein mit der Haron Holding AG verbundenes Unternehmen, einen Geschäftsbesorgungsvertrag (*Asset Management* Vertrag) bezüglich einer Immobilie in der Beethovenstraße in Frankfurt am Main geschlossen. Die InCity AG erhält für ihre Tätigkeit eine jährliche Vergütung von TEUR 50 netto. Die Laufzeit des Vertrags begann am 1. September 2014 und betrug zunächst ein Jahr. Der Vertrag verlängert sich jeweils um ein weiteres Jahr, wenn er nicht von einer der Parteien drei Monate vor Ablauf der ggf. verlängerten Vertragslaufzeit gekündigt wird. Die InCity AG ist zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund insbesondere in dem Fall berechtigt, dass die betreffende Immobilie veräußert wird.
- Die Haron Holding AG, die InCity AG und die BHF-BANK haben am 26. April 2016 eine Backstop- und Vorabplatzierungsvereinbarung abgeschlossen (zu Einzelhei-

ten hierzu siehe unter Ziffer 4.4 (Backstop- und Vorabplatzierungsvereinbarung mit der Haron Holding AG und der BHF-BANK)).

- Die InCity AG hat am 17. Juni 2015 mit der Haron Holding AG einen Darlehensvertrag über eine Darlehenssumme i.H.v. EUR 1,5 Mio. bei einer Verzinsung von 2 % p.a. geschlossen (zu Einzelheiten hierzu siehe unter Ziffer 12.13 (Wesentliche Verträge – *Finanzierungsverträge – Verträge der InCity AG als Darlehensnehmerin*)).
- Die InCity AG hat am 23./30. Juni 2015 mit der Haron Holding AG einen Darlehensvertrag über eine Darlehenssumme von EUR 12,5 Mio. bei einer Verzinsung von 2 % p.a. geschlossen, der jedoch mit Vereinbarung vom 8. September 2015 wieder aufgehoben wurde (zu Einzelheiten hierzu siehe unter Ziffer 12.13 (Wesentliche Verträge – *Finanzierungsverträge - Verträge der InCity AG als Darlehensnehmerin*)).
- Die InCity AG hat am 17./20. August 2015 mit der Haron Holding AG einen Darlehensvertrag über eine Darlehenssumme von EUR 12,1 Mio. bei einer Verzinsung von 2 % p.a. geschlossen, der mit Vertrag vom 20. Oktober 2015 jedoch wieder aufgehoben wurde (zu Einzelheiten hierzu siehe unter Ziffer 12.13 (Wesentliche Verträge – *Finanzierungsverträge – Verträge der InCity AG als Darlehensnehmerin*)).
- Die InCity AG hat am 17./20. August 2015 mit der Haron Holding AG einen Darlehensvertrag über eine Darlehenssumme von bis zu EUR 8,6 Mio. bei einer Verzinsung von 2 % p.a. geschlossen (zu Einzelheiten hierzu siehe unter Ziffer 12.13 (Wesentliche Verträge – *Finanzierungsverträge – Verträge der InCity AG als Darlehensnehmerin*)).
- Die InCity AG hat im Rahmen der im Jahr 2015 durchgeführten Barkapitalerhöhung mit Bezugsrecht der Aktionäre am 11. August 2015 mit der Haron Holding AG und der BHF-BANK eine Backstop- und Vorabplatzierungsvereinbarung abgeschlossen (zu Einzelheiten hierzu siehe unter Ziffer 12.13 (Wesentliche Verträge)).
- Die InCity AG hat am 17./18. Februar 2016 mit der Haron Holding AG einen Darlehensvertrag über eine Darlehenssumme i.H.v. EUR 1.173.880,44 bei einer Verzinsung von 2 % p.a. geschlossen (zu Einzelheiten hierzu siehe unter Ziffer 12.13 (Wesentliche Verträge – *Finanzierungsverträge – Verträge der InCity AG als Darlehensnehmerin*)).

- Die InCity AG hat am 15. Februar 2016 mit der B8 GmbH, einem mit der Haron Holding AG verbundenen Unternehmen, einen Mietvertrag über die neuen Geschäftsräume der InCity AG in der Beethovenstraße abgeschlossen. Der monatliche Mietzins beträgt rund EUR 7.043. Der Vertrag ist auf unbestimmte Zeit geschlossen und kann durch beide Parteien mit einer Frist von zwei Monaten zum Monatsende gekündigt werden.

Im normalen Geschäftsgang werden sämtliche Geschäfte und rechtlichen Beziehungen mit nahestehenden Unternehmen und Personen zu marktüblichen Bedingungen ausgeführt, die üblicherweise auch bei Transaktionen mit fremden Dritten Anwendung finden.

## 12.16 Rechtsstreitigkeiten

Die Gesellschaften des InCity-Konzerns sind im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit regelmäßig Partei von Rechtsstreitigkeiten (insb. miet- und gewährleistungsrechtlicher Art) und behördlichen Verfahren. Solche Rechtsstreitigkeiten und Verfahren können insbesondere im Verhältnis zu Mietern, Projektpartnern, Erwerbern und Verkäufern von Grundstücken oder Immobilienprojekten, Mitarbeitern oder Behörden auftreten. Für die InCity können sich daraus Zahlungs- oder andere Verpflichtungen ergeben. Soweit möglich, überschaubar und wirtschaftlich sinnvoll, werden zur Absicherung dieser Risiken Rückstellungen gebildet. Da einige Risiken jedoch nur begrenzt einschätzbar sind, ist nicht auszuschließen, dass gleichwohl Schäden entstehen können, die durch die zurückgestellten Beträge nicht gedeckt sind.

Gesellschaften des InCity-Konzerns sind mit Ausnahme der nachfolgend dargestellten Sachverhalte gegenwärtig weder Partei einer staatlichen Intervention noch eines Gerichts- oder Schiedsgerichtsverfahrens oder eines Verwaltungsverfahrens (einschließlich der Verfahren, die nach Kenntnis der InCity AG noch anhängig sind oder eingeleitet werden könnten), die derzeit oder während der letzten zwölf Monate bestehen oder bestanden und die sich erheblich auf die Finanzlage oder Ertragslage des InCity-Konzerns auswirken können bzw. sich in jüngster Zeit ausgewirkt haben.

### ***Rechtsstreit der InCity AG und der allobjekt Denkmalsanierungen mbH i.L mit der DSF Gera GmbH & Co. KG***

Die DSF Gera GmbH & Co. KG (vormals: Real Invest Schloßstraße Gera GmbH & Co. KG) macht gegen die InCity AG und die allobjekt Denkmalsanierungen GmbH i.L., an der die InCity AG mit 94 % beteiligt ist, Zahlungsansprüche i.H.v. rund TEUR 980 zzgl. Zinsen we-

gen angeblicher Baumängel des Justizzentrums Gera geltend. Für diese behaupteten Mängel könnte die InCity AG aufgrund abgegebener Garantieverprechen und Schuldbeitritts zu einer Projektsteuerungs- und Projektentwicklungsvereinbarung sowie zu einem Generalübernehmervertrag haften. In diesem Zusammenhang wurden darüber hinaus sowohl durch die InCity AG als auch durch die Sparkasse Köln/Bonn Gewährleistungs- und Vertragserfüllungsbürgschaften zur Verfügung gestellt. Die InCity AG hat sich in der ihrerseits noch bestehenden Bürgschaft von TEUR 377 der sofortigen Zwangsvollstreckung unterworfen.

Im Dezember 2014 hat die DSF Gera GmbH & Co. KG die Zwangsvollstreckung hieraus angedroht. Im Januar 2015 wurde seitens der InCity AG zur Abwehr der angedrohten Zwangsvollstreckung der vorgenannten Ansprüche beim Landgericht Frankfurt am Main eine Vollstreckungsabwehrklage und einen Antrag auf einstweilige Einstellung der Zwangsvollstreckung aus der abgegebenen Gewährleistungsbürgschaft gegen die DSF Gera GmbH & Co. KG eingereicht. Die DSF Gera GmbH & Co. KG hat im Juli 2015 widerklagend ihre behaupteten Ansprüche wegen angeblicher Baumängel geltend gemacht. Der Termin zur mündlichen Verhandlung fand am 21. April 2016 statt. Das Gericht deutete an, dass die Unterwerfung unter die Zwangsvollstreckung unwirksam gewesen sein kann und die Klage bezüglich der geltend gemachten Mängel unzulässig sein könnte. Die Entscheidung der Sache steht noch aus. Zu den behaupteten Mängel müsse sich das Gericht nicht äußern, wenn es die diesbezügliche Klage als unzulässig ansehen würde; eine Befassung damit sei deshalb noch nicht erfolgt. Im Juli 2015 hat die DSF Gera GmbH & Co. KG gegen die allobjekt Denkmalsanierungen GmbH i.L., die InCity AG und die Sparkasse Köln Bonn zudem einen Antrag auf Einleitung eines selbstständigen Beweisverfahrens vor dem Landgericht Frankfurt am Main im Hinblick auf vermeintliche Mängel der Liegenschaft Schlosstraße 26 / Amthorstraße 1 in Gera gestellt. Insoweit hat das Gericht einen Beweisbeschluss erlassen und einen Sachverständigen bestellt. Eine Begutachtung der behaupteten Mängel ist bislang noch nicht erfolgt.

Bei den geltend gemachten Mängeln ist streitig, ob tatsächlich Mängel vorgelegen haben und ob der Nutzer der Immobilie oder der Generalübernehmer und Projektentwickler, die allobjekt Denkmalsanierungen GmbH i.L., Verursacher ist und wer damit den Schaden zu tragen hat. Die Mängel und die behaupteten Ansprüche werden seitens InCity sämtlich bestritten. Weiterhin gehen der Vorstand der InCity AG und seine Rechtsberater davon aus, dass die behaupteten Ansprüche unbegründet sind und es ggf. zu einer Klageabweisung kommen wird.

### ***Rechtsstreitigkeit der Elbquartier Blankenese GmbH & Co. KG mit verschiedenen Käufern***

Von verschiedenen Käufern werden Ansprüche aus den abgeschlossenen Bauträgerkaufverträgen gegen die Elbquartier Blankenese GmbH & Co. KG wegen verspäteter Fertigstellung und angeblicher Mängel geltend gemacht. Die Elbquartier Blankenese GmbH & Co. KG prüft derzeit Regressansprüche wegen der verspäteten Fertigstellung von 35 Reihenhäusern aus dem Generalunternehmervertrag. Die Höhe etwaiger Schadensersatzansprüche ist derzeit noch nicht abschätzbar.

Im Zeitraum bis zum 31. Dezember 2013 konnten die außergerichtlichen Rechtsstreitigkeiten und Rechtsansprüche im Zusammenhang mit der Abwicklung des Generalunternehmervertrags mit dem ehemaligen und in die Insolvenz gefallenen Generalunternehmer, der Bauhof GmbH Brüssow, abgeschlossen werden. Im Juli 2014 wurde ein Vergleich mit dem Insolvenzverwalter abgeschlossen, wonach die von der Elbquartier Blankenese GmbH & Co. KG zur Verfügung gestellte Zahlungsbürgschaft der Hamburger Sparkasse AG zurückgegeben wurde. Weiterhin sind Ansprüche für die Elbquartier Blankenese GmbH & Co. KG i.H.v. rund TEUR 150 (Vertragsstrafe) und i.H.v. rund TEUR 3,3 Mio. (Mehrkosten Baufertigstellung) zur Insolvenztabelle festgestellt worden. Welche Quote hierauf zu erwarten ist, ist derzeit noch nicht absehbar. Die Deutsche Bank AG hat aufgrund des Vergleichs einen Betrag i.H.v. rund TEUR 400 aus der Vertragserfüllungsbürgschaft an die Elbquartier Blankenese GmbH & Co. KG ausgezahlt.

### ***Rechtsstreitigkeiten der Cologne Immo Invest II GmbH mit verschiedenen Erwerbern***

Bei dem Objekt „Köln, Im Sionstal 3-5“ werden von einem Erwerber Feuchtigkeitmängel und weitere Mängel am Trockenbau sowie an der Entwässerung der Außenanlage gegen die Cologne Immo Invest II GmbH geltend gemacht. Nachdem außergerichtliche Einigungsversuche scheiterten, lässt der Erwerber diese Ansprüche im Zuge eines Rechtsstreits gegen die Cologne Immo Invest II GmbH vor dem Landgericht Köln klären. Der Erwerber machte Mängel des Objekts i.H.v. rund TEUR 335 geltend. Im Hinblick auf den von der InCity AG in diesem Zusammenhang erklärten Schuldbeitritt ist zwar nach wie vor zwischen den Parteien streitig, ob dieser überhaupt formwirksam erklärt wurde. Nach diversen gerichtlichen und außergerichtlichen Einigungsversuchen ist jedoch zwischenzeitlich eine vorläufige Einigung erreicht worden, die sich im Rahmen der hierfür gebildeten Risikoversorge bewegt. Die schriftliche Vereinbarung wird derzeit von den rechtlichen Vertretern entworfen und abgestimmt.

Bei dem Objekt „Köln, Niehler Str.“ läuft derzeit auf Antrag der WEG Niehler Straße 3, 3a gegen die Cologne Immo Invest II GmbH ein Beweissicherungsverfahren. Im Wesentlichen geht es um in der Tiefgarage aufgetretene Feuchtigkeit. Aufgrund von sich aus der ersten Ausfertigung des Gutachtens ergebenden Fragen beider Parteien wurden weitere Beweisfragen an den Gutachter gerichtet. Zurzeit läuft die Aufarbeitung dieser weiteren Beweisfragen. Das Beweissicherungsverfahren wird sich nach derzeitiger Einschätzung der Gesellschaft voraussichtlich noch bis Ende 2016 hinziehen.

Für die vorgenannten Rechtsstreitigkeiten hat die InCity insgesamt Rückstellungen i.H.v. rund TEUR 467 gebildet.

### **13. ALLGEMEINE ANGABEN ÜBER DIE GESELLSCHAFT**

#### **13.1 Gründung, Handelsregistereintragung, Firma, Sitz und Geschäftsjahr**

Die Gesellschaft ist eine Aktiengesellschaft deutschen Rechts und unter der Firma „InCity Immobilien AG“ mit dem Sitz in Frankfurt am Main im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main unter HRB 90797 eingetragen. Die Gesellschaft tritt kommerziell unter ihrer Firma und unter der Bezeichnung „InCity“ auf. Das Geschäftsjahr der InCity entspricht dem Kalenderjahr.

Die Gesellschaft wurde in Deutschland am 24. November 2005 für eine unbefristete Zeitdauer gegründet und am 20. Dezember 2005 in das Handelsregister des Amtsgerichts Köln unter HRB 56773 eingetragen. Aufgrund Beschlusses der Hauptversammlung der Gesellschaft vom 18. Februar 2011 wurde der Sitz der Gesellschaft von Köln nach Frankfurt am Main verlegt.

Die Gesellschaft ist am 19. Februar 2016 in neue Geschäftsräume in der Beethovenstraße 8-10 in Frankfurt am Main umgezogen (zu Einzelheiten dieses Mietverhältnisses siehe in Ziffer 12.15 (Geschäfte und Rechtsbeziehungen mit nahestehenden Personen). Die Geschäftsanschrift und Kontaktdaten der Gesellschaft lauten:

InCity Immobilien AG  
Beethovenstraße 8-10  
60325 Frankfurt am Main  
Tel.: +49 (0)69 719 18 89-0  
Fax: +49 (0)69 719 18 89-790  
E-Mail: [info@incity.ag](mailto:info@incity.ag)

<http://www.incitey.ag>

### **13.2 Beschreibung des InCity-Konzerns**

Die InCity AG ist die Holding-Gesellschaft des InCity-Konzerns und nimmt die zentrale Leitungsfunktion wahr. Über ihre Tochtergesellschaften und Beteiligungsgesellschaften hält die InCity AG verschiedene Bestandsimmobilien und ist die InCity AG an verschiedenen Immobilienentwicklungsprojekten beteiligt.

Das Geschäftsmodell der InCity beruht auf dem Aufbau eines Portfolios an Bestandsimmobilien. Die einzelnen Bestandsimmobilien des InCity-Konzerns werden von Objektgesellschaften gehalten, deren Alleingesellschafter die InCity AG ist. Das Geschäftsmodell beruht daneben auf Beteiligungen an Projektgesellschaften, über die entsprechende Projektentwicklungen realisiert werden. Bei diesen Gesellschaften handelt es sich um reine Zweckgesellschaften. Die InCity AG geht hier in der Regel eine Mehrheitsbeteiligung ein.

Die aktuelle Gruppenstruktur ist in dem Schaubild in Ziffer 12.3 (Konzernstruktur) dargestellt.

### **13.3 Gegenstand des Unternehmens**

Gemäß § 2 Abs. 1 der Satzung der Gesellschaft ist Gegenstand des Unternehmens die Beteiligung an Projektentwicklungsgesellschaften sowie die Verwaltung und der Vertrieb von Immobilien, die Projektentwicklung und -konzeption sowie die Beratung jeglicher Art, insbesondere im Zusammenhang mit Immobilienprojekten.

Die Gesellschaft ist gemäß § 2 Abs. 2 der Satzung der Gesellschaft zu allen Handlungen berechtigt, die unmittelbar oder mittelbar diesen Zweck fördern oder geeignet sind, ihm zu dienen. Die Gesellschaft kann zu diesem Zweck auch andere Unternehmen mit gleichem oder ähnlichem Gegenstand im In- und Ausland erwerben oder sich an solchen Unternehmen in jeder geeigneten Form beteiligen. Sie darf Zweigniederlassungen und Tochtergesellschaften im In- und Ausland errichten. Die Gesellschaft wird keine Geschäfte tätigen, die gesetzlich einer Erlaubnis bedürfen, insbesondere nach § 34c der Gewerbeordnung (GewO), dem Rechtsberatungsgesetz (RBerG), dem Steuerberatungsgesetz (StBerG) oder dem Kreditwesengesetz (KWG).

## **13.4 Bekanntmachungen**

Gesellschaftsblatt im Sinne von § 25 AktG ist gemäß § 3 der Satzung der Gesellschaft allein der Bundesanzeiger. Informationen an die Inhaber zugelassener Wertpapiere dürfen auch im Wege der Datenfernübertragung übermittelt werden.

## **14. HAUPTAKTIONÄR / AKTIONÄRSSTRUKTUR**

Hauptaktionär der Gesellschaft ist die Haron Holding AG mit Sitz in Wollerau, Schweiz. Die Haron Holding AG hält nach Kenntnis der Gesellschaft derzeit 46.777.775 Aktien und damit rund 77,96 % des Grundkapitals. 11.339.920 Aktien hiervon (entsprechend einer Beteiligung von rund 18,9 %) wurden der Haron Holding AG im Zusammenhang mit der am 10. Mai 2016 im Handelsregister eingetragenen Kapitalerhöhung im Wege der Vorabplatzierung unter dem Vorbehalt der Ausübung des Bezugsrechts der übrigen Aktionäre zugeteilt (siehe auch Ziffer 4.4 (Backstop- und Vorabplatzierungsvereinbarung mit der Haron Holding AG und der BHF-BANK)). Die Haron Holding AG als herrschendes Unternehmen beherrscht damit aufgrund ihrer Mehrheitsbeteiligung die InCity AG als abhängiges Unternehmen. Die Schranken des Einflusses der Haron Holding AG und die Verantwortlichkeit der Organe des herrschenden und des abhängigen Unternehmens richten sich nach den Regelungen der §§ 311 ff. AktG. Über diese Schutzregelungen hinausgehende Maßnahmen zur Verhinderung eines Missbrauchs der Beherrschung hat die InCity AG nicht ergriffen.

Nach Kenntnis der Gesellschaft befinden sich die übrigen Aktien im Streubesitz und im Besitz institutioneller Investoren.

## **15. ANGABEN ÜBER DAS KAPITAL DER GESELLSCHAFT UND ANWENDBARE VORSCHRIFTEN**

### **15.1 Gegenwärtiges Grundkapital und Aktien**

Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt EUR 60.000.000,00 und ist eingeteilt in 60.000.000 auf den Inhaber lautende Stammaktien ohne Nennbetrag (Stückaktien) mit einem rechnerischen anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 1,00 je Aktie. Das Grundkapital der Gesellschaft ist voll eingezahlt.

Jede Aktie gewährt in der Hauptversammlung der Gesellschaft eine Stimme. Beschränkungen des Stimmrechts bestehen nicht. Die bestehenden Aktionäre der Gesellschaft ha-

ben keine abweichenden Stimmrechte. Die Aktien sind mit voller Gewinnanteilberechtigung ausgestattet. Im Falle der Auflösung der Gesellschaft wird das nach Erfüllung der Verbindlichkeiten verbleibende Vermögen der Gesellschaft nach Anteilen am Grundkapital auf ihre Aktien verteilt. Im Fall der Durchführung von Kapitalmaßnahmen besteht für jede Aktie, soweit nicht in gesetzlich zulässiger Weise ausnahmsweise ausgeschlossen, ein Teilnahmerecht an der Kapitalmaßnahme (sog. Bezugsrecht). Ein Bezugsrecht der Aktionäre bei Kapitalerhöhungen aus bedingtem Kapital ist gesetzlich nicht vorgesehen.

Die Form von Aktienurkunden, von Gewinnanteil- und Erneuerungsscheinen sowie von Schuldverschreibungen und Zins- und Erneuerungsscheinen setzt der Vorstand fest. Die Gesellschaft kann eine oder mehrere Sammelurkunden und/oder Einzelurkunden ausgeben. Der Anspruch des Aktionärs auf Verbriefung seines Anteils ist ausgeschlossen.

Die Aktien der Gesellschaft sind in mehreren bei der Clearstream Banking AG hinterlegten Globalurkunden verbrieft (zur Börsennotierung der Aktien der InCity AG siehe Ziffer 15.12 (Börsennotierung)).

## **15.2 Entwicklung des Grundkapitals**

Die Gesellschaft wurde am 24. November 2005 unter dem Namen „InCity Immobilien AG“ gegründet. Das Grundkapital der InCity AG betrug bei der Gründung EUR 50.000,00 und war eingeteilt in 50.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien mit einem rechnerischen Nennwert von EUR 1,00 je Aktie. Das Grundkapital wurde i.H.v. EUR 50.000,00 durch Bareinlagen aufgebracht. Die Gesellschaft und damit auch das Grundkapital der InCity AG wurden am 20. Dezember 2005 in das Handelsregister beim Amtsgericht Köln unter HRB 56773 eingetragen.

In den Geschäftsjahren 2014 und 2015, d.h. dem Zeitraum, auf den sich die historischen Finanzinformationen beziehen, hat sich das Grundkapital der Gesellschaft wie nachfolgend und unter Ziffer 15.3 (Kapitalerhöhung in Bezug auf die Angebotsaktien) beschrieben entwickelt.

Der Vorstand hat am 26. März 2015 mit Zustimmung des Aufsichtsrats auf Grundlage des von der Hauptversammlung am 20. Dezember 2011 beschlossenen Genehmigten Kapitals 2011/IV beschlossen, das Grundkapital der Gesellschaft von EUR 12.619.967,00 um EUR 6.061.847,00 auf EUR 18.681.814,00 gegen Sacheinlage zu erhöhen. Die Durchführung der Kapitalerhöhung wurde am 7. April 2015 in das Handelsregister eingetragen.

Die 6.061.847 neuen Aktien wurden von der Haron Holding AG gegen Einbringung von 6.000 Teil-Schuldverschreibungen aus der InCity-Anleihe 2014/2019 im Gesamtnennbetrag von EUR 6 Mio. einschließlich sämtlicher damit verbundener, bestehender und künftig entstehender Zahlungs- und sonstiger Ansprüche, insbesondere der Ansprüche auf Tilgung und bereits angefallener und künftig noch anfallender Zinsen einschließlich des konkreten Zinsanspruchs zum ersten Zinszahlungstag am 28. April 2015 als Sacheinlage zum geringsten Ausgabebetrag von EUR 1,00 je Aktie gezeichnet und übernommen. Die vorstehende Sacheinlage wurde aufgrund der Sacheinlagevereinbarung zwischen der InCity AG und der Haron Holding AG vom 26. März 2015 aufschiebend bedingt auf die Eintragung der Durchführung der vorstehenden Sachkapitalerhöhung in das Handelsregister an die InCity AG abgetreten und übertragen. Die Rechte und Pflichten aus den eingebrachten Teil-Schuldverschreibungen sind durch Konfusion erloschen und die Teil-Schuldverschreibungen aus dem Wertpapierdepot der InCity AG ausgebucht. Die übrigen im Jahr 2014 ausgegebenen Teil-Schuldverschreibungen aus der InCity-Anleihe 2014/2019 (Stück 2.000 Teil-Schuldverschreibungen) stehen noch aus, wurden jedoch durch Bekanntmachung am 2. September 2015 zum Ablauf des 9. Dezember 2015 gekündigt (siehe zur InCity-Anleihe 2014/2019 im Einzelnen unter Ziffer 12.13 (Wesentliche Verträge – *Schuldverschreibungen*)).

Die ordentliche Hauptversammlung der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2014 hat am 18. Juni 2015 eine Kapitalerhöhung von EUR 18.681.814,00 um bis zu EUR 23.818.186,00 auf bis zu EUR 42.500.000,00 durch Ausgabe von bis zu 23.818.186 neuen Aktien beschlossen. Der Beschluss über die Kapitalerhöhung wurde am 11. August 2015 in das Handelsregister eingetragen. Die Kapitalerhöhung wurde im Einvernehmen mit der Haron Holding AG und der BHF-BANK im Maximalvolumen von EUR 23.818.186,00 im Wege der Vorabplatzierung unter dem Vorbehalt der Ausübung der Bezugsrechte der übrigen Altaktionäre (*subject to claw-back*) noch vor der Veröffentlichung des Prospekts und des öffentlichen Bezugsangebots durchgeführt und am 18. August 2015 im Handelsregister eingetragen. Die sich aus dem Maximalvolumen von 23.818.186 neuen Aktien ergebende Bezugsquote der Streuaktionäre (7.210.591 neue Aktien) wurde mittels eines öffentlichen Bezugsangebots nach Durchführung der Kapitalerhöhung auf Grundlage eines von der BaFin am 22. Oktober 2015 gebilligten Wertpapierprospekts mittelbar über die BHF-BANK angeboten. Im Rahmen dieses Bezugsangebots wurden Bezugsrechte auf insgesamt 417.258 neue Aktien ausgeübt. Die übrigen 6.793.333 neuen Aktien sind aufgrund der bereits erfolgten Vorabplatzierung bei der Haron Holding AG verblieben.

### 15.3 Kapitalerhöhung in Bezug auf die Angebotsaktien

Am 15. Dezember 2015 hat die Hauptversammlung der Gesellschaft die Erhöhung des Grundkapitals gegen Bareinlagen von EUR 42.500.000,00 um bis zu EUR 40.000.000,00 auf bis zu EUR 82.500.000,00 durch Ausgabe von bis zu 40.000.000 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 1,00 je Aktie beschlossen. Das Bezugsrecht für etwaige Spitzenbeträge wurde ausgeschlossen. Der Beschluss über die Kapitalerhöhung wurde am 23. Dezember 2015 in das Handelsregister eingetragen.

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

Die InCity AG hat mit der Haron Holding AG und der BHF-BANK am 26. April 2016 eine Backstop- und Vorabplatzierungsvereinbarung abgeschlossen (siehe hierzu im einzelnen Ziffer 4.4 (Backstop- und Vorabplatzierungsvereinbarung mit der Haron Holding AG und der BHF-BANK)). In dieser Vereinbarung hat die Haron Holding AG auf ihr mittelbares Bezugsrecht zum Bezug der auf sie entfallenden 25.178.886 neuen Aktien verzichtet und sich gleichzeitig verpflichtet, 6.160.080 neue Aktien direkt von der Gesellschaft zum geringsten Ausgabebetrag von EUR 1,00 je Aktie zu zeichnen und den Bezugspreis an die Gesellschaft abzuführen. Die Haron Holding AG hat sich in der Backstop- und Vorabplatzierungsvereinbarung darüber hinaus verpflichtet, die übrigen 11.339.920 neuen Aktien nach Zeichnung und Übernahme durch die BHF-BANK von dieser unter dem Vorbehalt der Bezugsrechtsausübung der übrigen Aktionäre der Gesellschaft im Wege der Vorabplatzierung zum Bezugspreis zu erwerben und diejenige Anzahl an neuen Aktien, hinsichtlich derer die übrigen Aktionäre (mit der Ausnahme der Haron Holding AG) ihre Bezugsrechte ausüben, auf die BHF-BANK zurück zu übertragen. Diese neuen Aktien werden zur Sicherstellung des Rückübertragungsanspruchs bis zum Abschluss der wertpapierrechtlichen Abwicklung des Bezugsangebots und der Lieferung der neuen Aktien an die ihr Bezugsrecht ausübenden Minderheitsaktionäre der InCity AG auf einem Sperrdepot der BHF-BANK verwahrt.

## 15.4 Genehmigtes Kapital

Der Vorstand der Gesellschaft ist durch Beschluss der Hauptversammlung der Gesellschaft vom 15. Dezember 2015, eingetragen ins Handelsregister der Gesellschaft am 23. Dezember 2015, ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft in der Zeit bis zum 14. Dezember 2020 mit Zustimmung des Aufsichtsrats einmalig oder mehrmals um insgesamt bis zu EUR 21.250.000,00 durch Ausgabe von bis zu Stück 21.250.000 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2015/II). Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre ganz oder teilweise auszuschließen. Der Ausschluss des Bezugsrechts ist jedoch nur in den folgenden Fällen zulässig:

- (i) bei Kapitalerhöhungen gegen Bareinlagen, wenn Aktien der Gesellschaft an der Börse gehandelt werden (regulierter Markt oder Freiverkehr bzw. die Nachfolger dieser Segmente), die Kapitalerhöhung zehn vom Hundert des Grundkapitals nicht übersteigt, und zwar weder im Zeitpunkt des Wirksamwerdens noch im Zeitpunkt der Ausübung dieser Ermächtigung, und der Ausgabebetrag der neuen Aktien den Börsenpreis der bereits an der Börse gehandelten Aktien der Gesellschaft gleicher Gattung und Ausstattung nicht wesentlich im Sinne der §§ 203 Abs. 1 und 2, 186 Abs. 3 S. 4 AktG unterschreitet. Auf den Betrag von 10 % des Grundkapitals ist der Betrag anzurechnen, der auf Aktien entfällt, die aufgrund einer anderen entsprechenden Ermächtigung unter Ausschluss des Bezugsrechts in unmittelbarer oder entsprechender Anwendung des § 186 Abs. 3 S. 4 AktG ausgegeben beziehungsweise veräußert werden;
- (ii) bei Kapitalerhöhungen gegen Sacheinlagen, insbesondere zum Erwerb von Unternehmen, Unternehmensteilen und Beteiligungen an Unternehmen oder an Projektentwicklungsgesellschaften oder zur Ausgabe an Kreditgeber anstelle von Zinszahlungen in bar oder zusätzlich zu solchen (sog. „equity kicker“), insbesondere im Rahmen von sog. Mezzanine-Finanzierungen;
- (iii) soweit dies erforderlich ist, um den Inhabern bzw. Gläubigern der von der Gesellschaft oder ihren Konzerngesellschaften ausgegebenen Schuldverschreibungen mit Options- oder Wandlungsrechten bzw. -pflichten ein Bezugsrecht auf neue Aktien in dem Umfang einzuräumen, wie es ihnen nach Ausübung ihres Options- oder Wandlungsrechts bzw. nach Erfüllung einer Options- bzw. Wandlungspflicht zustünde;

(iv) für Spitzenbeträge, die infolge des Bezugsverhältnisses entstehen.

Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats den weiteren Inhalt der Aktienrechte und die sonstigen Einzelheiten der Kapitalerhöhung und ihrer Durchführung festzulegen. Der Vorstand ist ermächtigt, die Gewinnberechtigung der neuen Aktien abweichend von § 60 Abs. 2 AktG zu regeln. Der Vorstand ist ermächtigt zu bestimmen, dass die neuen Aktien gemäß § 186 Abs. 5 AktG von einem Kreditinstitut oder einem nach § 53 Abs. 1 S. 1 oder § 53b Abs. 1 S. 1 oder Abs. 7 des Gesetzes über das Kreditwesen (KWG) tätigen Unternehmen mit der Verpflichtung übernommen werden sollen, sie den Aktionären zum Bezug anzubieten.

Der Aufsichtsrat ist ermächtigt, die Fassung der Satzung entsprechend dem jeweiligen Umfang der Grundkapitalerhöhung aus dem Genehmigten Kapital 2015/II abzuändern.

Die Gesellschaft verfügt über kein weiteres genehmigtes Kapital.

## **15.5 Bedingtes Kapital**

Die Hauptversammlung der Gesellschaft vom 18. Juni 2015 hat eine bedingte Kapitalerhöhung um bis zu EUR 9.340.907,00 (Bedingtes Kapital 2015/I) beschlossen, welche am 10. August 2015 ins Handelsregister eingetragen wurde.

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 15. Dezember 2015, eingetragen ins Handelsregister der Gesellschaft am 23. Dezember 2015, wurde das Bedingte Kapital 2015/I aufgehoben und das Grundkapital der Gesellschaft um bis zu EUR 21.250.000,00, eingeteilt in bis zu Stück 21.250.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2015/II).

Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur insoweit durchgeführt, wie die Inhaber von Options- bzw. Wandlungsrechten oder die zur Optionsausübung bzw. Wandlung Verpflichteten aus Options- oder Wandelanleihen, Genussrechten oder Gewinnschuldverschreibungen (bzw. Kombinationen dieser Instrumente), die von der Gesellschaft aufgrund der Ermächtigung des Vorstands durch Hauptversammlungsbeschluss vom 15. Dezember 2015 bis zum 14. Dezember 2020 begeben werden, (siehe hierzu unter Ziffer 15.6 (Wandelschuldverschreibungen, Optionsschuldverschreibungen und Genussrechte), von ihren Options- bzw. Wandlungsrechten Gebrauch machen oder, soweit sie zur Optionsausübung bzw. Wandlung verpflichtet sind, ihre Verpflichtung zur Optionsausübung bzw. Wandlung erfüllen oder, soweit die Gesellschaft ein Wahlrecht ausübt, ganz oder teilweise anstelle der Zahlung

des fälligen Geldbetrags Aktien der Gesellschaft zu liefern, soweit nicht ein Barausgleich gewährt oder eigene Aktien oder Aktien einer anderen börsennotierten Gesellschaft zur Bedienung eingesetzt werden. Die Ausgabe der neuen Aktien erfolgt zu dem nach Maßgabe des vorstehend bezeichneten Ermächtigungsbeschlusses jeweils zu bestimmenden Options- bzw. Wandlungspreis. Die neuen Aktien nehmen vom Beginn des Geschäftsjahres an, in dem sie entstehen, am Gewinn teil. Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats die weiteren Einzelheiten der Durchführung der bedingten Kapitalerhöhung festzusetzen

Die Gesellschaft verfügt über kein weiteres bedingtes Kapital.

## **15.6 Wandelschuldverschreibungen, Optionsschuldverschreibungen und Genussrechte**

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 15. Dezember 2015 hat die Hauptversammlung dem Vorstand der Gesellschaft eine Ermächtigung zur Ausgabe von Options- und/oder Wandelanleihen, Genussrechten oder Gewinnschuldverschreibungen (bzw. Kombinationen dieser Instrumente) und zum Ausschluss des Bezugsrechts erteilt:

Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 14. Dezember 2020 einmalig oder mehrmals auf den Inhaber oder auf den Namen lautende Options- oder Wandelanleihen, Genussrechte oder Gewinnschuldverschreibungen bzw. Kombinationen dieser Instrumente (zusammen „**Schuldverschreibungen**“) im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 50.000.000,00 mit oder ohne Laufzeitbeschränkung zu begeben und den Inhabern bzw. Gläubigern (zusammen „**Inhaber**“) der jeweiligen, unter sich gleichberechtigten Teilschuldverschreibungen Options- oder Wandlungsrechte auf den Inhaber lautende Stückaktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von insgesamt bis zu EUR 21.250.000,00 nach näherer Maßgabe der Bedingungen der Schuldverschreibungen zu gewähren oder aufzuerlegen. Die Bedingungen der Schuldverschreibungen können auch (i) eine Options- bzw. Wandlungspflicht zum Ende der Laufzeit (oder zu einem anderen Zeitpunkt) oder (ii) das Recht der Gesellschaft vorsehen, bei Endfälligkeit der Schuldverschreibungen (dies umfasst auch eine Fälligkeit wegen Kündigung) den Inhabern ganz oder teilweise anstelle der Zahlung des fälligen Geldbetrags Stückaktien der Gesellschaft oder einer anderen börsennotierten Gesellschaft zu gewähren (Aktienlieferungsrecht). Die Schuldverschreibungen können außer in Euro auch – unter Begrenzung auf den entsprechenden Euro-Gegenwert – in der gesetzlichen Währung eines OECD-Landes begeben werden. Die Schuldverschreibungen können mit einer festen oder mit einer variablen Verzinsung ausgestattet werden. Ferner kann die Verzinsung auch wie bei einer Gewinnschuldverschreibung vollständig oder teilweise von der Höhe der Dividende der Gesell-

schaft abhängig sein.

Das gesetzliche Bezugsrecht wird den Aktionären in der Weise eingeräumt, dass die Schuldverschreibungen von einem oder mehreren Kreditinstitut(en), einem oder mehreren nach § 53 Abs. 1 S. 1 oder § 53b Abs. 1 S. 1 oder Abs. 7 des Gesetzes über das Kreditwesen (KWG) tätigen Unternehmen oder einer Gruppe oder einem Konsortium von Kreditinstituten und/oder solchen Unternehmen mit der Verpflichtung übernommen werden, sie den Aktionären zum Bezug anzubieten.

Der Vorstand ist jedoch ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats Spitzenbeträge, die sich aufgrund des Bezugsverhältnisses ergeben, von dem Bezugsrecht der Aktionäre auszunehmen und das Bezugsrecht auch insoweit auszuschließen, wie es erforderlich ist, damit Inhabern von bereits zuvor begebenen Schuldverschreibungen ein Bezugsrecht in dem Umfang eingeräumt werden kann, wie es ihnen nach Ausübung der Options- bzw. Wandlungsrechte oder bei Erfüllung der Options- bzw. Wandlungspflichten oder nach Ausübung eines Aktienlieferungsrechts als Aktionär zustehen würde. Der Vorstand ist ferner ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre auf gegen Barzahlung begebene Schuldverschreibungen vollständig auszuschließen, sofern der Vorstand nach pflichtgemäßer Prüfung zu der Auffassung gelangt, dass der Ausgabebetrag der Schuldverschreibung ihren nach anerkannten, insbesondere finanzmathematischen Methoden ermittelten hypothetischen Marktwert nicht wesentlich unterschreitet. Diese Ermächtigung zum Ausschluss des Bezugsrechts gilt jedoch nur für Schuldverschreibungen mit einem Options- bzw. Wandlungsrecht oder einer Options- bzw. Wandlungspflicht oder einem Aktienlieferungsrecht der Gesellschaft auf Aktien mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals, der insgesamt 10 % des Grundkapitals nicht übersteigen darf, und zwar weder im Zeitpunkt des Wirksamwerdens noch – falls dieser Wert geringer ist – im Zeitpunkt der Ausübung der vorliegenden Ermächtigung. Auf die vorgenannte 10 %-Grenze werden eigene Aktien angerechnet, die unter Ausschluss des Bezugsrechts gemäß § 71 Abs. 1 Nr. 8 i.V.m. § 186 Abs. 3 S. 4 AktG im Zeitraum zwischen dem 15. Dezember 2015 und der Ausgabe der betreffenden Schuldverschreibungen veräußert werden. Ferner sind auf die vorgenannte 10 %-Grenze diejenigen Aktien anzurechnen, die im Zeitraum zwischen dem 15. Dezember 2015 und der Ausgabe der betreffenden Schuldverschreibungen aus genehmigtem Kapital unter Ausschluss des Bezugsrechts gemäß § 203 Abs. 1 i.V.m. § 186 Abs. 3 S. 4 AktG ausgegeben werden.

Soweit Genussrechte oder Gewinnschuldverschreibungen ohne Options- oder Wandlungsrechte bzw. -pflichten ausgegeben werden, ist der Vorstand ermächtigt, das Bezugsrecht der Aktionäre mit Zustimmung des Aufsichtsrats insgesamt auszuschließen, wenn diese

Genussrechte oder Gewinnschuldverschreibungen obligationsähnlich ausgestattet sind, d.h. keine Mitgliedschaftsrechte in der Gesellschaft begründen, keine Beteiligung am Liquidationserlös gewähren und die Höhe der Verzinsung nicht auf Grundlage der Höhe des Jahresüberschusses, des Bilanzgewinns oder der Dividende berechnet wird. Außerdem müssen in diesem Fall die Verzinsung und der Ausgabebetrag der Genussrechte oder Gewinnschuldverschreibungen den zum Zeitpunkt der Begebung aktuellen Marktkonditionen entsprechen.

Die Schuldverschreibungen werden in Teilschuldverschreibungen eingeteilt. Im Falle der Ausgabe von Optionsanleihen werden jeder Teilschuldverschreibung ein oder mehrere Optionsscheine beigefügt, die den Inhaber nach näherer Maßgabe der vom Vorstand festzulegenden Bedingungen der Schuldverschreibungen zum Bezug von auf den Inhaber lautenden Stückaktien der Gesellschaft berechtigen oder – auch aufgrund eines Aktienlieferungsrechts – verpflichten. Für auf Euro lautende, durch die Gesellschaft begebene Optionsanleihen können die Bedingungen der Schuldverschreibungen vorsehen, dass der Optionspreis auch durch Übertragung von Teilschuldverschreibungen und ggf. eine bare Zuzahlung erfüllt werden kann. Der anteilige Betrag des Grundkapitals, der auf die je Teilschuldverschreibung zu beziehenden Aktien entfällt, darf den Nennbetrag der Teilschuldverschreibungen nicht übersteigen. Soweit sich Bruchteile von Aktien ergeben, kann vorgesehen werden, dass diese Bruchteile nach Maßgabe der Bedingungen der Schuldverschreibungen, ggf. gegen Zuzahlung, zum Bezug ganzer Aktien aufaddiert werden können. Im Falle der Ausgabe von Wandelanleihen erhalten die Inhaber das unentziehbare Recht oder die Pflicht, ihre Teilschuldverschreibungen gemäß den vom Vorstand festgelegten Bedingungen der Schuldverschreibungen in auf den Inhaber lautende Stückaktien der Gesellschaft zu wandeln oder diese abzunehmen. Das Wandlungsverhältnis ergibt sich aus der Division des Nennbetrags oder des unter dem Nennbetrag liegenden Ausgabebetrags einer Teilschuldverschreibung durch den festgesetzten Wandlungspreis für eine auf den Inhaber lautende Stückaktie der Gesellschaft und kann auf eine volle Zahl auf- oder abgerundet werden; ferner können eine in bar zu leistende Zuzahlung und die Zusammenlegung oder ein Ausgleich für nicht wandlungsfähige Spitzen festgesetzt werden. Die Bedingungen der Schuldverschreibungen können ein variables Wandlungsverhältnis und eine Bestimmung des Wandlungspreises (vorbehaltlich des nachfolgend bestimmten Mindestpreises) innerhalb einer vorgegebenen Bandbreite in Abhängigkeit von der Entwicklung des Börsenkurses der Aktie der Gesellschaft während der Laufzeit der Anleihe vorsehen.

Im Falle der Begebung von Schuldverschreibungen, die Options- oder Wandlungsrechte gewähren, muss der jeweils festzusetzende Options- bzw. Wandlungspreis für eine Stückaktie der Gesellschaft mit Ausnahme der Fälle, in denen eine Options- bzw. Wandlungs-

pflicht oder ein Aktienlieferungsrecht vorgesehen ist, mindestens 80 % des umsatzgewichteten Durchschnittskurses der Aktie der Gesellschaft im elektronischen XETRA-Handel an der Frankfurter Wertpapierbörse an den letzten 10 Börsenhandelstagen vor dem Tag der Beschlussfassung durch den Vorstand über die Ausgabe der Schuldverschreibungen betragen oder – für den Fall der Einräumung eines Bezugsrechts – mindestens 80 % des umsatzgewichteten Durchschnittskurses der Aktie der Gesellschaft im elektronischen XETRA-Handel an der Frankfurter Wertpapierbörse oder in einem entsprechenden Nachfolgesystem während der Bezugsfrist mit Ausnahme der Tage der Bezugsfrist, die erforderlich sind, damit der Options- bzw. Wandlungspreis gemäß § 186 Abs. 2 S. 2 AktG fristgerecht bekannt gemacht werden kann, betragen. In den Fällen einer Options- bzw. Wandlungspflicht oder eines Aktienlieferungsrechts kann der Options- bzw. Wandlungspreis nach näherer Maßgabe der Bedingungen der Schuldverschreibungen mindestens entweder dem oben genannten Mindestpreis entsprechen oder dem umsatzgewichteten Durchschnittskurs der Aktie der Gesellschaft im elektronischen XETRA-Handel an der Frankfurter Wertpapierbörse während eines Referenzzeitraums von 10 Börsenhandelstagen vor dem Tag der Endfälligkeit bzw. dem anderen festgelegten Zeitpunkt, auch wenn dieser Durchschnittskurs unterhalb des oben genannten Mindestpreises (80 %) liegt. Der anteilige Betrag des Grundkapitals der auszugebenden Stückaktien der Gesellschaft darf den Nennbetrag der Schuldverschreibungen nicht übersteigen. §§ 9 Abs. 1 und 199 Abs. 2 AktG bleiben unberührt.

Unbeschadet des § 9 Abs. 1 AktG kann der Options- bzw. Wandlungspreis aufgrund einer Verwässerungsschutzklausel nach näherer Maßgabe der Bedingungen der Schuldverschreibungen zum Zwecke der Wahrung der Rechte der Inhaber bzw. Gläubiger der Schuldverschreibungen gemäß bzw. entsprechend § 216 Abs. 3 AktG dann ermäßigt werden, wenn die Gesellschaft während der Options- bzw. Wandlungsfrist durch (i) eine Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln mit Ausgabe neuer Aktien das Grundkapital erhöht oder (ii) unter Einräumung eines ausschließlichen Bezugsrechts an ihre Aktionäre das Grundkapital erhöht oder eigene Aktien veräußert (ungeachtet eines etwaigen Ausschlusses des Bezugsrechts für Spitzenbeträge) oder (iii) unter Einräumung eines ausschließlichen Bezugsrechts an ihre Aktionäre weitere Schuldverschreibungen mit Options- bzw. Wandlungsrecht oder Options- bzw. Wandlungspflicht begibt (ungeachtet eines etwaigen Ausschlusses des Bezugsrechts für Spitzenbeträge) und in den Fällen (i) bis (iii) den Inhabern schon bestehender Options- bzw. Wandlungsrechte oder Options- bzw. Wandlungspflichten hierfür kein Bezugsrecht eingeräumt wird, wie es ihnen nach Ausübung des Options- bzw. Wandlungsrechts oder nach Erfüllung der Options- bzw. Wandlungspflicht kraft Gesetzes zustehen würde. Die Ermäßigung des Options- bzw. Wandlungspreises kann auch durch eine Barzahlung bei Ausübung des Options- bzw. Wandlungsrechts oder bei

der Erfüllung einer Options- bzw. Wandlungspflicht bewirkt werden. Soweit zum Verwässerungsschutz erforderlich, können die Bedingungen der Schuldverschreibungen für die vorgenannten Fälle auch vorsehen, dass die Anzahl der Options- bzw. Wandlungsrechte je Teilschuldverschreibung angepasst werden. Die Bedingungen der Schuldverschreibungen können darüber hinaus für den Fall der Kapitalherabsetzung oder anderer außerordentlicher Maßnahmen bzw. Ereignisse, die mit einer wirtschaftlichen Verwässerung des Wertes der Options- bzw. Wandlungsrechte oder Options- bzw. Wandlungspflichten verbunden sind (z.B. Kontrollerlangung durch Dritte), eine Anpassung der Options- bzw. Wandlungsrechte oder Options- bzw. Wandlungspflichten vorsehen. §§ 9 Abs. 1 AktG und 199 Abs. 2 AktG bleiben unberührt.

Die Bedingungen der Schuldverschreibungen können das Recht der Gesellschaft vorsehen, im Falle der Optionsausübung bzw. Wandlung nicht neue Stückaktien zu gewähren, sondern einen Geldbetrag zu zahlen, der für die Anzahl der anderenfalls zu liefernden Aktien dem umsatzgewichteten Durchschnittskurs der Aktie der Gesellschaft im elektronischen XETRA-Handel an der Frankfurter Wertpapierbörse während der 10 Börsenhandeltage nach Erklärung der Optionsausübung bzw. der Wandlung entspricht. Die Bedingungen der Schuldverschreibungen können auch vorsehen, dass die Schuldverschreibungen nach Wahl der Gesellschaft statt in neue Aktien aus bedingtem Kapital in bereits existierende Aktien der Gesellschaft oder einer anderen börsennotierten Gesellschaft gewandelt werden können oder das Optionsrecht durch Lieferung solcher Aktien erfüllt oder bei Optionspflicht mit Lieferung solcher Aktien bedient werden kann.

Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats die weiteren Einzelheiten der Ausgabe und Ausstattung der Schuldverschreibungen, insbesondere Zinssatz, Ausgabebetrag, Laufzeit und Stückelung, Verwässerungsschutzbestimmungen, Options- bzw. Wandlungszeitraum sowie im vorgenannten Rahmen den Options- bzw. Wandlungspreis zu bestimmen.

Daneben besteht keine weitere Ermächtigung zur Ausgabe von Options- und/oder Wandelanleihen, Genussrechten oder Gewinnschuldverschreibungen (bzw. Kombinationen dieser Instrumente).

## **15.7 Ermächtigung zum Erwerb und zur Verwendung eigener Aktien; eigene Aktien**

Die in der Hauptversammlung vom 27. August 2010 beschlossene Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien nach § 71 Abs. 1 Nr. 8 AktG ist am 26. August 2015 ausgelaufen.

Die Gesellschaft hält derzeit 36.271 eigene Aktien.

## **15.8 Allgemeine Bestimmungen zu einer Veränderung des Grundkapitals**

Auch nach der Kapitalerhöhung kann die Gesellschaft durch Beschluss der Hauptversammlung ihr Grundkapital erhöhen. Die Beschlüsse der Hauptversammlung werden mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen und, soweit eine Kapitalmehrheit erforderlich ist, mit einfacher Mehrheit des vertretenen stimmberechtigten Grundkapitals gefasst, soweit nicht zwingende gesetzliche Vorschriften eine größere Mehrheit vorschreiben. Sollen Vorzugsaktien ohne Stimmrecht ausgegeben werden (§ 182 Abs. 1 S. 2 AktG) oder im Beschluss über die Erhöhung des Grundkapitals das Bezugsrecht der Aktionäre ausgeschlossen werden (§ 186 Abs. 3 AktG), ist eine Mehrheit von 75 % des bei der Beschlussfassung vertretenen stimmberechtigten Grundkapitals erforderlich.

Nach dem Aktiengesetz steht jedem Aktionär grundsätzlich ein Bezugsrecht auf die im Rahmen einer Kapitalerhöhung neu auszugebenden Aktien zu. Entsprechendes gilt für Wandelschuldverschreibungen, Optionsanleihen, Genussrechte oder Gewinnschuldverschreibungen. Das Bezugsrecht kann nur unter engen gesetzlichen Voraussetzungen ausgeschlossen werden (siehe Ziffer 15.9 (Allgemeine Bestimmungen zu Bezugsrechten)).

Zudem kann durch Beschluss der Hauptversammlung ein genehmigtes Kapital geschaffen werden. Die Schaffung von genehmigtem Kapital erfordert einen Beschluss mit der Mehrheit von 75 % des bei der Beschlussfassung vertretenen stimmberechtigten Grundkapitals, durch den der Vorstand ermächtigt wird, innerhalb eines Zeitraums von nicht mehr als fünf Jahren neue Aktien zu einem bestimmten Betrag auszugeben. Der Nennbetrag darf die Hälfte des Grundkapitals, das zur Zeit der Ermächtigung vorhanden ist, nicht übersteigen. Von dieser Möglichkeit hat die Hauptversammlung der Gesellschaft bereits Gebrauch gemacht (siehe Ziffer 15.4 (Genehmigtes Kapital)).

Ferner kann die Hauptversammlung zum Zweck der Ausgabe von Aktien an Inhaber von Wandelschuldverschreibungen oder sonstigen Wertpapieren, die ein Recht zum Bezug von Aktien einräumen, von Aktien, die als Gegenleistung bei einem Zusammenschluss mit einem anderen Unternehmen dienen, oder von Aktien, die Führungskräften und Arbeitnehmern angeboten werden, bedingtes Kapital schaffen, wobei jeweils ein Beschluss der Hauptversammlung mit einer Mehrheit von 75 % des bei der Beschlussfassung vertretenen stimmberechtigten Grundkapitals erforderlich ist. Der Nennbetrag des bedingten Kapitals darf für den Fall, dass das bedingte Kapital zum Zweck der Ausgabe von Aktien an Führungskräfte und Arbeitnehmer geschaffen wird, 10 %, in den übrigen Fällen die Hälfte des-

jenigen Grundkapitals, welches zur Zeit der Beschlussfassung vorhanden ist, nicht übersteigen.

Schließlich kann die Hauptversammlung der Gesellschaft das Grundkapital durch einen Beschluss, der einer Mehrheit von 75 % des bei der Beschlussfassung vertretenen stimmberechtigten Grundkapitals bedarf, herabsetzen.

## **15.9 Allgemeine Bestimmungen zu Bezugsrechten**

Nach dem Aktiengesetz steht jedem Aktionär grundsätzlich ein Bezugsrecht auf die im Rahmen einer Kapitalerhöhung neu auszugebenden Aktien zu. Gleiches gilt für Wandelschuldverschreibungen, Optionsanleihen, Genussrechte und Gewinnschuldverschreibungen. Die Hauptversammlung kann im Festsetzungsbeschluss bzw. im Falle des genehmigten Kapitals im Ermächtigungsbeschluss mit einer Mehrheit von 75 % des bei der Beschlussfassung vertretenen stimmberechtigten Grundkapitals das Bezugsrecht ganz oder teilweise ausschließen oder, im Falle des genehmigten Kapitals, den Vorstand hierzu ermächtigen. Der Bezugsrechtsausschluss ist grundsätzlich nur zulässig, wenn das Interesse der Gesellschaft am Ausschluss des Bezugsrechts das Interesse der Aktionäre an der Einräumung dieses Bezugsrechts aus sachlichen Gründen überwiegt.

Ein wirksamer Bezugsrechtsausschluss setzt darüber hinaus unter anderem einen Vorstandsbericht und nach der Rechtsprechung eine sachliche Rechtfertigung voraus, wonach das Interesse der Gesellschaft am Ausschluss des Bezugsrechts das Interesse der Aktionäre an der Einräumung des Bezugsrechts aus sachlichen Gründen überwiegt. Der Vorstandsbericht muss hinsichtlich der sachlichen Begründung des Bezugsrechtsausschlusses dieses überwiegende Interesse darlegen und den vorgeschlagenen Ausgabebetrag begründen.

Allerdings kann ein Ausschluss des Bezugsrechts bei Ausgabe neuer Aktien ohne eine solche Rechtfertigung zulässig sein, wenn die Gesellschaft das Kapital gegen Bareinlagen erhöht, der Betrag der Kapitalerhöhung 10 % des bestehenden Grundkapitals nicht übersteigt und gleichzeitig der Ausgabepreis der neuen Aktien den Börsenpreis nicht wesentlich unterschreitet (sog. vereinfachter Bezugsrechtsausschluss).

Als Ausschluss des Bezugsrechts ist es nicht anzusehen, wenn nach dem Beschluss die neuen Aktien von einem Kreditinstitut oder einem nach § 53 Abs. 1 S. 1 oder § 53b Abs. 1 S. 1 oder Abs. 7 KWG tätigen Unternehmen mit der Verpflichtung übernommen werden sollen, sie den Aktionären zum Bezug anzubieten (§ 186 Abs. 5 S. 1 AktG, sog. mittelbares

Bezugsrecht).

### **15.10 Allgemeine Bestimmungen zu einer Liquidation der Gesellschaft**

Neben dem Fall der Auflösung auf Grund eines Insolvenzverfahrens kann die Gesellschaft nur durch einen Beschluss der Hauptversammlung, der einer Mehrheit von 75 % des bei der Beschlussfassung vertretenen stimmberechtigten Grundkapitals bedarf, aufgelöst werden. In diesem Fall wird das nach Berichtigung sämtlicher Verbindlichkeiten der Gesellschaft verbleibende Vermögen entsprechend den Vorgaben des Aktiengesetzes unter den Aktionären nach ihrem Anteil am Grundkapital verteilt. Dabei sind insbesondere bestimmte Vorschriften des Gläubigerschutzes zu beachten.

### **15.11 Ausschluss von Minderheitsaktionären**

Nach den Vorschriften der §§ 327a ff. AktG zum sogenannten Squeeze-out kann die Hauptversammlung einer Aktiengesellschaft auf Verlangen eines Aktionärs, dem 95 % des Grundkapitals gehören (Hauptaktionär), die Übertragung der Aktien der übrigen Aktionäre (Minderheitsaktionäre) auf sich gegen Gewährung einer angemessenen Barabfindung beschließen. Die Höhe der den Minderheitsaktionären zu gewährenden Barabfindung muss dabei die Verhältnisse der Gesellschaft im Zeitpunkt der Beschlussfassung der Hauptversammlung berücksichtigen. Maßgeblich für die Abfindungshöhe ist der volle Wert des Unternehmens, der in der Regel durch eine Unternehmensbewertung im Wege einer Ertragswertmethode festgestellt wird. Der Abfindungsbetrag ist durch einen (oder mehrere) von einem Gericht auszuwählende und zu bestellende sachverständige Prüfer zu prüfen.

Im Rahmen einer Verschmelzung nach dem Umwandlungsgesetz sind die vorstehend beschriebenen Regelungen des §§ 327a ff. AktG auch dann anwendbar, wenn der Hauptaktionär in der Rechtsform einer deutschen Aktiengesellschaft, einer Kommanditgesellschaft auf Aktien oder einer Societas Europaea (SE) nur 90 % des Grundkapitals der Aktiengesellschaft hält und eine Verschmelzung der Gesellschaft auf den Hauptaktionär erfolgt. Die Hauptversammlung der übertragenden Aktiengesellschaft muss innerhalb von drei Monaten nach Abschluss des Verschmelzungsvertrags einen Beschluss nach § 327a AktG fassen. In der Folge dieses sogenannten umwandlungsrechtlichen Squeeze-out scheidet die Minderheitsaktionäre im Zuge der Verschmelzung aus der übertragenden Aktiengesellschaft aus. Der Abfindungsanspruch der Minderheitsaktionäre richtet sich nach den in §§ 327a ff. AktG enthaltenen Bestimmungen. Der Verschmelzungsvertrag oder sein Entwurf muss die Angabe enthalten, dass im Zusammenhang mit der Verschmelzung ein Ausschluss der Minderheitsaktionäre der übertragenden Aktiengesellschaft erfolgen soll. Der

Verschmelzungsvertrag oder sein Entwurf sind gemäß § 327c Abs. 3 AktG zur Einsicht der Aktionäre auszulegen. Ein Verschmelzungsbeschluss ist bezüglich der übertragenden Aktiengesellschaft nach § 62 Abs. 4 S. 2 UmwG nicht erforderlich.

Neben den Vorschriften über den Ausschluss von Minderheitsaktionären (Squeeze-out) sieht das deutsche Aktienrecht in den §§ 319 ff. AktG die sogenannte Eingliederung von Aktiengesellschaften vor. Danach kann die Hauptversammlung einer Aktiengesellschaft die Eingliederung einer Gesellschaft beschließen, wenn sich 95 % der Aktien der einzugliedernden Gesellschaft in den Händen der zukünftigen Hauptgesellschaft befinden. Die ausgeschiedenen Aktionäre der eingegliederten Gesellschaft haben Anspruch auf eine angemessene Abfindung, die in Aktien der Hauptgesellschaft zu gewähren ist. Die Höhe der Abfindung ist dabei durch sogenannte Verschmelzungswertrelation zwischen den beiden Gesellschaften zu ermitteln, also das Umtauschverhältnis, das im Falle der Verschmelzung beider Gesellschaften als angemessen anzusehen wäre. Die Eingliederung ist durch einen oder mehrere von einem Gericht auszuwählende und zu bestellende sachverständige Prüfer zu prüfen.

#### **15.12 Börsennotierung**

Die Aktien der Gesellschaft sind unter der ISIN DE000A0HNF96 im Freiverkehr (*Open Market*) der Frankfurter Wertpapierbörse im Teilbereich Entry Standard notiert und werden darüber hinaus im Freiverkehr der Börsen Berlin, Stuttgart und Düsseldorf sowie in Xetra und in den Indizes DAXsector All Financial Services, Entry All Share und DAXsubsector All Real Estate gehandelt. Die angebotenen Aktien aus der am 10. Mai 2016 im Handelsregister eingetragenen Kapitalerhöhung sollen ebenfalls - aufgrund ihrer von den Altaktien abweichenden Gewinnberechtigung zunächst unter einer gesonderten Wertpapierkennnummer - in die Notierung im Entry Standard einbezogen werden. Diese Aktien werden unmittelbar nach der ordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2015, die voraussichtlich am 17. August 2016 stattfindet, in die Wertpapierkennnummer der laufenden Notierung umgebucht.

#### **15.13 Offenzulegende Schwellenwerte des Aktienbesitzes**

Die Satzung der InCity AG enthält in Bezug auf Anzeigepflichten für Anteilsbesitz keine eigenen Regelungen.

Da die Aktien der Gesellschaft in keinem organisierten Markt im Sinne des § 2 Abs. 5 WpHG gehandelt werden, finden die Regelungen der §§ 21 ff. WpHG hinsichtlich der An-

zeige und Offenlegung von Anteilsbesitz gegenüber der InCity keine Anwendung.

Die Mitteilungspflichten hinsichtlich des Aktienbesitzes an der Gesellschaft richten sich demzufolge ausschließlich nach § 20 AktG. Danach hat ein Unternehmen, sobald ihm mehr als der vierte Teil der Aktien einer Aktiengesellschaft mit Sitz im Inland gehört, dies der Gesellschaft unverzüglich schriftlich mitzuteilen. Für die Feststellung, ob dem Unternehmen mehr als der vierte Teil der Aktien gehört, gilt § 16 Abs. 2 S. 1 und Abs. 4 AktG. Zudem sind bestimmte Zurechnungstatbestände zu beachten.

Ein Unternehmen im Sinne dieser Regelung kann auch eine natürliche Person sein. Ist das Unternehmen eine Kapitalgesellschaft, so hat es, sobald ihm ohne Hinzurechnungen mehr als der vierte Teil der Aktien gehört, auch dies der Gesellschaft unverzüglich schriftlich mitzuteilen. Eine Mitteilungspflicht tritt auch ein, wenn dem Unternehmen eine Mehrheitsbeteiligung im Sinne von § 16 Abs. 1 AktG gehört oder wenn die Beteiligung nicht mehr in einer mitteilungspflichtigen Höhe besteht. Die Gesellschaft hat das Bestehen einer ihr mitgeteilten Beteiligung bzw. die Mitteilung, dass die Beteiligung in der mitteilungspflichtigen Höhe nicht mehr besteht, unverzüglich in den Gesellschaftsblättern bekannt zu machen.

Die Haron Holding AG hat der Gesellschaft mit Mitteilung vom 24. Dezember 2013 gemäß § 20 Abs. 1, 3 AktG mitgeteilt, dass ihr unmittelbar mehr als der vierte Teil der Aktien an der InCity AG gehört. Weiterhin hat die Haron Holding AG der Gesellschaft mit Mitteilung vom 24. Dezember 2013 gemäß § 20 Abs. 4 AktG mitgeteilt, dass ihr unmittelbar eine Mehrheitsbeteiligung an der InCity AG gehört.

Gegenwärtig hält die Haron Holding AG nach Kenntnis der Gesellschaft 46.777.775 Aktien und somit eine Beteiligung von rund 77,96 % am Grundkapital der Gesellschaft. 11.339.920 Aktien (entsprechend einer Beteiligung von rund 18,9 %) wurden der Haron Holding AG im Wege der Vorabplatzierung unter dem Vorbehalt der Ausübung des Bezugsrechts der übrigen Aktionäre zugeteilt (siehe auch Ziffer 4.4 (Backstop- und Vorabplatzierungsvereinbarung mit der Haron Holding AG und der BHF-BANK) und Ziffer 7 (VERWÄSSERUNG)).

## **16. ANGABEN ÜBER DIE ORGANE DER GESELLSCHAFT**

Die Organe der Gesellschaft sind der Vorstand, der Aufsichtsrat und die Hauptversammlung. Die Kompetenzen dieser Organe sind im Aktiengesetz, der Satzung sowie in den Geschäftsordnungen für den Vorstand und den Aufsichtsrat geregelt.

## 16.1 Überblick

Der Vorstand leitet die Gesellschaft in eigener Verantwortung nach Maßgabe der Gesetze, der Satzung der Gesellschaft, der Geschäftsordnungen für den Vorstand und den Aufsichtsrat sowie unter Berücksichtigung der Beschlüsse der Hauptversammlung und eines etwaigen Geschäftsverteilungsplans. Er vertritt die Gesellschaft gegenüber Dritten.

Der Vorstand hat geeignete Maßnahmen zu treffen, insbesondere ein Überwachungssystem einzurichten, damit den Fortbestand der Gesellschaft gefährdende Entwicklungen früh erkannt werden. Der Vorstand ist gegenüber dem Aufsichtsrat berichtspflichtig. Insbesondere ist der Vorstand verpflichtet, dem Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und umfassend über die beabsichtigte Geschäftspolitik und andere grundsätzliche Fragen der Unternehmensplanung, die Risikolage und Rentabilität der Gesellschaft, das Risikomanagement, die Geschäftsentwicklung, insbesondere derjenigen Geschäfte, die für die Rentabilität oder Liquidität von erheblicher Bedeutung sein können, sowie strategische Maßnahmen und Compliance zu berichten. Der Vorstand hat dabei auch Abweichungen des Geschäftsverlaufs von den aufgestellten Plänen und Zielen unter Angabe von Gründen darzulegen. Außerdem ist dem Vorsitzenden des Aufsichtsrats aus sonstigen wichtigen Anlässen zu berichten. Der Aufsichtsrat kann zudem jederzeit einen Bericht über die Angelegenheiten der Gesellschaft verlangen. In einer Geschäftsordnung für den Vorstand kann bestimmt werden, dass der Vorstand für bestimmte Geschäfte die Zustimmung des Aufsichtsrats einholen muss. Der Aufsichtsrat kann durch Beschluss weitere Arten von Geschäften von seiner Zustimmung abhängig machen.

Die Mitglieder des Vorstands werden vom Aufsichtsrat bestellt und abberufen. Die gleichzeitige Mitgliedschaft in Vorstand und Aufsichtsrat ist nicht zulässig. Der Aufsichtsrat hat den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens zu überwachen. Nach dem deutschen Aktiengesetz ist der Aufsichtsrat nicht zur Geschäftsführung berechtigt.

Den Mitgliedern des Vorstands und des Aufsichtsrats obliegen Treue- und Sorgfaltspflichten gegenüber der Gesellschaft. Dabei ist von den Mitgliedern dieser Organe ein weites Spektrum von Interessen, insbesondere der Gesellschaft, ihrer Aktionäre, ihrer Mitarbeiter und ihrer Gläubiger zu beachten. Der Vorstand muss insbesondere die Rechte der Aktionäre auf Gleichbehandlung und gleichmäßige Information berücksichtigen.

Nach deutschem Recht ist es den einzelnen Aktionären (wie jeder anderen Person) untersagt, ihren Einfluss auf die Gesellschaft dazu zu benutzen, ein Mitglied des Vorstands oder des Aufsichtsrats zu einer für die Gesellschaft schädlichen Handlung zu bestimmen. Aktio-

näre mit einem beherrschenden Einfluss dürfen ihren Einfluss nicht dazu nutzen, die Gesellschaft zu veranlassen, gegen die Interessen der Gesellschaft zu verstoßen, es sei denn, die daraus entstehenden Nachteile werden ausgeglichen. Wer vorsätzlich unter Verwendung seines Einflusses auf die Gesellschaft ein Mitglied des Vorstands oder des Aufsichtsrats, einen Prokuristen oder einen Handlungsbevollmächtigten dazu veranlasst, zum Schaden der Gesellschaft oder ihrer Aktionäre zu handeln, ist der Gesellschaft und ggf. auch den Aktionären zum Ersatz des ihnen daraus entstehenden Schadens verpflichtet. Daneben haften die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats gesamtschuldnerisch auf Schadenersatz, wenn sie unter Verletzung ihrer Pflichten gehandelt haben und infolgedessen der Gesellschaft ein Schaden entstanden ist.

Schadenersatzansprüche gegen die Mitglieder des Vorstands oder des Aufsichtsrats können in der Regel nur von der Gesellschaft selbst durchgesetzt werden, wobei die Gesellschaft bei Ansprüchen gegen Mitglieder des Aufsichtsrats durch den Vorstand und bei Ansprüchen gegen Mitglieder des Vorstands durch den Aufsichtsrat vertreten wird. Ersatzansprüche der Gesellschaft können aber auch durch Aktionäre im eigenen Namen geltend gemacht werden, wenn deren Anteile im Zeitpunkt der Antragstellung zusammen 1 % des Grundkapitals oder einen anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 100.000,00 erreichen und nachdem diese Aktionäre erfolgreich ein Klagezulassungsverfahren betrieben haben.

Es besteht für den Vorstand und die Mitglieder des Aufsichtsrats der Gesellschaft eine Directors & Officers (D&O) Versicherung (Vermögensschadenhaftpflichtversicherung). Diese D&O-Versicherung sieht grundsätzlich einen angemessenen Selbstbehalt vor.

Die Gesellschaft kann erst drei Jahre nach dem Entstehen des Anspruchs und nur dann auf Ersatzansprüche verzichten oder sich darüber vergleichen, wenn die Aktionäre dies in der Hauptversammlung mit einfacher Stimmenmehrheit beschließen und wenn nicht eine Minderheit von Aktionären, deren Anteile zusammen 10 % des Grundkapitals erreichen, Widerspruch zur Niederschrift erhebt.

## **16.2 Vorstand**

Gemäß § 6 der Satzung der Gesellschaft besteht der Vorstand der InCity AG aus einer oder mehreren Personen. Die Bestellung und der Widerruf der Bestellung von Vorstandsmitgliedern erfolgt durch den Aufsichtsrat, der auch deren Zahl bestimmt. Gegenwärtig umfasst der Vorstand der Gesellschaft mit dem Alleinvorstand Herr Michael Freund eine Person. Die Mitglieder des Vorstands werden vom Aufsichtsrat für eine Amtszeit von höchst-

tens fünf Jahren bestellt. Eine wiederholte Bestellung oder Verlängerung der Amtszeit, jeweils für höchstens fünf Jahre, ist zulässig. Der Aufsichtsrat kann die Bestellung eines Vorstandsmitgliedes vor Ablauf der Amtszeit widerrufen, wenn ein wichtiger Grund vorliegt, etwa bei grober Pflichtverletzung oder wenn die Hauptversammlung dem Vorstandsmitglied das Vertrauen entzieht (§ 84 Abs. 3 AktG).

Ist nur ein Vorstandsmitglied bestellt, so vertritt dieses die Gesellschaft allein (§ 7 Abs. 1 der Satzung der Gesellschaft). Sind mehrere Vorstandsmitglieder bestellt, so wird die Gesellschaft durch zwei Vorstandsmitglieder oder durch ein Vorstandsmitglied gemeinsam mit einem Prokuristen vertreten. Der Aufsichtsrat kann alle oder einzelne Vorstandsmitglieder und zur gesetzlichen Vertretung gemeinsam mit einem Vorstandsmitglied berechnigte Prokuristen von dem Verbot der Mehrfachvertretung gemäß § 181 2. Alt. BGB befreien, wobei § 112 AktG unberührt bleibt.

#### ***Alleinvorstand Herr Michael Freund***

Seit der Amtsniederlegung des Vorstandsmitglieds Herrn Jürgen Oppelt am 26. März 2015 zum Ablauf des 31. März 2015, d.h. ab dem 1. April 2015 ist Herr Michael Freund Alleinvorstand der Gesellschaft. Herr Freund ist seit dem 1. Dezember 2012 im Vorstand der InCity aktiv und war zunächst unter anderem für die Bereiche Finanzen, Kommunikation und Organisation verantwortlich. Er ist nicht von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

Der Aufsichtsrat hat Anfang Oktober 2015 die Verlängerung der Bestellung von Herrn Freund als Vorstand bis zum 31. März 2020 und die entsprechende Verlängerung seines Dienstverhältnisses beschlossen.

Herr Freund ist deutscher Staatsbürger, zum Datum des Prospekts 43 Jahre alt und Dipl.-Betriebswirt. Vor seiner Tätigkeit für die InCity war er von 2009 bis 2012 *Head of Finance* und *Member of the Management Board* der German Acorn Real Estate GmbH, Köln, des Asset Managers der deutschen Immobilienplattform (OCM German Real Estate) des Finanzinvestors Oaktree. Davor arbeitete er von 2000 bis 2009 bei der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Ernst & Young und betreute dort vornehmlich Immobiliengesellschaften.

Neben seiner Vorstandstätigkeit hat Herr Freund Aufsichtsratsmandate bei der Teneo AG, München, und bei der JS Vermögensverwaltung AG, Frankfurt am Main, inne. Derzeit ist bzw. war Herr Freund in den letzten fünf Jahren mit Ausnahme der vorstehend angegebenen Tätigkeiten in keinen weiteren Unternehmen Mitglied in einem Verwaltungs-, Leitungs- oder Aufsichtsorgan bzw. Partner.

Herr Freund war in den letzten fünf Jahren weder als Mitglied eines Verwaltungs-, Management- oder Aufsichtsratsorgans, noch als persönlich haftender Gesellschafter bei einer Kommanditgesellschaft auf Aktien, noch als Gründer oder als Mitglied des oberen Managements an einer Insolvenz, einer Insolvenzverwaltung oder Liquidation beteiligt.

Gegen Herrn Freund sind in den vergangenen fünf Jahren keine Schuldsprüche in Bezug auf betrügerische Straftaten ergangen. Gegen Herrn Freund gab es in den vergangenen fünf Jahren keine öffentliche Anschuldigungen und/oder Sanktionen von Seiten der gesetzlichen Behörden oder der Regulierungsbehörden (einschließlich designierter Berufsverbände). Herr Freund wurde nicht von einem Gericht für die Mitgliedschaft in einem Verwaltungs-, Geschäftsführungs- oder Aufsichtsorgan einer emittierenden Gesellschaft als untauglich angesehen. Herr Freund wurde während der letzten fünf Jahre nicht von einem Gericht als für die Tätigkeit im Management oder für die Führung der Geschäfte eines Emittenten untauglich angesehen.

Der Vorstand der Gesellschaft ist unter der Geschäftsadresse der InCity AG erreichbar.

### ***Vorstandsanstellungsvertrag***

Von dem durch die Bestellung eines Vorstandsmitglieds begründeten organschaftlichen Rechtsverhältnis ist der Anstellungsvertrag des Vorstandsmitglieds mit der Gesellschaft zu unterscheiden. Auch für diesen gilt eine Höchstdauer von fünf Jahren, wobei es zulässig ist, eine automatische Verlängerung des Anstellungsvertrags für den Fall vorzusehen, dass die Bestellung erneuert wird. Ansonsten gelten für das Anstellungsverhältnis und dessen Beendigung die Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) zu Dienstverhältnissen.

Der Vorstandsanstellungsvertrag zwischen der Gesellschaft und Herrn Freund war bis zum 31. Mai 2016 befristet und wurde mit Beschluss des Aufsichtsrats Anfang Oktober 2015 bis zum 31. März 2020 verlängert. Der Vertrag verlängert sich jeweils für die Zeit, für die Herr Freund wirksam erneut für eine weitere Amtszeit zum Vorstand bestellt wird.

### ***Vergütung***

Die Vorstandsvergütung setzt sich aus fixen und variablen Bestandteilen zusammen. Der variable Vergütungsbestandteil ist prozentual an den Kauf- und Verkaufspreis beim Erwerb bzw. der Veräußerung von Bestandsimmobilien und prozentual an den Projektertrag aus Beteiligungen an Projektentwicklungen geknüpft. Von der Angabe der Bezüge des Vorstands wurde im Konzernabschluss 2015 gemäß § 286 Abs. 4 HGB abgesehen.

Im Geschäftsjahr 2015 erhielt der Vorstand, bestehend aus Herrn Freund und, bis zu dessen Ausscheiden, Herrn Oppelt, neben der Barvergütung verschiedene Sachleistungen in Form eines Zuschusses zur privaten Kranken- und Pflegeversicherung, des Abschlusses einer Unfallversicherung und einer Industriestrafrechtsschutzversicherung (Herr Oppelt), der Möglichkeit zur privaten Nutzung des Diensthandys, eines Dienstnotebooks, einer Bahncard (Herr Freund) und eines Dienstwagens (Herr Oppelt). Des Weiteren hat die Gesellschaft zu Gunsten des Vorstands eine D&O-Versicherung (Vermögensschadenhaftpflichtversicherung) abgeschlossen, die einen angemessenen Selbstbehalt vorsieht.

### ***Aktienbesitz des Vorstands***

Herr Freund hält zum Datum des Prospekts 22.700 Aktien der InCity AG, was rund 0,038 % des Grundkapitals und der Stimmrechte entspricht.

### ***Geschäftsordnung für den Vorstand***

Mit Beschluss vom 26. März 2015 hat der Aufsichtsrat eine Geschäftsordnung für den Vorstand erlassen. Danach bedürfen bestimmte Rechtsgeschäfte, die von wesentlicher Bedeutung für die Gesellschaft sind, grundsätzlich der Zustimmung des Aufsichtsrats. Die Geschäftsordnung legt ferner insbesondere die Geschäftsverteilung beim Vorhandensein mehrerer Vorstände und die Modalitäten der Beschlussfassung des Vorstands fest.

## **16.3 Aufsichtsrat**

Der Aufsichtsrat besteht gemäß § 8 Abs. 1 der Satzung der Gesellschaft aus drei Mitgliedern.

Die Aufsichtsratsmitglieder sind – soweit nicht zwingend anders gesetzlich bestimmt – für die Zeit bis zur Beendigung der Hauptversammlung gewählt, die über die Entlastung für das vierte Geschäftsjahr nach dem Beginn der Amtszeit beschließt. Das Geschäftsjahr, in dem die Amtszeit beginnt, wird nicht mitgerechnet. Die Hauptversammlung kann auch eine kürzere Amtszeit bestimmen. Die Wahl des Nachfolgers eines vor Ablauf der Amtszeit gleich aus welchem Grunde ausgeschiedenen Mitglieds erfolgt für den Rest der Amtszeit des ausgeschiedenen Mitglieds.

Gleichzeitig mit den ordentlichen Aufsichtsratsmitgliedern können für ein oder für mehrere Aufsichtsratsmitglieder Ersatzmitglieder gewählt werden. Tritt ein Ersatzmitglied an die Stelle des Ausgeschiedenen, so erlischt sein Amt mit Beendigung der Hauptversammlung,

falls in der nächsten oder übernächsten Hauptversammlung nach Eintritt des Ersatzfalls eine Neuwahl für den Ausgeschiedenen stattfindet, andernfalls mit Ablauf der restlichen Amtszeit des Ausgeschiedenen.

Die Mitglieder des Aufsichtsrats können ihr Amt auch ohne Angabe von Gründen durch eine an den Vorsitzenden des Aufsichtsrats oder an den Vorstand zu richtende schriftliche Erklärung unter Einhaltung einer Frist von vier Wochen niederlegen. Das Recht zur Amtsniederlegung aus wichtigem Grund bleibt hiervon unberührt.

Der Aufsichtsratsvorsitzende ist berechtigt, namens des Aufsichtsrats an diesen gerichtete Erklärungen in Empfang zu nehmen und die zur Durchführung der Beschlüsse erforderlichen Erklärungen abzugeben.

Der Aufsichtsrat ist beschlussfähig, wenn die Hälfte der Mitglieder, aus denen er nach Gesetz oder Satzung insgesamt zu bestehen hat, mind. jedoch drei Mitglieder, an der Beschlussfassung teilnehmen. Die Beschlüsse des Aufsichtsrats bedürfen, soweit nicht das Gesetz zwingend etwas anderes vorschreibt, der Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Bei Wahlen genügt die verhältnismäßige Mehrheit. Bei Stimmgleichheit gibt die Stimme des Vorsitzenden oder – falls der Vorsitzende nicht an der Beschlussfassung teilnimmt – die Stimme des Stellvertreters den Ausschlag. Dies gilt auch bei Wahlen.

Der Aufsichtsrat kann aus seiner Mitte Ausschüsse bilden und ihnen bestimmte Aufgaben übertragen. Für die Ausschüsse des Aufsichtsrats gelten im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften die den Aufsichtsrat betreffenden Bestimmungen der Satzung und der Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat sinngemäß.

Der Aufsichtsrat hat das Recht und die Pflicht die Geschäftsführung zu überwachen. Er kann die Bücher und Schriften der Gesellschaft sowie die Vermögensgegenstände einsehen und prüfen. Der Vorstand hat dem Aufsichtsrat laufend in dem gesetzlich festgelegten Umfang zu berichten. Darüber hinaus kann der Aufsichtsrat oder ein Mitglied desselben jederzeit sämtliche Informationen verlangen, die für eine effektive Aufsicht erforderlich sind.

Vorstandsmitgliedern gegenüber vertritt der Aufsichtsrat die Gesellschaft gerichtlich und außergerichtlich (§ 112 S. 1 AktG).

Der Aufsichtsrat der Gesellschaft hat sich eine Geschäftsordnung gegeben, in der nähere Regelungen zum Vorsitzenden und seinem Stellvertreter, der Einberufung zu Aufsichtsratssitzungen, der Sitzungsleitung, der Beschlussfassung, der Schweigepflicht, über die

Bildung von Ausschüssen und über die Zuständigkeit des Aufsichtsrats enthalten sind.

### ***Mitglieder des Aufsichtsrats***

Der Aufsichtsrat der Gesellschaft besteht zum Datum des Prospekts aus Herrn Dr. Georg Oehm, Eschborn (Vorsitzender des Aufsichtsrats), Herrn Carl-Detlev Freiherr von Hammerstein, Gyhum-Bockel (stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender) und Herrn Roland Kunz, Muri, Schweiz.

Herr Dr. Oehm ist gelernter Bank- und promovierter Diplom-Kaufmann (Universität Kiel). Er ist seit sieben Jahren als Mitglied des Verwaltungsrats und Mitgründer der Mellinckrodt & Cie AG, Zug, Schweiz, im Asset-Management tätig. Seit der Gründung in 2013 ist er Verwaltungsratsvorsitzender der Mellinckrodt 2 SICAV, eines UCITs-Aktienfonds mit Fokus auf Aktien in Deutschland und der Schweiz. Die gleiche Funktion übte er auch bei der zwischenzeitlich aufgelösten Mellinckrodt 1 SICAV-FIS von 2010 bis 2014 aus. Außerdem war Herr Dr. Oehm bis zum 31. Dezember 2015 Non-Executive-Director im Verwaltungsrat der an der Londoner AIM notierten Synety Group Plc. Nach dem Studium arbeitete er fünf Jahre bei der Metallgesellschaft AG in den Bereichen Corporate Development und M&A, danach fünf Jahre im Bereich Unternehmenssanierung und Restrukturierung. Vor dem Wechsel ins Asset-Management arbeitete Herr Dr. Oehm zehn Jahre bei einer Unternehmensberatung für Finanzkommunikation mit den Schwerpunkten Investor-, Public- und Credit-Relations für börsennotierte Unternehmen und Finanzdienstleister, zuletzt als geschäftsführender Mitgesellschafter. In 2008 war er auch Mitgründer und bis 2010 Geschäftsführer des CFD-Verbands. Er ist auch Co-Autor des Buches Credit-Relations – Erfolgreiche Kommunikation mit Anleiheinvestoren.

Herr Freiherr von Hammerstein ist Landwirtschaftsmeister und seit 1964 selbständiger Land- und Forstwirt in Gyhum-Bockel. Er war von 1984 bis 1987 und von 1990 bis 2002 Mitglied des deutschen Bundestages (CDU).

Herr Kunz ist gelernter Kaufmann und seit 2013 hauptberuflich Geschäftsführer der Erlenburg Immobilien AG. Herr Kunz verfügt über umfangreiche Erfahrung aus seiner breitgefächerten Tätigkeit in Führungspositionen für zahlreiche Unternehmen insbesondere aus der Finanz- und Versicherungsbranche.

Die nachfolgende Darstellung gibt einen Überblick über die Amtszeiten der einzelnen Aufsichtsratsmitglieder und über die Unternehmen, bei denen einzelne Aufsichtsratsmitglieder aktuell bzw. während der letzten fünf Jahre bis zum Datum des Prospekts Mitglied in einem

Verwaltungs-, Leitungs- oder Aufsichtsorgan bzw. Partner sind oder waren:

Name	Alter (in Jahren)	Bestellung/Wahl	Bis	Gremientätigkeiten und Gesellschafterstellungen
Dr. Georg Oehm	50	Wahl durch die ordentliche Hauptversammlung der Gesellschaft vom 3. August 2011; Wahl zum Aufsichtsratsvorsitzenden am 20. November 2013 mit Wirkung zum 1. Januar 2014	Ende der Hauptversammlung, die über die Entlastung für das Geschäftsjahr 2015 beschließt	<p>Aktuell:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Präsident des Verwaltungsrats der Mellinckrodt &amp; Cie AG, Zug/Schweiz</li> <li>• Vorsitzender des Verwaltungsrats der Mellinckrodt 2 Sicav, Strassen/Luxemburg</li> </ul> <p>Abgeschlossen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Member of the Board (non-executive director): Synety Group Plc, (vormals: Zenergy Power Plc) London</li> <li>• Vorsitzender des Verwaltungsrats der Mellinckrodt 1 Sicav, Strassen/Luxemburg</li> </ul>
Carl-Detlev Freiherr von Hammerstein	78	Wahl durch die ordentliche Hauptversammlung der Gesellschaft vom 3. August 2011	Ende der Hauptversammlung, die über die Entlastung für das Geschäftsjahr 2015 beschließt	<p>Aktuell:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ehrenvorsitzender der Concordia-Versicherungsgruppe, Hannover</li> <li>• Mitglied des Aufsichtsrats der Landbell AG, Mainz</li> <li>• Mitglied des Aufsichtsrats der Kanada Bau AG, Braunschweig</li> <li>• Mitglied des Aufsichtsrats der Stiftung von Finckenstein</li> </ul> <p>Abgeschlossen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Keine</li> </ul>

Name	Alter (in Jahren)	Bestellung/Wahl	Bis	Gremientätigkeiten und Gesellschafterstellungen
Roland Kunz	48	Bestellung durch das Amtsgericht Frankfurt am Main mit Beschluss vom 7. Juli 2014	Ende der Hauptversammlung, die über die Entlastung für das Geschäftsjahr 2018 beschließt	Aktuell: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Verwaltungsrat der ICURAS AG, Baar, Schweiz</li> <li>• Verwaltungsrat der ICURAS-FUND AG, Zug, Schweiz</li> <li>• Verwaltungsrat der Haron Holding AG, Wollerau, Schweiz</li> <li>• Geschäftsführer und Verwaltungsrat der ERLENBURG IMMOBILIEN AG, Wollerau, Schweiz</li> <li>• Verwaltungsrat der ETHENEA Independent Investors (Schweiz) AG</li> <li>• Verwaltungsrat der Axxonas AG, Baar, Schweiz</li> <li>• Geschäftsführer und Verwaltungsrat der Erlenburg Baumanagement AG, Wollerau, Schweiz</li> <li>• Verwaltungsrat der IRZU Holding AG, Zug, Schweiz</li> <li>• Verwaltungsrat der First sport horses AG, Zug, Schweiz</li> <li>• Geschäftsführer und Verwaltungsrat der OC-OfficeConnect AG, Baar, Schweiz</li> <li>• Verwaltungsrat der Alma Portfolio Consulting AG, Zug, Schweiz</li> <li>• Geschäftsführer und Verwaltungsrat der FIRST Group AG, Zug, Schweiz</li> <li>• Geschäftsführer der Beethovenstrasse Frankfurt GmbH, Deutschland</li> <li>• Geschäftsführer der B 8 GmbH, Deutschland</li> </ul>

Name	Alter (in Jahren)	Bestellung/Wahl	Bis	Gremientätigkeiten und Gesellschafterstellungen
				Abgeschlossen: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Verwaltungsrat der S.A.M. Suisse Asset Managers AG, Wollerau, Schweiz</li> <li>• Verwaltungsrat der First Holding Italia Spa, Italien</li> <li>• Verwaltungsrat der Sanucare AG, Zug, Schweiz</li> <li>• Verwaltungsrat der Lex AG, Zug, Schweiz</li> <li>• Verwaltungsrat der BBS Beratung Bahn und Strasse AG, Zug, Schweiz</li> <li>• Verwaltungsrat der Melinckrodt &amp; Cie Holding AG, Zug, Schweiz</li> <li>• Verwaltungsrat der zwischenzeitlich gelöschten FIRST Management AG, Zug, Schweiz</li> <li>• Verwaltungsrat der zwischenzeitlich gelöschten FIRST Holding AG, Zug, Schweiz</li> </ul>

Derzeit sind bzw. waren die Aufsichtsratsmitglieder in den letzten fünf Jahren mit Ausnahme der vorstehend angegebenen Tätigkeiten in keinen weiteren Unternehmen Mitglied in einem Verwaltungs-, Leitungs- oder Aufsichtsorgan bzw. Partner.

Kein Mitglied des Aufsichtsrats war in den letzten fünf Jahren als Mitglied eines Verwaltungs-, Management- oder Aufsichtsratsorgans, als persönlich haftender Gesellschafter bei einer Kommanditgesellschaft auf Aktien, als Gründer oder als Mitglied des oberen Managements an einer Insolvenz, einer Insolvenzverwaltung oder Liquidation beteiligt. Ausgenommen hiervon ist die Funktion von Herrn Kunz als Verwaltungsrat der in Liquidation befindlichen FIRST Management AG und FIRST Holding AG, beide Zug, Schweiz. Nach Kenntnis der InCity AG haben diese beiden Gesellschaften ihre Geschäftstätigkeit eingestellt und wurden am 15. März 2014 liquidiert. Die Löschung aus dem jeweils in der Schweiz geführten Handelsregister erfolgte im Jahr 2015. Die jeweilige Liquidatorin war die OC-OfficeConnect AG mit Sitz in Baar, Schweiz, deren Mitgesellschafter, Geschäftsführer und Verwaltungsratsmitglied Herr Kunz ist.

Gegen keines der Mitglieder des Aufsichtsrats sind in den vergangenen fünf Jahren Schuldsprüche in Bezug auf betrügerische Straftaten ergangen. Gegen keines der Aufsichtsratsmitglieder gab es in den vergangenen fünf Jahren öffentliche Anschuldigungen und/oder Sanktionen von Seiten der gesetzlichen Behörden oder der Regulierungsbehörden.

den (einschließlich designierter Berufsverbände). Keines der Aufsichtsratsmitglieder wurde jemals von einem Gericht für die Mitgliedschaft in einem Verwaltungs-, Geschäftsführungs- oder Aufsichtsorgan einer emittierenden Gesellschaft als untauglich angesehen. Keines der Aufsichtsratsmitglieder wurde während der letzten fünf Jahre von einem Gericht für die Tätigkeit im Management oder für die Führung der Geschäfte eines Emittenten als untauglich angesehen.

Die Mitglieder des Aufsichtsrats sind unter der Geschäftsadresse der InCity AG erreichbar.

### ***Vergütung des Aufsichtsrats***

Die Vergütung der Aufsichtsratsmitglieder wird gemäß § 11 Abs. 3 der Satzung der Gesellschaft von der Hauptversammlung festgelegt. Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 18. Juni 2015 wurde der von der Hauptversammlung der Gesellschaft am 8. Mai 2008 gefasste Beschluss über die Vergütung des Aufsichtsrats wird mit Wirkung zum Ende des Geschäftsjahres 2014 aufgehoben und durch eine neue Regelung ersetzt. Hiernach erhalten die Mitglieder des Aufsichtsrats für jedes Geschäftsjahr, beginnend mit dem Geschäftsjahr 2015, eine feste Vergütung i.H.v. EUR 12.000,00.

Im letzten abgeschlossenen Geschäftsjahr 2015 erhielten die Mitglieder des Aufsichtsrats eine Vergütung i.H.v. insgesamt EUR 36.000,00. Des Weiteren hat die Gesellschaft zu Gunsten der Aufsichtsratsmitglieder eine D&O-Versicherung (Vermögensschadenhaftpflichtversicherung) abgeschlossen, die einen angemessenen Selbstbehalt vorsieht.

### ***Aktienbesitz von Mitgliedern des Aufsichtsrats***

Das Aufsichtsratsmitglied Herr Freiherr von Hammerstein hält nach Kenntnis der Gesellschaft derzeit 20.000 Aktien, was einer Beteiligung von gerundet 0,033 % des Grundkapitals und der Stimmrechte entspricht.

### ***Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat***

Mit Beschluss vom 5. September 2006 hat sich der Aufsichtsrat der InCity AG eine Geschäftsordnung gegeben. In dieser werden Einzelheiten zur inneren Ordnung des Aufsichtsrats, der Einberufung der Aufsichtsratssitzungen, der Sitzungsleitung, der Beschlussfassung, der Verschwiegenheit der Aufsichtsratsmitglieder sowie der Bildung und Zuständigkeit von Ausschüssen geregelt.

### ***Keine verwandtschaftlichen Beziehungen zwischen den Organen***

Es bestehen weder zwischen den Mitgliedern des Aufsichtsrats untereinander noch zwischen dem Alleinvorstand und Mitgliedern des Aufsichtsrats verwandtschaftliche Beziehungen.

## **16.4 Hauptversammlung**

### ***Allgemeine Regelungen zur Hauptversammlung***

Die Hauptversammlung ist die Versammlung der Aktionäre. Nach dem Aktienrecht erfordern Beschlüsse von grundlegender Bedeutung neben der Mehrheit der abgegebenen Stimmen auch eine Mehrheit von mindestens drei Vierteln des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals. Zu diesen Beschlüssen mit grundlegender Bedeutung gehören insbesondere die Änderungen des Gegenstands der Gesellschaft, Kapitalerhöhungen unter Ausschluss des Bezugsrechts, die Schaffung von genehmigtem oder bedingtem Kapital, umwandlungsrechtliche Maßnahmen wie Verschmelzung, Spaltung und Rechtsformwechsel, der Abschluss von Unternehmensverträgen (z.B. Beherrschungs- und Gewinnabführungsverträge) und die Auflösung der Gesellschaft.

Jeder Aktionär hat in der Hauptversammlung ein eigenes Rede- und Fragerecht, das verschiedenen Einschränkungen, insbesondere im Hinblick auf Geheimhaltungsinteressen der Gesellschaft und auf den ordnungsgemäßen und zügigen Ablauf der Hauptversammlung, unterliegt. Unter bestimmten im Aktiengesetz geregelten Voraussetzungen sind Aktionäre und Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats der Gesellschaft berechtigt, Beschlüsse der Hauptversammlung klageweise anzufechten oder deren Nichtigkeit gerichtlich feststellen zu lassen.

Die Hauptversammlung wird im Regelfall einmal jährlich innerhalb der ersten acht Monate eines jeden Geschäftsjahrs einberufen (ordentliche Hauptversammlung). Daneben können außerordentliche Hauptversammlungen einberufen werden, wobei die Hauptversammlung einzuberufen ist, wenn es das Wohl der Gesellschaft erfordert.

Die Einberufung erfolgt durch den Vorstand. Aktionäre, die zusammen mindestens 5 % des Grundkapitals halten, können die Einberufung einer Hauptversammlung vom Vorstand verlangen. Das Verlangen hat schriftlich zu erfolgen und muss den Zweck und die Gründe der Einberufung enthalten.

## **Regelungen zur Hauptversammlung in der Satzung der InCity AG**

Die Hauptversammlung findet gemäß § 12 Abs. 1 der Satzung der Gesellschaft am Sitz der Gesellschaft oder in einer deutschen Großstadt mit mehr als 50.000 Einwohnern statt.

Jede Aktie gewährt in der Hauptversammlung eine Stimme.

Zur Teilnahme an der Hauptversammlung und zur Ausübung des Stimmrechts sind nur diejenigen Aktionäre berechtigt, die sich unter Vorlage eines Nachweises ihres Aktienbesitzes durch ein depotführendes Institut bei der Gesellschaft oder einer in der Einladung bezeichneten Stelle in deutscher oder englischer Sprache in Textform (§ 126b BGB) anmelden. Die Anmeldung muss der Gesellschaft unter der in der Einberufung hierfür mitgeteilten Adresse in Textform (§ 126b BGB) mindestens sechs Tage vor der Hauptversammlung zugehen. Der Tag der Hauptversammlung und der Tag des Zugangs der Anmeldung sind nicht mitzurechnen. Die Einzelheiten werden in der Einberufung der Hauptversammlung bekannt gemacht. Die Hauptversammlung wird durch den Vorstand oder in den gesetzlich vorgeschriebenen Fällen durch den Aufsichtsrat einberufen. Die Hauptversammlung ist mindestens 30 Tage vor dem Anmeldetag einzuberufen.

Der Aktienbesitz wird nachgewiesen durch die Bescheinigung des depotführenden Instituts, die sich auf den Beginn des 21. Tages vor der Hauptversammlung zu beziehen hat und spätestens zum gesetzlich für börsennotierte Gesellschaften vorgesehenen Zeitpunkt vor der Hauptversammlung zugegangen sein muss. Dieser Nachweis ist in Textform in deutscher oder englischer Sprache zu erbringen.

Den Vorsitz in der Hauptversammlung führt der Vorsitzende des Aufsichtsrats, im Fall seiner Verhinderung sein Stellvertreter. Der Versammlungsleiter leitet die Verhandlungen und bestimmt die Reihenfolge, in der die Gegenstände der Tagesordnung erledigt werden, sowie die Art und Weise der Abstimmung.

### **16.5 Interessenkonflikte**

#### ***Vorstand***

Es bestehen keine Interessenkonflikte des Vorstands zwischen seinen Verpflichtungen der InCity gegenüber und privaten Interessen.

## **Aufsichtsrat**

Das Aufsichtsratsmitglied Herr Roland Kunz nimmt als Verwaltungsrat der Haron Holding AG zugleich eine Funktion bei der Hauptaktionärin der Gesellschaft wahr. Somit vertritt Herr Kunz gleichzeitig die Interessen eines wesentlichen Aktionärs der InCity AG, die im Einzelfall mit den Interessen der InCity AG in Konflikt geraten können.

In diesem Zusammenhang wird auf Ziffer 2.3 (Risiken im Zusammenhang mit den Aktien und dem Angebot – *Mitglieder des Aufsichtsrats der InCity AG nehmen zugleich Funktionen bei der Haron Holding AG und deren verbundenen Unternehmen wahr. Durch diese Verflechtungen besteht die Gefahr von Interessenkonflikten*) verwiesen.

## **17. PRAKTIKEN DER GESCHÄFTSFÜHRUNG**

### **17.1 Dienstleistungsverträge mit Abfindungsregelung**

Der Vertrag mit Herrn Freund als Alleinvorstand sieht keine besonderen Regelungen für Abfindungszahlungen vor. Zwischen der InCity AG oder einer ihrer Tochtergesellschaften auf der einen Seite und den Mitgliedern des Aufsichtsrats auf der anderen Seite bestehen keine gesonderten Dienstleistungsverträge.

### **17.2 Audit- und Vergütungsausschuss**

Der Aufsichtsrat der Gesellschaft hat keinen Audit- und Vergütungsausschuss.

### **17.3 Corporate Governance**

Da die InCity AG keine börsennotierte Aktiengesellschaft im Sinne des § 3 Abs. 2 AktG ist, sind deren Vorstand und Aufsichtsrat nicht verpflichtet, gemäß § 161 Abs. 1 AktG jährlich zu erklären, dass den vom Bundesministerium der Justiz im amtlichen Teil des Bundesanzeigers bekannt gemachten Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“ entsprochen wurde und wird oder welche Empfehlungen nicht angewendet wurden oder werden und warum nicht. Die InCity AG verzichtet daher auf die Abgabe einer jährlichen Entsprechenserklärung und auf die Einhaltung der Empfehlungen und Anregungen des Deutschen Corporate Governance Kodex und wird auch künftig hierauf verzichten. Vorstand und Aufsichtsrat der InCity AG befolgen jedoch die Empfehlungen und Anregungen des Deutschen Corporate Governance Kodex auf freiwilliger Basis,

soweit es ihnen im Interesse der Gesellschaft sinnvoll und zweckmäßig erscheint und hiermit kein erhöhter Verwaltungsaufwand verbunden ist.

Die InCity verfügt über keine eigenen Corporate Governance-Grundsätze oder -Richtlinien.

## **18. BESTEUERUNG IN DER BUNDESREPUBLIK DEUTSCHLAND**

### **18.1 Allgemeines**

Der folgende Abschnitt enthält eine Beschreibung wichtiger steuerrechtlicher Rahmenbedingungen, die für die Anleger im Zusammenhang mit dem Erwerb, dem Halten und der Veräußerung der Aktien der Gesellschaft von Bedeutung sind oder sein könnten. Die nachfolgende Beschreibung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit und enthält daher auch keine abschließende Darstellung sämtlicher steuerrechtlichen Aspekte, die für Anleger relevant sein können; insbesondere werden die steuerrechtlichen Folgen einer Übertragung von Bezugsrechten im Folgenden nicht behandelt. Die möglichen Besteuerungsfolgen werden nur für natürliche Personen als Anleger dargestellt. Die nachfolgende Darstellung basiert auf den zum Datum des Prospekts geltenden deutschen gesetzlichen Vorschriften (einschließlich Verwaltungsanweisungen). Die gesetzlichen Vorschriften (einschließlich Verwaltungsanweisungen) und deren Auslegung können sich für die Zukunft oder auch rückwirkend ändern.

Die nachfolgende Darstellung ersetzt nicht die individuelle steuerrechtliche Beratung des einzelnen Anlegers. Anlegern wird empfohlen, für die steuerrechtlichen Folgen im Zusammenhang mit dem Erwerb, dem Halten und der Veräußerung der Aktien der Gesellschaft bzw. von Bezugsrechten sowie einer etwaigen Erstattung von einzubehaltenden deutschen Quellensteuern einen Steuerberater heranzuziehen.

### **18.2 Besteuerung der Gesellschaft**

Die Gesellschaft unterliegt mit ihrem Einkommen (Gewinn) grundsätzlich in Deutschland der Körperschaftsteuer in Höhe des einheitlichen Steuersatzes von 15 % zuzüglich eines Solidaritätszuschlags i.H.v. 5,5 % auf die Körperschaftsteuerschuld (insgesamt ergibt sich danach eine Steuerbelastung von 15,825 %).

Zusätzlich unterliegen Kapitalgesellschaften mit ihrem inländischen Gewerbebetrieb der Gewerbesteuer. Zur Ermittlung der gewerbesteuerlichen Bemessungsgrundlage (Gewerbeertrag) wird an den für körperschaftsteuerliche Zwecke ermittelten Gewinn angeknüpft

und dieser um Hinzurechnungen und Kürzungen für gewerbsteuerliche Zwecke angepasst. Die Höhe der festzusetzenden Gewerbesteuer hängt von dem Hebesatz der jeweiligen Gemeinde ab, in der die Gesellschaft eine Betriebsstätte unterhält. In Frankfurt am Main beträgt der Hebesatz derzeit 460 %. Die Gewerbesteuerbelastung in Frankfurt am Main beträgt derzeit somit 16,1 %.

Dividenden, die die Gesellschaft von inländischen Kapitalgesellschaften bezieht, und an deren Grund- oder Stammkapital die Gesellschaft zu Beginn des jeweiligen Kalenderjahres unmittelbar mindestens zu 10 % beteiligt ist, sind grundsätzlich von der Körperschaftsteuer befreit; 5 % der jeweiligen Bezüge gelten jedoch pauschal als nicht abziehbare Betriebsausgaben und unterliegen deshalb der Körperschaftsteuer (zuzüglich Solidaritätszuschlag i.H.v. 5,5 %). Ist die Mindestbeteiligungshöhe von 10 % nicht gegeben, sind die Dividenden voll körperschaftsteuerpflichtig.

Von der Gewerbesteuer sind Dividenden nur befreit, wenn die Beteiligung der Gesellschaft an der ausschüttenden Gesellschaft zu Beginn des Erhebungszeitraums mindestens 15 % des Grund- oder Stammkapitals beträgt und die Gewinnanteile bei der Ermittlung des Gewinns angesetzt worden sind; 5 % der jeweiligen Bezüge gelten jedoch pauschal als nicht abziehbare Betriebsausgaben und unterliegen deshalb der Gewerbesteuer. Ist die Mindestbeteiligungshöhe von 15 % nicht gegeben, sind die Dividenden voll gewerbsteuerpflichtig.

Gewinne der Gesellschaft aus der Veräußerung von Anteilen an einer inländischen oder ausländischen Kapitalgesellschaft sind grundsätzlich und momentan noch unabhängig von der Beteiligungshöhe steuerbefreit; 5 % der jeweiligen Bezüge gelten jedoch pauschal als nicht abziehbare Betriebsausgaben und unterliegen deshalb der Körperschaftsteuer (zuzüglich Solidaritätszuschlag i.H.v. 5,5 %) sowie der Gewerbesteuer. Veräußerungsverluste sind grundsätzlich steuerlich nicht abziehbar.

Die Gesellschaft ist in der Nutzung ihrer Verluste beschränkt. Ein Verlustrücktrag ist nur für die Körperschaftsteuer und nur in den vorangegangenen Veranlagungszeitraum bis zu einem Betrag in Höhe von EUR 1 Mio. möglich. Nicht ausgeglichene negative Einkünfte eines Veranlagungszeitraums können in den folgenden Veranlagungszeiträumen nur bis zu einem Gesamtbetrag der Einkünfte von EUR 1 Mio. unbeschränkt abgezogen werden. Darüber hinaus sind negative Einkünfte nur zu 60 % des EUR 1 Mio. übersteigenden Gesamtbetrags der Einkünfte abzugsfähig. Nicht genutzte steuerliche Verlustvorträge können unbefristet vorgetragen werden und in späteren Veranlagungs- bzw. Erhebungszeiträumen

unter Beachtung der vorgenannten Einschränkungen abgezogen werden. Die Beschränkung der Nutzung des Verlustvortrages gilt für die Körperschaft- und die Gewerbesteuer.

Falls innerhalb von fünf Jahren mehr als 50 % des Anteils am gezeichneten Kapital, der Mitgliedschaftsrechte, Beteiligungsrechte oder der Stimmrechte unmittelbar oder mittelbar auf einen Erwerber oder diesem nahe stehende Personen übertragen werden oder ein vergleichbarer Sachverhalt vorliegt (sogenannter schädlicher Beteiligungserwerb), gehen nicht genutzte Verlustvorträge der Gesellschaft grundsätzlich vollständig unter. Zusätzlich können die bis zum Zeitpunkt des schädlichen Beteiligungserwerbs entstandenen Verluste des laufenden Wirtschaftsjahres grundsätzlich nicht mehr ausgeglichen werden. Als ein Erwerber gilt auch eine Gruppe von Erwerbern mit gleichgerichteten Interessen. Übertragungen im vorstehenden Sinne von mehr als 25 % und bis zu 50 % lassen nicht genutzte Verlustvorträge, Verluste grundsätzlich anteilig entfallen.

Abweichend hiervon gehen nicht genutzte Verlustvorträge und Verluste bei einem Erwerb von mehr als 25 % und bis zu 50 % der Anteile an der Gesellschaft in Höhe der zum Zeitpunkt des schädlichen Beteiligungserwerbs vorhandenen entsprechend anteiligen (25 % bis 50 %) im Inland steuerpflichtigen stillen Reserven nicht unter. Bei einem Erwerb von mehr als 50 % der Anteile an der Gesellschaft gehen nicht genutzte Verlustvorträge und Verluste in Höhe der gesamten zu diesem Zeitpunkt vorhandenen im Inland steuerpflichtigen stillen Reserven nicht unter.

Die Gesellschaft kann Aufwendungen für die Überlassung von Fremdkapital aufgrund der sogenannten Zinsschrankenregelung bei der Ermittlung des steuerlichen Gewinns der Gesellschaft grundsätzlich nur in Höhe des Zinsertrags und darüber hinaus nur noch in Höhe von 30 % des steuerlichen EBITDAs (steuerlicher Gewinn bereinigt um Zinsaufwendungen, Zinserträge sowie bestimmte Abschreibungs- und Minderungsbeträge) abziehen. Die Begrenzung des Zinsabzugs greift nicht ein, wenn der Netto-Zinsaufwand (Saldo der Zinsaufwendungen und Zinserträge eines Wirtschaftsjahres) der Gesellschaft weniger als EUR 3 Mio. (Freigrenze) beträgt oder ein sonstiger Ausnahmetatbestand greift. Zinsaufwendungen, die nicht abgezogen werden dürfen, können ebenso wie nicht ausgeschöpfte EBITDA-Beträge in die folgenden Wirtschaftsjahre der Gesellschaft vorgetragen werden. Der EBITDA-Vortrag ist hierbei jedoch auf 5 Jahre beschränkt.

Im Hinblick auf die Überlassung von Fremdkapital durch Gesellschafter und nahestehende Personen sind zusätzliche Regelungen zu beachten.

### 18.3 Besteuerung der Anleger

Anleger unterliegen insbesondere im Zusammenhang mit (i) dem Halten der Aktien (Besteuerung von Dividenden), (ii) der Veräußerung der Aktien (Besteuerung von Veräußerungsgewinnen) und (iii) der unentgeltlichen Übertragung der Aktien (Erbchaft- und Schenkungsteuer) der Besteuerung.

#### ***Laufende Besteuerung der Anleger***

##### *Steuerabzug bei Dividendenzahlungen*

Die Gesellschaft muss bei der Auszahlung von Dividenden grundsätzlich Kapitalertragsteuer i.H.v. 25 % und einen auf die Kapitalertragsteuer erhobenen Solidaritätszuschlag i.H.v. 5,5 % (insgesamt ergibt sich danach eine Steuerbelastung von 26,375 %) sowie ggf. Kirchensteuer einbehalten und abführen. Gegen die zum Zwecke des Kirchensteuerabzugs beim Bundeszentralamt für Steuern von der Gesellschaft durchzuführende Abfrage der Religionszugehörigkeit des Anlegers kann der Anleger beim Bundeszentralamt für Steuern beantragen, dass der automatische Datenabruf seiner rechtlichen Zugehörigkeit zu einer Religionsgemeinschaft bis auf schriftlichen Widerruf unterbleibt (Sperrvermerk).

Sind die Aktien zur Sammelverwahrung durch eine Wertpapiersammelbank zugelassen und dieser zur Sammelverwahrung im Inland anvertraut, erfolgt eine Sonderverwahrung oder werden die Kapitalerträge gegen Aushändigung der Dividendenscheine ausgezahlt oder gutgeschrieben, ist nicht die Gesellschaft für den Kapitalertragsteuereinbehalt verantwortlich, sondern ist die Kapitalertragsteuer vielmehr von der auszahlenden Stelle einzuhalten und abzuführen. Die InCity AG übernimmt grundsätzlich keine Verantwortung für den Abzug oder Einbehalt von deutschen Quellensteuern im Zusammenhang mit den Aktien der Gesellschaft. Soweit die Wertpapiersammelbank, der die Anteile zur Sammelverwahrung anvertraut wurden, keine Dividendenregulierung vornimmt, ist die Gesellschaft jedoch zur Einbehaltung und Abführung der Kapitalertragssteuer auf Dividenden verpflichtet. Auszahlende Stelle ist in diesem Fall ein inländisches Kreditinstitut, ein inländisches Finanzdienstleistungsinstitut (einschließlich der inländischen Niederlassung eines ausländischen Instituts), ein inländisches Wertpapierhandelsunternehmen oder eine inländische Wertpapierhandelsbank, welche die Aktien verwahrt oder verwaltet oder gegen Aushändigung der Dividendenscheine auszahlt oder gutschreibt oder die Kapitalerträge einer ausländischen Stelle gutschreibt. Ferner ist die Wertpapiersammelbank, der die Anteile zur Sammelverwahrung anvertraut wurden, zum Kapitalertragsteuerabzug verpflichtet, wenn sie die Kapitalerträge an eine ausländische Stelle auszahlt. Nimmt die Wertpapiersammel-

bank keine Dividendenregulierung vor, ist der Schuldner der Kapitalerträge, d.h. die Gesellschaft, zur Abführung der Kapitalertragsteuer verpflichtet. Bemessungsgrundlage für die Kapitalertragsteuer ist die von der Hauptversammlung der Gesellschaft beschlossene Dividende.

Einbehaltung und Abführung der Kapitalertragsteuer sind grundsätzlich unabhängig davon, in welcher Höhe die Dividendenzahlung beim Anleger steuerlich zu berücksichtigen ist, und ob dieser innerhalb oder außerhalb Deutschlands ansässig ist, durchzuführen.

Dividendenzahlungen an im Ausland ansässige Anleger können ggf. nach einem einschlägigen Doppelbesteuerungsabkommen nicht oder nur nach einem ermäßigten Steuersatz besteuert werden. In diesem Fall ist der Anleger ggf. berechtigt, eine völlige oder teilweise Erstattung der einbehaltenen und abgeführten Kapitalertragsteuer zu verlangen. Die Erstattung erfolgt auf einem nach amtlichem Vordruck beim Bundeszentralamt für Steuern zu stellenden Antrag auf Grundlage eines sog. Freistellungsbescheides. Zudem kann der Kapitalertragsteuereinbehalt durch die Gesellschaft in entsprechender Höhe unterlassen werden, wenn das Bundeszentralamt für Steuern dem Anleger auf Grund eines von ihm nach amtlichen Vordruck gestellten Antrags bescheinigt, dass die Voraussetzungen für die Freistellung vom Steuerabzug vorliegen (Freistellung im Steuerabzugsverfahren). Die entsprechenden Antragsformulare sind beim Bundeszentralamt für Steuern, Hauptdienstsz Bonn-Beuel, An der Kuppe 1, 53225 Bonn, Deutschland ([www.bzst.bund.de](http://www.bzst.bund.de)) sowie bei deutschen Botschaften und Konsulaten erhältlich.

#### *Besteuerung von Dividenden in Deutschland ansässiger Anleger, die ihre Aktien im Privatvermögen halten*

Für natürliche Personen, die in Deutschland unbeschränkt einkommensteuerpflichtig sind (in der Regel Personen, deren Wohnsitz oder gewöhnlicher Aufenthalt sich in Deutschland befinden) und die die Aktien im Privatvermögen halten, hat die Kapitalertragsteuer grundsätzlich abgeltende Wirkung, d.h. mit dem Steuerabzug ist die Einkommensteuerschuld des Anlegers insoweit abgegolten und die Dividenden müssen in der Jahressteuererklärung des Anlegers nicht mehr erklärt werden (sog. Abgeltungssteuer). Der Abzug der tatsächlichen Werbungskosten ist ausgeschlossen und wird ersetzt durch den Sparer-Pauschbetrag i.H.v. EUR 801,00 (EUR 1.602,00 bei zusammen veranlagten Ehegatten und Lebenspartnern), der für die gesamten Einkünfte aus Kapitalvermögen gilt.

Auf Antrag des Anlegers können die Dividendeneinkünfte ggf. anstelle der Abgeltungsbesteuerung nach den allgemeinen Regelungen zur Ermittlung der tariflichen Einkommens-

teuer veranlagt werden, insbesondere wenn dies für ihn zu einer niedrigeren Steuerbelastung führt. Auch in diesem Fall ist der Werbungskostenabzug ausgeschlossen und es kann nur der Sparerpauschbetrag i.H.v. EUR 801,00 (EUR 1.602,00 bei zusammen veranlagten Ehegatten und Lebenspartnern) abgezogen werden.

Ist der Anleger im Veranlagungszeitraum (i) zu mindestens 25 % an der Gesellschaft beteiligt oder (ii) zu mindestens 1 % an der Gesellschaft beteiligt und beruflich für diese tätig, kann er die Besteuerung der Dividendeneinkünfte nach dem Teileinkünfteverfahren beantragen. Für die Besteuerungsfolgen gelten in diesem Fall die Ausführungen in nachfolgendem Unterabschnitt „Betriebsvermögen“ entsprechend.

#### *Besteuerung von Dividenden in Deutschland ansässiger Anleger, die ihre Aktien im Betriebsvermögen halten*

Werden die Aktien im Betriebsvermögen gehalten, richtet sich die Besteuerung danach, ob der Aktionär eine Körperschaft, ein Einzelunternehmer oder eine Personengesellschaft (Mitunternehmerschaft) ist.

Bei Aktien, die dem Betriebsvermögen eines Anlegers zuzuordnen sind, hat die grundsätzlich auf die Dividenden nach den oben dargestellten Grundsätzen einzubehaltende Kapitalertragsteuer keine Abgeltungswirkung. Vielmehr wird die einbehaltene Kapitalertragsteuer i.H.v. 26,375 % (einschließlich Solidaritätszuschlag i.H.v. 5,5 % und ggf. zzgl. Kirchensteuer) auf die Einkommensteuerschuld und den Solidaritätszuschlag sowie ggf. die Kirchensteuerschuld des Anlegers angerechnet bzw. bei einem Überhang erstattet.

Körperschaften: Ist der Anleger eine im Inland ansässige und damit unbeschränkt körperschaftsteuerpflichtige Körperschaft, so bleiben die Gewinnanteile – vorbehaltlich der weiter unten dargestellten Ausnahmen für Unternehmen des Finanz- und Versicherungssektors – bei der Körperschaftsteuer außer Ansatz, wenn zu Beginn des Kalenderjahres ein Beteiligungsverhältnis von mindestens 10 % besteht. 5 % der jeweiligen Bezüge gelten allerdings pauschal als nicht abzugsfähige Betriebsausgaben und unterliegen deshalb der Körperschaftsteuer. Beträgt die Beteiligung zu Beginn des Kalenderjahres weniger als 10 %, so sind Dividenden oder andere Gewinnanteile grundsätzlich voll steuerpflichtig. Ein unterjähriger Beteiligungserwerb von mindestens 10 %, gilt als zu Beginn des Kalenderjahres erfolgt.

Die mit den Dividenden in wirtschaftlichem Zusammenhang stehenden Aufwendungen (z.B. Finanzierungsaufwendungen) sind steuerlich grundsätzlich voll abzugsfähig.

Die Dividenden unterliegen nach Abzug der mit ihnen in wirtschaftlichem Zusammenhang stehenden Aufwendungen grundsätzlich in voller Höhe der Gewerbesteuer, es sei denn, der Aktionär war zu Beginn des maßgeblichen Erhebungszeitraums zu mindestens 15 % am Grundkapital der Gesellschaft beteiligt (gewerbesteuerliches Schachtelprivileg). Im letztgenannten Fall unterliegen die Dividenden nicht der Gewerbesteuer; auf den als nicht-abzugsfähige Betriebsausgaben geltenden Betrag (5 % der Brutto-Dividende) fällt allerdings Gewerbesteuer an.

Einzelunternehmer: Gewinnanteile aus Aktien, die im Betriebsvermögen eines Einzelunternehmers gehalten werden, unterliegen in Höhe von 60 % der Dividende dem persönlichen Einkommensteuersatz des Aktionärs (sogenanntes Teileinkünfteverfahren). 40 % der Dividende sind steuerfrei. Gleichzeitig sind, vorbehaltlich sonstiger Abzugsbeschränkungen, Aufwendungen, die mit den Dividenden in wirtschaftlichem Zusammenhang stehen, lediglich zu 60 % abzugsfähig.

Gehören die Aktien zu einer inländischen Betriebsstätte eines gewerblichen Unternehmens des Aktionärs, so unterliegen die Dividendeneinkünfte nach Abzug der mit ihnen in wirtschaftlichem Zusammenhang stehenden Betriebsausgaben zusätzlich in vollem Umfang der Gewerbesteuer, es sei denn, der Aktionär war zu Beginn des maßgeblichen Erhebungszeitraums zu mindestens 15 % am Grundkapital der Gesellschaft beteiligt (gewerbesteuerliches Schachtelprivileg).

Personengesellschaften: Werden die Aktien von einer Personengesellschaft gehalten, wird die Einkommensteuer oder Körperschaftsteuer auf der Ebene der Gesellschafter erhoben. Die Besteuerungsfolgen richten sich dann nach den vorgenannten Grundsätzen („Körperschaften“, „Einzelunternehmer“).

Bei Zurechnung der Aktien zu einer inländischen Betriebsstätte eines Gewerbebetriebs der Personengesellschaft unterliegen die Dividenden nach Abzug der mit den Dividenden in wirtschaftlichem Zusammenhang stehenden Betriebsausgaben in voller Höhe der Gewerbesteuer, es sei denn, die Personengesellschaft war zu Beginn des Erhebungszeitraums zu mindestens 15 % am Grundkapital der Gesellschaft beteiligt. In diesem Fall unterliegen die Dividenden, soweit natürliche Personen an der Personengesellschaft beteiligt sind, nicht der Gewerbesteuer. Soweit jedoch an der Personengesellschaft Körperschaften beteiligt sind, unterliegen 5 % der Dividenden der Gewerbesteuer auf Ebene der Personengesellschaft

### *Besteuerung der im Ausland ansässigen Anleger*

Hält ein im Ausland ansässiger Anleger seine Aktien im Betriebsvermögen einer Betriebsstätte oder festen Einrichtung in Deutschland, gelten hinsichtlich der Besteuerung die gleichen Bedingungen wie für in Deutschland ansässige Anleger (siehe oben).

Bei im Ausland ansässigen Anlegern (natürliche Personen und Körperschaften), deren Aktien nicht einem Betriebsvermögen einer in Deutschland belegenen Betriebsstätte oder in einem Betriebsvermögen, für das ein ständiger Vertreter in Deutschland bestellt ist, funktional zuzuordnen sind, gilt die deutsche Steuerschuld grundsätzlich als mit dem Steuerabzug abgegolten.

Abweichend hiervon kann eine Reduktion der Kapitalertragsteuer auf Dividenden, die an eine in einem Mitgliedstaat der Europäischen Union ansässige Gesellschaft im Sinne des Art. 2 der Mutter-Tochter-Richtlinie (Richtlinie Nr. 90/435/EWG des Rates vom 23. Juli 1990) (EU-Gesellschaft) ausgeschüttet wird, in Folge eines Antragsverfahrens beim Bundeszentralamt für Steuern durch rechtzeitige Vorlage einer sogenannten Freistellungsbescheinigung bei der einbehaltenden Stelle zu einer Abstandnahme vom Steuerabzug führen. Bereits einbehaltene Kapitalertragsteuer kann grundsätzlich durch ein fristgebundenes Antragsverfahren unter weiteren Voraussetzungen durch das Bundeszentralamt für Steuern ggf. zurückerstattet werden.

Ist der Anleger nicht in einem Mitgliedstaat der Europäischen Union oder einem Staat des europäischen Wirtschaftsraums ansässig, so besteht die Möglichkeit der Reduktion der einbehaltenen Kapitalertragsteuer aufgrund eines mit dem Ansässigkeitsstaat des Aktionärs ggf. abgeschlossenen Doppelbesteuerungsabkommens.

Die Freistellung oder (ggf. nur teilweise) Erstattung von deutscher Kapitalertragsteuer setzt im Fall von ausländischen Gesellschaften regelmäßig voraus, dass diese einen gesetzlich vorgegebenen Substanztest erfüllen.

### ***Besteuerung von Veräußerungsgewinnen***

#### *Besteuerung von Steuerabzug bei Veräußerungsgewinnen in Deutschland ansässiger Aktionäre, die Aktien im Privatvermögen halten*

Gewinne in Deutschland ansässiger Anleger aus der Veräußerung im Privatvermögen gehaltener, durch ein inländisches Kreditinstitut, ein inländisches Finanzdienstleistungsinstitut

einschließlich der inländischen Niederlassung eines ausländischen Instituts, ein inländisches Wertpapierhandelsunternehmen oder eine inländische Wertpapierhandelsbank verwalter oder verwalteter Aktien, unterliegen einem Kapitalertragsteuerabzug nach oben dargestellten Grundsätzen („Steuerabzug bei Dividendenzahlungen“), soweit die natürliche Person oder im Falle eines unentgeltlichen Erwerbes ihr(e) Rechtsvorgänger zu keinem Zeitpunkt während der der Veräußerung vorausgehenden fünf Jahre zu mindestens 1 % unmittelbar oder mittelbar am Kapital der Gesellschaft beteiligt war(en). Dies gilt unabhängig von der Haltedauer der Aktien (keine Spekulationsfrist). Verluste aus der Veräußerung der Aktien dürfen nur mit Gewinnen aus der Veräußerung von Aktien im laufenden oder einem späteren Jahr ausgeglichen werden.

Hat sich die Verwahrstelle seit dem Erwerb der Aktien geändert und sind die Anschaffungskosten nicht nachgewiesen bzw. ist ein solcher Nachweis nicht zulässig, bemisst sich die Kapitalertragsteuer i.H.v. 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag i.H.v. 5,5 % sowie ggf. Kirchensteuer) nach der sogenannten Ersatzbemessungsgrundlage (30 % der Einnahmen aus der Veräußerung der Aktien zu erheben). Auch bei einem Depotübertrag kann es zu einem Kapitalertragsteuerabzug kommen.

Auf Antrag des Steuerpflichtigen können die Veräußerungsgewinne nach den allgemeinen Regelungen jedoch unter Fortgeltung des Werbungskostenabzugsverbots mit dem persönlichen Einkommensteuersatz im Wege des Veranlagungsverfahrens besteuert werden, wenn dies bei dem Aktionär zu einer niedrigeren Einkommensteuer führt. Die einbehaltene Kapitalertragsteuer wird in diesem Fall auf die im Wege der Veranlagung erhobene Einkommensteuer angerechnet. Auch in diesem Fall sind die Brutto-Erträge abzüglich des Sparer-Pauschbetrags in Höhe von EUR 801 (EUR 1.602 bei zusammen veranlagten Ehegatten) für die Besteuerung maßgeblich.

Abweichend hiervon unterliegen Gewinne aus der Veräußerung von Aktien zu 60 % der Besteuerung mit dem persönlichen Einkommensteuersatz (sogenanntes Teileinkünfteverfahren), wenn die natürliche Person oder im Fall eines unentgeltlichen Erwerbs ihr(e) Rechtsvorgänger zu irgendeinem Zeitpunkt während der der Veräußerung vorausgehenden fünf Jahre zu mindestens 1 % unmittelbar oder mittelbar am Kapital der Gesellschaft beteiligt war(en). Verluste aus der Veräußerung der Aktien sowie wirtschaftlich mit der Veräußerung zusammenhängende Aufwendungen können dementsprechend ebenfalls nur zu 60 % abgezogen werden. Darüber hinaus sind für den Verlustabzug ggf. weitere Voraussetzungen zu beachten.

Ggf. kann bei einer Beteiligung von mindestens 1 % bei einem Wegzug aus Deutschland auch ohne Veräußerung der Aktien eine Besteuerung des Vermögenszuwachses drohen.

*Besteuerung von Veräußerungsgewinnen in Deutschland ansässiger Anleger, die Aktien im Betriebsvermögen halten*

Bei Aktien, die dem Betriebsvermögen eines Anlegers zuzuordnen sind, hängt die Besteuerung der Veräußerungsgewinne davon ab, ob der Anleger eine Kapitalgesellschaft, ein Einzelunternehmer oder eine Personengesellschaft (Mitunternehmerschaft) ist. Etwaig einbehaltene Kapitalertragsteuer kann auf die Einkommensteuer- oder Körperschaftsteuerschuld des Aktionärs angerechnet werden.

Körperschaften: Veräußerungsgewinne aus der Veräußerung von Aktien sind bei unbeschränkt körperschaftsteuerpflichtigen Aktionären, unabhängig von Haltedauer und Beteiligungshöhe zu 95 % von der Besteuerung mit Körperschaft- und Gewerbesteuer ausgenommen. Tatsächlich anfallende Betriebsausgaben bleiben abzugsfähig. Verluste aus der Veräußerung von Aktien und andere Gewinnminderungen, die im Zusammenhang mit den Aktien stehen (z.B. Abschreibungen), sind weder bei der Körperschaftsteuer noch bei der Gewerbesteuer abzugsfähig.

Einzelunternehmer: Ist der Anleger ein in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtiger Einzelunternehmer, der die Aktien in seinem inländischen Betriebsvermögen hält, unterliegen die Gewinne aus der Veräußerung der Aktien zu 60% dem persönlichen Einkommensteuersatz. Betriebsausgaben, die mit den Veräußerungsgewinnen in wirtschaftlichem Zusammenhang stehen, sowie Wertminderungen der Aktien und Veräußerungsverluste sind dementsprechend ebenfalls nur zu 60 % abzugsfähig. Sind die Aktien einer inländischen Betriebsstätte eines Gewerbebetriebs des Anlegers zuzuordnen, unterliegen die Veräußerungsgewinne zu 60 % der Gewerbesteuer; Veräußerungsverluste mindern die gewerbesteuerliche Bemessungsgrundlage zu 60 %.

Personengesellschaften: Ist der Anleger eine Personengesellschaft, so wird die Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer nicht auf der Ebene der Personengesellschaft, sondern auf der Ebene des jeweiligen Gesellschafters erhoben. Die Besteuerungsfolgen richten sich dann nach den vorgenannten Grundsätzen („Körperschaften“, „Einzelunternehmer“).

Zusätzlich unterliegen die Veräußerungsgewinne auf der Ebene einer gewerbesteuerpflichtigen Personengesellschaft zu 60 % der Gewerbesteuer, soweit natürliche Personen beteiligt sind, und zu 5 %, soweit Körperschaften beteiligt sind.

### *Besteuerung von Veräußerungsgewinnen von im Ausland ansässigen Anlegern*

Werden die Aktien von einer im Ausland ansässigen natürlichen Person oder Körperschaft veräußert, die die Aktien in einer deutschen Betriebsstätte, festen Einrichtung oder in einem Betriebsvermögen hält, für das ein ständiger Vertreter in Deutschland bestellt ist, so unterliegt der erzielte Veräußerungsgewinn der Besteuerung in Deutschland. Die Besteuerungsfolgen richten sich dann nach den vorgenannten Grundsätzen („Körperschaften“, „Einzelunternehmer“).

Im Übrigen unterliegen die Gewinne aus der Veräußerung der Aktien durch einen nicht in Deutschland ansässigen Aktionär der deutschen Besteuerung nur, wenn der Anleger selbst (bzw. bei unentgeltlichem Erwerb sein(e) Rechtsvorgänger) zu irgendeinem Zeitpunkt innerhalb der letzten fünf Jahre vor der Veräußerung der Aktien direkt oder indirekt zu mindestens 1 % am Kapital der Gesellschaft beteiligt war. In diesem Fall unterliegt der Veräußerungsgewinn zu 60 % der Einkommensbesteuerung mit dem individuellen Einkommensteuersatz des Aktionärs, wenn es sich bei diesem um eine natürliche Person handelt.

Ist der Anleger eine im Ausland ansässige Körperschaft gelten die vorgenannten Grundsätze (vgl. „Körperschaften“).

Grundsätzlich sehen die meisten von der Bundesrepublik Deutschland abgeschlossenen Doppelbesteuerungsabkommen für den Fall der Veräußerung von Aktien eine Befreiung von der deutschen Besteuerung vor und weisen das Besteuerungsrecht dem Ansässigkeitsstaat des Anlegers zu.

### *Besondere Regelungen für Unternehmen des Finanz- und Versicherungssektors oder Pensionsfonds (Kreditinstitute, Finanzdienstleistungsinstitute, Finanzunternehmen sowie Lebens- und Krankenversicherungsunternehmen und Pensionsfonds)*

Soweit Kreditinstitute und Finanzdienstleistungsinstitute Aktien halten oder veräußern, die nach § 1a des Gesetzes über das Kreditwesen dem Handelsbuch zuzurechnen sind, gelten weder für Dividenden noch für Veräußerungsgewinne die 40 prozentige Befreiung von der Einkommensteuer (sogenanntes Teileinkünfteverfahren) noch die 95 prozentige Befreiung von der Körperschaftsteuer und ggf. der Gewerbesteuer.

Dividendeneinnahmen und Veräußerungsgewinne unterliegen grundsätzlich in vollem Umfang der Besteuerung. Gleiches gilt für Aktien, die von Finanzunternehmen im Sinne des Kreditwesengesetzes mit dem Ziel der kurzfristigen Erzielung eines Eigenhandelserfolges

erworben werden. Dies gilt auch für Kreditinstitute, Finanzdienstleistungsinstitute und Finanzunternehmen mit Sitz in einem anderen Mitgliedstaat der Europäischen Gemeinschaft oder einem anderen Vertragsstaat nach dem Abkommen über den Europäischen Wirtschaftsraum. Diese Grundsätze gelten auch für Lebens- und Krankenversicherungsunternehmen, bei denen die Aktien den Kapitalanlagen zuzurechnen sind. Entsprechendes gilt für Pensionsfonds.

Dividenden sind in den vorgenannten Fällen allerdings von der Gewerbesteuer befreit, wenn der Aktionär zu Beginn des maßgeblichen Erhebungszeitraums zu mindestens 15 % am Grundkapital der Gesellschaft beteiligt war. Diese Befreiung gilt allerdings nicht für Lebens- und Krankenversicherungsunternehmen bezüglich Anteilen, die den Kapitalanlagen zuzurechnen sind; auch für Pensionsfonds gilt die Befreiung nicht. Bestimmte Ausnahmen können ferner für Körperschaften gelten, die außerhalb Deutschlands in einem anderen EU-Mitgliedsstaat ansässig sind, wenn die EU-Mutter-Tochter-Richtlinie (EU-Richtlinie 90/435/EWG vom 23. Juli 1990, in der derzeit gültigen Fassung) auf sie anwendbar ist.

### ***Erbschaft- und Schenkungsteuer***

Die Übertragung von Aktien von Todes wegen oder durch Schenkung unterliegt grundsätzlich der deutschen Erbschaft- bzw. Schenkungsteuer, wenn

- der Erblasser zur Zeit seines Todes, der Schenker zur Zeit der Ausführung der Schenkung, oder der Erwerber zur Zeit der Entstehung der Steuer (z.B. Ausführung der Zuwendung) seinen Wohnsitz oder seinen gewöhnlichen Aufenthalt in Deutschland hat oder sich als deutscher Staatsangehöriger nicht länger als fünf Jahre dauernd im Ausland aufgehalten hat, ohne im Inland einen Wohnsitz zu haben, oder
- die Aktien beim Erblasser oder Schenker zu einem Betriebsvermögen gehören, für das in Deutschland eine Betriebsstätte unterhalten wird oder ein ständiger Vertreter bestellt ist, oder
- der Erblasser oder Schenker zum Zeitpunkt des Erbfalls oder der Schenkung entweder allein oder zusammen mit anderen ihm nahe stehenden Personen unmittelbar oder mittelbar zu mindestens 10 % am Grundkapital der Gesellschaft beteiligt ist.

Die ggf. jeweils einschlägigen Doppelbesteuerungsabkommen zur Erbschaft- und Schenkungsteuer können eine Freistellung von der deutschen Erbschaft- und Schenkungsteuer oder die Anrechnung der in Deutschland gezahlten Erbschaft- und Schenkungsteuer vor-

sehen. Gegenwärtig erarbeitet der Gesetzgeber einen Gesetzesentwurf zur Änderung der bestehenden Besteuerungsregelungen für die Übertragung betrieblichen Vermögens durch Schenkung oder von Todes wegen. Welches schenkungs- und erbschaftsteuerlichen Folgen sich aus der Neuregelung ergeben, kann momentan noch nicht beurteilt werden. Die Änderungen sollen mit Wirkung zum 1. Juli 2016 erfolgen.

#### **18.4 Action Plan on Base Erosion and Profit Shifting der OECD**

Am 19. Juni 2013 hat die Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (OECD) den *Action Plan on Base Erosion and Profit Shifting* veröffentlicht. Auf der Grundlage dieses Aktionsplans sowie der hierzu erstellten Berichte sollen bis Ende des Jahres 2015 wirksame, international abgestimmte Regelungen gegen Gewinnkürzungen und Gewinnverlagerungen erarbeitet werden. Am 5. Oktober 2015 hat die OECD die Ergebnisse des BEPS-Projekts veröffentlicht. Auf der Grundlage eines Aktionsplans mit 15 Maßnahmen wurden konkrete und umsetzbare Empfehlungen erarbeitet. Ob bzw. inwieweit sich daraus Auswirkungen auf die konkrete Besteuerung ergeben, ist zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht absehbar.

#### **18.5 Andere Steuern**

Bei dem Erwerb, der Veräußerung oder anderen Formen der Übertragung von Aktien der Gesellschaft oder Bezugsrechten fallen aktuell grundsätzlich keine deutsche Kapitalverkehrssteuer, Umsatzsteuer, Stempelsteuer oder ähnliche Steuern an. Unter bestimmten Voraussetzungen und in bestimmten Fällen kann ein Unternehmer jedoch zur Umsatzsteuerpflicht optieren. Es besteht die Möglichkeit, dass in bestimmten Fällen eine Besteuerung nach dem Außensteuergesetz erfolgt. Vermögensteuer wird in Deutschland gegenwärtig nicht erhoben. Zukünftig könnten jedoch zusätzliche Steuern und Abgaben (einschließlich einer Finanztransaktionssteuer) anfallen.

### **19. JÜNGSTER GESCHÄFTSGANG UND AUSBLICK, TRENDINFORMATIONEN**

Der Aufbau des Bestandsportfolios der InCity schreitet auch im laufenden Geschäftsjahr 2016 planmäßig voran. Die InCity hat mit dem Ankauf des Objekts „Charlottenstraße 79-80“ in Berlin einen wesentlichen Schritt in Richtung ihres Ziels, im Jahr 2016 ein Investitionsvolumen von EUR 35 – 50 Mio. zu erreichen, unternommen. Die Zahlung des Kaufpreises und der Besitz-, Nutzen- und Lastenwechsel werden voraussichtlich in der zweiten Jahreshälfte erfolgen. Die hieraus resultierenden Erlöse aus der Immobilienverwaltung (*Asset Management*), der Verzinsung möglicher künftiger Gesellschafterdarlehen und der

Anteil an einem künftigen Ergebnis der Objektgesellschaft werden nach Einschätzung der InCity AG einen positiven Einfluss auf die Ertragslage der InCity AG haben. Die Finanzierung des Erwerbs des Objekts „Charlottenstraße 79-80“ wird voraussichtlich zu einem wesentlichen Teil aus dem mit der Kapitalerhöhung generierten Emissionserlös und hinsichtlich des Restbetrages aus Fremdmitteln aus einer entsprechenden Bankenfinanzierung erfolgen.

Das Projektbeteiligungsgeschäft entwickelt sich im laufenden Geschäftsjahr 2016 ebenfalls positiv. So konnten bei der Projektbeteiligung „Elbquartier Blankenese“ im 1. Quartal des Geschäftsjahres 2016 die Bauarbeiten weitestgehend abgeschlossen werden. Die Wohneinheiten sind bis auf geringe Restarbeiten fertig gestellt und wurden bzw. werden noch an die neuen Eigentümer übergeben. Zum Datum des Prospekts sind bereits über 91 % der Einheiten veräußert.

Auch die Projektbeteiligung „Rhein VII“ entwickelt sich positiv. Hier sind zum Datum des Prospekts bereits rund 46 % der Einheiten veräußert; mit der baulichen Fertigstellung rechnet der Vorstand der InCity AG Ende des Geschäftsjahres 2016. Das Punkthaus aus der Gesamtentwicklungsmaßnahme „Rhein VII“ soll bis zum Sommer 2017 fertiggestellt und die Wohneinheiten durch die InCity AG als Eigentumswohnungen vermarktet werden.

Mit der Fertigstellung der Entwicklung des Projekts „Gallushöfe“ in Frankfurt am Main wird für das 4. Quartal des Geschäftsjahres 2016 gerechnet. Derzeit sind bereits über 91 % der Einheiten veräußert.

Am 19. Februar 2016 erfolgte der Umzug der InCity AG und ihrer Mitarbeiter in die neuen Geschäftsräume in der Beethovenstraße 8-10 in Frankfurt am Main.

Die Durchführung der am 15. Dezember 2015 von der Hauptversammlung beschlossenen Kapitalerhöhung wurde am 10. Mai 2016 im Handelsregister der Gesellschaft eingetragen und hat zu einer deutlichen Stärkung der Eigenkapitalbasis der InCity AG beigetragen.

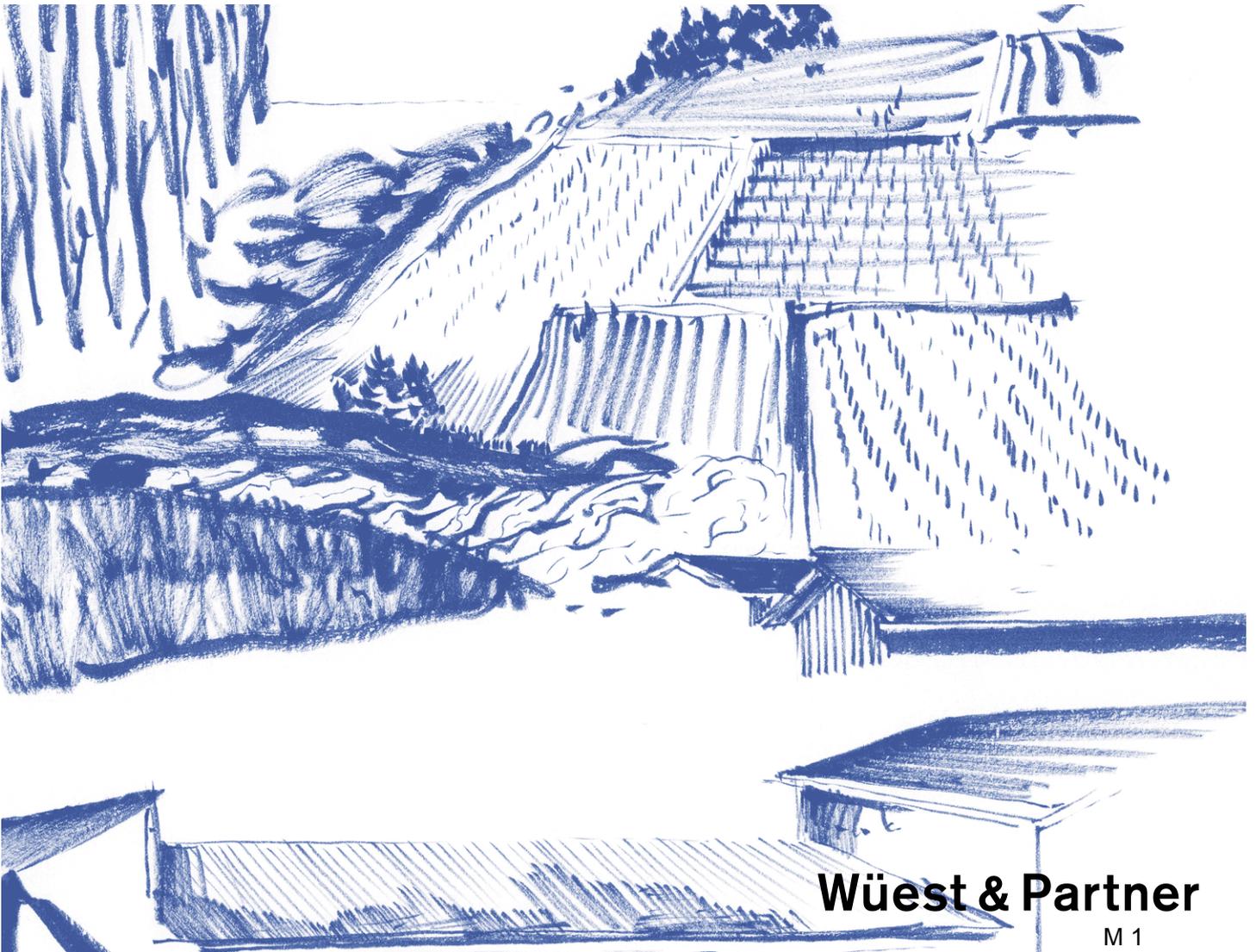
Die ordentliche Hauptversammlung der InCity AG wird voraussichtlich am 17. August 2016 stattfinden.

Seit dem 31. Dezember 2015 sind über die vorstehend dargestellten Umstände hinaus bis zum Datum des Prospekts keine wesentlichen Veränderungen in der Finanzlage oder den Handelspositionen der InCity eingetreten.

InCity Immobilien AG  
Frankfurt am Main

## Zusammenfassender Bewertungsbericht

Bericht für den Prospekt „Kapitalerhöhung“  
Berlin, 15.04.2016



Projektnummer	105693.0005
Auftraggeber	InCity Immobilien AG Beethovenstraße 8-12 60325 Frankfurt am Main
Kontaktperson	Micheal Freund m.freund@incity.ag
Bearbeitung	W&P Immobilienberatung GmbH Neue Schönhauser Straße 20 10178 Berlin Tel. +49 30 2576 087-0 Fax +49 30 2576 087-29 berlin@wuestundpartner.com www.de.wuestundpartner.com Regulated by RICS
Projektleitung	Karsten Jungk MRICS
Bearbeitung	Andreas Pörschke MRICS, Annika Steiner
Zeitraum	Januar - März 2016

Die W&P Immobilienberatung GmbH mit Sitz in Frankfurt am Main und Berlin ist eine 100-prozentige Tochter der Wüest & Partner AG, bietet identische Leistungen in Deutschland an und ist demselben Beratungsansatz verpflichtet wie ihre Muttergesellschaft.

Wüest & Partner ist ein international tätiges Beratungsunternehmen in den Bereichen Immobilien- und Bauprodukt sowie Raum- und Standortentwicklung. Das multidisziplinär zusammengesetzte Team berät sowohl institutionelle Eigentümer wie Banken, Versicherungen, Immobiliengesellschaften und Immobilienfonds als auch Bauunternehmen, die öffentliche Hand und Private.

Mit umfassenden Dienstleistungen, innovativen Produkten und exklusiven Daten entwickelt Wüest & Partner kundennahe Lösungen und wirkt in vielen Fällen bei deren Umsetzung mit.

Seit seiner Gründung im Jahr 1985 in Zürich steht Wüest & Partner, nicht zuletzt dank seiner Unabhängigkeit, für höchste Qualität. Die Konzentration auf Beratungsleistungen gewährleistet professionelle und neutrale Ergebnisse.

Mit einem rund 130-köpfigen, interdisziplinären Beraterteam verfügt das Unternehmen über eine exzellente Wissensbasis. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter stammen aus den Disziplinen Ökonomie, Architektur, Informatik, Ingenieurwesen sowie Sozial- und Naturwissenschaften. Ein internationales Netzwerk von Partnerfirmen und regional gut verankerten Fachpersonen vor Ort ergänzt die in Zürich, Genf, Bern, Frankfurt und Berlin stationierten Beraterteams.

Für Kontinuität, Nachhaltigkeit und Unabhängigkeit der Unternehmensleistungen bürgen die siebzehn Partner, die zugleich Eigentümer der Wüest & Partner AG sind: Martin Hofer, Andreas Ammann, Marcel Scherrer, Marco Feusi, Andreas Bleisch, Jan Bärthel, Nabil Aziz, Patrick Schnorf, Mario Grubenmann, Patrik Schmid, Gino Fiorentin, Stefan Meier, Hervé Froidevaux, Ronny Haase, Pascal Marazzi-de Lima, Andreas Keller und Karsten Jungk.

## Inhaltsverzeichnis

### **1 Allgemeine Angaben**

- 1.1 Auftrag
- 1.2 Disclaimer

### **2 Auftragsdurchführung**

- 2.1 Methodische Grundlagen
- 2.2 Datengrundlage und Auswertungen
- 2.3 Ortsbesichtigung
- 2.4 Bewertungsmethodik/Bewertungsserver

### **3 Portfoliobeschreibung**

- 3.1 Übersicht
- 3.2 Mietfläche nach Nutzungsarten
- 3.3 Leerstand
- 3.4 Ist-Mieterträge und Soll-Mieterträge nach Nutzungsarten

### **4 Bewertungsannahmen**

- 4.1 Erträge
- 4.2 Bewirtschaftungskosten
  - 4.2.1 Periodische Kosten
  - 4.2.2 Aperiodische Kosten
- 4.3 Diskontierungzinssätze

### **5 Ergebnisse**

# 1 Allgemeine Angaben

## 1.1 Auftrag

Wüest & Partner / W&P Immobilienberatung GmbH, Neue Schönhauser Straße 20, 10178 Berlin (im Folgenden kurz „W&P“ oder „wir“) wurde vom Vorstand der InCity Immobilien AG, Beethovenstraße 8-12, 60325 Frankfurt am Main (im Folgenden kurz „InCity“ oder „Auftraggeberin“) mit der Marktwertermittlung von fünf Liegenschaften (im Folgenden einzeln die „Liegenschaft“ oder zusammen das „Portfolio“ genannt) in Einzelgutachten beauftragt. Im vorliegenden zusammenfassenden Bewertungsbericht werden die Ergebnisse dieser Bewertungen dargestellt. Der vorliegende Bericht wurde zur Verwendung im Zusammenhang mit und zum Abdruck im Wertpapierprospekt für eine Kapitalerhöhung der InCity Immobilien AG erstellt und darf ausschließlich für den vorgenannten Zweck verwendet werden.

Wüest & Partner erklärt, dass die Bewertungen in Übereinstimmung mit den International Valuations Standards (IVSC) und den Standards der Royal Chartered Surveyors (Red Book) erstellt wurden. Die Marktwerte, welche für die Immobilien ermittelt wurden, befinden sich in Einklang mit den International Financial Reporting Standards (IFRS) auf der Basis von IFRS 13 Fair Value Measurement.

Folgende Liegenschaften waren Gegenstand der Bewertung:

- 1) Brönnnerstraße 15, 60313 Frankfurt am Main, Stichtag 31.12.2015\*
- 2) Bernburger Straße 30-31, 10963 Berlin, Stichtag 31.12.2015\*
- 3) Jägerstraße 34/35, 10117 Berlin, Stichtag 31.12.2015\*
- 4) Jägerstraße 54/55, 10117 Berlin, Stichtag 31.12.2015\*
- 5) Charlottenstr. 79-80, 10117 Berlin, Stichtag 01.04.2016

\* Wir bestätigen, dass sich die zum 31.12.2015 festgestellten Marktwerte bis zum 01.04.2016 auf Basis einer durchgeführten Markt- und Objektanalyse nicht geändert haben. Insofern werden hier die Bewertungsannahmen und Ergebnisse der zum 31.12.2015 durchgeführten Bewertungen verwandt und wiedergegeben.

## 1.2 Disclaimer

Der vorliegende Bericht, insbesondere die darin enthaltenen Prognosen, wurden von der W&P Immobilienberatung GmbH im Rahmen des Auftrages unter Berücksichtigung geltender Berufsnormen nach bestem Wissen und Gewissen erarbeitet und verfasst. Gesamtverantwortlicher für den Auftrag ist Karsten Jungk

MRICS, RICS Registered Valuer. Herr Jungk verfügt über ca. 18 Jahre Erfahrung in der Bewertung und Beurteilung von Immobilien in Deutschland.

Die Einzelbewertungen und der zusammenfassende Bewertungsbericht basieren auf:

- der Besichtigung der Liegenschaften,
- den vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen, deren Richtigkeit vorausgesetzt wird und
- den einschlägigen Erfahrungen der W&P Immobilienberatung.

Die auf den Bewertungsstichtag vorgenommenen Bewertungen können durch später eintretende Ereignisse, welche zum Stichtag der Bewertung nicht berücksichtigt werden konnten, beeinträchtigt werden. Sollten solche Ereignisse eintreten, muss eine Neubewertung vorgenommen werden. Da die Richtigkeit der Ergebnisse der durchgeführten Bewertungen nicht objektiv garantiefähig ist, kann daraus keine Haftung von der W&P Immobilienberatung und/oder des Verfassers abgeleitet werden. Die Bewertungen wurden von der W&P Immobilienberatung als externer Sachverständiger erstellt. Interessenskonflikte jeglicher Art bestanden und bestehen keine.

Nicht Gegenstand der Bewertungsarbeiten waren detaillierte Analysen von rechtlichen Dokumenten (Mietverträge, ggf. Erbbaurechtsverträge, Grundbücher, etc.), steuerliche Analysen (insbesondere, aber nicht ausschließlich latente Steuern) und Umwelt- sowie Altlastenanalysen für die Bewertungsobjekte. Ggf. bestehende finanzielle Risiken aus diesen Aspekten sind nicht in den Bewertungen berücksichtigt, sofern nicht explizit erwähnt.

Für die Durchführung der Bewertungen gelten die Allgemeinen Geschäftsbedingungen, die unter [www.wuestundpartner.com/deutschland](http://www.wuestundpartner.com/deutschland) eingesehen und herunter geladen werden können, sofern im Einzelfall nichts Abweichendes vereinbart wurde.

## 2 Auftragsdurchführung

### 2.1 Methodische Grundlagen

Die Ermittlung des Marktwertes erfolgt auf der Basis der Marktwertdefinition International Valuation Standards (IVS) 2013, die auch Bestandteil des Red Book der RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) ist. Der Marktwert ist im Red Book wie folgt definiert:

„Der geschätzte Betrag, für den ein Vermögensgegenstand oder eine Verbindlichkeit am Bewertungsstichtag von einem verkaufsbereiten Verkäufer im Rahmen einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach einer angemess-

senen Vermarktungsdauer an einen kaufbereiten Käufer verkauft werden könnte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.“

Der Marktwert, welcher für die Liegenschaften ermittelt wurde, befindet sich in Einklang mit den International Financial Reporting Standards (IFRS) auf der Basis von IFRS 13 Fair Value Measurement.

Alle Miet-, Kosten- und Wertangaben in diesem Bericht werden in Euro (EUR bzw. €) angegeben.

## 2.2 **Datengrundlage und Auswertungen**

Die Beurteilung basiert auf den Angaben und Unterlagen, welche von der Auftraggeberin zur Verfügung gestellt wurden. Die Richtigkeit der Grundlagen wurde überschlägig anhand der Unterlagen plausibilisiert und wird für die Beurteilung und Bewertung vorausgesetzt.

Im Wesentlichen wurden zu den Liegenschaften folgenden Unterlagen übergeben:

- Grundbücher
- Informationen zu Altlasten, Baulasten
- Flurkarten
- Mieterlisten
- Betriebskostenabrechnungen
- Objektpläne

Es wird vorausgesetzt, dass die bei den Ortsbesichtigungen angetroffene, bzw. die aus den Unterlagen zu entnehmenden Nutzungen genehmigt sind und ggf. bestandene oder bestehende behördlichen Auflagen erfüllt sind und zwischenzeitlich keine wertmindernden Eintragungen in den Grundbüchern erfolgten.

Von W&P wurden darüber hinaus Informationen zur Makro- und Mikrolage der Bewertungsgrundstücke sowie zu Marktdaten beschafft.

### 2.3 Ortsbesichtigung

Die Ortsbesichtigungen fanden wie folgt statt:

<b>Objekt</b>	<b>Besichtigungsdatum</b>	<b>Besichtigt durch</b>
1) Brönnnerstraße 15, 60313 Frankfurt am Main	21.03.2016	Andreas Pörschke
2) Bernburger Straße 30-31, 10963 Berlin	17.03.2016	Berit Schiffmann
3) Jägerstraße 34/35, 10117 Berlin	29.07.2015	Annika Steiner, Berit Schiffmann
4) Jägerstraße 54/55, 10117 Berlin	10.08.2015	Annika Steiner
5) Charlottenstr. 79-80, 10117 Berlin	13.04.2016	Annika Steiner

### 2.4 Bewertungsmethodik/Bewertungsserver

Die Bewertung basiert auf der Discounted Cashflow-Methode. Der aktuelle Marktwert einer Immobilie wird bei der DCF-Methode durch die Summe aller in Zukunft zu erwartenden, auf den heutigen Zeitpunkt diskontierten Nettoerträge (vor Steuern, Zinszahlungen, Abschreibungen und Amortisation) bestimmt. Die Nettoerträge werden pro Liegenschaft individuell, in Abhängigkeit der jeweiligen Chancen und Risiken, marktgerecht und risikoadjustiert diskontiert. Alle zu erwartenden Zahlungsströme werden offen gelegt, um damit eine größtmögliche Transparenz zu schaffen. Nicht eingeschlossen in der Berechnung sind Transaktionskosten, Finanzierungskosten und Ertrags- und/oder Gewinnsteuern.

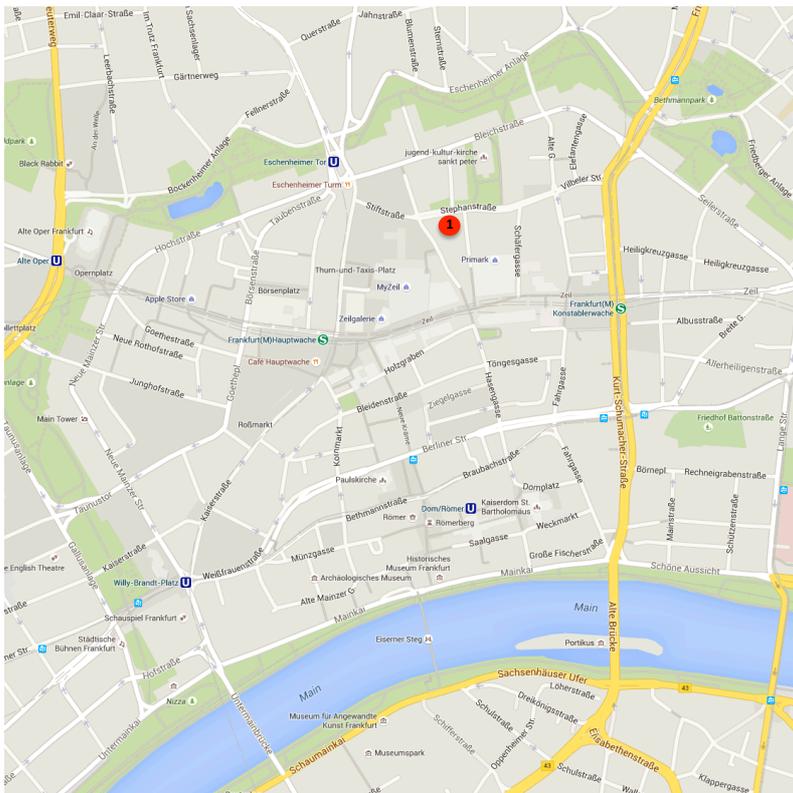
Für die DCF-Bewertungen wurde die hausintern entwickelte Bewertungslösung „Bewertungsserver“, eine internetbasierte Datenbanklösung, genutzt. Die Software entspricht hinsichtlich Datensicherheit und Zuverlässigkeit internationalem Bankenstandard, und wird von einigen Kunden auch in Lizenz für die laufende Bilanzbewertung der eigenen Bestände genutzt. Der Bewertungsserver kommt sowohl in der Schweiz als auch in Deutschland zum Einsatz. Eine Besonderheit des Bewertungsservers besteht darin, dass 100 Perioden/Jahre betrachtet werden, wodurch auch die Abbildung vollständiger Lebenszyklen bis hin zum Abbruch und Neubau möglich ist.

### 3 Portfoliobeschreibung

#### 3.1 Übersicht

Das vorliegende Bewertungsportfolio besteht aus insgesamt fünf Liegenschaften in Deutschland.

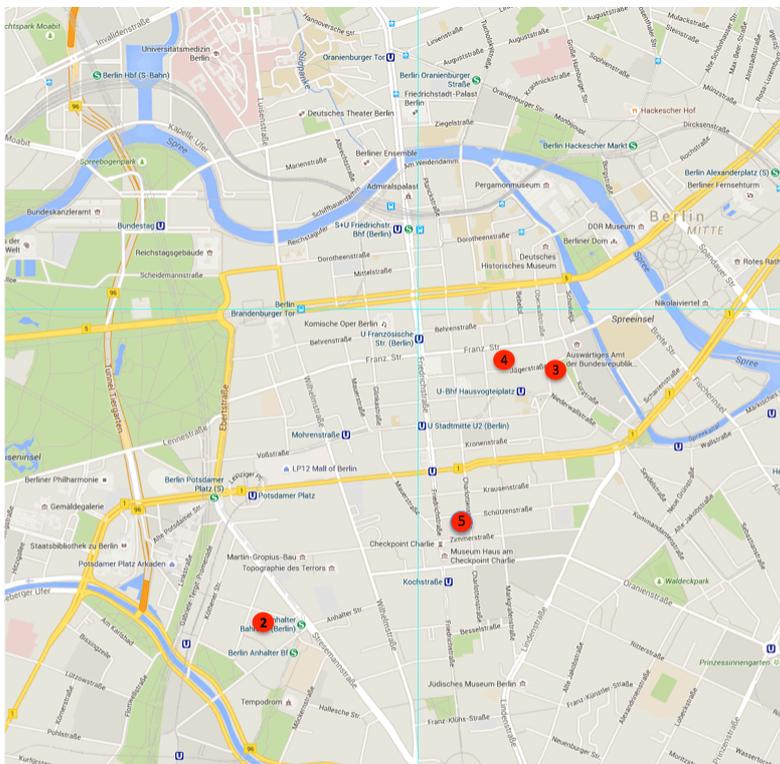
Objekt	PLZ Ort	Typ	Gesamtmietfläche	Gesamtmiete Ist p.a.
1) Brännerstraße 15	60313 Frankfurt / Main	Ärztehaus	2.560 qm	478.929 EUR
2) Bernburger Str. 30-31	10963 Berlin	Büro	3.427 qm	437.030 EUR
3) Jägerstraße 34/35	10117 Berlin	Gemischt	3.921 qm	960.270 EUR
4) Jägerstraße 54/55	10117 Berlin	Gemischt	4.798 qm	433.641 EUR
5) Charlottenstr. 79-80,	10117 Berlin	Büro / Handel	4.670 qm	848.094 EUR



Lage Objekt in Frankfurt a.M.

1) Brännerstraße 15

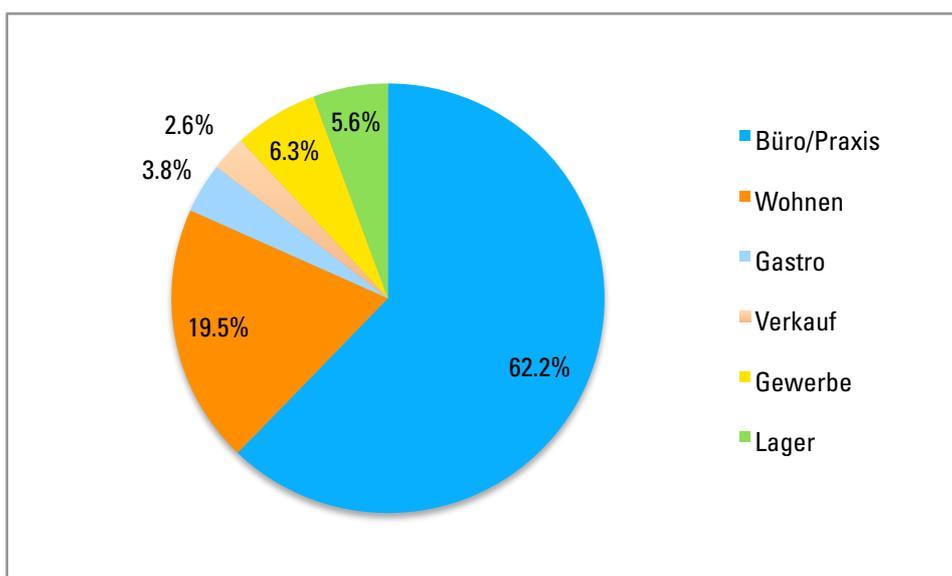
Quelle: Eigene Darstellung,  
maps.google.de



Lage Objekte in Berlin  
 2) Bernburger Straße  
 3) Jägerstraße 34/35  
 4) Jägerstraße 54/55  
 5) Charlottenstr. 79-80  
 Quelle: Eigene Darstellung, maps.google.de

### 3.2 Mietfläche nach Nutzungsarten

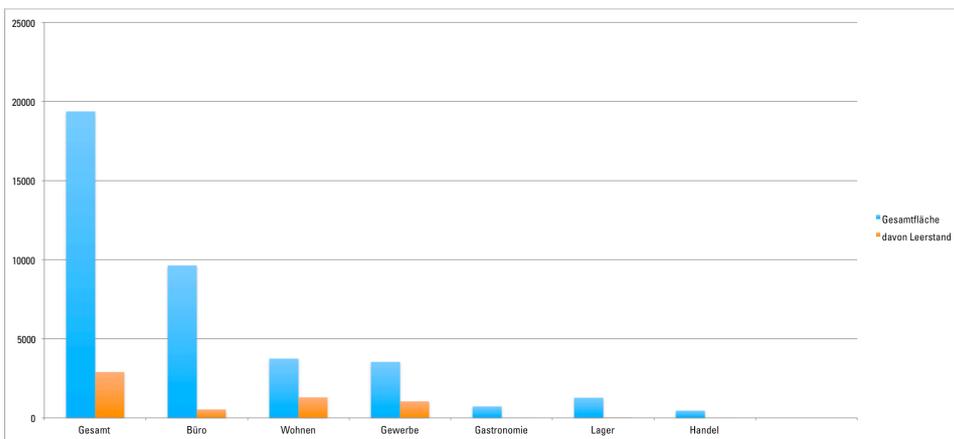
Die Mietfläche des Portfolios verteilt sich auf folgende Nutzungsarten:



Verteilung Mietflächen nach Nutzungsart  
 Quelle: Eigene Darstellung

### 3.3 Leerstand

Insgesamt stehen ca. 17% der Mietfläche des Portfolios leer. Dieser Leerstand befindet sich in drei Objekten des Portfolios. Die Objekte Brönnnerstraße, Frankfurt a.M. und Bernburger Straße, Berlin, wiesen zum Bewertungsstichtag keinen Leerstand auf. Der Leerstand über das Gesamtportfolio verteilt sich auf die Nutzungsarten wie folgt:



### 3.4 Ist-Mieterträge und Soll-Mieterträge nach Nutzungsarten

Die folgende Abbildung zeigt die Verteilung der Marktmiete entsprechend den Nutzungsarten.

	<b>Gesamt</b>	<b>Büro</b>	<b>Wohnen</b>	<b>Gewerbe</b>	<b>Gastronomie</b>	<b>Lager</b>	<b>Handel</b>
Ist-Miete EUR p.a.	3.157.964	1.641.190	558.966	492.717	173.056	98.864	95.327
Marktmiete EUR p.a.	4.062.953	1.927.035	898.401	756.852	194.355	80.824	95.327
Ist-Miete EUR/qm p.m.	13,58 €	14,19 €	12,43 €	11,61 €	19,92 €	6,46 €	17,38 €
Marktmiete EUR/qm p.m.	17,47 €	16,66 €	19,99 €	17,83 €	22,37 €	5,28 €	17,38 €

Quelle: Eigene Darstellung

## 4 Bewertungsannahmen

### 4.1 Erträge

Zur Ermittlung der Soll-Mieterträge (Miete der vollständig vermieteten Liegenschaft) wurden die vorhandenen vertraglichen Mieterträge bzw. für Leerstände und auslaufende Mietverträge die im Rahmen der jeweiligen Marktanalyse festgestellten marktüblichen Mieten pro Nutzungsart angesetzt. Die Mieten verstehen sich als Netto-Kalt-Mieten ohne Betriebskostenumlagen und ggf. Umsatzsteuer. Sie beziehen sich auf die Marktverhältnisse am Bewertungsstichtag. Von diesen Soll-Mieterträgen wurden

- a) konkrete Mietausfälle aufgrund von zum Bewertungsstichtag bestehenden Leerständen und
  - b) für stabilisierte Liegenschaften lage-, objekt- und nutzungsspezifische Ertragsausfälle (Mietausfallrisiken) in einer Größenordnung von 2% für Wohnen und 4% bzw. 5% für Gewerbenutzungen
- abgezogen, um eine prognostizierte Miete nach Ertragsausfällen zu ermitteln. Ggf. abweichende Risiken bei höheren und bereits längerfristig bestehenden Leerständen werden im Diskontierungssatz berücksichtigt.

### 4.2 Bewirtschaftungskosten

#### 4.2.1 Periodische Kosten

Im Rahmen der Wertermittlung berücksichtigungsfähige periodische Bewirtschaftungskosten sind die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten und die nicht umlagefähigen bzw. nicht umgelegten Betriebskosten. Soweit sich die Bewirtschaftungskosten nicht ermitteln lassen, wird von Erfahrungssätzen und von Veröffentlichungen der Fachliteratur ausgegangen. Für das Portfolio werden folgende Kosten berücksichtigt:

- **Verwaltungskosten** für die einzelnen Mieteinheiten (z.B. Wohnungen) werden je nach Ort und Größe zwischen 1% und 2% des Jahresrohertrages pro Jahr angenommen.
- **Betriebskosten:** Es wurde im Allgemeinen davon ausgegangen, dass gemäß den bestehenden Mietvertragsbestimmungen vollständig getrennte Nebenkostenabrechnungen geführt und somit die mieterseitigen Nebenkosten entsprechend ausgelagert werden. Aus Vorsichtsgründen wurden i.d.R. 1% des Jahresrohertrages als beim Eigentümer verbleibende Betriebskosten berücksichtigt.
- **Instandhaltungskosten** umfassen die laufende und periodische Instandhaltung. In Abhängigkeit vom baulichen Zustand werden dabei Ansätze zwischen EUR 3,00/qm und EUR 8,00/qm Mietfläche pro Jahr angesetzt.

#### 4.2.2 Aperiodische Kosten

Die aperiodischen Kosten umfassen die Kosten, die in den verschiedenen Perioden in unterschiedlicher Höhe anfallen. Im Einzelnen werden die folgenden Kostenpositionen berücksichtigt:

- **Instandsetzungskosten:** Die Instandsetzungskosten sind mit einem Gebäudeanalyse-Tool gerechnet. Darin wird auf Grund einer Zustandsanalyse der einzelnen Bauteile auf deren Restlebensdauer geschlossen, die periodische Erneuerung modelliert und daraus die jährlichen Annuitäten ermittelt. Die errechneten Werte werden mittels den von Wüest & Partner erhobenen Benchmarks sowie Vergleichsobjekten plausibilisiert. Die so ermittelten Instandsetzungskosten fließen in den ersten 10 Jahren zu 100%, ab dem Jahr 11 zu 50%-70% (Überwälzungsfaktor) in die Kostenrechnung ein. Dies entspricht den anzunehmenden werterhaltenden Investitionen.
- **Leerstandskosten:** Im Falle von bestehenden Leerständen werden die aufgrund des Leerstandes nicht umlegbaren Betriebskosten sowie die Vermarktungskosten separat erfasst und objekt-, lage- und marktspezifisch in der Wertermittlung berücksichtigt. Der jeweilige Mietausfall als auch mietfreie Zeiten werden als Abzugsbetrag bei den Mieterträgen berücksichtigt. Als Vermarktungskosten (Maklerkosten) werden generell 3 Monatsmieten angesetzt. Darüber hinausgehende Incentives, wie z.B. Mieterausbaukosten o.ä. werden in der Position „Instandsetzung“ berücksichtigt und separat erläutert.

#### 4.3 Diskontierungszinssätze

Die Diskontierung beruht auf einem risikogerechten realen Zinssatz. Der jeweilige Satz wird für jede Liegenschaft risikogerecht bestimmt. Dieser setzt sich wie folgt zusammen: Risikoloser Zinssatz + Immobilienrisiko (Immobilität des Kapitals) + Zuschlag Makrolage + Zuschlag Mikrolage in Abhängigkeit der Nutzung + Zuschlag Objektqualität und Ertragsrisiko + evt. Spezifische Zuschläge. In den Bewertungen wurde von einer jährlichen Inflation von 1,50% ausgegangen und die Diskontierung entsprechend der nominalen Entwicklung erhöht. Bonitätsrisiken der jeweiligen Mieter werden in der Bewertung nicht explizit berücksichtigt, da davon ausgegangen wird, dass entsprechende vertragliche Absicherungen abgeschlossen werden.

## 5 Ergebnisse

Der nach den vorstehend dargestellten Grundsätzen abgeleitete Marktwert des Portfolios der InCity Immobilien AG wurde ermittelt mit rund

**EUR 85.575.000**

Diese Stellungnahme über den Marktwert des Portfolios zum Wertermittlungstichtag 01. April 2016 wurde nach bestem Wissen auf Grund sorgfältiger Untersuchungen sowie der von der Auftraggeberin zur Verfügung gestellten Unterlagen und erteilten Auskünfte erstellt.

**Die Bruttowert des Portfolios beläuft sich unter Berücksichtigung von 8,00% Verkaufsnebenkosten auf**

**EUR 93.500.000.**

Der Marktwert für das Objekt Jägerstraße 54/55 nach Fertigstellung beträgt zum Stichtag 31.12.2018

**EUR 29.240.000**

Der Bruttowert für das Objekt Jägerstraße 54/55 nach Fertigstellung beläuft sich unter Berücksichtigung von 8,00% Verkaufsnebenkosten auf

**EUR 31.579.000**

Berlin, 15.04.2016



Karsten Jung MRICS  
Geschäftsführer  
RICS Registered Valuer



Andreas Pörschke MRICS  
Director  
RICS Registered Valuer

Für und im Namen von  
Wüest & Partner W&P Immobilienberatung GmbH

## Anlage

## Portfolioübersicht

Nr.	1	2	3	4	5	Summe
Straße	Brönnerstraße 15	Bernburger Straße 30-31	Jägerstraße 34/35	Jägerstraße 54/55	Charlottenstr. 79- 80	
PLZ	60313	10963	10117	10117	10117	
Stadt	Frankfurt a.M.	Berlin	Berlin	Berlin	Berlin	
Stichtag	31.12.2015	31.12.2015	31.12.2015	31.12.2015	01.04.2016	
Baujahr	1960	1995	2007	1888/1914	1995	
Mod.	1995			1996/97		
Nutzung	Ärztehaus	Büro	Gemischt	Gemischt	Büro / Handel	
Mietfläche	2'560 qm	3'427 qm	3'921 qm	4'798 qm	4'670 qm	<b>19'376 qm</b>
Leerstand MF	0.0%	0.0%	8.0%	61.0%	0.2%	<b>17.0%</b>
Vertragsmiete	478'929 €	437'030 €	960'270 €	433'641 €	848'094 €	<b>3'157'964 €</b>
Markt-Miete	496'800 €	547'762 €	1'028'400 €	1'113'906 €	876'085 €	<b>4'062'953 €</b>
Bew.-Kosten	60'340 €	60'410 €	75'955 €	74'477 €	71'173 €	<b>342'355 €</b>
	12.1%	11.0%	7.4%	6.7%	8.1%	<b>8.4%</b>
<b>Marktwert</b>	<b>8'000'000 €</b>	<b>7'734'000 €</b>	<b>26'730'000 €</b>	<b>23'420'000 €</b>	<b>20'690'000 €</b>	<b>86'574'000 €</b>
Marktwert	3'125 €/qm	2'257 €/qm	6'817 €/qm	4'881 €/qm	4'430 €/qm	<b>4'468 €/qm</b>
Multiplikator Marktmiete	16.10	14.12	25.99	21.03	23.62	<b>21.31</b>

## Bruttowerte unter Berücksichtigung von 8,00% Verkaufsnebenkosten:

- Brönnerstraße 15, Frankfurt am Main	EUR 8.640.000
- Bernburger Straße, Berlin	EUR 8.353.000
- Jägerstraße 34/35	EUR 28.868.000
- Jägerstraße 54/55	EUR 25.294.000
- Charlottenstraße 79-80	EUR 22.345.000

## FINANZTEIL

### **Verweis auf den Konzernabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2014 bis zum 31. Dezember 2014 der InCity Immobilien AG (IFRS) (geprüft)**

Einbeziehung durch Verweis..... F2

Wiedergabe des Bestätigungsvermerks des Abschlussprüfers ..... F2

### **Verweis auf den Konzernabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2015 bis zum 31. Dezember 2015 der InCity Immobilien AG (HGB) (geprüft)**

Einbeziehung durch Verweis..... F4

Wiedergabe des Bestätigungsvermerks des Abschlussprüfers ..... F4

### **Verweis auf den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2015 bis zum 31. Dezember 2015 der InCity Immobilien AG (HGB) (geprüft)**

Einbeziehung durch Verweis ..... F6

Wiedergabe des Bestätigungsvermerks des Abschlussprüfers ..... F6

**Konzernabschluss**  
**für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2014 bis zum 31. Dezember 2014**  
**der InCity Immobilien AG (IFRS)**  
**(geprüft)**

Der geprüfte Konzernabschluss der InCity AG für das Geschäftsjahr 2014 (IFRS), bestehend aus Konzern-Bilanz, Konzern-Gesamtergebnisrechnung, Konzern-Kapitalflussrechnung, Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung und Anhang zum Konzern-Abschluss ist durch Verweis auf die Seiten 2 bis 88 (jeweils einschließlich) des auf der Internetseite der InCity AG unter [www.incity.ag](http://www.incity.ag) unter der Rubrik „Investor Relations“, „Finanzberichte“ bzw. unter dem Link [http://incity.ag/media/raw/KA\\_InCity2014\\_VOe\\_geschuetzt.pdf](http://incity.ag/media/raw/KA_InCity2014_VOe_geschuetzt.pdf) zugänglichen Konzernabschlusses 2014 in den Finanzteil dieses Prospekts einbezogen. Der Konzernabschluss 2014 ist auch im Bundesanzeiger veröffentlicht.

Der folgende in Übereinstimmung mit § 322 HGB erteilte Bestätigungsvermerk bezieht sich auf den vollständigen Konzernabschluss sowie den Konzernlagebericht der InCity AG für das Geschäftsjahr 2014. Der Konzernlagebericht ist weder in diesem Prospekt abgedruckt, noch durch Verweis einbezogen.

*„Wir haben den von der InCity Immobilien AG, Frankfurt am Main, aufgestellten Konzernabschluss – bestehend aus Konzern-Bilanz, Konzern-Gesamtergebnisrechnung, Konzern-Kapitalflussrechnung, Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung und Konzern-Anhang – und den Konzernlagebericht, der mit dem Lagebericht der Gesellschaft zusammengefasst wurde, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2014 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und über den zusammengefassten Lagebericht und Konzernlagebericht abzugeben.*

*Wir haben unsere Konzernabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Konzernab-*

*schluss unter Beachtung der anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften und durch den Konzernlagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld des Konzerns sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Konzernabschluss und zusammengefassten Lagebericht und Konzernlagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, der Abgrenzung des Konsolidierungskreises, der angewandten Bilanzierungs- und Konsolidierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichtes und Konzernlageberichtes. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.*

*Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.*

*Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Konzernabschluss den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, sowie den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz und Ertragslage des Konzerns. Der zusammengefasste Lagebericht und Konzernlagebericht steht in Einklang mit dem Konzernabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.*

*Berlin, 21. April 2015*

*Ernst & Young GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft*

*Wehner, Wirtschaftsprüfer*

*Pilawa, Wirtschaftsprüfer“*

**Konzernabschluss**  
**für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2015 bis zum 31. Dezember 2015**  
**der InCity Immobilien AG (HGB)**  
**(geprüft)**

Der geprüfte Konzernabschluss der InCity AG für das Geschäftsjahr 2015 (HGB), bestehend aus Konzern-Bilanz, Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, Konzern-Kapitalflussrechnung, Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung und Konzern-Anhang ist durch Verweis auf die Seiten 2 bis 21 (jeweils einschließlich) des auf der Internetseite der InCity AG unter [www.incity.ag](http://www.incity.ag) unter der Rubrik „Investor Relations“, „Finanzberichte“ bzw. unter dem Link [http://incity.ag/media/raw/KA\\_InCity2015.pdf](http://incity.ag/media/raw/KA_InCity2015.pdf) zugänglichen Konzernabschlusses 2015 in den Finanzteil dieses Prospekts einbezogen. Der Konzernabschluss 2015 ist auch im Bundesanzeiger veröffentlicht.

Der folgende in Übereinstimmung mit § 322 HGB erteilte Bestätigungsvermerk bezieht sich auf den vollständigen Konzernabschluss sowie den Konzernlagebericht der InCity AG für das Geschäftsjahr 2015. Der Konzernlagebericht ist weder in diesem Prospekt abgedruckt, noch durch Verweis einbezogen.

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

*Wir haben unsere Konzernabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Konzernabschluss unter Beachtung der anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften und durch den Konzernlagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragsla-*

*ge wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld des Konzerns sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Konzernabschluss und Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, der Abgrenzung des Konsolidierungskreises, der angewandten Bilanzierungs- und Konsolidierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Konzernabschlusses und des Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.*

*Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.*

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

*Berlin, 20. April 2016*

*Ernst & Young GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft*

*Wehner, Wirtschaftsprüfer*

*Pilawa, Wirtschaftsprüfer“*

**Jahresabschluss**  
**für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2015 bis zum 31. Dezember 2015**  
**der InCity Immobilien AG (HGB)**  
**(geprüft)**

Der geprüfte Jahresabschluss der InCity AG für das Geschäftsjahr 2015 (HGB), bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang ist per Verweis auf die Seiten 2 bis 18 (jeweils einschließlich) des auf der Internetseite der InCity AG unter [www.incity.ag](http://www.incity.ag) unter der Rubrik „Investor Relations“, „Finanzberichte“ bzw. unter dem Link [http://incity.ag/media/raw/EA\\_InCity2015.pdf](http://incity.ag/media/raw/EA_InCity2015.pdf) zugänglichen Jahresabschlusses 2015 in den Finanzteil dieses Prospekts einbezogen. Der Jahresabschluss 2015 ist auch im Bundesanzeiger veröffentlicht.

Der folgende in Übereinstimmung mit § 322 HGB erteilte Bestätigungsvermerk bezieht sich auf den Jahresabschluss der InCity Immobilien AG für das Geschäftsjahr 2015 als Ganzes. Der Lagebericht ist weder in diesem Prospekt abgedruckt, noch durch Verweis einbezogen.

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

*Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit er-*

*kannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.*

*Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.*

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

*Berlin, 20. April 2016*

*Ernst & Young GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft*

*Wehner, Wirtschaftsprüfer*

*Pilawa, Wirtschaftsprüfer“*

## UNTERSCHRIFTSSEITE

Für die InCity Immobilien AG

Frankfurt am Main, den 7. Juni 2016



---

Michael Freund  
Alleinvorstand