

H1 2018
Halbjahresbericht

KENNZAHLEN DER INCITY IMMOBILIEN AG

in Mio. EUR	H1 2018	H1 2017	Abweichung	
			absolut	relativ
EBIT	0,1	-0,5	0,6	>100%
Zinsergebnis	0,0	0,0	0,0	0%
Beteiligungsergebnis	0,0	0,0	0,0	0%
EBT	0,1	-0,5	0,6	>100%
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	0,1	-0,5	0,6	>100%
Cash Flow aus der operativen Geschäftstätigkeit	-0,1	-0,3	0,2	>100%
Cash Flow aus der Investitionstätigkeit	-10,2	-0,9	-9,3	>-100%
Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit	0,0	29,9	-29,9	>-100%
in Mio. EUR	30.06.2018	31.12.2017	Abweichung	
			absolut	relativ
Bilanzsumme	92,5	92,7	-0,2	0%
Anlagevermögen	75,6	56,4	19,2	34%
<i>davon Ausleihungen Bestandsimmobilien</i>	72,5	53,4	19,1	36%
Umlaufvermögen	16,9	36,2	-19,3	-53%
<i>davon Liquidität</i>	11,3	21,6	-10,3	-48%
Eigenkapital	90,2	90,1	0,1	0%
<i>davon gezeichnetes Kapital</i>	86,0	86,0	0,0	0%
Kurzfristige Verbindlichkeiten	1,6	1,9	-0,3	-16%
EK-Quote (in %)	97,5	97,2		

KENNZAHLEN DES INCITY KONZERNS

in Mio. EUR	H1 2018	H1 2017	Abweichung	
			absolut	relativ
Umsatzerlöse	6,5	1,6	4,9	>100%
Gesamtleistung	2,7	2,0	0,7	35%
Sonstige betriebliche Erträge	0,2	0,1	0,1	100%
EBITDA	0,6	-0,7	1,3	>100%
EBIT	-0,2	-1,4	1,2	86%
EBT	-0,7	-1,9	1,2	63%
Konzernjahresfehlbetrag	-0,8	-1,9	1,1	58%
Ergebnis je Aktie (in EUR)	-0,01 ¹⁾	-0,03 ²⁾	0,02	67%
Cash Flow aus der operativen Geschäftstätigkeit	7,9	-0,2	8,1	>100%
Cash Flow aus der Investitionstätigkeit	-29,2	-0,1	-29,1	>100%
Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit	10,5	28,0	-17,5	-63%

in Mio. EUR	30.06.2018	31.12.2017	Abweichung	
			absolut	relativ
Bilanzsumme	154,3	144,3	10,0	7%
Anlagevermögen	132,3	103,9	28,4	27%
Umlaufvermögen	21,7	40,1	-18,4	-46%
<i>davon Immobilienprojekte</i>	1,9	6,0	-4,1	-68%
<i>davon liquide Mittel</i>	15,7	26,6	-10,9	-41%
Eigenkapital	85,5	86,3	-0,8	-1%
<i>davon gezeichnetes Kapital</i>	86,0	86,0	0,0	0%
Verbindlichkeiten	66,7	55,4	11,3	20%
<i>davon ggü. Kreditinstituten</i>	61,4	50,5	10,9	22%
EK-Quote (in %)	55,4	59,8		

AKTIE	H1 2018	H1 2017
	Aktienkurs (in EUR) am 30.6.	1,185
Aktienanzahl (absolut in Mio.) am 30.6.	86,0	86,0
Streubesitz (in %) am 30.6.	ca. 20 ³⁾	ca. 24 ³⁾
Marktkapitalisierung (in EUR Mio.) am 30.6.	101,9	98,8

1) Gewichtete Aktienzahl: 86.000.000

2) Gewichtete Aktienzahl: 63.033.333

3) Unter Berücksichtigung von Angaben des Mehrheitsaktionärs (Haron Holding AG, Schweiz)

INHALTSVERZEICHNIS

H1 2018 Halbjahresbericht

Vorwort des Vorstands	05
Zusammengefasster Lagebericht für das 1. Halbjahr 2018	07
Geschäfts- und Rahmenbedingungen	08
Wirtschaftsbericht	10
Finanzanalyse	15
Nachtragsbericht	22
Risiko- und Chancenbericht	23
Prognosebericht	23
Konzern-Halbjahresabschluss nach HGB und Halbjahresabschluss der InCity Immobilien AG	25
Konzern-Halbjahresabschluss nach HGB	27
Konzern-Bilanz	28
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	30
Konzern-Kapitalflussrechnung	31
Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung	32
Konzern-Anlagespiegel	34
Verkürzter Anhang zum Konzern-Halbjahresabschluss	36
Halbjahresabschluss der InCity Immobilien AG	49
Bilanz	50
Gewinn- und Verlustrechnung	53
Entwicklung des Anlagevermögens	54
InCity-Portfolio	57
Finanzkalender	65
Zusammensetzung von Vorstand und Aufsichtsrat	66
Impressum	67

VORWORT DES VORSTANDS

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

das erste Halbjahr des laufenden Geschäftsjahres hat insgesamt unsere Erwartungen beziehungsweise Planungen erfüllt.

Mit dem Erwerb der Immobilien „Werftstraße 3“ in Berlin-Mitte sowie „Jacobsohnstraße 27“ in Berlin-Pankow führten wir die Strategie des kontinuierlichen Ausbaus des Bestandsimmobilienportfolios erfolgreich weiter. Zudem erfolgte im 1. Halbjahr 2018 der Nutzen- und Lastenwechsel der im November beziehungsweise Dezember 2017 erworbenen Immobilien „Schäfergasse 38/40“ sowie „Stiftstraße 18/20“ in Frankfurt am Main.

Insgesamt umfasste das Bestandsportfolio des InCity Konzerns zum Bilanzstichtag 30. Juni 2018 nunmehr zehn Bestandsimmobilien (31. Dezember 2017: sechs Bestandsimmobilien).

Die positiven Ergebnisbeiträge des wachsenden Immobilienportfolios lassen sich sowohl auf Einzel- als auch auf Konzernebene ablesen. Auf Konzernebene ist weiterhin darauf hinzuweisen, dass das HGB-Ergebnis die positive Wertentwicklung unseres Portfolios nicht widerspiegelt und sich darüber hinaus die planmäßigen Abschreibungen auf den Immobilienbestand in Höhe von rund EUR 0,75 Mio. im Berichtszeitraum (Vorjahreszeitraum: EUR 0,6 Mio.) ergebnismindernd auswirken.

Das **Konzernergebnis** für die ersten sechs Monate 2018 stellt sich mit rund EUR -0,75 Mio. deutlich besser dar als im Vorjahreszeitraum (EUR -1,9 Mio.). Dies hat mehrere Gründe: Zum einen sind im Berichtszeitraum keine Kosten für eine Kapitalerhöhung auf Ebene der Muttergesellschaft angefallen (Vorjahreszeitraum: TEUR 460). Zum anderen zeigt der weitere Ausbau des Bestandsimmobilienportfolios mit weiter steigenden operativen Ergebnissen seine positiven Auswirkungen. Zudem wurden im 1. Halbjahr 2018 die restlichen drei Wohneinheiten des „Haus 6“ in Düsseldorf an die Erwerber übergeben und damit entsprechende Umsätze und Ergebnisbeiträge realisiert. Die Eigenkapitalquote im Konzern beträgt zum Bilanzstichtag rund 55 %. Der innere Wert („Net Asset Value“, kurz: „NAV“) der Aktie der InCity AG beträgt zum 30. Juni 2018 EUR 1,40 je Aktie.¹

Auf **Einzelabschlussene** ist das Jahresergebnis im 1. Halbjahr 2018 wie geplant mit TEUR 93 leicht positiv und konnte gegenüber dem Vorjahreszeitraum (TEUR -543) deutlich verbessert werden. Die Zinserträge und Asset Management Fees aus den die Bestandsimmobilien haltenden Gesellschaften tragen positiv zum Ergebnis bei. Zudem machte sich auch hier bemerkbar, dass im Berichtszeitraum keine Kosten für eine Kapitalerhöhung (Vorjahr: TEUR -460) angefallen sind.

Insgesamt bekräftigen wir unsere im April 2018 für das Geschäftsjahr 2018 abgegebenen Ergebnisprognosen für die Einzelgesellschaft und den Konzern: Auf Einzelabschlussenebene rechnen wir

¹ Vgl. auch Ausführungen auf Seite 16; Fußnote 15 in diesem Zwischenbericht

unverändert mit einem Jahresüberschuss zwischen EUR 0,0 Mio. und EUR 0,4 Mio.; im Konzern rechnen wir mit einem Jahresfehlbetrag zwischen EUR -1,9 Mio. und EUR -2,3 Mio. Der Jahresfehlbetrag im Konzern ist insbesondere vor dem Hintergrund der folgenden Ausführungen zu würdigen: Zum einen erfolgen planmäßige HGB-Abschreibungen der Immobilien in Höhe von voraussichtlich EUR 1,6 Mio. im Jahr 2018 und belasten das ausgewiesene Konzernergebnis. Zum anderen bleiben substantielle Wertsteigerungen in Folge der positiven Marktentwicklung sowie der operativen Wertsteigerung durch aktives Asset Management in der HGB-Rechnungslegung unberücksichtigt. Dies alles führt aber zu stillen Reserven. Darüber hinaus belastet der gewollte Leerstand in der sich im Umbau befindlichen „Jägerstraße 54/55“ in Berlin-Mitte das Konzernergebnis im Jahr 2018. Hier erwarten wir ab dem Frühjahr 2019 annualisierte Mieteinnahmen von mehr als EUR 1 Mio., die sich nahezu vollständig ergebniswirksam auswirken werden.

Mit der notariellen Beurkundung des Verkaufs der Immobilie „Schäfergasse 38/40“ in Frankfurt am Main nach dem Bilanzstichtag haben wir eine Opportunität auf der Verkäuferseite genutzt und uns von einer Bestandsimmobilie getrennt und sie – zusammen mit unserem Projektpartner – an einen Dritten veräußert. Wir waren uns mit unserem Projektpartner einig, dass der Verkauf eine gute Möglichkeit darstellt, um in relativ kurzer Zeit einen Buchgewinn zu realisieren. Über den Verkaufspreis haben alle Vertragsparteien Stillschweigen vereinbart. Der genaue Buchgewinn hängt unter anderem noch von der finalen steuerlichen Strukturierung ab. Der Nutzen- und Lastenwechsel ist für das 2. Halbjahr 2018 vorgesehen.

Trotz dieses Verkaufs steht der Ausbau des Bestandsportfolios unverändert im Mittelpunkt der Aktivitäten der InCity Immobilien AG. Dessen ungeachtet nutzen wir Opportunitäten zum Verkauf, wenn dies im besten Interesse der Gesellschaft und ihrer Aktionäre ist.

Unser Fokus für die verbleibenden Monate des Geschäftsjahres 2018 liegt somit unverändert auf dem Ausbau unserer Bestandsportfolios. Opportunistische Objekte, bei denen wir umsetzbare Optimierungsmöglichkeiten sehen, schließen wir für einen Erwerb ausdrücklich nicht aus. Auf der Akquisitionsseite prüfen wir aktuell mehrere Immobilien, werden aber nur dann aktiv, wenn wir unsere strengen Anforderungen an Werthaltigkeit und Rendite erfüllt sehen.

Frankfurt am Main, im September 2018

gez. Michael Freund
Vorstand (CEO)

gez. Helge H. Hehl
Vorstand (CFO)

Zusammengefasster Lagebericht für das 1. Halbjahr 2018

Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns für das 1. Halbjahr 2018

1. GESCHÄFTS- UND RAHMENBEDINGUNGEN

1.1. Der InCity Konzern im Überblick

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

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

Daneben beteiligt sich die InCity AG über Partnerschaftsmodelle mit regionalen Projektentwicklern an wohnwirtschaftlichen und gewerblichen Immobilienprojekten in ausgewählten deutschen Metropolregionen. Der Schwerpunkt liegt hierbei auf Projektbeteiligungen mit einem Gesamtinvestitionsvolumen zwischen EUR 10 Mio. und EUR 50 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.

Zudem übernimmt die InCity Gruppe umfassende und individuell ausgestaltete Asset-Management-Mandate, angepasst an das jeweilige Objekt oder Portfolio.

Zum 30. Juni 2018 befanden sich sieben Wohn- und Geschäftshäuser sowie drei Büroimmobilien in Berlin und Frankfurt am Main mit einem Volumen (HGB-Buchwert) von insgesamt rund EUR 129 Mio. (zum 31. Dezember 2017: drei Wohn- und Geschäftshäuser sowie drei Büroimmobilien mit einem HGB-Buchwert von rund EUR 99 Mio.) im Bestand des InCity Konzerns. Insgesamt umfasst das Portfolio zum Bilanzstichtag neben den Büro- und Geschäftsimmobilien rund 120 Wohnungen in Berlin und Frankfurt am Main.

Die laufenden Projektbeteiligungen („Rhein VII in Düsseldorf“ und „Elbquartier Blankenese“ in Hamburg) sind nahezu vollständig abgeschlossen und haben für die zukünftige Vermögens-, Finanz- und Ertragslage keine wesentliche Bedeutung mehr.

1.2. Unternehmensentwicklung im ersten Halbjahr 2018

Im ersten Halbjahr 2018 hat die InCity AG den Aufbau des Bestandsportfolios konsequent fortgesetzt:

Am 1. Januar 2018 erfolgte der Nutzen- und Lastenwechsel für die im November 2017 erworbene Bestandsimmobilie „Schäfergasse 38/40“ in Frankfurt am Main. Hier handelt es sich um ein siebengeschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit überwiegendem Wohnanteil in direkter Nachbarschaft zur Einkaufsmeile „Zeil“. Die Immobilie umfasst eine vermietbare Fläche von rund 1.400 m², wovon rund 88 % auf Wohnen mit insgesamt 40 Wohneinheiten entfallen. Diese Bestandsimmobilie hat die InCity AG über eine Tochtergesellschaft zusammen mit einem Projektpartner erworben. Die InCity AG hält 51 % der Geschäftsanteile an der erwerbenden Tochtergesellschaft, der Projektpartner 49 %.

Im Februar 2018 hat die InCity AG über eine Tochtergesellschaft einen notariellen Kaufvertrag über den Erwerb eines sechsgeschossigen Wohn- und Geschäftshauses mit überwiegendem Wohnanteil in Berlin in direkter Nachbarschaft zum Hauptbahnhof und Regierungsviertel abgeschlossen. Dieses Objekt befindet sich in der Werftstraße 3 und ist nahezu vollvermietet bei einer vermietbaren Fläche von rund 2.600 m², wovon rund 90 % auf Wohnen entfallen. Der Nutzen- und Lastenwechsel erfolgte am 30. Juni 2018.

Ebenfalls im Februar 2018 hat die InCity AG über eine weitere Tochtergesellschaft einen notariellen Kaufvertrag über den Erwerb eines sechsgeschossigen Wohn- und Geschäftshauses mit überwiegendem Wohnanteil in zentraler Lage in Berlin-Pankow abgeschlossen. Dieses Objekt befindet sich in der Jacobsohnstraße 27 und ist vollvermietet bei einer vermietbaren Fläche von rund 1.020 m², wovon ebenfalls rund 90 % auf Wohnen entfallen. Der Nutzen- und Lastenwechsel erfolgte ebenfalls am 30. Juni 2018.

Am 1. März 2018 erfolgte der Nutzen- und Lastenwechsel für die im Dezember 2017 erworbene Bestandsimmobilie „Stiftstrasse 18/20“ in Frankfurt am Main. Hier handelt es sich um ein sechsgeschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit überwiegendem Wohnanteil, ebenfalls in direkter Nachbarschaft zur „Zeil“ in der Innenstadt von Frankfurt am Main. Die Immobilie umfasst eine vermietbare Fläche von rund 1.610 m², wovon rund 60 % auf Wohnen entfallen.

Insgesamt umfasste das Bestandsportfolio des InCity Konzerns zum Bilanzstichtag am 30. Juni 2018 nunmehr zehn Bestandsimmobilien (31. Dezember 2017: sechs Bestandsimmobilien).

Im südlichen Bauabschnitt der gemeinsamen Projektentwicklung „Rhein VII – bildschön leben“ mit der CORPUS SIREO Projektentwicklung Wohnen GmbH ist das von der projektbezogenen Tochtergesellschaft der InCity erworbene „Punkthaus 6“ gelegen. Im ersten Halbjahr 2018 sind die letzten drei der insgesamt sieben Wohneinheiten an die Erwerber übergeben worden und somit die restlichen Verkaufserlöse realisiert worden.

1.3. Organe und Mitarbeiter

Dem Vorstand gehörten während des gesamten Berichtszeitraums vom 1. Januar bis 30. Juni 2018 Herr Michael Freund, CEO, und Herr Helge H. Hehl, CFO, an.

Dem Aufsichtsrat der InCity AG gehörten im gesamten Berichtszeitraum vom 1. Januar bis 30. Juni 2018 folgende Mitglieder an:

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

Im ersten Halbjahr 2018 waren einschließlich Vorstand durchschnittlich 13 (Vorjahreszeitraum: 7,5) Mitarbeiter im InCity Konzern beschäftigt; davon 8,5 in der InCity AG (Vorjahreszeitraum: 7). Zum 30. Juni 2018 waren einschließlich Vorstand 14 Mitarbeiter im InCity Konzern beschäftigt (30. Juni 2017: 8); davon 9 in der InCity AG (30. Juni 2017: 7).

2. WIRTSCHAFTSBERICHT

2.1. Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Die deutsche Wirtschaft ist auch zum Jahresbeginn gewachsen, das Tempo hat sich allerdings abgeschwächt. Laut dem Statistischen Bundesamt (Destatis) war das Bruttoinlandsprodukt (BIP) im ersten Quartal 2018 – preis-, saison- und kalenderbereinigt – um 0,3 % höher als im vierten Quartal 2017. Im vergangenen Jahr war das BIP stärker gestiegen, zuletzt 0,7 % im dritten und 0,6 % im vierten Quartal 2017. Das leichte Wachstum setzt sich vor allem aus inländischen Investitionen zusammen: In den Sektoren Bauten und Ausrüstung wurde wesentlich mehr investiert als im vierten Quartal 2017. Die Konsumausgaben der Haushalte erhöhten sich leicht, die des Staates waren dagegen erstmalig seit fünf Jahren rückläufig und sorgten somit für eine Schwächung des BIPs. Auch die außenwirtschaftliche Entwicklung verlor leicht an Dynamik, da Exporte und auch Importe im Vorquartalsvergleich rückläufig waren. Die außenpolitischen Probleme mit Italien und der Handelskonflikt mit den USA führen dazu, dass Investitionen und Exporte sinken.

Auch im Vorjahresvergleich hat sich das Wirtschaftswachstum leicht abgeschwächt: Das preisbereinigte BIP war im ersten Quartal 2018 um 1,6 % höher als im ersten Quartal 2017. Korrigiert um den vergleichsweise starken Kalendereinfluss aufgrund der Lage der Feiertage ergab sich ein Anstieg des BIP um 2,3 %. Im dritten Quartal 2017 war das kalenderbereinigte BIP um 2,7 % gegenüber dem Vorjahr gestiegen, im vierten Quartal 2017 um 2,9 %.

Die Wirtschaftsleistung im ersten Quartal 2018 wurde von 44,3 Millionen Erwerbstätigen erbracht, das waren 609.000 Personen oder 1,4 % mehr als ein Jahr zuvor.²

² Quelle: Destatis, https://www.destatis.de/DE/PresseService/Presse/Pressemitteilungen/2018/01/PD18_011_811.html

2.2. Der deutsche Immobilienmarkt 2018

Das Transaktionsvolumen betrug im ersten Halbjahr 2018 EUR 25,6 Milliarden und liegt damit rund 8 % unter dem Rekord-1.-Halbjahr 2017. Der Rückgang liegt an dem knappen Immobilienangebot. Prognosen gehen bis zum Jahresende von einem Transaktionsvolumen von bis zu EUR 55 Milliarden im Gewerbeinvestmentmarkt aus.

Deutschland gilt wegen der politischen Stabilität und der stabilen Arbeitsmarktlage nach wie vor als attraktiver Investitionsstandort für inländische und ausländische Anleger. Investoren und Immobilienexperten sehen weiterhin hohe Wertstabilität und die Chance auf weitere Wertsteigerungen in Deutschland.³

Der deutsche Immobilienmarkt und vor allem die Metropolen Berlin und Frankfurt am Main profitieren stark von der wachsenden Nachfrage unter anderem aufgrund der Auswirkungen des Brexits, der Digitalisierung und der Urbanisierung.

Der deutsche Immobilienmarkt leidet allerdings unter dem starken Missverhältnis aus Angebot und Nachfrage, welches zu einem Mietpreiswachstum in allen Metropolen führt, bedingt durch einen sehr hohen Flächenmangel.

2.3. Gewerbeimmobilienmarkt

Im Segment der gewerblich genutzten Immobilien konnte auch im ersten Halbjahr 2018 mit EUR 25,1 Milliarden (Vorjahreszeitraum: EUR 25,8 Milliarden) ein Spitzenvolumen erreicht werden. Somit wird zum zweiten Mal in den vergangenen zehn Jahren ein Transaktionsvolumen von EUR 25,0 Milliarden überschritten. Das Ergebnis setzt sich vor allem aus dem überdurchschnittlichen Ergebnis der TOP 7 Standorte zusammen. Dort wurde mit insgesamt EUR 14,2 Milliarden, rund 28 %, der höchste je gemessene Halbjahresstand notiert, der vor allem von einer Vielzahl großvolumiger Einzeldeals getrieben wurde.⁴

Die Büroimmobilien liegen als Investmentsegment wie auch im Vorjahr auf dem ersten Rang mit einem Anteil am Transaktionsvolumen von knapp 45 %, rund EUR 11,25 Milliarden. Aufgrund der steigenden Anzahl der Bürobeschäftigten und Zuzüge vieler Unternehmen wird dieser Teilmarkt auch zukünftig weiter an Bedeutung gewinnen.

Die Einzelhandelsobjekte, welche mit rund EUR 3,5 Milliarden einen Anteil von 14 % erzielen konnten, haben das zweithöchste Volumen erreicht, dieses ist jedoch rückläufig zum Vorhalbjahresergebnis 2017. Der Einzelhandel lag hier noch bei 23,7 %. Der Rückgang erklärt sich aufgrund von Verzögerungen bei Kaufprozessen und dem limitierten Angebot.⁵

Bezüglich des Anteils von internationalen Käufern am Investmentvolumen, konnte ein Rückgang auf 42 % im ersten Halbjahr 2018 festgestellt werden, im Vorhalbjahr 2017 lag der Anteil noch bei rund 46 %. Dieser Rückgang begründet sich nicht durch eine sinkende Nachfrage, sondern zum einen durch den Mangel an

³ Quelle: Savills, Gewerbeinvestmentmarkt H1-2018

⁴ Quelle: Collier, Investment Deutschland, H1 2018

⁵ Quelle: CEBRE, Deutschland Investmentmarkt, H1 2018

Core-Immobilien und zum anderen da deutsche Investoren aufgrund des Anlagedrucks zunehmend beim Preiswettbewerb um die noch frei verfügbaren Objekte mitgehen.

Die Renditekompression setzt sich auch im ersten Halbjahr 2018 fort, aufgrund der kontinuierlich steigenden Nachfrage und dem sehr begrenzten Angebot insbesondere von Core-Lagen. Im Bürosegment wurde in den Toplagen in Düsseldorf, München, Köln und Stuttgart ein weiterer Rückgang der Spitzenrenditen notiert. Die durchschnittliche Rendite der Top 7 Standorte ging dadurch auf 3,21 % zurück. So sank im Segment der innerstädtischen Geschäftshäuser in Toplagen der Investmentzentren die durchschnittliche Nettoanfangsrendite auf 3,06 %. Berlin weist eine Brutto-Spitzenrendite im Bürosegment von 3,2 % und Frankfurt am Main von 3,3 % auf. Bei Logistikimmobilien wurde ein leichter Rückgang um fünf Basispunkte auf 4,35 % zum Vorquartal festgestellt. Für die Assetklasse Hotel ist die Rendite stabil bei 4,4 % und für den großflächigen Einzelhandel sind die Renditen ebenfalls stabil.⁶

Deutschland gilt als sehr attraktiver Investitionsstandort sowohl bei nationalen wie auch internationalen Investoren. Die Nachfrage nach deutschen Gewerbeimmobilien ist ungebrochen hoch. Ein limitierender Faktor für das Transaktionsgeschehen ist jedoch nach wie vor die Angebotsknappheit insbesondere im Core-Segment, so dass neue Rekordergebnisse in naher Zukunft kaum zu erwarten sind.

2.4. Wohnimmobilienmarkt

Der Wohnportfoliotransaktionsmarkt erzielt im ersten Halbjahr 2018 ein Transaktionsvolumen von EUR 11,1 Milliarden. Damit ist der Umsatzdurchschnitt der letzten zehn Gesamtjahre von EUR 11,0 Milliarden erreicht worden. Im Vergleich gegenüber dem ersten Halbjahr 2017 (EUR 6,1 Milliarden) ist das Transaktionsvolumen um rund 82 % gestiegen.

Auch das zweite Quartal 2018 bleibt mit einem gehandelten Volumen von EUR 4,2 Milliarden nach dem sehr starken Auftakt im ersten Quartal 2018 hoch. Im Vergleich zum Vorjahresquartal mit EUR 2,4 Milliarden hat sich das Transaktionsvolumen im zweiten Quartal 2018 um 75 % erhöht. Mit den bis jetzt erzielten Ergebnissen und der sehr guten Prognose für das zweite Halbjahr 2018 steuert das Ergebnis auf das zweitbeste nach dem Rekordjahr 2015 (EUR 23,9 Milliarden) zu. Auch die Anzahl der gehandelten Wohneinheiten hat den Wert des Vorjahreshalbjahres mit einem Plus von 70,8 %, rund 84.700 Einheiten, stark übertroffen (Vorjahreszeitraum: rund 49.600 Einheiten).⁷

Auf der Käuferseite waren mit einem Ankaufsvolumen von rund EUR 9,1 Milliarden (Vorjahreszeitraum: EUR 5,0 Milliarden) hauptsächlich deutsche Investoren tätig. Somit sind deutsche Investoren mit rund 82,6 % (Vorjahreszeitraum: 81,6 %) bei der Herkunft der Käufer am stärksten vertreten. Auch internationale Investoren haben ihr Transaktionsvolumen stark erhöht um rund 72,7 % und erreichen ein Investitionsvolumen von rund EUR 1,9 Milliarden (Vorjahreszeitraum: EUR 1,1 Milliarden).

Die Übernahme der BUWOG AG durch Vonovia SE im ersten Quartal begründet das Halbjahreshoch 2018, die allein mit rund EUR 2,9 Milliarden gewertet wurde und damit die größte Transaktion im bisherigen

⁶ Quelle: CEBRE, Deutschland Investmentmarkt, H1 2018

⁷ Quelle: NAI apollo: Zahlen und Fakten – Transaktionsmarkt – Wohnportfolios H1/2018

Jahresverlauf darstellt. Die zweitgrößte Transaktion war die 70 % - Übernahme von Brack Capital Properties N.V. durch Adler Real Estate AG mit einem Beitrag von rund EUR 700 Millionen. Die Investorengruppe „Immobilienaktiengesellschaften und REITs“ hat ihr Ankaufsvolumen verdoppelt und war somit die aktivste Investorengruppe mit rund EUR 4,4 Milliarden und einem Anteil von 39,5 % an dem Gesamttransaktionsvolumen (Vorjahreszeitraum: EUR 1,7 Milliarden).

Im ersten Halbjahr 2018 wurden 12 % des Transaktionsvolumens in Sachsen erwirtschaftet, dieser Anstieg macht die steigende Bedeutung von den sogenannten B- und C-Standorten als Alternative zu den Top Städten deutlich. Spürbar gestiegen ist auch die Transaktionsdynamik im direkten Umkreis der A-Städte. Im 1. Halbjahr lag der entsprechende Umsatzanteil bei 5,8 % (Durchschnitt der letzten fünf Jahre: 3,2 %).

Die Umlandregionen profitieren zunehmend von der Flächenknappheit der Kernstädte und wachsen zum Teil stärker als die A-Städte selbst. Das ist die Grundlage für weitere prognostizierte Mietsteigerungen.⁸ Unter den Metropolen dominiert Berlin als beliebtester Investitionsstandort mit einem Anteil von insgesamt 15,4 % am gesamten Transaktionsvolumen.

2.5 Büroimmobilienmarkt Berlin

Der Berliner Büromarkt konnte aufgrund des starken Flächenmangels im ersten Halbjahr 2018 weniger Fläche als im Vorhalbjahr umsetzen. Mit 390.000 m² konnte rund 8 % weniger gegenüber dem Spitzenhalbjahr 2017 umgesetzt werden (Vorjahreszeitraum: 426.700 m² / 2017: 944.800 m²).

Die sehr hohe Nachfrage verbunden mit einer im Verhältnis mäßigen Neubautätigkeit führen zu einer weiteren Verknappung der verfügbaren Büroflächen. Die Leerstandsquote liegt dadurch im zweiten Quartal 2018 bei knapp 3,2 %, rund 638.200 m² und ist in einigen Teilmärkten wie z.B. innerhalb des S-Bahn-Rings nicht mehr existent. Im Vorhalbjahr 2017 lag der Leerstand noch bei 4,1 %, rund 822.500 m². Gemäß den Prognosen von Jones Lang LaSalle wird der Flächenleerstand bis zum Jahresende unter 3 % fallen.

Die Nachfrage für Berliner Büroimmobilien steigt weiterhin stark an, aufgrund von Expansionen Berliner Unternehmen, Neugründungen und Zuzügen von nationalen und internationalen Unternehmen und Organisationen. Das knappe Angebot und die steigende Nachfrage, führen auch zu kontinuierlich steigenden Mietpreisen in der Berliner Metropole: Mit einem Anstieg von 13 % steigt die monatliche Spitzenmiete im 2. Quartal 2018 auf EUR 31,50 /m² (Vergleichswerte: Q2 2017: EUR 29,20 /m² und Q4 2017: EUR 30,00 /m²). Die Durchschnittsmiete ist dementsprechend auch weiter auf EUR 18,57 /m² gestiegen. Aufgrund der verschärften Angebotssituation werden auch die Randgebiete attraktiver, wie das Südkreuz, wo z.B. Vattenfall aktuell 27.000 m² in seiner noch fertigzustellenden Deutschland-Zentrale gemietet hat. Gemäß den Prognosen von Jones Lang LaSalle ist mittelfristig mit einer räumlichen Ausweitung der Büromarktzone zu rechnen.⁹

In Berlin werden bis zum Jahresende 2018 rund 215.500 m² Büroflächen fertiggestellt, wovon 80 % schon vorbelegt sind. Für das Jahr 2019 wird mit weiteren fertiggestellten Flächen von insgesamt 509.200 m² gerechnet, welche aber auch schon zu rund 50 % belegt sind. Die Fertigstellungen im Büromarktsektor

⁸ Quelle: Savills, Gewerbeinvestmentmarkt H1-2018

⁹ Quelle : Jones Lang LaSalle, Büromarktüberblick, Deutschland Q2 2018

betragen im ersten Halbjahr 2018 rund 70.500 m² (Vorjahreszeitraum: 92.600 m²). Aufgrund der hohen Bauaktivität in Berlin wird davon ausgegangen, dass ab dem Jahr 2020 ein höheres Flächenangebot existieren wird, bei einer gleichzeitig stabilen Konjunktur und anhaltender Umsatzdynamik.¹⁰

In Bezug auf die stark steigende Nachfrage von Büroimmobilien und dem anhaltenden Flächenmangel, ist davon auszugehen, dass Büronutzer auch zukünftig geneigt sind, höhere Mietpreise zu zahlen. Vor allem Immobilien in Toplagen Berlins gewinnen noch stärker an Wert. Im ersten Halbjahr 2018 wurde in Berlin Immobilien im Wert von rund EUR 1.6 Milliarden gehandelt (Vorjahreszeitraum: EUR 3,0 Milliarden). Der Rückgang begründet sich durch den Angebotsmangel, allerdings finden sich noch einige Transaktionen in der Pipeline, welche in der zweiten Halbjahreshälfte vollzogen werden.¹¹

2.6. Büroimmobilienmarkt Frankfurt am Main

Frankfurt als dynamischer Finanzstandort profitiert von seiner geographischen Lage und den Auswirkungen des Brexits am Immobilienmarkt.

Frankfurt kann ein sehr gutes erstes Halbjahres-Ergebnis, trotz des schwächeren zweiten Quartals, für 2018 auf dem Büovermietungsmarkt aufzeigen. Das Umsatzvolumen für das erste Halbjahr summiert sich auf 259.200 m², mit einer Steigerung zur Vorjahreshälfte 2017 um rund 9 % (Vorjahreszeitraum: 237.900 m²).¹² Gemäß Jones Lang LaSalle kann die Prognose von einem Flächenumsatz von 575.000 m² bis zum Jahresende noch erreicht werden.

Wie erwartet hat sich auch der Abbau der Leerstände auf dem Frankfurter Büromarkt weiter fortgesetzt. Die Leerstandsquote liegt gemäß Jones Lang LaSalle im zweiten Quartal 2018 bei nur noch 7,3 %, einer Fläche von rund 848.000 m², im Vergleich zum zweiten Quartal 2017 lag die Leerstandsquote bei noch 8,5 %, rund 1.001.700 m² (Q4 2017: 7,6 %). Der Verlauf zeigt, dass mit einem weiteren Rückgang der verfügbaren Flächen zu rechnen ist. Vor allem in den Top Bankenlagen ist der Leerstand sehr rückläufig und liegt bei nur noch 2,5 %.

Mit rund 260.000 m² befinden sich in den Top Lagen, die meisten Flächen im Bau, wovon schon jetzt mehr als ein Drittel belegt ist. Prognosen gehen davon aus, dass bis zum Jahresende weniger als 10.000 m² Fläche fertig gestellt wird.¹³ Im ersten Halbjahr 2018 wurde eine Fläche von 38.400 m² fertiggestellt (Vorjahreszeitraum: 42.700 m²).

In Frankfurt sind vor allem flexible Office Space Anbieter als neue Mietinteressenten sehr aktiv – es wurden mehr als 350 Verträge von Januar bis Ende Juni in diesem Sektor abgeschlossen, das ist der Spitzenwert der vergangenen Zehn Jahre.

¹⁰ Quelle: Jones Lang LaSalle, Office Market Profile, Berlin, Q2 2018

¹¹ Quelle: CEBRE, Berlin Investmentmarkt, H1 2018

¹² Quelle: Jones Lang LaSalle, Büromarktüberblick, Deutschland Q2 2018

¹³ Quelle: Jones Lang LaSalle, Office Market Profile, Frankfurt, Q2 2018

Die steigende Nachfrage und der daraus resultierende Wettbewerb lassen die Mietpreise vor allem in den Top Banklagen steigen. Die monatliche Spitzenmiete ist in Q2 2018 auf 38,50 EUR/m² gestiegen. In Q2 2017 lag die Spitzenmiete bei noch 37,00 EUR/m².

Im ersten Halbjahr 2018 wurde ein Investitionsvolumen von EUR 3,2 Milliarden am Frankfurter Gewerbeimmobilienmarkt verzeichnet, der Vorjahreszeitraum wurde um 23 % übertroffen.

Der Frankfurter Büromarkt hatte mit rund EUR 2,9 Milliarden - rund 89 % - den größten Anteil am gesamten Investitionsvolumen. Vor allem ausländische Investoren waren am Frankfurter Standort im ersten Halbjahr 2018 sehr aktiv mit einem Anteil von rund 60 %. Investoren aus Zypern konnten einen Anteil am gesamten Investitionsvolumen mit EUR 650 Millionen (20 %) aufweisen, gefolgt von Investoren aus der Schweiz mit EUR 502 Millionen (16 %), Singapur mit 376 Millionen (12%) und dem Vereinigten Königreich mit EUR 211 Millionen (7 %).¹⁴

3. FINANZANALYSE

3.1. Gesamtaussage

Das erste Halbjahr des laufenden Geschäftsjahres 2018 hat insgesamt die Erwartungen bzw. Planungen des Vorstands erfüllt. Mit dem Erwerb der Immobilien „Werfstraße 3“ sowie „Jacobsohnstraße 27“ in Berlin wurde die Strategie des kontinuierlichen Ausbaus des Bestandsportfolios erfolgreich weiterverfolgt. Zudem erfolgte der Nutzen- und Lastenwechsel für die beiden im 2. Halbjahr 2017 erworbenen Immobilien „Schäfergasse 38/40“ sowie „Stiftstraße 18/20“ in Frankfurt am Main zum 1. Januar 2018 bzw. 1. März 2018.

Das **Konzernergebnis** für das erste Halbjahr 2018 stellt sich mit TEUR -753 negativ, aber deutlich besser als im Vorjahreszeitraum (Vorjahr: TEUR -1.926) dar. Zum einen sind im Berichtszeitraum keine Kosten für eine Kapitalerhöhung auf Ebene der Muttergesellschaft angefallen (Vorjahr: TEUR 460); zum anderen konnten die verbliebenen restlichen drei Wohnungen des „Haus 6“ in Düsseldorf übergeben werden (die ersten vier der insgesamt sieben Wohneinheiten wurden im 2. Halbjahr 2017 übergeben) und der weitere Ausbau des Bestandsimmobilienportfolios mit weiter steigenden operativen Ergebnissen zeigt seine positiven Auswirkungen auf die Ertragslage des InCity Konzerns. Im Hinblick auf das negative Konzernergebnis ist unverändert festzuhalten, dass das handelsrechtliche Ergebnis die positive Wertentwicklung unseres Portfolios nicht widerspiegelt, da die substanziellen Wertsteigerungen des bestehenden Immobilienportfolios in der Rechnungslegung nach HGB nicht abgebildet werden, während sich gleichzeitig die planmäßigen Abschreibungen auf den Immobilienbestand im Berichtszeitraum in Höhe von rund EUR -0,75 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 0,6 Mio.) ergebnismindernd auswirken.

Die finanziellen Leistungsindikatoren im Konzern haben sich auf Basis der Vergleichswerte ebenfalls entsprechend positiv entwickelt: Das operative EBITDA im ersten Halbjahr 2018 liegt mit EUR 0,6 Mio. im positiven Bereich (Vorjahreszeitraum: EUR -0,7 Mio.). Negativ wirkt sich weiterhin der Leerstand im Objekt „Jägerstraße 54/44“ in Berlin-Mitte aus. Hier erwarten wir nach erfolgtem Umbau für die kommenden Jahre annualisierte Mehreinnahmen in Höhe von mehr als EUR 1 Mio. p.a., welche sich nahezu vollständig

¹⁴ Quelle: CEBRE, Frankfurt Investmentmarkt, H1 2018

ergebniswirksam niederschlagen werden. Bereits im 2. Halbjahr 2017 – zu Beginn der umfangreichen Umbaumaßnahmen – ist es uns gelungen, die kompletten Gewerbeflächen (rund 4.200 m²) an den Co-Working-Anbieter „SPACES“ zu vermieten. „SPACES“ steht für hochwertige Flächen im Rahmen des Co-Working-Konzepts der Regus-Gruppe. Es handelt sich hier um einen langfristigen Mietvertrag – d.h. eine Festmietzeit von elf Jahren, mit einer Option auf zweimal weitere fünf Jahre. Eine vereinbarte Staffelmiete von 2 % p.a. innerhalb der Festmietzeit garantiert uns eine langfristige Wertsicherung im dynamischen Berliner Büroimmobilienmarkt. Die Eigenkapitalquote im Konzern liegt zum Bilanzstichtag bei rund 55%. Der innere Wert („Net Asset Value“, kurz: „NAV“) der Aktie der InCity AG beträgt zum 30. Juni 2018 EUR 1,40 je Aktie.¹⁵

Wie geplant ist das **Ergebnis auf Einzelabschlussenebene** im ersten Halbjahr 2018 mit TEUR 93 leicht positiv und konnte im Vorjahresvergleich (Vorjahreszeitraum: TEUR -543) deutlich verbessert werden. Die Zinserträge und Asset Management Fees aus den die Bestandsimmobilien haltenden Gesellschaften tragen positiv zum Ergebnis bei. Zudem war im Gegensatz zum 1. Halbjahr 2017 kein Sondereffekt durch Kosten einer durchgeführten Kapitalerhöhung in Höhe von TEUR 460 zu verzeichnen. Das operative EBIT liegt im Berichtszeitraum mit EUR 0,1 Mio. ebenfalls im positiven Bereich und ebenfalls deutlich über dem Niveau des Vergleichszeitraums (EUR -0,5 Mio.). Die Eigenkapitalquote im Einzelabschluss beträgt 97,5%.

Die InCity AG und der Konzern sind im ersten Halbjahr 2018 ihren Zahlungsverpflichtungen jederzeit nachgekommen.

3.2. Ertragslage der InCity AG

Die **Umsatzerlöse** bestehen im Berichtszeitraum ausschließlich aus Erlösen aus konzerninternen Management-Fees in Höhe von rund TEUR 249, welche aus mit Bestandsgesellschaften vereinbarten Geschäftsbesorgungsverträgen resultieren (Vorjahreszeitraum: TEUR 208). Im Vorjahreszeitraum resultierten zusätzlich Konzernexterne Umsatzerlöse in Höhe von insgesamt TEUR 63 aus Asset Management Dienstleistungen gegenüber konzernexternen Dritten, die im ersten Halbjahr 2017 ausgelaufen sind, und aus einer Sondervergütung für einen Verkaufsprozess im Rahmen von Asset Management Dienstleistungen gegenüber konzernexternen Dritten sowie aus weiteren konzerninternen Weiterbelastungen in Höhe von TEUR 35.

Die **Zinserträge von verbundenen Unternehmen** resultieren im Berichtszeitraum mit TEUR 751 (Vorjahreszeitraum: TEUR 421) aus an Bestandsgesellschaften gewährten Darlehen und mit TEUR 67 (Vorjahreszeitraum: TEUR 78) aus Gesellschafterdarlehen an Projektgesellschaften.

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** in Höhe von TEUR 2 (Vorjahreszeitraum: TEUR 8) enthalten im Wesentlichen eine Versicherungsgutschrift von TEUR 2. Im Vorjahr waren hier maßgeblich Buchgewinne aus der Entkonsolidierung der abgeschlossenen und endabgerechneten Projektbeteiligung „Flugfeld Böblingen“ in Höhe von TEUR 5 sowie Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von TEUR 2 enthalten.

¹⁵ Auf Basis der Management Bewertung der zehn sich im Eigentum befindlichen Bestandsimmobilien in Höhe von rund EUR 163,6 Mio. zum 31. März 2018 sowie unter Berücksichtigung von rund TEUR 780 erfasster Umbauinvestitionen (Capex) in der Jägerstraße 54/55 in Berlin-Mitte zwischen dem 1. April und 30. Juni 2018 sowie den weiteren Bilanzpositionen zum 31. Juni 2018 (ohne Sachanlagen) im Konzern.

Der **Personalaufwand** ist mit TEUR 480 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum (TEUR 379) um rund TEUR 101 angestiegen; im ersten Halbjahr 2018 wurden mit dem Vorstand durchschnittlich 8,5 Mitarbeiter (Vorjahreszeitraum: 7 Mitarbeiter) beschäftigt.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** haben sich von rund TEUR 937 im Vorjahreszeitraum um TEUR 482 auf TEUR 455 mehr als halbiert. Ursächlich hierfür ist insbesondere die Tatsache, dass im Berichtszeitraum keine Kosten für eine Kapitalerhöhung angefallen sind (Vorjahreszeitraum: TEUR 460). Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen umfassen im Berichtsjahr unter anderem Rechts- und Beratungskosten (TEUR 60; Vorjahreszeitraum: TEUR 119), Raumkosten (TEUR 57; Vorjahreszeitraum: TEUR 55), Abschluss- und Prüfungskosten (TEUR 55; Vorjahreszeitraum: TEUR: 60), Akquisitions- und Bewertungskosten (TEUR 39; Vorjahreszeitraum: TEUR 16), EDV-Kosten (TEUR 32; Vorjahreszeitraum: TEUR 23), sowie Kosten aus nicht abziehbarer Vorsteuer (TEUR 19; Vorjahrzeitraum: TEUR 59).

Erträge aus Beteiligungen konnten im Berichtszeitraum, wie im Vorjahr nicht erzielt werden.

Insgesamt weist die InCity AG für das erste Halbjahr des laufenden Geschäftsjahres 2018 einen **Jahresüberschuss** von TEUR 93 (Vorjahreszeitraum: Jahresfehlbetrag in Höhe von TEUR 543) aus.

3.3. Vermögens- und Finanzlage der InCity AG

Die **Finanzanlagen** stellen maßgeblich die Ausleihungen an die die Bestandsimmobilien haltenden Objektgesellschaften sowie die Beteiligung Rheinblick Lage 1 GmbH dar. Der Anstieg der Finanzanlagen um rund EUR 19,2 Mio. gegenüber dem 31. Dezember 2017 resultiert maßgeblich aus den im Berichtszeitraum gestiegenen bzw. neuen Ausleihungen für die Objektgesellschaften, deren letzte Kaufpreisfälligkeit bzw. Nutzen- und Lastenwechsel im 1. Halbjahr 2018 erfolgte: die Schäfergasse 38/40 sowie die Stiftstraße 18/20 in Frankfurt am Main sowie die Werftstraße 3 sowie Jacobsohnstraße 27 in Berlin (insgesamt EUR +17,3 Mio.). Zudem stiegen maßgeblich die Ausleihungen an die Objektgesellschaft der Jägerstraße 54/55 in Berlin im Rahmen des Fortgangs des Umbaus um rund EUR 1,2 Mio.

Die **Forderungen** (TEUR 5.022; 31. Dezember 2017: TEUR 14.024) enthalten wie auch im Vorjahr insbesondere Forderungen gegen verbundene Unternehmen (TEUR 5.014; 31. Dezember 2017: TEUR 14.017). Der Rückgang der Forderungen gegenüber verbundene Unternehmen ist insbesondere auf den Rückgang der Forderungen gegenüber der Tochtergesellschaft Rheinblick Lage 1 GmbH zurückzuführen: Im Rahmen der Freigabe der restlichen Kaufpreisgelder der Wohnungen von „Haus 6“ von Notaranderkonten konnte die Verbindlichkeit aus Sicht der Tochtergesellschaft um mehr als EUR 9 Mio. zurückgeführt werden.

Die **sonstigen Vermögensgegenstände** in Höhe von TEUR 601 (31. Dezember 2017: TEUR 608) resultieren im Wesentlichen aus Steuererstattungsansprüchen (TEUR 517; 31. Dezember 2017: TEUR 517) sowie Forderungen aus Umsatzsteuer (TEUR 63; 31. Dezember 2017: TEUR 70).

Der Rückgang der **flüssigen Mittel** um rund EUR 10,3 Mio. ergibt sich vor allem aus den im Berichtszeitraum durchgeführten/erhöhten Ausleihungen an Objektgesellschaften für neu erworbene Bestandsimmobilien. Gegenläufig erhöhte die Rückführung der Verbindlichkeit der Tochtergesellschaft

Rheinblick Lage 1 GmbH aus den restlichen Kaufpreisgeldern des „Haus 6“ die flüssigen Mittel der InCity AG.

Unter Berücksichtigung des laufenden positiven Jahresergebnisses der Gesellschaft, stellt sich das **Eigenkapital** mit TEUR 90.173 um TEUR 93 höher als zum 31. Dezember 2018 dar.

Die **sonstigen Rückstellungen** (TEUR 715; 31. Dezember 2017: TEUR 701) betreffen insbesondere Risiken aus Tochterunternehmen und sonstige vertragliche Verpflichtungen (TEUR 542; 31. Dezember 2017: TEUR 579), Abschlusserstellungs- und Prüfungskosten (TEUR 145; 31. Dezember 2017: TEUR 105) und personalbezogene Rückstellungen (TEUR 28; 31. Dezember 2017: TEUR 17).

Die **Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen** betreffen maßgeblich ein von der Hauptaktionärin der InCity AG, der Haron Holding AG, gewährtes Darlehen (TEUR 1.150; 31. Dezember 2017: TEUR 1.154). Darüber hinaus sind Verbindlichkeiten gegenüber der Rheinland Immo Invest GmbH (TEUR 168; 31. Dezember 2017: TEUR 168), der Immo Invest Rhein Main GmbH (TEUR 58; 31. Dezember 2017: TEUR 58) und der May & Peto Grundbesitz GmbH & Co. KG (TEUR 12; 31. Dezember 2017: TEUR 13) enthalten. Diese Verbindlichkeiten beruhen auf von den Tochtergesellschaften erhaltenen kurzfristigen Darlehen. Des Weiteren sind hier Verbindlichkeiten gegenüber Tochterunternehmen in Höhe von TEUR 129 (31. Dezember 2017: TEUR 380) im Rahmen der Umsatzsteuerorganschaft ausgewiesen.

Die **sonstigen Verbindlichkeiten** (TEUR 25; 31. Dezember 2017: TEUR 44) beinhalten vorwiegend Verbindlichkeiten aus Lohn- und Kirchensteuern (TEUR 23; 31. Dezember 2017: TEUR 39).

Der **Cash Flow aus operativer Tätigkeit** beträgt im Berichtszeitraum TEUR -98 und konnte im Vorjahresvergleich (TEUR – 305) um TEUR 207 verbessert werden. Maßgeblich hier ist das gestiegene Jahresergebnis der Gesellschaft, welches durch (noch) nicht zahlungswirksame Erträge etwas vermindert wurde.

Der **Cash Flow aus der Investitionstätigkeit** (TEUR -10.198) ist insbesondere geprägt durch Auszahlungen für die Finanzierungen der erworbenen Bestandsobjekte in Berlin und Frankfurt am Main (EUR -19,2 Mio.) sowie den Einzahlungen aus dem Beteiligungsmodell, hier insbesondere von der Tochtergesellschaft Rheinblick Lage 1 (EUR +9,2 Mio.).

Der **Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit** (TEUR -25) beinhaltet maßgeblich gezahlte Zinsen in Höhe von TEUR 20.

3.4. Ertragslage des InCity Konzerns

Insgesamt konnte eine **Gesamtleistung** im Konzern von rund TEUR 2.749 (Vorjahreszeitraum: TEUR 1.962) sowie eine **Betriebsleistung** von TEUR 2.947 (Vorjahreszeitraum: TEUR 2.106) erzielt werden.

Die **Umsatzerlöse** in Höhe von TEUR 6.457 (Vorjahreszeitraum: TEUR 1.628) resultieren im Berichtszeitraum zum einen mit rund TEUR 1.959 aus den Erträgen aus der Vermietung der gehaltenen

Bestandsimmobilien (Vorjahreszeitraum: TEUR 1.472). Der Anstieg ist insbesondere auf den Ausbau der Bestandsimmobilienportfolios seit dem 2. Halbjahr 2017 zurückzuführen. Darüber hinaus sind Umsatzerlöse aus dem Verkauf und der Übergabe der restlichen drei Wohneinheiten des „Haus 6“ in Düsseldorf in Höhe von TEUR 4.403 im Berichtszeitraum enthalten (Vorjahreszeitraum: TEUR 0). Des Weiteren umfassen die Umsatzerlöse im Berichtszeitraum Asset Management Dienstleistungen gegenüber konzernexternen Dritten in Höhe von rund TEUR 88 (Vorjahreszeitraum: TEUR 150). Diese resultieren aus der Vergütung der Asset-Management Tätigkeit einer Tochtergesellschaft der InCity AG für einen Gewerbepark in unmittelbarer Nähe zum neuen Flughafen Berlin-Brandenburg (Lilienthalpark). Der Rückgang der Umsatzerlöse aus Asset Management Dienstleistungen im Vorjahresvergleich ist auf das Auslaufen des Asset Management Dienstleistungen für die Beethovenstraße 8 in Frankfurt am Main innerhalb des 1. Halbjahres 2017 sowie eine im 1. Halbjahr 2017 erhaltene Sondervergütung in Höhe von TEUR 42 zurückzuführen. Negativ wirkt sich weiterhin der Leerstand im Objekt „Jägerstraße 54/55“ in Berlin-Mitte aus. Hier verweisen wir auf unsere Ausführungen unter „3.1. Gesamtaussage“ zu dem bereits abgeschlossenen Mietvertrag über die gesamten Gewerbeflächen (rund 4.200 m²) mit dem Co-Working-Anbieter „SPACES“.

Die **Bestandsveränderung an unfertigen Leistungen** im Berichtszeitraum betreffen zum einen noch nicht abgerechnete Betriebskosten aus den Bestandsimmobilien mit TEUR +388 (Vorjahreszeitraum: TEUR +333). Zum anderen sind im Berichtszeitraum Bestandsminderungen im Rahmen von Übergaben von Wohneinheiten von rund TEUR 4.096 (Vorjahreszeitraum: TEUR 0) enthalten.

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** in Höhe von TEUR 198 (Vorjahreszeitraum: TEUR 144) setzen sich im Wesentlichen aus der Auflösung von Einzelwertberichtigungen (TEUR 49; Vorjahreszeitraum: TEUR 0), aus Versicherungsentschädigungen (TEUR 34; Vorjahreszeitraum: TEUR 17) sowie der Auflösung von Rückstellungen (TEUR 18; Vorjahreszeitraum: TEUR 60) zusammen. Des Weiteren resultieren im Berichtsjahr Erträge aus der Weiterbelastung von Ersatzvornahmen im Rahmen von notwendigen Mängelbeseitigungsmaßnahmen in Höhe von rund TEUR 62.

Der **Materialaufwand** in Höhe von TEUR 979 enthält im Berichtszeitraum mit TEUR 641 maßgeblich Betriebskosten für die vermieteten Bestandsimmobilien (Vorjahreszeitraum: TEUR 638). Die Baukosten für neue Objekte sind mit TEUR 293 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum (TEUR 431) auf Grund der deutlich geringeren Bautätigkeit im Rahmen der Beendigung von Projektbeteiligungen gesunken.

Die **Personalkosten** sind mit rund TEUR 636 im Vergleich zur Vorjahreszeitraum (TEUR 383) um rund TEUR 253 angestiegen; im ersten Halbjahr 2018 wurden mit dem Vorstand durchschnittlich 13 Mitarbeiter im Konzern (Vorjahreszeitraum: 7,5 Mitarbeiter) beschäftigt.

Der Anstieg der **Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen** um TEUR 125 ist im Wesentlichen darauf zurückzuführen, dass die Abschreibungen auf die Gebäude der seit dem 2. Halbjahr 2017 zugegangenen „Oranienburger Straße 39“ in Berlin-Mitte sowie seit dem 1. Halbjahr 2018 zugegangenen „Schäfergasse 38/40“ und „Stiftstrasse 18/20“ in Frankfurt am Main im Vorjahreszeitraum nicht zu berücksichtigen waren.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** haben sich von rund TEUR 1.362 im Vorjahreszeitraum um TEUR 617 auf TEUR 745 nahezu halbiert. Ursächlich hierfür ist insbesondere die Tatsache, dass im Berichtszeitraum keine Kosten für eine Kapitalerhöhung auf Ebene der Muttergesellschaft angefallen sind (Vorjahreszeitraum: TEUR 460). Im Berichtszeitraum setzen sich die sonstigen betrieblichen Aufwendungen maßgeblich aus Rechts- und Beratungskosten von TEUR 120 (Vorjahreszeitraum: TEUR 194), Abschluss- und Prüfungskosten (TEUR 80; Vorjahreszeitraum: TEUR 82), Raumkosten (TEUR 64; Vorjahreszeitraum: TEUR 56), Kosten aus nicht abziehbarer Vorsteuer (TEUR 63; Vorjahreszeitraum: TEUR 104), Akquisitions- und Bewertungskosten (TEUR 39; Vorjahreszeitraum: TEUR 16), EDV-Kosten (TEUR 32; Vorjahreszeitraum: TEUR 23) sowie Buchführungskosten (TEUR 30; Vorjahreszeitraum: TEUR 24) zusammen.

Das **Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT)** belief sich im ersten Halbjahr 2018 auf TEUR -186 (Vorjahreszeitraum: TEUR -1.382).

Die **sonstigen Zinsen und ähnlichen Aufwendungen** in Höhe von TEUR 549 (Vorjahreszeitraum: TEUR 501) setzen sich hauptsächlich aus Aufwendungen im Zusammenhang mit der Finanzierung der Bestandsimmobilien (TEUR 520; Vorjahreszeitraum: TEUR 455), sowie Aufwendungen bezüglich eines von der Haron Holding AG an die Muttergesellschaft gewährten Darlehens (TEUR 12; Vorjahreszeitraum: TEUR 16) zusammen. Im Vorjahr resultierten noch Aufwendungen bezüglich einer Projektfinanzierung in Höhe von TEUR 15.

Das **Ergebnis vor Steuern (EBT)** betrug TEUR -738 (Vorjahreszeitraum: TEUR -1.910).

Insgesamt verzeichnete der InCity Konzern im 1. Halbjahr 2018 einen **Jahresfehlbetrag** von TEUR -753 (Vorjahreszeitraum: TEUR -1.927).

3.5. Vermögens- und Finanzlage des InCity Konzerns

Die wesentlichen Auswirkungen auf die **Vermögenslage** des Konzerns im Berichtszeitraum ergaben sich aus dem weiteren Ausbau des Bestandsportfolios.

Das **Anlagevermögen** in Höhe von TEUR 132.346 (31. Dezember 2017: TEUR 103.903) beinhaltet maßgeblich die Immobilien „Brönnnerstraße 13/15“ in Frankfurt am Main, „Bernburger Straße 30/31“, „Jägerstraße 34/35“, „Jägerstraße 54/55“, „Charlottenstraße 79/80“ und „Oranienburger Straße 39“ in Berlin (TEUR 97.255; ohne Anlagen in Bau) sowie die im Berichtszeitraum übergegangenen Immobilien „Schäfergasse 38/40“ sowie „Stiftstraße 18/20“ in Frankfurt am Main sowie „Werfstraße 3“ sowie „Jacobssohnstraße 27“ in Berlin (TEUR 29.730). Zudem werden im Anlagevermögen geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau im Zusammenhang mit dem Ausbau des Objekts Jägerstraße 54/55 in Berlin (TEUR 2.250) ausgewiesen. Des Weiteren wird unverändert zum 31. Dezember 2017 unter den Finanzanlagen die Beteiligung des Konzerns an der RheinCOR Projektentwicklung GmbH (Projekt „Rhein VII“) ausgewiesen (TEUR 2.918).

Unter den **Vorräten** sind unter anderem unfertige Bauten sowie zum kurzfristigen Verkauf gehaltene Immobilien ausgewiesen: Zum Bilanzstichtag ist diesbezüglich nur noch das „Elbquartier Blankenese“ in Hamburg mit TEUR 1.930 (31. Dezember 2017: TEUR 1.930) enthalten; zum 31. Dezember 2017 waren

hier auch noch die Wohneinheiten des „Haus 6“ in Düsseldorf enthalten (TEUR 4.097), die in den ersten sechs Monaten des Jahres 2018 an die Erwerber übergeben wurden.

Des Weiteren sind unter den Vorräten auch noch nicht endabgerechnete Betriebskosten aus den im Bestand gehaltenen Immobilien (TEUR 1.125; 31. Dezember 2017: TEUR 737) ausgewiesen.

Die **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände** betragen zum Bilanzstichtag rund TEUR 2.946 (31. Dezember 2017: TEUR 6.817). Der Rückgang um TEUR 3.871 ist im Wesentlichen auf die Auszahlung der auf Notaranderkonten hinterlegten Kaufpreisgelder des „Haus 6“ in Düsseldorf zurückzuführen.

Die **liquiden Mittel** betragen insgesamt TEUR 15.727 (31. Dezember 2017: TEUR 26.554). Darin sind TEUR 13.417 freie liquide Mittel enthalten (31. Dezember 2017: TEUR 24.244). Die restlichen Beträge sind als Sicherheit für Bankbürgschaften hinterlegt und verfügungsbeschränkt.

Das **Eigenkapital** beträgt zum 30. Juni 2018 TEUR 85.500 (31. Dezember 2017: TEUR 86.253). Der leichte Rückgang des Eigenkapitals geht einher mit dem laufenden negativen Konzernjahresergebnis. Insgesamt ergibt sich eine Eigenkapitalquote von 55%.

Das **gezeichnete Kapital** beläuft sich auf TEUR 86.000 (31. Dezember 2017: TEUR 86.000).

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

Die **Rückstellungen** in Höhe von insgesamt TEUR 2.080 (31. Dezember 2017 TEUR 2.526) betreffen im Wesentlichen Rückstellungen für Gewährleistungsrisiken (TEUR 516; 31. Dezember 2017: TEUR 516), Rückstellungen für Mietgarantien, Architekten- und Anwaltskosten (TEUR 462; 31. Dezember 2017: TEUR 214), Rückstellungen für ausstehende Rechnungen (TEUR 225; 31. Dezember 2017: TEUR 515), Rückstellungen für Abschluss- und Prüfungskosten (TEUR 184; 31. Dezember 2017: TEUR 132) sowie Rückstellungen für noch nicht erbrachte Baukosten bereits verkaufter Wohneinheiten (TEUR 38; 31. Dezember 2017: TEUR 119). Zum 31. Dezember 2017 bestanden zudem noch Rückstellungen für ausstehende Gratifikationen in Höhe von TEUR 74. Steuerrückstellungen sind in Höhe von TEUR 548 (31. Dezember 2017: TEUR 533) enthalten.

Bei den **kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** (TEUR 1.603) handelt es sich zum Bilanzstichtag im Wesentlichen um Zins- und Tilgungsabgrenzungen, in Anspruch genommene Dispo-Kredite sowie die innerhalb der nächsten 12 Monate zu erfolgende planmäßige Regeltilgung des Bestandsimmobilienfremdfinanzierung (analog zum 31. Dezember 2017: TEUR 1.301).

Die **erhaltenen Anzahlungen** betreffen zum Bilanzstichtag des Berichtszeitraums, wie zum Vorjahr, Anzahlungen auf noch nicht abgerechnete Betriebskosten von Mietern der Bestandsobjekte.

Die **Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen** enthalten Verbindlichkeiten der Muttergesellschaft aus einem vom Hauptaktionär gewährten Darlehen (TEUR 1.150; 31. Dezember 2017: TEUR 1.154).

Die **sonstigen Verbindlichkeiten** enthalten maßgeblich ein gewährtes Darlehen im Rahmen der Projektfinanzierung für das Projekt „Rhein VII“ in Düsseldorf (TEUR 500; 31. Dezember 2017: TEUR 500) und weitere Verbindlichkeiten gegenüber Dritten aus Projektbeteiligungen (TEUR 1.307; 31. Dezember 2017: TEUR 1.244). Zudem bestehen zum Bilanzstichtag Verbindlichkeiten aus Steuern in Höhe von TEUR 28 (31. Dezember 2017: 44) sowie Verbindlichkeiten im Rahmen der sozialen Sicherheit in Höhe von TEUR 2 (31. Dezember 2017: TEUR 5).

Der **Cash Flow aus operativer Tätigkeit** im Berichtszeitraum von TEUR 7.943 resultiert im Wesentlichen aus dem (zahlungswirksamen) EBITDA sowie Veränderungen des Net Working Capitals und konnte im Vorjahresvergleich um TEUR 8.181 verbessert werden. Hierzu trugen maßgeblich die Einzahlungen der zum 31. Dezember 2017 auf Notaranderkonten hinterlegten Kaufpreisgelder der Wohneinheiten des „Haus 6“ (TEUR 3.952) sowie die weiteren Übergaben der restlichen drei Wohneinheiten in „Haus 6“ (Kaufpreise: TEUR 4.403) bei.

Der **Cash Flow aus der Investitionstätigkeit** im Berichtszeitraum von TEUR -29.221 (Vorjahreszeitraum: TEUR -138) zeigt maßgeblich den Erwerb der weiteren Bestandsimmobilien.

Der **Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit** im Berichtszeitraum von TEUR 10.452 (Vorjahreszeitraum: TEUR 27.986) resultiert im Berichtszeitraum maßgeblich aus den Einzahlungen aus der Aufnahme von Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten im Rahmen des Erwerbs bzw. Finanzierung der Bestandsimmobilien

(EUR 11,6 Mio.) sowie der Rückführung von entsprechenden Darlehen im Rahmen der Regeltilgung (rund EUR 0,7 Mio.). Im Vorjahreszeitraum waren hier die die Einzahlungen aus der auf Ebene der Muttergesellschaft durchgeführten Barkapitalerhöhung (EUR 29,9 Mio.) maßgeblich.

4. NACHTRAGSBERICHT

Am 9. Juli 2018 hat die inCity AG zusammen mit einem Projektpartner über die Tochtergesellschaft IC Objekt7 Frankfurt GmbH das Wohn- und Geschäftshaus „Schäfergasse 38/40“ in Frankfurt am Main an einen Dritten im Rahmen eines Asset Deals veräußert. Die InCity AG hält 51% der Geschäftsanteile an der zu veräußernden Tochtergesellschaft, der Projektpartner 49%. Über den Verkaufspreis haben alle Vertragsparteien Stillschweigen vereinbart. Der Nutzen- und Lastenwechsel soll noch in der 2. Jahreshälfte 2018 erfolgen. Die endgültige Höhe des zu realisierenden Buchgewinns hängt unter anderem noch von der finalen steuerlichen Strukturierung der Transaktion ab.

Am 29. August 2018 fand die ordentliche Hauptversammlung der Gesellschaft in Frankfurt am Main statt. Den Tagesordnungspunkten wurde mit 99,99 % bzw. 100% der stimmberechtigten Stimmen zugestimmt.

Des Weiteren sind nach dem 1. Juli 2018 keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten mit wesentlichem Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des InCity Konzerns und der InCity AG.

5. RISIKO- UND CHANCENBERICHT

Zum Stichtag des Halbjahresabschlusses über das erste Halbjahr 2018 haben sich keine weiteren wesentlichen, vom Geschäftsbericht 2017 abweichenden Risiken ergeben. Hinsichtlich der möglichen Risiken der künftigen Geschäftsentwicklung verweisen wir auf die im Risiko- und Chancenbericht des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2017 gemachten Angaben.

6. PROGNOSEBERICHT

Der Aufbau des Bestandsportfolios schreitet im laufenden Geschäftsjahr 2018 planmäßig voran, die Gesellschaft plant weitere Zukäufe von Immobilien in 2018.

Der Fokus unserer Aktivitäten für die verbleibenden Monate des Geschäftsjahres 2018 liegt unverändert im weiteren Aufbau unseres Bestandsimmobilienportfolios. Opportunistische Objekte, bei denen wir umsetzbare Optimierungsmöglichkeiten sehen, schließen wir für einen Erwerb ausdrücklich nicht aus.

Wir gehen unverändert davon aus, dass die Dynamik im Immobilienmarkt in Berlin und Frankfurt am Main weiter anhalten wird. Insgesamt wird der Anlagedruck der Investoren unverändert hoch bleiben, wovon unter anderem auch die Immobilienbranche weiter profitieren dürfte. Die vorsichtige Finanzierungspolitik der Kreditinstitute wird sich aus unserer Sicht nicht wesentlich ändern. Die Rahmenbedingungen für unser Geschäftsmodell sehen wir unverändert weiterhin als stabil an.

Der Vorstand hält für das Geschäftsjahr 2018 unverändert an seiner im April 2018 im Rahmen der Berichterstattung über das Geschäftsjahr 2017 abgegebenen Ergebnisprognose für den InCity Konzern sowie für die InCity AG (Einzelgesellschaft) fest.

Im **Konzern** erwarten wir, ohne die Berücksichtigung von positiven Ergebnisbeiträgen aus potentiellen zukünftigen Akquisitionen von Bestandsimmobilien in 2018 weiterhin einen Jahresfehlbetrag für 2018 zwischen EUR -1,9 Mio. und EUR -2,3 Mio. Hierin enthalten sind mehr als EUR 1,6 Mio. jährliche planmäßige handelsrechtliche Abschreibungen auf die bestehenden Immobilien. Des Weiteren werden die Wertsteigerungen des bestehenden Immobilienportfolios in der HGB-Bilanzierung nicht berücksichtigt und sind somit nicht ergebnisrelevant. Mit der geplanten Vermietung der sich derzeit im Umbau befindlichen und nahezu leerstehenden Bestandsimmobilie „Jägerstraße 54/55“ in Berlin-Mitte unterjährig ab 2019, planen wir darüber hinaus mit zusätzlichen Mieteinnahmen im Konzern von – annualisiert – mehr als EUR 1 Mio., welche sich nahezu vollständig ergebniswirksam auswirken werden.

Auf **Einzelgesellschaftsebene** der InCity AG planen wir unverändert – ebenfalls ohne die Berücksichtigung von positiven Ergebnisbeiträgen aus potentiellen Akquisitionen von Bestandsimmobilien in 2018 – mit einem Jahresüberschuss für das Geschäftsjahr 2018 zwischen EUR 0,0 Mio. und EUR 0,4 Mio.

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

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

Frankfurt am Main, 19. September 2018

gez. Michael Freund
Vorstand (CEO)

gez. Helge H. Hehl
Vorstand (CFO)

Konzern-Halbjahresabschluss nach HGB und Halbjahresabschluss der InCity Immobilien AG

KONZERN-HALBJAHRESABSCHLUSS NACH HGB

Konzern-Bilanz	28
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	30
Konzern-Kapitalflussrechnung	31
Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung	32
Konzern-Anlagenspiegel	34
Anhang	36

KONZERN-BILANZ ZUM 30. JUNI 2018 NACH HGB

AKTIVA TEUR	30.06.2018	31.12.2017
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erworbene Software und Lizenzen	42	55
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	126.985	97.909
2. Andere Anlagen Betriebs- und Geschäftsausstattung	149	121
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	2.250	2.899
III. Finanzanlagen		
Beteiligungen	2.920	2.920
	132.346	103.903
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte		
1. Unfertige Erzeugnisse, unfertige Leistungen	1.905	5.614
2. Bauten zum Verkauf	1.150	1.150
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.106	2.003
2. Sonstige Vermögensgegenstände	840	4.814
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		
	15.727	26.554
	21.728	40.134
C. Rechnungsabgrenzungsposten		
	267	217
Summe Aktiva	154.341	144.255

KONZERN-BILANZ ZUM 30. JUNI 2018 NACH HGB

PASSIVA TEUR	30.06.2018	31.12.2017
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	86.000	86.000
/. eigene Anteile	-36	-36
<i>Bedingtes Kapital TEUR 43.000 (Vj.: TEUR 43.000)</i>	85.964	85.964
II. Kapitalrücklage	11.245	11.245
III. Gewinnrücklage	36	36
IV. Konzernbilanzverlust	-11.865	-11.123
V. Ausgleichsposten für Anteile anderer Gesellschafter	120	131
	85.500	86.253
B. Rückstellungen		
1. Steuerrückstellungen	548	533
2. Sonstige Rückstellungen	1.532	1.993
	2.080	2.526
C. Verbindlichkeiten		
1 Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	61.411	50.459
2. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	1.118	696
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	906	1.126
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.150	1.154
5. Sonstige Verbindlichkeiten	2.111	1.998
<i>davon aus Steuern TEUR 28 (VJ TEUR 0) davon im Rahmen d. sozialen Sicherheit TEUR 2 (VJ TEUR 7)</i>		
	66.696	55.432
D. Rechnungsabgrenzungsposten	60	38
E. Passive latente Steuern	5	5
Summe Passiva	154.341	144.255

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JANUAR BIS 30. JUNI 2018

TEUR	01.01.-30.06. 2018	01.01.-30.06. 2017
1. Umsatzerlöse	6.457	1.628
2. Veränderung des Bestands an unfertigen Leistungen und unfertigen Erzeugnissen	3.708	333
3. Sonstige betriebliche Erträge	198	144
4. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs-, und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	0	0
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	-979	-1.094
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-575	-343
b) Soziale Abgaben	-61	-40
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-773	-648
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-745	-1.362
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0	0
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-549	-501
10. Steuern vom Einkommen und Ertrag	-15	-16
11. Ergebnis nach Steuern	-750	-1.899
12. Sonstige Steuern	-3	-27
13. Konzernjahresfehlbetrag	-753	-1.926
14. Verlustvortrag aus dem Vorjahr	11.123	8.859
15. Anderen Gesellschaftern zustehender Anteil am Jahresergebnis	-11	-11
16. Konzernbilanzverlust	11.865	10.774

KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG NACH HGB FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JANUAR BIS 30. JUNI 2018

TEUR	01.01.-30.06. 2018	01.01.-30.06. 2017
Jahresüberschuss (+)/Jahresfehlbetrag (-) vor Ertragsteuern	-738	-1.910
(+) Abschreibungen auf imm. Vermögensgegenstände und Sachanlagen	773	648
	35	-1.262
(+) Zahlungsunwirksame Aufwendungen	5	15
(+/-) Zinsaufwendungen/Zinserträge	549	501
(+/-) erstattete/gezahlte Ertragsteuern	-1	-8
	588	-754
(+/-) Veränderung der Vorräte	3.708	-344
(+/-) Veränderung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-103	795
(+/-) Veränderung der sonstigen Vermögensgegenstände und sonstigen Aktiva	3.924	163
(+/-) Veränderung der Rückstellungen	-461	-168
(+/-) Veränderung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-220	-329
(+/-) Veränderung der sonstigen Verbindlichkeiten	505	399
Cash Flow aus der operativen Geschäftstätigkeit	7.941	-238
(-) Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen	-29.216	-153
(+) Einzahlungen aus Abgängen des Konsolidierungskreises	0	18
(-) Auszahlungen aus Zugängen des Konsolidierungskreises	-5	-3
Cash Flow aus der Investitionstätigkeit	-29.221	-138
(+) Einzahlungen aus Kapitalerhöhung	0	29.900
(+) Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten	11.664	31
(-) Auszahlungen aus der Tilgung von Finanzverbindlichkeiten	-662	-1.386
(-) gezahlte Zinsen	-550	-559
Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit	10.452	27.986
Veränderung des Finanzmittelbestands	-10.826	27.610
(+/-) Konsolidierungskreisbedingte Änderungen des Finanzmittelbestands	0	-137
(+) Finanzmittelbestand zu Beginn der Periode	26.554	8.226
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	15.727	35.699

KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG ZUM 30. JUNI 2018 NACH HGB

TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Gewinn- rücklage
1. Januar 2017	60.000	7.345	36
Periodenergebnis 1. Halbjahr 2017	0	0	0
Ausschüttungen an nicht beherrschende Anteile	0	0	0
Veränderungen Konzernkreis (Abgänge)	0	0	0
Kapitalerhöhung	26.000	3.900	0
30. Juni 2017	86.000	11.245	36
1. Januar 2018	86.000	11.245	36
Periodenergebnis 1. Halbjahr 2018	0	0	0
Ausschüttungen an nicht beherrschende Anteile	0	0	0
Veränderungen Konzernkreis (Abgänge)	0	0	0
Kapitalerhöhung	0	0	0
30. Juni 2018	86.000	11.245	36

KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG ZUM 30. JUNI 2018 NACH HGB

Eigene Anteile	Konzernbilanz gewinn/-verlust	Anteile anderer Gesellschafter	Insgesamt
-36	-8.859	1.033	59.519
0	-1.915	-11	-1.926
0	0	0	0
0	0	-45	-45
0	0	0	29.900
-36	-10.774	977	87.448
-36	-11.123	131	86.253
0	-742	-11	-753
0	0	0	0
0	0	0	0
0	0	0	0
-36	-11.865	120	85.500

ENTWICKLUNG DES KONZERNANLAGEVERMÖGENS FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JANUAR BIS 30. JUNI 2018

TEUR	Anschaffungs- und Herstellungskosten				30.06.2018
	01.01.2018	Zugänge	Abgänge	Umgliederung	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
Entgeltlich erworbene Software und Lizenzen	88	0	0	0	88
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	100.650	27.518	0	2.304	130.472
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	165	42	1	0	208
3. Geleistete Anzahlung und Anlagen im Bau	2.899	1.655	0	2.304	2.250
	103.714	29.215	1	0	132.930
III. Finanzanlagen					
Beteiligungen	3.970	0	0	0	3.970
	107.772	29.215	1	0	136.988

ENTWICKLUNG DES KONZERNANLAGEVERMÖGENS FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JANUAR BIS 30. JUNI 2018

Kumulierte Abschreibungen				Buchwerte	
01.01.2018	Zugänge	Abgänge	30.06.2018	30.06.2018	31.12.2017
32	13	0	45	42	55
2.741	746	0	3.487	126.985	97.909
45	14	0	59	149	121
0	0	0	0	2.250	2.899
2.786	760	0	3.546	129.384	100.928
1.050	0	0	1.050	2.920	2.920
3.868	773	0	4.641	132.346	103.903

ANHANG ZUM KONZERNZWISCHENABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR VOM 1. JANUAR BIS 30. JUNI 2018

1. ALLGEMEINE ANGABEN

1.1. Informationen zum Unternehmen

Der Konzern-Halbjahresabschluss der InCity Immobilien AG zum 30. Juni 2018 wurde am 18. September 2018 durch den Vorstand aufgestellt. Die InCity Immobilien AG (im Folgenden kurz „InCity AG“ oder „Gesellschaft“ oder „Mutterunternehmen“) ist eine nach dem deutschen Aktiengesetz errichtete Gesellschaft mit Sitz in Frankfurt am Main, Deutschland. Die Gesellschaft wird unter der Nummer HRB 90797 im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main geführt. Geschäftsanschrift der Gesellschaft ist: Beethovenstraße 71, 60325 Frankfurt am Main, Deutschland. Der Konzern („InCity Gruppe“ oder „Konzern“) umfasst neben dem Mutterunternehmen ausschließlich in Deutschland ansässige Tochterunternehmen.

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

1.2. Grundlagen der Erstellung des Konzern-Halbjahresabschlusses

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

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

1.3. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.4. Konsolidierungskreis

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

In 2018 wurde erstmals die folgenden, im Berichtsjahr erworbenen, Gesellschaften konsolidiert:

- IC Objekt9 Berlin GmbH, Frankfurt am Main
- IC Objekt10 Berlin GmbH, Frankfurt am Main

Bei der erstmaligen Einbeziehung der IC Objekt9 Berlin GmbH und IC Objekt10 Berlin GmbH wurden, falls vorhanden, in den Konzernzwischenabschluss aufgenommene Vermögensgegenstände, Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten im Rahmen der Kaufpreisallokation neu bewertet bzw. angesetzt.

Im Berichtszeitraum wurden keine Gesellschaften nicht mehr konsolidiert (entkonsolidiert).

1.5. Konsolidierungsgrundsätze

Die Kapitalkonsolidierung für Unternehmen, die auf Grund eines (Zu-)Erwerbs erstmals konsolidiert wurden, wurde nach der Erwerbsmethode zum Zeitpunkt, zu dem das Unternehmen Tochterunternehmen geworden ist, vorgenommen. Dabei wird der Wertansatz der dem Mutterunternehmen gehörenden Anteile mit dem auf diese Anteile entfallenden Betrag des Eigenkapitals des Tochterunternehmens verrechnet. Das Eigenkapital wird mit dem Betrag angesetzt, der dem zum Konsolidierungszeitpunkt beizulegendem Zeitwert der in den Konzernabschluss aufzunehmenden Vermögensgegenstände, Schulden, Rechnungsabgrenzungsposten und Sonderposten entspricht. Ein nach der Verrechnung verbleibender Unterschiedsbetrag wird, wenn er auf der Aktivseite entsteht, als Geschäfts- oder Firmenwert, wenn er auf der Passivseite entsteht, unter dem Posten „Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung“ nach dem Eigenkapital ausgewiesen.

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

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

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

Anteile anderer, 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.

2. ANGABEN ZUR KONZERNBILANZ

2.1. Anlagevermögen

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

Das Anlagevermögen des InCity Konzerns in Höhe von TEUR 132.346 (31. Dezember 2017: TEUR 103.903) besteht maßgeblich aus Sachanlagen (TEUR 129.384; 31. Dezember 2017: TEUR 100.928). Auf Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten entfallen insgesamt TEUR 126.985 (31. Dezember 2017: TEUR 97.909). Dieser Betrag betrifft die zehn im Konzerneigentum befindlichen Bestandsimmobilien.

Die unter den Finanzanlagen ausgewiesenen Beteiligungen in Höhe von TEUR 2.920 (31. Dezember 2017: TEUR 2.920) betreffen nahezu ausschließlich die von der Rheinblick Lage 1 GmbH, einer 100%-igen Tochtergesellschaft der InCity AG, gehaltenen Anteile (45%) an der RheinCOR Projektentwicklung GmbH in Höhe von TEUR 2.918. Der Ansatz erfolgt zu Anschaffungskosten. Zum 31. Dezember 2017 weist die Gesellschaft ein Eigenkapital von TEUR 6.571 und für das Geschäftsjahr 2017 einen Jahresüberschuss von TEUR 3.338 aus.

Des Weiteren weist der Konzern immaterielle Vermögensgegenstände in Höhe von TEUR 42 (31. Dezember 2017: TEUR 55) aus. Diese betreffen vollumfänglich EDV-Software bzw. -Lizenzen des Mutterunternehmens.

Angaben zum Anteilsbesitz

Konsolidierungskreis der InCity AG zum 30.06.2018	Kapitalanteil der InCity AG %
Mutterunternehmen	
InCity Immobilien AG, Frankfurt am Main	-
Voll konsolidierte Unternehmen	
Cologne Immo Invest II GmbH, Köln	100
Immobilien Invest Köln GmbH, Köln	100
Rheinland Immo Invest GmbH, Köln	100
KBD Grundbesitz GmbH, Köln	100
May & Peto Grundbesitz GmbH & Co. KG, Köln	100
allobjekt Denkmalsanierungen GmbH i. L., Weimar	94
BRST Immo Invest GmbH, Köln	74
MG 10-14 GmbH, Köln	100
BRST 100 Immo Invest GmbH, Köln	94
Immo Invest Rhein-Main GmbH, Köln	100
AIB Projektgesellschaft BA 37 GmbH, Hofheim/Ts.	51
Elbquartier Blankenese GmbH & Co. KG, Schenefeld	81
Elbquartier Blankenese Beteiligungs-GmbH, Schenefeld	100
Rheinblick Lage 1 GmbH, Berlin	100
Projektgesellschaft HW 46 GmbH, Hofheim	51
IC Immobilien Betriebsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main	100
IC Objekt1 Frankfurt GmbH, Frankfurt am Main	100
IC Objekt2 Berlin GmbH, Frankfurt am Main	100
IC Objekt3 Berlin GmbH, Frankfurt am Main	100
IC Objekt4 Berlin GmbH, Frankfurt am Main	100
IC Objekt5 Berlin GmbH, Frankfurt am Main	100
IC Objekt6 Berlin GmbH, Frankfurt am Main	100
IC Objekt7 Frankfurt GmbH, Frankfurt am Main	100
IC Objekt8 Frankfurt GmbH, Frankfurt am Main	100
IC Objekt9 Berlin GmbH, Frankfurt am Main	100
IC Objekt10 Berlin GmbH, Frankfurt am Main	100

2.2. Vorräte

Die Vorräte bestehen zum einen aus unfertigen Erzeugnissen und unfertigen Leistungen in Höhe von TEUR 1.905 (31. Dezember 2017: TEUR 5.614) und beinhalten einerseits im Bau befindliche Wohnimmobilien. Darin enthalten ist im Wesentlichen das Entwicklungsobjekt „Elbquartier Blankenese“ (TEUR 780; 31. Dezember 2017: TEUR 780). Zum 31. Dezember 2017 waren hier auch noch die drei noch nicht übergebenen Wohneinheiten des „Haus 6“ aus dem Projekt „Rhein VII“ in Düsseldorf mit TEUR 4.097 enthalten. Darüber hinaus enthalten die unfertigen Erzeugnisse und unfertigen Leistungen noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von TEUR 1.125 (31. Dezember 2017: TEUR 737)

Zusätzlich zu den unfertigen Erzeugnissen und unfertigen Leistungen werden zum Bilanzstichtag in den Vorräten Bauten zum Verkauf in Höhe von TEUR 1.150 ausgewiesen (31. Dezember 2017: TEUR 1.150). Hier handelt es sich um den Rückerwerb eines Hauses in einer Projektbeteiligung.

2.3. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die **Forderungen aus Lieferungen und Leistungen** betragen zum Bilanzstichtag TEUR 2.106 (31. Dezember 2017: TEUR 2.003) und enthalten Forderungen aus dem Verkauf von Wohneinheiten, endabgerechnete Dienstleistungen und Nachträge. Alle Forderungen werden grundsätzlich einzeln bewertet. Bei Vorliegen eines Zahlungsverzugs erfolgt eine sorgfältige Analyse der Gründe hierfür. Die Höhe der Wertberichtigungen bestimmt sich nach den Ergebnissen dieser Analyse.

Sämtliche Forderungen sind wie im Vorjahr innerhalb eines Jahres fällig.

Die **sonstigen Vermögensgegenstände** beinhalten hauptsächlich Forderungen aus Steuererstattungsansprüchen in Höhe von TEUR 592 (31. Dezember 2017: TEUR 589) und Forderungen gegen Projektpartner aus kurzfristigen Darlehen in Höhe von TEUR 77. Darüber hinaus bestehen Forderungen aus Sicherheitseinhalten und Kautionen. Zum 31. Dezember 2017 bestanden zudem Guthaben auf Notaranderkonten in Höhe von TEUR 3.952, die im Berichtszeitraum ausbezahlt wurden. Die sonstigen Vermögensgegenstände sind wie im Vorjahr innerhalb eines Jahres fällig.

2.4. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten

Die **liquiden Mittel** in Höhe von TEUR 15.727 (31. Dezember 2017: TEUR 26.554) sind in Höhe von TEUR 13.417 (31. Dezember 2017: TEUR 24.244) frei verfügbar. Die restlichen Beträge sind als Sicherheit für Bankbürgschaften hinterlegt und damit verfügungsbeschränkt.

2.5. Rechnungsabgrenzungsposten

Die **aktiven Rechnungsabgrenzungsposten** in Höhe von TEUR 267 (31. Dezember 2017: TEUR 217) betreffen maßgeblich Bearbeitungsgebühren der Darlehensverträge zur Finanzierung des Erwerbs von Bestandsimmobilien bzw. einen Investitionskostenzuschuss an einen Mieter. Zudem sind Vorauszahlungen für Versicherungen sowie EDV- und Wartungsverträge enthalten.

2.6. Eigenkapital

Das voll eingezahlte Grundkapital der Gesellschaft beträgt zum 30. Juni 2018 TEUR 86.000 (31. Dezember 2017: TEUR 86.000) und ist eingeteilt in 86.000.000 (31. Dezember 2017: 86.000.000) auf den Inhaber lautende Stückaktien ohne Nennbetrag.

Das Grundkapital entwickelte sich wie folgt:

	Anzahl Aktien	Grundkapital in TEUR
31.12.2016	60.000.000	60.000
31.12.2017	86.000.000	86.000
30.06.2018	86.000.000	86.000

Im Rahmen der Hauptversammlung vom 31. August 2017 wurde das bestehende genehmigte Kapital 2016/1 aufgehoben und der Vorstand der Gesellschaft wurde ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft in der Zeit bis zum 30. August 2022 mit Zustimmung des Aufsichtsrats einmalig oder mehrmals um insgesamt EUR 43.000.000,00 durch Ausgabe von bis zu Stück 43.000.000 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2017). Der Vorstand wird ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre in bestimmten Fällen ganz oder teilweise auszuschließen. Zum 30. Juni 2018 betrug das Genehmigte Kapital demnach EUR 43.000.000,00.

Im Rahmen der Hauptversammlung vom 31. August 2017 wurde das bestehende bedingte Kapital 2016/1 aufgehoben und das Grundkapital der Gesellschaft um bis zu EUR 43.000.000,00 eingeteilt um bis Stück 43.000.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2017). Das bedingte Kapital beträgt zum 30. Juni 2018 demnach EUR 43.000.000,00.

Eigene Anteile

Die Gesellschaft hält am 30. Juni 2018 unverändert insgesamt 36.271 eigene Anteile mit einem rechnerischen Nennwert von EUR 36.271 (31. Dezember 2017: EUR 36.271), die zu TEUR 107 erworben wurden. Im Berichtszeitraum wurden keine eigenen Anteile erworben und keine eigenen Anteile veräußert.

Die zum Bilanzstichtag vorhandenen eigenen Anteile repräsentieren einen Anteil von 0,04% (31. Dezember 2017: 0,04%) am Grundkapital der Gesellschaft und werden im Hinblick auf die Verwendung für die in dem entsprechenden Hauptversammlungsbeschluss vom 17. Juni 2009 genannten Zweck gehalten.

Die **Kapitalrücklage** beträgt zum 30. Juni 2018 TEUR 11.245 (31. Dezember 2017 TEUR 11.245).

Im Konzernbilanzverlust in Höhe von TEUR -11.865 ist ein Verlustvortrag von TEUR -11.123 enthalten.

2.7. Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen (TEUR 1.532, 31. Dezember 2017: TEUR 1.993) betreffen mit TEUR 516 (31. Dezember 2017: TEUR 516) Rückstellung für Gewährleistungsrisiken, Rückstellungen für Mietgarantien, Architekten- und Anwaltskosten in Höhe von TEUR 462 (31. Dezember 2017: 214), Rückstellungen für ausstehende Rechnungen in Höhe von TEUR 225 (31. Dezember 2017: TEUR 515), Rückstellungen für Abschluss- und Prüfungskosten in Höhe von TEUR 184 (31. Dezember 2017: TEUR 132), Rückstellungen für noch nicht erbrachte Bauleistungen bereits verkaufter Wohneinheiten in Höhe von TEUR 38 (31. Dezember 2017: TEUR 119), Rückstellungen für Berufsgenossenschaften und nicht genommenen Urlaub in Höhe von TEUR 35 (31. Dezember 2017: TEUR 19).

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

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

2.8. Verbindlichkeiten

Verbindlichkeitspiegel in TEUR

Art der Verbindlichkeit TEUR	30.06.2018 Restlaufzeit			Gesamt
	bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (31.12.2017)	1.603 (1.301)	11.962 (4.951)	47.846 (44.206)	61.411 (50.459)
2. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen (31.12.2017)	1.118 (696)	0 (0)	0 (0)	1.118 (696)
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (31.12.2017)	906 (1.126)	0 (0)	0 (0)	906 (1.126)
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen (31.12.2017)	1.150 (1.154)	0 (0)	0 (0)	1.150 (1.154)
5. Sonstige Verbindlichkeiten (31.12.2017)	2.111 (1.998)	0 (0)	0 (0)	2.111 (1.998)
- davon aus Steuern (31.12.2017)	28 (44)	0 (0)	0 (0)	28 (44)
- davon im Rahmen der Sozialen Sicherheit (31.12.2017)	2 (5)	0 (0)	0 (0)	2 (5)

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

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

Die **sonstigen Verbindlichkeiten** enthalten im Wesentlichen ein gewährtes Darlehen im Rahmen der Projektfinanzierung für das Projekt „Rhein VII“ in Düsseldorf (TEUR 500; 31. Dezember 2017: TEUR 500) und weitere Verbindlichkeiten gegenüber Dritten aus Projektbeteiligungen (TEUR 1.307; 31. Dezember 2017: TEUR 1.244). Zudem bestehen zum Bilanzstichtag Verbindlichkeiten aus Steuern in Höhe von TEUR 28 (31. Dezember 2017: 44) sowie Verbindlichkeiten im Rahmen der sozialen Sicherheit in Höhe von TEUR 2 (31. Dezember 2017: TEUR 5).

Die **passiven Rechnungsabgrenzungsposten** in Höhe von TEUR 60 (31. Dezember 2017: TEUR 38) beinhalten maßgeblich Mieteinnahmen aus dem Bestandsgeschäft, welche das zweite Halbjahr 2018 betreffen.

2.9. Passive latente Steuern

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

2.10. Haftungsverhältnisse

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

Aus gegenüber Dritten abgegebenen Bürgschaften ergeben sich darüber hinaus Eventualverbindlichkeiten des Konzerns in Gesamthöhe von TEUR 3.095, die bilanziell nicht berücksichtigt wurden. Es handelt sich maßgeblich um Gewährleistungs- sowie Vertragserfüllungsbürgschaften. Eine Inanspruchnahme aus diesen Haftungsverhältnissen ist nicht wahrscheinlich, aber nicht vollständig auszuschließen. Die Gesellschaft hat ein Gewährleistungsmanagement etabliert, um mögliche Ansprüche zu bewerten und mittels der Unterauftragnehmer beseitigen zu lassen.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Neben den Haftungsverhältnissen bestehen in Höhe von TEUR 527 sonstige finanzielle Verpflichtungen. Im Einzelnen betreffen diese Verpflichtungen bei der Konzernmuttergesellschaft sowie bei einem Tochterunternehmen bestehende Miet- und Leasingverträge.

Im ersten Halbjahr des laufenden Geschäftsjahrs 2017 wurden Miet- und Leasingzahlungen in Höhe von TEUR 55 (Vorjahreszeitraum: TEUR 48) als Aufwand erfasst. Bei den erfassten Beträgen handelt es sich ausnahmslos um Mindestleasingzahlungen.

Derivative Finanzinstrumente / Bewertungseinheit

Zur Absicherung des Zinsänderungsrisikos eines Darlehensvertrags (Grundgeschäft) mit einer anfänglichen Darlehensvaluta von EUR 5,0 Mio. wurde ein Zinsswap (Sicherungsinstrument) mit gleicher Laufzeit wie das Grundgeschäft abgeschlossen. Insofern wurde eine Bewertungseinheit gebildet. Die gegenläufigen Zahlungsströme von Grundgeschäft und Sicherungsinstrument gleichen sich vollumfänglich zu jedem Zinszahlungstermin und über die Gesamtlaufzeit von Grundgeschäft und Sicherungsinstrument aus. Zur Messung der Effektivität der Sicherungsbeziehung wird die „Critical-Terms-Match-Methode“ verwendet. Die Sicherungsbeziehung zwischen Grundgeschäft und Sicherungsinstrument ist derart ausgestaltet, dass die Sicherungsbeziehung effektiv ist. Für die Bilanzierung kommt die "Einfrierungsmethode" zur Anwendung, bei der die sich ausgleichenden Wertänderungen aus dem abgesicherten Risiko nicht erfasst werden. D. h. die sich ausgleichenden positiven und negativen Wertänderungen werden ohne Berührung der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Der in dieser Mikro-Bewertungseinheit erfasste Zinsswap besitzt zum 30. Juni 2018 einen negativen Marktwert von rund TEUR -158. Der beizulegende Zeitwert wurde im Rahmen einer Mark-to-Market Bewertung ermittelt. Vor dem Hintergrund, dass es sich bei den zugrundeliegenden Geschäften um geschlossene Positionen handelt (effektives Hedging), ergab sich kein Rückstellungsbedarf.

Geschäfte mit nahe stehenden Unternehmen und Personen

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

3. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse in Höhe von TEUR 6.457 (Vorjahreszeitraum: TEUR 1.628) beinhalten mit rund TEUR 1.959 Erträge aus der Vermietung der Bestandsimmobilien (Vorjahreszeitraum: TEUR 1.472). Darüber hinaus sind Umsatzerlöse aus dem Verkauf und der Übergabe der restlichen drei Wohneinheiten des „Haus 6“ in Düsseldorf in Höhe von TEUR 4.403 im Berichtszeitraum enthalten (Vorjahreszeitraum: TEUR 0). Des Weiteren umfassen die Umsatzerlöse im Berichtszeitraum Asset Management Dienstleistungen gegenüber konzernexternen Dritten in Höhe von rund TEUR 88 (Vorjahreszeitraum: TEUR 150).

Veränderung des Bestands an unfertigen Leistungen

Die Bestandsveränderung an unfertigen Leistungen betrifft im Berichtszeitraum noch nicht abgerechnete Betriebskosten aus den Bestandsimmobilien mit TEUR 388 (Vorjahreszeitraum: TEUR 333). Zudem sind im Berichtszeitraum Bestandsminderungen im Rahmen von Übergaben von Wohneinheiten von rund TEUR 4.096 (Vorjahreszeitraum: TEUR 0) enthalten.

Sonstige betriebliche Aufwendungen und Erträge

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** setzen sich maßgeblich aus der Auflösung von Einzelwertberichtigungen (TEUR 49; Vorjahreszeitraum: TEUR 0), aus Versicherungsentschädigungen (TEUR 34; Vorjahreszeitraum: TEUR 17) sowie der Auflösung von Rückstellungen (TEUR 18; Vorjahreszeitraum: TEUR 60) zusammen. Des Weiteren resultieren im Berichtsjahr Erträge aus der Weiterbelastung von Ersatzvornahmen im Rahmen von notwendigen Mängelbeseitigungsmaßnahmen in Höhe von rund TEUR 42.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** in Höhe von TEUR 745 (Vorjahreszeitraum TEUR 1.362) setzen sich insbesondere aus Rechts- und Beratungskosten von TEUR 120 (Vorjahreszeitraum: TEUR 194), Abschluss- und Prüfungskosten (TEUR 80; Vorjahreszeitraum: TEUR 82), Raumkosten (TEUR 64; Vorjahreszeitraum: TEUR 56), Kosten aus nicht abziehbarer Vorsteuer (TEUR 63; Vorjahreszeitraum: TEUR 104), Akquisitions- und Bewertungskosten (TEUR 39; Vorjahreszeitraum: TEUR 16), EDV-Kosten (TEUR 32; Vorjahreszeitraum: TEUR 23) sowie Buchführungskosten (TEUR 30; Vorjahreszeitraum: TEUR 24) zusammen. Im Vorjahr waren hier zudem Kapitalerhöhungskosten in Höhe von TEUR 460 enthalten.

Sonstige Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Die sonstigen Zinsen und ähnlichen Aufwendungen in Höhe von TEUR 549 (Vorjahreszeitraum: TEUR 501) setzen sich hauptsächlich aus Aufwendungen im Rahmen mit der Finanzierung des Erwerbs der Bestandsimmobilien (TEUR 520; Vorjahreszeitraum: TEUR 455) sowie Aufwendungen bezüglich eines von der Haron Holding AG an die Muttergesellschaft gewährten Darlehen (TEUR 12; Vorjahreszeitraum: TEUR 16) zusammen. Im Vorjahreszeitraum resultierten zudem noch Aufwendungen bezüglich einer Projektfinanzierung in Höhe von TEUR 15.

Steuern vom Einkommen und Ertrag

Die Steuern vom Einkommen und Ertrag in Höhe von TEUR 15 (Vorjahreszeitraum: TEUR 16) resultieren insbesondere aus zu versteuernden Jahresüberschüssen von konsolidierten Unternehmen.

Auf Basis des Konzernjahresfehlbetrags des Berichtszeitraums vor Ertragsteuern von TEUR -738 ergibt sich bei einem kombinierten Ertragssteuersatz von 31,5% ein erwarteter Steueraufwand von TEUR 0. Der Unterschied zum ausgewiesenen Steueraufwand resultiert vor allem zum einen aus steuerbarem Ertrag von Einzelgesellschaften sowie, zum anderen, aus nicht angesetzten Verlusten und Verlustvorträgen. Eine Aktivierung von latenten Steuern auf Verluste oder Verlustvorträge unterbleibt, mangels Vorhersehbarkeit einer Nutzbarkeit von steuerlichen Verlustvorträgen.

Erläuterungen zur Konzernkapitalflussrechnung

Dem Konzern stehen liquide Mittel in Höhe von insgesamt TEUR 2.310 (31. Dezember 2017: TEUR 2.310) nicht zur freien Verfügung. Dabei handelt es sich um sicherungshalber an die finanzierenden Banken verpfändete Guthabenkonten. Aus den vertraglichen Konditionen dieser Zahlungsmittel ergibt sich eine Fristigkeit von bis zu drei Monaten. Der Finanzmittelfonds beinhaltet ausschließlich die in der Bilanz dargestellten liquiden Mittel.

4. SONSTIGE ANGABEN

Gesamtbezüge des Vorstands

Auf die Angabe der Bezüge des Vorstands wird auf Grund der mittelbaren Schutzwirkung des § 314 Abs. 3 Satz 2 (iVm §286 Abs. 4) verzichtet.

Gesamtbezüge des Aufsichtsrats

Die Bezüge des Aufsichtsrats beliefen sich im Berichtszeitraum auf TEUR 18.

Mitarbeiter

Die durchschnittliche Mitarbeiteranzahl ohne die Vorstände betrug im Berichtszeitraum 11 (Vorjahr: 6,5).

Frankfurt am Main, 18. September 2018

gez. Michael Freund
Vorstand (CEO)

gez. Helge H. Hehl
Vorstand (CFO)

HALBJAHRESABSCHLUSS DER INCITY IMMOBILIEN AG

Bilanz	50
Gewinn- und Verlustrechnung	53
Entwicklung des Anlagevermögens	54

INCITY IMMOBILIEN AG, FRANKFURT BILANZ ZUM 30. JUNI 2018 NACH HGB

AKTIVA	30.06.2018	31.12.2017
	EUR	TEUR
A Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erworbene Software und Lizenzen	41.992,03	55
II. Sachanlagen		
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	51.576,38	45
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	3.015.994,05	2.961
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	72.470.361,46	53.369
	75.486.355,51	56.330
	75.579.923,92	56.430
B Umlaufvermögen		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	7.747,63	7.747
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	5.013.850,89	14.017
3. Sonstige Vermögensgegenstände	600.751,34	608
	5.622.349,86	14.632
II. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	11.283.080,12	21.604
	16.905.429,98	36.237
C Rechnungsabgrenzungsposten	36.631,22	31
Bilanzsumme	92.521.985,12	92.697

INCITY IMMOBILIEN AG, FRANKFURT BILANZ ZUM 30. JUNI 2018 NACH HGB

PASSIVA	30.06.2018		31.12.2017
	EUR	EUR	TEUR
A Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital	86.000.000,00		86.000
./i. eigene Anteile	-36.271,00		-36
<i>bedingtes Kapital EUR 43.000.000,00 (Vj.: TEUR 43.000)</i>	85.963.729,00		85.964
II. Kapitalrücklage	11.245.115,24		11.245
III. Gewinnrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	35.853,42		35
IV. Bilanzverlust	-7.071.696,53		-7.165
	90.173.001,13		90.079
B Rückstellungen			
1. Sonstige Rückstellungen	715.299,21		701
	715.299,21		701
C Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	91.447,86		99
2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.517.341,23		1.773
3. Sonstige Verbindlichkeiten	24.895,69		44
davon aus Steuern EUR 23.042,08 (Vj. TEUR 0)			
davon diverse sonstige EUR 974,89 (Vj. TEUR 0)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 878,72 (Vj. TEUR 6)			
	1.633.684,78		1.916
	92.521.985,12		97.697

INCITY IMMOBILIEN AG, FRANKFURT
 GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DEN ZEITRAUM VOM
 1. JANUAR BIS 30. JUNI 2018

	EUR	01.01.-30.06. 2018 EUR	01.01.-30.06. 2017 EUR
1. Umsatzerlöse	248.833,34		305.333,29
2. Sonstige betriebliche Erträge	1.751,11		8.265,77
		250.584,45	313.599,06
3. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-441.629,52		-340.169,29
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung <i>davon für Altersversorgung EUR 0,00</i> <i>(Vj. TEUR 0)</i>	-38.142,17		-38.929,18
		-479.771,69	-379.098,47
4. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-20.382,23		-15.636,61
b) auf Vermögensgegenstände des Umlauf- vermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten	-7.707,05		-7.680,61
		-28.089,28	-23.317,22
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-455.057,06	-936.635,69
		-962.918,03	-1.339.051,38
6. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge <i>davon aus verbundenen Unternehmen</i> <i>EUR 825.628,45 (Vj. TEUR 506)</i>	825.628,45		506.222,64
7. Zinsen und ähnliche Aufwendungen <i>davon an verbundene Unternehmen</i> <i>EUR 119,03 (Vj. EUR 119,94)</i>	-20.228,28		-23.658,20
		805.400,17	-482.564,44
8. Ergebnis nach Steuern		93.066,59	-542.887,88
9. Jahresüberschuss/-fehlbetrag		93.066,59	-542.887,88
10. Verlustvortrag		-7.164.763,12	-6.996.534,91
11. Bilanzverlust		-7.071.696,53	-7.539.422,79

INCITY IMMOBILIEN AG, FRANKFURT AM MAIN
 ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS FÜR DEN ZEITRAUM
 VOM 1. JANUAR BIS 30. JUNI 2018

EUR	Anschaffungs- und Herstellkosten			30.06.2018
	01.01.2018	Zugänge	Abgänge	
I. Immaterielle				
Vermögensgegenstände				
Entgeltlich erworbene				
Software	87.099,09	0,00	0,00	87.099,09
II. Sachanlagen				
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	71.842,62	13.944,64	665,48	85.121,78
III. Finanzanlagen				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	7.770.978,25	55.000,00	0,00	7.825.978,25
2. Ausleihungen an ver- bundene Unternehmen	53.368.649,11	30.789.718,65	11.688.006,30	72.470.361,46
	61.139.627,36	30.844.718,65	11.688.006,78	80.296.339,71
	61.298.569,07	30.858.663,29	11.688.671,78	80.468.560,58

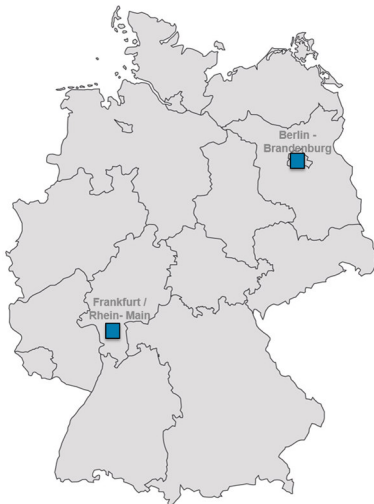
INCITY IMMOBILIEN AG, FRANKFURT AM MAIN
 ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS FÜR DEN ZEITRAUM
 VOM 1. JANUAR BIS 30. JUNI 2018

01.01.2018	Kumulierte Abschreibungen		30.06.2018	Buchwerte	
	Zugänge	Abgänge		30.06.2018	31.12.2017
31.735,09	13.371,97	0,00	45.107,06	41.992,03	55.364,00
26.790,62	7.010,26	255,48	33.545,40	51.576,38	45.052,00
4.809.984,20	0,00	0,00	4.809.984,20	3.015.994,05	2.960.994,05
0,00	0,00	0,00	0,00	72.470.361,46	53.368.649,11
4.809.984,20	0,00	0,00	4.809.984,20	75.486.355,51	56.329.643,16
4.868.509,91	20.382,23	255,48	4.888.636,66	75.579.923,92	56.430.059,16

InCity-Portfolio

INCITY-PORTFOLIO: BESTANDSIMMOBILIEN UND PROJEKTBETEILIGUNGEN

Portfolio Bestandsimmobilien – Status Juni 2018



Im Februar 2018 wurden die Kaufverträge für die Immobilien Werftstraße 3 in Berlin-Mitte und Jacobsohnstraße 27 in Berlin-Pankow beurkundet und damit das Portfolio der InCity AG auf zehn Objekte erweitert. Der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten ist für beide Objekte am 30. Juni 2018 erfolgt. Es handelt sich bei den vorgenannten Objekten jeweils um nahezu vollvermietete bzw. vollvermietete Wohn- und Geschäftshäuser mit überwiegendem Wohnanteil.

Die InCity AG geht davon aus, trotz der angespannten Marktlage bis zum Ende des Jahres weitere Objekte in den Fokusstädten erwerben zu können.

Das Portfolio der InCity AG beinhaltet zum 30. Juni 2018 zehn Bestandsimmobilien mit einem Marktwert von rund EUR 164,4 Millionen¹⁶.

Portfolio Bestandsimmobilien – Chronologie

- ❑ Im Juli 2014 hat die InCity AG ihre erste Immobilie für den Aufbau eines Portfolios ausgewählter Bestandsimmobilien in Frankfurt am Main erworben. Bei der Immobilie handelt es sich um eine sechsgeschossige, als Ärztehaus etablierte Immobilie, die sich unweit der Konstabler Wache in einer Seitenstraße von Frankfurts Haupteinkaufsmeile „Zeil“ befindet. Die Kaufpreisfälligkeit und damit der Besitz-, Nutzen- und Lastenwechsel erfolgten am 1. November 2014.
- ❑ Ende Dezember 2014 hat die InCity AG ihre erste Bestandsimmobilie in Berlin erworben. Bei dem Objekt handelt es sich um ein vollvermietetes Geschäftshaus in Berlin-Kreuzberg nahe dem Potsdamer Platz. Der Besitz-, Nutzen- und Lastenwechsel ist Ende Juni 2015 erfolgt.
- ❑ Im Juli 2015 erwarb die InCity AG ein fünfgeschossiges Wohn- und Geschäftshaus in Berlin-Mitte. Das Objekt im historischen Zentrum der Stadt liegt nur wenige Meter vom Hausvogteiplatz und dem Gendarmenmarkt entfernt. Die Kaufpreisfälligkeit und damit der Besitz-, Nutzen- und Lastenwechsel erfolgten am 15. September 2015.
- ❑ Ende August 2015 erweiterte die InCity AG ihr Bestandsportfolio um eine dritte Immobilie in Berlin. Das denkmalgeschützte Wohn- und Geschäftshaus liegt ebenfalls in zentraler Lage in Berlin-Mitte. Die Kaufpreisfälligkeit und damit der Besitz-, Nutzen- und Lastenwechsel traten am 15. Oktober 2015 ein.
- ❑ Im März 2016 kaufte die InCity AG die vierte Immobilie in Berlin. Das vollvermietete Büro- und Geschäftshaus zeichnet sich durch die zentrale Lage in Berlin-Mitte aus und ergänzt das

¹⁶ Auf Basis der Management Bewertung der zehn sich im Eigentum befindlichen Bestandsimmobilien in Höhe von rund EUR 163,6 Mio. zum 31. März 2018 sowie unter Berücksichtigung von rund TEUR 780 erfasster Umbauinvestitionen (Capex) in der Jägerstraße 54/55 in Berlin-Mitte zwischen dem 1. April und 30. Juni 2018 (marktwert erhöhend).

Bestandsportfolio ideal. Die Kaufpreisfälligkeit und damit der Besitz-, Nutzen- und Lastenwechsel sind am 1. September 2016 erfolgt.

- ❑❑ Im Oktober 2017 wurde der Kaufvertrag für die fünfte Immobilie in Berlin beurkundet. Das sechsgeschossige Wohn- und Geschäftshaus im Berliner Bezirk Mitte liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zum historischen Postfuhramt sowie den Projektentwicklungen „Tacheles Areal“ und „Forum an der Museumsinsel“. Die Kaufpreisfälligkeit und damit der Besitz-, Nutzen- und Lastenwechsel traten am 1. Dezember 2017 ein.
- ❑❑ Im November 2017 erweitert die InCity AG ihr Bestandsportfolio um eine Immobilie in Frankfurt am Main. Das siebengeschossige Wohn- und Geschäftshaus mit überwiegendem Wohnanteil liegt in direkter Nachbarschaft zur Einkaufsmeile „Zeil“. Damit hat die InCity AG ihr Portfolio von Bestandsimmobilien um ein siebtes Objekt erweitert. Der Besitz-, Nutzen- und Lastenwechsel ist zum 1. Januar 2018 erfolgt.
- ❑❑ Im Dezember 2017 kaufte die InCity AG eine weitere Immobilie in Frankfurt am Main und erweiterte damit ihr Bestandsportfolio auf acht Immobilien. Das sechsgeschossige Wohn- und Geschäftshaus mit überwiegendem Wohnanteil liegt ebenfalls in unmittelbarer Nachbarschaft zur Einkaufsmeile „Zeil“. Die Kaufpreisfälligkeit und damit der Besitz-, Nutzen- und Lastenwechsel traten am 1. März 2018 ein.
- ❑❑ Im Februar 2018 erwarb die InCity AG ein sechsgeschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit überwiegendem Wohnanteil in Berlin in direkter Nachbarschaft zum Hauptbahnhof und Regierungsviertel. Des Weiteren wurde ein sechsgeschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit überwiegendem Wohnanteil in zentraler Lage in Berlin-Pankow erworben. Damit umfasst das Bestandsimmobilienportfolio der Gesellschaft nunmehr zehn Immobilien. Die Kaufpreisfälligkeit und damit der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten erfolgten am 30. Juni 2018.

BESTANDSPORTFOLIO

Metropolregion Berlin, Jägerstraße 34/35, 10117 Berlin



Nutzungsart:	Wohn- und Geschäftshaus
Vermietungsstand:	100%
Vermietbare Fläche (ohne Lager):	3.980 m ²
Status Quo:	Asset im Bestand
Marktwert:	EUR 36,0 Mio.
Jahresnettokaltniete:	EUR 1,08 Mio.

Das fünfgeschossige Wohn- und Geschäftshaus liegt in zentraler Lage in Berlin-Mitte im historischen Herzen der Stadt nur wenige Meter vom Hausvogteiplatz und dem Gendarmenmarkt entfernt. Insgesamt verfügt die Immobilie über rund 3.980 m² vermietbare Fläche (ohne Lager). Im Erdgeschoss ist überwiegend Gastronomie untergebracht, zwei Obergeschosse werden als Büroetage genutzt, in den darüberliegenden Geschossen befinden sich großzügige Wohneinheiten. Der Besitz-, Nutzen- und Lastenwechsel erfolgte am 15. September 2015.

Metropolregion Berlin, Jägerstraße 54/55 10117 Berlin



Nutzungsart:	Wohn- und Geschäftshaus
Vermietungsstand:	86 % ¹⁷
Vermietbare Fläche (ohne Lager):	4.490 m ²
Status Quo:	Asset im Bestand
Marktwert:	EUR 31,2 Mio. ¹⁸
Jahresnettokaltniete:	EUR 1,33 Mio. ¹⁹

Die Immobilie befindet sich in zentraler Lage in Berlin-Mitte. Das denkmalgeschützte Ensemble liegt nur wenige Meter vom Gendarmenmarkt entfernt und besticht durch eine ansprechende Architektur und den typischen Berliner Innenhof. Insgesamt verfügt die Immobilie über rund 4.490 m² vermietbare Büro- und Wohnfläche ohne Lager. Nach Auszug sämtlicher Mieter finden umfangreiche Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten statt. Die Gewerbeflächen konnten bereits zu Beginn der Maßnahmen an die Regus-Gruppe mit der Marke „SPACES“ vermietet werden. Die Flächen werden voraussichtlich im Frühjahr 2019 an die Mieterin übergeben. Die Kaufpreisfälligkeit und damit der Besitz-, Nutzen- und Lastenwechsel traten am 15. Oktober 2015 ein.

¹⁷ Mietvertrag mit Regus-Gruppe mit der Marke „SPACES“ über rd. 4.200 m² ab Frühjahr 2019

¹⁸ Auf Basis der Management Bewertung in Höhe von rund EUR 30,4 Mio. zum 31. März 2018 sowie unter Berücksichtigung von rund TEUR 780 erfasster Umbaukosten (Capex) zwischen dem 1. April und 30. Juni 2018.

¹⁹ Bei Vollvermietung

Metropolregion Berlin, Charlottenstraße 79/80, 10117 Berlin



Nutzungsart:	Geschäftshaus
Vermietungsstand:	100%
Vermietbare Fläche (ohne Lager):	4.430 m ²
Status Quo:	Asset im Bestand
Marktwert:	EUR 27,4 Mio.
Jahresnettokaltmiete:	EUR 0,94 Mio. ²⁰

Das neungeschossige Objekt befindet sich in zentraler Lage in Berlin-Mitte und nur wenige Meter vom Checkpoint Charlie und dem bekannten Ensemble des Potsdamer Platzes entfernt. Der Standort zeichnet sich durch eine hervorragende ÖPNV-Anbindung aus. Das Büro- und Geschäftshaus verfügt über rund 4.430 m² vermietbare Fläche (ohne Lager) und ist vollständig vermietet. Im Rahmen von Neu- und Anschlussvermietungen konnten Mietpreiserhöhungen erzielt werden, die die im Rahmen des Ankaufs prognostizierten nicht unerheblich übersteigen. Der Besitz-, Nutzen- und Lastenwechsel erfolgte am 1. September 2016.

Metropolregion Berlin, Oranienburger Straße 39, 10117 Berlin



Nutzungsart:	Wohn- und Geschäftshaus
Vermietungsstand:	100%
Vermietbare Fläche (ohne Lager):	1.818 m ²
Status Quo:	Asset im Bestand
Marktwert:	EUR 11,1 Mio.
Jahresnettokaltmiete:	EUR 0,34 Mio.

Das sechsgeschossige Wohn- und Geschäftshaus im Berliner Stadtteil Mitte liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zum historischen Postfuhramt sowie den Projektentwicklungen „Tacheles Areal“ und „Forum an der Museumsinsel“. In einem Großteil der Mietfläche befinden sich Wohnungen, das Erdgeschoss wird durch Gastronomie genutzt und im 1. Obergeschoss befindet sich eine Büroeinheit. Die Kaufpreisfälligkeit und damit der Besitz-, Nutzen- und Lastenwechsel traten am 1. Dezember 2017 ein.

²⁰ Stand 31.03.2018 / Stand 30.06.2018: EUR 0,99 Mio.

Metropolregion Berlin, Bernburger Straße 30/31, 10963 Berlin



Nutzungsart:	Geschäftshaus
Vermietungsstand:	100%
Vermietbare Fläche (ohne Lager):	3.225 m ²
Status Quo:	Asset im Bestand
Marktwert:	EUR 17,4 Mio.
Jahresnettokaltmiete:	EUR 0,50 Mio.

Das Objekt befindet sich in zentraler Lage in Berlin-Kreuzberg und zeichnet sich durch eine hervorragende ÖPNV-Anbindung aus. Bis zum bekannten Ensemble des Potsdamer Platzes sind es nur wenige Meter, der Askanische Platz und der Anhalter Bahnhof liegen in unmittelbarer Nähe. Der Standort selbst hat sich als Alternative zu den hochpreisigen Lagen Potsdamer und Leipziger Platz etabliert. Das sechsgeschossige Bürohaus verfügt über rund 3.225 m² vermietbare Fläche (ohne Lager). Der Leerstand aus dem Jahr 2016 konnte im Geschäftsjahr 2017 vollständig abgebaut und Vollvermietung erreicht werden. Die Kaufpreisfälligkeit und damit der Besitz-, Nutzen- und Lastenwechsel traten am 30. Juni 2015 ein.

Metropolregion Berlin, Werftstraße 3, 10557 Berlin



Nutzungsart:	Wohn- und Geschäftshaus
Vermietungsstand:	95%
Vermietbare Fläche (ohne Lager):	2.602 m ²
Status Quo:	Asset im Bestand
Marktwert:	EUR 7,2 Mio.
Jahresnettokaltmiete:	EUR 0,18 Mio. ²¹

Das sechsgeschossige Wohn- und Geschäftshaus mit überwiegendem Wohnanteil im Berliner Stadtteil Mitte liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zum Hauptbahnhof und dem Regierungsviertel. Von der vermietbaren Fläche (ohne Lager) von rund 2.602 m² entfallen rund 90% auf Wohnen. Die Kaufpreisfälligkeit und damit der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten erfolgte am 30. Juni 2018.

²¹ Bei Vollvermietung

Metropolregion Berlin: Jacobsohnstraße 27, 13086 Berlin



Nutzungsart:	Wohn- und Geschäftshaus
Vermietungsstand:	100%
Vermietbare Fläche (ohne Lager):	1.016 m ²
Status Quo:	Asset im Bestand
Marktwert:	EUR 3,3 Mio.
Jahresnettokaltniete:	EUR 0,08 Mio.

Das sechsgeschossige Wohn- und Geschäftshaus mit überwiegendem Wohnanteil liegt in Berlin-Pankow mit einer vermietbaren Fläche (ohne Lager) von rund 1.016 m², die sich auf 14 Wohn- und zwei Gewerbeeinheiten unterteilt. Das Objekt verfügt über sieben Stellplätze. Die Kaufpreisfälligkeit und damit der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten erfolgte am 30. Juni 2018.

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



Nutzungsart:	Ärztehaus
Vermietungsstand:	100%
Vermietbare Fläche (ohne Lager):	2.390 m ²
Status Quo:	Asset im Bestand
Marktwert:	EUR 9,9 Mio.
Jahresnettokaltniete:	EUR 0,48 Mio.

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

Metropolregion Frankfurt am Main / Rhein-Main: Schäfergasse 38/40, 60313 Frankfurt am Main



Nutzungsart:	Wohn- und Geschäftshaus
Vermietungsstand:	82%
Vermietbare Fläche (ohne Lager):	1.391 m ²
Status Quo:	Asset im Bestand ²²
Marktwert:	EUR 11,7 Mio.
Jahresnettokaltmiete:	EUR 0,40 Mio. ²³

Das siebengeschossige Wohn- und Geschäftshaus mit 40 Wohneinheiten, was einem Anteil an der gesamten Mietfläche von etwa 90% entspricht, liegt in direkter Nachbarschaft zur Einkaufsmeile „Zeil“. Im Jahr 2016 wurden umfangreiche Sanierungsmaßnahmen durchgeführt. Die Kaufpreisfälligkeit und damit der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten ist am 1. Januar 2018 eingetreten.

Metropolregion Frankfurt am Main / Rhein-Main: Stiftstraße 18/20, 60313 Frankfurt am Main



Nutzungsart:	Wohn- und Geschäftshaus
Vermietungsstand:	100%
Vermietbare Fläche (ohne Lager):	1.304 m ²
Status Quo:	Asset im Bestand
Marktwert:	EUR 9,2 Mio.
Jahresnettokaltmiete:	EUR 0,36 Mio.

Das im Jahr 2015 umfangreich modernisierte, sechsgeschossige Wohn- und Geschäftshaus liegt ebenfalls in unmittelbarer Nachbarschaft zu Frankfurts Einkaufsmeile „Zeil“. Ein Großteil der Mietfläche wird von einem Generalmieter als Boarding-House betrieben. Besitz, Nutzen und Lasten sind zum 1. März 2018 übergegangen.

²² Verkauf der Immobilie wurde im Juli 2018 beurkundet

²³ Bei Vollvermietung

FINANZKALENDER

19. September 2018

Veröffentlichung Halbjahresabschluss 2018

8. bis 10. Oktober 2018

EXPO Real in München

ZUSAMMENSETZUNG VON VORSTAND UND AUFSICHTSRAT

Vorstand:

Michael Freund, Vorstand (CEO)

Helge H. Hehl, CFA, Vorstand (CFO)

Aufsichtsrat:

Dr. Georg Oehm, Aufsichtsratsvorsitzender

**Georg Glatzel,
Stellv. Aufsichtsratsvorsitzender**

Luca Pesarini, Mitglied des Aufsichtsrats

IMPRESSUM

Herausgeber, Konzeption, Text und Gestaltung:

InCity Immobilien AG, Frankfurt am Main

Datum der Veröffentlichung:

19. September 2018

Hinweis

Aus rechentechnischen Gründen können in Tabellen und bei Verweisen Rundungsdifferenzen zu den sich arithematisch exakt ergebenden Werten (Geldeinheiten, Prozentangaben usw.) auftreten

Disclaimer

Dieser Bericht enthält zukunftsgerichtete Aussagen. Diese Aussagen basieren auf den gegenwärtigen Erfahrungen, Vermutungen und Prognosen des Vorstands sowie den ihm derzeit verfügbaren Informationen. Die zukunftsgerichteten Aussagen sind nicht als Garantien der darin genannten zukünftigen Entwicklungen und Ergebnisse zu verstehen. Die zukünftigen Entwicklungen und Ergebnisse sind vielmehr von einer Vielzahl von Faktoren abhängig. Sie beinhalten verschiedene Risiken und Unwägbarkeiten und beruhen auf Annahmen, die sich möglicherweise als nicht zutreffend erweisen. Zu diesen Risikofaktoren gehören insbesondere die im Risikobericht des Geschäftsberichts 2017 genannten Faktoren. Wir übernehmen keine Verpflichtung, die in diesem Bericht gemachten zukunftsgerichteten Aussagen zu aktualisieren. Dieser Finanzbericht stellt kein Angebot zum Verkauf und keine Aufforderung zur Angabe eines Angebots zum Kauf von Wertpapieren der InCity Immobilien AG dar.

InCity Immobilien AG
Beethovenstraße 71
60325 Frankfurt am Main

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