

InCity Immobilien AG  
Frankfurt am Main

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2014

---

INCITY IMMOBILIEN AG, FRANKFURT  
 BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2014 NACH HGB

AKTIVA	EUR	31.12.2014 EUR	31.12.2013 TEUR
<b>A Anlagevermögen</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
Entgeltlich erworbene Software		430,00	0
<b>II. Sachanlagen</b>			
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		2.396,00	6
<b>III. Finanzanlagen</b>			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	4.243.869,05		5.861
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	8.268.958,58		0
		<b>12.512.827,63</b>	<b>5.861</b>
		<b>12.515.653,63</b>	<b>5.867</b>
<b>B Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	73.513,48		1.447
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	6.427.339,33		9.193
3. Sonstige Vermögensgegenstände	589.295,87		1.188
		<b>7.090.148,68</b>	<b>11.828</b>
<b>II. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten</b>		2.625.357,44	3.707
		<b>9.715.506,12</b>	<b>15.535</b>
<b>C Rechnungsabgrenzungsposten</b>		<b>35.429,23</b>	<b>12</b>
<b>Bilanzsumme</b>		<b>22.266.588,98</b>	<b>21.414</b>

INCITY IMMOBILIEN AG, FRANKFURT  
 BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2014 NACH HGB

PASSIVA	31.12.2014		31.12.2013
	EUR	EUR	TEUR
<b>A Eigenkapital</b>			
<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>	12.619.967,00		12.620
./. eigene Anteile	-36.271,00		-36
bedingtes Kapital EUR 6.309.983 (Vj. TEUR 6.310)		12.583.696,00	12.584
<b>II. Kapitalrücklage</b>		4.498.287,19	4.498
<b>III. Gewinnrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage		35.853,42	36
<b>V. Bilanzverlust</b>		-4.023.267,17	0
		<b>13.094.569,44</b>	<b>17.118</b>
<b>B Rückstellungen</b>			
Sonstige Rückstellungen		<b>580.044,08</b>	<b>578</b>
<b>C Verbindlichkeiten</b>			
1. Anleihen	8.066.666,67		3.084
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	141.469,51		127
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	265.903,11		388
4. Sonstige Verbindlichkeiten	117.936,17		119
<i>davon aus Steuern EUR 63.612,01 (Vj. TEUR 110)</i>			
<i>davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 4.138,07 (Vj. TEUR 1)</i>			
		<b>8.591.975,46</b>	<b>3.718</b>
		<b>22.266.588,98</b>	<b>21.414</b>

INCITY IMMOBILIEN AG, FRANKFURT  
 GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DEN ZEITRAUM VOM  
 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2014

	EUR	01.01.-31.12. 2014 EUR	01.01.-31.12. 2013 EUR
1. Umsatzerlöse	281.255,54		196.314,48
2. Sonstige betriebliche Erträge	176.227,46		121.739,56
		<b>457.483,00</b>	<b>318.054,04</b>
3. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-1.084.158,90		-1.088.040,98
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung <i>davon für Altersversorgung EUR 602,00 (Vj. TEUR 0)</i>	-84.036,40		-88.427,16
		<b>-1.168.195,30</b>	<b>-1.176.468,14</b>
4. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-4.123,00		-1.506,03
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten	-1.297.017,26		-1.406.459,69
		<b>-1.301.140,26</b>	<b>-1.407.965,72</b>
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-1.045.462,81	-1.369.375,31
		<b>-3.514.798,37</b>	<b>-3.953.809,17</b>
6. Erträge aus Beteiligungen <i>davon aus verbundenen Unternehmen TEUR 300.000,00 (Vj. TEUR 2.285)</i>	300.000,00		2.285.324,20
7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge <i>davon aus verbundenen Unternehmen EUR 747.533,92 (Vj. TEUR 691)</i>	803.962,03		718.321,91
8. Abschreibungen auf Finanzanlagen	-1.702.520,00		-1.524.501,20
9. Aufwand aus Verlustübernahme	-10.864,95		-495,28
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen <i>davon an verbundene Unternehmen EUR 257,45 (Vj. TEUR 1)</i>	-354.507,34		-190.752,96
		<b>-963.930,26</b>	<b>1.287.896,67</b>
<b>11. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		<b>-4.021.245,63</b>	<b>-2.347.858,46</b>
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-935,54		0,00
13. Sonstige Steuern	-1.086,00		-690,00
		<b>-2.021,54</b>	<b>-690,00</b>
<b>14. Jahresfehlbetrag</b>		<b>-4.023.267,17</b>	<b>-2.348.548,46</b>
15. Verlustvortrag		0	-18.995.452,62
16. Entnahmen aus der Kapitalrücklage		0	21.344.001,08
<b>17. Bilanzverlust</b>		<b>-4.023.267,17</b>	<b>0,00</b>



INCITY IMMOBILIEN AG, FRANKFURT  
 ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS FÜR DEN  
 ZEITRAUM VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2014

EUR	Anschaffungs- und Herstellungskosten			31.12.2014
	01.01.2014	Zugänge	Abgänge	
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>				
Entgeltlich erworbene Software	6.311,00	550,00	0,00	6.861,00
<b>II. Sachanlagen</b>				
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	13.664,11	0,00	6.719,00	6.945,11
<b>III. Finanzanlagen</b>				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	10.724.725,58	97.119,05	11.250,00	10.810.594,63
2. Ausleihungen an verbundene Unter- nehmen	0,00	8.268.958,58	0,00	8.268.958,58
3. Beteiligungen	229.463,00	0,00	0,00	229.463,00
	<b>10.954.188,58</b>	<b>8.366.077,63</b>	<b>11.250,00</b>	<b>11.040.057,63</b>
	<b>10.974.163,69</b>	<b>8.366.627,63</b>	<b>17.969,00</b>	<b>11.053.863,74</b>

INCITY IMMOBILIEN AG, FRANKFURT  
 ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS FÜR DEN  
 ZEITRAUM VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2014

01.01.2014	Kumulierte Abschreibungen		31.12.2014	Buchwerte	
	Zugänge	Abgänge		31.12.2014	31.12.2013
6.309,00	122,00	0,00	6.431,00	430,00	2,00
7.267,11	4.001,00	6.719,00	4.549,11	2.396,00	6.397,00
4.864.205,58	1.702.520,00	0,00	6.566.725,58	4.243.869,05	5.860.520,00
0,00	0,00	0,00	0,00	8.268.958,58	0,00
229.463,00	0,00	0,00	229.463,00	0,00	0,00
<b>5.093.668,58</b>	<b>1.702.520,00</b>	<b>0,00</b>	<b>6.796.188,58</b>	<b>12.512.827,63</b>	<b>5.860.520,00</b>
<b>5.107.244,69</b>	<b>1.706.643,00</b>	<b>6.719,00</b>	<b>6.807.168,69</b>	<b>12.515.653,63</b>	<b>5.866.919,00</b>

# INCITY IMMOBILIEN AG, FRANKFURT

## ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2014

### ALLGEMEINE HINWEISE

Die InCity Immobilien AG (kurz: „InCity AG“) ist eine börsennotierte Kapitalgesellschaft mit Sitz in Deutschland. Die Aktien werden an der Frankfurter Wertpapierbörse im Börsensegment Entry Standard / Open Market gehandelt.

Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB sowie nach den einschlägigen Vorschriften des AktG aufgestellt. Es gelten die Vorschriften für Kleinstkapitalgesellschaften.

Von den Erleichterungsvorschriften gemäß § 288 Abs. 1 HGB wurde teilweise Gebrauch gemacht.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Die gesetzlichen Gliederungsschemata der §§ 266 und 275 HGB werden bei der Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung unverändert angewandt.

Sofern dies erforderlich war, wurden Angaben zur Mitzugehörigkeit zu anderen Posten ebenfalls aus Gründen der Darstellungsklarheit im Anhang gemacht. Das Geschäftsjahr entspricht dem Kalenderjahr.

### BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Für die Aufstellung des Jahresabschlusses sind unverändert die nachfolgenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden maßgebend:

**Erworbene immaterielle Vermögensgegenstände** sind zu Anschaffungskosten bilanziert und werden entsprechend ihrer Nutzungsdauer um planmäßige Abschreibungen (lineare Methode) vermindert.

Das **Sachanlagevermögen** ist zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt und wird um planmäßige Abschreibungen (lineare Methode) vermindert.

**Geringwertige Anlagegüter** bis zu einem Wert von EUR 150,00 werden im Jahr des Zugangs sofort aufwandswirksam erfasst. Geringwertige Anlagegüter mit einem Wert von EUR 150,00 bis EUR 1.000,00 werden in einen steuerlichen Sonderposten eingestellt und im Jahr des Zugangs und den folgenden 4 Jahren abgeschrieben. Die Abschreibungen auf Zugänge des Sachanlagevermögens werden zeitanteilig vorgenommen.

Bei den **Finanzanlagen** werden Anteilsrechte zu Anschaffungskosten angesetzt. Liegt eine Wertminderung zum Bilanzstichtag vor, so werden die Finanzanlagen gemäß § 253 Abs. 3 HGB bewertet und gegebenenfalls außerplanmäßig abgeschrieben. Ausleihungen werden mit dem Nennwert angesetzt.

**Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände** sind zum Nennwert angesetzt. Allen risikobehafteten Posten ist durch die Bildung angemessener Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen.

Der **Kassenbestand** und die **Guthaben bei Kreditinstituten** werden mit ihren Nominalwerten angesetzt.



Für die Ermittlung **latenter Steuern** auf Grund von temporären oder quasipermanenten Differenzen zwischen den handelsrechtlichen Wertansätzen von Vermögensgegenständen, Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten und ihren steuerlichen Wertansätzen oder auf Grund steuerlicher Verlustvorträge werden die Beträge der sich ergebenden Steuerbe- und -entlastung mit den unternehmensindividuellen Steuersätzen im Zeitpunkt des Abbaus der Differenzen bewertet und nicht abgezinst. Aktive und passive Steuerlatenzen werden verrechnet ausgewiesen. Die Aktivierung latenter Steuern unterbleibt in Ausübung des dafür bestehenden Ansatzwahlrechts.

Die **sonstigen Rückstellungen** sind in der Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages (d. h. einschließlich zukünftiger Kosten- und Preissteigerungen) angesetzt. Sie berücksichtigen alle erkennbaren drohenden Verluste aus schwebenden Geschäften und ungewisse Verbindlichkeiten.

Die **Verbindlichkeiten** sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

## **ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ**

### **Anlagevermögen**

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

Im Geschäftsjahr 2014 wurden außerplanmäßige Abschreibungen auf Anteile an verbundenen Unternehmen in Höhe von TEUR 1.703 (Vorjahr: TEUR 1.524) vorgenommen. Dies betrifft nahezu ausschließlich die Anteile an der Rheinblick Lage 1 GmbH (TEUR 1.700).

Konsolidierungskreis/ Anteilsbesitz der InCity AG zum 31.12.2014	Kapitalanteil der InCity AG %	Eigenkapital zum 31.12.2014 TEUR	Ergebnis 2014 TEUR
<b>Mutterunternehmen</b>			
InCity Immobilien AG, Frankfurt am Main	-	-	-
<b>Voll konsolidierte Unternehmen</b>			
Mauritius 37. Vermögensverwaltungs GmbH, Köln	100	-3.965	-2
Cologne Immo Invest II GmbH, Köln	94	-2.645	-43
Immobilien Invest Köln GmbH, Köln	100	-768	60
InCity Vertriebs GmbH, Köln	100	-44	-7
Rheinland Immo Invest GmbH, Köln	100	166	29
KBD Grundbesitz GmbH, Köln	94	-2.418	84
May & Peto Grundbesitz GmbH & Co. KG, Köln	94	18	-6
JS Vermögensverwaltung AG, Köln	100	-498	-1
Cologne Grundbesitz GmbH, Köln	100	-17	0
allobjekt Denkmalsanierungen GmbH i. L., Weimar	94	-2.582	-171
BRST Immo Invest GmbH, Köln	74	-7	-37
MG 10-14 GmbH, Köln	94	-433	-2
BRST 100 Immo Invest GmbH, Köln	94	-1.421	-74
Immo Invest Rhein-Main GmbH, Köln	100	66	4
AIB Projektgesellschaft BA 37 GmbH, Hofheim/Ts.	51	-50	-27
Elbquartier Blankenese GmbH & Co. KG, Schenefeld	81	-1.100	-229
Elbquartier Blankenese Beteiligungs-GmbH, Schenefeld	100	59	9
Rheinblick Lage 1 GmbH, Berlin*	84	717	0
Brutschin Wohnkonzepte GmbH, Waiblingen	51	-1.376	-509
Wirena Berlin GmbH & Co. KG, Berlin	51	-39	132
Immobilien Investment Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Main	51	38	3
Gutperle + Ertl GmbH, Viernheim	30	2.902	4.205
Projektgesellschaft HW 46 GmbH, Hofheim	51	-348	-359
IC Immobilien Betriebsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main	100	24	-1
IC Objekt1 Frankfurt GmbH, Frankfurt am Main	100	-23	-48
IC Objekt2 Berlin GmbH, Frankfurt am Main	100	-9	-34

\*Ergebnisabführungsvertrag

### **Ausleihungen an verbundene Unternehmen**

Die Ausleihungen in Höhe von TEUR 8.269 betreffen das Darlehen an die IC Objekt1 Frankfurt GmbH zur Finanzierung des Erwerbs einer Bestandsimmobilie.

### **Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**

Forderungen gegen verbundene Unternehmen bestehen in Höhe von TEUR 6.427 (Vorjahr: TEUR 9.193) und resultieren aus Darlehen sowie Leistungen. Insgesamt wurden im Geschäftsjahr Forderungen in Höhe von TEUR 1.297 (Vorjahr: TEUR 1.406) einzelwertberichtigt, da in dieser Höhe nicht mehr von einer Werthaltigkeit ausgegangen werden kann.

In den sonstigen Vermögensgegenständen sind insbesondere Steuererstattungsansprüche aus Körperschaftsteuer, Kapitalertragsteuer sowie Zinsabschlagsteuer (TEUR 555) enthalten.

Von den Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen haben TEUR 1.671 (Vorjahr: TEUR 889) eine Restlaufzeit von über einem Jahr. Dabei handelt es sich vollständig um Forderungen gegen verbundene Unternehmen aus gewährten Darlehen im Rahmen der Projektfinanzierung.

### **Gezeichnetes Kapital**

Das voll eingezahlte Grundkapital der Gesellschaft beträgt zum 31. Dezember 2014 TEUR 12.620 (Vorjahr: TEUR 12.620) und ist eingeteilt in 12.619.967 (Vorjahr: 12.619.967) auf den Inhaber lautende Stückaktien ohne Nennbetrag.

Das **bedingte Kapital** beträgt unverändert TEUR 6.310.

Kapitalmaßnahmen wurden im Berichtsjahr nicht durchgeführt. Zum 31. Dezember 2014 beträgt das noch verfügbare **genehmigte Kapital** TEUR 6.310 (Genehmigtes Kapital 2011/IV).

Die InCity AG hält am 31. Dezember 2014 insgesamt 36.271 (Vorjahr: 36.271) **eigene Anteile** mit einem rechnerischen Nennwert von TEUR 36,3 (Vorjahr: TEUR 36,3). Im Geschäftsjahr wurden keine weiteren eigenen Aktien erworben oder veräußert. Die ursprünglichen Anschaffungskosten der eigenen Anteile beliefen sich auf TEUR 106. Unverändert zum Vorjahr wurden TEUR 106 mit der Kapitalrücklage verrechnet. Die zum Bilanzstichtag vorhandenen eigenen Anteile repräsentieren einen Anteil von 0,29 % (Vorjahr: 0,29 %) am Grundkapital der Gesellschaft und werden im Hinblick auf die Verwendung für die in dem entsprechenden Hauptversammlungsbeschluss vom 17. Juni 2009 genannten Zweck gehalten.

### **Bezugsrechte aus Optionsschuldverschreibung**

Im Jahr 2011 wurden TEUR 1.000 Optionsschuldverschreibungen, die mit einem Rangrücktritt versehen waren, begeben. Davon wurden jeweils TEUR 500 im Jahr 2011 und 2012 getilgt. Den Teiloptionsschuldverschreibungen war anfänglich jeweils ein selbstständiger Namens-Optionschein beigelegt. Die Namens-Optionscheine vermitteln dem Inhaber das Optionsrecht auf den Bezug von Stück

25.000 Aktien je einzelnen Optionsschein. Die feste Laufzeit der Optionsanleihe begann am 10. Mai 2011 und endet mit Ablauf des 9. Mai 2016. Die Optionsanleihe ist zum 31. Dezember 2012 bereits vollständig zurückgezahlt. Die Optionsrechte können jederzeit vor dem Endfälligkeitstag ausgeübt werden. Der Optionspreis entspricht EUR 4, sofern der Mittelwert der Aktienschlusskurse an den letzten zehn Handelstagen vor dem Tag der Optionsausübung EUR 7 nicht übersteigt und EUR 4 zzgl. des mit dem Faktor 0,4 multiplizierten und zuvor um EUR 7 verminderten Referenzkurses, sofern der Mittelwert der Aktienschlusskurse an den letzten zehn Handelstagen vor dem Tag der Optionsausübung EUR 7 übersteigt. Wenn die Anleiheschuldnerin ihr Grundkapital ohne Ausschluss des Bezugsrechts erhöht, wird der Optionspreis angepasst.

### Ergebnisverwendung

Der Jahresfehlbetrag wird auf neue Rechnung vorgetragen.

### Kapitalrücklage

Die Kapitalrücklage beträgt zum 31. Dezember 2014 unverändert TEUR 4.498.

### Rückstellungen

TEUR	31.12.2014	31.12.2013
Rückstellungen für Abschluss-, Steuerberatungs- und Prüfungskosten	172	134
Rückstellungen für Berufsgenossenschaft	5	5
Sonstige Rückstellungen	403	439
<b>Summe</b>	<b>580</b>	<b>578</b>

Die Rückstellung für Abschluss-, Steuerberatungs- und Prüfungskosten ist auf Grund geringerer Anzahlungen höher als im Vorjahr. Die sonstigen Rückstellungen wurden insbesondere für mögliche Risiken aus den Beteiligungen an Tochterunternehmen (TEUR 323) und offene Urlaubsansprüche (TEUR 15) gebildet. Des Weiteren werden Rückstellungen für Aufsichtsratsvergütungen (TEUR 25) bilanziert.

### Verbindlichkeiten

Die Restlaufzeiten und die Besicherung der Verbindlichkeiten sind im Verbindlichkeitspiegel im Einzelnen dargestellt.

## Verbindlichkeitspiegel in TEUR

Art der Verbindlichkeit TEUR	31.12.2014 Restlaufzeit			Gesamt	31.12.2013
	bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		Restlaufzeit Gesamt
1. Anleihen	0	8.067	0	8.067	3.084
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	141	0	0	127	127
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	266	0	0	388	388
4. Sonstige Verbindlichkeiten	118	0	0	119	119
<i>davon aus Steuern</i>	64	0	0	110	80
<i>davon im Rahmen der     sozialen Sicherheit</i>	4	0	0	1	1

Eine Besicherung der bestehenden Verbindlichkeiten ist nicht gegeben.

## ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

### Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten im Wesentlichen Erträge aus Vermietung (TEUR 71), aus der Auflösung der Wertberichtigung auf Forderungen gegen verbundene Unternehmen (TEUR 21) und aus der Auflösung von Rückstellungen (TEUR 7).

### Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen umfassen Raumkosten (TEUR 217), Rechts- und Beratungskosten (TEUR 193), Abschluss- und Prüfungskosten (TEUR 142), Fahrzeugkosten (TEUR 69), die Kosten im Zusammenhang mit der Börsennotierung (TEUR 58), sowie die Kosten im Zusammenhang mit den Anleihen (TEUR 48). Die Abschluss- und Prüfungskosten beinhalten bereits die erweiterten Kosten, welche durch die Konzernrechnungslegung nach IFRS bedingt sind.

### Erträge aus Beteiligungen

Die InCity AG realisiert auf Grund ihres Geschäftsmodells und der Holdingfunktion Erträge aus der Veräußerung von Anteilen an Projektgesellschaften sowie aus Ausschüttungen. Im Geschäftsjahr 2014 resultieren die Beteiligungserträge ausschließlich aus der Vorabgewinnausschüttung der Gutperle + Ertl GmbH in Höhe von TEUR 300.

## HAFTUNGSVERHÄLTNISSE

Zum Abschlussstichtag bürgt die InCity AG für verbundene Unternehmen in Höhe von TEUR 2.600 für Avalbürgschaften bei der Sparkasse KölnBonn und hat eine selbstschuldnerische Bürgschaft in Höhe von TEUR 377 übernommen. Diese Eventualverbindlichkeiten beziehen sich im Wesentlichen auf Gewährleistungsgarantien. Eine Inanspruchnahme aus diesen Haftungsverhältnissen ist nicht vollständig auszuschließen. Die InCity AG hat entsprechend Rückstellungen gebildet. Die Gesellschaft hat ein Gewährleistungsmanagement etabliert, um mögliche Ansprüche zu bewerten und mittels der Unterauftragnehmer beseitigen zu lassen.

## SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

Art der Verpflichtung TEUR	Restlaufzeit			Gesamt
	bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	
1. Mietverträge	177	30	0	207
2. Leasingverträge	47	19	0	66
<b>Summe</b>	<b>224</b>	<b>49</b>	<b>0</b>	<b>273</b>

## SONSTIGE ANGABEN

### Organe

#### Vorstand

<b>Jürgen Oppelt</b>	Vorsitzender	Bankkaufmann	Viernheim	Projektbeteiligungen, Projektfinanzierungen, Compliance, Recht
<b>Michael Freund</b>		Betriebswirt	Bonn	Finanzen, Kommunikation (IR/PR), Personal, Organisation

Die Gesellschaft wird durch zwei Vorstandsmitglieder gemeinschaftlich oder durch ein Vorstandsmitglied gemeinsam mit einem Prokuristen vertreten.

An den Vorstand wurden im Berichtsjahr 2014 Vergütungen von insgesamt TEUR 493 gezahlt. Tantiemen (variable Vergütung) wurden nicht gezahlt.

#### Aufsichtsrat

<b>Dr. Georg Oehm</b>	Vorsitzender (ab 01.01.2014)	Kaufmann
<b>Carl-Detlev Freiherr von Hammerstein</b>	stv. Vorsitzender	Landwirt
<b>Hans Georg Claaßen</b>	(bis 25.06.2014)	Kaufmann
<b>Emanuel Kunz</b>	(bis 25.06.2014)	Rechtsanwalt
<b>Roland Kunz</b>	(ab 07.04.2014)	Kaufmann

Die Bezüge des Aufsichtsrats beliefen sich auf TEUR 29.

Herr Emanuel Kunz und Herr Hans Georg Claaßen haben ihre Ämter als Mitglieder des Aufsichtsrats der InCity AG mit Wirkung der Beendigung der Hauptversammlung der InCity AG vom 25. Juni 2014 niedergelegt. Der Aufsichtsrat der InCity AG hatte daher mit Wirkung der Beendigung vorgenannter Hauptversammlung lediglich noch zwei Mitglieder und war somit beschlussunfähig. Auf Antrag des Vorstands der InCity AG wurde Herr Roland Kunz gemäß § 104 Abs. 1 Aktiengesetz mit Beschluss des Amtsgerichts Frankfurt am Main vom 7. Juli 2014 zum weiteren Aufsichtsratsmitglied der InCity AG bestellt.

#### **Mitteilungspflichtige Beteiligungen laut § 160 Abs. 1 Nr. 8 AktG**

Im Berichtsjahr sind der InCity Immobilien AG keine Stimmrechtmitteilungen zugegangen.

Auch nach dem Abschlussstichtag aber vor Aufstellung des Jahresabschlusses wurden der InCity Immobilien AG keine Mitteilungen nach § 20 AktG gemacht.

Die Haron Holding AG, Alpenstrasse 11, 6300 Zug, Schweiz, gehört nach Kenntnis der Gesellschaft somit gemäß der Mitteilung vom 16. Dezember 2013 unmittelbar eine Mehrheitsbeteiligung an der InCity Immobilien AG (ISIN: DE000A0HNF96).

#### **Mitarbeiter**

Ohne die Vorstände betrug die durchschnittliche Mitarbeiteranzahl im Berichtsjahr zehn (Vorjahr: zehn).

#### **Konzernabschluss**

Die Gesellschaft ist Konzernobergesellschaft und erstellt einen Konzernabschluss, der beim elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht wird.

Frankfurt am Main, 31. März 2015



Jürgen Oppelt

Vorsitzender des Vorstands



Michael Freund

Mitglied des Vorstands

# Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns für das Jahr 2014

## 1. GESCHÄFTS- UND RAHMENBEDINGUNGEN

### 1.1. Der InCity Konzern im Überblick

Die InCity Immobilien AG (nachfolgend: „InCity AG“) mit Sitz in Frankfurt am Main beteiligt sich über Partnerschaftsmodelle mit regionalen Projektentwicklern an wohnwirtschaftlichen und gewerblichen Immobilienprojekten in ausgewählten deutschen Metropolregionen.

Der Investitionsfokus liegt hierbei auf Projektbeteiligungen im Bereich Wohnen sowie gewerblichen Neubauprojekten im Bereich Büro, Logistik und Einzelhandel. Die Gesamtinvestitionskosten der einzelnen Projekte liegen zwischen TEUR 5.000 bis TEUR 100.000. Der Investitionsradius der InCity AG umfasst die wichtigsten Metropolregionen Deutschlands mit hohem Wirtschaftswachstum und einer wachsenden Bevölkerungszahl.

Daneben investiert die InCity AG in den Aufbau eines Bestandsportfolios im Raum Frankfurt am Main und Berlin. Im Vordergrund des Portfolioaufbaus stehen Objekte, die auf Grund ihrer Lage und Objektqualität eine langfristige Wertstabilität bieten.

Zum 31. Dezember 2014 umfasste das Portfolio vier Projektbeteiligungen mit einem Gesamtprojektvolumen von ca. TEUR 80.000 (Vorjahr: TEUR 103.000). Schwerpunkt der aktuellen Projektbeteiligungen ist weiterhin der Bereich Wohnen. Zum 31. Dezember 2014 befand sich eine als Ärztehaus genutzte Büroimmobilie mit einem Volumen von TEUR 7.507 im Bestand.

### 1.2. Konzernstruktur

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

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

Nachfolgend ist die vereinfachte Konzernstruktur auf Basis der zum 31. Dezember 2014 bestehenden Projektbeteiligungen und Bestandsimmobilien dargestellt:



Projektbeteiligungen		Bestandsobjekte	
51 % Projektgesellschaft „Gallushöfe“ Frankfurt	51 % Projektgesellschaft „Flugfeld Böblingen“ Böblingen	100 % Objektgesellschaft „Brönnnerstraße 15“ Frankfurt	100 % IC Immobilien Betriebsgesellschaft mbH
81 % Projektgesellschaft „Elbquartier Blankenese“ Hamburg	84 % Projektgesellschaft „Rheinblick“ Düsseldorf	100 % Objektgesellschaft „Bernburgerstr. 30/31“ Berlin *	
30 % Projektgesellschaft „Logistikcenter Interpark“ Offenbach an der Queich	51 % Projektgesellschaft „Heimat 79“ Berlin		
6 % Projektgesellschaft „Top Living Berlin“ Berlin	51 % Projektgesellschaft „OPERNBLICK“ Frankfurt		

\* Besitz-Nutzen-Lastenwechsel Sommer 2015

### Beteiligungsstruktur – Projektbeteiligungen

Die InCity AG beteiligt sich als Muttergesellschaft innerhalb der Realisierungsphase mehrheitlich an der Projektgesellschaft und stellt dieser den Großteil der für die Finanzierung erforderlichen Eigenmittel zur Verfügung. Auf Grund des Geschäftsmodells, bei dem die Projektdurchführung dem über detaillierte Ortskenntnisse verfügenden mittelständischen Entwickler obliegt und eine enge Kontrolle seitens der InCity AG erfolgt, sind Projektentwicklungsrisiken maßgeblich reduziert.

Die InCity AG bietet so regional agierenden mittelständischen Projektentwicklern über akkreditierte Partnerschaften die Möglichkeit, ihre Projekte in dieser Kooperation liquiditätsschonend zu realisieren. Dabei stellt die InCity AG der neu zu gründenden Projektgesellschaft den Großteil der für die Fremdfinanzierung erforderlichen Eigenmittel in Form eines Geschafterdarlehens zur Verfügung. Im Rahmen der Partnerschaft führt die InCity AG ein weitreichendes Qualitäts- und Kostencontrolling durch. An den Projektgesellschaften ist die InCity AG in der Regel als Mehrheitsgeschafter mit 51 % beteiligt. Ausnahmen zu dieser angestrebten Beteiligungsquote stellen die beiden in 2011 im Rahmen einer Sachkapitalerhöhung eingebrachten Projekte „Rheinblick“ in Düsseldorf (84 %) und „Elbquartier Blankenese“ in Hamburg (81 %) sowie die in 2013 eingegangene Projektbeteiligung „Logistikcenter Daimler AG“ in Offenbach a.d. Queich (30 %) dar. Bei der in 2013 eingegangenen Minderbeteiligung mit einer fixen Gewinnbeteiligung wurden der InCity AG für die Laufzeit des Projektes vertraglich die gewohnten Kontrollrechte eingeräumt.

Zudem sichert sich die InCity AG weitgehende gesellschaftsrechtliche Einflussmöglichkeiten in den Projektgesellschaften. Hierdurch wird eine Vermögenssicherung für die InCity AG für den Fall gewährleistet, dass der Partner das Projekt nicht wie vereinbart durchführt und abschließt.

Diese Struktur hat den Vorteil, dass bereits ab Projektstart eine attraktive Verzinsung des eingesetzten Eigenkapitals erfolgt. Darüber hinaus erhält die InCity AG regelmäßig für die übernommenen Controlling-

Aufgaben eine Management-Fee. Beide Zahlungsströme wirken sich positiv auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage und die finanzielle Flexibilität der InCity AG aus.

Spätestens nach Fertigstellung, Veräußerung und Rückführung der Fremdfinanzierung erhält die InCity AG das gewährte Gesellschafterdarlehen zurück und ist darüber hinaus am Ergebnis der Projektgesellschaft beteiligt. Die zurückgeflossenen Gesellschafterdarlehen aus den Projektgesellschaften werden zur Substanzsteigerung verwendet und in den weiteren Portfolioaufbau reinvestiert. Realisierte Projekterträge sollen zukünftig neben der Reinvestition auch für Ausschüttungen zur Verfügung stehen.

### **Beteiligungsstruktur – Bestandsimmobilien**

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

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

Das Asset Management für diese Immobilien wird in der InCity AG auf Basis von Geschäftsbesorgungsverträgen wahrgenommen. Zu ihren Aufgaben gehören die Portfolioberatung und die Erstellung eines Investmentplans für die jeweilige Immobilie, die strategische Beratung und das Management der Immobilie in Übereinstimmung mit dem Business-Plan und im Interesse der Performanceoptimierung sowie das Vermietungsmanagement. Außerdem berät die InCity AG die Gesellschaft im Hinblick auf die Planung jeglicher Baumaßnahmen, berät die Gesellschaft beim Verkauf der Immobilie und unterstützt sie bei Unternehmens-Aktivitäten.

Arbeitsbereiche, die nicht zu den Kernkompetenzen der InCity AG zählen, werden – auch aus Effizienzgründen – im Rahmen der Geschäftsbesorgung ausgelagert. Hierzu zählen das Property Management, die Erstellung der Finanzbuchhaltung für die Objektgesellschaften sowie die Steuerberatung.

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

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

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

Das aufgrund des Kriteriums Lage nicht in das Bestandsportfolio passende Objekt in Leverkusen, Dönhoffstr. 39, wurde im Mai 2014 zum Buchwert veräußert. Der Besitz-, Nutzen- und Lastenwechsel erfolgte im Juni 2014.

### **1.3. Marktumfeld und Positionierung der InCity AG**

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

Hinsichtlich der Eigenkapitalinvestoren steht die Gesellschaft in erster Linie mit Mezzanine-Kapitalgebern wie Private-Equity Investoren, Fonds und anderen institutionellen und privaten Investoren bei Immobilienprojektbeteiligungen im Wettbewerb. Die InCity Gruppe sieht sich in diesem Zusammenhang als Partner des Mittelstands. Während Private-Equity Investoren in der Regel größere Eigenkapitaltranchen investieren und keine kleineren Beteiligungen eingehen, liegt der Fokus der InCity Gruppe auf Immobilienprojekten mit einem Gesamtinvestitionsvolumen zwischen TEUR 5.000 und TEUR 100.000. Über das Engagement von Eigenkapitalinvestoren hinaus, bietet die InCity AG der Projektgesellschaft durch ihr Netzwerk neben der reinen Liquidität auch einen unternehmerischen Mehrwert für das Einzelprojekt. Dieser erstreckt sich über die Akquisitionsphase bis zum Vertrieb. Über einen begrenzten Zeitraum von zwei bis drei Jahren kann die InCity AG mit ihrem Know-How in der entscheidenden Wertschöpfungsphase einen zusätzlichen Beitrag leisten.

Im Geschäftszweig der Immobilienbestandshaltung steht die InCity Gruppe in Konkurrenz mit nationalen und internationalen Immobilieninvestoren. Während institutionelle Investoren in der Regel in größere Volumina investieren, liegt auch bei der Bestandshaltung der Schwerpunkt der InCity Gruppe auf gewerblichen Immobilien mit einem Investitionsvolumen zwischen TEUR 5.000 und TEUR 100.000. Außerdem fokussiert sich die InCity Gruppe auf die Immobilienmärkte Frankfurt am Main und Berlin. Hier ist die InCity Gruppe tief mit Maklern, privaten und institutionellen Investoren, Family Offices und Projektentwicklern vernetzt. Die Konzentration auf diese zwei Immobilienmärkte erlaubt der InCity Gruppe

eine starke Präsenz in diesen Märkten. Durch ständigen Kontakt und Austausch mit den dort verankerten regionalen Playern erschließen sich für die InCity Gruppe fortlaufend Investitionsoportunitäten.

Der Vorstand ist überzeugt, dass die Gesellschaft durch ihre Fokussierung auf Immobilienprojektbeteiligungen in den Metropolregionen Deutschlands und ihrem Engagement in Bestandsimmobilien in Frankfurt am Main und Berlin sowie ihrem bestehenden Netzwerk zu erfahrenen und regional agierenden Marktteilnehmern nachhaltig gut aufgestellt ist.

#### **1.4. Unternehmensentwicklung im Geschäftsjahr 2014**

Zum Jahresende 2013 unterzeichnete die InCity AG die Verträge für eine weitere wohnwirtschaftliche Projektentwicklung in Frankfurt am Main, die im Januar 2014 durch die Erfüllung der vertraglichen Bedingungen wirksam wurde. Bis Ende 2016 soll im Frankfurter Gallusviertel auf rund 4.000 m<sup>2</sup> Wohnfläche eine Wohnanlage mit 52 Eigentumswohnungen und Tiefgarage errichtet werden. Geplant ist ein Ensemble bestehend aus einem sechsgeschossigen Mehrfamilienhaus in Blockrandbebauung entlang der Kostheimer Straße und zwei Stadthäusern im hinteren Grundstücksbereich. Das rund 2.300 m<sup>2</sup> große Grundstück liegt in der Kostheimer Straße, einer ruhigen Seitenstraße der Mainzer Landstraße im Herzen des Frankfurter Stadtteils Gallus. Partner ist die IBB Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH, mit der die InCity AG bereits erfolgreich das Projekt „OPERNBLICK“ realisiert hat. Die InCity AG ist an der Projektgesellschaft HW 46 mbH mehrheitlich mit 51 % beteiligt und stellt dieser im Rahmen der Gesamtfinanzierung TEUR 1.260 als Gesellschafterdarlehen zur Verfügung. Zusätzlich wurde eine Bauzwischenfinanzierung für erste Kosten der Hochbauphase bis maximal TEUR 388 abgeschlossen. Dieses wird voraussichtlich mit Erfüllung der Vorverkaufsaufgabe und dem Start der Hochbauphase im April 2015 zurückgeführt. Zwischenzeitlich sind über 60 % der Wohnungen verkauft, die Fertigstellung ist für Ende 2016 geplant.

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

Der Erweiterungsbau des Logistikcenters mit einer Nutzfläche von rund 44.000 m<sup>2</sup> in der Metropolregion Rhein-Neckar, das die InCity AG gemeinsam mit der Unternehmerfamilie Gutperle realisierte, wurde im Juli 2014 fertiggestellt. Der erste Gebäudeteil umfasste ca. 91.000 m<sup>2</sup>, das gesamte Logistikcenter wurde mit Fertigstellung des Erweiterungsbaus an einen institutionellen Investor veräußert. Der Projektgesellschaft stellte die InCity AG im Rahmen der Gesamtfinanzierung TEUR 3.000 als Gesellschafterdarlehen zur Verfügung. Dieser Darlehensbetrag ist der InCity AG im August 2014 zuzüglich einer fixen Gewinnbeteiligung in Höhe von TEUR 300 zurückgeflossen. Für die Refinanzierung dieses

Beteiligungskapitals wurde im September 2013 eine erste Tranche von Schuldverschreibungen in gleicher Höhe im Rahmen eines Private Placements platziert. Zeitgleich mit der Rückführung des Gesellschafterdarlehens im Juli 2014 hat die InCity AG den Großteil dieser ersten Tranche, nämlich TEUR 2.930, mit einem Kupon von 10 % p. a. und einer ursprünglichen Laufzeit bis zum 20. September 2016 zurück gekauft. Die Anleihe wurde im September 2014 im Rahmen des vertraglichen vereinbarten Sonderkündigungsrechts gekündigt. Die verbleibenden TEUR 70 wurden Ende Oktober 2014 zurückgeführt. Die vorzeitige Rückzahlung führt zu einer deutlichen Reduzierung der Kapitalkosten der Gesellschaft.

Ebenfalls im Juli 2014 vermeldete die InCity AG den Erwerb einer gewerblichen Immobilie in Frankfurt am Main. Über eine Tochtergesellschaft wurde ein sechsgeschossiges Geschäftshaus in der Frankfurter Innenstadt erworben. Damit konnte sich die Gesellschaft ihre erste Immobilie für den Aufbau eines Portfolios ausgewählter Bestandsimmobilien vertraglich sichern. Die als Ärztehaus etablierte Immobilie befindet sich unweit der Konstabler Wache in der Brönnnerstraße, einer Seitenstraße von Frankfurts Haupteinkaufsmeile Zeil. Das Objekt verfügt über rund 2.400 m<sup>2</sup> Fläche und ist vollständig vermietet, überwiegend an Ärzte sowie an zwei Kliniken mit ambulanter und stationärer Behandlung.

Zur Refinanzierung des erforderlichen Eigenkapitals für den Ankauf dieses Objektes und weiterer Ankäufe beschloss der Vorstand der InCity AG, eine Anleihe in Form einer Inhaberschuldverschreibung in einem Gesamtvolumen von bis TEUR 10.000, mit einem Kupon von 5,0 % p. a. und einer Laufzeit von 5 Jahren zu begeben. Im Wege einer Privatplatzierung wurde im Oktober 2014 eine erste Tranche von TEUR 8.000 platziert, kurz vor dem Besitz-, Nutzen- und Lastenwechsel des Ärztehauses Anfang November 2014.

Im August 2014 hat die InCity AG die Beteiligung „Top Living“ in Berlin an den Projektpartner Münchener Grundbesitz Verwaltungs GmbH verkauft, der die Projektentwicklung alleine weiterführen wird. Die in das Projekt bis dahin eingezahlten Eigenmittel i. H. v. TEUR 1.115 sowie die aufgelaufenen Zinsen und die anteilige Management-Fee wurden im August 2014 an die InCity AG zurückgezahlt.

Im September 2014 wurde das Projektvorhaben „Heimat 79“ in Berlin-Zehlendorf fertiggestellt. In Zusammenarbeit mit der WIB Wirena Immobilien Beteiligungs AG, mit der die InCity AG bereits erfolgreich kooperiert hatte, wurde der Bau von zwei repräsentativen Villen mit 13 Eigentumswohnungen realisiert. Zum Ende der Berichtsperiode waren 11 der 13 Wohnungen verkauft. Im Dezember 2014 hat die Projektgesellschaft einen Teilbetrag von TEUR 200 aus dem Gesellschafterdarlehen i.H.v. TEUR 630 zurückgeführt. Im dritten Quartal 2015 wird der verbleibende Betrag aus dem Gesellschafterdarlehen zurückgeführt. Das gesamte Projekt soll im zweiten Quartal 2015 abgerechnet werden, dann werden der fixe Gewinnanteil von TEUR 171 sowie Zinsen und Management-Fee an die InCity AG fließen.

Im Dezember 2014 gab die InCity AG bekannt, dass sie über eine Tochtergesellschaft ein sechsgeschossiges Bürohaus in Berlin erworben hat. Das Objekt befindet sich in der Bernburger Straße 30/31 und damit in zentraler Lage in Berlin-Kreuzberg. Bis zum bekannten Ensemble des Potsdamer Platzes sind es nur wenige Meter, der Askanische Platz und der Anhalter Bahnhof liegen in unmittelbarer Nähe. Die Immobilie zeichnet sich durch eine hervorragende ÖPNV-Anbindung aus. Der Standort selbst hat sich als Alternative zu den hochpreisigen Lagen Potsdamer und Leipziger Platz etabliert, in direkter

Nachbarschaft sind viele unterschiedliche Unternehmen und Institutionen aus Politik, Wirtschaft und Medien ansässig. Das sechsgeschossige Bürohaus verfügt über rund 3.400 m<sup>2</sup> vermietbare Fläche und ist vollständig vermietet. Verkäufer der Immobilie ist ein Family Office. Die Kaufpreisfälligkeit und damit der Besitz-, Nutzen- und Lastenwechsel sind für Mitte 2015 geplant.

Die Projektbeteiligung „Flugfeld Böblingen“ entwickelte sich im Berichtszeitraum weiterhin planmäßig. In Kooperation mit der Brutschin Wohnbau GmbH entstehen bis Mai 2015 insgesamt 62 Eigentumswohnungen und sieben Stadthäuser in gehobener Ausstattung. Die Wohnanlage ist Teil einer Quartiersentwicklung auf dem rund 80 Hektar großen Areal des ehemaligen Flugfeldes in Böblingen in dem sich Wohnen, Arbeiten und Freizeit ergänzen werden. Zwischenzeitlich sind über 90 % der Wohneinheiten veräußert, die ersten Übergaben an die neuen Eigentümer laufen. Der zügige Abverkauf ermöglichte eine Eigenmittelfreigabe durch die finanzierende Bank im September 2014. Die Projektgesellschaft hat damit das Gesellschafterdarlehen der InCity AG in Höhe von TEUR 1.150 zurückgeführt.

Nach der Kündigung des Generalunternehmers im Dezember 2013 bei der Quartiersentwicklung „Elbquartier Blankenese“ schritt das Projekt im Berichtszeitraum weiter voran. Im gefragten Hamburger Stadtteil Blankenese entstehen 35 exklusive Doppel- und Reihenhäuser sowie Stadtvillen. Eine Kündigung war seinerzeit notwendig geworden, da der Generalunternehmer mit seinen Leistungen deutlich in Verzug war und Kundensonderwünsche nicht mehr bearbeitet hat. Durch zeitnah eingeleitete Maßnahmen wurde sichergestellt, dass der Großteil der zu diesem Zeitpunkt verkauften Häuser bis zum Frühjahr 2015 fertiggestellt wurde. Das Gesamtprojekt soll im Frühsommer 2015 beendet werden. Aktuell sind knapp 75 % der Einheiten verkauft. Die Kündigung des ursprünglichen Generalunternehmers und die Überleitung der Gewerke auf einen neuen Generalunternehmer führten trotz zeitnaher Gegensteuerung zu einer negativen Entwicklung im Hinblick auf die Fertigstellungstermine und die Kosten des Gesamtprojektes. Der ursprünglich geplante Ergebnisbeitrag kann nicht mehr erreicht werden. Die erforderliche bilanzielle Risikovorsorge im Geschäftsjahr 2014 hat das Ergebnis belastet.

Ein weiterer Schwerpunkt im Laufe des Jahres 2014 waren die Verhandlungen zur Entwicklung des Projektes „Rheinblick“. Die komplexe eigentümer- und baurechtliche Struktur zur Entwicklung des Gesamtareals in Düsseldorf-Heerdt erforderte intensive Verhandlungen, die Ende des Jahres durch den Abschluss der erforderlichen Verträge erfolgreich abgeschlossen werden konnten. In Kooperation mit der CORPUS SIREO Projektentwicklung Wohnen GmbH (CORPUS SIREO) wird die InCity AG sieben Stadtvillen in Düsseldorf-Heerdt bauen. Für ein Mehrfamilienhaus aus der Gesamtentwicklungsmaßnahme hat sich die InCity AG ein Kaufangebot über den Erwerb zum Alleineigentum gesichert und plant dies in Eigenregie zu vermarkten. Durch die Kooperation mit der CORPUS SIREO hat die InCity AG einen Partner, der nicht nur das bereits in 2011 im Rahmen einer Sachkapitalerhöhung gesicherte Grundstück der InCity AG, sondern weitere Grundstücke auf dem Gesamtareal entwickelt. Auch wenn die Neubewertung des Projektes „Rheinblick“ zu einer zahlungsunwirksamen Ergebnisbelastung im Geschäftsjahr führte, ist die Entwicklung des seit 2011 gesicherten Grundstückes ein Erfolg.

## 1.5. Unternehmenssteuerung

### Leitung und Kontrolle

Der **Vorstand** führt die Geschäfte der InCity AG. Er legt die Strategie fest und leitet das Unternehmen. Er ist verantwortlich für die Unternehmensplanung sowie die Einrichtung eines effektiven und angemessenen Risikomanagements. Der Vorstand bestand im Berichtsjahr aus zwei Mitgliedern. Die Verantwortlichkeit für die den Vorstandsmitgliedern obliegenden Geschäftsbereiche ergibt sich aus der Geschäftsordnung.

Dem Vorstand gehörten im Berichtszeitraum Herr Jürgen Oppelt, Vorsitzender des Vorstands, CEO, und Herr Michael Freund, Mitglied des Vorstands, CFO, an.

Der Vorstand arbeitet in allen wesentlichen geschäftlichen Entscheidungen eng mit dem Aufsichtsrat zusammen. Im Rahmen der regelmäßigen und bedarfsorientierten Berichterstattung wird der Aufsichtsrat über die Geschäftsentwicklung sowie die für die InCity AG und die InCity Gruppe bedeutsamen strategischen Fragestellungen informiert. Neben seiner Funktion als gesetzliches Kontroll- und Überwachungsorgan berät der Aufsichtsrat den Vorstand bei dessen Geschäftsentscheidungen. In bestimmten Fällen hat der Aufsichtsrat Zustimmungsbefugnis. Der Aufsichtsrat der InCity AG bestand satzungsgemäß bis zum 25. Juni 2014 aus sechs Mitgliedern. Die Herren Binkowska und Schleyer hatten ihre Ämter als Aufsichtsratsmitglieder bereits zum 31. Dezember 2013 niedergelegt, so dass der Aufsichtsrat in der Zeit vom 01. Januar 2014 bis zum 25. Juni 2014 aus vier Mitgliedern bestand. Gemeinsam mit dem Vorstand tagte der Aufsichtsrat in 2014 in vier ordentlichen Sitzungen sowie acht außerordentlichen Sitzungen.

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

Dem Aufsichtsrat der InCity AG gehörten im gesamten Berichtszeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2014 folgende Mitglieder an:

Dr. Georg Oehm (Vorsitzender),

Carl-Detlev Freiherr von Hammerstein (stellvertretender Vorsitzender),

Emanuel Kunz (bis 25. Juni 2014),

Hans Georg Claaßen (bis 25. Juni 2014).

Mit Wirkung zum 7. Juli 2014 wurde Herr Roland Kunz zum Mitglied des Aufsichtsrats bestellt.

### Planungs- und Steuerungssystem

Ziel des unternehmensinternen Steuerungssystems ist die Steigerung des Unternehmenswertes durch die Erwirtschaftung eines stabilen Cashflows aus den Projektbeteiligungen und der Bestandshaltung sowie die Gewährleistung eines langfristig profitablen Wachstums unter unternehmerisch angemessenen Risiken im Interesse der InCity AG, der Aktionäre, Mitarbeiter und unserer Geschäftspartner.

Ausgangspunkt ist die Unternehmensplanung, welche – ausgehend von dem Businessplan der bestehenden einzelnen Projektbeteiligungen und Bestandsimmobilien und den sich in der Pipeline

befindlichen Projektbeteiligungen und Bestandsimmobilien – einen detaillierten Businessplan entwickelt. Dieser umfasst die geplanten Investitionen für das Eingehen von Projektbeteiligungen und den Ankauf von Bestandsimmobilien sowie die hierfür notwendigen Refinanzierungen, die Entwicklung der Instandhaltungs- und Betriebskosten sowie Investitionskosten bei den Bestandsimmobilien als auch notwendige Kosten der Projektentwicklungsmaßnahmen. Ebenso fließen die zu erwartenden Mieteinnahmen aus den Bestandsobjekten sowie die Erträge aus den Projektbeteiligungen ein. Der Businessplan berücksichtigt Risiken und spezifische Chancen auf Einzelprojekt- / Einzelobjekt- sowie Unternehmensebene.

Die geplanten Entwicklungen und die erzielten Ergebnisse werden über das Controlling sowie Risikomanagement regelmäßig geprüft, überwacht und berichtet. Für die Überwachung der vereinbarten Ziele dienen ergebnisorientierte Kennzahlen, welche Teil eines regelmäßigen Reporting sind.

### **Grundsätze des Finanzmanagements**

Die InCity AG ist die zentrale Koordinierungsstelle für die Finanzplanung des Konzerns. Die erforderlichen Informationen werden aus einer monatlich aufgestellten und wöchentlich überwachten rollierenden Liquiditätsplanung ermittelt. Die Liquiditätsplanung dient insbesondere der kurz- und mittelfristigen Überwachung und Steuerung der Liquidität.

Die InCity Gruppe ist einer Reihe von finanziellen Risiken ausgesetzt, die durch ein Management Kontrollsystem („MKS“) gemessen und gesteuert werden. Im Fokus des Finanzrisikomanagements der InCity Gruppe stehen die Projekt- und Bestandsobjektfinanzierungen und das Forderungsmanagement. Die wesentlichen durch den Konzern verwendeten Finanzinstrumente umfassen Bankdarlehen und Zahlungsmittel. Der Hauptzweck dieser Finanzinstrumente ist die Finanzierung der Geschäftstätigkeit des Konzerns.

### **Finanzielle Leistungsindikatoren**

Die wesentlichsten Kennzahlen auf Unternehmens- sowie Projekt- und Objektebene ist das annualisierte operative Ergebnis bezogen auf das eingesetzte Eigenkapital (Return on Equity p. a., ROE p. a.) sowie die Entwicklung von Mieterträgen der von den einzelnen Objektgesellschaften gehaltenen Immobilien sowie die Ergebnisse der Marktbewertungen der Bestandsimmobilien.

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

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



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

Auf Bestandsobjektebene liegt der Fokus auf der Entwicklung von Mietverträgen der von den einzelnen Objektgesellschaften gehaltenen Immobilien sowie die Ergebnisse der Marktbewertungen der Bestandsimmobilien, wichtige Kennzahl hier ist die Rendite der einzelnen Immobilien basierend auf der Soll-Miete p. a. im Verhältnis zum Marktwert.

Wesentliche Kennzahlen aus Konzernsicht sind das EBIT sowie der Cash Flow aus der operativen Geschäftstätigkeit. Darüber hinaus ist die Eigenkapitalquote bedeutsam für den Konzern.

## **2. WIRTSCHAFTSBERICHT**

### **2.1. Gesamtaussage zum Geschäftsverlauf und zur Lage der Gesellschaft**

Im Geschäftsjahr 2014 hat der InCity Konzern Projektbeteiligungen erfolgreich abgeschlossen und Einnahmen aus den Projektabrechnungen konnten teilweise verbucht werden. Die bestehenden Projektbeteiligungen haben sowohl was den Bautenstand als auch die Abverkäufe betrifft, wichtige Meilensteine erreicht, eine neue Beteiligung wurde in 2014 eingegangen. Mit dem Ankauf von zwei Büroimmobilien in Frankfurt am Main und Berlin wurde erfolgreich der Grundstein für die Erweiterung des Geschäftsmodells der Gesellschaft um ein Portfolio ausgewählter Bestandsimmobilien gelegt.

Für die Projekte „Elbquartier Blankenese“ und „Düsseldorf Rheinblick“ konnten wie bereits erläutert Lösungen erarbeitet werden, die jedoch auf Grund der erforderlichen Risikovorsorge das Ergebnis 2014 außerplanmäßig belasteten.

Das konjunkturelle Wachstum in einem weiter niedrigen Zinsumfeld belebte auch in 2014 den Investmentmarkt und auf privater Konsumseite die Nachfrage nach Wohneigentum. In diesem Umfeld gelang es der InCity Gruppe die Einheiten aus den Projektentwicklungen zu den kalkulierten Preisen oder sogar darüber abzusetzen. Trotz des kompetitiven Umfelds auf dem Immobilienmarkt hat die InCity Gruppe im zweiten Halbjahr 2014 den Kauf von zwei Büroimmobilien notariell beurkunden können, die dem Investitions- und Renditeprofil der Gesellschaft entsprechen. Das niedrige Zinsumfeld nutzte die InCity Gruppe für Refinanzierungsmaßnahmen: die Begebung einer Anleihe in der zweiten Jahreshälfte und die Platzierung einer ersten Tranche von TEUR 8.000 nutzte die InCity Gruppe für den Ankauf der ersten Bestandsimmobilie.

### **2.2 Gesamtwirtschaftliche Entwicklung**

Die deutsche Wirtschaft hat sich im Jahr 2014 insgesamt als stabil erwiesen. Trotz weltweiter Krisen wuchs das Bruttoinlandsprodukt (BIP) nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes im Vergleich zum Vorjahr preisbereinigt um 1,6 % und lag damit über dem Durchschnitt der letzten zehn Jahre von 1,2 %. Nach einem schwungvollen Jahresauftakt und der folgenden Schwächephase im vergangenen Sommer hat sich die konjunkturelle Lage zum Jahresende 2014 hin stabilisiert.

Stärkster Wachstumsmotor der deutschen Wirtschaft blieb der Konsum, die privaten Konsumausgaben stiegen preisbereinigt um 1,2 %, die des Staates um 1,1 %. Auch die Investitionen legten zu: im Inland investierten Unternehmen und Staat zusammen 4,3 % mehr in Ausrüstungen – das sind vor allem Maschinen und Geräte sowie Fahrzeuge – als ein Jahr zuvor. Die Exporte stiegen um 3,9 %, die Importe um 3,4 %. Der Außenhandel hat trotz eines weiterhin schwierigen außenwirtschaftlichen Umfelds wieder an Dynamik gewonnen.

Die Zahl der Erwerbstätigen erreichte 2014 mit 42,7 Millionen das achte Jahr in Folge einen neuen Höchststand und lag nach Berechnungen des Statistischen Bundesamts um 0,9 % höher als 2013. Nach Meldungen der Bundesagentur für Arbeit lag die durchschnittliche Arbeitslosenquote in 2014 mit 6,7 % um 0,2 % unter dem Vorjahr.

Für das Jahr 2015 rechnet die Bundesregierung mit einem Wachstum von 1,5 %.

### **2.3. Der deutsche Immobilienmarkt 2014**

Der deutsche Immobilienmarkt zeigte sich auch in 2014 weiter stark. Vor dem Hintergrund nach wie vor niedriger Zinsen und dem enormen Anlagedruck deutscher und ausländischer institutioneller Investoren wurden das bis dato seit dem Boomjahr 2007 transaktionsstärkste Immobilienjahr 2013 übertroffen. Wie auch im Vorjahr war das letzte Quartal das transaktionsstärkste. Die Experten von Jones Lang LaSalle ermittelten einen Anstieg des gesamten Immobilientransaktionsvolumens um rund 13 % auf EUR 52,7 Milliarden (Vorjahr: EUR 46,5 Milliarden). Dabei entfielen EUR 12,9 Milliarden auf Wohnimmobilien- und EUR 39,8 Milliarden auf Gewerbeimmobilientransaktionen.

### **2.4. Wohnimmobilienmarkt**

Die Dynamik am deutschen Transaktionsmarkt für Wohnimmobilien blieb weiter hoch. Mit einem Transaktionsvolumen von rund EUR 12,9 Milliarden konnte in 2014 das zweithöchste Ergebnis eingefahren werden, das Rekordjahr 2013 mit einem Volumen von EUR 15,8 Milliarden blieb allerdings unerreicht. Der Anteil bundesweiter Wohnportfolien am gesamten Transaktionsvolumen ist 2014 im Vergleich zum Vorjahr gestiegen, sie machten mit mehr als EUR 8 Milliarden über 60 % des deutschen Transaktionsvolumens aus.

War der deutsche Wohntransaktionsmarkt in 2013 noch von nationalen Investoren geprägt, so waren in 2014 mit knapp 25 % des Volumens wieder mehr internationale Investoren aktiv. Größte Netto-Käufergruppe sind nach wie vor die börsennotierten Wohnungsgesellschaften und Wohn-REITs, gefolgt von den deutschen Spezialfonds. Einen beachtlichen Anteil erzielten auch die öffentlichen Wohnungsunternehmen, gemeinnützigen Stiftungen oder Genossenschaften.

Größter Netto-Verkäufer waren die professionellen Asset Manager und Fonds Manager. Die Projektentwickler lagen in 2014 mit mehr als EUR 1,5 Milliarden Netto-Verkaufsvolumen nur unwesentlich unter dem Volumen des Vorjahres. Das hohe Transaktionsvolumen bei den Projektentwicklungen und die Bereitschaft der institutionellen Investoren, in Wohnungen zu investieren, ist dabei nicht nur eine Folge fehlender Anlagealternativen, sondern auch eine Reaktion auf steigende Nachfrage nach Mietwohnungen in den Ballungsräumen, die durch den beschleunigten Mietanstieg der letzten Jahre zum Ausdruck kommt.

Der Metropolraum Berlin bleibt mit fast EUR 2 Milliarden Euro auf regionaler Ebene der wichtigste deutsche Transaktionsmarkt für Wohnimmobilien, gefolgt vom Ruhrgebiet mit EUR 700 Millionen und Hamburg mit etwas weniger als EUR 420 Millionen.

### **2.5. Gewerbeimmobilienmarkt**

Der Gewerbeimmobilienmarkt in Deutschland verzeichnete in 2014 im fünften Jahr in Folge einen Anstieg der gewerblichen Investment-Volumina. EUR 39,8 Milliarden sind letztlich für 2014 zu notieren, ein Anstieg um 30 % gegenüber 2013. Der quasi schon traditionelle Schlusspurt im Dezember hat auch 2014 wieder dafür gesorgt, dass das vierte Quartal mit über EUR 14 Milliarden mehr als ein Drittel zum Jahresvolumen

beitragen hat. Die Experten von Jones LangLaSalle gehen davon aus, dass sich der Run auf den gewerblichen Immobilienmärkten auch in 2015 auf gleichem Niveau wie 2014 oder sogar höherem Niveau fortsetzen wird.

Wie schon im Vorjahr, zählten auch in 2014 die Asset und Fonds Manager sowie die Spezialfonds mit einem Anteil von 40 % des gesamten Transaktionsvolumens weiterhin zu den stärksten Käufergruppen. Auf dem gewerblichen Immobilientransaktionsmarkt war in 2014 eine zunehmende Internationalität zu verzeichnen. Der Anteil ausländischer Käufer lag in 2014 mit 50 % des Investmentvolumens über der Quote der letzten Jahre, bei der Anzahl der Gebote stieg der Anteil internationaler Investoren auf 75 %. Hier zeigt sich das asiatische, insbesondere chinesische Investoren, stetig an Bedeutung gewinnen. Allerdings waren ausländische Investoren in 2014 auch in einem ähnlichen Maße auf der Verkäuferseite aktiv.

Der Investitionsfokus auf Büroimmobilien hielt auch in 2014 weiter an, hier war mit 44 % der höchste Anteil des gesamtdeutschen Transaktionsvolumens zu verzeichnen, gefolgt von den Einzelhandels-Immobilien mit 22 % und den Lager- und Logistikimmobilien mit 9 %. Die sieben A-Städte in Deutschland vereinen in 2014 mit rund EUR 23 Milliarden weiterhin deutlich mehr als die Hälfte des deutschlandweiten Transaktionsvolumens. Allerdings ist zu beobachten, dass sich der Anlagefokus der Investoren etwas diversifiziert. Immer mehr Käufer sind bereit, in Immobilien von etwas niedrigerer Qualität mit einem gewissen Leerstandsanteil oder an etwas weniger zentralen Standorten in den großen Städten sowie in kleineren Städten zu investieren.

Frankfurt hat München mit einem Transaktionsvolumen von Euro 5,5 Milliarden in 2014 wieder vom Spitzenplatz verdrängt, ausschlaggebend hierfür waren viele großvolumige Transaktionen.

Der Anteil an Portfoliotransaktionen hat in 2014 weiter zugenommen, lokale und überregionale Portfolios machten rund 30 % des gesamten Transaktionsvolumens aus, was einen Anstieg von 57 % im Vergleich zum Vorjahr bedeutet.

Angesichts der nach wie vor hohen Nachfrage haben sich die Spitzenrenditen im Bürosegment nochmals leicht reduziert. Auch bei den anderen Assetklassen ergab sich aufgrund der großen Nachfrage ein Rückgang der Renditen.

## **2.6. Büroimmobilienmarkt Frankfurt am Main**

In 2014 blieb der Frankfurter Büroflächenumsatz mit 378.100 m<sup>2</sup> zum dritten Mal seit 2004 unterhalb der 400.000 m<sup>2</sup>-Marke und lag damit 18 % unter dem Zehnjahresdurchschnitt. An Neubauf Flächen wurden in 2014 rund 300.000 m<sup>2</sup> fertiggestellt, so viel wie seit zehn Jahren nicht mehr. Zum Fertigstellungszeitpunkt standen nur noch rund 25 % der Flächen zur Verfügung. Der Abbau des Leerstandsvolumens hat sich in 2014 weiter fortgesetzt und lag zum Ende des Jahres bei rund 10,4 %, dem niedrigsten Stand seit zehn Jahren.

Während die Spitzenmiete in 2014 konstant bei EUR 38 je m<sup>2</sup> blieb, wurde in mehreren Teilmärkten ein Anstieg des oberen Endes der Mietpreisspanne verzeichnet.

Auf dem Investmentmarkt lag Frankfurt 2014 mit einem Volumen von EUR 5,5 Milliarden wieder auf dem ersten Rang der Immobilienhochburgen. In keiner anderen Stadt gab es mehr Transaktionen. Die Spitzenrendite sank in 2014 weiter auf 4,5 % für Büroimmobilien ab.

## **2.7. Büroimmobilienmarkt Berlin**

In 2014 wurde laut den Experten von Jones LangLasalle mit 616.600 m<sup>2</sup> rund 36 % mehr Bürofläche vermittelt als in 2013 und fast 30 % mehr Abschlüsse getätigt. Nach wie vor ist die Branche der unternehmensnahen Dienstleistungen mit 21 % der Verträge und 16 % der Flächen am stärksten vertreten, die Industrieunternehmen stellen nach Flächenumsatz die zweitstärkste vertretene Branche bei den Anmietungen dar. Zusammen mit den starken Berliner Branchen EDV und den Neuen Medien wird deutlich, dass Unternehmen nicht mehr nur eine Hauptstadtrepräsentanz suchen, sondern die Stadt als Innovations- und Vertriebszentrum nutzen und dementsprechend auch Büroflächen nachfragen.

Die gestiegene Nachfrage nach Bürofläche hat die Leerstandsquote in 2014 auf 7,7 % fallen lassen, stark gesunken sind die Leerstände insbesondere in den Cityrandlagen innerhalb des S-Bahn-Ringes.

Die Spitzenmiete blieb in 2014 stabil bei EUR 22 je m<sup>2</sup>.

Aufgrund eines sehr starken zweiten Halbjahres 2014 wurde mit EUR 4,36 Milliarden das höchste jemals gemessene gewerbliche Transaktionsvolumen erreicht. Die Spitzenrendite ist angesichts der hohen Nachfrage weiter gesunken und liegt nun bei 4,5 %.

### 3. FINANZANALYSE

#### 3.1. Gesamtaussage

Trotz einer leichten Steigerung von Erträgen und der weiteren Reduzierung der Kosten, haben zwei wesentliche Sondereffekte dazu geführt, dass die geplante weitere Verbesserung des **Ergebnisses auf Einzelabschlussbene** nicht erreicht werden konnte.

Zum einen haben weitere negative Entwicklungen im Fortgang des Projekts „Elbquartier Blankenese“ dazu geführt, dass im Einzelabschluss der InCity AG eine Wertberichtigung auf Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von TEUR 1.100 notwendig wurde. Zum anderen musste auf Einzelabschlussbene eine weitere Wertanpassung beim Projekt „Düsseldorf Rheinblick“ in Höhe von TEUR 1.700 vorgenommen werden.

Die finanziellen Leistungsindikatoren haben sich in 2014 auf Einzelabschlussbene aufgrund der vorläufigen Fokussierung auf den Aufbau eines Portfolios ausgewählter Bestandimmobilien und der damit verbundenen vorübergehenden Reduzierung der Neuprojektinvestitionen negativ entwickelt. Das EBIT ist weiterhin negativ und hat sich aufgrund der notwendigen vorgenannten Wertanpassungen im Vorjahresvergleich um 55 % auf TEUR -1.966 (Vorjahr: TEUR -1.265) vermindert. Im Vorjahreswert wurden die Beteiligungs- und Zinserträge aus dem Altgeschäft nicht berücksichtigt. Im laufenden Jahr ergibt sich aus dieser Änderung kein signifikanter Effekt. Die Eigenkapitalquote im Einzelabschluss sank im Wesentlichen refinanzierungs- und ergebnisbedingt auf 58,8 % (Vorjahr: 79,9 %)

Durch die Begebung einer Inhaberschuldverschreibung mit einem Gesamtvolumen von bis zu TEUR 10.000 im Oktober 2014, welche in mehreren Tranchen gezeichnet werden kann, konnte die Flexibilität zur Refinanzierung zukünftiger Projektbeteiligungen und Anschaffung von Bestandsimmobilien deutlich erhöht werden.

Für den Konzern hatten wir für 2014 mit einem negativen Ergebnis geplant. Das **Konzernergebnis** wurde durch die notwendige Wertanpassung beim Projekt „Düsseldorf Rheinblick“ mit TEUR 2.875 sowie beim Projekt „Elbquartier Blankenese“ mit TEUR 234 belastet und liegt damit unterhalb des geplanten Bereichs.

Die finanziellen Leistungsindikatoren im Konzern haben sich in 2014 ebenfalls negativ entwickelt. So ist das EBIT in 2014 weiter gesunken und mit TEUR -321 wieder negativ (Vorjahr: TEUR -92). Der Cash Flow aus der operativen Geschäftstätigkeit ist mit TEUR 225 (Vorjahr: TEUR 790) erneut positiv. Die Eigenkapitalquote ist von 20,9 % auf 16,1 % gesunken, was im Wesentlichen auf den weiteren Fortschritt der Projektentwicklung, die damit zusammen hängende erhöhte Inanspruchnahme der gewährten Kreditlinien sowie die Finanzierung des Erwerbs der ersten Bestandsimmobilie beruht.

Die InCity AG und der Konzern sind in 2014 ihren Zahlungsverpflichtungen jederzeit nachgekommen.

### 3.2. Ertragslage der InCity AG

Die Darstellung der Ertragslage ist der nachfolgenden Übersicht zu entnehmen:

	2014	2013	TEUR	%
Umsatzerlöse	281	196	85	43,4
Zinserträge aktive				
Projektgesellschaften	630	680	-50	-7,4
Sonstige betriebliche Erträge	176	122	54	44,3
<b>Gesamtleistung</b>	<b>1.087</b>	<b>998</b>	<b>89</b>	<b>8,9</b>
Personalaufwand	1.168	1.176	-8	-0,7
Abschreibungen	4	2	2	100,0
Sonstiger Betriebsaufwand	1.045	1.343	-298	-22,2
Steuern (ohne Ertragsteuern)	1	1	0	0,0
<b>Betrieblicher Aufwand</b>	<b>2.218</b>	<b>2.522</b>	<b>-304</b>	<b>-12,1</b>
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>-1.131</b>	<b>-1.524</b>	<b>393</b>	<b>25,8</b>
Finanzergebnis	-199	-158	-41	
Beteiligungsergebnis	-2.710	-646	-2.064	
Neutrales Ergebnis	18	-21	39	
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>	<b>-4.022</b>	<b>-2.349</b>	<b>-1.673</b>	
Ertragsteuern	-1	0	-1	
<b>Jahresergebnis</b>	<b>-4.023</b>	<b>-2.349</b>	<b>-1.674</b>	

Die **Umsatzerlöse** bestehen nunmehr ausschließlich aus Erlösen aus Management-Fee (TEUR 281), welche aus mit Projektgesellschaften sowie Bestandsgesellschaften vereinbarten Geschäftsbesorgungsverträgen resultieren. Bereits im Vorjahr bestanden die Umsatzerlöse mehrheitlich aus Erlösen aus Management-Fee. Darüber hinaus wurden im Vorjahr gegenüber dem Tochterunternehmen Rheinland Immo Invest GmbH Vertriebsleistungen abgerechnet (TEUR 5).

Die **Zinserträge** aus aktiven Projektgesellschaften resultieren mit TEUR 630 (Vorjahr: TEUR 680) aus Gesellschafterdarlehen nach dem Geschäftsmodell der Gesellschaft.

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** (ohne neutrale Erträge) in Höhe von TEUR 113 enthalten im Wesentlichen Erträge aus Vermietung (TEUR 71; Vorjahr: TEUR 59) sowie aus der Herabsetzung von Einzelwertberichtigungen zu Forderungen (TEUR 21; Vorjahr: TEUR 45).

Der **Personalaufwand** (ohne Sondereffekte) konnte bei konstanter durchschnittlicher Mitarbeiterzahl geringfügig gesenkt werden. Im Geschäftsjahr 2014 wurden neben den Vorständen durchschnittlich zehn Mitarbeiter (Vorjahr: zehn Mitarbeiter) beschäftigt.

Der **sonstige Betriebsaufwand** konnte um weitere TEUR 298 oder rund 22 % auf insgesamt noch TEUR 1.045 verringert werden. Ursächlich für die Verbesserung waren im Wesentlichen weitere Kosteneinsparungen in allen Bereichen, sowie ersparte Aufwendungen mangels weiterer Kapitalerhöhungsmaßnahmen. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen umfassen Raumkosten (TEUR 217), Rechts- und Beratungskosten (TEUR 193), Abschluss- und Prüfungskosten (TEUR 142), Kosten im Zusammenhang mit der Börsennotierung (TEUR 58) sowie Buchführungskosten (TEUR 50). Die Abschluss- und Prüfungskosten beinhalten bereits die erweiterten Kosten, welche durch die Konzernrechnungslegung nach IFRS bedingt sind.

Das **Betriebsergebnis** der InCity AG fällt mit TEUR -1.132 (Vorjahr: TEUR -1.524) erneut negativ aus. Die operativen Kosten werden derzeit noch nicht aus den Umsatzerlösen und Zinserträgen gedeckt, da das Projektvolumen noch nicht die kritische Höhe erreicht hat und auch aus den Bestandsobjekten noch keine ausreichenden Erträge generiert werden können.

Das **Finanzergebnis** mit TEUR -199 (Vorjahr: TEUR -158) resultiert aus Zinserträgen in Höhe von TEUR 155 (Vorjahr: TEUR 33) und Zinsaufwendungen in Höhe von TEUR 355 (Vorjahr: TEUR 191).

Die Zinserträge betreffen mit TEUR 38 (Vorjahr: TEUR 22) Verträge mit Dritten. Aus der Finanzierung des Ankaufs einer Bestandsimmobilie durch eine Tochtergesellschaft werden Zinserträge in Höhe von TEUR 103 und aus der kurzfristigen Finanzierung der verbundenen Unternehmen werden Zinserträge in Höhe von TEUR 14 (Vorjahr: TEUR 11) ausgewiesen.

Das **Beteiligungsergebnis** ist mit TEUR -2.710 (Vorjahr: TEUR -646) weiterhin negativ. Die Beteiligungserträge in Höhe von TEUR 300 betreffen ausschließlich Erlöse aus der Projektbeteiligungen „Logistikcenter Interpark“. Dem standen vor allem Wertberichtigungen von Forderungen gegen verbundene Unternehmen über TEUR 1.297 (Vorjahr: TEUR 1.406), die Abschreibungen auf Finanzanlagen mit TEUR 1.702 (Vorjahr: TEUR 1.525) sowie Aufwendungen aus Verlustübernahme in Höhe von TEUR 11 (Vorjahr TEUR 0) gegenüber. Die Wertberichtigungen von Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen maßgeblich (TEUR 1.100) das Projekt „Elbquartier Blankenese“. Die Abschreibungen auf Finanzanlagen betreffen nahezu ausschließlich die Projektgesellschaft für das Objekt „Rheinblick Düsseldorf“.

Das **neutrale Ergebnis** in Höhe von TEUR 18 (Vorjahr: TEUR -21) resultiert nahezu vollumfänglich aus einer Umsatzsteuererstattung für das Jahr 2010.

Insgesamt weist die InCity AG einen **Jahresfehlbetrag** von TEUR 4.023 (Vorjahr: TEUR 2.349) aus.



### 3.3. Vermögenslage der InCity AG

	31.12.2014		31.12.2013		Veränderung	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
<b>Vermögen</b>						
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	3	0,0	6	0,0	-3	-50,0
Finanzanlagen	12.513	56,2	5.860	27,4	6.653	> 100,0
Langfristige Forderungen	1.671	7,5	889	4,2	782	88,0
Kurzfristige Forderungen	5.420	24,3	10.941	51,1	-5.521	-50,5
Flüssige Mittel	2.625	11,8	3.707	17,3	-1.082	-29,2
Übrige Aktiva	35	0,2	11	0,0	24	> 100,0
	<b>22.267</b>	<b>100,0</b>	<b>21.414</b>	<b>100,0</b>	<b>853</b>	<b>4,0</b>
<b>Kapital</b>						
Eigenkapital	13.095	58,8	17.118	80,0	-4.023	-23,5
Langfristige Verbindlichkeiten	8.067	36,2	3.084	14,4	4.983	> 100,0
Kurzfristige Verbindlichkeiten	1.105	5,0	1.212	5,6	-107	-8,8
	<b>22.267</b>	<b>100,0</b>	<b>21.414</b>	<b>100,0</b>	<b>853</b>	<b>4,0</b>

Der Anstieg der **Finanzanlagen** um TEUR 6.653 resultiert in Höhe von TEUR 8.269 aus der Ausleihung an die Objektgesellschaft für das Bestandsobjekt Brönnnerstraße in Frankfurt am Main sowie die Investitionen in vier neue Projekt- / Bestandsgesellschaften (TEUR 96). Gegenläufig wirkte die Wertberichtigung in Höhe von TEUR 1.700 auf die Beteiligung an der Rheinblick Lage 1 GmbH.

Die **langfristigen Forderungen** enthalten ausschließlich Forderungen gegen verbundene Unternehmen. Der Zugang resultiert maßgeblich aus der Neudarlehensgewährung für das Projekt „Gallushöfe“ (TEUR 1.671).

#### Kurzfristige Forderungen

TEUR	31.12.2014	31.12.2013
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	74	1.448
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	4.757	8.305
Sonstige Vermögensgegenstände	589	1.188
	<b>5.420</b>	<b>10.941</b>

Der Rückgang der in den kurzfristigen Forderungen enthaltenen **Forderungen gegen verbundene Unternehmen** um TEUR 3.548 resultiert vornehmlich aus der Rückzahlung gewährter Gesellschafterdarlehen durch die Gutperle + Ertl GmbH (Projekt „Logistikcenter Daimler AG“ - TEUR 3.131), die Brutschin Wohnkonzepte GmbH (TEUR 1.388) und die Top Living Berlin Lassenstraße GmbH (TEUR 889). Zudem waren Einzelwertberichtigungen auf Forderungen in Höhe von insgesamt TEUR 1.297

vorzunehmen. Diese betrafen mit TEUR 1.100 maßgeblich das Projekt „Elbquartier Blankenese“. Daneben waren insbesondere Forderungen gegen die BRST 100 Immo Invest GmbH (TEUR 77), die Cologne Immo Invest II GmbH (TEUR 70) und die allobjekt Denkmalsanierungen GmbH i.L. (TEUR 30) betroffen.

Die **sonstigen Vermögensgegenstände** in Höhe von TEUR 589 resultieren im Wesentlichen aus Steuererstattungsansprüchen für Vorjahre (TEUR 555).

Der Rückgang der **flüssigen Mittel** um TEUR 1.082 ergibt sich vor allem aus der Gewährung neuer Gesellschafterdarlehen für das Projekt- und Bestandsgeschäft.

Auf Grund des laufenden negativen Jahresergebnisses der Gesellschaft stellt sich das **Eigenkapital** um TEUR 4.023 niedriger als im Vorjahr dar.

Unter der Position **langfristige Verbindlichkeiten** (TEUR 8.067) wird eine zur Refinanzierung des Ankaufs des Bestandsobjekts Brönnnerstraße in Frankfurt ausgegebene Anleihe ausgewiesen.

#### Kurzfristige Verbindlichkeiten

TEUR	31.12.2014	31.12.2013
Sonstige Rückstellungen	580	578
Lieferverbindlichkeiten	142	127
Verbindlichkeiten verbundene Unternehmen	266	388
Sonstige Verbindlichkeiten	117	119
	<b>1.105</b>	<b>1.212</b>

Die **sonstigen Rückstellungen** betreffen insbesondere Risiken aus Tochterunternehmen und sonstige vertragliche Verpflichtungen (TEUR 323), Abschlusserstellungs- und Prüfungskosten (TEUR 172) und personalbezogene Rückstellungen (TEUR 55).

Die **Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen** betreffen die Rheinland Immo Invest GmbH (TEUR 182), die Immo Invest Rhein Main GmbH (TEUR 67) und die May & Peto Grundbesitz GmbH & Co. KG (TEUR 17). Die Verbindlichkeiten beruhen auf von den Tochtergesellschaften erhaltenen kurzfristigen Darlehen.

Die **sonstigen Verbindlichkeiten** resultieren vorwiegend aus Steuerverbindlichkeiten (TEUR 64) und ausstehenden Zinszahlungen (TEUR 46).

### 3.4. Finanzlage der InCity AG

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

TEUR	2014	2013
<b>1. Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>		
Periodenergebnis	-4.023	-2.349
Abschreibungen (+)/Zuschreibungen (-) auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.703	1.526
Zunahme (+)/Abnahme (-) der Rückstellungen	2	-217
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen (+)/Erträge (-)	1.173	-490
Zunahme (-)/Abnahme (+) der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	1.935	-553
Zunahme (-)/Abnahme (+) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	14	86
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>804</b>	<b>-1.997</b>
<b>2. Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>		
Einzahlungen (+) aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	11	0
Auszahlungen (-) für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-97	-84
Einzahlungen (+) aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	21	11
Auszahlungen (-) für Investitionen in das Anlagevermögen	0	-4
Einzahlungen (+) Darlehen verbundene Unternehmen	6.978	5.224
Auszahlungen (-) Darlehen verbundene Unternehmen	-13.715	-4.719
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-6.802</b>	<b>428</b>
<b>3. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>		
Einzahlungen (+) aus Darlehen	0	1.070
Auszahlungen (-) aus der Tilgung von Krediten	0	-1.070
Einzahlungen (+) aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-) Krediten	8.000	3.000
Auszahlungen (-) aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-) Krediten	-3.084	0
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>4.916</b>	<b>3.000</b>
<b>4. Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>		
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-1.082	1.431
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	3.707	2.276
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>2.625</b>	<b>3.707</b>
<b>5. Zusammensetzung des Finanzmittelfonds</b>		
<b>Liquide Mittel = Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>2.625</b>	<b>3.707</b>

Der **Cashflow aus operativer Tätigkeit** konnte insbesondere durch die im Geschäftsjahr 2014 liquiditätswirksam gewordenen Beteiligungserträge sowie weitere Kosteneinsparungen verbessert werden.

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

Der **Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit** ist geprägt durch die Emission einer 1. Tranche von Inhaberschuldverschreibungen in Höhe von TEUR 8.000 im Rahmen einer Privatplatzierung sowie der Rückführung der im Vorjahr begebenen Inhaberschuldverschreibung.

Die InCity AG verfügt über eine Kreditlinie in Höhe von TEUR 500.

### 3.5. Ertragslage des InCity Konzerns

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

TEUR	1.1.-31.12.	1.1.-31.12.	Veränderung	
	2014	2013	TEUR	%
Umsatzerlöse	35.178	13.544	21.634	>100,0
Veränderung des Bestands an unfertigen Leistungen	-6.741	584	-7.325	<-100,0
<b>Gesamtleistung</b>	<b>28.437</b>	<b>14.128</b>	<b>14.309</b>	<b>&gt;100,0</b>
Sonstige betriebliche Erträge	1.100	2.461	-1.361	-55,3
<b>Betriebsleistung</b>	<b>29.537</b>	<b>16.589</b>	<b>12.948</b>	<b>78,1</b>
Materialaufwand	-25.189	-12.153	-13.036	<-100,0
Personalaufwand	-1.168	-1.176	8	0,7
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-4	-5	1	20,0
Anpassung des beizulegenden Zeitwerts von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	-677	0	-677	-100,0
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-2.820	-3.347	527	15,7
<b>Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT)</b>	<b>-321</b>	<b>-92</b>	<b>-229</b>	<b>&lt;-100,0</b>
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	138	36		
Ergebnisse aus Beteiligungen	1	0		
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-698	-896		
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>-880</b>	<b>-952</b>		
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-583	-798		
<b>Periodenergebnis (= Konzerngesamtergebnis nach Steuern)</b>	<b>-1.463</b>	<b>-1.750</b>		

Der InCity Konzern verfolgte auch im Geschäftsjahr 2014 seine Geschäftsstrategie konsequent weiter. Mit dem Aufbau eines Bestandsportfolios wurde begonnen.

Mit den abgeschlossenen und in Ausführung befindlichen Immobilienprojekten konnte eine Gesamtleistung in Höhe von TEUR 28.437 (Vorjahr: TEUR 14.128) und eine Betriebsleistung in Höhe von TEUR 29.537 (Vorjahr: TEUR 16.589) erzielt werden.

Die **Umsatzerlöse** resultieren nunmehr nahezu vollumfänglich aus den eingegangenen Projektbeteiligungen. Erste Erträge aus der Vermietung der erworbenen Bestandsimmobilie (TEUR 103) konnten ebenfalls bereits verzeichnet werden.

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** resultieren im Wesentlichen aus Mieten für die zum Verkauf gehaltenen Immobilien und aus Zwischenvermietungen (TEUR 249) sowie aus der Veräußerung von Tochtergesellschaften (TEUR 29).

Der **Materialaufwand** enthält im Wesentlichen die Aufwendungen aus dem Ankauf von unbebauten und bebauten Objekten, Renovierungs- und Projektierungskosten, Mietnebenkosten und Pachtaufwendungen sowie Baukosten für neue und renovierte bzw. sanierte Objekte sowie Kosten im Zusammenhang mit der erworbenen Bestandsimmobilie.

Die **Personalkosten** konnten bei konstanter durchschnittlicher Mitarbeiterzahl im Vergleich zum Vorjahr erneut leicht gesenkt werden.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** haben sich im Vorjahresvergleich vermindert. Sie beinhalten vor allem Vertriebskosten von TEUR 901, Rechts- und Beratungskosten von TEUR 715, Raumkosten von TEUR 308, Kosten der Börsennotierung und Investor Relations von TEUR 59 sowie Aufwendungen für vermietete Objekte aus den zum Verkauf gehaltenen Immobilienbeständen von TEUR 36.

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

Das **Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT)** belief sich im Geschäftsjahr 2014 auf TEUR -321.

Das **Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit (EBT)** betrug TEUR -880.

### 3.6. Vermögenslage des InCity Konzerns

	31.12.2014		31.12.2013	
	TEUR	%	TEUR	%
<b>Vermögen</b>				
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>	<b>7.796</b>	<b>9,8</b>	<b>15</b>	<b>0,0</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>				
Vorräte	39.954	50,0	50.660	74,3
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	5.314	6,6	13.570	19,9
Liquide Mittel	26.833	33,6	3.937	5,8
	<b>72.100</b>	<b>90,2</b>	<b>68.167</b>	<b>100,0</b>
<b>Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>37</b>	<b>0,0</b>	<b>0</b>	<b>0,0</b>
	<b>79.933</b>	<b>100,0</b>	<b>68.182</b>	<b>100,0</b>
<b>Kapital</b>				
<b>Eigenkapital</b>				
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallende Anteile	11.677	14,6	14.483	21,2
Anteile ohne beherrschenden Einfluss	1.207	1,5	-200	-0,3
	<b>12.884</b>	<b>16,1</b>	<b>14.283</b>	<b>20,9</b>
<b>Langfristige Schulden</b>	<b>8.000</b>	<b>10,0</b>	<b>200</b>	<b>0,3</b>
<b>Kurzfristige Schulden</b>				
Finanzielle Verbindlichkeiten	33.005	41,3	39.515	58,0
Erhaltene Anzahlungen	22.362	28,0	8.025	11,8
Rückstellungen	1.093	1,4	1.053	1,5
Sonstige kurzfristige Schulden	2.589	3,2	5.106	7,5
	<b>59.049</b>	<b>73,9</b>	<b>53.699</b>	<b>78,8</b>
	<b>79.933</b>	<b>100,0</b>	<b>68.182</b>	<b>100,0</b>

Die wesentlichen Auswirkungen auf die Vermögenslage des Geschäftsjahres 2014 ergaben sich aus dem begonnenen Aufbau eines Portfolios ausgewählter Bestandsimmobilien. Darüber hinaus waren auch die Beteiligung an einer weiteren Projektentwicklungsgesellschaft, der Projektfortschritt in den bereits in Vorjahren eingegangenen Projektbeteiligungen sowie der Abschluss von Projektentwicklungen weiter für die Veränderung der Vermögenslage relevant.

Die **langfristigen Vermögensgegenstände** beinhalten nahezu ausschließlich die erworbene Immobilie Brönnertstraße 13, 15 in Frankfurt am Main (TEUR 7.507).

Unter den **Vorräten** sind ausschließlich unfertige Bauten sowie zum kurzfristigen Verkauf gehaltene Immobilien ausgewiesen. Darin enthalten sind im Wesentlichen das Grundstück der Rheinblick Lage 1

GmbH in Düsseldorf (Projekt „Rheinblick“) mit TEUR 4.000 sowie die Entwicklungsobjekte „Elbquartier Blankenese“ in Hamburg (TEUR 20.555), „Flugfeld Böblingen“ in Böblingen (TEUR 10.548), „Gallushöfe“ in Frankfurt am Main (TEUR 4.061) und „Heimat 79“ in Berlin (TEUR 790).

Die **liquiden Mittel** betragen insgesamt TEUR 26.833. Darin sind TEUR 3.445 freie liquide Mittel enthalten. Die restlichen Beträge sind in Projekten investiert und dort auf Sperrkonten hinterlegt.

Das **Eigenkapital** beträgt zum 31. Dezember 2014 TEUR 12.884 (Vorjahr: TEUR 14.283). Daraus ergibt sich eine Eigenkapitalquote von 16 % (Vorjahr: 21 %). Das Absinken der Eigenkapitalquote geht einher mit dem weiteren Fortschritt der Projektbeteiligungen sowie dem begonnenen Aufbau eines Portfolios ausgewählter Bestandsimmobilien und der hierdurch gestiegenen Fremdfinanzierung.

Das unter dem Eigenkapital ausgewiesene **gezeichnete Kapital** beläuft sich unverändert zum Vorjahr auf TEUR 12.620. Kapitalmaßnahmen wurden im Geschäftsjahr 2014 nicht durchgeführt.

Die **langfristigen finanziellen Verbindlichkeiten** betreffen mit TEUR 8.000 die im Jahr 2014 von der Muttergesellschaft als Emittentin begebene Anleihe mit einem Gesamtnennbetrag von TEUR 10.000. Die Anleihe ist eingeteilt in bis zu 10.000 Stück auf den Inhaber lautende Teilschuldverschreibungen mit einem Nennbetrag von TEUR 1. Die Schuldverschreibungen werden ab dem Begebungstag mit 5 % p.a. verzinst. Die Emittentin ist jederzeit berechtigt, die Anleihe mit einer Kündigungsfrist von mindestens 90 Tagen vorzeitig zu kündigen. Den Gläubigern steht ausschließlich ein außerordentliches Kündigungsrecht zu. Die aus der Begebung der Anleihe zufließenden Barmittel werden ausschließlich für die Finanzierung des Ankaufs, des Aus- und Umbaus und/oder der Erweiterung von Bestandsimmobilien verwendet. 2014 wurden insgesamt TEUR 8.000 Inhaberschuldverschreibungen ausgegeben.

Bei den **kurzfristigen finanziellen Verbindlichkeiten** handelt es sich mit TEUR 30.802 (Vorjahr: TEUR 31.025) um kurzfristige Bankdarlehen, die im Wesentlichen im Zusammenhang mit den Projektfinanzierungen stehen. Sie werden wie auch im Vorjahr in der Regel variabel auf der Basis des 1-Monats-Euribors zzgl. 150 bis 250 Basispunkte verzinst. In Einzelfällen wird der 1-Monats-Euribor durch einen 2 %-igen Mindestzins ersetzt, wenn der 1-Monats-Euribor unter 2 % fällt. Für Überziehungszinsen auf Kontokorrentkonten werden im Schnitt 10 % Zins fällig (unverändert zum Vorjahr). Bei 3-Konten-Bausträgermodellen beläuft sich der Zins für das Baukonto, welches mit dem Erwerbkonto zinskompensiert wird, im Schnitt auf 8,75 % (unverändert zum Vorjahr). Zu den gewährten Sicherheiten verweisen wir auf die Angaben zu den Vorräten, den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und den sonstigen finanziellen Vermögenswerten. Grundsätzlich ist die Laufzeit der Bankdarlehen an die Projektlaufzeit geknüpft und beträgt in der Regel zwischen 2 und 2,5 Jahren.

Die im Vorjahr ausgegebenen Inhaberschuldverschreibungen (TEUR 3.000) wurden im Geschäftsjahr 2014 vollumfänglich zurückgekauft bzw. nach Kündigung durch die InCity AG zurückgezahlt.

### 3.7. Finanzlage des Konzerns

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

TEUR	01.01.-31.12. 2014	01.01.-31.12. 2013
Jahresüberschuss (+)/Jahresfehlbetrag (-) vor Ertragsteuern	-880	-952
(+) Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	4	5
	<b>-876</b>	<b>-947</b>
(-) Zahlungsunwirksame Erträge	-184	0
(+) Zahlungsunwirksame Aufwendungen	677	1.150
(-) Gezahlte Ertragsteuern	-1.115	-270
(+) Erstattete Ertragsteuern	408	0
	<b>-1.090</b>	<b>-67</b>
(+/-) Veränderung der Vorräte	6.741	1.994
(+/-) Veränderung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	692	-1.534
(+/-) Veränderung der sonstigen Vermögenswerte	-16.272	171
(+/-) Veränderung der Rückstellungen,	-160	-69
(+/-) Veränderung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-2.201	2.460
(+/-) Veränderung der sonstigen Verbindlichkeiten	12.515	-2.165
<b>Cash Flow aus der operativen Geschäftstätigkeit</b>	<b>225</b>	<b>790</b>
(-) Auszahlungen für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-8.169	-4
(+) Einzahlungen aus der Veräußerung von Tochterunternehmen	0	215
<b>Cash Flow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-8.169</b>	<b>211</b>
(+) Einzahlungen nicht beherrschender Gesellschafter	57	108
(-) Ausschüttungen an Minderheiten (Anteile ohne beherrschenden Einfluss)	0	-869
(+) Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten	22.208	10.666
(-) Tilgung von sonstigen Krediten	-14.813	-9.153
<b>Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>7.452</b>	<b>752</b>
<b>Veränderung des Finanzmittelbestands</b>	<b>-492</b>	<b>1.753</b>
<b>Finanzmittelbestand zu Beginn des Geschäftsjahres</b>	<b>3.937</b>	<b>2.184</b>
<b>Finanzmittelbestand am Ende des Geschäftsjahres</b>	<b>3.445</b>	<b>3.937</b>



Die Finanzlage im Konzern ist geprägt durch den **Cashflow aus operativer Tätigkeit**. Der positive operative Cashflow resultiert im Wesentlichen aus dem weiteren Fortschritt der Projektbeteiligungen und dem damit zusammenhängenden Erhöhung der erhaltenen Anzahlungen.

Der **Cashflow aus der Investitionstätigkeit** zeigt den Erwerb des ersten Immobilienobjekts für das im Aufbau befindliche Portfolio an ausgewählten Bestandsimmobilien.

Der **Cashflow aus Finanzierungstätigkeit** resultiert maßgeblich aus der Aufnahme und der Rückführung von liquiden Mitteln innerhalb den Projektgesellschaften und der InCity AG. Hier ist insbesondere die Finanzierung einer Bestandsimmobilie in Höhe von TEUR 8.000 durch die Inhaberschuldverschreibung zu nennen.

#### 4. NACHTRAGSBERICHT

Im Januar 2015 vermeldete die InCity AG, dass sie einen Vertrag über eine Kooperation mit der CORPUS SIREO Projektentwicklung Wohnen GmbH zur gemeinsamen Entwicklung von sieben Stadtvillen geschlossen hat. Bis 2017 wird in Düsseldorf-Heerdt direkt am Rhein ein exklusives Wohnquartier mit insgesamt 83 Eigentumswohnungen errichtet. Es war geplant, dass die InCity AG ein Punkthaus in direkter Rheinlage zu einem späteren Zeitpunkt zum Alleineigentum erwirbt. Im Jahr 2011 sicherte sich die InCity AG über eine Projektbeteiligung ein Ufergrundstück mit einer Fläche von rund 2.500 m<sup>2</sup>. Das Terrain wurde von der Düsseldorf Rheinblick GmbH lastenfrei in eine Projektgesellschaft eingebracht, an der sich die InCity AG mit 84 % beteiligt hatte. Dies geschah seinerzeit in Form einer bezugsrechtsfreien Sachkapitalerhöhung gegen Ausgabe von rund zwei Millionen Stück neuer Aktien. Geplant war eine gemeinsame Projektentwicklung mit der Düsseldorf Rheinblick GmbH und die Bebauung des Grundstücks mit hochwertigen Eigentumswohnungen mit einer Wohnfläche von rund 3.000 m<sup>2</sup>. Im Geschäftsjahr 2014 verhandelte die InCity AG über mögliche Alternativszenarien und wird nun die Projektentwicklung gemeinsam mit der CORPUS SIREO Projektentwicklung Wohnen GmbH, die nicht nur das bereits gesicherte Grundstück, sondern weitere Grundstücke auf dem Gesamtareal entwickelt, durchführen. Das Konzept sieht die gemeinsame Projektentwicklung von insgesamt sieben Stadtvillen vor. In Düsseldorf-Heerdt entsteht ein gehobenes Wohnquartier mit 83 Eigentumswohnungen für Wohnen am Wasser. Hier werden auf einer Wohnfläche von insgesamt 9.265 m<sup>2</sup> hochwertige 1 bis 6 Zimmer-Wohnungen errichtet. Die zu bebauenden Grundstücke liegen unmittelbar am Rhein. Alle Wohneinheiten werden mit Balkonen und Terrassen ausgestattet. Der Baubeginn ist für das zweite Quartal 2015 geplant, die Gesamtmaßnahme soll 2017 abgeschlossen sein.

Die InCity AG hat sich das Recht zum Erwerb eines Mehrfamilienhauses aus der Gesamtentwicklungsmaßnahme der sieben Stadtvillen in Düsseldorf-Heerdt aus der gemeinsamen Projektentwicklung mit der der CORPUS SIREO Projektentwicklung Wohnen GmbH vertraglich gesichert und wird dies im April 2015 ausüben. Hierbei handelt es sich um ein Mehrfamilienhaus mit 11 Wohneinheiten und einer Gesamtwohnfläche von 1.182 m<sup>2</sup> sowie 14 Tiefgaragenstellplätzen. Das Haus befindet sich in direkter Rheinlage und soll bis zum Sommer 2017 fertiggestellt werden. Die InCity AG plant, die Wohneinheiten als Eigentumswohnungen zu vermarkten.

Im März 2015 vermeldete die InCity AG, dass der Vorsitzende des Vorstands Jürgen Oppelt, sein Amt mit Wirkung zum 31. März 2015 auf eigenen Wunsch niedergelegt hat. Jürgen Oppelt bleibt dem Unternehmen bis Ende 2017 mit einem Beratervertrag verbunden und soll insbesondere bei der Akquisition und Betreuung von Immobilienprojekten unterstützend tätig werden. Der Aufsichtsrat der Gesellschaft hat in seiner ordentlichen Sitzung am 26. März 2015 beschlossen, dass mit Wirkung zum 1. April 2015 die InCity AG vom bisherigen Finanzvorstand Michael Freund als Alleinvorstand geführt wird.

Ebenfalls in der Sitzung am 26. März 2015 haben Vorstand und Aufsichtsrat beschlossen, eine bestimmte Anzahl von bereits begebenen Schuldverschreibungen aus der InCity Anleihe 2014/2019 im Gesamtnennbetrag von TEUR 6.000 inklusive des Zinszahlungsanspruch zurück zu erwerben und unter Ausnutzung des Genehmigten Kapitals 2011/VI durch Ausgabe von 6.061.847 neuer auf den Inhaber

lautenden Aktien das Grundkapital gegen Sacheinlage auf TEUR 18.682 zu erhöhen. Die Kapitalerhöhung soll zum Emissionskurs von EUR 1,01 je Aktie erfolgen.

Des Weiteren sind nach dem 1. Januar 2015 keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten, von denen wir einen wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des InCity Konzerns und der InCity AG erwarten.

## **5. SONSTIGE ANGABEN**

### **5.1. Mitarbeiter**

Im Geschäftsjahr 2014 waren einschließlich Vorstand durchschnittlich zwölf (Vorjahr: zwölf) Mitarbeiter in der InCity AG beschäftigt. Zum 31. Dezember 2014 waren einschließlich Vorstand zwölf Mitarbeiter beschäftigt, alle in der InCity AG selbst.

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

### **5.2. Übernahmerechtliche Angaben**

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

Stimmrechts- und Übertragungsbeschränkungen sowie Aktien mit Sonderrechten sind dem Vorstand nicht bekannt.

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

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

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

## **6. RISIKO- UND CHANCENBERICHT**

### **6.1. Risikomanagement**

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

Im Geschäftsfeld der Projektbeteiligungen beinhaltet dies sowohl ein Finanz-, wie auch ein Baureporting. Dabei findet das Baureporting regelmäßig in 14-tägigen Intervallen statt. Das Finanzcontrolling findet auf Basis der von der Projektgesellschaft erstellten laufenden Buchhaltung und der Zwischenabschlüsse statt. Dadurch kann ein umfassendes Bild über die Projekt- und Finanzsituation erlangt werden. Die konkreten

Vorgaben hierfür finden sich in den Gesellschafterdarlehensverträgen der InCity AG mit den Projektgesellschaften und dahingehenden weiteren Gesellschafterbeschlüssen.

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

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

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

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

## **6.2. Rechnungslegungsbezogenes internes Kontrollsystem**

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

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

Auf Grund der schlanken Strukturen in der Verwaltung der InCity AG nutzt die Gesellschaft zur Sicherstellung der notwendigen Qualität der Konzernabschlusserstellung nach IFRS die Unterstützung eines externen Dienstleisters.

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

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

Für das laufende Jahr sind die Aussichten gut. Die Bundesregierung rechnet – trotz anhaltender geopolitischer Turbulenzen – mit einem Wachstum der deutschen Wirtschaft von 1,5 %. Der niedrige Ölpreis, der schwache Euro und die Kauflaune der Deutschen werden das Wachstum weiter ankurbeln.

Es ist zu erwarten, dass die EZB die Leitzinsen weiterhin auf einem niedrigen Niveau halten wird. Die Verkündung der EZB im Januar 2015, ein erweitertes Anleihenkaufprogramm zu starten, das neben dem bereits laufenden Ankauf von Unternehmensanleihen auch Schuldscheine europäischer Staaten umfassen soll, wird den Anlagedruck weiter erhöhen. Neben Aktienwerten wird hiervon die Immobilienbranche weiter profitieren.

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

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

### **6.4. Einzelchancen und Risiken**

#### **6.4.1. Investitionsrisiken**

##### **6.4.1.1. Projektbeteiligungen**

###### **Risiken für das eigene Beteiligungsportfolio**

Die unmittelbaren Risiken der InCity AG betrafen im Jahr 2014 größtenteils die Werthaltigkeit der Beteiligungen an und Forderungen gegen Tochterunternehmen beziehungsweise der in den Tochtergesellschaften bilanzierten Vermögensgegenstände. Durch die den Projektgesellschaften jeweils in den Gesellschafterdarlehensverträgen vorgegebenen Reportingstrukturen ist eine zeitnahe Berichterstattung sichergestellt. Mit Hilfe dieser ist der Vorstand in der Lage, unternehmenskritische Situationen, sowohl im kaufmännischen als auch im technischen Bereich, frühzeitig zu erkennen und Gegenmaßnahmen einzuleiten.

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

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

Die wesentlichen Risiken bei der Ausweitung des Geschäftsvolumens fokussieren sich auf die Beteiligungsmöglichkeit an geeigneten Immobilienprojektgesellschaften. Sollte der InCity AG der Erwerb von Beteiligungen an solchen Projektgesellschaften zukünftig nicht oder nicht in ausreichendem Umfang

gelingen, könnte dies erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die zukünftige Umsatz- und Ertragslage und auf die Wachstumsaussichten des Kerngeschäftes haben. Diesem Risiko begegnet die Gesellschaft durch die kontinuierliche Pflege des bestehenden Netzwerkes an Projektpartnern beziehungsweise durch den Ausbau eines solchen Netzwerkes auch mit Hilfe der bereits akkreditierten Projektpartner sowie der fremdfinanzierenden Banken.

Um die Abhängigkeit zu mindern und planbarere Cash Flows zu realisieren hat sich der Vorstand entschieden, das Geschäftsmodell um den Aufbau eines Bestandportfolios im Raum Frankfurt am Main und Berlin zu erweitern. Deren Mietüberschüsse sollen die Fixkosten mittelfristig decken und damit das Geschäftsmodell der InCity AG auf ein breiteres Fundament stellen.

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

Die InCity AG geht in ihrem Geschäftszweig „Projektbeteiligungen“ Beteiligungen an Projektentwicklungsgesellschaften ein. Um dem Risiko eines negativen Ergebnisses in den Beteiligungsgesellschaften entgegenzutreten, beteiligt sich die InCity AG in der Regel als Mehrheitsgesellschafter mit mindestens 51 %. Dieses Vorgehen, sowie geeignete satzungsrechtliche Bestimmungen oder Verträge, gewährleisten frühzeitig die Möglichkeit einer direkten Einflussnahme auf die Geschäftsführung und somit auf die Projektentwicklung selbst. Im Geschäftsjahr 2013 ist die InCity AG eine Minderheitenbeteiligung mit 30 % eingegangen. Ihre bei der Mehrheitsbeteiligung üblichen zugesicherten Rechte, hat sie bei dieser Beteiligung ebenfalls sichergestellt. Zudem nimmt die InCity AG die Funktion des Controllings in den Bereichen Technik und Finanzen durch den Einsatz eigenen Personals wahr. Weiterhin fixiert die InCity AG vertraglich die jederzeitige Möglichkeit der Einsichtnahme in alle Geschäftsunterlagen. Zudem bedürfen im Innenverhältnis Geschäfte, die Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben, der Zustimmung der InCity AG.

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

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

#### **6.4.1.2. Bestandsimmobilien**

##### **Rechtliche Risiken**

Die InCity AG ist dem allgemeinen Risiko ausgesetzt, dass sich Rahmenbedingungen durch neue Gesetzgebungen oder andere Vorschriften verändern können. Solche Regelungen können das Mietrecht,

Baurecht, Umweltrecht oder Steuerrecht betreffen. Die InCity AG hat ihre Unternehmenstätigkeit auf Deutschland beschränkt. Derartige Veränderungen treten in den meisten Fällen nicht überraschend und plötzlich auf. Daher bleibt in der Regel ausreichend Reaktionszeit für die InCity AG, um auf Veränderungen zu reagieren.

### **Bewertungsrisiken**

Die von der InCity AG über Tochtergesellschaften erworbenen Immobilien könnten nach Bewertung im Wert fallen und zu bilanziellen Wertberichtigungen führen. Der im Konzernabschluss ausgewiesene Marktwert der Immobilie basiert auf einem Wertgutachten eines unabhängigen, anerkannten Wertgutachters, das während der Bestandhaltungsphase einmal im Jahr aktualisiert wird. Dieses Gutachten ist von verschiedenen Faktoren abhängig, wie beispielsweise die Entwicklung von Mietniveau und Leerständen in dem jeweiligen Immobilienmarkt aber auch der konjunkturellen Entwicklungen und dem Zinsniveau. Zusätzlich spielen ermessensabhängige Faktoren wie die Beurteilung von Qualität und Lage der Immobilie oder die Höhe der erzielbaren Mieten in dem Objekt eine Rolle. Zur Reduzierung dieses Risikos führt die InCity AG vor dem Erwerb einer potenziellen Bestandsimmobilie eine umfassende Due Diligence durch, zu der auch eine Bewertung der Immobilie durch einen unabhängigen, anerkannten Wertgutachter gehört, um zu Beginn des Engagements eine werthaltige Bewertung der Immobilie zu erhalten. Außerdem stehen bei der Auswahl der Objekte für den Portfolioaufbau der InCity AG Objekte im Vordergrund, die auf Grund ihrer Lage und der Objektqualität eine langfristige Wertstabilität bieten. Eine direkte Auswirkung von potentiellen künftigen bilanziellen Wertberichtigungen auf die Liquidität der InCity AG besteht jedoch nicht.

### **Akquisitionsrisiken**

Bei der Auswahl der Immobilien für die Bestandhaltung kann es zu einer falschen Allokation von Investitionsmitteln kommen, zusätzlich besteht die Möglichkeit, dass angekaufte Objekte nicht den Renditeerwartungen entsprechen bzw. sich negativ entwickeln. Hier kann sich für die InCity AG das Risiko auf tun, dass sich ein negativer Einfluss auf den Konzerngeschäftsverlauf ergibt. Die InCity AG begegnet diesem Risiko damit, dass sie eine umfassende wirtschaftliche, technische, rechtliche und finanzielle Due Diligence durchführt und Experten hinzuzieht. So unterliegt jeder Ankauf einer sorgfältigen Prüfung. Hierfür hat die InCity AG einen standardisierten Prozess etabliert, um sicherzustellen, dass Risiken bei Akquisitionsobjekten erkannt und eingeschätzt werden. Grundsätzlich konzentriert sich die InCity AG bei der Akquisition von Bestandsimmobilien auf die beiden Immobilienmärkte Frankfurt am Main und Berlin. Damit stellt die InCity AG sicher, dass tiefe Kenntnisse des jeweiligen Immobilienmarkts innerhalb des Unternehmens aufgebaut werden und eine Vernetzung mit den jeweiligen Marktteilnehmer sichergestellt ist.

## **6.4.2. Projektspezifische Risiken**

### **6.4.2.1. Projektbeteiligungen**

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

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

Im Falle der Beteiligung „Elbquartier Blankenese“ wurden im Zusammenhang mit dem Austausch des bisherigen Generalunternehmers in 2013 und der damit einhergehenden Kostensteigerungen bei der Projektentwicklung im laufenden Geschäftsjahr weitere Wertberichtigungen in Höhe von TEUR 1.100 notwendig.

Weiterhin besteht die Gefahr von Überschreitungen des Zeitplans. Die InCity AG begegnet diesem Risiko in der Weise, dass im Rahmen der Vertragsgestaltung die Risiken für die InCity AG soweit wie möglich begrenzt werden. Darüber hinaus soll durch ein zeitnahes technisches und kaufmännisches Projektcontrolling eine Risikoreduzierung erreicht werden.

#### **Abhängigkeit von der Kenntnis der lokalen Marktbedingungen**

Die InCity AG konzentriert sich bei der Investition in neue Projektgesellschaften im Wesentlichen auf die wichtigsten wirtschaftsstarke Metropolregionen Deutschlands. Die erfolgreiche Durchführung von Projekten wird von einer Vielzahl von Parametern wie z.B. der Beschaffenheit des jeweiligen regionalen Marktes im Hinblick auf die Durchführung und Veräußerung beeinflusst. Um den hieraus resultierenden Risiken entgegenzutreten, arbeitet die InCity AG mit akkreditierten Partnern zusammen, die im jeweiligen Markt eine hohe Expertise vorweisen können. Zudem nimmt die InCity AG eine Controlling-Funktion innerhalb des jeweiligen Projektes wahr.

#### **Risiko aus Gewährleistungen**

Für die Projekte der InCity AG und der InCity Gruppe werden die latenten Gewährleistungsrisiken überwacht und grundsätzlich die seinerzeit beauftragten Subunternehmen in Anspruch genommen. Dies wird weitestgehend durch entsprechende Gewährleistungsbürgschaften oder Sicherungseinbehalte sichergestellt. Im Rahmen der Beteiligung an Immobilienprojektgesellschaften im Geschäftszweig der Projektbeteiligungen werden außerdem nach Abschluss des Projekts die Geschäftsanteile an der Projektgesellschaft mittels einer eingeräumten Put-Option regelmäßig an den Mitgesellschafter übertragen. Da die InCity AG selbst nicht direkt für Gewährleistungsverpflichtungen von Projektgesellschaften einsteht, sind etwaige Gewährleistungsrisiken nahezu ausgeschlossen.



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

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

Die oben genannten Risiken bestehen nach Auffassung der Gesellschaft aber bei der von ihr eingegangenen Projektbeteiligungen nur in abgemildeter Form, da in diesem Segment durch Mieteinnahmen regelmäßig laufende Erträge erzielt werden können, wodurch wiederum die Finanzierungs- und Unterhaltskosten der Objekte zumindest gedeckt sind.

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

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

### **6.4.2.2. Bestandsimmobilien**

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

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

Im Bereich der wirtschaftlichen Due Dilligence vor Ankauf und bei den Neuvermietungen führt die InCity AG standardisierte Bonitätsanalysen der Mieter durch. Einem potentiellen Leerstandsrisiko begegnet sie mit einem aktiven Asset und Property Management und sichert durch eine aktive Betreuung der Mieter langfristige Mietverträge. Das Forderungsmanagement überwacht kontinuierlich die Zahlungseingänge und kann damit zeitnah Versäumnisausfällen entgegenwirken. Bei Mietvertragsabschlüssen arbeitet die InCity AG mit standardisierten Musterverträgen, die den strengen Formvorschriften des deutschen Mietrechts für langfristige Mietverträge entsprechen. Diese lässt sie regelmäßig durch externe Juristen

abgleichen. Die Erfüllung des Schriftformerfordernisses der Mietverträge wird im Rahmen der rechtlichen Due Diligence geprüft und ggf. im Falle eines Erwerbs der Immobilie durch die InCity Gruppe vor Besitz-, Nutzen- und Lastenwechsel nachgezogen.

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

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

#### **Risiken aus der Objektqualität**

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

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

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

### **6.4.3. Finanzielle Risiken**

#### **Aufnahme von Fremdkapital**

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

Im Rahmen der Projektbeteiligungen muss die InCity AG die finanziellen Mittel im Voraus investieren, während Rückflüsse finanzieller Mittel in Form von Kaufpreiszahlungen auf Grund zwingender gesetzlicher Vorschriften erst sukzessive nach Projektfortschritt vereinnahmt werden können. Die InCity Gruppe hat

deshalb umfangreiche projektbezogene Fremdmittel bei Banken aufgenommen, die sie neben Zinszahlungen auch sonstigen wirtschaftlichen Beschränkungen unterwerfen. Die von den Banken gewährten Finanzierungen der InCity Gruppe bestehen grundsätzlich aus der Ankauffinanzierung für die Grundstückserwerbskosten und der daran anschließenden Aufbaufinanzierung für die Baumaßnahmen. Dabei knüpfen die finanzierenden Kreditinstitute die Bereitstellung insbesondere der Mittel für die Aufbaufinanzierung im Regelfall an Vorverkaufsauflagen und/oder Vermietungsauflagen. Diese können beispielsweise den Verkauf eines festgelegten Anteils der Gesamtfläche (10 % bis 50 %) oder die Vermietung dieser (rund 55 %) beinhalten.

Im Rahmen des Ankaufs von Bestandsimmobilien muss die InCity AG ebenfalls finanzielle Mittel investieren. Die zum Stichtag 31. Dezember 2014 im Portfolio der InCity AG befindliche Bestandsimmobilie in Frankfurt am Main wurde von der InCity AG aus Eigenkapital erworben, so dass in dem Zusammenhang mit dem Erwerb keine Fremdmittel bei Banken aufgenommen wurden. Im Zuge der Ausweitung des Portfolios an ausgewählten Bestandsimmobilien in Frankfurt am Main und Berlin wird die InCity Gruppe objektbezogene Fremdmittel bei Banken künftig auch aufnehmen müssen. Der Vorstand geht aktuell davon aus, dass die von den Banken gewährten Finanzierungen zu marktgerechten Konditionen angeboten werden.

#### **Fremdkapitalbeschaffungsrisiken durch eine veränderte Bankenlandschaft**

In Folge der Finanzkrise kam es auch bei deutschen Banken zu Problemen, welche insbesondere ein erhöhtes Erfordernis des Eigenkapitalnachweises und eine geringere Risikobereitschaft der Institute nach sich zogen. Da die InCity AG zu mehreren Kreditinstituten langjährige positive Geschäftsbeziehungen pflegt, waren für die Gesellschaft bisher keine größeren Schwierigkeiten bei der Projektfinanzierung auszumachen.

Es besteht das Risiko, dass die Beschaffung von Fremdkapital über Kreditinstitute infolge der Vorverkaufsauflage / Vermietungsauflage künftig nicht rechtzeitig oder nur zu ungünstigeren Konditionen möglich ist, und dass die Kaufpreiszahlungen von Kunden, beispielsweise infolge einer verzögerten Fertigstellung, später als geplant erfolgen. Ebenso besteht die Gefahr, dass Fremdkapital über Kreditinstitute für den Ankauf von Bestandsimmobilien infolge von LTC / LTV-Ratios nur noch zu ungünstigen Konditionen zu beschaffen ist. Sollte die Aufnahme von Fremdkapital zukünftig nicht oder nicht zu angemessenen Konditionen möglich sein oder sollte sich auch für eine längere als die von der InCity Gruppe geplante Zeit eine Notwendigkeit einer Fremdfinanzierung ergeben oder für die Kaufpreisbelegung für ein Bestandsobjekt eine höhere Eigenkapitalquote als geplant erforderlich sein, so könnte dies negative Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft sowie die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben. Die InCity Gruppe begegnet diesem Risiko in der Weise, dass sie regelmäßig einen Mindestbestand an Eigenmitteln und freier Liquidität vorhält, um möglichen Finanzierungsengpässen weitestgehend begegnen zu können und ggf. eine höhere Eigenkapitalanforderung zur Kaufpreisbelegung für eine Bestandsimmobilie darstellen zu können.

### **Aufnahme von Eigenkapital und/oder Mezzanine-Darlehen**

Zur Ausweitung des Geschäftsvolumens und Erweiterung des Geschäftsmodells mit dem Aufbau eines Portfolios ausgewählter Bestandsimmobilien benötigt die InCity AG umfangreiche finanzielle Mittel. Hierfür warb die InCity AG in der Vergangenheit Geld durch die Ausgabe von Aktien und Optionsanleihen ein. Im Oktober 2014 hat die InCity AG eine Inhaberschuldverschreibung in einem Gesamtvolumen von bis zu TEUR 10.000 begeben, welche in mehreren Tranchen gezeichnet werden kann. TEUR 8.000 wurden im Wege eines Private Placements platziert. Die der InCity AG zugeflossene Liquidität diente der Refinanzierung des Kaufes eines Ärztehauses in der Frankfurter Innenstadt. Die Laufzeit der Anleihe beträgt fünf Jahre. Die einzelnen Schuldverschreibungen lauten auf einen Nennbetrag von TEUR 1 und werden mit 5,5 % p. a. verzinst. Sollte eine ausreichende Refinanzierung zukünftig nicht mehr oder nur in geringerem Umfang erfolgen, könnte sich dies negativ auf das geplante Wachstum auswirken. Um aber auch zukünftig die Möglichkeit der Aufnahme von Eigenkapital zu haben, pflegt die Gesellschaft den Dialog mit den Kapitalmarktteilnehmern durch eine offene Kommunikation.

### **Verwendung von Finanzinstrumenten**

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

Die InCity AG überwacht täglich das Risiko eines Liquiditätsengpasses mittels einer Kontenübersicht. Wöchentlich wird die umfassende Liquiditätsplanung aktualisiert. Die InCity AG ist bestrebt, jederzeit über ausreichend Liquidität zur Bedienung zukünftiger Verpflichtungen zu verfügen.

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

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

Zinsänderungsrisiken bestehen derzeit aus den kurzfristigen Objektfinanzierungen.

Im Rahmen der Finanzierung von Bestandsimmobilien plant der Vorstand den Abschluss von langfristigen Bankdarlehen, mit Laufzeiten und Zinsfestschreibungen von 3 – 10 Jahren, um so Zinsänderungsrisiken so gering wie möglich zu halten.

## 6.4.4 Chancen der künftigen Entwicklung

### Aufnahme von Fremdkapital

Die InCity AG hat im Geschäftsjahr 2014 beschlossen ihr bisheriges Geschäftsmodell der ausschließlichen Projektbeteiligungsfinanzierungen um den Aufbau eines Portfolios ausgewählter Bestandsimmobilien im Raum Frankfurt am Main und Berlin zu erweitern. Deren Mietüberschüsse sollen in einem ersten Schritt die Deckung der Fixkosten sicherstellen. Mit diesem Schritt wird das Geschäftsmodell der InCity AG auf ein breiteres Fundament gestellt. Zur Refinanzierung eines Teils dieser Immobilienankäufe erforderlichen Eigenkapitals hat die Gesellschaft in der Berichtsperiode eine Anleihe 2014/2019 in Form einer Inhaberschuldverschreibungen in einem Gesamtvolumen von bis zu TEUR 10.000 begeben und im Oktober 2014 eine erste Tranche von TEUR 8.000 im Rahmen eines Private Placement platziert.

Im Rahmen eines Rückerwerbs von einer bestimmten Anzahl von bereits begebenen Schuldverschreibungen aus dieser InCity Anleihe 2014/2019 im Gesamtnennbetrag von TEUR 6.000 war es der InCity AG im März 2015 möglich, unter Ausnutzung des Genehmigten Kapitals 2011/VI ihr Grundkapital gegen Sacheinlage durch Ausgabe von 6.061.847 neuer auf den Inhaber lautenden Aktien auf TEUR 18.682 zu erhöhen. Diese erfolgreich durchgeführten Kapitalmaßnahmen stellen unter Beweis, dass die InCity AG über Möglichkeiten der Kapitalbeschaffung am Kapitalmarkt verfügt, die ihr erlauben, die angestrebte Wachstumsstrategie auch weiter zu verfolgen.

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

Das Zinsniveau hat in der Berichtsperiode einen historischen Tiefststand erreicht. Daher rechnet die Gesellschaft damit, dass im Falle von Neufinanzierungen die künftigen Finanzierungskosten weiter auf dem bisherigen Niveau gehalten werden können.

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

## 7. PROGNOSEBERICHT

### 7.1 Ausgangssituation

Im Geschäftsjahr 2014 hat der InCity Konzern bei bestehenden Projektbeteiligungen wichtige Meilensteine erreicht und einzelne Projektentwicklungen konnten erfolgreich abgeschlossen werden. Die wirtschaftlichen Projektentwicklungen „Oberursel-Weißkirchen“ und „Heimat 79“ wurden in 2014 fertiggestellt. Leider wird sich die Übergabe und somit die Ertragswirksamkeit für die InCity AG bei der „Heimat 79“ in das Jahr 2015 verschieben, die Erträge aus der Beteiligung „Oberursel-Weißkirchen“ waren bereits im Geschäftsjahr 2013 ergebnisrelevant. Der Erweiterungsbau eines Logistikcenters in der Rhein-Neckar-Region wurde im Sommer 2014 fertiggestellt. Zusammen mit dem ersten Gebäudeteil wurde das gesamte Logistikcenter in 2014 an einen institutionellen Investor verkauft. Die in diesem Zusammenhang im Jahr 2013 ausgegebene erste Tranche von Schuldverschreibungen über 3 Millionen Euro wurde von der InCity AG zurückgekauft, der Erlös aus dem Verkauf des Logistikcenters wurde für den InCity Konzern im Geschäftsjahr 2014 ergebnisrelevant. Mit dem planmäßigen Verkauf des Wohn- und Geschäftshauses

„Dönhoffstraße 39“ in Leverkusen, wurde in 2014 das letzte verbliebene Objekt aus dem Altbestand verkauft.

Um das Geschäftsmodell der InCity AG auf ein breiteres Fundament zu stellen, beschloss der Vorstand nach eingehender Prüfung und Zustimmung durch den Aufsichtsrat den Aufbau eines Portfolios ausgewählter Bestandsimmobilien im Raum Frankfurt am Main und Berlin. Im Vordergrund des Portfolioaufbaus stehen Objekte, die auf Grund ihrer Lage und der Objektqualität eine langfristige Wertstabilität bieten. Im Juli 2014 wurde eine gewerbliche Immobilie in Frankfurt am Main erworben: eine als Ärztehaus etablierte Immobilie in einer Seitenstraße von Frankfurts Haupteinkaufsmeile der Zeil. Im Dezember 2014 erwarb die InCity AG über eine Tochtergesellschaft eine weitere Büroimmobilie in zentraler Lage in Berlin-Kreuzberg. Die Kaufpreisfälligkeit und damit der Besitz-, Nutzen- und Lastenwechsel sind für Mitte 2015 geplant.

Zur Refinanzierung des erforderlichen Eigenkapitals für den Ankauf dieses Objektes und weiterer Ankäufe beschloss der Vorstand der InCity AG, eine Anleihe in Form einer Inhaberschuldverschreibung in einem Gesamtvolumen von bis zu TEUR 10.000, mit einem Kupon von 5,0 % p. a. und einer Laufzeit von 5 Jahren zu begeben. Im Wege einer Privatplatzierung wurde im Oktober 2014 eine erste Tranche von TEUR 8.000 platziert, kurz vor dem Besitz-, Nutzen- und Lastenwechsel des Ärztehauses Anfang November 2014.

Mit den in 2014 eingeleiteten Maßnahmen wurde das Geschäftsmodell der InCity AG auf ein breiteres Fundament gestellt und damit die Voraussetzungen für planbarer Erträge und Cash Flows zur Deckung der Fixkosten geschaffen.

## **7.2 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen**

Die deutsche Wirtschaft hat sich im Jahr 2014 insgesamt als stabil erwiesen. Trotz weltweiter Krisen wuchs das Bruttoinlandsprodukt (BIP) nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes im Vergleich zum Vorjahr preisbereinigt um 1,6 %.

Es ist zu erwarten, dass die EZB die Leitzinsen weiterhin auf einem niedrigen Niveau halten wird. Die Verkündung der EZB im Januar 2015, ein erweitertes Anleihenkaufprogramm zu starten, das neben dem bereits laufenden Ankauf von Unternehmensanleihen auch Schuldscheine europäischer Staaten umfassen soll, wird den Anlagedruck weiter erhöhen. Neben Aktienwerten wird hiervon die Immobilienbranche weiter profitieren.

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

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

### **7.3 Pipeline und Refinanzierung**

Aktuell liegen der Gesellschaft mehrere Bestandsobjekte und Projektbeteiligungen zur Prüfung vor, die auf Grund ihres Renditeprofils und ihrer Lage dem vom Vorstand angedachten Investitions- und Beteiligungsprofil entsprechen. Eine Refinanzierung des notwendigen Eigenkapitals soll insbesondere aus Rückflüssen des aus den Projektbeteiligungen freiwerdenden Eigenkapitals erfolgen.

### **7.4 Ausblick**

Der Aufbau des Bestandsportfolios schreitet planmäßig voran, die Gesellschaft plant weitere Zukäufe von Immobilien in 2015. Die hieraus resultierenden Erträge werden einen positiven Einfluss auf die Ertragslage des Konzerns und der InCity AG haben. Ebenso werden sich die geplanten Rückflüsse aus den bestehenden Projektbeteiligungen positiv auf die Ertragslage auswirken. Der Vorstand rechnet für 2015 mit Erträgen aus Projektbeteiligungen und dem sich im Aufbau befindlichen Bestandsportfolio in einer Größenordnung zwischen TEUR 750 und TEUR 1.000. Eine Kostendeckung wird in 2015 insbesondere durch geplante weitere Kapitalerhöhungen und die damit zusammenhängenden Kosten nicht erreicht werden, jedoch wird das Ergebnis deutlich über Vorjahresniveau liegen. Derzeit zeichnet sich anhand konkret vorliegender Objekte ein Investitionsvolumen in Höhe von TEUR 50.000 bis TEUR 60.000 ab. Mit einem positiven Ergebnis auf Einzelabschlussebene wird für das Geschäftsjahr 2016 gerechnet.

Der InCity Konzern wird in 2015 trotz des weiteren Ausbaus des Portfolios von Bestandsimmobilien die Gewinnschwelle ebenfalls noch nicht erreichen. Das Konzernergebnis wird in etwa auf Vorjahresniveau liegen. Auch hier ist nach den aktuellen Planungen für 2016 mit einem positiven Ergebnis zu rechnen.

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.

## 8. SCHLUSSERKLÄRUNG GEM. § 312 ABS. 3 AKTG

Die InCity AG hat nach den Umständen, die ihr in dem Zeitpunkt bekannt waren, in dem die Rechtsgeschäfte mit einem verbundenen Unternehmen vorgenommen wurden, bei jedem Rechtsgeschäft eine angemessene Gegenleistung erhalten und hat im Berichtszeitraum weder auf Veranlassung noch im Interesse des herrschenden oder eines mit ihm verbundenen Unternehmen Maßnahmen getroffen oder unterlassen.

Frankfurt am Main, 31. März 2015



Jürgen Oppelt

Vorsitzender des Vorstands



Michael Freund

Mitglied des Vorstands



# BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

An die InCity Immobilien AG

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht, der mit dem Konzernlagebericht zusammengefasst wurde, der InCity Immobilien AG, Frankfurt am Main, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2014 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht, der mit dem Konzernlagebericht zusammengefasst wurde, steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Berlin, 21. April 2015

Ernst & Young GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

  
Wehner  
Wirtschaftsprüfer

  
Pilawa  
Wirtschaftsprüfer