

BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

Das Geschäftsmodell der InCity Immobilien AG hat sich im Geschäftsjahr 2013 grundsätzlich als tragfähig und nachhaltig erwiesen: erste Projektbeteiligungen schlossen im Berichtszeitraum erfolgreich ab und waren damit ergebnisrelevant, viele unserer bestehenden Projektbeteiligungen erreichten in 2013 wichtige Meilensteine, vier neue Projektbeteiligungen wurden im Berichtszeitraum eingegangen. Dem Vorstand ist es gelungen Erträge zu steigern und Kosten weiter zu reduzieren. Trotz dieser insgesamt planmäßigen und guten Entwicklung der Gesellschaft in 2013 haben zwei wesentliche Sondereffekte dazu geführt, dass das ursprünglich geplante ausgeglichene Ergebnis auf Einzelabschlussenebene nicht erreicht werden konnte.

Um das Geschäftsmodell der InCity Immobilien AG zukünftig durch planbarere Erträge und Cash Flows aus Mietüberschüssen auf ein breiteres Fundament zu stellen und kurzfristig die Gewinnschwelle zu erreichen, prüft der Vorstand aktuell den Aufbau eines Portfolios ausgewählter Bestandsimmobilien im Raum Frankfurt am Main und Berlin. Konkrete Bestandsobjekte liegen dem Vorstand zur Prüfung vor.

Überwachung und Beratung durch den Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat nahm im Berichtszeitraum sämtliche ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben wahr. Wir haben den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens regelmäßig beraten und seine Geschäftsführung überwacht. Wir waren unmittelbar eingebunden bei allen Entscheidungen, die für die InCity Immobilien AG und den Konzern von grundlegender Bedeutung waren.

Der Vorstand unterrichtete uns regelmäßig, zeitnah und umfassend – durch schriftliche und mündliche Berichte – über die Geschäftspolitik und andere grundsätzliche Fragen der Unternehmensführung und -planung, die finanzielle Entwicklung und Ertragslage sowie über Geschäfte und Ereignisse, die für das Unternehmen von erheblicher Bedeutung waren. Abweichungen des Geschäftsverlaufs von den Plänen und Zielen wurden dem Aufsichtsrat im Einzelnen erörtert. Die strategische Ausrichtung des Unternehmens hat der Vorstand mit dem Aufsichtsrat abgestimmt.

Im Rahmen der Aufsichtsratssitzungen informierte der Vorstand den Aufsichtsrat über alle für die Gesellschaft und den Konzern wichtigen Themen. Der Vorstand berichtete umfassend über die bestehenden, neuen und geplanten Investitionen in Projektbeteiligungen, die Geschäftspolitik, die Unternehmensstrategie und Planung sowie über wesentliche Geschäftsvorfälle. Weiterhin hatte der Aufsichtsrat stets Einblick in die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage von AG und Konzern. Den Beschlussvorlagen und Berichten des Vorstands hat der Aufsichtsrat nach sorgfältiger Prüfung und eingehender Erörterung – soweit nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung erforderlich – zugestimmt.

Außerhalb der Sitzungen informierte uns der Vorstand gemäß der Geschäftsordnung des Vorstands mittels schriftlicher und mündlicher Berichte über die laufende Geschäftsentwicklung, die Projekte sowie die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage.

Zusätzlich standen neben dem Aufsichtsratsvorsitzenden auch weitere Mitglieder des Aufsichtsrats außerhalb der Sitzungen im regelmäßigen Kontakt mit dem Vorstand, um sich über die aktuelle Geschäftsentwicklung und die wesentlichen Geschäftsvorfälle zu informieren und entsprechend zu beraten. Wichtige Themen und anstehende Entscheidungen wurden in regelmäßigen Gesprächen erörtert.

Interessenskonflikte von Aufsichtsrats- und Vorstandsmitgliedern, die dem Aufsichtsrat gegenüber unverzüglich offenzulegen sind und über die die Hauptversammlung zu informieren ist, sind nicht aufgetreten.

Schwerpunkte der Sitzungen des Aufsichtsrats

Im Geschäftsjahr 2013 kam der Aufsichtsrat zu vier ordentlichen Präsenzsitzungen und sechs außerordentlichen Aufsichtsratssitzungen zusammen. Die außerordentlichen Aufsichtsratssitzungen wurden als Telefonkonferenz abgehalten. Kein Mitglied des Aufsichtsrats hat an weniger als der Hälfte der Sitzungen teilgenommen. Der Aufsichtsrat befasste sich eingehend mit der wirtschaftlichen Lage und der operativen sowie strategischen Entwicklung des Unternehmens. Über besondere Geschäftsvorgänge, die für die Leitung des Unternehmens sowie für die Beurteilung von Lage und Entwicklung des Unternehmens von wesentlicher Bedeutung waren, wurde der Aufsichtsrat vom Vorstand auch zwischen den Aufsichtsratssitzungen unverzüglich und umfassend informiert. Zustimmungspflichtige Themen wurden vom Vorstand rechtzeitig zur Beschlussfassung vorgelegt oder die vom Aufsichtsrat erforderliche Genehmigung unverzüglich eingeholt. In dringlichen Fällen erfolgte die Beschlussfassung in Abstimmung mit dem Aufsichtsratsvorsitzenden im schriftlichen Umlaufverfahren.

1. Quartal 2013

Gegenstand zweier außerordentlicher Aufsichtsratssitzungen im Januar und März waren das vorläufige Ergebnis 2012 sowie die aktuellen Entwicklungen bei der Projektbeteiligung „Rheinblick“. In der ersten ordentlichen Sitzung im März 2013 befasste sich der Aufsichtsrat eingehend mit dem Jahres- und Konzernabschluss 2012 und dem Ergebnis der Prüfung der Wirtschaftsprüfer, die mündlich über das Ergebnis der Prüfung berichteten und den Abschluss mit dem Aufsichtsrat eingehend erörterten.

Weiterhin hat der Aufsichtsrat die Tagesordnung der Hauptversammlung 2013 diskutiert und sich mit dem Bericht des Aufsichtsrats an die Hauptversammlung befasst. Der vom Vorstand vorgelegten Budget- und Unternehmensplanung wurde in dieser ordentlichen Sitzung zugestimmt. Weiterhin ließ sich der Aufsichtsrat einen neuen Geschäftsverteilungsplan vom Vorstand vorlegen und stimmte diesem zu. Zudem wurde der Aufsichtsrat vom Vorstand über den aktuellen Stand der Projektbeteiligungen und die Akquisitionsplanung informiert.

2. Quartal 2013

Sowohl die Feststellung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2012 also auch die Billigung des Konzernabschlusses und der Beschluss über den Bericht des Aufsichtsrats an die Hauptversammlung erfolgten im Rahmen einer außerordentlichen Aufsichtsratssitzung im April 2013.

In einer außerordentlichen Aufsichtsratssitzung im Mai 2013 hat der Aufsichtsrat die Einberufung und Abhaltung der ordentlichen Hauptversammlung nebst Tagesordnungspunkten sowie die Beschlussvorschläge verabschiedet. Weiterhin befasste sich der Aufsichtsrat mit der Projektbeteiligung „Rheinblick“ und stimmte der Unterzeichnung des notariellen Vertrages über die Änderungsvereinbarung zum Grundstücksübertragungsvertrag und zum Grundstückskaufvertrag zu.

Im Rahmen einer weiteren außerordentlichen Aufsichtsratssitzung im Juni 2013 hat sich der Aufsichtsrat eingehend mit potenziellen neuen Projektbeteiligungen befasst und diese eingehend mit dem Vorstand erörtert.

In der zweiten ordentlichen Sitzung des Aufsichtsrats im Juni 2013 informierte sich der Aufsichtsrat über die aktuelle Sachstände bei einzelnen bestehenden Projektbeteiligungen der Gesellschaft. Außerdem wurde die Projektpipeline sowie die Entwicklung der Unternehmensplanung und des Budgets im laufenden Geschäftsjahr mit dem Vorstand diskutiert.

3. Quartal 2013

In der dritten ordentlichen Sitzung im September 2013 befasste sich der Aufsichtsrat eingehend mit der Refinanzierung von Projektbeteiligungen der Gesellschaft. Der Aufsichtsrat stimmte für die Begebung einer Anleihe in Form einer Inhaberschuldverschreibung in einem Gesamtvolumen von bis zu TEUR 20.000, welche in mehreren Tranchen ausgegeben werden kann. Vorgesehen ist, die einzelnen Tranchen im Wege einer Privatplatzierung zu begeben. Gleichzeitig erörterte er mit dem Vorstand die vorgestellte potenzielle Projektbeteiligung „Logistikcenter Daimler AG“ in Offenbach an der Queich. Der Aufsichtsrat stimmte der Beteiligung der InCity Immobilien AG an dieser Projektentwicklung zu und genehmigte die Begebung einer ersten Tranche von Schuldverschreibungen mit einem Gesamtnennbetrag in Höhe von TEUR 3.000 für die Finanzierung dieser Projektbeteiligung. Ein weiterer Gegenstand der ordentlichen Sitzung war das Ergebnis des ersten Halbjahres 2013 und die Entwicklung der wesentlichen Kennzahlen. Ebenso diskutierte der Aufsichtsrat mit dem Vorstand die Entwicklung bei den einzelnen Projektbeteiligungen und ließ sich über den Sachstand bei der Projektpipeline informieren.

4. Quartal 2013

Im Rahmen der ordentlichen Sitzung im November 2013 erläuterte der Vorstand dem Aufsichtsrat die Budgetplanung 2014 sowie die Unternehmens- und Liquiditätsplanung für die kommenden Jahre 2014 bis 2018. Diese Aufstellungen wurden intensiv mit dem Vorstand diskutiert und der vom Vorstand vorgelegten Budgetplanung 2014 zugestimmt. Der Aufsichtsrat ließ sich vom Vorstand die Hochrechnung der Gewinn- und Verlustrechnung 2013 und der Bilanzen 2013 erörtern. Ebenso informierte sich der Aufsichtsrat über aktuelle Sachstände bei einzelnen bestehenden Projektbeteiligungen und potenzielle neue Projektbeteiligungen. Weiterhin diskutierte der Aufsichtsrat in dieser Sitzung die Konstituierung des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2014. Der Aufsichtsrat wählte einstimmig Herrn Dr. Georg Oehm zum 1. Januar 2014 als Vorsitzenden des Aufsichtsrats.

In einer außerordentlichen Sitzung im Dezember 2013 wurde dem Aufsichtsrat eine potenzielle neue Projektbeteiligung vom Vorstand vorgestellt, die eingehend erörtert wurde.

Abhängigkeitsbericht

Dem vom Vorstand gemäß § 312 Aktiengesetz erstellten und vom Abschlussprüfer geprüften Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen (Abhängigkeitsbericht) wurde vom Abschlussprüfer ein uneingeschränkter Bestätigungsvermerk mit nachfolgendem Wortlaut erteilt:

„Wir erstatten vorstehenden Bericht gemäß den Vorschriften des § 313 AktG und bemerken abschließend, dass der in der Anlage 1 beigefügte Bericht des Vorstands der InCity Immobilien AG, Frankfurt, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2013 über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen den Vorschriften des § 312 AktG entspricht.

Der Vorstand hat alle verlangten Aufklärungen und Nachweise erbracht.

Der Abhängigkeitsbericht entspricht den Grundsätzen einer gewissenhaften und getreuen Rechenschaft. Die Schlusserklärung des Abhängigkeitsberichts ist gemäß § 312 Abs. 3 Satz 3 AktG in den Lagebericht (§ 289 HGB) aufgenommen worden.

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung sind Einwendungen gegen den Abhängigkeitsbericht nicht zu erheben. Wir erteilen daher folgenden Bestätigungsvermerk:

Nach unserer pflichtmäßigen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass

1. die tatsächlichen Angaben des Berichts richtig sind,
2. bei den im Bericht aufgeführten Rechtsgeschäften die Leistung der Gesellschaft nicht unangemessen hoch war.“

Der Aufsichtsrat hat den Abhängigkeitsbericht und den entsprechenden Prüfungsbericht des Abschlussprüfers selbst geprüft, erhebt nach dem abschließenden Ergebnis seiner Prüfung keine Einwendungen gegen die Schlusserklärung des Vorstands und stimmt dem Ergebnis der Prüfung durch den Abschlussprüfer zu.

Jahres- und Konzernabschlussprüfung

Die von der Hauptversammlung am 11. Juli 2013 gewählte Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Ernst & Young GmbH, Berlin, hat den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss und den zusammengefassten Lagebericht der InCity Immobilien AG zum 31. Dezember 2013 sowie den aufgestellten Konzernabschluss geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Der Jahresabschluss der InCity Immobilien AG einschließlich des zusammengefassten Lageberichts, der Konzernabschluss, der Abhängigkeitsbericht sowie die Prüfungsberichte des Abschlussprüfers wurden allen Aufsichtsratsmitgliedern unverzüglich nach Fertigstellung zur Verfügung gestellt. In der Aufsichtsratssitzung am 20. März 2014, in der auch die Abschlussprüfer über das Ergebnis ihrer Prüfung ausführlich berichteten, wurden die Jahresabschlüsse umfassend erörtert. Ein Schwerpunkt der Erläuterungen der Abschlussprüfer war auch die Beurteilung des rechnungslegungsbezogenen internen Kontroll- und Risikomanagementsystems. Wesentliche Schwächen in diesem System konnten durch die

Abschlussprüfer nicht festgestellt werden. Nach sorgfältiger Prüfung haben sich keine Einwendungen ergeben. Der Aufsichtsrat hat den vom Vorstand aufgestellten Konzernabschluss einschließlich des zusammengefassten Lageberichts und den Jahresabschluss der InCity Immobilien AG zum 31. Dezember 2013 am 16. April 2014 gebilligt und den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2013 damit festgestellt.

Veränderungen im Aufsichtsrat

Mit Wirkung zum 31. Dezember 2013 legte Herr Emanuel Kunz sein Amt als Vorsitzender des Aufsichtsrats nieder. Mit Wirkung zum 1. Januar 2014 wählte der Aufsichtsrat Herrn Dr. Georg Oehm zum Vorsitzenden des Aufsichtsrats der InCity Immobilien AG. Mit Wirkung zum 31. Dezember 2013 haben die Aufsichtsratsmitglieder Dietmar P. Binkowska und Hanns-Eberhard Schleyer ihre Mandate niederlegt.

Frankfurt am Main, im April 2014

Für den Aufsichtsrat



Dr. Georg Oehm
Aufsichtsratsvorsitzender