

InCity Immobilien AG

Frankfurt am Main

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2011

**InCity Immobilien AG, Frankfurt am Main**  
**Bilanz zum 31. Dezember 2011**

Aktiva	31.12.2011	31.12.2010	Passiva	31.12.2011	31.12.2010
	EUR	EUR		EUR	TEUR
<b>A. Anlagevermögen</b>			<b>A. Eigenkapital</b>		
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>	12.619.967,00	5.625
Entgeltlich erworbene Software		2,00	./ eigene Anteile	-36.271,00	-36
		-----	davon bedingtes Kapital EUR 6.309.983 (Vj. TEUR 0)		
		2		12.583.696,00	5.589
<b>II. Sachanlagen</b>			<b>II. Kapitalrücklage</b>	25.842.288,27	13.294
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		4.376,49			
		-----	<b>III. Gewinnrücklagen</b>		
		46	Gesetzliche Rücklage	35.853,42	36
<b>III. Finanzanlagen</b>			<b>IV. Bilanzverlust</b>	-15.463.731,83	-11.518
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	7.946.326,66	177		22.998.105,86	7.401
2. Beteiligungen	0,00	25			
		-----	<b>B. Rückstellungen</b>		
	7.946.326,66	202	Sonstige Rückstellungen	289.205,35	649
	-----	-----			
	7.950.705,15	250	<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
	-----	-----	1. Anleihen	500.000,00	0
<b>B. Umlaufvermögen</b>			2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	221.597,57	468
<b>I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	2.024.244,87	2.226
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	13.530,66	11	4. Sonstige Verbindlichkeiten	582.338,35	2.556
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	8.941.756,38	4.127	davon aus Steuern EUR 368.586,78 (Vj. TEUR 403)		
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	760	davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 661,19 (Vj. TEUR 2)		
4. Sonstige Vermögensgegenstände	955.084,58	1.824			
		-----		3.328.180,79	5.250
	9.910.371,62	6.722			
	-----	-----	<b>II. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten</b>		
	8.623.597,73	6.328			
	-----	-----			
	18.533.969,35	13.050	<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		
	-----	-----			
	130.817,50	0			
	-----	-----			
	26.615.492,00	13.300		26.615.492,00	13.300
	-----	-----		-----	-----

**InCity Immobilien AG, Frankfurt am Main**  
**Gewinn- und Verlustrechnung für 2011**

	2011	2010
	EUR	TEUR
1. Umsatzerlöse	300.726,30	81
2. Sonstige betriebliche Erträge	<u>1.539.582,44</u>	<u>973</u>
	1.840.308,74	-----1.054
3. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-1.267.057,75	-1.252
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung EUR 30,00 (Vj. TEUR 0)	<u>-90.677,42</u>	<u>-85</u>
	-1.357.735,17	-1.337
4. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-8.770,87	-21
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten	<u>-2.593.574,28</u>	<u>-8.061</u>
	-2.602.345,15	-8.082
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen	<u>-2.403.378,73</u>	<u>-3.494</u>
	-6.363.459,05	-----12.913
6. Erträge aus Beteiligungen	0,00	269
davon aus verbundenen Unternehmen EUR 0,00 (Vj. TEUR 269)		
7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.067.057,67	813
davon aus verbundenen Unternehmen EUR 966.591,10 (Vj. TEUR 676)		
8. Abschreibungen auf Finanzanlagen	-93.000,00	-2.079
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-437.327,44	-841
davon an verbundene Unternehmen EUR 107.603,06 (Vj. TEUR 143)		
	<u>536.730,23</u>	<u>-1.838</u>
10. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-3.986.420,08	-13.697
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	41.178,00	-113
12. Sonstige Steuern	<u>-1.026,77</u>	<u>-3</u>
	40.151,23	-----116
13. Jahresfehlbetrag	-3.946.268,85	-13.813
14. Verlustvortrag (Vj. Gewinnvortrag)	-11.517.462,98	1.349
15. Entnahme aus der Gewinnrücklage		
Rücklage für eigene Anteile	0,00	946
16. Bilanzverlust	<u><u>-15.463.731,83</u></u>	<u><u>-11.518</u></u>

## Entwicklung des Anlagevermögens 2011

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				Kumulierte Abschreibungen				Buchwerte	
	1.1.2011 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	31.12.2011 EUR	1.1.2011 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	31.12.2011 EUR	31.12.2011 EUR	31.12.2010 EUR
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>										
Entgeltlich erworbene Software	36.675,00	0,00	30.364,00	6.311,00	34.571,00	2.035,00	30.297,00	6.309,00	2,00	2.104,00
<b>II. Sachanlagen</b>										
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	88.488,50	1.044,36	78.828,96	10.703,90	42.531,50	6.735,87	42.939,96	6.327,41	4.376,49	45.957,00
<b>III. Finanzanlagen</b>										
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	2.802.988,23	7.883.537,35	20.800,00	10.665.725,58	2.626.398,92	93.000,00	0,00	2.719.398,92	7.946.326,66	176.589,31
2. Beteiligungen	254.463,00	0,00	25.000,00	229.463,00	229.463,00	0,00	0,00	229.463,00	0,00	25.000,00
	<u>3.057.451,23</u>	<u>7.883.537,35</u>	<u>45.800,00</u>	<u>10.895.188,58</u>	<u>2.855.861,92</u>	<u>93.000,00</u>	<u>0,00</u>	<u>2.948.861,92</u>	<u>7.946.326,66</u>	<u>201.589,31</u>
	<u>3.182.614,73</u>	<u>7.884.581,71</u>	<u>154.992,96</u>	<u>10.912.203,48</u>	<u>2.932.964,42</u>	<u>101.770,87</u>	<u>73.236,96</u>	<u>2.961.498,33</u>	<u>7.950.705,15</u>	<u>249.650,31</u>

## **InCity Immobilien AG, Frankfurt am Main**

### **Anhang für das Geschäftsjahr 2011**

#### **I. Allgemeine Hinweise**

Die InCity Immobilien AG (kurz: InCity AG) ist eine im Freiverkehr an der Frankfurter Börse gehandelte 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 kleine Kapitalgesellschaften.

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.

#### **II. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

Für die Aufstellung des Jahresabschlusses sind 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.

Die Vermögensgegenstände des Sachanlagevermögens werden nach Maßgabe der voraussichtlichen Nutzungsdauer auf der Grundlage steuerlich anerkannter Höchstsätze abgeschrieben. Die übrigen Anlagegüter werden linear abgeschrieben. 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.

**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.

Als **aktive Rechnungsabgrenzungsposten** werden Ausgaben zum Bilanzstichtag ausgewiesen, soweit sie Aufwendungen für eine bestimmte Zeit nach dem Stichtag betreffen.

Für die Ermittlung **latenter Steuern** aufgrund von temporären oder quasi-permanenten Differenzen zwischen den handelsrechtlichen Wertansätzen von Vermögensgegenständen, Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten und ihren steuerlichen Wertansätzen oder aufgrund steuerlicher Verlustvorträge werden 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. Langfristige, unverzinsliche Verbindlichkeiten werden abgezinst.

### III. Erläuterungen zur Bilanz

#### Anlagevermögen

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

Im Geschäftsjahr 2011 wurden außerplanmäßige Abschreibungen auf Anteile an verbundenen Unternehmen in Höhe von TEUR 93 vorgenommen.

<b>Beteiligungsbezeichnung</b>	<b>Kapitalanteil der InCity AG</b>	<b>Eigenkapital zum 31.12.2011</b>	<b>Jahresüberschuss (+) Jahresfehlbetrag (-) 2011</b>
	<b>%</b>	<b>€</b>	<b>€</b>
AIB Projektgesellschaft BA37 GmbH, Hofheim	51	-431.566,26	-446.517,26
Immobilien Invest Köln GmbH, Köln	100	-371.980,71	-110.774,81
Immo Invest Rhein Main GmbH, Köln	100	500.565,75	998.615,13
Cologne Immo Invest II GmbH, Köln	94	-2.209.742,74	-513.881,33
DII Deutz Immo Invest GmbH, Köln	100	-43.458,49	-352.140,17
allobjekt Denkmalsanierungen GmbH i. L., Weimar	94	-1.062.501,49	-942.571,33
Cologne Immo Invest GmbH, Köln	94	-97.899,88	-27.301,67
KBD Grundbesitz GmbH, Köln	94	-1.421.969,10	-944.368,24
InCity Vertriebs GmbH, Köln	100	400,88	-44.138,43
Cologne Grundbesitz GmbH, Köln	100	-17.182,83	-4.846,88
Elbquartier Blankenese Beteiligungs-GmbH, Schenefeld	100	32.253,42	7.253,42
Elbquartier Blankenese GmbH & Co. KG, Schenefeld	81	-322.501,27	-432.501,27
MG 10 - 14 GmbH, Köln	94	-320.965,13	-34.827,88
Rheinland Immo Invest GmbH, Köln	100	344.907,76	259.207,68
JS Vermögensverwaltung AG, Köln	100	-469.343,56	-29.307,57

<b>Beteiligungsbezeichnung</b>	<b>Kapitalanteil der InCity AG</b>	<b>Eigenkapital zum 31.12.2011</b>	<b>Jahresüberschuss (+) Jahresfehlbetrag (-) 2011</b>
	<b>%</b>	<b>€</b>	<b>€</b>
BRST Immo Invest GmbH, Köln	74	985.262,45	-79.102,02
BRST 100 Immo Invest GmbH, Köln	94	-1.206.516,83	441.504,76
May & Peto Grundbesitz GmbH & Co. KG, Köln	94	22.844,66	-17.942,66
Mauritius 37. Vermögensverwaltungs GmbH, Köln	100	-3.731.842,73	-213.466,01
Rheinblick Lage 1 GmbH, Berlin	84	722.392,11	-3.057,89
Projekt Wohnkreis Dornbusch GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	51	1.500,00	-285.047,58
Projekt Wohnkreis Dornbusch GmbH, Frankfurt am Main	51	24.867,59	-132,41

### **Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**

Forderungen gegen verbundene Unternehmen bestehen in Höhe von TEUR 8.942 (Vorjahr: TEUR 4.127) und resultieren insbesondere aus kurzfristigen Darlehen und dienen zur Finanzierung von Projekten (Bauvorhaben). Im Geschäftsjahr 2011 wurden Wertberichtigungen in Höhe von TEUR 2.479 vorgenommen, da in dieser Höhe nicht mehr von einer Werthaltigkeit ausgegangen werden kann.

Darüber hinaus bestehen Forderungen aus Steuererstattungen zur Kapitalertragsteuer und Solidaritätszuschlag (TEUR 446), Umsatzsteuer (TEUR 311) und geleistete Kautionen (TEUR 81).

Von den Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände haben TEUR 2.837 eine Restlaufzeit von über einem Jahr.

### **Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten**

Hierin enthalten ist ein Disagio von TEUR 131 aus der Begebung einer Optionsanleihe. Die Auflösung des Disagios erfolgt über die Laufzeit der Anleihe.



## Eigenkapital

Das voll eingezahlte Grundkapital der Gesellschaft beträgt zum 31. Dezember 2011 TEUR 12.620 (Vorjahr TEUR 5.625) und ist eingeteilt in 12.619.967 (Vorjahr 5.625.000) auf den Inhaber lautende Stückaktien ohne Nennbetrag.

Durch Beschluss der außerordentlichen Hauptversammlung vom **28. Februar 2011** wurde der Vorstand ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft in der Zeit bis zum 27. Februar 2016 mit Zustimmung des Aufsichtsrats einmalig oder mehrmals um insgesamt bis zu EUR 2.812.500,00 durch Ausgabe von bis zu Stück 2.812.500 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2011/I). Der Vorstand wurde ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre ganz oder teilweise auszuschließen.

Die Gesellschaft hat daraufhin am **3. Mai 2011** unter teilweiser Ausnutzung des genehmigten Kapitals 2011/I und des § 4 Abs. 3 der Satzung das Grundkapital gegen Sacheinlagen von EUR 5.625.000,00 um EUR 459.048,00 auf EUR 6.084.048,00 durch Ausgabe von Stück 459.048 neuen, auf den Inhaber lautenden Aktien ohne Nennbetrag (Stückaktien) zum geringsten Ausgabebetrag von EUR 1,00 je Aktie (Gesamtausgabebetrag: EUR 459.048,00) erhöht. Die Aktien sind ab dem 1. Januar 2011 voll gewinnberechtigt. Der Ausgabebetrag je Aktie betrug EUR 3,15. Das Bezugsrecht der Aktionäre wurde gemäß § 4 Abs. 3 der Satzung der Gesellschaft vollständig ausgeschlossen, da die Kapitalerhöhung gegen Sacheinlage erfolgte.

Am **16. Mai 2011** hat die Gesellschaft unter erneuter teilweiser Ausnutzung des genehmigten Kapitals 2011/I und des § 4 Abs. 3 der Satzung das Grundkapital gegen Bareinlage von EUR 6.084.048,00 um EUR 333.333,00 auf EUR 6.417.381,00 durch Ausgabe von Stück 333.333 neuen, auf den Inhaber lautenden Aktien ohne Nennbetrag (Stückaktien) zum Ausgabebetrag von EUR 3,00 je Aktie (Gesamtausgabebetrag: EUR 999.999,00) erhöht. Die neuen Aktien sind ab dem 1. Januar 2011 gewinnberechtigt.

Die Gesellschaft hat ebenfalls am **16. Mai 2011** unter weiterer teilweiser Ausnutzung des genehmigten Kapitals 2011/I und des § 4 Abs. 3 der Satzung das Grundkapital gegen Sacheinlage von EUR 6.417.381,00 um EUR 2.008.021,00 auf EUR 8.425.402,00 durch Ausgabe von insgesamt Stück 2.008.021 neuen, auf den Inhaber lautenden Aktien ohne Nennbetrag (Stückaktien) zum geringsten Ausgabebetrag von EUR 1,00 je Aktie (Gesamtausgabebetrag: EUR 2.008.021,00) erhöht. Der Ausgabebetrag je Aktie betrug EUR 3,15. Die neuen Aktien waren ab dem 1. Januar 2011 voll gewinnberechtigt. Das Bezugsrecht der Aktionäre wurde gemäß § 4 Abs. 3 der Satzung der Gesellschaft vollständig ausgeschlossen, da die Kapitalerhöhung gegen Sacheinlage erfolgte und dem Erwerb von Geschäftsanteilen an der Jade 1193. GmbH mit Sitz in Berlin, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Berlin-Charlottenburg unter HRB 133922, diente.

Durch die ordentliche Hauptversammlung vom **3. August 2011** wurde das noch verbliebene genehmigte Kapital 2011/I restlos aufgehoben. Der Vorstand wurde sodann ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft in der Zeit bis zum 2. August 2016 mit Zustimmung des Aufsichtsrats einmalig oder mehrmals um insgesamt bis zu EUR 3.208.690,00 durch Ausgabe

von bis zu Stück 3.208.690 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2011/II). Der Vorstand wurde außerdem ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre ganz oder teilweise auszuschließen. Darüber hinaus wurde der Vorstand ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft in der Zeit bis zum 2. August 2016 mit Zustimmung des Aufsichtsrats einmalig oder mehrmals um insgesamt bis zu EUR 1.004.010,00 durch Ausgabe von bis zu Stück 1.004.010 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2011/III). Auch hierbei wurde der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre ganz oder teilweise auszuschließen.

Am **30. September 2011** hat die Gesellschaft unter Ausnutzung des genehmigten Kapitals 2011/II sowie teilweiser Ausnutzung des genehmigten Kapitals 2011/III, das Grundkapital gegen Bareinlagen von EUR 8.425.402,00 um bis zu EUR 4.194.565,00 auf bis zu EUR 12.619.967,00 durch Ausgabe von bis zu Stück 4.194.565 neuen auf den Inhaber lautenden Stückaktien mit einem rechnerischen anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 1,00 je Aktie zum geringsten Ausgabebetrag von EUR 1,00 je Aktie erhöht. Die neuen Aktien waren ab dem 1. Januar 2011 voll gewinnberechtigt. Der Bezugspreis je Aktie betrug dabei EUR 2,50.

Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 20. Dezember 2011 wurde der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates das Grundkapital in der Zeit bis zum 19. Dezember 2016 um bis zu EUR 6.309.983,00 gegen Bar- und/oder Sacheinlage einmal oder mehrmals zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2011/IV), wobei das Bezugsrecht der Aktionäre ausgeschlossen werden kann.

Zum 31.12.2011 beträgt das noch verfügbare **genehmigte Kapital** TEUR 6.310 (Genehmigtes Kapital 2011/IV).

### **Eigene Aktien**

Die InCity AG hält am 31. Dezember 2011 insgesamt 36.271 (Vorjahr 36.271) eigene Anteile mit einem rechnerischen Nennwert von TEUR 36,3 (Vorjahr: TEUR 36,3). Im Geschäftsjahr wurden keine eigenen Aktien erworben oder veräußert. Der vorstehend erwähnte Bestand war zum Stichtag mit TEUR 86 (Vorjahr TEUR 107) zu bewerten. Die zum Bilanzstichtag vorhandenen eigenen Anteile repräsentieren einen Anteil von 0,29 % (Vorjahr: 0,64 %) am Grundkapital und werden im Hinblick auf die Verwendung für die in dem entsprechenden Hauptversammlungsbeschluss vom 17. Juni 2009 genannten Zwecke gehalten.

## Bezugsrechte aus Optionsschuldverschreibung

Im Jahr 2011 wurden TEUR 1.000 Optionsschuldverschreibungen begeben und davon TEUR 500 getilgt. Die Optionsschuldverschreibung ist am 31. Dezember 2011 daher eingeteilt in 5 untereinander gleichberechtigte, vinkulierte Namens-(Teil-) Optionsschuldverschreibungen im Nennbetrag von je TEUR 100. Den Teiloptionsschuldverschreibungen ist anfänglich jeweils ein selbstständiger Namens-Optionsschein beigefügt. Der Namens-Optionsschein kann von der Teiloptionsschuldverschreibung getrennt werden. Die Namens-Optionsscheine vermitteln dem Inhaber das Optionsrechts auf den Bezug von Stück 25.000 Aktien je einzelnen Optionsschein.

Die feste Laufzeit der Optionsanleihe beginnt am 10. Mai 2011 und endet mit Ablauf des 9. Mai 2016. Die Optionsanleihe kann durch Gläubiger oder Schuldner jeweils zum 9. Mai eines jeden Jahres gekündigt werden. Während der Laufzeit ist die Optionsanleihe mit 4 % p. a. zu verzinsen. Die Zinsen werden jeweils zum 9. Mai eines jeden Jahres während der Laufzeit der Anleihe zur Zahlung fällig.

Die Anleiheschuldnerin ist verpflichtet, den Nennbetrag der Optionsanleihe zurückzuzahlen. Die Optionsrechte können jederzeit vor dem Endfälligkeitstag ausgeübt werden. Der Optionspreis entspricht EUR 4, sofern der Mittelwert der Aktienschlusskurse an den letzten 10 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 10 Handelstagen vor dem Tag der Optionsausübung EUR 7 übersteigt.

Wenn die Anleiheschuldnerin ihr Grundkapital ohne Ausschluss des Bezugsrechts erhöht, wird der Optionspreis angepasst. Die Anleihegläubiger treten mit ihren Forderungen hinter die bestehenden und künftigen Forderungen von Gläubigern der Anleiheschuldnerin zurück.

## Kapitalrücklage

Die Kapitalrücklage beträgt zum 31. Dezember 2011 TEUR 25.842 und hat sich durch die im Geschäftsjahr durchgeführten Kapitalerhöhungen sowie die Ausgabe von zwei Optionsanleihen wie folgt erhöht:

	TEUR
Stand 31.12.2010	13.294
Sachkapitalerhöhung vom 23. Mai 2011	987
Barkapitalerhöhung vom 31. Mai 2011	667
Sachkapitalerhöhung vom 18. Juli 2011	4.317
Barkapitalerhöhung vom 11. Oktober 2011	6.292
Ausgabe der Optionsanleihe vom 11. Mai 2011	285
	<b>25.871</b>

## Bilanzverlust

Im Bilanzverlust in Höhe von TEUR 15.487 ist ein Verlustvortrag von TEUR 11.518 enthalten.

## Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen wurden insbesondere für Abschlusserstellungs- und Prüfungskosten (TEUR 155), mögliche Risiken aus Tochterunternehmen (TEUR 49) sowie Personalaufwendungen (TEUR 47) gebildet.

## Verbindlichkeiten

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

### Verbindlichkeitspiegel in TEUR

Art der Verbindlichkeit	31.12.2011			Gesamt	31.12.2010	
	Restlaufzeit				Restlaufzeit bis	Gesamt
	bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre			
1. Anleihen	0	500	0	500	0	0
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	222	0	0	222	468	468
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	2.024	0	0	2.024	2.226	2.226
4. Sonstige Verbindlichkeiten	583	0	0	583	2.556	2.556
- davon aus Steuern	369	0	0	369	403	403
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	1	0	0	1	2	2
- davon Mezzanine- und ähnliches Kapital	150	0	0	150	0	830

Die Verbindlichkeit aus dem Mezzanine Darlehen wurde mit einer Grundbuchsuld auf dem Grundbesitz in der Deutz-Mülheimer-Str von der „DII Deutz Immo Invest GmbH“ in Höhe von TEUR 500 besichert. Weitere Verbindlichkeiten sind nicht gesondert besichert.

#### **IV. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung**

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

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten im Wesentlichen Erträge aus dem Verkauf der Beteiligung an der GbR Winterfeldstr in Berlin (TEUR 724), aus Vermietung (TEUR 215), aus der Herabsetzung von Einzelwertberichtigungen (TEUR 262) und aus der Auflösung von Rückstellungen (TEUR 281).

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

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beinhalten im Wesentlichen Rechts- und Beratungskosten (TEUR 431), Kapitalerhöhungskosten (TEUR 249), Mietaufwendungen (TEUR 229), Abschlussprüfungskosten (TEUR 148), Aufwendungen im Rahmen des Projektcontrollings (TEUR 130), Steuerberatungskosten (TEUR 114), Buchführungskosten (TEUR 114) sowie Aufwendungen für Investor Relations (TEUR 106).

#### **V. Haftungsverhältnisse**

Zum Abschlussstichtag bürgt die InCity AG für verbundene Unternehmen in Höhe von EUR 3,1 Mio. für Avalbürgschaften bei der Sparkasse Bonn. Diese Eventualverbindlichkeiten beziehen sich im Wesentlichen auf Gewährleistungsgarantien. Das Risiko der Inanspruchnahme schätzt der Vorstand derzeit als niedrig ein, da gleichwertige Rückgriffsansprüche gegen die beauftragten Unternehmen bestehen. Eine Rückstellung in Höhe von TEUR 49 wurde gebildet.

#### **VI. Sonstige finanzielle Verpflichtungen**

Art der Verpflichtung	Gesamt		Gesamt TEUR
	bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	
1. Leasingverträge	79	85	164
2. Mietverträge	234	635	869
Summe	313	720	1.033

## VII. Sonstige Angaben

### Organe:

#### Vorstand

Jürgen Oppelt, Bankkaufmann, Viernheim (Vorsitzender  
– Vertrieb, Projekte, Controlling, Personal)

Heiko C. Frantzen, Dipl. Betriebswirt, Essenheim  
(Finanzen, Organisation, Corporate Communication)

Klaus Prokop, Kaufmann, Weimar (Objektakquisition,  
Planung, Projektsteuerung) bis 31.03.2011

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

An den Vorstand wurden im Berichtsjahr 2011 Vergütungen von insgesamt TEUR 510 gezahlt. Tantiemen (variable Vergütung) wurden nicht gezahlt.

#### Aufsichtsrat

Emanuel Kunz, Rechtsanwalt, CH-Zug (Vorsitzender) ab 04.08.2011

Stefan Eishold, Kaufmann, München (Vorsitzender) bis 03.08.2011

Carl-Detlev Freiherr von Hammerstein, Landwirt,  
Gyhum-Bockel (stv. Vorsitzender)

Dietmar P. Binkowska, Kaufmann, Ratingen

Hans Georg Claaßen, selbst. Assetmanager für  
Immobilien, Hamburg ab 04.08.2011

Gerd Koppenhöfer, Kaufmann, Wehrheim bis 03.08.2011

Dr. Georg Oehm, Kaufmann, Frankfurt ab 04.08.2011

Dr. Franz-Georg Rips, Bürgermeister der Stadt  
Erfstadt, Erfstadt bis 03.08.2011

Hanns-Eberhard Schleyer, Rechtsanwalt, Berlin

Die Bezüge des Aufsichtsrats beliefen sich auf TEUR 37.

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

Die DYVA Holding AG hat der InCity Immobilien AG mitgeteilt, dass ihr gemäß § 20 Abs. 1 AktG mehr als der vierte Teil der Aktien der InCity Immobilien AG mit Sitz in Frankfurt am Main im Sinne von § 20 Abs. 1 AktG gehört. Die DYVA Holding AG hält gemäß §§ 20 Abs. 1, Abs. 2 AktG insgesamt 29,89 % der Aktien und Stimmrechte der InCity AG.

Die DYVA Holding AG hält über ihr nach § 20 Abs. 1 AktG zuzurechnende Aktien 29,89 % der Aktien und Stimmrechte der InCity Immobilien AG; hiervon sind ihr 7,99 % auch gemäß § 20 Abs. 2 Nr. 1 AktG zuzurechnen.

Die Swiss Citrus Holding AG hat der InCity Immobilien AG mitgeteilt, dass ihr mehr als der vierte Teil der Aktien der InCity Immobilien AG mit Sitz in Frankfurt am Main im Sinne von § 20 AktG gehört.

Der Swiss Citrus Holding AG sind 29,89 % der Aktien und Stimmrechte der InCity Immobilien AG, welche von der DYVA Holding AG im Sinne von §§ 20 Abs. 1, Abs. 2 AktG gehalten werden, gemäß § 20 Abs. 1 AktG zuzurechnen.

Myriam Müller hat der InCity Immobilien AG mitgeteilt, dass ihr mehr als der vierte Teil der InCity Immobilien AG mit Sitz in Frankfurt am Main im Sinne von § 20 AktG gehört. Myriam Müller sind 29,89 % der Aktien und Stimmrechte der InCity Immobilien AG, welche von der DYVA Holding AG im Sinne von §§ 20 Abs. 1, Abs. 2 AktG gehalten werden, gemäß § 20 Abs. 1 AktG zuzurechnen.

Die JRL Verwaltung GmbH & Co. KG hat der InCity Immobilien AG mitgeteilt, dass ihr mehr als der vierte Teil der Aktien der InCity Immobilien AG mit Sitz in Frankfurt am Main im Sinne von § 20 AktG gehört. Der JRL Verwaltung GmbH & Co. KG sind 29,89 % der Aktien und Stimmrechte der InCity Immobilien AG, welche von der DYVA Holding AG im Sinne von §§ 20 Abs. 1, Abs. 2 AktG gehalten werden, gemäß § 20 Abs. 1 AktG zuzurechnen.

Die IPG Verwaltung und Beteiligung Eins GmbH hat der InCity AG mitgeteilt, dass ihr mehr als der vierte Teil der Aktien der InCity Immobilien AG mit Sitz in Frankfurt am Main im Sinne von § 20 AktG gehört. Der IPG Verwaltung und Beteiligungen Eins GmbH sind 29,89 % der Aktien und Stimmrechte der InCity Immobilien AG, welche von der DYVA Holding AG im Sinne von §§ 20 Abs. 1, Abs. 2 AktG gehalten werden, gemäß § 20 Abs. 1 AktG zuzurechnen.

Jörg Richard Lemberg hat der InCity Immobilien AG mitgeteilt, dass ihm mehr als der vierte Teil der Aktien der InCity Immobilien AG mit Sitz in Frankfurt am Main im Sinne von § 20 AktG

gehört. Jörg Richard Lemberg sind 29,89 % der Aktien und Stimmrechte der InCity Immobilien AG, welche von der DYVA Holding AG im Sinne von §§ 20 Abs. 1, Abs. 2 AktG gehalten werden, gemäß § 20 Abs. 1 AktG zuzurechnen.

Die Deutsche Bank AG, Frankfurt am Main, Deutschland, hat uns gemäß § 20 Abs. 1 AktG am 14. Oktober 2011 mitgeteilt, dass ihrer Enkelgesellschaft BHF-BANK Aktiengesellschaft, Bockenheimer Landstraße 10, 60323 Frankfurt am Main, seit dem 11. Oktober 2011 im Zusammenhang mit der von der InCity Immobilien AG durchgeführten Kapitalerhöhung mehr als der vierte Teil der Aktien der InCity Immobilien AG gehörten.

Zugleich teilte uns die Deutsche Bank, Frankfurt am Main, Deutschland, mit, dass ihrer Tochtergesellschaft DB Value S.à.r.l., 4, rue Jean Monnet, L-2180 Luxemburg, und der Deutschen Bank Aktiengesellschaft, Taunusanlage 12, 60325 Frankfurt am Main, seit dem 11. Oktober 2011 über ihnen zuzurechnende Aktien indirekt mehr als ein Viertel der Aktien der InCity Immobilien AG gehörten.

Ebenfalls am 14. Oktober 2011 teilte uns die Deutsche Bank, Frankfurt am Main, Deutschland, gemäß § 20 Abs. 5 AktG mit, dass sämtliche o.g. Gesellschaften seit dem 14. Oktober 2011 keine Beteiligung in mitteilungspflichtiger Höhe mehr am Kapital der InCity Immobilien AG halten.

## **Mitarbeiter**

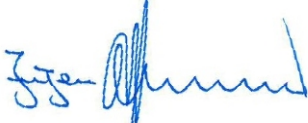
Im Berichtsjahr betrug die durchschnittliche Mitarbeiteranzahl 11 (Vorjahr: 12).

## **Konzernabschluss**

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

Frankfurt, 30. März 2012

InCity Immobilien AG



Jürgen Oppelt

- Vorsitzender des Vorstands -



Heiko C. Frantzen

- Vorstand –



# InCity Immobilien AG, Frankfurt am Main

## Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns für 2011

### **1. Geschäft und Rahmenbedingungen**

#### **1.1. Unternehmensstrategie- und Steuerung**

Die InCity Gruppe realisiert in den Metropolregionen Deutschlands über Partnerschaftsmodelle mit regionalen mittelständischen Projektentwicklern hochwertige Neubauprojekte in den Bereichen Wohnen und Gewerbe. Innerhalb der Realisierungsphase beteiligt sich die InCity Immobilien AG (nachfolgend InCity AG) mehrheitlich an der Projektgesellschaft und stellt dieser den Großteil der für die Finanzierung erforderlichen Eigenmittel zur Verfügung. Aufgrund des Geschäftsmodells, bei dem die Projektdurchführung dem über detaillierte Ortskenntnisse verfügenden mittelständischen Entwickler obliegt und eine enge Kontrolle seitens der InCity AG erfolgt, werden Projektentwicklungsrisiken maßgeblich reduziert.

Die InCity AG bietet regional agierenden mittelständischen Projektentwicklern über akkreditierte Partnerschaften die Möglichkeit, ihre Projekte in einer 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 Gesellschafterdarlehens zur Verfügung. Im Rahmen der Partnerschaft führt die InCity AG ein weitreichendes Qualitäts- und Kostencontrolling durch. An den Projektgesellschaften ist die InCity AG grundsätzlich als Mehrheitsgesellschafter mit mindestens 51% beteiligt. 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 zwischen 8% bis 10% des eingesetzten Eigenkapitals erfolgt. Darüber hinaus erhält die InCity AG zukünftig 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 Gruppe 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 mit mindestens 30% beteiligt. Die zurückgeflossenen Gesellschafterdarlehen und die Erträge aus den Projektgesellschaften werden zur Substanzsteigerung verwendet und in den weiteren Portfolioaufbau reinvestiert.

## 1.2. Konzernstruktur und Unternehmensentwicklung

Das Geschäftsjahr 2011 war durch die Umsetzung der neuen Unternehmensstrategie bestimmt. Die vier beherrschenden Themenfelder waren dabei:

- der Ausbau neuer Projektbeteiligungen und dem damit verbunden Partnernetzwerk,
- die Stärkung der Eigenkapitalbasis der InCity Gruppe und der Schaffung finanzieller Flexibilität,
- die organisatorische Anpassung der Konzernstruktur sowie der Restrukturierung und
- der Abverkauf der Altprojekte

Im Februar 2011 ging die InCity AG ihre zweite **Projektbeteiligung „Wohnkreis Dornbusch“** im Rahmen des InCity-Partnermodells in Frankfurt am Main ein. Im attraktiven Frankfurter Stadtteil Dornbusch entsteht ein siebengeschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit 62 Wohneinheiten nebst Einzelhandelsflächen im Erdgeschoss. Mit der SO Grund GmbH des Frankfurter Projektentwicklers Theodor Schulze-Oechtering wurde für dieses Neubauprojekt ein weiterer InCity-Partner akkreditiert. InCity beteiligt sich mit 51% an der **Projektgesellschaft „Projekt Wohnkreis Dornbusch GmbH & Co. KG“** und stellt dieser im Rahmen der Gesamtfinanzierung TEUR 2.770 als Gesellschafterdarlehen zur Verfügung. Im Rahmen eines Globalverkaufs wurde das Objekt noch vor Baubeginn, der für das 1. Quartal 2012 geplant ist, von einer deutschen Versicherungsgesellschaft erworben. Die Fertigstellung des Projektes ist für das 2. Quartal 2013 vorgesehen. Das Projektergebnis aus dem erwarteten Verkaufserlös und den geplanten Baukosten wird sich unseren Schätzungen nach im Rahmen der ursprünglichen Planung für die InCity AG bewegen und sich voraussichtlich im Jahr 2013 ertragswirksam auswirken.

Am 28. Februar 2011 fand eine **außerordentliche Hauptversammlung** der InCity AG in Frankfurt am Main statt. Bei einem vertretenen Grundkapital von 43,72% stimmten die anwesenden Aktionäre neben der Beschlussfassung über die Schaffung eines neuen **Genehmigten Kapitals 2011/I** und der Erweiterung des Unternehmensgegenstandes auch der Sitzverlegung der Gesellschaft von Köln nach Frankfurt am Main zu. Damit wurde der Vorstand ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft bis zum 27. Februar 2016 um insgesamt bis zu EUR 2.812.500,00 durch Ausgabe von bis zu 2.812.500 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen zu erhöhen.

Im März 2011 konnte die InCity AG die im Geschäftsjahr 2010 begonnenen Verhandlungen über **Altprojekte** mit der Primus Immobilien AG abschließen und Verträge zur Übernahme der Anteile an den gemeinschaftlich betriebenen Projektentwicklungen, verbunden mit dem Ausgleich von Forderungen und Verbindlichkeiten, unterzeichnen. In diesem Rahmen erhielt die InCity AG ihre eingebrachten Eigenmittel und realisierte die vertraglich vereinbarten Gewinnanteile. Ohne weitere Fertigstellungs- oder Vertriebsrisiken aus den Projekten tragen zu müssen, floss der InCity AG dadurch ein einstelliger Millionenbetrag zu.

Mit Wirkung zum 31. März 2011 legte Herr Klaus Prokop sein Vorstandsmandat nieder. Der **Vorstand** der InCity AG setzt sich seither aus den zwei in 2010 neu bestellten Vorstandsmitgliedern, Herrn Jürgen Oppelt und Herrn Heiko Christian Frantzen, zusammen. Zu den im Geschäftsbericht 2010 aufgeführten Unregelmäßigkeiten wurde im Dezember 2011 mit dem ehemaligen Vorstandsmitglied André Peto eine Vereinbarung zum Ausgleich getroffen. Sämtliche festgestellten Schäden wurden ausgeglichen.

Im Mai 2011 startete die InCity AG das dritte Projekt nach dem Partnermodell. In Hamburg-Blankenese entstehen 35 Doppelhäuser, Reihenhäuser und Stadtvillen in bester Lage. Der Baubeginn ist für das 2. Quartal 2012 geplant. Die Fertigstellung des **Projektes „Elbquartier Blankenese“** ist im 3. Quartal 2013 vorgesehen. Im Rahmen des „Elbquartier Blankenese“ Projekts war es der InCity AG möglich, unter Ausnutzung des **Genehmigten Kapitals 2011/I** ihr Grundkapital durch Sacheinlage von

Geschäftsanteilen an der Projektgesellschaft um 459.048 Aktien zu EUR 1,00 je Aktie auf EUR 6.084.048,00 Millionen zu erhöhen. Die Kapitalerhöhung mit einem Emissionskurs von EUR 3,15 je Aktie erhöhte das Eigenkapital der Gesellschaft somit um insgesamt EUR 1,45 Millionen. Zur Sicherung der Gesamtfinanzierung des Projektes wurde gleichzeitig eine **Optionsanleihe** im Volumen von EUR 1,0 Millionen mit einer Laufzeit von fünf Jahren und einem Zins von 4% emittiert. Der Optionsanleihe sind Optionsscheine angefügt, die zum Bezug von bis zu 250.000 Aktien aus bedingtem Kapital zu einem Ausgabebetrag von mindestens EUR 4,00 je Aktie berechtigen.

In einem ersten Schritt erwarb die InCity AG einen Mehrheitsanteil in Höhe von 51% an der **Projektgesellschaft „Elbquartier Blankenese GmbH & Co. KG“**, Schenefeld, der dann unter weiterer Ausnutzung des **Genehmigten Kapitals 2011/I** durch die Sachkapitalerhöhung auf 81% ausgebaut wurde. Im Rahmen der Gesamtfinanzierung stellte die InCity AG der Projektgesellschaft TEUR 2.700 als Gesellschafterdarlehen zur Verfügung.

Durch die Ausgabe von 333.333 neuen auf den Inhaber lautenden Stammaktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 1,00 je Aktie gegen Bareinlage und unter Ausschluss des Bezugsrechts erhöhte die InCity AG im Mai 2011 das **Grundkapital** nochmals um EUR 333.333,00 auf **EUR 6.417.381,00**. Entsprechend einem Emissionspreis von EUR 3,00 je Stückaktie floss der Gesellschaft EUR 1,0 Millionen neue Liquidität zu, wodurch die finanzielle Flexibilität gesteigert wurde.

Im Rahmen der **Konzernneustrukturierung** und Sitzverlegung nach Frankfurt am Main trennte sich die InCity Gruppe von allen Mitarbeitern ihrer Tochtergesellschaften. Dies erfolgte auf Basis von Aufhebungsverträgen zum Ende des ersten Halbjahres 2011, wobei es zu keiner zusätzlichen finanziellen Belastung für die Gruppe kam. Alle nicht mehr betriebsnotwendigen Mitarbeiter der InCity AG wurden von anderen Unternehmen übernommen.

Mit dem **Projekt „Düsseldorf Rheinblick“** gab die InCity AG im Juli 2011 die vierte Projektbeteiligung bekannt. Durch die weitere Ausnutzung des **Genehmigten Kapitals 2011/I** wurde der InCity AG im Rahmen einer Sachkapitalerhöhung unter Ausschluss des Bezugsrechts ein 84%iger Geschäftsanteil an der **Projektgesellschaft „Rheinblick Lage 1 GmbH“** gegen Ausgabe von 2.008.021 Stammaktien übertragen. Die **Gesamtzahl** der ausgegebenen Aktien der InCity AG beläuft sich entsprechend auf **8.425.402 Aktien**. Auf dem Gesamtareal soll ein neues Stadtquartier mit Angeboten für Betreutes Wohnen und hochwertigen unterschiedlichen Formen des Miet- und Eigentumswohnungsbaus sowie einem Ärztehaus in Ergänzung zum bestehenden Dominikus-Krankenhaus entstehen. Durch die Einbringung des Grundstücks und die geplante Projektrealisierung hat sich das Eigenkapital der InCity AG um rund EUR 6.325.000,00 erhöht.

Am 3. August 2011 fand die **ordentliche Hauptversammlung** für das Geschäftsjahr 2011 in Frankfurt am Main statt. Bei einem vertretenen Grundkapital von 50,83% wurde die eingeschlagene Strategie von den teilnehmenden Aktionären honoriert. Der Vorstand wurde unter anderem ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft bis zum 2. August 2016 um insgesamt bis zu EUR 4.212.700,00 durch Ausgabe von bis zu 4.212.700 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2011/II+III und Bedingtes Kapital 2011/II).

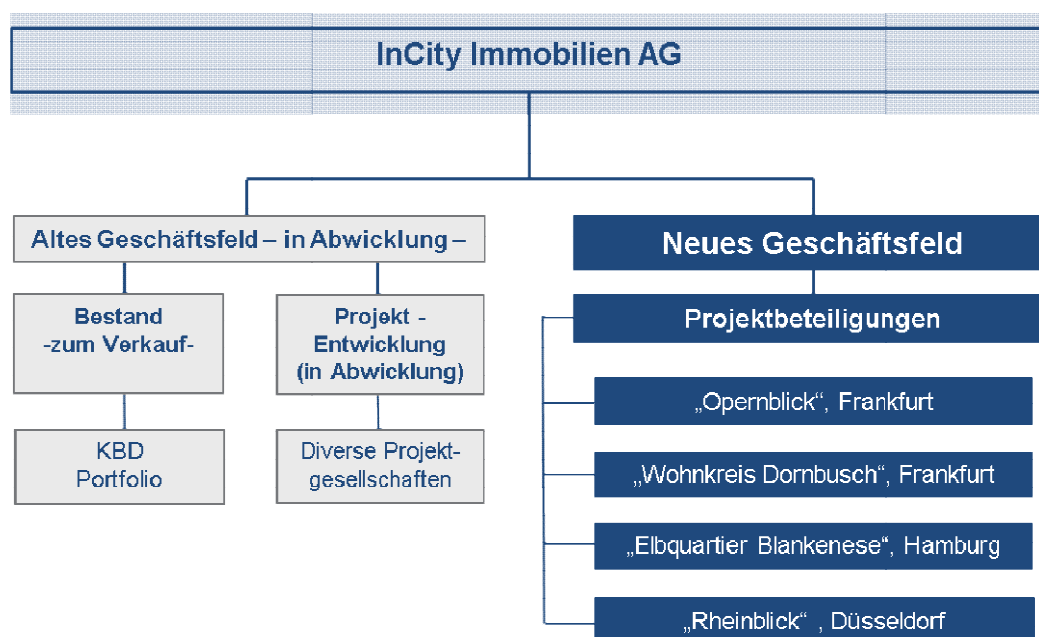
Der Aufsichtsratsvorsitzende Stefan Eishold sowie die Aufsichtsratsmitglieder Gerd Koppenhöfer und Dr. Franz-Georg Rips stellten sich für das Kontrollgremium der InCity AG nicht erneut zur Wahl. Neu in den Aufsichtsrat wurden die Herren Emanuel Kunz, Dr. Georg Oehm und Hans Georg Claaßen gewählt. Die Herren Carl-Detlev Freiherr von Hammerstein, Dietmar P. Binkowska und Hanns-Eberhard Schleyer wurden von der Versammlung wieder gewählt. Im Anschluss an die Hauptversammlung wählten die

Mitglieder des Aufsichtsrats Emanuel Kunz zu ihrem Vorsitzenden und bestätigten Carl-Detlev Freiherr von Hammerstein als Stellvertreter.

Unter Ausnutzung des durch die ordentliche Hauptversammlung geschaffenen neuen **Genehmigten Kapitals 2011/II+III** wurde im September 2011 das **Grundkapital** von EUR 8.425.402,00 um EUR 4.194.565,00 auf **EUR 12.619.967,00** durch die Ausgabe von 4.194.565 neuen auf den Inhaber lautenden Stammaktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 1,00 je Aktie erhöht. Die neuen Aktien, mit voller Gewinnberechtigung für das Geschäftsjahr 2011, wurden den Aktionären im Verhältnis 2:1 zum Bezug angeboten. Der Bezugspreis betrug EUR 2,50 je Stückaktie. Trotz des schwierigen Marktumfeldes konnte die Transaktion erfolgreich durchgeführt werden. Nicht bezogene Aktien wurden im Rahmen einer Privatplatzierung durch die begleitende Bank bei institutionellen Anlegern platziert. Der Bruttoemissionserlös in Höhe von EUR 10.486.412,50 wird in das weitere Unternehmenswachstum investiert.

Am 20. Dezember 2011 fand eine **zweite außerordentliche Hauptversammlung** der InCity AG in Frankfurt am Main statt. Bei einem vertretenen Grundkapital von 50,29% stimmten die anwesenden Aktionäre der Beschlussfassung über die Aufhebung des bestehenden und die Schaffung eines neuen **Genehmigten Kapitals 2011/IV** und eines neuen **Bedingten Kapitals 2011/III** zu. Damit wurde der Vorstand ermächtigt, das **Grundkapital** der Gesellschaft **bis zum 19. Dezember 2016** um insgesamt bis zu EUR 6.309.983,00 durch Ausgabe von bis zu 6.390.983 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen zu erhöhen.

Im Geschäftsjahr 2011 wurde die konsequente Trennung von Altprojekten weiter umgesetzt. Letzte Baurägermaßnahmen konnten abgewickelt und der Abverkauf von Objekten aus dem Bestandsportfolio sowie einzelner Restanten weiter fortgeführt werden. Zum Ende des Geschäftsjahres befanden sich noch vier Bestandsobjekte im Konzernportfolio. Drei dieser Immobilien sind bereits durch notarielle Kaufverträge in 2011 veräußert worden, wobei die Kaufpreiszahlungen und die Übergaben noch ausstehen und in 2012 erfolgen sollen.



### **1.3. Beteiligungen**

Die folgenden Beteiligungsunternehmen sind für die InCity AG zum Bilanzstichtag und in den beiden folgenden Geschäftsjahren von besonderer Bedeutung:

#### **1.3.1. KBD Grundbesitz GmbH**

In der Beteiligungsgesellschaft KBD Grundbesitz GmbH werden zum Bilanzstichtag vier Bestandsimmobilien gehalten. Drei dieser Immobilien sind bereits durch notarielle Kaufverträge in 2011 veräußert worden, wobei die Kaufpreiszahlung und die Übergabe noch ausstehen. Beides soll in 2012 erfolgen. Das noch verbliebene Bestandsobjekt ist zum kurzfristigen Verkauf bestimmt. Der Vorstand geht davon aus, auch diese Immobilie bis zum 31. Dezember 2012 veräußern zu können.

#### **1.3.2. Immo Invest Rhein Main GmbH**

Die Gesellschaft hat im Berichtsjahr 2011 ein Wohn-Neubauprojekt in Bonn final abgewickelt. Sämtliche Wohneinheiten konnten bis zum Bilanzstichtag an die Erwerber übergeben werden.

#### **1.3.3. Deutz Immo Invest GmbH**

Die Gesellschaft ist Eigentümerin eines Grundstücks in direkter Rheinlage. Ein auf dem Grundstück befindliches denkmalgeschütztes Industriegebäude wurde bereits im Geschäftsjahr 2010 verkauft und übergeben. Der danach im Bestand der Projektgesellschaft verbliebene unbebaute Grundstücksteil wurde dann im Jahr 2011 veräußert. Die Kaufpreiszahlung und damit verbundene Übergabe des Grundstücksteils ist unter der aufschiebenden Bedingung der Erteilung einer Baugenehmigung für das 3. Quartal 2012 vorgesehen.

#### **1.3.4. AIB Projektgesellschaft BA37 GmbH**

Bei der in 2010 eingegangenen Beteiligung an dieser Gesellschaft handelt es sich um die erste Beteiligung nach Maßgabe des neuen Geschäftsmodells der InCity AG. Insofern tritt die InCity AG hier als Beteiligungskapitalgeber und Projektcontroller auf. Die Entwicklung des Projekts selbst wird von einem akkreditierten Projektpartner übernommen, wobei die InCity AG jederzeit die Kontrolle über die Projektdurchführung behält. Konkret handelt es sich um ein Wohnbauprojekt mit 9 luxuriösen Wohneinheiten mit insgesamt etwa 1.713 m<sup>2</sup> Wohnfläche, welches direkt an der Alten Oper in Frankfurt am Main entsteht. Zum Berichtszeitpunkt sind bereits 5 Wohneinheiten verkauft sowie Notartermine für 3 weitere Wohneinheiten vereinbart. Baubeginn war im November 2011.

#### **1.3.5. Projekt Wohnkreis Dornbusch GmbH & Co. KG**

Die Projekt Wohnkreis Dornbusch GmbH & Co. KG ist die zweite Beteiligung der InCity AG an einer Projektentwicklungsgesellschaft unter den Voraussetzungen des neuen Geschäftsmodells. Auch hier tritt die InCity AG insbesondere als Beteiligungskapitalgeber und Projektcontroller auf, wobei die Entwicklung des Projekts selbst von einem akkreditierten Projektpartner übernommen wird. Das Gesamtprojekt konnte bereits im Dezember 2011, noch vor Baubeginn, an eine deutsche Versicherungsgesellschaft verkauft werden. Das Projekt an der Eschersheimer Landstraße im Frankfurter Stadtteil Dornbusch umfasst ein siebengeschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit 62 Wohneinheiten nebst Einzelhandelsflächen im Erdgeschoss. Der Baubeginn ist für das 1. Quartal des Jahres 2012 geplant. Der geplante Projekterlös

entspricht den von der InCity AG kalkulierten Erwartungen und wird sich voraussichtlich im Jahr 2013 ertragswirksam auswirken.

#### **1.3.6. Elbquartier Blankenese GmbH & Co. KG**

Die eingegangene Beteiligung an der Projektgesellschaft Elbquartier Blankenese GmbH & Co. KG konnte mittels einer Sachkapitalerhöhung liquiditätsschonend auf eine Beteiligungsquote von insgesamt 81% erhöht werden und gleichermaßen den Gewinnanteil auf insgesamt 81% steigern. Die Projektgesellschaft wird Doppelhäuser, Reihenhäuser und Stadtvillen im Hamburger Stadtteil Blankenese entwickeln. Mit der Fertigstellung und Erlösrealisierung ist noch im Jahr 2013 zu rechnen.

#### **1.3.7. Rheinblick Lage 1 GmbH**

Ebenfalls mittels einer Sachkapitalerhöhung hat sich die InCity AG mit insgesamt 84% an der Projektgesellschaft Rheinblick Lage 1 GmbH beteiligen können. Die Gesellschaft wird im Düsseldorfer Stadtteil Heerdt in direkter Rheinlage hochwertige Eigentumswohnungen entwickeln und verkaufen. Mit der Fertigstellung des Projektes wird voraussichtlich im Sommer 2014 zu rechnen sein.

#### **1.3.8. allobjekt Denkmalsanierungen GmbH**

Für die Gesellschaft wurde im Geschäftsjahr 2011 die Liquidation beschlossen.

### **1.4. Forschung und Entwicklung**

Die InCity AG betreibt aufgrund der Art ihrer Geschäftstätigkeit als Immobilienprojektbeteiligungsgesellschaft keine Forschung und Entwicklung. Von Patenten, Lizenzen oder Marken ist die Geschäftstätigkeit nicht abhängig.

### **1.5. Zweigniederlassungen**

Der Firmensitz der InCity AG wurde im Laufe des Geschäftsjahres 2011 von Köln nach Frankfurt am Main verlegt. Der ehemalige Firmensitz in Köln wurde zum 01.07.2011 vollständig aufgegeben. Zweigniederlassungen hat die InCity AG seitdem ebenfalls nicht mehr unterhalten.

### **1.6. Auslandsgeschäft**

Die InCity AG ist ausschließlich in Deutschland tätig. Es gibt weder Standorte im Ausland noch sind solche geplant.

### **1.7. Organe und Mitarbeiter**

Im Geschäftsjahr 2011 waren neben dem Vorstand durchschnittlich 11 (Vorjahr: 12) weitere Mitarbeiter in der InCity AG beschäftigt. Inklusiv aller Tochtergesellschaften beschäftigte die InCity Gruppe damit durchschnittlich 20 Mitarbeiter (Vorjahr: 27) inkl. Vorstand. Zum 31.12.2011 waren neben dem Vorstand 9 Mitarbeiter beschäftigt, davon 8 Mitarbeiter in der InCity AG.

Dem Aufsichtsrat der InCity AG gehörten im Berichtsjahr 2011 Stefan Eishold, Vorsitzender (01.01.-03.08.2011), Emanuel Kunz, Vorsitzender (04.08.-31.12.2011), Carl-Detlev Freiherr von Hammerstein, stellvertretender Vorsitzender (01.01.-31.12.2011), Dietmar Binkowska (01.01.-31.12.2011), Hans Georg Claaßen (04.08.-31.12.2011), Gerd Koppenhöfer (01.01.-03.08.2011), Dr. Georg Oehm (04.08.-31.12.2011), Dr. Franz-Georg Rips (01.01.-03.08.2011) und Hanns-Eberhard Schleyer (01.01.-31.12.2011) an.

Dem Vorstand gehörten im Berichtszeitraum Jürgen Oppelt (01.01.-31.12.2011), Vorsitzender, Heiko Christian Frantzen (01.01.-31.12.2011) und Klaus Peter Prokop (01.01.-31.03.2011) an.

## **2. Wirtschaftliche Einflussfaktoren**

### **2.1. Gesamtwirtschaftliche Entwicklung**

Die deutsche Wirtschaft zeigte sich trotz der europäischen und US-Amerikanischen Staatsschuldenkrise im Jahr 2011 in einer positiven Verfassung. Nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes erhöhte sich das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) um 3,0% (Vorjahr: 3,7%). Obwohl das BIP im 4. Quartal 2011 im Vergleich zum Vorquartal um 0,2% zurückging, lag die Wirtschaftsleistung in allen vier Quartalen über dem Niveau von 2010. Das Wirtschaftswachstum in Deutschland wurde durch eine weiterhin steigende Inlandsnachfrage und einen positiven Außenbeitrag begründet. Während sich der private Konsum um 1,5% (preisbereinigt) im Vorjahresvergleich erhöhte, stiegen die Bruttoanlageinvestitionen um 6,4%. Der Außenbeitrag entwickelte sich mit 0,8% weiterhin positiv. Hierbei stand einem Anstieg der Exporte um 8,2% ein Anstieg der Importe von 7,4%, jeweils auf preisbereinigter Basis, gegenüber.

Im europäischen Vergleich liegt die positive Entwicklung des BIP deutlich über dem von Eurostat im Rahmen der Schnellschätzung ermittelten BIP Wachstum im Euroraum von 1,5% und in der EU27 von 1,6%.

Der deutsche Verbraucherpreisindex ist im Jahresdurchschnitt 2011 gegenüber dem Vorjahr um 2,3% gestiegen, womit die Inflationsrate deutlich über den Werten der beiden Vorjahre (2010: +1,1%; 2009: +0,4%) lag. Der Hauptgrund für den Preisanstieg waren vor allem die Energiepreise, die sich in 2011 insgesamt um 10% verteuerten. Nahrungsmittel verteuerten sich um 2,5%, während sich die Preise für Waren insgesamt um 3,3% im Berichtszeitraum erhöhten.

Die positive wirtschaftliche Entwicklung spiegelt sich auch auf dem Arbeitsmarkt wieder. So sank die Arbeitslosenquote zum Jahresende 2011 auf 6,6% (Vorjahr: 7,1%). Im Durchschnitt lag die Arbeitslosenquote jedoch bei 7,1% (Vorjahr: 7,7%). Mit durchschnittlich 2,976 Millionen Arbeitslosen in 2011 erreichte die Arbeitslosigkeit in Deutschland den niedrigsten Stand seit der Wiedervereinigung. Gleiches zeigt die Zahl der Erwerbstätigen die ebenfalls mit durchschnittlich 41,6 Millionen im 4. Quartal 2011 den höchsten Stand seit der Wiedervereinigung erreichte.

Die führenden deutschen Wirtschaftsforschungsinstitute gehen bei der konjunkturellen Entwicklung für das Jahr 2012 von einem Wachstum zwischen 0,4% und 0,6% aus. Diese leicht positive Entwicklungsannahme beruht im Wesentlichen auf der Annahme eines weiterhin stabilen privaten Konsums sowie deutlich steigenden Investitionen. Grundvoraussetzung dafür ist, dass sich die Eurokrise nicht weiter verschärft und sich die europäischen Staaten am Anleihenmarkt weiter finanzieren können.

## **2.2. Der Deutsche Immobilienmarkt im Jahr 2011**

Der Deutsche Immobilienmarkt erwies sich im Jahr 2011 weiterhin als robust. Die wesentlichen Indikatoren wie Transaktionsvolumen, Bauinvestitionen, Mieten, Immobilienpreise und Rückgang der Leerstände zeigten, wie bereits in 2010, eine positive Entwicklung. Ernst & Young ermittelte einen Anstieg des gesamten Immobilientransaktionsvolumens um 22,3% auf EUR 28,0 Milliarden (Vorjahr: EUR 22,9 Milliarden). Dabei entfielen EUR 5,0 Milliarden auf Wohnimmobilien- und EUR 23,0 Milliarden auf Gewerbeimmobilientransaktionen. Gleichermaßen erhöhte sich der Umfang der Bauinvestitionen in Deutschland um 5,4% (preisbereinigt) auf EUR 214,0 Milliarden (Vorjahr: EUR 206,0 Milliarden).

Nahezu unverändert blieb hierbei der Anteil des Wohnungsbaus mit 56,5%. Auf den öffentlichen und gewerblichen Hoch- und Tiefbau entfielen damit 43,5%.

Die Kauf- und Mietpreisentwicklung bei Wohn- und Gewerbeimmobilien zeigte im abgelaufenen Jahr ebenfalls eine positive Entwicklung. Der BulwienGesa Immobilienindex verzeichnet einen Anstieg der Mieten und Kaufpreise von insgesamt 3,4%, der höchsten Steigerungsrate nach 1993. Dabei verzeichnen Wohnimmobilien eine Indexsteigerung von 4,7% und gewerbliche Immobilien von 1,6%. Allgemein stellen die Analysten von BulwienGesa fest, dass in Deutschland zwischen 2010 und 2011 ein flächendeckender Aufschwung bei der Entwicklung der Mieten und Kaufpreise für den gesamten Immobiliensektor der 125 in die Studie einbezogenen Städte stattgefunden hat.

Der Immobilienprojektentwicklungsmarkt in Deutschland entwickelte sich gleichermaßen positiv. BulwienGesa untersuchte dabei Projektentwicklungen in den deutschen 7-A Städten, die zwischen 2009 und 2015 fertiggestellt wurden, sich im Bau befinden bzw. bis Ende 2015 fertiggestellt werden. Dabei stieg in 2011 das Gesamtprojektvolumen auf 22,1 Millionen m<sup>2</sup> (Vorjahr: 21,5 Millionen m<sup>2</sup>). Entsprechend stieg das monetäre Gesamtprojektvolumen auf EUR 76,1 Milliarden (Vorjahr: EUR 72,5 Milliarden). Der Zuwachs ist im Wesentlichen durch höhere Projektvolumen und im Mittel höherer Ansätze für Mieten und Multipliers begründet. Im aktuell betrachteten Zeitraum löst das Wohnsegment mit 41% am monetären Gesamtvolumen den Bürobereich mit 36% als vormals anteilsstärkstes Immobiliensegment ab.

Wie im Jahr 2010 verzeichnet München mit EUR 17,2 Milliarden, einem Anstieg von EUR 1,9 Milliarden im Vergleich zum Vorjahr, auch 2011 das höchste monetäre Projektvolumen.

In 2011 dominierten für Investoren auf dem deutschen Immobilienmarkt hinsichtlich der Nutzungsarten sicherheitsorientierte Anlagestrategien, so die Ergebnisse des aktuellen Ernst & Young Trendbarometers. Eine der Kernaussagen in 2011 ist, dass das Wachstum sowie die politische und soziale Stabilität, Deutschland zu einem sicheren Hafen für Immobilieninvestments machen.

## **2.3. Wohnimmobilienmarkt**

Der Markt für Wohnimmobilien in Deutschland profitierte im Jahr 2011 von einem nach wie vor stabilen konjunkturellen Umfeld. Faktoren wie niedrige Arbeitslosenzahlen und hohe Beschäftigungsraten, ein niedriges Zinsniveau, das steigende Interesse an Sachwerten aufgrund latenter Inflationsängste und eine unsichere Staatsschuldensituation aber auch der Trend zu mehr Wohnfläche pro Person sind die Basis für die positive Entwicklung des Marktes.

Nach Berechnungen von Ernst & Young stieg das Wohnimmobilientransaktionsvolumen, bei dem Portfoliotransaktionen berücksichtigt wurden, auf EUR 5,0 Milliarden (Vorjahr: EUR 3,8 Milliarden). Die Käuferseite wurde hierbei von Finanzinvestoren sowie strategischen Investoren dominiert. Insbesondere deutsche Immobilien-Aktiengesellschaften, aber auch internationale Investoren waren hier aktiv. Die



Verkäuferseite umfasste gleichermaßen börsennotierte Immobilien-Aktiengesellschaften, institutionelle Investoren sowie die öffentliche Hand.

Die Wohnungsbauinvestitionen stiegen in 2011 um 5,9% (preisbereinigt) auf EUR 122,5 Milliarden an (Vorjahr: EUR 115,6 Milliarden). Damit lag der Zuwachs nochmals deutlich über dem positiven Vorjahresanstieg von 3,5%. Parallel ist die Zahl der Baugenehmigungen für Wohnungen um 21,7% auf 228.395 verglichen mit 187.667 im Gesamtjahr 2010 gestiegen.

Der BulwienGesa Immobilienindex zeigte in 2011 für das Teilsegment Wohnen einen Zuwachs von 4,7% im Vergleich zum Vorjahr. Dabei berücksichtigt der Index Mietsteigerungen von 5,2% für Neubauten und eine Steigerung von 4,6% bei Wiedervermietungsflächen. Hinsichtlich der Kaufpreisentwicklung wurden vergleichbare Steigerungen festgestellt. Während Grundstückspreise für Einfamilienhäuser in 2011 um 2,3% stiegen, erhöhten sich die Preise für Reihenhäuser um 4,3% und die für Eigentumswohnungen sogar um 7,3%. Zu unterscheiden sind allerdings die regionalen Entwicklungen – während in Stadtlagen und stadtnahen Lagen der Metropolregionen (A- und B-Städte) die Kauf- und Mietpreise überproportional stiegen, entwickelten sich diese in den C- und D-Städten moderater.

Trotz dieser positiven Entwicklung geht das Bundesinstitut für Bau, Stadt und Raumforschung von einem jährlichen Neuwohnungsbedarf von 183.000 Wohnungen in den Jahren zwischen 2010 bis 2025 aus und damit einem Wert, der klar über der aktuellen Bautätigkeit liegt. Auf Basis des BulwienGesa Wohnungsknappeitsindikators wurde insbesondere für München und die Städte Frankfurt am Main, Düsseldorf und Stuttgart ein deutlicher Wohnungsbedarf ermittelt.

#### **2.4. Gewerbeimmobilienmarkt**

Parallel zum Wohnimmobilienmarkt zeigte auch der Gewerbeimmobilienmarkt im Jahr 2011 in Deutschland eine positive Entwicklung. Ernst & Young beziffert das Gesamttransaktionsvolumen auf EUR 23,0 Milliarden. Das entspricht einer Steigerung von 20% gegenüber EUR 19,1 Milliarden im Jahr 2010. Mit ca. 46,6% entsprechend einem Volumen von EUR 10,6 Milliarden lag die größte Nachfrage bei Investitionen in Einzelhandelsimmobilien, wobei der Anteil an Shoppingcentern hiervon 45% ausmacht. Insgesamt stieg das Investitionsvolumen in Einzelhandelsimmobilien um 36% gegenüber dem Vorjahr, was CB Richard Ellis (CBRE) als Beleg für eine weitere Portfoliodiversifikation der Immobilieninvestoren in Richtung dieser tendenziell konjunkturstabileren Anlageklasse sieht. Investitionen in Büroimmobilien wuchsen ebenfalls um 36% auf EUR 8,2 Milliarden, wobei diese vorwiegend an den deutschen Top-5 Bürostandorten Berlin, Düsseldorf, Hamburg, Frankfurt am Main und München investiert wurden. Mit rund EUR 7,1 Milliarden wurde der Großteil der Einzelhandelsinvestments an anderen bundesdeutschen Standorten investiert. Auf die Nutzungsarten Logistik/Produktion, Entwicklungsgrundstücke, Hotel und Sonstige entfielen zusammen 17%, entsprechend EUR 3,8 Milliarden. Insgesamt entfielen im Jahr 2011 49%, entsprechend EUR 11,1 Milliarden des Gesamtinvestitionsvolumens im deutschen Gewerbeimmobilienmarkt, auf die Top-5 Standorte.

Größte Investoren auf der Käuferseite waren im Jahr 2011 Asset- und Fondsmanager mit einem Volumenanstieg von 91% auf ca. EUR 4,7 Milliarden und Offene Immobilien- und Spezialfonds mit einem Volumenanstieg von 23% auf EUR 4,6 Milliarden gegenüber dem Vorjahr. Auf Projektentwickler und Bauträger entfielen insgesamt EUR 2,0 Milliarden, was einem Anstieg von 184% entspricht. Als wesentlichen Grund hierfür führt CBRE die Zunahme von Investments in Entwicklungsgrundstücke an den Top-5 Standorten an, die in Zukunft gewerblich genutzt werden sollen. Internationale Investoren, vornehmlich aus den USA und UK, engagierten sich mit ca. EUR 7,7 Milliarden am deutschen

Gewerbeimmobilienmarkt. Gleichsam machten auf der Verkäuferseite internationale Investoren mit EUR 7,1 Milliarden die größte Gruppe aus, wobei hier Immobilien an sehr guten sowie auch außerhalb liegender Standorte veräußert wurden. Insgesamt waren Finanzinvestoren aber auch Banken die aktivsten Verkäufer am Gewerbeimmobilienmarkt, so die Ergebnisse von Ernst & Young.

Der Gewerbeimmobilienindex von BulwienGesa zeigt für das Jahr 2011 einen Anstieg von 1,6% im Vergleich zum Vorjahr. Der Index berücksichtigt dabei einen Anstieg der Mieten für Einzelhandelsimmobilien in 1A-Lagen von 2,5% und in Nebenlagen von 0,1% sowie einen Anstieg von Büromieten in Stadtlagen von 1,3%. Gleichsam wird ein Anstieg der Kaufpreise von Grundstücken mit mittlerem Nutzwert von 1,7% in 2011 gegenüber 2010 berücksichtigt. Einen noch höheren Anstieg der Büromieten wurde von CBRE anhand der Spitzenmieten gemessen - für Berlin verzeichneten sie einen Anstieg von 4,8%, für München 3,4% und für Düsseldorf und Hamburg von jeweils 2,2%.

Da der Anlagefokus der Immobilieninvestoren weiterhin von einer risikominimierenden Anlagestrategie geprägt ist, standen die Nettoanfangsrenditen in 2011 für erstklassige Gewerbeimmobilien gemäß CBRE in nahezu allen Assetklassen weiter unter Druck. Während sich die Spitzenrenditen für Logistik an allen Top-5 Standorten um 50 Basispunkte reduzierten, belief sich der Rückgang bei Einzelhandelsimmobilien in 1A-Lagen auf 10 Basispunkte. Die Spitzenrenditen bei Shoppingcentern an A- und B-Standorten sowie Fachmarktzentren, Supermärkten und Hotels reduzierten sich in einer Spanne zwischen 20 und 25 Basispunkten. Den im Schnitt geringsten Rückgang verzeichneten die Spitzenrenditen an den 5-Top Bürostandorten; lediglich in Frankfurt am Main und Berlin gingen diese um 10 bzw. 20 Basispunkte zurück, die restlichen blieben stabil.

Bedingt durch rückläufige Neubauvolumina und eine positive Nettoabsorption fielen die Leerstände in den sieben wesentlichen Bürostädten (Top-5 plus Köln und Stuttgart) auf gemittelte 9,5% in 2011 von 10,4% im Vorjahr. Dennoch weisen die Leerstandquoten erhebliche Unterschiede auf – während Frankfurt am Main eine Quote von 13,9% zum Jahresende 2011 erreichte (Vorjahr: 14,7%), lag die Leerstandquote in Berlin bei 6,1% (Vorjahr: 7,1%).

### 3. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

#### 3.1. Ertragslage des Konzerns

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

	1.1.-31.12. 2011 TEUR	1.1.-31.12. 2010 TEUR
Umsatzerlöse	13.430	56.404
Veränderung des Bestands an unfertigen Leistungen	4.014	-32.231
Gesamtleistung	17.444	24.173
Sonstige betriebliche Erträge	2.587	3.321
Betriebsleistung	20.031	27.494
Materialaufwand	-16.753	-18.631
Personalaufwand	-1.641	-2.355
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-31	-75
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-5.665	-13.606
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	0	0
<b>Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT)</b>	<b>-4.059</b>	<b>-7.173</b>
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	237	969
Ergebnisse aus Beteiligungen	1	98
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-1.708	-5.643
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>-5.529</b>	<b>-11.749</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	365	-2.472
<b>Periodenergebnis (= Konzerngesamtergebnis nach Steuern)</b>	<b>-5.164</b>	<b>-14.221</b>

Im Geschäftsjahr 2011 konzentrierte sich der InCity Konzern auf die Umsetzung der neuen Geschäftsstrategie sowie den Abverkauf der verbliebenen Altprojekte. Mit den abgeschlossenen und in Ausführung befindlichen Immobilienprojekten konnte eine Gesamtleistung in Höhe von TEUR 17.444 und eine Betriebsleistung in Höhe von TEUR 20.031 erzielt werden.

Die **Umsatzerlöse** resultieren in voller Höhe aus dem kontinuierlichen Abverkauf der Altobjekte. Maßgeblich entfallen diese dabei in Höhe von TEUR 2.075 auf den Verkauf des Objekts Adenauer Allee in Bonn, sowie in Höhe von TEUR 1.650 auf das Objekt Kalker Hauptstrasse in Köln. Daneben konnte ein Neubauprojekt auf der Schaumburg-Lippe-Strasse in Bonn für insgesamt TEUR 5.468 veräußert werden. Ansonsten entfallen die Umsatzerlöse auf weitere Verkäufe von Bestandsobjekten und Aufteilungsobjekten in der Region Köln/Bonn/Düsseldorf.

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** setzen sich im Wesentlichen mit TEUR 1.354 aus Mieten für die zum Verkauf gehaltenen Immobilienprojekte, sowie mit TEUR 665 für die Veräußerung von Beteiligungen, zusammen.

Aufgrund der Trennung von Mitarbeitern vor allem in Tochtergesellschaften sind die **Personalkosten** im Vergleich zum Vorjahr erneut deutlich gesunken.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** beinhalten vor allem Aufwendungen aus dem Erwerb von Kommanditanteilen (die nach IFRS als Fremdkapital in Bezug auf die Minderheiten angesehen werden) an der Elbquartier Blankenese GmbH & Co. KG über TEUR 1.416, Rechts- und Beratungskosten von

TEUR 1.162, Vertriebskosten von TEUR 486, Kosten der Börsennotierung von TEUR 240 sowie Raumkosten von TEUR 368 und Aufwendungen für vermietete Objekte aus den zum Verkauf gehaltenen Immobilienbeständen von TEUR 425.

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

Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit (EBIT) belief sich im Geschäftsjahr 2011 auf TEUR -4.059. Das Ergebnis vor Steuern (EBT) betrug TEUR -5.529. Der Konzernjahresfehlbetrag belief sich auf TEUR -5.164.

Der **Konzernjahresfehlbetrag** von TEUR -5.164 ergibt sich sowohl aus dem Altgeschäft, als auch dem Neugeschäft.

### 3.2. Ertragslage der InCity Immobilien AG

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

	2011	2010	Veränderung	
	TEUR	TEUR	TEUR	%
Umsatzerlöse	301	81	220	271,6
Sonstige betriebliche Erträge	782	295	487	165,1
<b>Gesamtleistung</b>	<b>1.083</b>	<b>376</b>	<b>707</b>	<b>188,0</b>
Personalaufwand	1.358	1.337	21	1,6
Abschreibungen	9	21	-12	-57,1
Sonstiger Betriebsaufwand	2.403	3.294	-891	-27,0
Steuern (ohne Ertragsteuern)	1	3	-2	-66,7
<b>Betrieblicher Aufwand</b>	<b>3.771</b>	<b>4.655</b>	<b>-884</b>	<b>-19,0</b>
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>-2.688</b>	<b>-4.279</b>	<b>1.591</b>	
Finanzergebnis	630	-28	658	
Beteiligungsergebnis	-2.572	-7.824	5.252	
Neutrales Ergebnis	643	-1.569	2.212	
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>	<b>-3.987</b>	<b>-13.700</b>	<b>9.713</b>	
Ertragsteuern	-41	113	154	
<b>Jahresergebnis</b>	<b>-3.946</b>	<b>-13.813</b>	<b>9.867</b>	

Die **Umsatzerlöse** aus Leistungen konnten im Rahmen der Geschäftsbesorgungs- und Projektentwicklungsvereinbarungen mit den Tochterunternehmen Rheinland Immo Invest (TEUR 120) sowie Immo Invest Rhein Main (TEUR 178) um TEUR 220 gesteigert werden.

Die **sonstigen betrieblichen Erträge (ohne neutrale Erträge)** in Höhe von TEUR 782 resultieren insbesondere aus dem Abgang der Beteiligung an der GbR Winterfeldstraße 61/63 (TEUR 724).

Der **Personalaufwand** liegt auf Vorjahresniveau. Im Geschäftsjahr 2011 wurden neben den Vorständen durchschnittlich 11 Mitarbeiter (Vorjahr 12 Mitarbeiter) beschäftigt. Bis zum 31.3.2011 war Herr Prokop noch Mitglied des Vorstandes. Von den Mitarbeitern an den ehemaligen Standorten in Köln und Weimar trennte sich die InCity AG durch Abschluss von Aufhebungsverträgen, ohne größere Belastungen auf das Jahresergebnis.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** haben sich um TEUR 891 oder rund 27% auf TEUR 2.403 vermindert. Ursächlich hierfür waren im Wesentlichen niedrigere Aufwendungen für Kapitalerhöhungen (TEUR -516), Risiken aus Tochterunternehmen (TEUR -300) sowie nicht abziehbare Vorsteuer (TEU -235). Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beinhalten im Wesentlichen Rechts- und Beratungskosten (TEUR 431), Kapitalerhöhungskosten (TEUR 249), Mietaufwendungen (TEUR 229), Abschlussprüfungskosten (TEUR 148), Aufwendungen für Projektcontrolling (TEUR 130), Steuerberatungskosten (TEUR 114), Buchführungskosten (TEUR 114) sowie Aufwendungen für Investor Relations (TEUR 106).

Das **Betriebsergebnis** der InCity AG ist mit TEUR -2.688 (Vorjahr: TEUR -4.279) immer noch deutlich negativ. Die Entwicklung im Vergleich zum Vorjahr verdeutlicht jedoch den positiven Trend nach der Phase der Reorganisation und Umstrukturierung.

Das **Finanzergebnis** mit TEUR 630 (Vorjahr: TEUR -28) resultiert aus Zinserträgen in Höhe von TEUR 1.067 (Vorjahr: TEUR 813) und Zinsaufwendungen in Höhe von TERU 437 (Vorjahr: TEUR 841). Die Zinserträge betreffen mit TEUR 101 Verträge mit Dritten. Aus der kurzfristigen Finanzierung der verbundenen Unternehmen betreffend die Altprojekte werden Zinserträge in Höhe von TEUR 548 ausgewiesen. Aus der Finanzierung von neuen Projekten im Rahmen von Gesellschafterdarlehen wurden TEUR 418 realisiert.

Die Zinsaufwendungen entfallen mit TEUR 108 auf verbundene Unternehmen und mit TEUR 127 auf Mezzanine-Darlehen sowie mit TEUR 69 auf kurzfristige Darlehenszinsen. Darüber hinaus ist die Auflösung des Disagios in Verbindung mit der Ausgabe der Optionsanleihe mit TEUR 155 enthalten.

Das **Beteiligungsergebnis** ist mit TEUR -2.572 (Vorjahr: TEUR -7.824) noch hoch negativ. Hier wirken sich die Abschreibungen auf Finanzanlagen mit TEUR 93 (Vorjahr: TEUR 2.079) sowie von Forderungen gegen verbundene Unternehmen mit TEUR 2.479 (Vorjahr: TEUR 5.704) aus.

Das positive **neutrale Ergebnis** mit TEUR 643 (Vorjahr: TEUR -1.569) resultiert aus neutralen Erträgen (TEUR 758) und neutralen Aufwendungen (TEUR 115). Die Erträge betreffen die Auflösung von Rückstellungen (TEUR 281) und Wertberichtigungen auf Forderungen (TEUR 262). Darüber hinaus konnten Verbindlichkeiten auf Grund des Abschlusses von Vereinbarungen in Höhe von TEUR 215 ausbuchung werden. Gegenläufig wirkte sich die Ausbuchung einer Forderung (TEUR 115) aus.

Der positive Effekt aus **Ertragsteuern** resultiert aus der Ausbuchung von Steuerrisiken für Vorjahre, die nicht realisiert wurden.

Insgesamt weist die InCity AG einen **Jahresfehlbetrag** von TEUR 3.946 (Vorjahr TEUR 13.813) aus.

### 3.3. Vermögenslage des Konzerns

	31.12. 2011	31.12. 2010
	TEUR	TEUR
<b>Vermögen</b>		
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>		
Software und Lizenzen	0	2
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	133	192
Beteiligungen	0	13
Aktive latente Steuern	0	55
	<b>133</b>	<b>262</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>		
Vorräte	39.252	31.679
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	634	2.310
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	431	1.811
Sonstige Vermögenswerte	349	1.564
Steuererstattungsansprüche	446	674
Liquide Mittel mit Verfügungsbeschränkungen	1.076	7.342
Liquide Mittel	10.466	6.342
	<b>52.654</b>	<b>51.722</b>
	<b>52.787</b>	<b>51.984</b>
<b>Kapital</b>		
<b>Eigenkapital</b>		
Gezeichnetes Kapital	12.620	5.625
Eigene Anteile	-107	-107
Kapitalrücklage	24.277	12.298
Gewinnrücklagen	1.337	1.337
Kumuliertes Konzernergebnis	-17.083	-12.381
<b>Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital</b>	<b>21.044</b>	<b>6.772</b>
Anteile ohne beherrschenden Einfluss	798	28
<b>Summe Eigenkapital</b>	<b>21.842</b>	<b>6.800</b>
<b>Langfristige Schulden</b>		
Finanzielle Verbindlichkeiten	0	92
Rückstellungen	263	280
Passive latente Steuer	0	55
	<b>263</b>	<b>427</b>
<b>Kurzfristige Schulden</b>		
Ertragsteuerschulden	360	1.395
Sonstige Rückstellungen	415	232
Finanzielle Verbindlichkeiten	26.762	37.110
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.133	1.874
Verbindlichkeiten aus Fertigungsaufträgen	0	65
Erhaltene Anzahlungen	1.595	3.652
Sonstige Verbindlichkeiten	417	429
	<b>30.682</b>	<b>44.757</b>
	<b>52.787</b>	<b>51.984</b>

Die wesentlichen Auswirkungen auf die Vermögenslage des Geschäftsjahres 2011 ergaben sich aus der Beteiligung an weiteren Projektentwicklungsgesellschaften nach neuem Geschäftsmodell, sowie der kontinuierliche Verkauf von Altobjekten.

Unter der im Umlaufvermögen ausgewiesenen Position der **Vorräte** sind neben einem unbebauten Grundstück ausschließlich unfertige Bauten, sowie zum kurzfristigen Verkauf gehaltene Immobilien ausgewiesen. Darin enthalten sind insbesondere zum kurzfristigen Verkauf gehaltene Bestandsimmobilien der KBD Grundbesitz GmbH mit TEUR 10.150, sowie die Entwicklungsobjekte der AIB Projektgesellschaft BA37 GmbH an der Alten Oper in Frankfurt am Main mit TEUR 4.735, der Projekt Wohnkreis Dornbusch GmbH & Co. KG an der Eschersheimer Landstrasse in Frankfurt am Main mit TEUR 4.847 und der Elbquartier Blankenese GmbH & Co. KG in Hamburg Blankenese mit TEUR 9.080.

Die **liquiden Mittel** betragen insgesamt TEUR 11.542. Darin sind TEUR 10.466 freie liquide Mittel enthalten. Die restlichen Beträge sind auf Sperrkonten hinterlegt.

Aufgrund von vier im Geschäftsjahr durchgeführten Kapitalerhöhungen stieg das **gezeichnete Kapital** auf TEUR 12.620.

Die aus den Kapitalerhöhungsmaßnahmen der **Kapitalrücklage** zugeführten Aufgeldzahlungen betragen TEUR 12.263.

Das **Eigenkapital** beträgt zum 31. Dezember 2011 TEUR 21.842. Daraus ergibt sich eine Eigenkapitalquote von 41,38% (Vorjahr 14,07%).

Bei den **kurzfristigen finanziellen Verbindlichkeiten** handelt es sich mit TEUR 24.296 um kurzfristige Bankdarlehen. Aufgrund bestehender Verletzungen von *financial covenants* und den damit einhergehenden Kündigungsrechten des Darlehensgebers sind darüber hinaus die noch verbliebenen TEUR 436 aus Mezzanine Darlehen als kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten zu zeigen.

### 3.4. Vermögenslage der InCity Immobilien AG

	31.12.2011		31.12.2010		Veränderung	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
<b>Vermögen</b>						
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen						
	4	0,0	48	0,4	-44	-91,7
Finanzanlagen	7.946	29,9	202	1,5	7.744	> 100,0
Kurzfristige Forderungen	9.911	37,2	6.722	50,5	3.189	47,4
Flüssige Mittel	8.624	32,4	6.328	47,6	2.296	36,3
Übrige Aktiva	131	0,5	0	0,0	131	-
	<b>26.616</b>	<b>100,0</b>	<b>13.300</b>	<b>100,0</b>	<b>13.316</b>	<b>&gt;100,0</b>
<b>Kapital</b>						
Eigenkapital	22.998	86,4	7.401	55,6	15.602	>100,0
Langfristige Verbindlichkeiten	500	1,9	830	6,3	-330	-39,8
Kurzfristige Verbindlichkeiten	3.118	11,7	5.069	38,1	-1.951	-38,5
	<b>26.616</b>	<b>100,0</b>	<b>13.300</b>	<b>100,0</b>	<b>13.316</b>	<b>&gt;100,0</b>

Der Anstieg der **Finanzanlagen** um TEUR 7.744 resultiert im Wesentlichen aus der Aktivierung der beiden neuen Projektgesellschaften Düsseldorf Rheinblick Lage 1 GmbH (TEUR 6.325) sowie Elbquartier Blankenese GmbH & Co. KG (TEUR 1.497). Der Erwerb der Anteile an diesen beiden Gesellschaften erfolgte insbesondere im Wege einer Sacheinlage. Hierzu wurde das genehmigte Kapital genutzt. Gegenläufig wirkte sich die Abwertung der Beteiligungsansätze von drei Tochterunternehmen in Höhe von TEUR 93 aus. Die Abschreibungen mit TEUR 93 entfielen auf die InCity Vertriebs GmbH (TEUR 45), Deutz Immo Invest GmbH (TEUR 25) sowie die KBD Grundbesitz GmbH (TEUR 23).

## Kurzfristige Forderungen

	31.12.2011	31.12.2010
	TEUR	TEUR
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	14	11
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	8.942	4.127
Forderungen gegen Beteiligungsunternehmen	0	760
Sonstige Vermögensgegenstände	955	1.824
	<u>9.911</u>	<u>6.722</u>

Der Anstieg der **Forderungen gegen verbundene Unternehmen** in Höhe von TEUR 4.815 resultiert insbesondere aus dem Anstieg der Forderungen gegen neue Projektgesellschaften (+ TEUR 5.856). Dagegen ist bei den Forderungen aus Altprojekten ein Rückgang um TEUR 1.041 zu verzeichnen, der auf zusätzliche Wertberichtigungen zurückzuführen ist. Die Forderungen gegen neue Projektgesellschaften betragen TEUR 6.722 und bestehen gegen die AIB Projektgesellschaft BA37 GmbH (TEUR 901), die Projekt Wohnkreis Dornbusch GmbH & Co. KG (TEUR 2.984) sowie die Elbquartier Blankenese GmbH & Co. KG. Die Forderungen gegen diese Projektgesellschaften bestehen jeweils aus einem Gesellschafterdarlehen sowie den hierauf anfallenden Zinsen. Die Forderungen aus den Altprojekten betragen unter Berücksichtigung der Wertberichtigungen TEUR 2.220 und bestehen im Wesentlichen gegen die KBD Grundbesitz GmbH (TEUR 775), Immo Invest Köln GmbH (TEUR 586), Deutz Immo Invest GmbH (TEUR 523), BRST Immo Invest Köln GmbH (TEUR 208) sowie allobjekt Denkmalsanierungen GmbH (TEUR 100).

Der Rückgang der **Forderungen gegen Beteiligungsunternehmen** in Höhe von TEUR 760 resultiert aus dem Verkauf und der Abtretung der Anteile der Primus Zweite Immo Invest GmbH (TEUR 160) und der GbR Winterfeldstraße 61/63 (TEUR 600).

Der Rückgang der **sonstigen Vermögensgegenstände** ist im Wesentlichen bedingt durch den Rückgang von Forderungen gegen die Primus Immobilien AG und deren verbundene Unternehmen um TEUR 517. Daneben haben sich bestehende Steuererstattungsansprüche aus Ertragsteuern von TEUR 674 auf TEUR 446 zum Bilanzstichtag 2011 reduziert. Aus Umsatzsteuer 2011 beträgt die Forderung TEUR 311.

Der Anstieg der **flüssigen Mittel** resultiert insbesondere aus der im Dezember 2011 durchgeführten Kapitalerhöhung. Wir verweisen auf die Kapitalflussrechnung.

Die **übrigen Aktiva** betreffen das Disagio (TEUR 131), welches im Zusammenhang mit der Ausgabe der Optionsanleihe steht und über die voraussichtliche Laufzeit aufgelöst wird.

Das **Eigenkapital** hat sich aufgrund der durchgeführten Kapitalerhöhungen sowie dem Jahresfehlbetrag als gegenläufigen Effekt um TEUR 15.597 auf TEUR 22.998 erhöht.

Die **langfristigen Verbindlichkeiten** betreffen eine in 2011 ausgegebene Optionsanleihe (TEUR 500). Das im Vorjahr mit TEUR 830 unter den langfristigen Verbindlichkeiten ausgewiesene Mezzanine-Darlehen wurde in 2011 in Höhe von TEUR 680 zurückgezahlt. Die Restschuld wird in 2012 fällig und wird in den kurzfristigen Verbindlichkeiten ausgewiesen.



### Kurzfristige Verbindlichkeiten

	31.12.2011	31.12.2010
	TEUR	TEUR
Sonstige Rückstellungen	289	649
Lieferverbindlichkeiten	222	468
Verbindlichkeiten verbundene Unternehmen	2.024	2.226
Sonstige Verbindlichkeiten	583	1.726
	<u>3.118</u>	<u>5.069</u>

Die **sonstigen Rückstellungen** betreffen Abschlusserstellungs- und Prüfungskosten (TEUR 155), Risiken aus Tochterunternehmen (TEUR 49), Urlaubsrückstellungen (TEUR 27) sowie sonstige vertragliche Verpflichtungen und Rechtsberatungskosten.

Die **Verbindlichkeiten verbundene Unternehmen** betreffen insbesondere die BRST Immo Invest Köln GmbH (TEUR 1.063), Immo Invest Rhein Main GmbH (TEUR 452) und die Rheinland Immo Invest GmbH (TEUR 428) aus Darlehen.

Die **sonstigen Verbindlichkeiten** betreffen mit TEUR 150 Mezzanine-Kapital. Im Geschäftsjahr 2011 wurden TEUR 680 zurückgezahlt. Die Basisverzinsung liegt bei 7%. Zusätzlich erhält der Darlehensgeber eine gewinnabhängige Verzinsung von 1 % bis 3 %, wenn das EBIT-Konzernergebnis 20% bzw. 25% der Gesamtleistung übersteigt. Das Darlehen soll in 2012 vollständig zurückgezahlt werden. Darüber hinaus sind Verbindlichkeiten aus Umsatzsteuer für das Vorjahr (TEUR 318), Lohn- und Kirchensteuer (TEUR 51) sowie Zinsverbindlichkeiten (TEUR 60) enthalten.

### 3.5. Finanzlage des Konzerns

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

	1.1.-31.12. 2011	1.1.-31.12. 2010
	TEUR	TEUR
Jahresüberschuss (+)/Jahresfehlbetrag (-) vor Ertragsteuern	-5.529	-11.749
(+) Abschreibungen auf Sachanlagen	31	75
	-5.498	-11.674
(-) Zahlunsunwirksame Erträge, Gewinne aus Beteiligungsverkäufen	-829	0
(+) Zahlunsunwirksame Aufwendungen, Verluste aus Unternehmensverkäufen	1.598	2.117
(-) gezahlte Ertragsteuern	-408	-753
	-5.137	-10.310
(+/-) Veränderung der Vorräte, Forderungen, sonstigen Vermögenswerte	6.612	38.426
(+/-) Veränderung der Rückstellungen, sonstigen Verbindlichkeiten	-2.067	-10.619
<b>Cash Flow aus der operativen Geschäftstätigkeit</b>	<b>-592</b>	<b>17.497</b>
(+) Einzahlungen aus Anlagenabgängen	33	45
(-) Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen	-3	-17
(+) Einzahlungen aus der Veräußerung von Beteiligungen	649	0
(+) Einzahlungen (-) Auszahlungen aus der Veräußerung von Tochterunternehmen	-236	5.299
<b>Cash Flow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>443</b>	<b>5.327</b>
(+) Einzahlungen aus Kapitalerhöhungen	11.203	9.179
(-) Ausschüttungen an Minderheiten (Anteile ohne beherrschenden Einfluss)	0	-344
(+) Aufnahme (-) Tilgung von Finanzverbindlichkeiten	-6.930	-36.452
<b>Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>4.273</b>	<b>-27.617</b>
<b>Veränderung des Finanzmittelbestands</b>	<b>4.124</b>	<b>-4.793</b>
<b>Finanzmittelbestand zu Beginn des Geschäftsjahres</b>	<b>6.342</b>	<b>11.135</b>
<b>Finanzmittelbestand am Ende des Geschäftsjahres</b>	<b>10.466</b>	<b>6.342</b>

#### Gesamtaussage

Im Geschäftsjahr 2011 wurde die konsequente Trennung von Altprojekten weiter umgesetzt. Letzte Baurägermaßnahmen konnten abgewickelt und der Abverkauf von Objekten aus dem Bestandsportfolio sowie einzelner Restanten weiter fortgeführt werden. Zum Ende des Geschäftsjahres befanden sich noch vier Bestandsobjekte im Konzernportfolio. Drei dieser Immobilien sind bereits durch notarielle Kaufverträge in 2011 veräußert worden, wobei die Kaufpreiszahlungen und die Übergaben noch ausstehen und in 2012 erfolgen sollen.

Parallel dazu wurde die neue Geschäftsstrategie mit dem Abschluss neuer Beteiligungen an Projektentwicklungsgesellschaften konsequent weiter umgesetzt. Aufgrund einer durchschnittlichen Projektlaufzeit von etwa 24 Monaten spiegeln sich die positiven Ergebnisse daraus allerdings im Geschäftsjahr 2011 noch nicht wider. So konnte zwar die wirtschaftliche Situation des Konzerns im

Vergleich zum Vorjahr bereits erheblich verbessert werden, insgesamt kommt es aber aufgrund weiterer Abwicklungskosten zum Altgeschäft und diverser Vorlaufkosten im Neugeschäft noch zu einem Verlust.

### 3.6. Finanzlage der InCity AG

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

	2011 TEUR	2010 TEUR
<b>1. Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>		
Periodenergebnis	-3.946	-13.813
Abschreibungen (+) auf		
Gegenstände des Anlagevermögens	102	2.100
Zunahme (+)/Abnahme (-) der Rückstellungen	-360	-215
Gewinn (-) / Verlust (+) aus Anlageabgängen	-688	62
Zunahme (-) / Abnahme (+) der Forderungen		
aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	3.415	10.194
Zunahme (+)/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten		
aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	-1.742	-256
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	<u>-3.219</u>	<u>-1.928</u>
	-----	-----
<b>2. Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>		
Einzahlungen (+) aus Abgängen von Gegenständen des		
Sachanlagevermögens	0	8
Auszahlungen (-) für Investitionen in Sachanlagevermögen	0	-6
Einzahlungen (+) aus Abgängen von Finanzanlagen	670	1.341
Auszahlungen (-) für Investitionen in Finanzanlagen	-113	-412
Auszahlungen (-) für Ausleihungen an Projektgesellschaften	-6.349	0
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	<u>-5.792</u>	<u>931</u>
	-----	-----
<b>3. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>		
Einzahlungen aus Kapitalerhöhungen	11.486	9.687
Einzahlungen aus Optionsanleihe	1.000	0
Auszahlungen aus Optionsanleihe	-500	0
Auszahlungen (-) aus der Tilgung von Krediten	-680	-2.398
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	<u>11.306</u>	<u>7.289</u>
	-----	-----
<b>4. Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>		
Zahlungswirksame Veränderung des		
Finanzmittelfonds (Zwischensummen 1 – 3)	2.296	6.292
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	6.328	36
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	<u>8.624</u>	<u>6.328</u>
	=====	=====
<b>5. Zusammensetzung des Finanzmittelfonds</b>		
Liquide Mittel = Finanzmittelfonds am Ende der Periode	<u>8.624</u>	<u>6.328</u>
	=====	=====

## **Gesamtaussage**

Nach dem hoch negativen Ergebnis in 2010 konnte das Geschäftsjahr 2011 wie prognostiziert mit einem deutlich niedrigeren Jahresfehlbetrag abgeschlossen werden. Ebenso konnten im Neugeschäft im Rahmen des InCity-Partnermodells wie geplant neue Bauvorhaben in Angriff genommen werden. Durch die in 2011 erfolgten Kapitalerhöhungen konnte die Eigenkapitalquote und Liquidität erneut verbessert werden. Insgesamt stellt die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der InCity AG zum 31.12.2011 damit eine gute Basis für die Entwicklung der Gesellschaft dar.

## **4. Nachtragsbericht**

Nach dem Bilanzstichtag, dem 31. Dezember 2011, sind keine wesentlichen Ereignisse mit Ergebnisauswirkung auf das Ergebnis der InCity AG und der InCity-Gruppe des Geschäftsjahres 2011 eingetreten.

## **5. 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.

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 Vorstand im Fall Übernahme liegen nicht vor.

## **6. Marktumfeld und Positionierung der InCity Immobilien AG und ihrer Tochtergesellschaften**

Basierend auf dem InCity-Partnermodell und damit auf Immobilienprojektbeteiligungen, bei dem der Projektpartner die operative Führung übernimmt, steht die InCity Gruppe nur indirekt - nämlich über ihre akkreditierten Partner - im gesamten Bundesgebiet mit lokalen bzw. regionalen mittelständischen Immobilienprojektentwicklern im Wettbewerb. Während die InCity Gruppe ihr deutschlandweites Immobilienprojektbeteiligungsportfolio aus Frankfurt am Main heraus steuert und hierbei eine zusätzliche Qualitäts- und Kostenkontrolle durchführt, sind die reinen Projektentwickler an ihre lokalen Standorte gebunden. Gleichsam obliegt den akkreditierten Partnern die operative Führung der Immobilienprojektentwicklungsgesellschaften. Aus Sicht des Vorstands ist eine direkte Vergleichbarkeit der InCity Gruppe mit lokalen Projektpartnern als Wettbewerber aufgrund unterschiedlicher Strategien, Lagen und Zugang zum deutschlandweiten Immobilientransaktionsmarkt sowie individueller Marktkennntnisse 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 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 EUR 5,0 Millionen und EUR 30,0 Millionen.

Die InCity AG kann über einen begrenzten Zeitraum von zwei bis drei Jahren mit ihrem Know-how in der entscheidenden Wertschöpfungsphase ihren Beitrag leisten, ohne die Risiken der Bauentwicklungsphase zu tragen. Aufgrund 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.

Der Vorstand ist überzeugt, dass die Gesellschaft aufgrund ihrer Fokussierung auf Immobilienprojektbeteiligungen in deutschen Metropolregionen nachhaltig gut aufgestellt ist.

## **7. Risikobericht**

Die InCity AG war im Geschäftsjahr 2011 unterschiedlichen Risiken ausgesetzt, die grundsätzlich Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage nehmen können. Durch die Restrukturierung und Neuausrichtung des Geschäftsmodells der InCity AG haben sich auch die Risiken verändert. Nachstehend haben wir wesentliche Risiken, die den Geschäftsverlauf beeinflussen könnten, aufgeführt.

Die InCity AG konzentrierte sich im Jahr 2011 auf den Abschluss der restlichen Restrukturierungsmaßnahmen und die bereits im Vorjahr begonnene Umsetzung der Neuausrichtung auf die Beteiligung an Projektentwicklungsgesellschaften mit akkreditierten Partnern. Sie war somit den für Immobilienprojektentwicklungen klassischen Risiken wie zum Beispiel Fertigstellungs- und Vertriebsrisiken ausgesetzt. Neben den eigenen unmittelbaren Beteiligungsrisiken ist die InCity AG auch über die Tochtergesellschaften verschiedenen Risiken ausgesetzt, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gruppe beeinträchtigen können.

### **Risikomanagement**

Das Risikomanagementsystem der InCity AG basiert im Wesentlichen auf einem einheitlichen Reportingprozess aller vollkonsolidierten Beteiligungsunternehmen. Dies beinhaltet 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 Quartalsabschlüsse 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.

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

Auf Basis von monatlichen Cost-Controll-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.

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. Aufgrund der Größe der Gesellschaft und des Konzerns bestehen die Kontrollmaßnahmen im Finanz- und Rechnungswesen insbesondere aus vordefinierten Genehmigungsprozessen.

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

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

Die unmittelbaren Risiken der InCity AG beliefen sich im Jahr 2011 insbesondere auf 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 vom Erwerb geeigneter Immobilienobjekte**

Das Geschäftsmodell der InCity AG und ihrer Tochtergesellschaften war bis zur Neuausrichtung des Geschäftsmodells im Geschäftsjahr 2010 insbesondere vom Erwerb von Immobilienobjekten mit Wertsteigerungspotential in wirtschaftlich attraktiven Regionen abhängig. Seit Beginn des Geschäftsjahres 2011 fungiert die InCity AG nur noch als Beteiligungskapitalgeber im Rahmen von Projektfinanzierungen. Der operative Fokus wurde mit der Neuausrichtung auf die Beteiligung an Immobilienprojektgesellschaften, der Kontrolle der Immobilienprojektgesellschaften und deren Ausstattung mit den benötigten finanziellen Eigenkapitalressourcen als Gesellschafterdarlehen zur Realisierung von Projektentwicklungen gelegt. Eine Abhängigkeit hinsichtlich des Erwerbs von Immobilienobjekten besteht seither nicht mehr.

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

Auf Basis der Neuausrichtung der InCity AG erstrecken sich nunmehr die Risiken bei der Ausweitung des Geschäftsvolumens vermehrt 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.

### **Risiken bei Bebauung/Herstellung/Sanierung 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, verhängte Baustopps oder durch Mietauseinandersetzungen (insbesondere über Änderungen oder Beendigungen von Mietverhältnissen). Weiterhin besteht die Gefahr von Überschreitungen des Zeitplans infolge von unvorhersehbaren Schlechtwetterphasen, die zu Unterbrechungen bei Bau- oder Sanierungsphasen führen. 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 sieben sogenannte A-Städte bzw. die sie umgebenden Ballungsräume in Deutschland. Die erfolgreiche Durchführung von Projekten wird von einer Vielzahl von Parametern wie zum Beispiel der Beschaffenheit des jeweiligen regionalen Marktes im Hinblick auf die Durchführung und Veräußerung beeinflusst. Um diesem Risiko 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 durch negative Ergebnisse in den Beteiligungsgesellschaften**

Im Rahmen der Neuausrichtung des Geschäftsmodells beteiligt sich die InCity AG an Projektentwicklungsgesellschaften. Um dem Risiko eines negativen Ergebnisses in den Beteiligungsgesellschaften entgegenzutreten, beteiligt sich die InCity AG grundsätzlich 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. 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.

### **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 nach dem neuen Geschäftsmodell werden außerdem nach Abschluss des Projekts die Geschäftsanteile an der Projektgesellschaft regelmäßig an den Mitgesellschafter übertragen. Da die InCity AG selbst nicht direkt für Gewährleistungsverpflichtungen von Projektgesellschaften einsteht, sind etwaige Gewährleistungsrisiken nahezu ausgeschlossen.

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

Die InCity AG stellt der Projektgesellschaft grundsätzlich zwischen 90% und 95% 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.

### **Risiken im Immobilienbestand**

Der Immobilienbestand ließ sich bereits im Berichtsjahr weitestgehend veräußern, so dass die Risiken aus diesem Bereich nunmehr nur noch eingeschränkt vorliegen. Der Vorstand geht von einem Verkauf der letzten Bestände im Jahr 2012 aus. Insofern würde dieses Risiko dann vollständig entfallen.

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

In Bezug auf die Vermarktung und den Vertrieb von Immobilien können sich Risiken insbesondere durch eine Verlängerung des Zeitraums 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 aufgrund 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 bei Immobilien mit einem Einzelhandelsanteil lediglich in abgemilderter Form, da in diesem Segment durch Mieteinnahmen laufende Erträge erzielt werden, wodurch wiederum die Finanzierungs- und Unterhaltskosten der Objekte zumindest gedeckt sind.



### **Aufnahme von Fremdkapital**

Die InCity Gruppe benötigt zur Umsetzung ihres Geschäftskonzeptes und der Wachstumsstrategie umfangreiche finanzielle Mittel. Diese werden unter anderem zum Erwerb und dem Bau von Immobilien benötigt. Dabei muss die InCity AG die finanziellen Mittel im Voraus investieren, während Rückflüsse finanzieller Mittel in Form von Kaufpreiszahlungen aufgrund zwingender gesetzlicher Vorschriften erst sukzessive nach Projektfortschritt vereinnahmt werden können. Die InCity 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 Aufbaufinanzierung für die Baukosten. Dabei knüpfen die finanzierenden Kreditinstitute vor Bereitstellung der Mittel an die Aufbaufinanzierung oftmals Vorverkaufsauflagen und/oder Vermietungsauflagen. Diese können beispielsweise den Verkauf eines festgelegten Anteils der Gesamtfläche (10% bis 40%) oder die Vermietung dieser (rund 55%) beinhalten.

### **Aufnahme von Eigenkapital**

Zur Ausweitung des Geschäftsvolumens benötigt die InCity AG umfangreiche finanzielle Mittel. Diese investiert die InCity AG zukünftig in Projektbeteiligungen, an denen sie sich grundsätzlich als Mehrheitsgesellschafter mit mindestens 51% beteiligt, und in die Bereitstellung der zur Projektfinanzierung benötigten Eigenmittel in Form eines Gesellschafterdarlehens. Zum Ausbau der operativen Aktivitäten warb die InCity AG in der Vergangenheit Geld durch die Ausgabe von Aktien und Optionsanleihen ein. Sollte dies zukünftig nicht mehr oder nicht in ausreichendem Maße erfolgen, könnte sich dies negativ auf das geplante Wachstum auswirken. Ein direkter negativer Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft wird sich nach Ansicht des Vorstands aber kaum ergeben, da aufgrund der derzeitigen Eigenkapitalausstattung auch ein originäres Wachstum möglich ist. Um auch zukünftig die Möglichkeit der Aufnahme von Fremdkapital 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 Kreditlinien und 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. Darüber hinaus bestehen Liquiditätsrisiken aus Verzögerungen im Ablauf von Verkaufsaktivitäten sowie dem Brechen von Kreditkonditionen (Covenants) im Rahmen von Projektfinanzierungen.

Die Objektfinanzierungen der InCity Gruppe bestehen quasi ausschließlich aus kurzfristigen Terminkrediten mit Laufzeiten von maximal zwölf Monaten. In der Vergangenheit wurden diese kurzfristigen Terminkredite, die jeweils vollständig durch das beliehene Objekt besichert sind, 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.

Bei einer Mezzanine-Objektfinanzierung in der InCity Gruppe kam es zu einem Covenant-Verstoß, der durch die Bank jedoch nicht formal angezeigt wurde. Die planmäßige Rückzahlung des Betrages erfolgte im Berichtsjahr in den vertraglich vereinbarten Teilbeträgen. Ein noch offener Restbetrag wird zeitnah in 2012 aufgrund eines erteilten notariellen Treuhandauftrags direkt durch den Erwerber einer Immobilie getilgt. Ein Risiko aus dem Covenant-Verstoß besteht von daher nicht mehr.

Zinsänderungsrisiken bestehen derzeit aus den kurzfristigen Objektfinanzierungen.

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

Die Auswirkungen der Finanzkrise haben auch bei deutschen Banken zu Problemen geführt und eine Veränderung der Fremdkapitalbeschaffung herbeigeführt. Insbesondere ein erhöhtes Erfordernis des Eigenkapitalnachweises resultierte aus der Finanzkrise. 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 Vorverkaufslage/Vermietungslage künftig nicht rechtzeitig oder nur zu ungünstigeren Konditionen möglich ist, und dass die Kaufpreiszahlungen von Kunden, beispielsweise infolge einer verzögerten Fertigstellung der Modernisierungsarbeiten, später als geplant erfolgen. 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, 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 Bestand an Eigenmitteln vorhält, um möglichen Finanzierungsengpässen weitestgehend begegnen zu können. Zur weiteren Reduzierung der Finanzierungsrisiken konnten mit mehreren Banken aufgrund der langjährig positiven Geschäftsbeziehungen kurzfristige Rahmenkreditlinien vereinbart werden.

### **Haftungsrisiko aufgrund 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 befindlichen Grundstücke mit Altlasten und/oder Kriegslasten (Blindgänger), Bodenverunreinigungen oder -kontaminierungen belastet sind. Bodenverunreinigungen können Schadenersatz- und sonstige Gewährleistungsansprüche der Erwerber der Immobilien auslösen. Auch kann die InCity Gruppe zur kostenintensiven Beseitigung der Altlasten und/oder Kriegslasten verpflichtet sein. Die Beseitigung etwaiger Lasten in diesem Sinne und die hiermit im Zusammenhang stehenden weiteren Maßnahmen können betriebliche Abläufe beeinflussen und mit erheblichen zusätzlichen Kosten verbunden sein. Darüber hinaus können zahlreiche Faktoren, unter anderem das Alter der Bausubstanz, Mängel in der Bausubstanz oder nicht eingehaltene baurechtliche Anforderungen, an den von dem Konzern gehaltenen Immobilien Kosten für aufwendige Sanierungs-, Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen verursachen. Im Hinblick auf etwaige Mängel in der Bausubstanz kann es beispielsweise zu einem Schwammbefall der Holzteile in Altbauten gekommen sein, welcher aufwendige Sanierungsmaßnahmen notwendig machen kann. Sollten entsprechende bauliche Maßnahmen nicht durchgeführt werden, könnte sich dies nachteilig auf die Verkaufs- und Mieterlöse der betroffenen Immobilien auswirken. Sollten bauliche Maßnahmen durchgeführt werden müssen, so könnte sich dies nachteilig auf die Gewinnmarge auswirken. Möglicherweise gegen den Verursacher oder einen früheren Eigentümer bestehende

Regressforderungen könnten sich als nicht durchsetzbar erweisen. Die InCity AG begegnet möglichen Beeinträchtigungen, indem sie beim Erwerb von Immobilien auch für ihre Tochterunternehmen ihre umfassende Marktkenntnis einsetzt und gegebenenfalls Gutachten 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.

## **8. Prognosebericht**

### **8.1. Künftige Wirtschafts- und Branchensituation, künftige Unternehmenssituation, Marktaussichten**

Die konjunkturelle Entwicklung in Deutschland wird auch im Jahr 2012 positiv verlaufen, wenn auch deutlich moderater als in den zurückliegenden beiden Jahren. Die führenden deutschen Wirtschaftsforschungsinstitute gehen dabei von einem Wachstum des BIP zwischen 0,4% bis 0,6% aus. Nach dem Rückgang des BIP um 0,2% im 4. Quartal 2011 zeichnet sich im 1. Quartal des Jahres 2012 gemäß dem Deutschen Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) in Berlin eine schwarze Null ab. Aufgrund der sich deutlich aufhellenden Unternehmensstimmung und den steigenden Auftragseingängen in der Industrie wird die Wirtschaftsentwicklung wieder an Dynamik gewinnen. Aufgrund von Nachholeffekten wird mit kräftigen Zuwächsen ab Mitte des Jahres zu rechnen sein.

Für das Jahr 2012 gehen wir von einer weiterhin positiven und stabilen Entwicklung des deutschen Immobilienmarktes aus. Die Suche von Investoren nach sicheren Anlagemöglichkeiten wird einer der wesentlichen Faktoren dafür sein, dass Deutschland als der stabilste Markt im Kontext der Eurokrise gesehen wird. Ernst & Young prognostiziert im Rahmen des Trendbarometers ein Transaktionsvolumen zwischen EUR 27,0 Milliarden bis EUR 30,0 Milliarden für das Jahr 2012.

Neben institutionellen Anlegern werden Family Offices und vermögende Privatinvestoren voraussichtlich zu den aktivsten Käufergruppen zählen. Als treibender Faktor werden hier insbesondere Inflationsorgen genannt. Der Zwang gesetzlich geforderte Mindestrenditen wie z. B. die der Versicherungen, Pensionsfonds oder kapitalgedeckter Sozialversicherungen zu erfüllen, könnte nach Meinung der Deutsche Bank zu einem Bedeutungsgewinn der Immobilie als Anlageklasse führen, zumal der Portfolioanteil von Versicherungen durchschnittlich rund 3% ausmacht. Dies würde die Nachfrageseite nach Immobilien mit einem gesicherten Renditeprofil weiter steigern.

Auf der Verkäuferseite werden vor allem offene Fonds, Private-Equity- und Opportunity-Fonds sowie Banken - letztere insbesondere aufgrund von Basel III - aktiv sein. 90% der von Ernst & Young Befragten gehen davon aus, dass aufgrund von „Solvency II“ Versicherungen zukünftig verstärkter als Fremdkapitalgeber für Immobilieninvestments Dritter auftreten werden, da direkte Immobilieninvestments zukünftig mit mehr Eigenkapital unterlegt werden müssen. Dies würde einer möglichen Zurückhaltung von Banken bei Immobilienfinanzierungen entgegen wirken.

Die stärkste Nachfrage wird in 2012 für Wohn- und Einzelhandelsimmobilien erwartet. Das Rheinisch Westfälische Institut für Wirtschaftsforschung (RWI) prognostiziert, dass die Preise für Neubauwohnungen im 1. Halbjahr 2012 um bis zu 5% steigen werden. Allerdings wird der Preisanstieg für Neubauten auf gute Lagen in Metropolen beschränkt sein. Für Bestandsimmobilien erwartet das Institut konstante Preise. Unterdessen prognostiziert die Deutsche Bank einen Anstieg der Hauspreise um 3% pro Jahr bis zum Jahr 2015. Da in den Großstädten eine nach wie vor hohe Nachfrage an Mietraum auf ein eingeschränktes Angebot aufgrund von geringen Fertigstellungszahlen trifft, werden die Mieten dort in 2012 weiter steigen.

Durch den anhaltenden demographischen Wandel in Deutschland werden Metropolstädte wie Köln, Düsseldorf, Hamburg, Berlin, Frankfurt am Main und München aufgrund ihrer Anziehungs- und Wirtschaftskraft ein positives Bevölkerungswachstum verzeichnen, wodurch die Nachfrage nach Wohnraum weiter nachhaltig zunehmen wird.

Hinsichtlich der Entwicklung des Gewerbeimmobilienmarktes sehen 50% der im Rahmen des Ernst & Young Trendbarometers Befragten eine starke Nachfrage von Investoren nach Einzelhandelsimmobilien. Gleichmaßen erwarte jeder Zweite Preissteigerungen bei Einzelhandelsimmobilien in 1A-Lagen für das Jahr 2012. Die Nachfrage für Büroimmobilien wird generell sinken. Steigende Preise werden hier nur in den 1A-Lagen für wahrscheinlich gehalten, in Randlagen wird ein Preisrückgang erwartet.

CBRE erwartet aufgrund des latenten Nachfrageüberhangs nach Core- und Core Plus Gewerbeimmobilien in einzelnen Segmenten weiter rückläufige Immobilienrenditen. Generell sollten sich diese aber auf dem Niveau des 4. Quartals 2011 stabilisieren.

## **8.2. Aussichten für den InCity Konzern**

Die InCity Gruppe geht von einer fortschreitenden Professionalisierung und Transparenzsteigerung des Marktes für Immobilienprojektentwicklungen aus, wodurch auch die Anforderungen an mittelständische Immobilienprojektentwickler in zunehmendem Maße steigen werden. Diese Entwicklung wird im Wesentlichen durch die gestiegenen Kapitalanforderungen der finanzierenden Banken nach den Erfahrungen der internationalen Immobilienkrise getrieben. Gleichsam führen die bestehenden Kapitalmarktunsicherheiten weiterhin zu einer starken Nachfrage institutioneller sowie zunehmend auch privater Investoren nach sicheren und qualitativ hochwertigen Anlagemöglichkeiten im deutschen Immobiliensektor.

Der Vorstand sieht die InCity Gruppe auf Basis der im Jahr 2010 eingeleiteten und 2011 komplett umgesetzten strategischen Neuausrichtung und dem damit verbundenen Geschäftsmodell der Immobilienprojektbeteiligung mit regional agierenden mittelständischen Projektentwicklern gut aufgestellt. Der Schwerpunkt der operativen Geschäftstätigkeit liegt auf der Objektselektion, der Beteiligung an der Projektentwicklungsgesellschaft, der zur Verfügung Stellung des Großteils der Eigenmittel für die Projektfinanzierung und dem Projektcontrolling. Durch die enge Zusammenarbeit mit dem Projektpartner, wird nicht nur der Professionalisierung des mittelständischen Projektentwicklermarktes Rechnung getragen, sondern auch der anhaltend hohen Nachfrage nach Anlagemöglichkeiten seitens Immobilieninvestoren nachgekommen.

Der Investitionsfokus wird auch in Zukunft auf Neuprojektentwicklungen von wohnwirtschaftlichen und gewerblichen Objekten in den Metropolregionen Berlin, Hamburg, München, Frankfurt am Main und Düsseldorf liegen und damit in den Regionen mit dem höchsten Wirtschaftswachstum, einer wachsenden Bevölkerungszahl und der stärksten Nachfrage nach Wohnraum.

Zum Ende des Geschäftsjahres 2011 war die Gesellschaft mit insgesamt vier Neuprojektentwicklungen in Frankfurt am Main, Düsseldorf und Hamburg vertreten. Alle Neuprojekte entwickeln sich im Rahmen unserer Erwartungen. Die Expansion in die weiteren Zielregionen wie auch Neuinvestments an Standorten, an denen die InCity AG bereits mit Projektentwicklungen engagiert ist, ist kurz- bzw. mittelfristig geplant. Unmittelbar damit verbunden ist der weitere Ausbau unseres Partnernetzwerkes.

Aufgrund der Struktur des InCity-Partnermodells erfolgt bereits ab Projektstart eine attraktive Verzinsung zwischen 8% bis 10% des eingesetzten Eigenkapitals. Darüber hinaus erhält die InCity AG zukünftig

regelmäßig für die übernommenen Controlling Aufgaben eine Management-Fee. Beide Zahlungsströme wirken sich positiv auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage aus und erhöhen die finanzielle Flexibilität der InCity Gruppe. Ziel ist es, bereits im Geschäftsjahr 2012 die Hälfte der operativen Kosten der InCity AG durch die Zinseinnahmen und die Management-Fee zu decken. In 2013 soll eine vollständige Deckung der operativen Kosten erreicht werden. Die spätestens zum jeweiligen Projektende vollständig zurückgeflossenen Gesellschafterdarlehen und die Erträge aus den Projektgesellschaften werden im Rahmen der Substanzsteigerung und des weiteren Portfolioaufbaus reinvestiert. Mittel- und langfristig wird das Ziel einer nachhaltigen und ausgewogenen Balance zwischen Substanzsteigerung durch Reinvestition und Ausschüttung des Unternehmenserfolges verfolgt. Durch die im Jahr 2011 durchgeführten Kapitalmaßnahmen konnte das Neugeschäft sukzessive ausgebaut werden. Der Vorstand erwartet für das Geschäftsjahr 2012 ein Neugeschäft im Rahmen des InCity Partnermodells in Höhe eines hohen kumulierten zweistelligen Millionenbetrages.

Die Realisierung weiterer Neuprojektinvestitionen wird zum einen aus dem zum Jahresende 2011 bestehenden Liquiditätsbestand getätigt, zum anderen aber auch durch weitere Kapitalmaßnahmen getragen. Trotz des nach wie vor volatilen Börsenumfeldes besteht ein nachhaltiges Investoreninteresse an unserem Geschäftsmodell. Daher ist der Vorstand optimistisch, die angestrebten Wachstumspläne im Hinblick auf den Ausbau des Projektvolumens realisieren zu können.

In 2011 wurde die konsequente Trennung von Altprojekten weiter umgesetzt. Letzte Bauträgermaßnahmen konnten abgeschlossen und der Abverkauf von Objekten aus dem Bestandsportfolio sowie einzelner Restanten weiter fortgeführt werden. Zum Ende des Geschäftsjahres befanden sich noch vier Bestandsobjekte im Konzernportfolio.

Aufgrund einer strikten Kostendisziplin, dem Wegfall von Belastungen aus den Altprojekten und den ersten Beteiligungserträgen aus den Neuprojekten geht der Vorstand von einem weiterhin deutlich positiven Trend für die Geschäftsjahre 2012 und 2013 aus. Die InCity AG soll planmäßig die Gewinnschwelle in 2012 erreichen und in 2013 das Ergebnis weiter positiv ausbauen.

Der InCity Konzern wird in 2012 noch mit einem negativen Ergebnis abschließen, da die positiven Ergebnisbeiträge aus den neuen Projekten im Wesentlichen erst ab 2013 zum Tragen kommen. Für 2013 gehen wir von einem positiven Ergebnis aus.


Auch für den Cashflow wird eine weiterhin positive Entwicklung erwartet. Aus den Finanzierungen der Projektentwicklungsgesellschaften, der zukünftigen regelmäßigen Management-Fee und dem Verkauf der restlichen im Bestand befindlichen Altprojekte sollen in ausreichender Höhe operative Cashflows generiert werden. Die dabei freiwerdende Liquidität wird für Neuinvestitionen in hochrentierliche Neuprojektbeteiligungen und zur Deckung der allgemeinen Verwaltungskosten verwendet.

Für die beiden folgenden Geschäftsjahre geht der Vorstand von einer nachhaltig positiven Entwicklung der InCity AG und der InCity Gruppe aus.

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 und 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 realisieren oder sollte sich erweisen, dass die zu Grunde liegenden Annahmen nicht korrekt waren, können die tatsächlichen Ergebnisse sowohl positiv als auch

negativ wesentlich von den Ergebnissen abweichen, die in der zukunftsgerichteten Aussage als erwartete, geplante oder geschätzte Ergebnisse genannt worden sind.

Frankfurt am Main, 30. März 2012



Jürgen Oppelt



Heiko C. Frantzen

## Bestätigungsvermerk

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 2011 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.

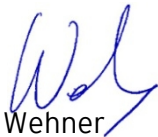
Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf 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, 30. März 2012

Ernst & Young GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Wehner  
Wirtschaftsprüfer



Pilawa  
Wirtschaftsprüfer