

InCity Immobilien AG

Frankfurt am Main

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2012

InCity Immobilien AG, Frankfurt am Main
Bilanz zum 31. Dezember 2012

Aktiva	31.12.2012		31.12.2011	Passiva	31.12.2012		31.12.2011
	EUR	EUR	TEUR		EUR	EUR	TEUR
A. Anlagevermögen				A. Eigenkapital			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				I. Gezeichnetes Kapital	12.619.967,00		12.620
Entgeltlich erworbene Software		2,00	0	./ eigene Anteile	-36.271,00		-36
				bedingtes Kapital EUR 6.309.983 (Vj. TEUR 6.310)		12.583.696,00	12.584
II. Sachanlagen				II. Kapitalrücklage		25.842.288,27	25.842
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		3.993,00	5	III. Gewinnrücklagen			
				Gesetzliche Rücklage		35.853,42	36
III. Finanzanlagen				IV. Bilanzverlust	-18.995.452,62		-15.464
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	7.340.291,20		7.946		19.466.385,07		22.998
2. Beteiligungen	0,00		0	B. Rückstellungen			
		7.340.291,20	7.946	Sonstige Rückstellungen	794.700,00		289
		<u>7.344.286,20</u>	<u>7.951</u>	C. Verbindlichkeiten			
B. Umlaufvermögen				1. Anleihen	0,00		500
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	99.572,34		222
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	22.219,96		13	3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	967.330,20		2.024
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	11.012.989,86		8.942	4. Sonstige Verbindlichkeiten	59.522,89		582
3. Sonstige Vermögensgegenstände	732.467,22		955	davon aus Steuern EUR 54.177,95 (Vj. TEUR 369)			
		11.767.677,04	9.910	davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 2.692,53 (Vj. TEUR 1)			
II. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		2.275.547,26	8.624			1.126.425,43	3.328
		<u>14.043.224,30</u>	<u>18.534</u>				
C. Rechnungsabgrenzungsposten		0,00	130			<u>21.387.510,50</u>	<u>26.615</u>
		<u>21.387.510,50</u>	<u>26.615</u>				

InCity Immobilien AG, Frankfurt am Main
Gewinn- und Verlustrechnung für 2012

	EUR	2012 EUR	2011 TEUR
1. Umsatzerlöse		169.525,47	301
2. Sonstige betriebliche Erträge		<u>91.682,25</u>	<u>1.539</u>
		261.207,72	<u>1.840</u>
3. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-1.288.945,22		-1.267
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung EUR 0,00 (Vj. TEUR 0)	<u>-87.252,59</u>		<u>-91</u>
		-1.376.197,81	-1.358
4. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-1.288,01		-9
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten	<u>-1.476.848,94</u>		<u>-2.593</u>
		-1.478.136,95	-2.602
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen		<u>-1.834.477,36</u>	<u>-2.403</u>
		-4.688.812,12	<u>-6.363</u>
6. Erträge aus Beteiligungen davon aus verbundenen Unternehmen EUR 550.000,00 (Vj. TEUR 0)	550.000,00		0
7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus verbundenen Unternehmen EUR 1.262.275,78 (Vj. TEUR 967)	1.322.954,10		1.067
8. Abschreibungen auf Finanzanlagen	-645.305,46		-93
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon an verbundene Unternehmen EUR 87.885,39 (Vj. TEUR 108)	-298.570,03		-437
		<u>929.078,61</u>	<u>537</u>
10. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		-3.498.525,79	-3.986
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-32.000,00		41
12. Sonstige Steuern	<u>-1.195,00</u>		<u>-1</u>
		-33.195,00	<u>40</u>
13. Jahresfehlbetrag		-3.531.720,79	-3.946
14. Verlustvortrag		<u>-15.463.731,83</u>	<u>-11.518</u>
15. Bilanzverlust		<u><u>-18.995.452,62</u></u>	<u><u>-15.464</u></u>

Entwicklung des Anlagevermögens 2012

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				Kumulierte Abschreibungen				Buchwerte	
	1.1.2012 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	31.12.2012 EUR	1.1.2012 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	31.12.2012 EUR	31.12.2012 EUR	31.12.2011 EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände										
Entgeltlich erworbene Software	6.311,00	0,00	0,00	6.311,00	6.309,00	0,00	0,00	6.309,00	2,00	2,00
II. Sachanlagen										
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	10.703,90	904,52	0,00	11.608,42	6.327,41	1.288,01	0,00	7.615,42	3.993,00	4.376,49
III. Finanzanlagen										
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	10.665.725,58	39.270,00	25.000,00	10.679.995,58	2.719.398,92	645.305,46	24.960,69	3.339.704,38	7.340.291,20	7.946.326,66
2. Beteiligungen	229.463,00	0,00	0,00	229.463,00	229.463,00	0,00	0,00	229.463,00	0,00	0,00
	<u>10.895.188,58</u>	<u>39.270,00</u>	<u>25.000,00</u>	<u>10.909.458,58</u>	<u>2.948.861,92</u>	<u>645.305,46</u>	<u>24.960,69</u>	<u>3.569.167,38</u>	<u>7.340.291,20</u>	<u>7.946.326,66</u>
	<u>10.912.203,48</u>	<u>40.174,52</u>	<u>25.000,00</u>	<u>10.927.378,00</u>	<u>2.961.498,33</u>	<u>646.593,47</u>	<u>24.960,69</u>	<u>3.583.091,80</u>	<u>7.344.286,20</u>	<u>7.950.705,15</u>

InCity Immobilien AG, Frankfurt am Main

Anhang für das Geschäftsjahr 2012

I. Allgemeine Hinweise

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

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

Anlage 3

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.

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.

III. Erläuterungen zur Bilanz

Anlagevermögen

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

Im Geschäftsjahr 2012 wurden außerplanmäßige Abschreibungen auf Anteile an verbundenen Unternehmen in Höhe von TEUR 645 (Vorjahr TEUR 93) vorgenommen.

Beteiligungsbezeichnung	Kapitalanteil der InCity AG %	Eigenkapital zum 31.12.2012 TEUR	Ergebnis 2012 TEUR
Mauritius 37. Vermögensverwaltungs GmbH, Köln	100	-3.959	-227
Cologne Immo Invest II GmbH, Köln	94	-2.576	-276
Immobilien Invest Köln GmbH, Köln	100	-513	-141
InCity Vertriebs GmbH, Köln	100	-37	-38
Rheinland Immo Invest GmbH, Köln	100	133	-211
KBD Grundbesitz GmbH, Köln	94	-1.533	-111
May & Peto Grundbesitz GmbH & Co. KG, Köln	94	22	0
JS Vermögensverwaltung AG, Köln	100	-494	-25
Cologne Grundbesitz GmbH, Köln	100	-16	1
allobjekt Denkmalsanierungen GmbH i.L., Weimar	94	-2.137	-543
BRST Immo Invest GmbH, Köln	74	523	88
MG 10-14 GmbH, Köln	94	-464	-143
BRST 100 Immo Invest GmbH, Köln	94	-1.314	-107
Immo Invest Rhein-Main GmbH, Köln	100	336	-136
AIB Projektgesellschaft BA 37 GmbH, Hofheim/Ts.	51	-741	-309
Projekt Wohnkreis Dornbusch GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	51	-627	-355
Wohnkreis Dornbusch Verwaltungs-GmbH, Frankfurt am Main	51	26	2
Elbquartier Blankenese GmbH & Co. KG, Schenefeld	81	-744	-411
Elbquartier Blankenese Beteiligungs-GmbH, Schenefeld	100	41	9
Rheinblick Lage 1 GmbH, Berlin	84	716	-6
WIB Wohnprojekt GmbH, Wehrheim	51	-53	-78
Top Living Berlin Lassenstraße GmbH, Grünwald	51	10	-15
Brutschin Wohnkonzepte GmbH, Waiblingen	51	-67	-92

Anlage 3

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Forderungen gegen verbundene Unternehmen bestehen in Höhe von TEUR 11.013 (Vorjahr TEUR 8.942) und resultieren ausschließlich aus kurzfristigen Darlehen. Insgesamt wurden im Geschäftsjahr Forderungen in Höhe von TEUR 1.477 (Vorjahr TEUR 2.479) einzelwertberichtigt, da in dieser Höhe nicht mehr von einer Werthaltigkeit ausgegangen werden kann.

In den sonstigen Vermögensgegenständen sind insbesondere Steuererstattungsansprüche aus Kapitalertragsteuer sowie Zinsabschlagsteuer (TEUR 537) und Umsatzsteuer (TEUR 175) enthalten. Diese Forderung entsteht rechtlich nach dem Abschlussstichtag.

Von den Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen haben TEUR 6.268 (Vorjahr TEUR 2.837) eine Restlaufzeit von über einem Jahr. Dabei handelt es sich vollständig um Forderungen gegen verbundene Unternehmen aus gewährten Darlehen.

Eigenkapital

Das voll eingezahlte Grundkapital der Gesellschaft beträgt zum 31. Dezember 2012 TEUR 12.620 (Vorjahr TEUR 12.620) und ist eingeteilt in 12.619.967 (Vorjahr 12.619.967) auf den Inhaber lautende Stückaktien ohne Nennbetrag.

Kapitalmaßnahmen wurden im Berichtsjahr nicht durchgeführt. Zum 31. Dezember 2012 beträgt das noch verfügbare **genehmigte Kapital** TEUR 6.310 (Genehmigtes Kapital 2011/IV).

Die InCity AG hat in 2012 für das Jahr 2011 keine **Dividende** ausgezahlt.

Die InCity AG hält am 31. Dezember 2012 insgesamt 36.271 (Vorjahr 36.271) **eigene Anteile** mit einem rechnerischen Nennwert von TEUR 36,3 (Vorjahr: TEUR 36,3). Im Geschäftsjahr wurden keine weiteren eigenen Aktien erworben oder veräußert. Die ursprünglichen Anschaffungskosten der eigenen Anteile beliefen sich auf TEUR 106. Unverändert zum Vorjahr wurden TEUR 106 mit der Kapitalrücklage verrechnet. Die zum Bilanzstichtag vorhandenen eigenen Anteile repräsentieren einen Anteil von 0,29 % (Vorjahr 0,29 %) am Grundkapital der Gesellschaft und werden im Hinblick auf die Verwendung für die in dem entsprechenden Hauptversammlungsbeschluss vom 17. Juni 2009 genannten Zweck gehalten.

Bezugsrechte aus Optionsschuldverschreibung

Im Jahr 2011 wurden TEUR 1.000 Optionsschuldverschreibungen, die mit einem Rangrücktritt versehen waren begeben. Davon wurden jeweils TEUR 500 im Jahr 2011 und 2012 getilgt. Den Teiloptionsschuldverschreibungen war anfänglich jeweils ein selbstständiger Namens-Optionsschein beigelegt. 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 ist zum 31. Dezember 2012 bereits vollständig zurückgezahlt. Die Optionsrechte können jederzeit vor dem Endfälligkeitstag ausgeübt werden. Der Optionspreis entspricht EUR 4, sofern der Mittelwert der Aktienschlusskurse an den letzten 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.

Kapitalrücklage

Die Kapitalrücklage beträgt zum 31. Dezember 2012 TEUR 25.842 (Vorjahr TEUR 25.842).

Bilanzverlust

Im Bilanzverlust in Höhe von TEUR 18.995 ist ein Verlustvortrag von TEUR 15.464 enthalten.

Rückstellungen

	31.12.2012 TEUR	31.12.2011 TEUR
Rückstellungen für Abschluss- u. Prüfungskosten	195	155
Rückstellungen für Berufsgenossenschaft	6	6
Sonstige Rückstellungen	594	128
	795	289

Die sonstigen Rückstellungen wurden insbesondere für mögliche Risiken aus den Beteiligungen an Tochterunternehmen (TEUR 323), Bezüge an das ehemalige Mitglied des Vorstands (TEUR 136) und offene Urlaubsansprüche (TEUR 28) gebildet. Des Weiteren werden Rückstellungen für Aufsichtsratsvergütungen (TEUR 40) bilanziert.

Anlage 3

Verbindlichkeiten

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

Verbindlichkeitspiegel in TEUR

Art der Verbindlichkeit	31.12.2012			Gesamt	31.12.2011	
	Restlaufzeit				Restlauf-	Gesamt
	bis	1 bis	über		zeit 1 bis	
	1 Jahr	5 Jahre	5 Jahre		5 Jahre	
1. Anleihen	0	0	0	0	500	500
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	100	0	0	100	222	222
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	967	0	0	967	2.024	2.024
4. Sonstige Verbindlichkeiten	60	0	0	60	582	582
- davon aus Steuern	55	0	0	55	369	369
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	3	0	0	3	1	1
- davon Mezzanine- und ähnliches Kapital	0	0	0	0	150	150

Das Mezzanine Darlehen wurde vollständig zurückgezahlt und die zur Besicherung dafür eingetragene Grundbuchsuld wurde auflagenfrei gelöscht.

IV. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten im Wesentlichen Erträge aus Vermietung (TEUR 63) und Erträge aus der Veräußerung der Beteiligung an der Deutz Immo Invest (TEUR 25).

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen umfassen Raumkosten (TEUR 275), die Kosten im Zusammenhang mit der Börsennotierung (TEUR 134), Rechts- und Beratungskosten (TEUR 160) sowie Abschluss- und Prüfungskosten (TEUR 183). Die Abschluss- und Prüfungskosten beinhalten bereits die erweiterten Kosten, welche durch die Konzernrechnungslegung nach IFRS bedingt sind.

V. Haftungsverhältnisse

Zum Abschlussstichtag bürgt die InCity AG für verbundene Unternehmen in Höhe von EUR 3,0 Mio. für Avalbürgschaften bei der Sparkasse Bonn. Diese Eventualverbindlichkeiten beziehen sich im Wesentlichen auf Gewährleistungsgarantien. Darüber hinaus ist die InCity AG in Höhe von EUR 3,6 Mio. für das Darlehen eines verbundenen Unternehmens, der KBD Grundbesitz GmbH, gegenüber der Kreissparkasse Köln mitverpflichtet.

VI. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Art der Verpflichtung TEUR	Restlaufzeit			Gesamt
	bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	Über 5 Jahre	
1. Leasingverträge	108	45	0	153
2. Mietverträge	266	454	0	720
Summe	374	499	0	873

VII. Sonstige Angaben

Organe:

Vorstand

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

Michael Freund, Dipl. Betriebswirt, Bonn
(Finanzen, Organisation, Corporate Communication) ab 01.12.2012

Herr Heiko C. Frantzen, Dipl. Betriebswirt, Essenheim
(Finanzen, Organisation, Corporate Communication) bis 28.08.2012

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

An den Vorstand wurden im Berichtsjahr 2012 Vergütungen von insgesamt TEUR 539 gezahlt. Tantiemen (variable Vergütung) wurden nicht gezahlt. Darüber hinaus besteht eine Rückstellung in Höhe von TEUR 136 für den ehemaligen Vorstand.

Anlage 3

Aufsichtsrat

Herr Emanuel Kunz, Rechtsanwalt, CH-Zug
(Vorsitzender)

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

Dietmar P. Binkowska, Kaufmann, Ratingen

Hans Georg Claaßen, Kaufmann, Hamburg

Dr. Georg Oehm, Kaufmann, Eschborn

Hanns-Eberhard Schleyer, Rechtsanwalt, Berlin

Die Bezüge des Aufsichtsrats beliefen sich auf TEUR 42.

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

Im Berichtsjahr sind der InCity keine Stimmrechtmitteilungen zugegangen.

Nach dem Abschlussstichtag aber vor Aufstellung des Jahresabschlusses wurden dem Mutterunternehmen folgende Mitteilungen nach § 160 AktG gemacht:

Die Dyva Holding AG hat der InCity Immobilien AG mit Schreiben vom 15. Januar 2013 mitgeteilt, dass die Beteiligung an der InCity Immobilien AG mit Sitz in Frankfurt im Sinne von § 20 Abs. 1 AktG nicht mehr besteht.

Die Swiss Citrus Holding AG hat der InCity Immobilien AG mit Schreiben vom 15. Januar 2013 mitgeteilt, dass die Beteiligung an der InCity Immobilien AG mit Sitz in Frankfurt im Sinne von § 20 Abs. 1 AktG nicht mehr besteht.

Gemäß der Mitteilung der Swiss Citrus Holding AG ist die Auflösung der Gruppe mit Herrn Jörg Richard Lemberg und den diesem zuzurechnenden Gesellschaften JRL Verwaltung GmbH & Co. KG und IPG Verwaltung und Beteiligung Eins GmbH der Grund für diese Bekanntmachung.

Myriam Müller hat der InCity Immobilien AG mit Schreiben vom 15. Januar 2013 mitgeteilt, dass die Beteiligung an der InCity Immobilien AG mit Sitz in Frankfurt im Sinne von § 20 Abs. 1 AktG nicht mehr besteht.

Gemäß der Mitteilung von Myriam Müller ist die Auflösung der Gruppe mit Herrn Jörg Richard Lemberg und den diesem zuzurechnenden Gesellschaften JRL Verwaltung GmbH & Co. KG und IPG Verwaltung und Beteiligung Eins GmbH der Grund für diese Bekanntmachung.

Mitarbeiter

Ohne die Vorstände betrug die durchschnittliche Mitarbeiteranzahl im Berichtsjahr 9 (Vorjahr 11).

Konzernabschluss

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

Frankfurt, den 28. März 2013

InCity Immobilien AG



Jürgen Oppelt

- Vorsitzender des Vorstands -



Michael Freund

- Vorstand -

InCity Immobilien AG, Frankfurt am Main

Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns für 2012

1. Geschäft und Rahmenbedingungen

1.1. Grundlagen des Konzerns

Die InCity Immobilien AG (nachfolgend InCity AG) mit Sitz in Frankfurt am Main, Deutschland, realisiert in den Metropolregionen Deutschlands über Partnerschaftsmodelle mit regionalen mittelständischen Projektentwicklern hochwertige Neubauprojekte.

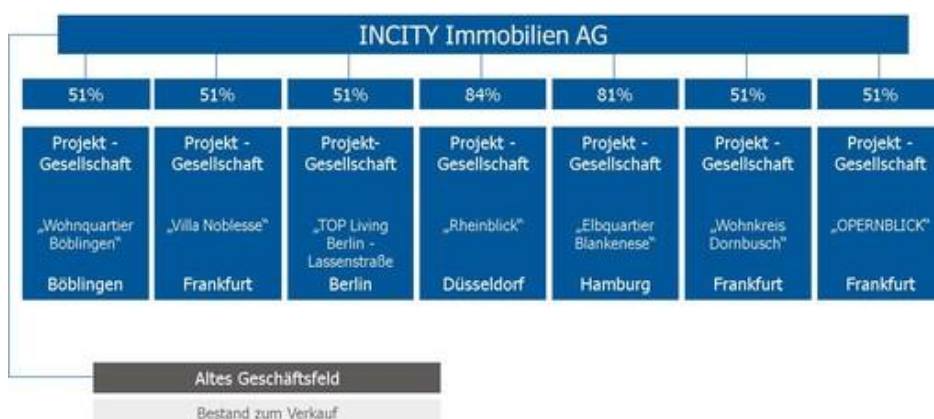
Der Investitionsschwerpunkt liegt dabei klar auf marktgerechten Neubauprojekten im Bereich Wohnen sowie gewerblichen Neubauprojekten im Bereich Büro, Logistik und Einzelhandel. Eine Beteiligung an Bestandsimmobilien sowie Immobilienmanagement wird ausdrücklich ausgeschlossen. Die Gesamtinvestitionskosten der einzelnen Projekte liegen zwischen EUR 5 bis EUR 100 Millionen. Der Investitionsradius der InCity AG umfasst die wichtigsten Metropolregionen Deutschlands mit hohem Wirtschaftswachstum und einer wachsenden Bevölkerungszahl.

Zum 31. Dezember 2012 umfasste das Portfolio 7 Projektbeteiligungen mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von ca. EUR 98 Millionen (Vorjahr: EUR 65 Millionen). Schwerpunkt der aktuellen Projektbeteiligungen ist der Bereich Wohnen.

1.2. Konzernstruktur

Das Geschäftsmodell der InCity AG beruht auf Beteiligungen an Projektgesellschaften, über die die entsprechenden Projektentwicklungen realisiert werden. Diese Gesellschaften sind reine Zweckgesellschaften, weisen somit eine klassische SPV-Struktur (Special Purpose Vehicle) auf. Die InCity AG geht hier grundsätzlich eine Mehrheitsbeteiligung ein.

Nachfolgend ist die vereinfachte Konzernstruktur auf Basis der zum 31. Dezember 2012 bestehenden Projektbeteiligungen dargestellt:



Beteiligungsstruktur des Neugeschäfts

Die InCity Immobilien AG beteiligt sich als Muttergesellschaft innerhalb der Realisierungsphase mehrheitlich an der Projektgesellschaft und stellt dieser den Großteil der für die Finanzierung erforderlichen Eigenmittel zur Verfügung. 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 so regional agierenden mittelständischen Projektentwicklern über akkreditierte Partnerschaften die Möglichkeit, ihre Projekte in dieser Kooperation liquiditätsschonend zu realisieren. Dabei stellt die InCity AG der neu zu gründenden Projektgesellschaft den Großteil der für die Fremdfinanzierung erforderlichen Eigenmittel in Form eines 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 in der Regel 51% beteiligt. Ausnahmen zu dieser angestrebten Beteiligungsquote stellen die beiden in 2011 im Rahmen einer Sachkapitalerhöhung eingebrachten Projekte „Rheinblick“ in Düsseldorf/Heerdt (84%) und „Elbquartier Blankenese“ in Hamburg (81%) dar.

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 AG aus.

Spätestens nach Fertigstellung, Veräußerung und Rückführung der Fremdfinanzierung erhält die InCity AG das gewährte Gesellschafterdarlehen zurück und ist darüber hinaus am Ergebnis der Projektgesellschaft mit mindestens 30% beteiligt. Die zurückgeflossenen Gesellschafterdarlehen aus den Projektgesellschaften werden zur Substanzsteigerung verwendet und in den weiteren Portfolioaufbau reinvestiert. Realisierte Projekterträge sollen zukünftig neben der Reinvestition auch für Ausschüttungen zur Verfügung stehen.

Altgeschäft

Im Geschäftsjahr 2012 wurde die konsequente Trennung der noch verbliebenen Restanten weiter fortgeführt. Bereits in Vorjahren verkaufte Objekte aus dem Bestandsportfolio wurden weitestgehend an die Erwerber übergeben. Zum Ende des Geschäftsjahres befanden sich noch zwei Bestandsobjekte im Konzernvermögen. Davon wird ein Objekt nach Erfüllung der kaufvertraglichen Voraussetzungen im 2. Quartal 2013 übergeben. Für das weitere Objekt wurde bereits im Geschäftsjahr 2012 eine mittelfristige Fremdfinanzierung abgeschlossen.

1.3. Marktumfeld und Positionierung der InCity AG

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

Beteiligungsportfolio 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 bei planmäßigem Projektverlauf den akkreditierten Partnern die operative Führung der Projektentwicklungsgesellschaften. Aus Sicht des Vorstands ist eine direkte Vergleichbarkeit der InCity Gruppe mit lokalen Projektpartnern als Wettbewerber aufgrund unterschiedlicher Strategien, Lagen und Zugang zum deutschlandweiten Immobilientransaktionsmarkt sowie individueller Marktkenntnisse nur bedingt möglich.

Hinsichtlich der Eigenkapitalinvestoren steht die Gesellschaft in erster Linie mit Mezzanine-Kapitalgebern wie Private Equity Investoren, Fonds und anderen institutionellen und privaten Investoren 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 Millionen und EUR 100 Millionen. Es ist jedoch ein verstärktes Interesse auf Seiten dieser Investorengruppe zu erkennen, das hervorragende Netzwerk sowie das immobilienpezifische Know-How der InCity AG für eine indirekte Investition in die besonders renditestarke Assetklasse Immobilienprojektentwicklung durch Vergabe von Mezzanine Darlehen zu nutzen.

Darüber hinaus bietet die InCity AG der Projektgesellschaft durch ihr Netzwerk neben der reinen Liquidität auch einen unternehmerischen Mehrwert für das Einzelprojekt. Dieser erstreckt sich über die Akquisitionsphase bis zum Vertrieb. Über einen begrenzten Zeitraum von zwei bis drei Jahren kann die InCity AG mit ihrem Know-how in der entscheidenden Wertschöpfungsphase einen zusätzlichen Beitrag leisten, ohne die Risiken der Bauentwicklungsphase selbst 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 und dem bestehenden Netzwerk zu erfahrenen und regional etablierten Projektpartnern in deutschen Metropolregionen nachhaltig gut aufgestellt ist.

1.4. Entwicklung des Projektportfolios in 2012

Im Geschäftsjahr 2012 bündelte die InCity AG ihre Aktivitäten dahingehend, das Beteiligungsvolumen weiter auszubauen und einhergehend damit die Expansion in die Zielregionen voranzutreiben. Parallel dazu wurde das Partnernetzwerk konsequent für künftiges Wachstum ausgebaut.

Im Mai 2012 gelang der InCity AG mit der neuen Projektbeteiligung „Top Living Berlin – Lassenstraße“ die Expansion in die Zielregion Berlin. Im Stadtteil Grunewald, das preislich hochwertigste Gebiet des Berliner Villenbogenrings, entstehen ab dem Sommer 2013 exklusive Eigentumswohnungen. Durch die Projektbeteiligung partizipiert die InCity AG an der dynamischen Entwicklung und der Attraktivität der Hauptstadt Berlin und der starken Nachfrage nach gehobenem Wohnraum. Das Projekt wird mit der Münchener Grundbesitz Verwaltungs GmbH realisiert, die auf Projektentwicklungen und die Durchführung von Bauvorhaben im wohnwirtschaftlichen und gewerblichen Bereich spezialisiert ist. Die InCity AG ist an der Projektgesellschaft „Top Living Berlin Lassenstraße GmbH“ mehrheitlich mit 51 % beteiligt und stellt dieser im Rahmen der Gesamtfinanzierung EUR 1,5 Millionen als Gesellschafterdarlehen zur Verfügung. Die Fertigstellung des Projektes ist für das 4. Quartal 2014 vorgesehen.

Nur einen Monat später, im Juni 2012, konnte die InCity AG ihr Beteiligungsvolumen in der Rhein-Main-Region über ein neues Wohnbauprojekt ausbauen. Auf einem rund 1.800 m² großen Grundstück in

Anlage 4

Frankfurt Bockenheimer sollten zwei exklusive Wohngebäude entstehen. Das Projekt liegt im Diplomatenviertel, das zu den Bestlagen von Frankfurt zählt. Im Vorfeld konnte die WIB Wirena Immobilien Beteiligungs AG als akkreditierter Partner der InCity AG gewonnen werden. Auch hier beteiligte sich die InCity AG an der Projektgesellschaft „WIB Wohnprojekt GmbH“ mit 51% und stellt dieser im Rahmen der Gesamtfinanzierung des Projektvorhabens EUR 0,8 Millionen als Gesellschafterdarlehen zur Verfügung. Unter dem Projektnamen „Villa Noblesse“ startete im September 2012 der Vertrieb planmäßig. Mittlerweile konnte die Projektentwicklung vorzeitig an einen Endinvestor veräußert werden, der dieses in Eigenregie bebauen wird. Mit dem opportunistischen Verkauf gelang der InCity Gruppe eine vorzeitige Realisierung der erst für das Jahr 2014 einkalkulierten Projekterlöse für das Geschäftsjahr 2013.

Im September 2012 gab die InCity AG die Expansion in den Großraum Stuttgart bekannt. Zusammen mit ihrem akkreditierten Partner Brutschin Wohnbau GmbH realisiert sie in Böblingen den Bau von sieben Stadthäusern sowie zwei Mehrfamilienhäusern mit 62 hochwertigen Eigentumswohnungen. Das Projekt ist Teil der Quartiersentwicklung des ehemaligen Flugfeldes Böblingen. Auf dem rund 80 Hektar großen Areal entsteht ein lebendiges Quartier, in dem sich Wohnen, Arbeiten und Freizeit ergänzen. Ebenfalls mit 51% an der „Brutschin Wohnkonzepte GmbH“ beteiligt, erhält die Projektgesellschaft im Rahmen der Gesamtfinanzierung der Projektentwicklung von der InCity AG ein Gesellschafterdarlehen über EUR 1,2 Millionen. Im Dezember 2012 ging das Bauvorhaben in den Vertrieb. Planmäßiger Baubeginn ist im Frühjahr 2013, die Objekte sollen bis zum vierten Quartal 2014 fertiggestellt sein.

Im Dezember 2012 wurde das Projekt „OPERNBLICK“ in Frankfurt am Main nahezu fertiggestellt. Der Besitz-, Nutzen- und Lastenwechsel hat sich entgegen der ursprünglichen Planung nach 2013 verschoben. In exponierter Lage im Herzen der Mainmetropole direkt an der Alten Oper sind neun exklusive Eigentumswohnungen entstanden. Das Projekt wurde in gemeinschaftlicher Kooperation mit der IBB Grundstücksbeteiligungsgesellschaft mbH realisiert. Alle Wohneinheiten wurden noch während der Bauphase veräußert. Im Dezember 2012 wurden die ersten Einheiten an die neuen Eigentümer übergeben. Witterungsbedingt werden die Außenanlagen im Frühjahr 2013 fertiggestellt. Das Projektergebnis liegt voll in den Erwartungen der InCity AG und wird nun im Jahr 2013 ergebniswirksam sein.

Eine deutliche Ausweitung des Beteiligungsvolumens ließ sich auf Grund von Verzögerungen bei der Refinanzierung in 2012 nicht realisieren. Die Strukturierung vereinbarter Darlehen aus dem Aktionärskreis in Höhe von EUR 20 Millionen gestaltete sich schwieriger als erwartet. Da bisher keine zufriedenstellende Lösung gefunden werden konnte, stehen diese in Aussicht gestellten Mittel bisher nicht zur Verfügung und konnten somit nicht wie geplant reinvestiert werden. Der Vorstand arbeitet hinsichtlich der Refinanzierung intensiv an Alternativen um die bereits für das Vorjahr geplanten Investitionen in 2013 tätigen zu können.

Ebenfalls zu einer Verzögerung kam es beim Projekt „Rheinblick“ in Düsseldorf-Heerdt, welches im Mai 2011 im Rahmen einer Sachkapitalerhöhung in die InCity AG eingebracht wurde. Hier war von Anfang an sowohl die Entwicklung des Projektes als auch eine alternative Verwertung denkbar. Aktuell gehen wir davon aus, dass es in 2013 zu einer alternativen Verwertung kommt, die geplanten liquiden Mittel je nach vertraglicher Ausgestaltung bis spätestens 30. Juni 2014 zufließen und somit zur Reinvestition zur Verfügung stehen.

1.5. Unternehmenssteuerung

Leitung und Kontrolle

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

Dem Vorstand gehörten im Berichtszeitraum Jürgen Oppelt, Vorsitzender, Michael Freund und Heiko Frantzen an. Mit Wirkung zum 28. August 2012 schied Herr Heiko Frantzen als Finanzvorstand aus. Herr Michael Freund wurde mit Wirkung zum 1. Dezember 2012 durch den Aufsichtsrat zum neuen Finanzvorstand der InCity AG bestellt.

Der Vorstand arbeitet in allen wesentlichen geschäftlichen Entscheidungen eng mit dem **Aufsichtsrat** zusammen. Im Rahmen der regelmäßigen und bedarfsorientierten Berichterstattung wird der Aufsichtsrat über die Geschäftsentwicklung sowie die für die InCity AG und die InCity Gruppe bedeutsamen strategischen Fragestellungen informiert. Neben seiner Funktion als gesetzliches Kontroll- und Überwachungsorgan berät der Aufsichtsrat den Vorstand bei dessen Geschäftsentscheidungen. In bestimmten Fällen hat der Aufsichtsrat Zustimmungsbefugnis. Der Aufsichtsrat der InCity AG besteht aus 6 Mitgliedern. Gemeinsam mit dem Vorstand tagte der Aufsichtsrat in 2012 in 4 ordentlichen Sitzungen sowie 3 außerordentlichen Sitzungen.

Dem Aufsichtsrat der InCity AG gehörten im gesamten Berichtsjahr 2012 Emanuel Kunz (Vorsitzender), Carl-Detlev Freiherr von Hammerstein (stellvertretender Vorsitzender), Dietmar Binkowska, Hans Georg Claaßen, Dr. Georg Oehm und Hanns-Eberhard Schleyer an.

Planungs- und Steuerungssystem

Ziel des unternehmensinternen Steuerungssystems ist die Steigerung des Unternehmenswertes sowie die Gewährleistung eines langfristig profitablen Wachstums unter unternehmerisch angemessenen Risiken im Interesse der InCity AG, der Aktionäre, Mitarbeiter und unserer Geschäftspartner.

Ausgangspunkt ist die Unternehmensplanung, welche basierend auf den bestehenden sowie den sich in der Projektpipeline befindlichen Projekten einen detaillierten Businessplan entwickelt. Dieser umfasst die geplanten Investitionen sowie die hierfür notwendige Refinanzierung, die notwendigen Kosten sowie die zu erwartenden Kennzahlen. Ergänzt wird dies durch Risiken und spezifische Chancen auf Einzelprojekt- sowie Unternehmensebene.

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

Die wesentlichste Kennzahl auf Unternehmens- sowie Projektebene ist das anualisierte operative Ergebnis bezogen auf das eingesetzte Eigenkapital (Return on Equity p.a., ROE p.a.). Der Return on Equity umfasst neben der laufenden Verzinsung sowie Vereinnahmung einer Management Fee den am Ende des Projektes realisierten Ertrag. Ebenfalls bedeutsam aus Sicht der InCity AG ist der Kostendeckungsgrad. Dieser ermittelt sich aus dem Verhältnis der jährlichen operativen Ertragsmittelzuflüsse aus den

Anlage 4

Projektbeteiligungen (laufende Verzinsung der investierten Eigenmittel, vereinnahmte Management Fee sowie Beteiligungserträge) im Verhältnis zu den Fixkosten auf Ebene der InCity AG. Die Fixkosten umfassen ebenfalls die Refinanzierungskosten. Auf Projektebene liegt der Fokus insbesondere auf der Projektmarge. Da die Entwicklung der Verkaufspreise in der Regel durch die InCity Gruppe nicht direkt beeinflussbar, sondern bestimmten makroökonomischen Einflüssen unterworfen ist, liegt das besondere Augenmerk auf der Entwicklung der Gesamtinvestitionskosten. Durch Spezialisten Know-How auf Ebene der InCity AG wird bei der Projektakquisition sowie während der gesamten Entwicklungsphase ein sehr enges Controlling und Monitoring der Kosten sichergestellt.

Abweichungen werden zeitnah analysiert und in regelmäßigen Sitzungen mit dem Vorstand sowie den jeweiligen Projektpartnern besprochen um notwendige Gegenmaßnahmen zu ergreifen. Auf Grund ihrer Mehrheitsbeteiligung hat die InCity AG hier weitgehende Informations- und Entscheidungsbefugnisse.

2. Wirtschaftliche Einflussfaktoren

2.1. Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Die deutsche Wirtschaft erwies sich im Jahr 2012 in einem schwierigen wirtschaftlichen Umfeld als widerstandsfähig und trotzte der europäischen Rezession. Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes lag das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) um 0,7% höher als im Vorjahr. In 2011 hatte die Wirtschaftsleistung mit einem Plus von 3,0% noch deutlich stärker zulegen können.

Der deutsche Verbraucherpreisindex ist im Jahresdurchschnitt 2012 gegenüber 2011 um 2,0% gestiegen. Damit lag die Jahresteuersatzrate niedriger als im Vorjahr (2011: 2,3%). Der Hauptgrund für den Preisanstieg war die überdurchschnittliche Preisentwicklung der Energieprodukte.

Nach Meldungen der Bundesagentur für Arbeit stieg die Arbeitslosenquote im Vergleich zum Vorjahr leicht um 0,1 Prozentpunkte auf 6,7%.

2.2. Der Deutsche Immobilientransaktionsmarkt im Jahr 2012

Die deutsche Immobilienwirtschaft zeigt sich nahezu unbeeindruckt von den Rahmenbedingungen im übrigen Europa. Er verzeichnete im vierten Quartal einen bemerkenswerten Schlussspurt, so dass das Transaktionsvolumen am deutschen Immobilienmarkt deutlich über der Einschätzung vieler Marktteilnehmer lag. Die Experten von Jones Lang LaSalle ermittelten einen Anstieg des gesamten Immobilientransaktionsvolumens um rund 21% auf EUR 36,4 Milliarden (Vorjahr: EUR 30,1 Milliarden). Dabei entfielen EUR 11,1 Milliarden auf Wohnimmobilien- und EUR 25,3 Milliarden auf Gewerbeimmobilien-Transaktionen.

2.3. Wohnimmobilienmarkt

Der deutsche Wohnungsmarkt, insbesondere die Ballungsräume und wirtschaftsstarken Regionalzentren galten in 2012 unter den institutionellen Investoren als einer der gefragtesten Investmentziele weltweit. Der sehr hohe Transaktionsumsatz in 2012 konnte an die Boomzeiten der Jahre 2004 bis 2007 anknüpfen, auch wenn sich die aktuelle Investorenlandschaft und deren Anlagestrategien wesentlich verändert haben, so Experten.

Bei den Ankaufsentscheidungen in 2012 dominierten weiterhin sicherheitsorientierte Investmentansätze mit einer klaren Fokussierung auf Core-Märkte und Core-Immobilien. Trotz weiterhin steigender Kaufpreise riss die Investorennachfrage vor allem in Berlin nicht ab, da hier insbesondere bei ausländischen

Investoren die Ankaufsrenditen, Preise und vor allem Mieten im Vergleich zu den anderen Metropolen wie München oder Hamburg als moderat gelten. Gemäß der Einschätzung von Experten, war darüber hinaus das Mietsteigerungspotenzial in der Bundeshauptstadt einer der Hauptgründe für die rege Investitionstätigkeit und hat Berlin zum wichtigsten und größten Investmentstandort für Wohnimmobilien in Deutschland gemacht.

2.4. Gewerbeimmobilienmarkt

Am Gewerbeimmobilienmarkt in Deutschland wurden nach Analyse von Fachleuten im Gesamtjahr 2012 über EUR 25 Milliarden investiert. Ein bemerkenswerter Schlusspurt mit einigen großen Abschlüssen im vierten Quartal führte dazu, dass das Vorjahresresultat um gut 8% übertroffen wurde.

Das Engagement von ausländischen Käufern im Vergleich zu 2011 hat sich stabilisiert, insgesamt erreichten sie einen Anteil von rund 42% am Transaktionsvolumen aus Käufersicht. Auffällig war dabei der Fokus auf großvolumige Transaktionen.

Die Core-Fixierung der meisten Investoren führte zu einem Wettbewerb um die vermeintlich sichersten Objekte. Eine signifikante Erhöhung des Angebots an Core-Immobilien blieb aber aus, da das Angebot an solchen Objekten deutlich geringer als die Nachfrage war und gleichzeitig das Neubauvolumen niedrig blieb.

Das Neubauvolumen für Büroflächen in den sieben A-Städten lag in 2012 mit rund 820.000 Quadratmetern auf dem niedrigsten Niveau seit fünf Jahren.

3. Finanzanalyse

3.1. Gesamtaussage

Dem Konzern ist es in den vorangegangenen Jahren gelungen, die Eigenkapitalbasis nachhaltig zu steigern sowie den Übergang vom alten zum neuen Geschäftsmodell umzusetzen. In 2012 konnte das neue Geschäftsmodell nunmehr vollumfänglich greifen und das Geschäftsvolumen weiter ausgebaut werden. Dabei konnte der Konzern einige bedeutende Meilensteine erreichen. So konnten zum einen neue Zielmärkte in Berlin und im Großraum Stuttgart erschlossen sowie das Beteiligungsvolumen in der Rhein-Main Region durch eine neue Beteiligung in das Projekt „Villa Noblesse“ erhöht werden.

Die ersten Neuprojekte wurden mittlerweile bereits abgeschlossen („OPERNBLICK“) oder befinden sich in der Schlussphase („Wohnkreis Dornbusch“). Die hier realisierten Projekterlöse liegen voll im Rahmen der Erwartungen, werden aber erst in 2013 ergebnisrelevant.

Die geplante signifikante Ausweitung des Geschäftsvolumens konnte in 2012 noch nicht erreicht werden und verschiebt sich nun gemäß der aktuellen Planung auf das Jahr 2013. Im Wesentlichen hierdurch sowie durch eine Verschiebung von erwarteten Beteiligungserträgen begründet, schließt die **InCity AG** das Geschäftsjahr 2012 trotz einer weiteren Reduzierung der operativen Kosten, mit einem Jahresfehlbetrag in Höhe von EUR 3,5 Millionen ab. Das Ziel eines ausgeglichenen Jahresergebnisses für den Einzelabschluss der InCity AG wurde somit deutlich verfehlt.

Anlage 4

Die Gründe hierfür lassen sich einzeln wie folgt zusammenfassen:

- Neugeschäft konnte nicht wie geplant eingegangen werden

Die Strukturierung vereinbarter Darlehen aus dem Aktionärskreis in Höhe von EUR 20 Millionen gestaltete sich schwieriger als erwartet. Da bisher keine zufriedenstellende Lösung gefunden werden konnte, stehen diese in Aussicht gestellten Mittel bisher nicht zur Verfügung und konnten demnach auch nicht wie geplant reinvestiert werden, mit der Folge, dass Zinserträge und Management Fees aus diesem Neugeschäft nicht vereinnahmt werden konnten. Hinsichtlich der Refinanzierung arbeitet die Gesellschaft aktuell intensiv an Alternativen in der Größenordnung des ursprünglich angedachten Refinanzierungsvolumens.

- Verzögerung beim Liquiditätszufluss aus dem Projekt „Rheinblick“

Darüber hinaus kam es beim Projekt „Rheinblick“ in Düsseldorf-Heerdt, welches im Mai 2011 im Rahmen einer Sachkapitalerhöhung in die InCity AG eingebracht wurde, zu einer Verzögerung beim geplanten Liquiditätszufluss. Aktuell gehen wir davon aus, dass die geplanten liquiden Mittel je nach vertraglicher Ausgestaltung bis spätestens 30. Juni 2014 zufließen werden. Hieraus entstehende Ertragssteuern haben sich in der stichtagsbezogenen Bewertung des Projektes niedergeschlagen und zu einer nicht liquiditätswirksamen Anpassung des Beteiligungsansatzes in Höhe von EUR 0,6 Mio. geführt.

- Verschiebung von geplanten Beteiligungserträgen

Bei den Beteiligungen „OPERNBLICK“ und „Wohnkreis Dornbusch“ kam es zu Verschiebungen bei der Fertigstellung über das Jahresende 2012 hinaus. Somit konnten die erwarteten Beteiligungserträge in 2012 nicht realisiert werden. Es handelt sich somit um eine zeitliche Verschiebung des Ertragszuflusses mit der Folge, dass diese Mittel ebenfalls erst zeitversetzt reinvestiert werden können.

- Nicht liquiditätswirksame Risikovorsorge im Altgeschäft

Im Geschäftsjahr 2012 mussten nochmals Wertberichtigungen auf Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von EUR 1,5 Mio. vorgenommen werden. Darüber hinaus war es notwendig, Rückstellungen für Risiken aus dem Altgeschäft (vornehmlich Rückstellungen für potentielle Gewährleistungsrisiken), in Höhe von EUR 0,4 Mio. zu bilden. Insgesamt glauben wir somit, Risiken aus dem Altgeschäft nunmehr ausreichend abgebildet zu haben.

Der **InCity Konzern** hat das Geschäftsjahr 2012 mit einem negativen Konzerngesamtergebnis nach Steuern in Höhe von EUR 5,1 Mio. abgeschlossen, wovon EUR 0,5 Mio. auf Minderheiten entfallen.

Mit Ausnahme der nachfolgenden Gründe bewegt sich das Konzernergebnis auf Grund der im Konzern typischen Verluste aus Vorlaufkosten im Neugeschäft auf dem geplanten Niveau.

In Folge der vorab genannten Risikovorsorge in Form von Rückstellungen für Risiken im Altgeschäft sowie der beschriebenen nicht liquiditätswirksamen Wertminderung des Vorratsgrundstücks „Rheinblick“ in Höhe von EUR 0,6 Mio. ist das Konzernergebnis jedoch ebenfalls schlechter als geplant ausgefallen.

3.2. Ertragslage der InCity AG

Die Darstellung der Ertragslage ist der nachfolgenden Übersicht zu entnehmen:

TEUR	1.1.-31.12.	1.1.-31.12.	Veränderung	
	2012	2011	TEUR	%
Umsatzerlöse	170	301	-131	-43,5
Zinserträge aktive				
Projektgesellschaften	662	418	244	58,4
Sonstige betriebliche Erträge	92	782	-690	-88,2
Gesamtleistung	924	1.501	-577	-38,4
Personalaufwand	1.240	1.358	-118	-8,7
Abschreibungen	1	9	-8	-88,9
Sonstige Betriebsaufwand	1.562	2.403	-841	-35,0
Steuern (ohne Ertragsteuern)	1	1	0	0,0
Betrieblicher Aufwand	2.804	3.771	-967	-25,6
Betriebsergebnis	-1.880	-2.270	390	17,2
Finanzergebnis	362	212	150	
Beteiligungsergebnis	-1.572	-2.572	1.000	
Neutrales Ergebnis	-410	643	-1.053	
Ergebnis vor Ertragsteuern	-3.500	-3.987	487	
Ertragsteuern	32	-41	73	
Jahresergebnis	-3.532	-3.946	414	

Die **Umsatzerlöse** beinhalten erstmalig auch Erlöse aus der Management Fee (TEUR 66), welche aus mit neuen Projektgesellschaften vereinbarten Geschäftsbesorgungsverträgen resultieren. Darüber hinaus wurden mit dem Tochterunternehmen Rheinland Immo Invest GmbH Vertriebsleistungen abgerechnet (TEUR 104). Im Vorjahr resultierten die Umsatzerlöse noch ausschließlich aus dem Altgeschäft und betrafen im Wesentlichen Erlöse aus Geschäftsbesorgungs- und Projektentwicklungsvereinbarungen mit Altgesellschaften in Höhe von TEUR 298.

Die **Zinserträge aus aktiven Projektgesellschaften** resultieren mit TEUR 662 (Vorjahr TEUR 418) aus Gesellschafterdarlehen nach dem Geschäftsmodell der Gesellschaft.

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** (ohne neutrale Erträge) in Höhe von TEUR 92 enthalten im Wesentlichen Erträge aus Vermietung (TEUR 63). Im Vorjahr wurde hier insbesondere der Abgang der Beteiligung an der GbR Winterfeldstraße 61/63 (TEUR 724) ausgewiesen.

Der **Personalaufwand** ohne Sondereffekte ist aufgrund einer niedrigeren Mitarbeiterzahl um knapp 9% gesunken. Im Geschäftsjahr 2012 wurden neben den Vorständen durchschnittlich 9 Mitarbeiter (Vorjahr 11 Mitarbeiter) beschäftigt.

Der **sonstige Betriebsaufwand** hat sich um TEUR 841 oder rund 35% auf insgesamt noch TEUR 1.562 verringert. Ursächlich für die Verbesserung waren im Wesentlichen weitere Kosteneinsparungen in allen

Anlage 4

Bereichen, sowie ersparte Aufwendungen mangels weiterer Kapitalerhöhungsmaßnahmen. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen umfassen Raumkosten (TEUR 275), Kosten im Zusammenhang mit der Börsennotierung (TEUR 134), Rechts- und Beratungskosten (TEUR 134), Vertriebsaufwendungen (TEUR 104) sowie Abschluss- und Prüfungskosten (TEUR 183) und Buchführungskosten (TEUR 71). Die Abschluss- und Prüfungskosten beinhalten bereits die erweiterten Kosten, welche durch die Konzernrechnungslegung nach IFRS bedingt sind.

Das **Betriebsergebnis** der InCity AG fällt mit TEUR -1.880 (Vorjahr: TEUR -2.270) erneut negativ aus. Die operativen Kosten werden derzeit noch nicht aus den Umsatzerlösen und Zinserträgen gedeckt, da das Projektvolumen noch nicht die kritische Höhe erreicht hat.

Das **Finanzergebnis** mit TEUR 362 (Vorjahr: TEUR 212) resultiert aus Zinserträgen in Höhe von TEUR 661 (Vorjahr: TEUR 649) und Zinsaufwendungen in Höhe von TEUR 299 (Vorjahr: TEUR 437).

Die Zinserträge betreffen mit TEUR 61 (Vorjahr TEUR 101) Verträge mit Dritten. Aus der kurzfristigen Finanzierung der verbundenen Unternehmen betreffend die Altprojekte werden Zinserträge in Höhe von TEUR 600 (Vorjahr TEUR 548) ausgewiesen.

In den Zinsaufwendungen ist die Auflösung des Disagios in Verbindung mit der Ausgabe der Optionsanleihe mit TEUR 131 (Vorjahr TEUR 155) enthalten.

Das **Beteiligungsergebnis** ist mit TEUR -1.572 (Vorjahr: TEUR -2.572) noch deutlich negativ. Hier wirken sich vor allem die Abschreibungen auf Finanzanlagen mit TEUR 645 (Vorjahr: TEUR 93) und Wertberichtigungen von Forderungen gegen verbundene Unternehmen über TEUR 1.477 (Vorjahr TEUR 2.479) aus. Demgegenüber standen Beteiligungserträge in Höhe von TEUR 550 (Vorjahr TEUR 0). Die Beteiligungserträge betreffen eine Teilgewinnausschüttung der BRST Immo Invest GmbH.

Das **neutrale Ergebnis** beträgt TEUR -410 (Vorjahr TEUR 643) resultiert aus der Rückstellungsbildung zur Deckung von vertraglichen Risiken aus Altprojekten (TEUR 274) sowie noch zu zahlende Bezüge an das ehemalige Mitglied des Vorstandes.

Insgesamt weist die InCity AG einen **Jahresfehlbetrag** von TEUR 3.532 (Vorjahr TEUR 3.946) aus.

3.3. Vermögenslage der InCity AG

	31.12.2012		31.12.2011	
	TEUR	%	TEUR	%
Vermögen				
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	4	0	4	0
Finanzanlagen	7.340	34	7.946	30
Langfristige Forderungen	6.268	29	2.837	11
Kurzfristige Forderungen	5.500	26	7.074	27
Flüssige Mittel	2.276	11	8.624	32
Übrige Aktiva	0	0	130	0
	21.388	100	26.615	100
Kapital				
Eigenkapital	19.466	91	22.998	86
Langfristige Verbindlichkeiten	0	0	500	2
Kurzfristige Verbindlichkeiten	1.922	9	3.117	12
	21.388	100	26.615	100

Der Rückgang der **Finanzanlagen** um TEUR 606 resultiert in Höhe von TEUR 645 aus der Wertberichtigungen der Beteiligungen an der Rheinblick Lage 1 GmbH (TEUR 625) sowie allobjekt Altbausanierung GmbH i.L. (TEUR 20). Gegenläufig wirkte sich die Investition in die drei neuen Projektgesellschaften (TEUR 39) aus.

Die **langfristigen Forderungen** enthalten ausschließlich Forderungen gegen verbundene Unternehmen. Der Anstieg um TEUR 3.431 resultiert aus der Ausweitung des investierten Projektvolumens. Die zum Stichtag bestehenden Forderungen betreffen mit TEUR 3.411 das Projekt Elbquartier, mit TEUR 815 das Projekt Top Living Berlin Lassenstraße, mit TEUR 823 die Villa Noblesse sowie mit TEUR 1.219 das Flugfeld Böblingen.

Kurzfristige Forderungen

TEUR	31.12.2012	31.12.2011
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	22	14
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	4.745	6.105
Sonstige Vermögensgegenstände	733	955
	5.500	7.074

Der Rückgang der in den kurzfristigen Forderungen enthaltenen **Forderungen gegen verbundene Unternehmen** in Höhe von TEUR 1.360 resultiert vor allem aus erhaltenen Rückzahlungen aus gewährten Gesellschafterdarlehen der Wohnkreis Dornbusch KG und der AIB Projektgesellschaft BA 37.

Anlage 4

GmbH in Höhe von insgesamt TEUR 1.130, Rückführung von Altforderungen der DII Deutz Immo Invest GmbH von TEUR 523 sowie Wertberichtigungen auf Forderungen aus den Altprojekten. Im Wesentlichen handelt es sich bei den Einzelwertberichtigungen um Forderungen gegen die KBD Grundbesitz GmbH (TEUR 511), die Cologne Immo Invest 2 GmbH (TEUR 216) und die MG 10-14 GmbH (TEUR 258) sowie Immobilien Invest Köln GmbH (TEUR 190). Zum Teil wurden diese Wertberichtigungen auf Grund der jährlich durch die InCity AG berechneten Zinsen auf Gesellschafterdarlehen notwendig, die die Tochtergesellschaften nicht bezahlen können. Insgesamt Wertberichtigungen für alte und neue Forderungen in Höhe von TEUR 1.477. Gegenläufig erhöhten sich die Forderungen um TEUR 1.000 aus der Gewährung eines Darlehens an die KBD Grundbesitz GmbH.

Die **sonstigen Vermögensgegenstände** in Höhe von TEUR 733 resultieren im Wesentlichen aus Steuererstattungsansprüchen für Vorjahre (TEUR 537) und Umsatzsteuer 2012 (TEUR 175).

Die Minderung der **flüssigen Mittel** um TEUR 6.348 ergibt sich vor allem aus der Neubeteiligung an Projektgesellschaften und der Ausreichung der Gesellschafterdarlehen. Daneben wirken sich insbesondere die laufenden Betriebskosten der Gesellschaft aus.

Aufgrund des laufenden negativen Jahresergebnisses der Gesellschaft stellt sich das **Eigenkapital** um TEUR 3.532 niedriger als im Vorjahr dar.

Die im Vorjahr unter der Position **Langfristige Verbindlichkeiten** ausgewiesene Optionsanleihe (TEUR 500) wurde im Berichtsjahr 2012 vollständig zurückgezahlt.

Kurzfristige Verbindlichkeiten

TEUR	31.12.2012	31.12.2011
Sonstige Rückstellungen	795	289
Lieferverbindlichkeiten	100	222
Verbindlichkeiten verbundene Unternehmen	967	2.024
Sonstige Verbindlichkeiten	60	582
	1.922	3.117

Die **sonstigen Rückstellungen** betreffen insbesondere Risiken aus Tochterunternehmen und sonstige vertragliche Verpflichtungen (TEUR 390), Abschlusserstellungs- und Prüfungskosten (TEUR 195), das Gehalt des ehemaligen Mitglieds des Vorstands bis zu dessen Ausscheiden aus dem Unternehmen (TEUR 136) und Urlaubsrückstellungen (TEUR 28).

Die **Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen** betreffen insbesondere die BRST Immo Invest Köln GmbH (TEUR 615) und Immo Invest Rhein Main GmbH (TEUR 329). Die Verbindlichkeiten beruhen auf von den Tochtergesellschaften erhaltenen kurzfristigen Darlehen.

Die **sonstigen Verbindlichkeiten** resultieren vorwiegend aus Lohn- und Kirchensteuern (TEUR 37) und Umsatzsteuer für das Vorjahr (TEUR 17).

3.4. Finanzlage der InCity AG

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

TEUR	2012	2011
1. Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		
Periodenergebnis	-3.532	-3.946
Abschreibungen (+) auf Gegenstände des Anlagevermögens	646	102
Zunahme (+)/Abnahme (-) der Rückstellungen	506	-360
Gewinn (+)/Verlust (-) aus Anlageabgängen	-25	-688
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen (+)/Erträge (-)	-13	0
Zunahme (-)/Abnahme (+) der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	343	3.415
Zunahme (-)/Abnahme (+) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	-773	-1.741
Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	-2.848	-3.218
2. Cash Flow aus der Investitionstätigkeit		
Auszahlungen (-) für Investitionen in Sachanlagevermögen	-1	0
Einzahlungen (+) aus Abgängen von Finanzanlagen	25	670
Auszahlungen (-) für Investitionen in Finanzanlagen	-39	-113
Einzahlungen (+) aus Ausleihungen an Projektgesellschaften	1.130	0
Auszahlungen (-) für Ausleihungen an Projektgesellschaften	-4.115	-6.349
Cash Flow aus der Investitionstätigkeit	-3.000	-5.792
3. Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit		
Einzahlungen aus Kapitalerhöhungen	0	11.486
Einzahlungen aus Optionsanleihe	0	1.000
Auszahlungen aus Optionsanleihe	-500	-500
Auszahlungen (-) aus der Tilgung von Krediten	0	-680
Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit	-500	11.306
4. Finanzmittelfonds am Ende der Periode		
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds (Zwischensummen 1-3)	-6.348	2.296
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	8.624	6.328
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	2.276	8.624
5. Zusammensetzung des Finanzmittelfonds		
Liquide Mittel = Finanzmittelfonds am Ende der Periode	2.276	8.624

Der **Cashflow aus operativer Tätigkeit** konnte vornehmlich durch weitere Kosteneinsparungen verbessert werden.

Anlage 4

Der **Cashflow aus der Investitionstätigkeit** ist geprägt durch die Ein- und Auszahlungen im Rahmen des Beteiligungsmodells. Die Einzahlungen aus Ausleihungen an Projektgesellschaften betreffen die Rückzahlung von Eigenmitteln der Projekte „OPERNBLICK“ (TEUR 500) sowie „Wohnkreis Dornbusch“ (TEUR 630). Die Auszahlungen resultieren im Wesentlichen aus den von der InCity AG zu erbringenden Eigenmitteln und betreffen die Projekte „Flugfeld Böblingen“ (TEUR 1.150), „Villa Noblesse“ (TEUR 765), „Top Living Berlin“ (TEUR 754) sowie Elbquartier Blankenese“ (TEUR 186). Darüber hinaus ist es der InCity AG gelungen, die mittelfristige Fremdfinanzierung eines der letzten im Bestand verbliebenen Altprojekte sicherzustellen. In diesem Zusammenhang kam es zu einer Auszahlung von Eigenmitteln in die Tochtergesellschaft in Höhe von TEUR 1.000, welche ebenfalls im Cashflow aus der Investitionstätigkeit gezeigt wird.

3.5. Ertragslage des InCity Konzerns

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

TEUR	1.1.-31.12. 2012	1.1.-31.12. 2011	Veränderung TEUR	%
Umsatzerlöse	7.383	13.430	-6.047	-45,0
Veränderung des Bestands an unfertigen Leistungen	11.730	4.014	7.716	192,2
Gesamtleistung	19.113	17.444	1.669	9,6
Sonstige betriebliche Erträge	865	2.587	-1.722	-66,6
Betriebsleistung	19.978	20.031	-53	-0,3
Materialaufwand	-18.931	-16.753	-2.178	-13,0
Personalaufwand	-1.376	-1.641	265	1,0
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-1	-31	30	96,8
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-3.681	-5.665	1.984	35,0
Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT)	-4.011	-4.059	48	1,2
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	204	237		
Ergebnisse aus Beteiligungen	17	1		
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-1.197	-1.708		
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-4.987	-5.529		
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-98	365		
Periodenergebnis (= Konzerngesamtergebnis nach Steuern)	-5.085	-5.164		

Im Geschäftsjahr 2012 weitete der InCity Konzern die neue Geschäftsstrategie durch den Abschluss weiterer Projektbeteiligungen spürbar aus. Daneben wurde konsequent das noch verbliebene Altgeschäft weiter abgewickelt.

Mit den abgeschlossenen und in Ausführung befindlichen Immobilienprojekten konnte eine Gesamtleistung in Höhe von TEUR 19.113 (Vorjahr TEUR 17.444) und eine Betriebsleistung in Höhe von TEUR 19.978 (Vorjahr TEUR 20.031) erzielt werden.

Die **Umsatzerlöse** resultieren noch in voller Höhe aus den kontinuierlichen Abverkäufen und Übergaben der Altobjekte.

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** resultieren im Wesentlichen aus Mieten für die zum Verkauf gehaltenen Immobilienprojekte und aus Zwischenvermietungen (TEUR 573).

Der **Materialaufwand** beinhaltet ausschließlich die laufenden Baukosten der Immobilienprojekte.

Die **Personalkosten** konnten im Vergleich zum Vorjahr nochmals leicht gesenkt werden.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** konnten deutlich gesenkt werden. Sie beinhalten vor allem Rechts- und Beratungskosten von TEUR 538, Vertriebskosten von TEUR 357, Raumkosten von TEUR 327, Kosten der Börsennotierung von TEUR 133 und Aufwendungen für vermietete Objekte aus den zum Verkauf gehaltenen oder noch nicht übergebenen Immobilienbeständen von TEUR 143.

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

Das **Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT)** belief sich im Geschäftsjahr 2012 auf TEUR -4.011. Das **Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit (EBT)** betrug TEUR -4.987.

Anders als im Einzelabschluss der InCity AG war die Ertragslage des Konzerns noch deutlich vom Altgeschäft geprägt.

3.6. Vermögenslage des InCity Konzerns

	31.12.2012		31.12.2011	
	TEUR	%	TEUR	%
Vermögen				
Langfristige Vermögenswerte	16	0	133	0
Kurzfristige Vermögenswerte				
Vorräte	49.568	78	39.252	74
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	1.568	2	1.860	4
Liquide Mittel	12.429	20	11.542	22
	63.565	100	52.654	100
	63.581	100	52.787	100
Kapital				
Eigenkapital				
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallende Anteile	16.387	26	21.044	40
Anteile ohne beherrschenden Einfluss	407	1	798	2
	16.794	27	21.842	41
Langfristige Schulden	258	0	263	0
Kurzfristige Schulden				
Finanzielle Verbindlichkeiten	35.127	55	26.762	51
Erhaltene Anzahlungen	8.495	13	1.595	3
Rückstellungen	1.064	2	415	1
Sonstige kurzfristige Schulden	1.843	3	1.910	4
	46.529	73	30.682	58
	63.581	100	52.787	100

Die wesentlichen Auswirkungen auf die Vermögenslage des Geschäftsjahres 2012 ergaben sich aus der Beteiligung an weiteren Projektentwicklungsgesellschaften, dem Projektfortschritt in den bereits in Vorjahren eingegangenen Projektbeteiligungen nach neuem Geschäftsmodell sowie der Übergabe von bereits verkauften Altobjekten.

Unter den Vorräten sind neben einem unbebauten Grundstück ausschließlich unfertige Bauten sowie zum kurzfristigen Verkauf gehaltene Immobilien ausgewiesen. Darin enthalten sind im Wesentlichen die zum kurzfristigen Verkauf gehaltene Bestandsimmobilie „Dönhoffstraße“ in Leverkusen (TEUR 4.800) sowie die Entwicklungsobjekte „Elbquartier Blankenese“ in Hamburg (TEUR 10.306), „OPERNBlick“ in Frankfurt am Main (TEUR 9.709), der „Wohnkreis Dornbusch“ in Frankfurt am Main (TEUR 9.182), das Grundstück der Rheinblick Lage 1 GmbH in Düsseldorf (Projekt „Rheinblick“) mit TEUR 6.875, „Top Living“ in Berlin (TEUR 3.363), „Villa Noblesse“ in Frankfurt am Main (TEUR 3.021) und „Flugfeld Böblingen“ in Böblingen (TEUR 2.146).

Die **liquiden Mittel** betragen insgesamt TEUR 12.429. Darin sind TEUR 2.184 freie liquide Mittel enthalten. Die restlichen Beträge sind in Projekten investiert und dort auf Sperrkonten hinterlegt.

Das **Eigenkapital** beträgt zum 31. Dezember 2012 TEUR 16.794 (Vorjahr TEUR 21.842). Daraus ergibt sich eine Eigenkapitalquote von 26% (Vorjahr 42%). Das Absinken der Eigenkapitalquote geht einher mit der Ausweitung der Projektbeteiligungen und der hierdurch gestiegenen Fremdfinanzierung.

Das unter dem Eigenkapital ausgewiesene **gezeichnete Kapital** beläuft sich unverändert zum Vorjahr auf TEUR 12.620. Kapitalmaßnahmen wurden im Geschäftsjahr 2012 nicht durchgeführt. Ebenfalls unverändert zum Vorjahr stellt sich mit TEUR 24.277 die **Kapitalrücklage** dar.

Bei den **kurzfristigen finanziellen Verbindlichkeiten** handelt es sich mit TEUR 31.955 (Vorjahr TEUR 24.296) um kurzfristige Bankdarlehen, die im Wesentlichen im Zusammenhang mit den Projektfinanzierungen stehen.

3.7. Finanzlage des Konzerns

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

TEUR	1.1.-31.12. 2012	1.1.-31.12. 2011
Jahresüberschuss (+)/Jahresfehlbetrag (-) vor Ertragsteuern	-4.987	-5.529
(+) Abschreibungen auf Sachanlagen	1	31
	-4.986	-5.498
(-) Zahlungsunwirksame Erträge, Gewinne aus Beteiligungsverkäufen	-145	-829
(+) Zahlungsunwirksame Aufwendungen Verluste aus Unternehmensverkäufen	0	1.598
(-) gezahlte Ertragsteuern	-504	-408
	-5.635	-5.137
(+/-) Veränderung der Vorräte, Forderungen, sonstigen Vermögenswerte	-20.579	6.612
(+/-) Veränderung der Rückstellungen, sonstigen Verbindlichkeiten	8.378	-2.067
Cash Flow aus der operativen Geschäftstätigkeit	-17.836	-592
(+) Einzahlungen aus Anlagenabgängen	118	33
(-) Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen	-1	-3
(+) Einzahlungen aus der Veräußerung von Beteiligungen	0	649
(+) Einzahlungen (-) Auszahlungen aus der Veräußerung von Tochterunternehmen	9	-236
Cash Flow aus der Investitionstätigkeit	126	443
(+) Einzahlungen aus Kapitalerhöhungen	0	11.203
(+) Einzahlung von Minderheiten (Anteile ohne beherrschenden Einfluss)	37	0
(+) Aufnahme (-) Tilgung von Finanzverbindlichkeiten	9.831	-6.930
(+) Aufnahme (-) Tilgung von sonstigen Krediten	-440	0
Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit	9.428	4.273
Veränderung des Finanzmittelbestands	-8.282	4.124
Finanzmittelbestand zu Beginn des Geschäftsjahres	10.466	6.342
Finanzmittelbestand am Ende des Geschäftsjahres	2.184	10.466

Die Finanzlage im Konzern ist geprägt durch den **Cashflow aus operativer Tätigkeit**. Der negative operative Cashflow resultiert aus der deutlich angestiegenen Bautätigkeit in 2012 im Rahmen des Neugeschäftes.

Der **Cashflow aus Finanzierungstätigkeit** zeigt im Wesentlichen den Anstieg der Bankdarlehen im Zusammenhang mit der gestiegenen Bautätigkeit.

4. Nachtragsbericht

Im Februar 2013 ist die InCity AG ihr zweites Projekt mit der WIB Wirena Immobilien Beteiligungs AG eingegangen. In Oberusel/Taunus bei Frankfurt entstehen bis Ende 2013 acht Doppelhaushälften. Das investierte Beteiligungskapital beträgt TEUR 270.

5. Sonstige Angaben

5.1. Mitarbeiter

Im Geschäftsjahr 2012 waren neben dem Vorstand durchschnittlich 9 (Vorjahr: 11) weitere Mitarbeiter in der InCity AG beschäftigt. Zum 31. Dezember 2012 waren neben dem Vorstand 9 Mitarbeiter beschäftigt, alle in der InCity AG selbst.

Inklusive aller Tochtergesellschaften beschäftigte die InCity Gruppe damit durchschnittlich 11 Mitarbeiter (Vorjahr: 20) inkl. Vorstand.

5.2. Übernahmerechtliche Angaben

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

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

Dem Vorstand bekanntgewordenen 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 einer Übernahme liegen nicht vor.

6. Risiko- und Chancenbericht

6.1. Risikomanagement

Das Risikomanagementsystem der InCity AG basiert im Wesentlichen auf einem einheitlichen und stringenten Reportingprozess aller vollkonsolidierten Beteiligungsunternehmen. 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 laufenden Buchhaltung und der Zwischenabschlüsse statt. Dadurch kann ein umfassendes Bild über die Projekt- und Finanzsituation erlangt werden. Die konkreten Vorgaben hierfür finden sich in den Gesellschafterdarlehensverträgen der InCity AG mit den Projektgesellschaften und dahingehenden weiteren Gesellschafterbeschlüssen.

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.

6.2. Rechnungslegungsbezogenes Internes Kontrollsystem

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

Dies ist insbesondere die Identifikation der wesentlichen Risikofelder und Kontrollbereiche mit Relevanz für den Rechnungslegungs- und Konzernrechnungslegungsprozess sowie Kontrollmaßnahmen im Finanz- und Rechnungswesen. 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.

6.3. Gesamteinschätzung der Chancen und Risiken

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

Das wirtschaftliche Umfeld in Deutschland erweist sich trotz Staatsschuldenkrise als robust. Die solide Eigenkapitalquote der InCity AG bildet die Basis für ein stetiges Wachstum.

Vor dem Hintergrund der anhaltenden Finanzierungsprobleme einiger EU-Mitgliedsstaaten ist mittelfristig von einer Beibehaltung der Niedrigzinspolitik auszugehen. Dies wird Investitionen in Sachwerte weiterhin fördern.

Identifizierte Risiken wurden ausreichend adressiert. Darüber hinaus konnten anhand der vergangenen oder erwarteten zukünftigen Ereignisse keine Risiken identifiziert werden, welche den Fortbestand der InCity AG oder der InCity Gruppe gefährden könnten.

6.4. Einzelchancen und Risiken

6.4.1. Investitionsrisiken

Risiken für das eigene Beteiligungsportfolio

Die unmittelbaren Risiken der InCity AG betrafen im Jahr 2012 insbesondere die Werthaltigkeit der Beteiligungen an und Forderungen gegen Tochterunternehmen beziehungsweise der in den Tochtergesellschaften bilanzierten Vermögensgegenstände. Durch die den Projektgesellschaften jeweils in den Gesellschafterdarlehensverträgen vorgegebenen Reportingstrukturen ist eine zeitnahe Berichterstattung sichergestellt. Mit Hilfe dieser ist der Vorstand in der Lage, unternehmenskritische Situationen, sowohl im kaufmännischen als auch im technischen Bereich, frühzeitig zu erkennen und Gegenmaßnahmen einzuleiten.

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

Abhängigkeit von der Beteiligung an Immobilienprojektgesellschaften

Die wesentlichen Risiken bei der Ausweitung des Geschäftsvolumens fokussieren sich auf die Beteiligungsmöglichkeit an geeigneten Immobilienprojektgesellschaften. Sollte der InCity AG der Erwerb von Beteiligungen an solchen Projektgesellschaften zukünftig nicht oder nicht in ausreichendem Umfang gelingen, könnte dies erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die zukünftige Umsatz- und Ertragslage und auf die Wachstumsaussichten des Kerngeschäftes haben. Diesem Risiko begegnet die Gesellschaft durch die kontinuierliche Pflege des bestehenden Netzwerkes an Projektpartnern beziehungsweise durch den Ausbau eines solchen Netzwerkes auch mit Hilfe der bereits akkreditierten Projektpartner sowie der fremdfinanzierenden Banken.

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.

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

Die InCity AG stellt der Projektgesellschaft grundsätzlich etwa 90% der zur Gesamtprojektfinanzierung notwendigen Eigenmittel in Form von Gesellschafterdarlehen zur Verfügung. Zur Reduzierung eines Verlustrisikos des Gesellschafterdarlehens konzentriert sich die InCity AG einerseits auf die Zusammenarbeit mit von ihr vorher akkreditierten Partnern mit entsprechendem Track Record. Andererseits fließen eigene Analysen des Projektes durch einen gesondert beauftragten, zertifizierten Sachverständigen ein. Darüber hinaus lässt sich die InCity AG ab 2012 regelmäßig eine Call-Option auf die gesamten Geschäftsanteile der Gesellschaft einräumen, so dass mittels eines durch die InCity AG eingesetzten Geschäftsführers das Projekt im Krisenfall zumindest bestmöglich nach den Interessen der InCity AG abgewickelt werden kann.

6.4.2. Projektspezifische Risiken

Risiken bei der Herstellung von Immobilien

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

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

Abhängigkeit von der Kenntnis der lokalen Marktbedingungen

Die InCity AG konzentriert sich bei der Investition in neue Projektgesellschaften im Wesentlichen auf 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 den hieraus resultierenden Risiken entgegenzutreten, arbeitet die InCity AG mit akkreditierten Partnern

zusammen, die im jeweiligen Markt eine hohe Expertise vorweisen können. Zudem nimmt die InCity AG eine Controlling-Funktion innerhalb des jeweiligen Projektes wahr.

Risiko aus Gewährleistungen

Für die Projekte der InCity AG und der InCity Gruppe werden die latenten Gewährleistungsrisiken überwacht und grundsätzlich die seinerzeit beauftragten Subunternehmen in Anspruch genommen. Dies wird weitestgehend durch entsprechende Gewährleistungsbürgschaften oder Sicherungseinbehalte sichergestellt. Im Rahmen der Beteiligung an Immobilienprojektgesellschaften nach dem neuen Geschäftsmodell werden bei neu eingegangenen Projektbeteiligungen ab 2012 außerdem nach Abschluss des Projekts die Geschäftsanteile an der Projektgesellschaft mittels einer eingeräumten Put-Option regelmäßig an den Mitgesellschafter übertragen. Da die InCity AG selbst nicht direkt für Gewährleistungsverpflichtungen von Projektgesellschaften entsteht, sind etwaige Gewährleistungsrisiken für die InCity AG nahezu ausgeschlossen.

Risiken im Immobilienbestand

Der ehemalige Immobilienbestand (sogenannter „Bestand aus Altprojekten“) der Gesellschaft wurde bereits in Vorjahren weitestgehend veräußert, so dass die Risiken aus diesem Bereich nunmehr nur noch eingeschränkt vorliegen. Derzeit wurde ein Bestandsobjekt noch nicht veräußert. Für dieses Objekt wurde eine langfristige Finanzierung abgeschlossen, um etwaigen Zinsänderungsrisiken entgegenzuwirken. Die Immobilie selbst ist langfristig vermietet, so dass sich ein positiver Ergebnisbeitrag und Cashflow ergibt.

Risiken bei der Vermarktung von Immobilien

In Bezug auf die Vermarktung und den Vertrieb von Immobilien können sich Risiken insbesondere durch eine Verlängerung des benötigten Zeitrahmens für den geplanten Abverkauf ergeben. Auch die Änderung steuerlicher Bedingungen (beispielsweise Wegfall von weiteren Steuervergünstigungen auf Erwerberseite) könnte eine Platzierung der Immobilien im Markt stören und zu einer Verlängerung der Durchlaufzeiten führen. Weitere Risiken können sich ergeben, wenn die kalkulierten Verkaufspreise 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 aber bei der von Ihr eingegangenen Projektbeteiligungen nur in abgemildeter Form, da in diesem Segment durch Mieteinnahmen regelmäßig laufende Erträge erzielt werden können, wodurch wiederum die Finanzierungs- und Unterhaltskosten der Objekte zumindest gedeckt sind.

Haftungsrisiko 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 und Entwicklung befindlichen Grundstücke mit Altlasten und/oder Kriegslasten (Blindgänger), Bodenverunreinigungen oder –kontaminationen belastet sind. Die InCity Gruppe begegnet möglichen Beeinträchtigungen, indem sie beim Erwerb von Immobilien ihre umfassende Marktkenntnis einsetzt und jeweils zusätzlich eigene Gutachten zu der Gesamtmaßnahme erstellen lässt. Insgesamt sind aus heutiger Sicht im bestehenden Immobilienportfolio keine Risiken bekannt, welche zu einer erheblichen

Beeinträchtigung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage oder zu einer Gefährdung des Fortbestands der Gesellschaft oder einer ihrer Töchter führen können.

6.4.3. Finanzielle Risiken

Aufnahme von Fremdkapital

Die InCity Gruppe benötigt zur Umsetzung ihres Geschäftskonzeptes und der Wachstumsstrategie umfangreiche finanzielle Mittel. Diese werden unter anderem zum Erwerb 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 daran anschließenden Aufbaufinanzierung für die Baumaßnahmen. Dabei knüpfen die finanzierenden Kreditinstitute die Bereitstellung insbesondere der Mittel für die Aufbaufinanzierung im Regelfall an Vorverkaufsauflagen und/oder Vermietungsauflagen. Diese können beispielsweise den Verkauf eines festgelegten Anteils der Gesamtfläche (10% bis 40%) oder die Vermietung dieser (rund 55%) beinhalten.

Fremdkapitalbeschaffungsrisiken durch eine veränderte Bankenlandschaft

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

Es besteht das Risiko, dass die Beschaffung von Fremdkapital über Kreditinstitute infolge der Vorverkaufslage/Vermietungslage künftig nicht rechtzeitig oder nur zu ungünstigeren Konditionen möglich ist, und dass die Kaufpreiszahlungen von Kunden, beispielsweise infolge einer verzögerten Fertigstellung, später als geplant erfolgen. 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 Mindestbestand an Eigenmitteln und freier Liquidität vorhält, um möglichen Finanzierungsengpässen weitestgehend begegnen zu können.

Aufnahme von Eigenkapital und/oder Mezzanine Darlehen

Zur Ausweitung des Geschäftsvolumens benötigt die InCity AG umfangreiche finanzielle Mittel. Hierfür warb die InCity AG in der Vergangenheit Geld durch die Ausgabe von Aktien und Optionsanleihen ein. Aktuell prüft die Gesellschaft alternative Refinanzierungsformen, wie zum Beispiel Mezzanine Finanzierungen. Sollte eine ausreichende Refinanzierung zukünftig nicht mehr oder nur in geringerem Umfang erfolgen, könnte sich dies negativ auf das geplante Wachstum auswirken. Um aber auch zukünftig die Möglichkeit der Aufnahme von Eigenkapital zu haben, pflegt die Gesellschaft den Dialog mit den Kapitalmarktteilnehmern durch eine offene Kommunikation.

Verwendung von Finanzinstrumenten

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

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

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

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

Zinsänderungsrisiken bestehen derzeit aus den kurzfristigen Objektfinanzierungen.

7. Prognosebericht

7.1. Ausgangssituation

Im Geschäftsjahr 2013 geht es vor allem darum, die ursprünglich bereits für das Vorjahr geplante deutliche Ausweitung des Geschäftsvolumens konsequent voranzutreiben. Ziel ist, die vollständige Deckung der operativen Kosten durch vereinnahmte Zinserträge sowie Management-Fees auf Basis des angestrebten Projektvolumens möglichst bereits in 2014 zu erreichen. Einhergehend mit dieser Ausweitung des Projektvolumens fließen der InCity AG höhere Ergebnisbeteiligungen zu, welche mittelfristig für Reinvestitionen und zukünftige Ausschüttungen an unsere Aktionäre zur Verfügung stehen.

Der Vorstand ist von der Tragfähigkeit des Geschäftsmodells der InCity AG überzeugt und fühlt sich aufgrund der Anzahl und Qualität aktuell in der Prüfung befindlicher Projektbeteiligungen in seiner Einschätzung bestätigt.

7.2. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Trotz der europäischen Schuldenkrise prognostizieren die führenden deutschen Wirtschaftsforschungsinstitute ein moderates Wachstum in 2013 für die deutsche Wirtschaft von rund 0,5% bis 0,7%. Sorgen vor einem massiven konjunkturellen Einbruch infolge der Eurokrise und der schwierigen Lage der Weltwirtschaft scheinen unbegründet. Grundsätzlich gehen die Experten davon aus, dass die Unternehmen zurückgestellte Investitionen nunmehr in 2013 doch durchführen, die schwachen konjunkturellen Ausgangslagen bei wichtigen Handelspartnern lassen jedoch nur ein moderates Wachstum der deutschen Wirtschaft zu.

Anlage 4

Es ist davon auszugehen, dass sich das deutsche Wirtschaftswachstum in 2013 vorübergehend abschwächen wird, sich die Konjunktur in Deutschland in der zweiten Jahreshälfte 2013 jedoch spürbar beleben könnte. Im Vergleich zum Durchschnitt der Eurozone dürfte die deutsche Wirtschaft in 2013 deutlicher wachsen.

Trotz des entschiedenen Einsatzes der EZB bei der Unterstützung von EU-Mitgliedsstaaten mit Finanzierungsproblemen und der damit einhergehenden Beruhigung der Finanzmärkte, konnten die Ursachen der Staatsschuldenkrise bisher nicht vollständig beseitigt werden. Vor diesem Hintergrund ist auch weiterhin von einer Beibehaltung der Niedrigzinspolitik auszugehen. Als Konsequenz werden weiterhin Sachwerte im Investitionsfokus stehen.

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

7.3. Projektpipeline und Refinanzierung

Aktuell befindet sich der Vorstand konkret in der Prüfung von Projekten mit einem möglichen Gesamtinvestitionsvolumen von mehr als EUR 200 Millionen. Parallel hierzu wird mit Hochdruck an der Refinanzierung dieser Projekte gearbeitet. Hierzu wurden bereits vielversprechende Gespräche geführt. Der Vorstand geht davon aus, dass er hierzu im zweiten Quartal eine Lösung präsentieren kann.

Darüber hinaus wurden und werden uns immer wieder eine Vielzahl von kleinteiligeren Projektbeteiligungen angeboten. Sofern wir vom Konzept und der Profitabilität des Projektes überzeugt sind, wie im Falle der im ersten Quartal 2013 eingegangenen Projektbeteiligung „Oberursel, Weißkirchen“ mit unserem Partner WIB Wirena Immobilien Beteiligungs AG, werden wir solche kleineren Projekte auf Basis der bestehenden Liquidität auch zukünftig realisieren. Ziel ist unter Abwägung aller Umstände die bestmögliche Verwendung der liquiden Mittel im Interesse der InCity AG und unserer Aktionäre.

7.4. Ausblick

Unter Berücksichtigung der geplanten Ausweitung des Geschäftsvolumens sowie der damit im Zusammenhang stehenden Refinanzierungskosten erwarten wir steigende Umsatzerlöse und Zinserträge sowie für das Geschäftsjahr 2013 für die InCity AG ein ausgeglichenes Jahresergebnis und das Geschäftsjahr 2014 ein positives Jahresergebnis. Die geplanten Ergebnisse hängen wesentlich von einer erfolgreichen Refinanzierung der geplanten Projektpipeline ab. Der Cashflow aus dem operativen Geschäft sowie der Investitions- und Finanzierungstätigkeit innerhalb der InCity AG wird sowohl unter Berücksichtigung der Sicherstellung der kurzfristigen Liquidität als auch der mittelfristigen Strategie gesteuert. Die Entwicklung hängt vom Abschluss der laufenden Immobilienprojekte sowie der Realisierung neuer Projekte ab.

Der InCity Konzern wird auf Grund des geplanten Projektvolumens und den damit im Zusammenhang stehenden Anlaufkosten in den nächsten zwei Jahren kein positives Ergebnis erzielen. Jedoch wird im Zuge der Ausweitung des Geschäftsvolumens und dem damit einhergehenden Anstieg der Umsatzerlöse sich hier sukzessive ein positiver Trend herausbilden. Aktuell gehen wir von einem positiven Konzernergebnis nicht vor 2015 aus. Der positive Trend sollte sich auch auf die Entwicklung des operativen Cashflows im Konzern auswirken.

Die in diesem Lagebericht zukunftsgerichteten Aussagen und Informationen beruhen auf unseren heutigen Erwartungen und bestimmten Annahmen. Sie bergen daher eine Reihe von Risiken und Ungewissheiten. Eine Vielzahl von Faktoren beeinflusst die Geschäftsaktivitäten, den Erfolg der Geschäftsstrategie sowie die

Ergebnisse der InCity AG und der InCity Gruppe. Diese Faktoren können dazu führen, dass die tatsächlichen Ergebnisse der InCity AG und InCity Gruppe von den geplanten abweichen. Sollten sich eines oder mehrere Risiken oder Ungewissheiten, die jetzt noch nicht absehbar sind, realisieren oder sollte sich erweisen, dass die zu Grunde liegenden Annahmen nicht korrekt waren, können die tatsächlichen Ergebnisse sowohl positiv als auch negativ von den Ergebnissen abweichen, die in der zukunftsgerichteten Aussage als erwartete, geplante oder geschätzte Ergebnisse genannt worden sind.

Frankfurt am Main, 28. März 2013



Jürgen Oppelt



Michael Freund

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 2012 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 2013

Ernst & Young GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Wehner'.

Wehner
Wirtschaftsprüfer

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Pilawa'.

Pilawa
Wirtschaftsprüfer