

InCity Immobilien AG
Frankfurt am Main

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2013

INCITY IMMOBILIEN AG, FRANKFURT
 BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2013 NACH HGB

AKTIVA		31.12.2013	31.12.2012
	EUR	EUR	TEUR
A Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Software		2,00	0
II. Sachanlagen			
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		6.397,00	4
III. Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen		5.860.520,00	7.340
		5.866.919,00	7.344
B Umlaufvermögen			
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.447.647,56		22
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	9.192.705,03		11.013
3. Sonstige Vermögensgegenstände	1.187.802,70		733
		11.828.155,29	11.768
II. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		3.707.233,37	2.276
		15.535.388,66	14.044
C Rechnungsabgrenzungsposten		11.272,43	0
Bilanzsumme		21.413.580,09	21.388

INCITY IMMOBILIEN AG, FRANKFURT

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2013 NACH HGB

PASSIVA	31.12.2013		31.12.2012
	EUR	EUR	TEUR
A Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital	12.619.967,00		12.620
./. eigene Anteile	-36.271,00		-36
bedingtes Kapital EUR 6.309.983 (Vj. TEUR 6.310)		12.583.696,00	12.584
II. Kapitalrücklage		4.498.287,19	25.842
III. Gewinnrücklagen			
Gesetzliche Rücklage		35.853,42	36
V. Bilanzverlust		0	-18.995
		17.117.836,61	19.466
B Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen		578.355,00	795
C Verbindlichkeiten			
1. Anleihen	3.083.949,77		0
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	126.768,90		100
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	388.253,93		967
4. Sonstige Verbindlichkeiten			
davon aus Steuern EUR 110.451,64 (Vj. TEUR 54)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 1.391,90 (Vj. TEUR 3)	118.415,88		60
		3.717.388,48	1.127
		21.413.580,09	21.388

INCITY IMMOBILIEN AG, FRANKFURT
 GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DEN ZEITRAUM VOM
 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2013

	EUR	01.01.-31.12. 2013 EUR	01.01.-31.12. 2012 EUR
1. Umsatzerlöse	196.314,48		169.525,47
2. Sonstige betriebliche Erträge	121.739,56		91.682,25
		318.054,04	261.207,72
3. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-1.088.040,98		-1.288.945,22
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-88.427,16		-87.252,59
		-1.176.468,14	-1.376.197,81
4. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-1.506,03		-1.288,01
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten	-1.406.459,69		-1.476.848,94
		-1.407.965,72	-1.478.136,95
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-1.369.375,31	-1.834.477,36
		-3.953.809,17	-4.688.812,12
6. Erträge aus Beteiligungen <i>davon aus verbundenen Unternehmen TEUR 2.285,32 (Vj. TEUR 550,00)</i>	2.285.324,20		550.000,00
7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge <i>davon aus verbundenen Unternehmen EUR 691.101,13 (Vj. TEUR 1.262)</i>	718.321,91		1.322.954,10
8. Abschreibungen auf Finanzanlagen	-1.524.501,20		-645.305,46
9. Aufwand aus Verlustübernahme	-495,28		
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen <i>davon an verbundene Unternehmen EUR 741,17 (Vj. TEUR 88)</i>	-190.752,96		-298.570,03
		1.287.896,67	929.078,61
11. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		-2.347.858,46	-3.498.525,79
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0,00		-32.000,00
13. Sonstige Steuern	-690,00		-1.195,00
		-690,00	-33.195,00
14. Jahresfehlbetrag		-2.348.548,46	-3.531.720,79
15. Verlustvortrag		-18.995.452,62	15.463.731,83
16. Entnahmen aus der Kapitalrücklage		21.344.001,08	0
			-
17. Bilanzverlust		0,00	18.995.452,62

INCITY IMMOBILIEN AG, FRANKFURT
 ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS FÜR DEN
 ZEITRAUM VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2013

EUR	Anschaffungs- und Herstellungskosten			31.12.2013
	01.01.2013	Zugänge	Abgänge	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
Entgeltlich erworbene Software	6.311,00	0,00	0,00	6.311,00
II. Sachanlagen				
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	11.608,42	3.910,03	1.854,34	13.664,11
III. Finanzanlagen				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	10.679.995,58	84.000,00	39.270,00	10.724.725,58
2. Beteiligungen	229.463,00	0,00	0,00	229.463,00
	10.909.458,58	84.000,00	39.270,00	10.954.188,58
	10.927.378,00	87.910,03	41.124,34	10.974.163,69

INCITY IMMOBILIEN AG, FRANKFURT
 ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS FÜR DEN
 ZEITRAUM VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2013

01.01.2013	Kumulierte Abschreibungen		31.12.2013	Buchwerte	
	Zugänge	Abgänge		31.12.2013	31.12.2012
6.309,00	0,00	0,00	6.309,00	2,00	2,00
7.615,42	1.506,03	1.854,34	7.267,11	6.397,00	3.993,00
3.339.704,38	1.524.501,20	0,00	4.864.205,58	5.860.520,00	7.340.291,20
229.463,00	0,00	0,00	229.463,00	0,00	0,00
3.569.167,38	1.524.501,20	0,00	5.093.668,58	5.860.520,00	7.340.291,20
3.583.091,80	1.526.007,23	1.854,34	5.107.244,69	5.866.919,00	7.344.286,20

INCITY IMMOBILIEN AG, FRANKFURT

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2013

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

Die Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

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

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

BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

Anlagevermögen

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

Im Geschäftsjahr 2013 wurden außerplanmäßige Abschreibungen auf Anteile an verbundenen Unternehmen in Höhe von TEUR 1.525 (Vorjahr: TEUR 645) vorgenommen. Dies betrifft ausschließlich die Anteile an der Elbquartier Blankenese GmbH & Co. KG, Schenefeld, und der Elbquartier Blankenese Beteiligungs-GmbH, Schenefeld.

Beteiligungsbezeichnung	Kapitalanteil der InCity AG %	Eigenkapital zum 31.12.2013 TEUR	Ergebnis 2013 TEUR
Mauritius 37. Vermögensverwaltungs GmbH, Köln	100	-3.963	-4
Cologne Immo Invest II GmbH, Köln	94	-2.602	-80
Immobilien Invest Köln GmbH, Köln	100	-828	-315
InCity Vertriebs GmbH, Köln	100	-37	-1
Rheinland Immo Invest GmbH, Köln	100	138	109
KBD Grundbesitz GmbH, Köln	94	-2.502	-969
May & Peto Grundbesitz GmbH & Co. KG, Köln	94	21	-1
JS Vermögensverwaltung AG, Köln	100	-497	-2
Cologne Grundbesitz GmbH, Köln	100	-17	-1
allobjekt Denkmalsanierungen GmbH i. L., Weimar	94	-2.411	-274
BRST Immo Invest GmbH, Köln	74	30	-18
MG 10-14 GmbH, Köln	94	-430	33
BRST 100 Immo Invest GmbH, Köln	94	-1.347	-33
Immo Invest Rhein-Main GmbH, Köln	100	62	-9
AIB Projektgesellschaft BA 37 GmbH, Hofheim/Ts.	51	15	1.577
Elbquartier Blankenese GmbH & Co. KG, Schenefeld	81	-1.611	-733
Elbquartier Blankenese Beteiligungs-GmbH, Schenefeld	100	50	9
Rheinblick Lage 1 GmbH, Berlin	84	717	0
Top Living Berlin Lassenstraße GmbH, Grünwald	51	-146	-157
Brutschin Wohnkonzepte GmbH, Waiblingen	51	-867	-800
Wirena Berlin GmbH & Co. KG, Berlin	51	-171	-194
Immobilien Investment Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Main	51	35	1
Gutperle + Ertl GmbH, Viernheim	30	-1.003	-535

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Forderungen gegen verbundene Unternehmen bestehen in Höhe von TEUR 9.193 (Vorjahr: TEUR 11.013) und resultieren ausschließlich aus kurzfristigen Darlehen. Insgesamt wurden im Geschäftsjahr Forderungen in Höhe von TEUR 1.406 (Vorjahr: TEUR 1.477) einzelwert-berichtigt, da in dieser Höhe nicht mehr von einer Werthaltigkeit ausgegangen werden kann.

In den sonstigen Vermögensgegenständen sind insbesondere Steuererstattungsansprüche aus Körperschaftsteuer, Kapitalertragsteuer sowie Zinsabschlagsteuer (TEUR 963) und Umsatzsteuer (TEUR 11) enthalten. Die Forderungen aus Steuererstattungen entstehen rechtlich nach dem Abschlussstichtag.

Von den Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen haben TEUR 889 (Vorjahr: TEUR 6.268) eine Restlaufzeit von über einem Jahr. Dabei handelt es sich vollständig um Forderungen gegen verbundene Unternehmen aus gewährten Darlehen.

Gezeichnetes Kapital

Das voll eingezahlte Grundkapital der Gesellschaft beträgt zum 31. Dezember 2013 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 2013 beträgt das noch verfügbare **genehmigte Kapital** TEUR 6.310 (Genehmigtes Kapital 2011/IV).

Die InCity AG hält am 31. Dezember 2013 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 beigefügt. Die Namens-Optionsscheine vermitteln dem Inhaber das Optionsrecht auf den Bezug von Stück 25.000 Aktien je einzelnen Optionsschein. Die feste Laufzeit der Optionsanleihe begann am 10. Mai 2011 und endet mit Ablauf des 9. Mai 2016. Die Optionsanleihe ist zum 31. Dezember 2012 bereits vollständig zurückgezahlt. Die Optionsrechte können jederzeit vor dem Endfälligkeitstag ausgeübt werden. Der Optionspreis entspricht EUR 4, sofern der Mittelwert der Aktienschlusskurse an den letzten zehn Handelstagen vor dem Tag der Optionsausübung EUR 7 nicht übersteigt und EUR 4 zzgl. des mit dem Faktor 0,4 multiplizierten und zuvor um EUR 7 verminderten Referenzkurses, sofern der Mittelwert der Aktienschlusskurse an den letzten zehn Handelstagen vor dem Tag der Optionsausübung EUR 7 übersteigt. Wenn die Anleiheschuldnerin ihr Grundkapital ohne Ausschluss des Bezugsrechts erhöht, wird der Optionspreis angepasst.

Ergebnisverwendung

Ein Betrag in Höhe von TEUR 21.344 der Kapitalrücklage wird gemäß § 150 Abs. 4 S. 1 Nr. 1 u. 2 AktG im Rahmen der Aufstellung des Jahresabschlusses dazu verwandt, den zum 31. Dezember 2013 bestehenden Jahresfehlbetrag (TEUR 2.348) und den Verlustvortrag (TEUR 18.996) auszugleichen.

Kapitalrücklage

Die Kapitalrücklage beträgt nach Verrechnung mit dem Verlustvortrag aus den Vorjahren und dem Jahresfehlbetrag 2013 zum 31. Dezember 2013 TEUR 4.498 (Vorjahr: TEUR 25.842).

Bilanzgewinn/-verlust

Nach Verrechnung des Verlustvortrags aus den Vorjahren sowie des Jahresfehlbetrags 2013 mit der Kapitalrücklage ergibt sich ein Bilanzgewinn/-verlust von EUR 0,00.

Rückstellungen

TEUR	31.12.2013	31.12.2012
Rückstellungen für Abschluss- u. Prüfungskosten	134	195
Rückstellungen für Berufsgenossenschaft	5	6
Sonstige Rückstellungen	439	594
Summe	578	795

Die sonstigen Rückstellungen wurden insbesondere für mögliche Risiken aus den Beteiligungen an Tochterunternehmen (TEUR 323) und offene Urlaubsansprüche (TEUR 23) gebildet. Des Weiteren werden Rückstellungen für Aufsichtsratsvergütungen (TEUR 40) bilanziert.

Verbindlichkeiten

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

Verbindlichkeitspiegel in TEUR

Art der Verbindlichkeit TEUR	31.12.2013 Restlaufzeit			Gesamt	31.12.2012 Restlaufzeit Gesamt
	bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		
1. Anleihen	0	3.084	0	3.084	0
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	127	0	0	127	100
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	388	0	0	388	967
4. Sonstige Verbindlichkeiten	119	0	0	119	60
<i>davon aus Steuern</i>	80	0	0	80	54
<i>davon im Rahmen der sozialen Sicherheit</i>	1	0	0	1	3

Eine Besicherung der bestehenden Verbindlichkeiten ist nicht gegeben.

ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten im Wesentlichen Erträge aus Vermietung (TEUR 59), aus der Herabsetzung von Einzelwertberichtigungen zu Forderungen (TEUR 45) und aus der Auflösung von Rückstellungen (TEUR 7).

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen umfassen Raumkosten (TEUR 279), Rechts- und Beratungskosten (TEUR 202), Abschluss- und Prüfungskosten (TEUR 147), die Kosten im Zusammenhang mit der Börsennotierung (TEUR 131), Pauschalwertberichtigungen zu Forderungen (TEUR 65), sowie die Kosten der Ausgabe einer Anleihe in 2013 (TEUR 27). Die Abschluss- und Prüfungskosten beinhalten bereits die erweiterten Kosten, welche durch die Konzernrechnungslegung nach IFRS bedingt sind.

Erträge aus Beteiligungen

Die InCity AG realisiert auf Grund ihres Geschäftsmodells und der Holdingfunktion Erträge aus der Veräußerung von Anteilen an Projektgesellschaften sowie aus Ausschüttungen. Im Geschäftsjahr setzen sich die Beteiligungserträge wie folgt zusammen:

Erträge aus Beteiligungen

TEUR

	Gesamt
1. Anteilsveräußerungen (aktive Projektgesellschaft)	1.005
2. Gewinnausschüttungen (Altgeschäft)	845
3. Vorabgewinnausschüttung (aktive Projektgesellschaft)	435
Summe	2.285

HAFTUNGSVERHÄLTNISSE

Zum Abschlussstichtag bürgt die InCity AG für verbundene Unternehmen in Höhe von TEUR 2.600 für Avalbürgschaften bei der Sparkasse KölnBonn und hat eine selbstschuldnerische Bürgschaft in Höhe von TEUR 377 übernommen. Diese Eventualverbindlichkeiten beziehen sich im Wesentlichen auf Gewährleistungsgarantien. Darüber hinaus ist die InCity AG in Höhe von TEUR 3.600 für das Darlehen eines verbundenen Unternehmens, der KBD Grundbesitz GmbH, gegenüber der Kreissparkasse Köln mitverpflichtet.

SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

Art der Verpflichtung TEUR	Restlaufzeit			Gesamt
	bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	
1. Mietverträge	252	207	0	459
2. Leasingverträge	54	33	0	87
Summe	306	240	0	546

SONSTIGE ANGABEN

Organe

Vorstand

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

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

An den Vorstand wurden im Berichtsjahr 2013 Vergütungen von insgesamt TEUR 556 gezahlt. Tantiemen (variable Vergütung) wurden nicht gezahlt. Die gebildete Rückstellung für Vergütung des ehemaligen Vorstands in Höhe von TEUR 136 wurde im Jahresverlauf 2013 vollständig in Anspruch genommen.

Aufsichtsrat

Dr. Georg Oehm	Vorsitzender (ab 01.01.2014)	Kaufmann	Eschborn
Carl-Detlev Freiherr von Hammerstein	stv. Vorsitzender	Landwirt	Gyhum Bockel
Hans Georg Claaßen		Kaufmann	Hamburg
Emanuel Kunz	Vorsitzender (bis 31.12.2013)	Rechtsanwalt	CH-Zug
Hanns-Eberhard Schleyer	(bis 31.12.2013)	Rechtsanwalt	Berlin
Dietmar P. Binkowska	(bis 31.12.2013)	Kaufmann	Ratingen

Die Bezüge des Aufsichtsrats beliefen sich auf TEUR 45.

Im Dezember 2013 hat der Aufsichtsrat der InCity AG Herrn Dr. Georg Oehm zum neuen Vorsitzenden des Aufsichtsrats gewählt. Er hat sein Amt zum 1. Januar 2014 angetreten. Herr Emanuel Kunz war bis zum 31. Dezember 2013 Vorsitzender des Aufsichtsrats und ist seit dem 1. Januar 2014 weiter Mitglied des Aufsichtsrats.

Mit Wirkung zum 31. Dezember 2013 haben Dietmar P. Binkowska und Hanns-Eberhard Schleyer ihre Mandate als Mitglieder des Aufsichtsrats niedergelegt.

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

Im Berichtsjahr sind der InCity Immobilien AG die nachfolgenden Stimmrechtmitteilungen zugegangen:

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.

Die IPConcept (Luxemburg) S.A., L 1445 Luxembourg-Strassen hat der InCity Immobilien AG mit Schreiben vom 30. Oktober 2013 gemäß § 20 Abs. 1, 3 AktG namens und im Auftrag der Mellinckrodt 1 – SICAV-FIS, Rue Thomas Edison 4, L-1445 Luxembourg-Strassen (nachfolgend „Mellinckrodt 1“) mitgeteilt, dass der Mellinckrodt 1, ohne Hinzurechnung von Aktien nach § 20 Abs. 2 AktG, unmittelbar mehr als der vierte Teil der Aktien an der InCity Immobilien AG (ISIN: DE000A0HNF96), nämlich 36,20 %, gehören.

Die IPConcept (Luxemburg) S.A., L 1445 Luxembourg-Strassen, hat der InCity Immobilien AG mit Schreiben vom 13. Dezember 2013 gemäß § 20 Abs. 5 AktG namens und im Auftrag der Mellinckrodt 1 – SICAV-FIS, Rue Thomas Edison 4, L-1445 Luxembourg-Strassen (nachfolgend „Mellinckrodt 1“), mitgeteilt, dass die Beteiligung der Mellinckrodt 1 an der InCity Immobilien AG (ISIN: DE000A0HNF96) im Sinne des § 20 Abs. 1, 3 AktG nicht mehr besteht.

Die Haron Holding AG, Alpenstrasse 11, 6300 Zug, Switzerland, hat der InCity Immobilien AG mit Schreiben vom 16. Dezember 2013 gemäß § 20 Abs. 1, 3 AktG mitgeteilt, dass der Haron Holding AG unmittelbar mehr als der vierte Teil der Aktien an der InCity Immobilien AG (ISIN: DE000A0HNF96) gehört. Mit gleichem Schreiben hat die Haron Holding AG gemäß § 20 Abs. 4 AktG mitgeteilt, dass der Haron Holding AG unmittelbar eine Mehrheitsbeteiligung an der InCity Immobilien AG (ISIN: DE000A0HNF96) gehört.

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

Mitarbeiter

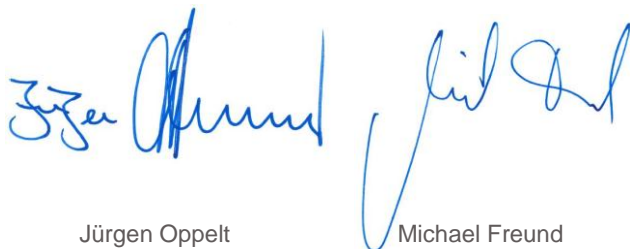
Ohne die Vorstände betrug die durchschnittliche Mitarbeiteranzahl im Berichtsjahr zehn (Vorjahr neun).

Konzernabschluss

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

Frankfurt, den 28. März 2014

InCity Immobilien AG



Jürgen Oppelt
- Vorsitzender des Vorstands -

Michael Freund
- Vorstand -

Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns für das Jahr 2013

1. GESCHÄFTS- UND RAHMENBEDINGUNGEN

1.1 Der InCity Konzern im Überblick

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

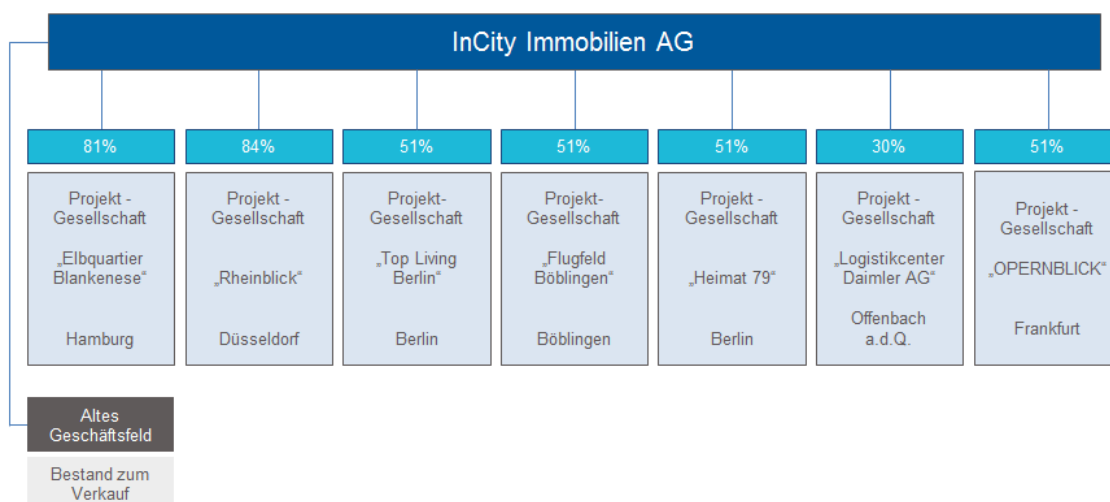
Der Investitionsschwerpunkt liegt dabei klar auf marktgerechten Neubauprojekten im Bereich Wohnen sowie gewerblichen Neubauprojekten im Bereich Büro, Logistik und Einzelhandel. Die Gesamtinvestitionskosten der einzelnen Projekte liegen zwischen TEUR 5.000 bis TEUR 100.000. Der Investitionsradius der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

Zum 31. Dezember 2013 umfasste das Portfolio sieben Projektbeteiligungen mit einem Gesamtprojektvolumen von ca. TEUR 103.000 (Vorjahr TEUR 98.000). Schwerpunkt der aktuellen Projektbeteiligungen ist weiterhin 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 in der Regel eine Mehrheitsbeteiligung ein.

Nachfolgend ist die vereinfachte Konzernstruktur auf Basis der zum 31. Dezember 2013 bestehenden Projektbeteiligungen dargestellt:



Beteiligungsstruktur des Neugeschäfts

Die InCity AG beteiligt sich als Muttergesellschaft innerhalb der Realisierungsphase mehrheitlich an der Projektgesellschaft und stellt dieser den Großteil der für die Finanzierung erforderlichen Eigenmittel zur Verfügung. Auf Grund des Geschäftsmodells, bei dem die Projektdurchführung dem über detaillierte Ortskenntnisse verfügenden mittelständischen Entwickler obliegt und eine enge Kontrolle seitens der InCity AG erfolgt, 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 in der Regel als Mehrheitsgesellschafter mit 51 % beteiligt. Ausnahmen zu dieser angestrebten Beteiligungsquote stellen die beiden in 2011 im Rahmen einer Sachkapitalerhöhung eingebrachten Projekte „Rheinblick“ in Düsseldorf (84 %) und „Elbquartier Blankenese“ in Hamburg (81 %), sowie die in 2013 eingegangene Projektbeteiligung „Logistikcenter Daimler AG“ in Offenbach a.d. Queich (30 %) dar. Bei der in 2013 eingegangenen Minderbeteiligung mit einer fixen Gewinnbeteiligung wurden der InCity AG für die Laufzeit des Projektes vertraglich die gewohnten Kontrollrechte eingeräumt.

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

Diese Struktur hat den Vorteil, dass bereits ab Projektstart eine attraktive Verzinsung des eingesetzten Eigenkapitals erfolgt. Darüber hinaus erhält die InCity AG regelmäßig für die übernommenen Controlling-Aufgaben eine Management-Fee. Beide Zahlungsströme wirken sich positiv auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage und die finanzielle Flexibilität der InCity AG aus.

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

Altgeschäft

Zu Beginn des Geschäftsjahres 2013 befanden sich noch zwei Bestandsobjekte im Konzernvermögen. Davon wurde ein Objekt nach Erfüllung der kaufvertraglichen Voraussetzungen im 2. Quartal 2013 übergeben. Ein weiteres Objekt befand sich zum 31. Dezember 2013 noch im Konzernvermögen.

Bei dem letzten verbliebenen Bestandsobjekt „Dönhoffstr. 39, Leverkusen“ befindet sich der Vorstand in finalen Verkaufsgesprächen. Im Geschäftsjahr 2013 musste eine weitere Wertberichtigung in Höhe von TEUR 1.150 auf die Immobilie vorgenommen werden.

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 auf Grund unterschiedlicher Strategien, Lagen und Zugang zum deutschlandweiten Immobilientransaktionsmarkt sowie individueller Marktkenntnisse nur bedingt möglich.

Hinsichtlich der Eigenkapitalinvestoren steht die Gesellschaft in erster Linie mit Mezzanine-Kapitalgebern wie Private-Equity Investoren, Fonds und anderen institutionellen und privaten Investoren im Wettbewerb. Die InCity Gruppe sieht sich in diesem Zusammenhang als Partner des Mittelstands. Während Private-Equity Investoren in der Regel größere Eigenkapitaltranchen investieren und keine kleineren Beteiligungen eingehen, liegt der Fokus der InCity Gruppe auf Immobilienprojekten mit einem Gesamtinvestitionsvolumen zwischen TEUR 5.000 und TEUR 100.000. 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. Auf Grund des Partnerschafts-Modells hat die InCity AG einen kontinuierlichen Zugriff auf attraktive Objekte in Metropolregionen und kann jederzeit auf das Know-How des Projektpartners zugreifen.

Der Vorstand ist überzeugt, dass die Gesellschaft auf Grund ihrer Fokussierung auf Immobilienprojektbeteiligungen und dem bestehenden Netzwerk zu erfahrenen und regional etablierten Projektpartnern in deutschen Metropolregionen nachhaltig gut aufgestellt ist. Gleichwohl befindet sich der Vorstand seit Anfang des Geschäftsjahres 2014 in der Prüfung einer Erweiterung des Geschäftsmodells um den Aufbau eines Bestandsportfolios. Ziel ist es, dass die zufließenden Cash Flows aus Objektbeständen die laufenden Fixkosten der InCity AG im Wesentlichen decken.

1.4 Entwicklung des Projektportfolios im Geschäftsjahr 2013

Das Geschäftsmodell der InCity AG hat sich im Geschäftsjahr 2013 als tragfähig und nachhaltig bewiesen: erste Projektbeteiligungen wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr erfolgreich beendet und waren damit

ergebnisrelevant, viele unserer bestehenden Projektbeteiligungen erreichten in 2013 wichtige Meilensteine, vier neue Projektbeteiligungen sind wir im Berichtszeitraum eingegangen.

Im Januar 2013 vermeldete die InCity AG, dass das Projekt „OPERNBLICK“, die erste Projektbeteiligung der InCity AG, zum Jahresende 2012 fertiggestellt worden ist. Bereits in den ersten Januarwochen 2013 wurde der Großteil der Wohnungen an ihre neuen Eigentümer übergeben, im Frühjahr erfolgte die Fertigstellung der Außen- und Gartenflächen. In exklusiver Toplage im Herzen Frankfurts direkt an der Alten Oper sind neun elegante Eigentumswohnungen entstanden. Das Projekt wurde in gemeinschaftlicher Kooperation mit der IBB Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH realisiert, eine Gewinnausschüttung in Höhe von TEUR 435 erfolgte im 1. Halbjahr 2013.

Im Februar 2013 konnte die InCity AG mit der neuen Projektbeteiligung „Oberursel-Weißkirchen“ ihren Footprint in der Rhein-Main Region ausweiten. In Oberursel/Taunus, das nur wenige Kilometer von Frankfurt am Main entfernt liegt, realisiert sie in Kooperation mit der WIB Wirena Immobilien Beteiligungs AG den Bau von acht Doppelhaushälften. Die InCity AG ist an der Projektgesellschaft WIB Wohnprojekt Oberursel GmbH mehrheitlich mit 51 % beteiligt und stellt dieser im Rahmen der Gesamtfinanzierung TEUR 300 als Gesellschafterdarlehen zur Verfügung. Im August 2013 wurde mit dem Bau der Häuser begonnen, zum Jahresende waren vier der acht Häuser veräußert und die Rohbauphase weitestgehend abgeschlossen. Die InCity AG veräußerte zum Ende des Geschäftsjahres 2013 ihre Gesellschafteranteile zurück an die WIB Wirena Immobilien Beteiligungs AG, entsprechende Beteiligungserträge in Höhe von TEUR 174 wurden somit im Geschäftsjahr 2013 ergebnisrelevant. Das Projekt selbst wird im Frühjahr 2014 fertiggestellt werden.

Ebenfalls im Februar 2013 vermeldete die InCity AG die vorzeitige Veräußerung der Projektentwicklung „Villa Noblesse“ in Frankfurt am Main. Auf einem rund 1.800 m² großen Grundstück im Frankfurter Diplomatenviertel sollten zwei exklusive Wohngebäude entstehen. Die Projektentwicklung war die erste Kooperation der InCity AG mit der WIB Wirena Immobilien Beteiligungs AG. Die Projektentwicklung wurde vorzeitig an einen Endinvestor veräußert, der plant, das Grundstück in Eigenregie zu bebauen. Mit dem opportunistischen Verkauf gelang der InCity Gruppe eine vorzeitige Realisierung der erst für das Jahr 2014 kalkulierten Projekterlöse im laufenden Geschäftsjahr. Hier konnten in 2013 Beteiligungserträge in Höhe von TEUR 306 realisiert werden.

Im März 2013 startete die Hochbauphase bei der Quartiersentwicklung „Elbquartier Blankenese“, die in Kooperation mit der Quatterra Immobilien GmbH entsteht. Im gefragten Hamburger Stadtteil Blankenese entstehen 35 exklusive Doppel- und Reihenhäuser sowie Stadtvillen. Aktuell sind knapp 60 % der Einheiten verkauft. Im Dezember 2013 wurde eine Kündigung gegenüber dem Generalunternehmer für das Projekt ausgesprochen, da er mit seinen Leistungen in Verzug war. Durch zeitnah eingeleitete Maßnahmen soll die Fertigstellung des Projektes in 2014 sichergestellt werden.

Im April 2013 konnte die InCity AG weitere Planungsdetails zur Beteiligung „Top Living Berlin“ bekannt geben. Auf einem 3.400 m² großen Grundstück werden bis zur geplanten Fertigstellung im Herbst 2015 zwei Punkthäuser mit zehn exklusiven Eigentumswohnungen errichtet. Die Projektentwicklung liegt im Berliner Stadtteil Grunewald. Das Viertel gilt als das hochwertigste Gebiet des Berliner Villenbogens.

Realisiert wird das Projekt mit der Münchener Grundbesitz Verwaltungs GmbH. Mit dem Bau soll im Sommer 2014 begonnen werden.

Ende Juni 2013 wurde die Projektentwicklung „Wohnkreis Dornbusch“ fertiggestellt. Zum Fertigstellungstermin waren fast alle der 64 Wohnungen bereits vermietet. Das im Frankfurter Stadtteil Dornbusch gelegene siebengeschossige Wohn- und Geschäftshaus wurde gemeinsam mit der SO Grund GmbH errichtet. Auf einer Nutzfläche von rund 5.500 m² sind energieeffiziente Wohnungen und Einzelhandelsflächen entstanden, Ankermieter im Erdgeschoss ist der dm Drogeriemarkt. Das Bauvorhaben wurde bereits im Dezember 2011 – noch vor Baubeginn – im Rahmen eines Globalverkaufs an einen institutionellen Investor, eine deutsche Versicherung, veräußert. Das Projektergebnis lag in den Erwartungen der InCity AG und wurde im Geschäftsjahr 2013 ergebnisrelevant, auch wurden zum Jahresende die Gesellschafteranteile an der Projektgesellschaft auf den Projektpartner, die SO Grund GmbH, zurück übertragen. Es konnte ein Beteiligungsertrag in Höhe von TEUR 525 realisiert werden.

Im August 2013 begann bei der Projektbeteiligung „Flugfeld Böblingen“ der Bau der 62 Eigentumswohnungen und sieben Stadthäuser gehobener Ausstattung. In Kooperation mit der Brutschin Wohnbau GmbH entstehen bis zum 1. Quartal 2015 zwei Mehrfamilienhäuser mit zwei bis fünf-Zimmer-Wohnungen sowie sechs Penthouse Wohnungen mit insgesamt 5.300 m² Wohnfläche. Zusätzlich werden sieben Stadthäuser mit einer Wohnfläche von je 149 m² errichtet. Die Wohnanlage ist Teil einer Quartiersentwicklung auf dem rund 80 Hektar großen Areal des ehemaligen Flugfeldes in Böblingen in dem sich Wohnen, Arbeiten und Freizeit ergänzen werden. Aktuell weist das Projekt eine Verkaufsquote von 75 % aus.

Im September 2013 gab die InCity AG bekannt, dass sie in der Metropolregion Rhein-Neckar mit der Unternehmerfamilie Gutperle ihr erstes gewerbliches Projekt realisiert. Bis Sommer 2014 entsteht im Interpark Rheinpfalz ein Erweiterungsbau für die Daimler AG mit rund 43.600 m² Nutzfläche. Ein langfristiger Mietvertrag wurde bereits im Vorfeld abgeschlossen, vorgesehen ist der Verkauf des gesamten Logistikcenters an einen Investor. Die InCity AG ist an der Projektgesellschaft Gutperle + Ertl GmbH mit 30 % beteiligt. Im Rahmen des Geschäftsmodells ist sie eine Minderbeteiligung mit einer fixen Gewinnbeteiligung eingegangen, welche ihr für die Laufzeit des Projektes die gewohnten Eigentümer- und Kontrollrechte einräumt. Der Projektgesellschaft stellt im Rahmen der Gesamtfinanzierung TEUR 3.000 als Gesellschafterdarlehen zur Verfügung. Für die Refinanzierung dieses Beteiligungskapitals wurde eine erste Tranche von Schuldverschreibungen in gleicher Höhe im Rahmen eines Private Placements platziert.

Im Dezember 2013 unterzeichnete die InCity AG den Vertrag zu einer weiteren wohnwirtschaftlichen Projektentwicklung in Frankfurt am Main, die im Januar 2014 durch Erfüllung der vertraglichen Bedingung wirksam wurde. Bis Frühsommer 2016 soll im Frankfurter Gallusviertel auf rund 4.000 m² Wohnfläche eine Wohnanlage mit 53 Eigentumswohnungen und Tiefgarage errichtet werden. Geplant ist ein Ensemble bestehend aus einem sechsgeschossigen Mehrfamilienhaus in Blockrandbebauung entlang der Kostheimer Straße und drei Stadthäusern im hinteren Grundstücksbereich. Das rund 2.300 m² große Grundstück liegt in der Kostheimer Straße, einer ruhigen Seitenstraße der Mainzer Landstraße im Herzen des Frankfurter Stadtteils Gallus. Partner ist die IBB Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH, mit der

die InCity AG bereits erfolgreich das Projekt „OPERNBLICK“ realisiert hat. Die InCity AG ist an der Projektgesellschaft HW 46 mbH mehrheitlich mit 51 % beteiligt und stellt dieser im Rahmen der Gesamtfinanzierung TEUR 1.300 als Gesellschafterdarlehen zur Verfügung. Das Projekt befindet sich derzeit noch in der Planungsphase. Mit dem Bau des Wohnensembles soll im Spätsommer 2014 begonnen werden, die Fertigstellung ist für Frühsommer 2016 geplant.

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, CEO, und Herr Michael Freund, Mitglied des Vorstands, CFO, an.

Der Vorstand arbeitet in allen wesentlichen geschäftlichen Entscheidungen eng mit dem Aufsichtsrat zusammen. Im Rahmen der regelmäßigen und bedarfsorientierten Berichterstattung wird der Aufsichtsrat über die Geschäftsentwicklung sowie die für die InCity AG und die InCity Gruppe bedeutsamen strategischen Fragestellungen informiert. Neben seiner Funktion als gesetzliches Kontroll- und Überwachungsorgan berät der Aufsichtsrat den Vorstand bei dessen Geschäftsentscheidungen. In bestimmten Fällen hat der Aufsichtsrat Zustimmungsbefugnis. Der Aufsichtsrat der InCity AG besteht satzungsgemäß aus sechs Mitgliedern. Gemeinsam mit dem Vorstand tagte der Aufsichtsrat in 2013 in vier ordentlichen Sitzungen sowie sechs außerordentlichen Sitzungen.

Dem Aufsichtsrat der InCity AG gehörten im gesamten Berichtsjahr 2013 Emanuel Kunz (Vorsitzender), Carl-Detlev Freiherr von Hammerstein (stellvertretender Vorsitzender), Dietmar P. Binkowska, Hans Georg Claaßen, Dr. Georg Oehm und Hanns-Eberhard Schleyer an.

Mit Wirkung zum 31. Dezember 2013 haben die Herren Dietmar P. Binkowska und Hanns-Eberhard Schleyer ihre Mandate als Mitglieder des Aufsichtsrats niedergelegt. Seit dem 1. Januar 2014 ist Dr. Georg Oehm Vorsitzender des Aufsichtsrats.

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.

Grundsätze des Finanzmanagements

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

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

Finanzielle Leistungsindikatoren

Die wesentlichste Kennzahl auf Unternehmens- sowie Projektebene ist das annualisierte 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. Bei dem auf Ebene der einzelnen Projektgesellschaften ermittelten ROE handelt es sich um vertrauliche Daten, die in Absprache mit den Projektpartnern nicht zur Veröffentlichung vorgesehen sind.

Auf Ebene der InCity AG stellt das Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT) die wesentlichste Kennzahl dar, welches sich aus dem Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit abzüglich Beteiligungs- und Zinserträgen aus dem Altgeschäft und zuzüglich Zinsaufwendungen sowie Abschreibungen auf Finanzanlagen ergibt. Ebenfalls bedeutsam aus Sicht der InCity AG ist der Kostendeckungsgrad, welcher sich aus dem Verhältnis des Ergebnisbeitrages aus dem Neugeschäft (laufende Verzinsung der investierten Eigenmittel, vereinnahmte Management-Fee sowie Beteiligungserträge abzüglich Refinanzierungskosten und Abschreibungen auf Beteiligungen des Neugeschäfts) im Verhältnis zu den Fixkosten auf Ebene der InCity AG ergibt. Die Fixkosten umfassen die anteiligen Personalkosten und sonstigen betrieblichen Aufwendungen. Darüber hinaus ist die Eigenkapitalquote bedeutsam für die InCity AG.

Auf Projektebene liegt der Fokus ebenfalls auf der Projektmarge. Da die Entwicklung der Verkaufspreise in der Regel durch die InCity Gruppe nicht direkt beeinflussbar, sondern bestimmten makroökonomischen Einflüssen unterworfen ist, liegt das besondere Augenmerk auf der Entwicklung der Gesamtinvestitionskosten. Durch Spezialisten Know-How auf Ebene der InCity AG wird bei der Projektakquisition sowie

während der gesamten Entwicklungsphase ein sehr enges Controlling und Monitoring der Kosten sichergestellt. Abweichungen werden zeitnah analysiert und in regelmäßigen Sitzungen mit dem Vorstand sowie den jeweiligen Projektpartnern besprochen, um notwendige Gegenmaßnahmen zu ergreifen. Auf Grund ihrer Mehrheitsbeteiligung und gesellschaftsrechtlich vereinbarten Rechte hat die InCity AG hier weitgehende Informations- und Entscheidungsbefugnisse.

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

2. WIRTSCHAFTSBERICHT

2.1 Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Das Wirtschaftswachstum in Deutschland hat sich 2013 weiter verlangsamt. Die deutsche Wirtschaft ist im vergangenen Jahr so schwach gewachsen wie seit dem Rezessionsjahr 2009 nicht mehr. Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes legte das Bruttoinlandsprodukt (BIP) um 0,4 % zu, im Vorjahr hatte es noch zu einem Plus von 0,7 % gereicht.

Für Schwung sorgten vor allem die Verbraucher dank des Beschäftigungsrekords. Trotz der eher verhaltenen Konjunkturerholung waren mit durchschnittlich 41,8 Millionen noch nie so viele Menschen in einem Beschäftigungsverhältnis wie im vergangenen Jahr. Nach Meldungen der Bundesagentur für Arbeit lag die durchschnittliche Arbeitslosenquote in 2013 mit 6,9 % um 0,1 % höher als im Vorjahr.

Der private Konsum stieg um 0,9 %. Die deutschen Exporte sind im vergangenen Jahr überraschend zurückgegangen. Die Ausfuhren schrumpften gegenüber dem Vorjahr leicht um 0,2 %. Wegen der Unsicherheit behielten viele Firmen Pläne für neue Investitionen in der Schublade. Die Wirtschaft investierte 2,2 % weniger in Maschinen und Anlagen.

Die Bundesregierung rechnet für das Jahr 2014 mit einem Aufschwung und erwartet ein Wachstum von 1,8 %, das sich 2015 auf 2,0 % beschleunigen soll.

2.2 Der deutsche Immobilienmarkt 2013

Der deutsche Immobilienmarkt zeigte sich auch in 2013 äußerst stark. Die Bedeutung von Immobilien als Anlageklasse hat 2013 noch einmal zugenommen, denn der globale Anlagebedarf von Kapitalsammelstellen war unverändert hoch und auf Grund des niedrigen Zinsumfeldes mangelte es an attraktiven Alternativen. 2013 war das transaktionsstärkste Immobilienjahr seit dem Boomjahr 2007. Wie bereits im Vorjahr war das letzte Quartal des Jahres das transaktionsstärkste. Die Experten von Jones Lang LaSalle ermittelte einen Anstieg des gesamten Immobilientransaktionsvolumens um rund 28 % auf EUR 46,5 Milliarden (Vorjahr: EUR 36,4 Milliarden). Dabei entfielen EUR 15,8 Milliarden auf Wohnimmobilien- und EUR 30,7 Milliarden auf Gewerbeimmobilientransaktionen.

2.3 Wohnimmobilienmarkt

Der deutsche Investmentmarkt für gewerbliche Wohnobjekte und -portfolios präsentierte sich in 2013 stark wie nie. Mit EUR 15,8 Milliarden wurde ein neues 10-Jahres-Hoch erreicht, das Vorjahresergebnis damit um mehr als 40 % übertroffen. Zunehmend bestimmen strategische, an deutschen Börsen notierte Investoren das Geschehen auf dem Markt. Ihr Ankaufsvolumen macht sie zu den aktivsten Marktteilnehmern.

Internationale Anleger investierten zurückhaltender als im Vorjahr. Weniger als 20 % des in den deutschen Wohnungsmarkt geflossenen Kapitals kam aus dem Ausland – 2012 waren es fast 40 %. Angesichts steigender Preise suchten einige internationale Akteure nach einer Exitmöglichkeit, so die Experten von Jones Lang LaSalle. Mehr als drei Viertel des Transaktionsvolumens entfiel auf drei Käufergruppen: börsennotierte Unternehmen dominierten mit 40 %, auf 20 % kamen nicht-börsennotierte, professionelle Asset und Fonds Manager, 18 % machten zusammen Banken, Versicherungen und Pensionsfonds aus. Auf Verkäuferseite taten sich mit einem Anteil von 34 % die Asset und Fonds Manager hervor, gefolgt von den Banken, Versicherungen und Pensionsfonds (21 %). Darüber hinaus stieg in 2013 das Verkaufsvolumen von Projektentwicklern, die sehr aktiv die Chancen aus großer Nachfrage nach Wohnraum in den Großstädten einerseits und nach dem Investmentprodukt Wohnimmobilie andererseits genutzt haben. Die Bundeshauptstadt Berlin konnte in 2013 erneut ihre Bedeutung für gewerbliche Wohninvestmentaktivitäten ausbauen. Mit rund EUR 6,8 Milliarden floss damit viermal so viel Kapital wie im Vorjahr in die Bundeshauptstadt.

2.4 Gewerbeimmobilienmarkt

Am Gewerbeimmobilienmarkt in Deutschland wurden nach Analyse von Fachleuten im Gesamtjahr 2013 knapp EUR 31 Milliarden investiert. Wie im Vorjahr war das letzte Quartal des Jahres das transaktionsstärkste. Immobilien im Wert von rund EUR 11,5 Milliarden wechselten in den Monaten Oktober bis Dezember den Besitzer und damit noch einmal EUR 1,5 Milliarden mehr als im Schlussquartal des Vorjahres. Da nicht alle angeschobenen Transaktionen im Dezember notariell beurkundet werden konnten, rechnen die Experten mit einem sehr lebhaften Jahresauftakt 2014.

Zu der stärksten Käufergruppe 2013 zählten die Asset und Fonds Manager und die Spezialfonds. Während sich die meisten ausländischen Fondsmanagement-Gesellschaften in 2013 von mehr Immobilien trennten – damit ihren Immobilienbestand in Deutschland abbauten – zählen die Spezialfonds wie auch die Versicherungen und Pensionskassen, Immobilien AGs und REITs sowie private Investoren inklusive der Family Offices zu den Netto-Käufern.

Büroimmobilien hatten mit 46 % auch in 2013 den höchsten Anteil am Transaktionsvolumen. Einzelhandelsimmobilien kamen auf 26 %, mischgenutzte Immobilien auf 11 % und Lager- und Logistikimmobilien auf rund 7 %. Auf ähnlichem Niveau wie schon 2012 bewegte sich das Verhältnis der Investitionsvolumina der sieben A-Städte in Deutschland im Vergleich zu anderen etablierten Märkten. Mit rund 60 % wurde wieder am meisten in die BIG 7 investiert, in andere Städte wurde in erster Linie mit Blick auf Einzelhandelsimmobilien investiert. Gute Kaufkraft- und Zentralitätskennziffern in einem bevölkerungsreichen und wirtschaftlich starken Einzugsgebiet in Kombination mit einer guten Mieter-

Nachfrage nationaler wie internationaler Filialisten ließen in 2013 auch Städte der zweiten Reihe ins Blickfeld der Investoren geraten, so die Experten.

3. FINANZANALYSE

3.1 Gesamtaussage

Trotz einer insgesamt planmäßigen und guten Entwicklung der Gesellschaft in 2013, in der wir Erträge steigern und Kosten weiter reduzieren konnten, haben zwei wesentliche Sondereffekte dazu geführt, dass das ursprünglich geplante ausgeglichene **Ergebnis auf Einzelabschlussebene** nicht erreicht werden konnte.

Zum einen hat die Notwendigkeit des Austausches des Generalunternehmers beim Objekt „Elbquartier Blankenese“ dazu geführt, dass im Einzelabschluss der InCity AG eine Wertberichtigung auf Anteile gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von TEUR 1.525 notwendig wurde. Zum anderen musste eine weitere Wertanpassung beim letzten verbliebenen Altprojekt „Dönhoffstr. 39, Leverkusen“ in Höhe von TEUR 1.150 vorgenommen werden.

Die finanziellen Leistungsindikatoren haben sich in 2013 auf Einzelabschlussebene dennoch positiv entwickelt. Das EBIT (aus dem Neugeschäft) ist zwar immer noch negativ, konnte aber um 66 % auf TEUR -1.265 (Vorjahr: TEUR -3.705) verbessert werden. Der Kostendeckungsgrad, der auch Abwertungen auf das Neugeschäft berücksichtigt, war im Geschäftsjahr 2012 noch negativ, da der Ergebnisbeitrag aus dem Neugeschäft insgesamt negativ war. In 2013 konnte der Kostendeckungsgrad trotz der vorgenommen Wertberichtigungen auf die Anteile an der Projektgesellschaft Elbquartier Blankenese GmbH & Co. KG auf 39 % gesteigert werden. Ohne die Abwertung hätte der Kostendeckungsgrad planmäßig bei über 100 % (112 %) gelegen. Die Eigenkapitalquote sank im Wesentlichen refinanzierungs- und ergebnisbedingt auf 79,9 % (Vorjahr: 91,0 %)

Durch die Begebung einer Inhaberschuldverschreibung mit einem Gesamtvolumen von bis zu TEUR 20.000 im September 2013, welche in mehreren Tranchen gezeichnet werden kann, konnte die Flexibilität zur Refinanzierung zukünftiger Projektbeteiligungen deutlich erhöht werden.

Für den Konzern hatten wir für 2013 mit einem negativen Ergebnis geplant. Das **Konzernergebnis** wurde durch die notwendige Abwertung des Objektes „Dönhoffstr. 39, Leverkusen“ ebenfalls mit TEUR 1.150 belastet, liegt aber insgesamt im geplanten Bereich. Der Austausch des Generalunternehmers beim Objekt „Elbquartier Blankenese“ belastet das Konzernergebnis nicht, da das Projekt dort im Vorratsbestand mit den Anschaffungs- und Herstellungskosten bilanziert wird und derzeit unter Berücksichtigung der Mehrkosten noch ein ausgeglichenes Ergebnis erwartet wird.

Auch die finanziellen Leistungsindikatoren im Konzern haben sich in 2013 positiv entwickelt. So ist das EBIT in 2013 mit TEUR -92 nahezu ausgeglichen und konnte insgesamt deutlich verbessert werden (Vorjahr: TEUR -4.011). Der Cash Flow aus der operativen Geschäftstätigkeit ist mit TEUR 790 (Vorjahr:

TEUR -17.836) positiv und konnte ebenfalls deutlich verbessert werden. Die Eigenkapitalquote sank im Wesentlichen refinanzierungs- und ergebnisbedingt von 26,4 % auf 20,9 %.

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

3.2 Ertragslage der InCity AG

Die Darstellung der Ertragslage ist der nachfolgenden Übersicht zu entnehmen:

TEUR	01.01.-31.12.	01.01.-31.12.	Veränderung	
	2013	2012	TEUR	%
Umsatzerlöse	196	170	26	15,3
Zinserträge aktive				
Projektgesellschaften	680	662	18	2,7
Sonstige betriebliche Erträge	122	92	30	32,6
Gesamtleistung	998	924	74	8,0
Personalaufwand	1.176	1.240	-64	-5,2
Abschreibungen	2	1	1	100,0
Sonstige Betriebsaufwand	1.343	1.562	-219	-14,0
Steuern (ohne Ertragsteuern)	1	1	0	0,0
Betrieblicher Aufwand	2.522	2.804	-282	-10,1
Betriebsergebnis	-1.524	-1.880	356	18,9
Finanzergebnis	-158	362	-520	
Beteiligungsergebnis	-646	-1.572	926	
Neutrales Ergebnis	-21	-410	389	
Ergebnis vor Ertragsteuern	-2.349	-3.500	1.151	
Ertragsteuern	0	32	-32	
Jahresergebnis	-2.349	-3.532	1.183	

Die **Umsatzerlöse** bestehen nunmehr mehrheitlich aus Erlösen aus Management-Fee (TEUR 192), welche aus mit neuen Projektgesellschaften vereinbarten Geschäftsbesorgungsverträgen resultieren. Darüber hinaus wurden gegenüber dem Tochterunternehmen Rheinland Immo Invest GmbH Vertriebsleistungen abgerechnet (TEUR 5). Im Vorjahr resultierten die Umsatzerlöse noch überwiegend aus dem Altgeschäft und betrafen Erlöse aus der Abrechnung von Vertriebsleistungen (TEUR 104). Aus dem Neugeschäft konnten im Vorjahr bereits TEUR 66 erzielt werden.

Die **Zinserträge** aus aktiven Projektgesellschaften resultieren mit TEUR 680 (Vorjahr: TEUR 662) aus Gesellschafterdarlehen nach dem Geschäftsmodell der Gesellschaft.

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** (ohne neutrale Erträge) in Höhe von TEUR 122 enthalten im Wesentlichen Erträge aus Vermietung (TEUR 59; Vorjahr: TEUR 63) sowie aus der Herabsetzung von Einzelwertberichtigungen zu Forderungen (TEUR 45).

Der **Personalaufwand** (ohne Sondereffekte) konnte trotz einer mutterschutz- und personalwechselbedingt leicht gestiegenen durchschnittlichen Mitarbeiterzahl um weitere 5 % gesenkt werden. Im Geschäftsjahr 2013 wurden neben den Vorständen durchschnittlich zehn Mitarbeiter (Vorjahr: neun Mitarbeiter) beschäftigt.

Der **sonstige Betriebsaufwand** konnte um weitere TEUR 219 oder rund 14 % auf insgesamt noch TEUR 1.343 verringert werden. Ursächlich für die Verbesserung waren im Wesentlichen weitere Kosteneinsparungen in allen Bereichen, sowie ersparte Aufwendungen mangels weiterer Kapitalerhöhungsmaßnahmen. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen umfassen Raumkosten (TEUR 279), Rechts- und Beratungskosten (TEUR 202), Abschluss- und Prüfungskosten (TEUR 147), Kosten im Zusammenhang mit der Börsennotierung (TEUR 131) sowie Buchführungskosten (TEUR 96). 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 -1.524 (Vorjahr: TEUR -1.880) 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 -158 (Vorjahr: TEUR 362) resultiert aus Zinserträgen in Höhe von TEUR 33 (Vorjahr: TEUR 661) und Zinsaufwendungen in Höhe von TEUR 191 (Vorjahr: TEUR 299).

Die Zinserträge betreffen mit TEUR 22 (Vorjahr: TEUR 61) Verträge mit Dritten. Aus der kurzfristigen Finanzierung der verbundenen Unternehmen betreffend die Altprojekte werden Zinserträge in Höhe von TEUR 11 (Vorjahr: TEUR 600) ausgewiesen.

Die im Vorjahr in den Zinsaufwendungen enthaltene Auflösung des Disagios in Verbindung mit der Ausgabe der Optionsanleihe (TEUR 131) erfolgte vollständig, so dass im aktuellen Jahr ein entsprechender Aufwand nicht mehr zu berücksichtigen ist.

Das **Beteiligungsergebnis** ist mit TEUR -646 (Vorjahr: TEUR -1.572) weiterhin negativ. Die Beteiligungserträge in Höhe von TEUR 2.285 betreffen Erlöse aus den Projektbeteiligungen „Wohnkreis Dornbusch“ (TEUR 525), „OPERNBLICK“ (TEUR 435), „Villa Noblesse“ (TEUR 306) und „Oberursel-Weißkirchen“ (TEUR 174) sowie Teilgewinnausschüttungen der Alt-Tochtergesellschaften BRST Immo Invest GmbH (TEUR 475), Immo Invest Rhein-Main GmbH (TEUR 265) und der Rheinland Immo Invest GmbH (TEUR 105). Dem standen vor allem Wertberichtigungen von Forderungen gegen verbundene Unternehmen über TEUR 1.406 (Vorjahr: TEUR 1.477) und die Abschreibungen auf Finanzanlagen mit TEUR 1.525 (Vorjahr: TEUR 645) gegenüber. Die Abschreibungen auf Finanzanlagen betreffen ausschließlich die Projektgesellschaft für das Objekt „Elbquartier Blankenese“.

Das **neutrale Ergebnis** in Höhe von TEUR -21 (Vorjahr: TEUR -410) resultiert aus Steuernachzahlungen für Vorperioden (TEUR 27), denen Zinserstattungsansprüche gegen die Finanzverwaltung (TEUR 6) gegenüberstanden.

Insgesamt weist die InCity AG einen **Jahresfehlbetrag** von TEUR 2.349 (Vorjahr: TEUR 3.532) aus.

3.3 Vermögenslage der InCity AG

	31.12.2013		31.12.2012		Veränderung	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Vermögen						
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	6	0,0	4	0,0	2	50,0
Finanzanlagen	5.860	27,4	7.340	34,3	-1.480	-20,2
Langfristige Forderungen	889	4,2	6.268	29,3	-5.379	-85,8
Kurzfristige Forderungen	10.941	51,1	5.500	25,7	5.441	98,9
Flüssige Mittel	3.707	17,3	2.276	10,6	1.431	62,9
Übrige Aktiva	11	0,0	0	0,0	11	100,0
	21.414	100,0	21.388	100,0	26	0,1
Kapital						
Eigenkapital	17.118	80,0	19.466	91,0	-2.348	-12,1
Langfristige Verbindlichkeiten	3.084	14,4	0	0,0	3.084	100,0
Kurzfristige Verbindlichkeiten	1.212	5,6	1.922	9,0	-710	-36,9
	21.414	100,0	21.388	100,0	26	0,1

Der Rückgang der **Finanzanlagen** um TEUR 1.480 resultiert in Höhe von TEUR 1.525 aus Wertberichtigungen der Beteiligungen an der Elbquartier Blankenese GmbH & Co. KG und der Elbquartier Blankenese Beteiligungs-GmbH sowie aus den Abgängen der Beteiligungen an der Wohnkreis Dornbusch Verwaltungs GmbH (TEUR 14), der WIB Wohnprojekt GmbH (TEUR 13) und der WIB Wohnprojekt Oberursel GmbH (TEUR 13). Gegenläufig wirkte sich die Investition in vier neue Projektgesellschaften (TEUR 84) aus.

Die **langfristigen Forderungen** enthalten ausschließlich Forderungen gegen verbundene Unternehmen. Der Rückgang um TEUR 5.379 resultiert aus einer Verschiebung zwischen kurz- und langfristigen Forderungen. Die zum Stichtag bestehenden langfristigen Forderungen betreffen lediglich noch das Projekt „Top Living Berlin“.

Kurzfristige Forderungen

TEUR	31.12.2013	31.12.2012
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.448	22
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	8.305	4.745
Sonstige Vermögensgegenstände	1.188	733
	10.941	5.500

Die Zunahme der in den kurzfristigen Forderungen enthaltenen **Forderungen gegen verbundene Unternehmen** um TEUR 3.560 resultiert vornehmlich aus der Gewährung von Darlehen für die Projekte „Logistikcenter Daimler AG“ (TEUR 3.000) und „Heimat 79“ in Berlin, (TEUR 630) sowie aus der Verschiebung von im Vorjahresabschluss noch unter den langfristigen Forderungen ausgewiesener Positionen in die kurzfristigen Forderungen (TEUR 3.885). Dem stand eine Minderung der kurzfristigen Forderungen gegen verbundene Unternehmen aus der Rückzahlung gewährter Gesellschafterdarlehen durch die Projekt Wohnkreis Dornbusch GmbH & Co. KG (TEUR 2.140) und die AIB Projektgesellschaft BA 37 GmbH (TEUR 379) gegenüber. Zudem waren Einzelwertberichtigungen auf Forderungen in Höhe von insgesamt TEUR 1.406 vorzunehmen. Diese betrafen insbesondere die KBD Grundbesitz GmbH (TEUR 969), Immobilien Invest Köln GmbH (TEUR 315), Cologne Immo Invest II GmbH (TEUR 64) und BRST 100 Immo Invest GmbH (TEUR 51).

Die **sonstigen Vermögensgegenstände** in Höhe von TEUR 1.188 resultieren im Wesentlichen aus Steuererstattungsansprüchen für Vorjahre (TEUR 963) und Umsatzsteuer 2013 (TEUR 11).

Die Erhöhung der **flüssigen Mittel** um TEUR 1.431 ergibt sich vor allem aus Rückflüssen aus Beteiligungen an Projektgesellschaften und der Rückführung der Gesellschafterdarlehen.

Auf Grund des laufenden negativen Jahresergebnisses der Gesellschaft stellt sich das **Eigenkapital** um TEUR 2.348 niedriger als im Vorjahr dar.

Unter der Position **langfristige Verbindlichkeiten** (TEUR 3.084) wird eine zur Refinanzierung des Projekts „Logistikcenter Daimler AG“ ausgegebene Anleihe ausgewiesen.

Kurzfristige Verbindlichkeiten

TEUR	31.12.2013	31.12.2012
Sonstige Rückstellungen	578	795
Lieferverbindlichkeiten	127	100
Verbindlichkeiten verbundene Unternehmen	388	967
Sonstige Verbindlichkeiten	119	60
	1.212	1.922

Die **sonstigen Rückstellungen** betreffen insbesondere Risiken aus Tochterunternehmen und sonstige vertragliche Verpflichtungen (TEUR 323), Abschlusserstellungs- und Prüfungskosten (TEUR 134) und Urlaubsrückstellungen (TEUR 23).

Die **Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen** betreffen insbesondere die Rheinland Immo Invest GmbH (TEUR 191), die BRST Immo Invest GmbH (TEUR 102) und die Immo Invest Rhein Main GmbH (TEUR 72). Die Verbindlichkeiten beruhen auf von den Tochtergesellschaften erhaltenen kurzfristigen Darlehen.

Die **sonstigen Verbindlichkeiten** resultieren vorwiegend aus Steuerverbindlichkeiten (TEUR 110) und ausstehenden Zinszahlungen (TEUR 4).

3.4 Finanzlage der InCity AG

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

TEUR	31.12.2013	31.12.2012
1. Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit		
Periodenergebnis	-2.349	-3.532
Abschreibungen (+) auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.526	646
Zunahme (+)/Abnahme (-) der Rückstellungen	-217	506
Gewinn (+)/Verlust (-) aus Anlageabgängen	0	-25
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen (+)/Erträge (-)	-490	-13
Zunahme (-)/Abnahme (+) der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	-553	343
Zunahme (-)/Abnahme (+) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	86	-773
Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	-1.997	-2.848
2. Cash Flow aus der Investitionstätigkeit		
Auszahlungen (-) für Investitionen in Sachanlagevermögen	-4	-1
Einzahlungen (+) aus Abgängen von Finanzanlagen	11	25
Auszahlungen (-) für Investitionen in Finanzanlagen	-84	-39
Einzahlungen (+) aus Ausleihungen an Projektgesellschaften	4.984	1.130
Auszahlungen (-) für Ausleihungen an Projektgesellschaften	-4.479	-4.115
Cash Flow aus der Investitionstätigkeit	428	-3.000
3. Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit		
Einzahlungen (+) aus Darlehen	1.070	0
Einzahlungen (+) aus Anleihe	3.000	0
Auszahlungen (-) aus Optionsanleihe	0	-500
Auszahlungen (-) aus der Tilgung von Krediten	-1.070	0
Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit	3.000	-500
4. Finanzmittelfonds am Ende der Periode		
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds (Zwischensummen 1-3)	1.431	-6.348
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	2.276	8.624
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	3.707	2.276
5. Zusammensetzung des Finanzmittelfonds		
Liquide Mittel = Finanzmittelfonds am Ende der Periode	3.707	2.276

Der **Cash Flow aus operativer Tätigkeit** konnte insbesondere durch die liquiditätswirksamen Beteiligungserträge sowie weitere Kosteneinsparungen verbessert werden.

Der **Cash Flow aus der Investitionstätigkeit** ist geprägt durch die Ein- und Auszahlungen im Rahmen des Beteiligungsmodells. Ein- und Auszahlungen von Eigenmitteln stehen sich annähernd in gleicher Höhe gegenüber.

Der **Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit** ist geprägt durch die Emission einer ersten Tranche von Inhaberschuldverschreibungen in Höhe von TEUR 3.000 im Rahmen einer Privatplatzierung.

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

3.5 Ertragslage des InCity Konzerns

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

TEUR	01.01.-31.12.	01.01.-31.12.	Veränderung	
	2013	2012	TEUR	%
Umsatzerlöse	13.544	7.383	6.161	83,4
Veränderung des Bestands an unfertigen Leistungen	584	11.730	-11.146	-95,0
Gesamtleistung	14.128	19.113	-4.985	-26,1
Sonstige betriebliche Erträge	2.461	865	1.596	>100
Betriebsleistung	16.589	19.978	-3.389	-17,0
Materialaufwand	-12.153	-18.931	6.778	35,8
Personalaufwand	-1.176	-1.376	200	14,5
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-5	-1	-4	>100
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-3.347	-3.681	334	9,1
Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT)	-92	-4.011	3.919	97,7
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	36	204		
Ergebnisse aus Beteiligungen	0	17		
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-896	-1.197		
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-952	-4.987		
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-798	-98		
Periodenergebnis (= Konzerngesamtergebnis nach Steuern)	-1.750	-5.085		

Der InCity Konzern weitete auch im Geschäftsjahr 2013 die neue Geschäftsstrategie durch den Abschluss weiterer Projektbeteiligungen aus. Die Abwicklung des Altgeschäfts wurde konsequent fortgesetzt.

Mit den abgeschlossenen und in Ausführung befindlichen Immobilienprojekten konnte eine Gesamtleistung in Höhe von TEUR 14.128 (Vorjahr: TEUR 19.113) und eine Betriebsleistung in Höhe von TEUR 16.589 (Vorjahr: TEUR 19.978) erzielt werden.

Die **Umsatzerlöse** resultieren nunmehr nahezu vollumfänglich aus den im Rahmen der neuen Geschäftsstrategie eingegangenen Projektbeteiligungen.

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** resultieren im Wesentlichen aus der Veräußerung von Tochtergesellschaften (TEUR 1.745) sowie aus Mieten für die zum Verkauf gehaltenen Immobilien und aus Zwischenvermietungen (TEUR 563).

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

Die **Personalkosten** konnten trotz einer gestiegenen durchschnittlichen Mitarbeiterzahl im Vergleich zum Vorjahr erneut gesenkt werden.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** haben sich im Vorjahresvergleich vermindert. Sie beinhalten vor allem Rechts- und Beratungskosten von TEUR 771, Vertriebskosten von TEUR 437, Wertberichtigungen und Forderungsverluste von TEUR 370, Raumkosten von TEUR 257, Aufwendungen für vermietete Objekte aus den zum Verkauf gehaltenen Immobilienbeständen von TEUR 172 sowie Kosten der Börsennotierung und Investor Relations von TEUR 126.

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 2013 auf TEUR -92. Das **Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit (EBT)** betrug TEUR -952.

Im Geschäftsjahr 2013 war im Gegensatz zum Vorjahr auch die Ertragslage des Konzerns im Wesentlichen durch das Neugeschäft geprägt.

3.6 Vermögenslage des InCity Konzerns

	31.12.2013		31.12.2012	
	TEUR	%	TEUR	%
Vermögen				
Langfristige Vermögenswerte	15	0,0	16	0,0
Kurzfristige Vermögenswerte				
Vorräte	50.660	74,3	49.568	78,0
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	13.570	19,9	11.813	18,6
Liquide Mittel	3.937	5,8	2.184	3,4
	68.167	100,0	63.565	100,0
	68.182	100,0	63.581	100,0
Kapital				
Eigenkapital				
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallende Anteile	14.483	21,2	16.387	25,8
Anteile ohne beherrschenden Einfluss	-200	-0,3	407	0,6
	14.283	20,9	16.794	26,4
Langfristige Schulden	200	0,3	258	0,4
Kurzfristige Schulden				
Finanzielle Verbindlichkeiten	39.515	58,0	35.127	55,2
Erhaltene Anzahlungen	8.025	11,8	8.495	13,4
Rückstellungen	1.053	1,5	1.064	1,7
Sonstige kurzfristige Schulden	5.106	7,5	1.843	2,9
	53.699	78,8	46.529	73,2
	68.182	100,0	63.581	100,0

Die wesentlichen Auswirkungen auf die Vermögenslage des Geschäftsjahres 2013 ergaben sich aus der Beteiligung an weiteren Projektentwicklungsgesellschaften, dem Projektfortschritt in den bereits in Vorjahren eingegangenen Projektbeteiligungen sowie dem Abschluss von Projektentwicklungen nach neuem Geschäftsmodell. Ein unbebautes Grundstück wurde veräußert und es wurde eine Wertberichtigung über TEUR 1.150 hinsichtlich der von der KBD Grundbesitz GmbH gehaltenen Immobilie notwendig.

Unter den **Vorräten** sind ausschließlich unfertige Bauten sowie zum kurzfristigen Verkauf gehaltene Immobilien ausgewiesen. Darin enthalten sind im Wesentlichen die zum kurzfristigen Verkauf gehaltene Bestandsimmobilie „Dönhoffstr. 39, Leverkusen“ (TEUR 3.650) sowie die Entwicklungsobjekte

„Logistikcenter Daimler AG“ in Offenbach a. d. Queich (TEUR 15.228), „Elbquartier Blankenese“ in Hamburg (TEUR 13.527), das Grundstück der Rheinblick Lage 1 GmbH in Düsseldorf (Projekt „Rheinblick“) mit TEUR 6.875, „Flugfeld Böblingen“ in Böblingen (TEUR 4.305), „Top Living Berlin“ in Berlin (TEUR 3.965) und „Heimat 79“ in Berlin (TEUR 2.747).

Die **liquiden Mittel** betragen insgesamt TEUR 13.426. Darin sind TEUR 3.937 freie liquide Mittel enthalten. Die restlichen Beträge sind in Projekten investiert und dort auf Sperrkonten hinterlegt.

Das **Eigenkapital** beträgt zum 31. Dezember 2013 TEUR 14.283 (Vorjahr: TEUR 16.794). Daraus ergibt sich eine Eigenkapitalquote von 21 % (Vorjahr: 26 %). 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 2013 nicht durchgeführt. Auf Ebene der Muttergesellschaft wurde die Kapitalrücklage im Rahmen der Ergebnisverwendung mit dem Bilanzverlust verrechnet und beträgt nunmehr TEUR 2.933.

Bei den **kurzfristigen finanziellen Verbindlichkeiten** handelt es sich mit TEUR 31.025 (Vorjahr: TEUR 31.955) um kurzfristige Bankdarlehen, die im Wesentlichen im Zusammenhang mit den Projektfinanzierungen stehen. Sie werden wie auch im Vorjahr in der Regel variabel auf der Basis des 1-Monats-Euribors zzgl. 150 bis 250 Basispunkte verzinst. In Einzelfällen wird der 1-Monats-Euribor durch einen 2 %-igen Mindestzins ersetzt, wenn der 1-Monats-Euribor unter 2 % fällt. Für Überziehungszinsen auf Kontokorrentkonten werden im Schnitt 10 % Zins fällig (unverändert zum Vorjahr). Bei 3-Konten-Bauträgermodellen beläuft sich der Zins für das Baukonto, welches mit dem Erwerbkonto zinskompensiert wird, im Schnitt auf 8,75 % (unverändert zum Vorjahr). Zu den gewährten Sicherheiten verweisen wir auf die Angaben zu den Vorräten, den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und den sonstigen finanziellen Vermögenswerten. Grundsätzlich ist die Laufzeit der Bankdarlehen an die Projektlaufzeit geknüpft und beträgt in der Regel zwischen 2 und 2,5 Jahren.

Im Jahr 2013 hat die Muttergesellschaft als Emittentin eine Anleihe mit einem Gesamtnennbetrag von TEUR 20.000 begeben. Die Anleihe ist eingeteilt in bis zu 20.000 Stück auf den Inhaber lautende Teilschuldverschreibungen mit einem Nennbetrag von TEUR 1. Die Schuldverschreibungen werden ab dem Begebungstag mit 10 % p.a. verzinst. Nach Ablauf eines Jahres ab dem Begebungstag ist die Emittentin berechtigt, die Anleihe vorzeitig zu kündigen. Den Gläubigern steht ausschließlich ein außerordentliches Kündigungsrecht zu. Die aus der Begebung der Anleihe zufließenden Barmittel werden ausschließlich für die Finanzierung von Projektgesellschaften, an denen die Emittentin mit mindestens 25 % beteiligt ist, verwendet. 2013 wurden insgesamt TEUR 3.000 Inhaberschuldverschreibungen ausgegeben, welche ebenfalls in den kurzfristigen finanziellen Verbindlichkeiten ausgewiesen sind.

3.7. Finanzlage des Konzerns

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

TEUR	01.01.-31.12. 2013	01.01.-31.12. 2012
(+/-) Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag vor Ertragsteuern	-952	-4.987
(+) Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	5	1
	-947	-4.986
(-) Zahlungsunwirksame Erträge	0	-145
(+) Zahlungsunwirksame Aufwendungen	1.150	0
(-) gezahlte Ertragsteuern	-270	-504
	-67	-5.635
(+/-) Veränderung der Vorräte, Forderungen, sonstigen Vermögenswerte	631	-20.579
(+/-) Veränderung der Rückstellungen, sonstigen Verbindlichkeiten	226	8.378
Cash Flow aus der operativen Geschäftstätigkeit	790	-17.836
(+) Einzahlungen aus Anlagenabgängen	0	118
(-) Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen	-4	-1
(+) Einzahlungen aus der Veräußerung von Beteiligungen	0	0
(+/-) Einzahlungen/Auszahlungen aus der Veräußerung von Tochterunternehmen	215	9
Cash Flow aus der Investitionstätigkeit	211	126
(+) Einzahlungen nicht beherrschender Gesellschafter	108	37
(-) Ausschüttungen an Minderheiten (Anteile ohne beherrschenden Einfluss)	-869	0
(+/-) Aufnahme/Tilgung von Finanzverbindlichkeiten	10.666	9.831
(+/-) Aufnahme/Tilgung von sonstigen Krediten	-9.153	-440
Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit	752	9.428
Veränderung des Finanzmittelbestands	1.753	-8.282
Finanzmittelbestand zu Beginn des Geschäftsjahres	2.184	10.466
Finanzmittelbestand am Ende des Geschäftsjahres	3.937	2.184

Die Finanzlage im Konzern ist geprägt durch den **Cash Flow aus operativer Tätigkeit**. Der positive operative Cash Flow resultiert im Wesentlichen aus den Erlösen im Zusammenhang mit den in 2013 veräußerten Objekten.

Der **Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit** zeigt netto stärkere Rückführungen von Finanzverbindlichkeiten, welche im Zusammenhang mit den im Geschäftsjahr 2013 getätigten Veräußerungen stehen.

4. NACHTRAGSBERICHT

Seit dem 1. Januar 2014 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten, von denen wir einen wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des InCity Konzerns und der InCity AG erwarten.

5. SONSTIGE ANGABEN

5.1. Mitarbeiter

Im Geschäftsjahr 2013 waren neben dem Vorstand durchschnittlich zehn (Vorjahr: neun) weitere Mitarbeiter in der InCity AG beschäftigt. Zum 31. Dezember 2013 waren neben dem Vorstand elf Mitarbeiter beschäftigt, alle in der InCity AG selbst.

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

5.2. Übernahmerechtliche Angaben

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

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

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

Bestimmungen über Ernennung und Abberufung von Mitgliedern des Vorstands 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-Controlling-Reports erfolgt ein kontinuierlicher Abgleich der Ist-Kosten-Situation und dem jeweiligen Monats- und Jahresbudget. Eine Erfolgs- und Liquiditätsplanung für drei Jahre wird jährlich aktualisiert und dem Aufsichtsrat zur Genehmigung vorgelegt.

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

6.2. Rechnungslegungsbezogenes internes Kontrollsystem

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

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

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

6.3. Gesamteinschätzung der Chancen und Risiken

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

Die Euro-Krise ist zwar nach wie vor präsent, hat sich aber im Jahresverlauf 2013 relativiert, so dass die Rezession in der Eurozone zunächst überstanden zu sein scheint. Für das laufende Jahr sind die Aussichten gut. Die Bundesbank sagt einen Aufschwung voraus und rechnet mit einem Wachstum der deutschen Wirtschaft von 1,7 %.

Die Periode der niedrigen Zinspolitik wird im laufenden Jahr weiter anhalten und den Anlagedruck weiter erhöhen. Davon profitiert zunächst einmal die Immobilienbranche. Die solide Eigenkapitalquote der InCity AG sowie die Möglichkeit der Refinanzierung über eine Anleihe mit einem Nominalbetrag von TEUR 20.000 bilden die Basis für ein stetiges Wachstum.

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

6.4. Einzelchancen und Risiken

6.4.1. Investitionsrisiken

Risiken für das eigene Beteiligungsportfolio

Die unmittelbaren Risiken der InCity AG betrafen im Jahr 2013 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.

Um die Abhängigkeit zu mindern und planbarere Cash Flows zu realisieren, befindet sich der Vorstand seit Anfang des Geschäftsjahres 2014 in der Prüfung einer Erweiterung des Geschäftsmodells, um den Aufbau eines Bestandsportfolios.

Risiko durch negative Ergebnisse in den Beteiligungsgesellschaften

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

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

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

6.4.2. 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).

Im Falle der Beteiligung „Elbquartier Blankenese“ wurden im Zusammenhang mit dem Austausch des bisherigen Generalunternehmers Wertberichtigungen in Höhe von TEUR 1.500 notwendig.

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

Abhängigkeit von der Kenntnis der lokalen Marktbedingungen

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

Risiko aus Gewährleistungen

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

Risiken 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 in Leverkusen noch nicht veräußert. Für dieses Objekt wurde bereits in 2012 eine langfristige Finanzierung abgeschlossen, um etwaigen Zinsänderungsrisiken entgegenzuwirken. Die Immobilie selbst ist langfristig vermietet, so dass sich ein positiver Ergebnisbeitrag und Cash Flow ergibt. Dennoch konnte der geplante Verkaufspreis trotz intensiver Verkaufsbemühungen nicht erreicht werden. Somit wurde im Zuge der intensiven Vermarktung des Objektes ein weiterer Bewertungsabschlag in Höhe von TEUR 1.150 notwendig.

Risiken bei der Vermarktung von Immobilien

In Bezug auf die Vermarktung und den Vertrieb von Immobilien können sich Risiken insbesondere durch eine Verlängerung des benötigten Zeitrahmens für den geplanten Abverkauf ergeben. Auch die Änderung

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

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

Haftungsrisiko auf Grund von Altlasten und anderen Gebäude- oder Bodenrisiken

Die InCity AG und die zur InCity Gruppe gehörenden Tochtergesellschaften tragen stellenweise das Risiko, dass die im Eigentum und Entwicklung befindlichen Grundstücke mit Altlasten und/oder Kriegslasten (Blindgänger), Bodenverunreinigungen oder -kontaminierungen 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 auf Grund zwingender gesetzlicher Vorschriften erst sukzessive nach Projektfortschritt vereinnahmt werden können. Die InCity Gruppe hat deshalb umfangreiche projektbezogene Fremdmittel bei Banken aufgenommen, die sie neben Zinszahlungen auch sonstigen wirtschaftlichen Beschränkungen unterwerfen. Die von den Banken gewährten Finanzierungen der InCity Gruppe bestehen grundsätzlich aus der Ankauffinanzierung für die Grundstückserwerbskosten und der daran anschließenden Aufbaufinanzierung für die Baumaßnahmen. Dabei knüpfen die finanzierenden Kreditinstitute die Bereitstellung insbesondere der Mittel für die Aufbaufinanzierung im Regelfall an Vorverkaufsaufgaben und/oder Vermietungsaufgaben. Diese können beispielsweise den Verkauf eines festgelegten Anteils der Gesamtfläche (10 % bis 50 %) 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 Vorverkaufsauflage/Vermietungsaufgabe 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. Im Geschäftsjahr 2013 konnte die InCity AG einzelne Projektbeteiligungen mit Mezzanine-Darlehen von Family Offices refinanzieren. Mit der Begebung einer Inhaberschuldverschreibung in einem Gesamtvolumen von bis zu TEUR 20.000 im September 2013, welche in mehreren Tranchen gezeichnet werden kann, verfügt die Gesellschaft nun über eine größtmögliche Flexibilität zur Refinanzierung ihrer Projektbeteiligungen. Die erste Tranche über TEUR 3.000 konnte innerhalb kurzer Zeit zur Refinanzierung einer gewerblichen Projektbeteiligung herangezogen werden. Die Laufzeit der Anleihe beträgt drei Jahre. Die einzelnen Schuldverschreibungen lauten auf einen Nennbetrag von TEUR 1 und werden mit 10 % p.a. verzinst.

Sollte eine ausreichende Refinanzierung zukünftig nicht mehr oder nur in geringerem Umfang erfolgen, könnte sich dies negativ auf das geplante Wachstum auswirken. Um aber auch zukünftig die Möglichkeit der Aufnahme von Eigenkapital zu haben, pflegt die Gesellschaft den Dialog mit den Kapitalmarktteilnehmern durch eine offene Kommunikation.

Verwendung von Finanzinstrumenten

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

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

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

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

Zinsänderungsrisiken bestehen derzeit aus den kurzfristigen Objektfinanzierungen.

7. PROGNOSEBERICHT

7.1 Ausgangssituation

In 2013 befanden sich eine Reihe vielversprechender Projekte in der Prüfung. Durch das Auflegen einer Anleihe mit einem Gesamtvolumen von Nominal TEUR 20.000 können Mittel für die Refinanzierung weiterer Projekte grundsätzlich strukturiert werden. Eine erste Tranche in Höhe von TEUR 3.000 konnte im 3. Quartal im Rahmen einer Privatplatzierung emittiert werden. Auf Grund des hohen Kupons von 10 % steht jedoch bei dieser Refinanzierungsform eine Ertragssäule unseres Geschäftsmodells, nämlich die Verzinsung der eingesetzten Eigenmittel, nicht zur Verfügung. Insgesamt erhöht dies die Risikoposition der Anteilseigner des Mutterunternehmens in den Projektentwicklungen und verzögert den Zeitpunkt in dem die Gewinnschwelle erreicht werden kann. Wie am Beispiel der Projektbeteiligung „Elbquartier Blankenese“ in Hamburg zu sehen ist, haben die InCity AG sowie die InCity Gruppe noch nicht die kritische Größe erreicht, um durch eine entsprechende Anzahl von Projekten eine für unser Geschäftsmodell notwendige Risikostreuung vorzunehmen und eine wesentliche Gewinnkorrektur bei einer Beteiligung zu kompensieren.

Darüber hinaus ist ein wesentlicher Teil des Eigenkapitals noch im Objekt „Rheinblick“ in Düsseldorf gebunden. Aus heutiger Sicht ist davon auszugehen, dass es am 1. Juli 2014 nicht zu einer alternativen Zahlung in Höhe von TEUR 6.300 aus der Überlassung des Übertragungsanspruches am Grundstück auf einen Dritten kommt, sondern das Eigentum am Grundstück, wie in der ursprünglichen Vereinbarung vorgesehen, auf die besitzhaltende Gesellschaft und damit den Konzern übergeht und zur Projektentwicklung zur Verfügung steht.

Trotz unbestreitbarer Erfolge, die sich an der Entwicklung der Finanzkennzahlen ablesen lassen, ist es der Gesellschaft entgegen der ursprünglichen Planung nicht gelungen in 2013 die Gewinnschwelle zu erreichen, was für ein tragfähiges und planbares Geschäftsmodell unabdingbar ist. Hierzu ist unabhängig von strategischen Überlegungen geplant, die Fixkosten weiter zu senken, was durch entsprechende Maßnahmen bereits veranlasst wurde.

Für ein tragfähiges und planbares Geschäftsmodell ist es aus Sicht des Vorstands unabdingbar, planbare Erträge und Cash Flows zur Deckung der Fixkosten zu realisieren. Dies ist nach Einschätzung des Vorstands auf Basis des aktuellen Geschäftsmodells, das ausschließlich auf der Finanzierung von Projektentwicklungen auf Ebene der InCity AG und die Realisierung von Projektentwicklungen im Konzern basiert insbesondere auf Grund der aktuell noch nicht darstellbaren Risikosteuerung kurzfristig nicht möglich. Der Vorstand prüft daher aktuell den Aufbau eines Portfolios ausgewählter Bestandsimmobilien im Raum Frankfurt am Main und Berlin um planbare Erträge und Cash Flows zur Deckung der Fixkosten sicherzustellen und somit das Geschäftsmodell der InCity AG auf ein breiteres Fundament zu stellen.

7.2 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die Euro-Krise ist zwar nach wie vor präsent, hat sich aber im Jahresverlauf 2013 relativiert, so dass die Rezession in der Eurozone zunächst überstanden zu sein scheint.

Es ist zu erwarten, dass die EZB die Leitzinsen weiterhin auf einem niedrigen Niveau halten wird. Die Periode des „billigen Geldes“ wird auch 2014 noch anhalten und den Anlagedruck weiter erhöhen. Davon profitiert zunächst einmal die Immobilienbranche.

Die Bundesregierung rechnet für das Jahr 2014 mit einem Aufschwung und erwartet ein Wachstum von 1,8 %, das sich 2015 auf 2,0 % beschleunigen soll. Wir gehen weiterhin davon aus, dass sich die vorsichtige Finanzierungspolitik der Kreditinstitute nicht wesentlich ändern wird.

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

7.3 Pipeline und Refinanzierung

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

7.4 Ausblick

Auf Grund der gegenüber der Vorjahresplanung geringeren Investitionstätigkeit in 2013 wird eine Fixkostendeckung aus dem Neugeschäft, trotz weiterer strikter Kosteneinsparungen, auch in 2014 nicht zu erreichen sein. Ausgehend vom bestehenden Portfolio und den geplanten Kostensenkungsmaßnahmen wird ein negatives Ergebnis erwartet, das aber deutlich besser ist als in 2013.

Da sich der Vorstand aktuell in der Prüfung von möglichen zum Kauf angebotenen Bestandsimmobilien befindet und der Zeitpunkt des Nutzen- und Lastenwechsels noch nicht bestimmt werden kann, ist die Auswirkung auf das Ergebnis 2014 noch nicht verlässlich planbar. Bei Umsetzbarkeit der vom Vorstand angedachten Strategie ist mit einem positiven Ergebnis auf Einzelabschlusssebene in 2015 zu rechnen.

Der InCity Konzern wird in 2014 die Gewinnschwelle ebenfalls nicht erreichen. Hier wird mit einer leichten Verbesserung gegenüber 2013 gerechnet. Auch hier werden in Abhängigkeit des möglichen Bestandsaufbaus positive Ergebnisse ab dem Geschäftsjahr 2015 zu erwarten sein.

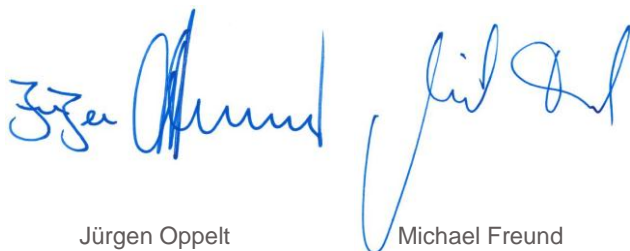
Auf Basis der aktuellen Finanzplanung für den Einzel- und Konzernabschluss ist die Finanzierung der InCity AG und der laufenden Projekte gesichert.

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

8. SCHLUSSERKLÄRUNG GEM. § 312 ABS. 3 AKTG

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

Frankfurt am Main, 28. März 2014



Jürgen Oppelt
- Vorsitzender des Vorstands -

Michael Freund
- Vorstand -

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

An die InCity Immobilien AG

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht, der mit dem Konzernlagebericht zusammengefasst wurde, der InCity Immobilien AG, Frankfurt am Main, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2013 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 auf Grund 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, 16. April 2014

Ernst & Young GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Wehner
Wirtschaftsprüfer



Pilawa
Wirtschaftsprüfer