

INCITY
IMMOBILIEN AG

2012

Geschäftsbericht

Kennzahlen der InCity Immobilien AG

in Mio. EUR	2012	2011
EBIT	-4,4	-4,5
Zinsergebnis	1,0	0,5
Beteiligungsergebnis	-0,1	0,0
EBT	-3,5	-4,0
Laufendes Ergebnis	-3,5	-3,9
Bilanzsumme	21,4	26,6
Umlaufvermögen	14,0	18,5
<i>davon gewährte Darlehen Neuprojekte</i>	9,1	6,7
<i>davon Liquidität</i>	2,3	8,6
Eigenkapital	19,5	23,0
<i>davon gezeichnetes Kapital</i>	12,6	12,6
EK-Quote (in %)	91,0	86,4
Kurzfristige Verbindlichkeiten	1,1	3,2
<i>davon Finanzverbindlichkeiten</i>	0,0	0,0

Kennzahlen des InCity Konzerns

in Mio. EUR	2012	2011
Umsatzerlöse	7,4	13,4
Gesamtleistung	19,1	17,4
Sonstige betriebliche Erträge	0,9	2,6
EBIT	-4,0	-4,1
EBT	-5,0	-5,5
Jahresüberschuss / -fehlbetrag	-5,1	-5,2
Ergebnis je Aktie (in EUR)	-0,37 ^{a)}	-0,59 ^{b)}
Bilanzsumme	63,6	52,8
Kurzfristige Vermögensgegenstände	63,6	52,7
<i>davon Immobilienprojekte</i>	49,6	39,3
<i>davon liquide Mittel</i>	12,4	11,5
Eigenkapital	16,8	21,8
<i>davon gezeichnetes Kapital</i>	12,6	12,6
EK-Quote (in %)	26,4	41,4
Kurzfristige Verbindlichkeiten	46,6	30,7
<i>davon Finanzverbindlichkeiten</i>	26,6	25,2
Cash Flow aus der operativen Geschäftstätigkeit	-17,8	-0,6
Cash Flow aus der Investitionstätigkeit	0,1	0,4
Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit	9,4	4,3

Aktie

	2012	2011
Aktienkurs (in EUR)	1,80	2,44
Aktienanzahl (absolut)	12.619.967	12.619.967
Streubesitz (in %)	ca. 70,11	ca. 70,11
Marktkapitalisierung (in EUR)	22.715.940,60	30.792.719,00

a) gewichtete Aktienanzahl: 12.619.967

b) gewichtete Aktienanzahl: 7.962.885

Das Jahr 2012



OPERNBLICK
Über 50% der exklusiven
Eigentumswohnungen
bereits verkauft



Elbquartier Blankenese
Vertriebsstart erfolgt



**Neue Projektbeteiligung
Villa Noblesse**
Ausbau des
Beteiligungsvolumens in
der Rhein-Main Region

Partnernetzwerk
Erfolgreiche Akquisition
weiterer Projektentwickler

1

2

3

4

5

6

Wohnkreis Dornbusch
Nach en-bloc Verkauf an
institutionellen Investor
schreitet Planung voran



Wohnkreis Dornbusch
Grundsteinlegung für
Wohn- und
Geschäftshaus

**Neue Projektbeteiligung
Top Living Berlin
Lassenstraße**
Erschließung der Zielregion
Berlin





**Neue Projektbeteiligung
Flugfeld Böblingen**
Expansion in den
Großraum Stuttgart



Villa Noblesse
Vertriebsstart im
Frankfurter
Diplomatenviertel

OPERNBLICK
Projekt zum
Jahresende
fertiggestellt

OPERNBLICK
Alle Wohnungen sind
veräußert

7

8

9

10

11

12

OPERNBLICK
feiert Richtfest



Elbquartier Blankenese
Baugenehmigung erteilt



Flugfeld Böblingen
Erfolgreicher
Vertriebsstart
im Flugfeld

Inhaltsverzeichnis

Vorwort des Vorstands	8
Bericht des Aufsichtsrats.....	12
Geschäftsmodell der InCity Immobilien AG	15
InCity-Beteiligungen	19
Ergebnisaufteilung der InCity Immobilien AG	29
Aktie – Investor Relations	31
Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns für 2012.....	34
Geschäft und Rahmenbedingungen	34
Wirtschaftliche Einflussfaktoren	38
Finanzanalyse.....	40
Gesamtaussage	40
Ertragslage der InCity Immobilien AG	41
Vermögenslage der InCity Immobilien AG	43
Finanzlage der InCity Immobilien AG	45
Ertragslage des Konzerns	46
Vermögenslage des Konzerns.....	48
Finanzlage des Konzerns	49
Nachtragsbericht.....	50
Sonstige Angaben	50
Risiko- und Chancenbericht.....	51
Prognosebericht.....	56

JAHRESABSCHLUSS DER INCITY IMMOBILIEN AG	59
Bilanz	60
Gewinn- und Verlustrechnung	62
Entwicklung des Anlagevermögens	64
Anhang	66
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	74
KONZERNABSCHLUSS	77
Konzernbilanz	78
Konzern-Gesamtergebnisrechnung	80
Konzern-Kapitalflussrechnung	81
Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung.....	82
Anhang	84
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	119
Finanzkalender	120
Zusammensetzung von Vorstand und Aufsichtsrat	121
Impressum.....	121

Vorwort des Vorstands

Sehr geehrte Aktionäre und Geschäftspartner, sehr geehrte Damen und Herren,

wer die Entwicklung der InCity Immobilien AG in den vergangenen Jahren verfolgt hat, weiß, welchen Wandel die Gesellschaft vollzogen hat. Mit dem Geschäftsjahr 2012 hat die InCity Immobilien AG den Übergang vom alten zum neuen Geschäftsmodell nunmehr vollständig umsetzen können. Ein, wie erwartet, stabiles Marktumfeld im Bereich der hochwertigen Wohn- und Gewerbeimmobilien hat es der Gesellschaft erlaubt, geplante Neuprojekte einzugehen und die identifizierten Sachverhalte im Altgeschäft weiter abzuwickeln. Dabei konnten wir einige bedeutende Meilensteine erreichen. So ist es uns gelungen, zum einen neue Zielmärkte in Berlin und im Großraum Stuttgart zu erschließen sowie zum anderen das Beteiligungsvolumen in der Rhein-Main Region durch eine neue Beteiligung zu erhöhen. Die ersten Projekte sind mittlerweile abgeschlossen oder befinden sich in der Schlussphase. Die hier realisierten Projekterlöse liegen im Rahmen unserer Erwartungen, werden aber erst in 2013 ergebnisrelevant.

Die geplante signifikante Ausweitung des Geschäftsvolumens konnten wir in 2012 jedoch noch nicht erreichen. Sie verschiebt sich nun gemäß der aktuellen Planung auf das Jahr 2013. Der Hauptgrund dafür ist die Verschiebung eines Darlehens aus Gesellschafterkreisen über Euro 20 Mio. Im Wesentlichen auf Grund dieser Verschiebung sowie durch eine Verzögerung von erwarteten Beteiligungserträgen begründet, schließt die InCity Immobilien AG das Geschäftsjahr 2012 trotz einer weiteren Reduzierung der operativen Kosten mit einem Jahresfehlbetrag in Höhe von Euro 3,5 Mio. ab. Das Ziel eines ausgeglichenen Ergebnisses für den Einzelabschluss der InCity Immobilien AG wurde somit deutlich verfehlt. Auch wenn es dafür nachvollziehbare Erklärungen gibt, die wir weiter unten erläutern werden, ist dies für unsere Aktionäre und uns außerordentlich bedauerlich.

Wichtige Meilensteine in 2012

Dennoch war die InCity Immobilien AG im zurückliegenden Jahr sowohl mit ihren Neuprojekten als auch mit bestehenden Projektbeteiligungen erfolgreich: So haben wir mit der Beteiligung am Projekt „Top Living Berlin Lassenstraße“ damit begonnen, den Zielmarkt Berlin zu erschließen. Die exklusiven Eigentumswohnungen im Berliner Stadtteil Grunewald werden voraussichtlich im 4. Quartal 2014 fertiggestellt werden, der Verkauf soll im Sommer 2013 beginnen.

Außerdem bauten wir unser Beteiligungsvolumen in der Region Rhein-Main durch das Projekt „Villa Noblesse“ aus. Das gesamte Grundstücksareal verkauften wir bereits im 1. Quartal 2013 an einen Endinvestor. Somit wird das Projekt bereits im Jahr 2013 zu unserem Ergebnis beitragen.

Die Expansion in den Großraum Stuttgart gelang uns mit der Projektbeteiligung „Flugfeld Böblingen“. Das Projekt, das Teil einer Quartiersentwicklung auf dem ehemaligen Flugfeld ist, in dem sich Wohnen, Arbeiten und Freizeit ergänzen werden, soll im 4. Quartal 2014 fertig gestellt werden. Der Verkauf der Wohnungen und Stadthäuser hat bereits begonnen.

Für die geplanten 35 Einfamilienhäuser im Rahmen der Quartiersentwicklung „Elbquartier Blankenese“ erhielten wir im Oktober von der Stadt Hamburg die Baugenehmigung. Somit konnten wir die Gespräche mit potenziellen

Bauunternehmern zum Abschluss bringen. Der Verkauf läuft bereits erfolgreich, die Fertigstellung ist für das 3. Quartal 2014 geplant.

Im Dezember 2012 schlossen wir außerdem mit der Fertigstellung des Projekts "OPERNBLICK" die erste InCity-Projektbeteiligung in Frankfurt am Main ab. Alle neun Eigentumswohnungen in Frankfurter Toplage konnten noch vor Objektfertigstellung veräußert werden. Die realisierten Projekterlöse liegen voll im Rahmen der Erwartungen, werden aber erst 2013 ergebnisrelevant.

Jahres- und Konzernergebnis

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

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

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

Schließlich mussten wir im Geschäftsjahr 2012 nochmals Wertberichtigungen auf Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von Euro 1,5 Mio. vornehmen. Unter Berücksichtigung von zuvor aktivierten Zinsansprüchen gegen die verbundenen Unternehmen, beläuft sich die Abwertung auf netto Euro 0,9 Mio. Darüber hinaus war es notwendig, Rückstellungen für Risiken aus dem Altgeschäft in Höhe von Euro 0,4 Mio. zu bilden. Damit haben wir nun die Risiken aus dem Altgeschäft ausreichend abgebildet.

Der InCity Konzern schloss das Geschäftsjahr 2012 mit einem negativen Konzerngesamtergebnis nach Steuern in Höhe von Euro 5,1 Mio. ab, wovon Euro 0,5 Mio. auf Minderheiten entfallen. Im Wesentlichen durch Rückstellungen für Risiken im Altgeschäft sowie die bereits erwähnte nicht liquiditätswirksame Wertminderung des Vorratsgrundstücks „Rheinblick“ in Höhe von Euro 0,6 Mio. ist das Konzernergebnis ebenfalls schlechter als geplant ausgefallen.

Deutlich unbefriedigende Kursentwicklung

Die Entwicklung der InCity-Aktie war im Geschäftsjahr 2012 für uns und unsere Aktionäre sehr enttäuschend. Über das Gesamtjahr betrachtet fiel der Aktienkurs um rund 28 %.

Die Kursentwicklung spiegelt die Unsicherheit auf Seiten der Anleger hinsichtlich der Realisierbarkeit von geplanten Kapitalzuflüssen und damit von zu realisierendem Neugeschäft wider. Wir hoffen, durch Erfolge im Jahr 2013 das Anlegervertrauen stärken zu können und die Nachfrage nach der InCity-Aktie zu steigern, so dass sich der Kurs mittelfristig erholen kann und langfristig nachhaltige Kurssteigerungen möglich sind.

Führungsteam vervollständigt

Erfreulicherweise konnten wir noch im November die Vervollständigung unseres Führungsteams durch die Bestellung von Herrn Michael Freund zum Finanzvorstand verkünden. Er ist verantwortlich für die Bereiche Finanzen (Steuern, Rechnungswesen, Controlling), Personal, Organisation/IT sowie Kommunikation (IR, PR), die seit dem Weggang des Vorstandsmitgliedes Heiko Frantzen Mitte vergangenen Jahres vom Vorstandsvorsitzenden Herrn Jürgen Oppelt kommissarisch verantwortet wurden. So ist die InCity Immobilien AG auch personell wieder schlagkräftig aufgestellt.

Ausblick

Das Immobilienmarktumfeld, in dem wir uns bewegen, beurteilen wir weiterhin als stabil. Es zeigt sich, dass unsere Strategie, sich auf lukrative Beteiligungen nebst deren Finanzierung ab der Phase der Projektrealisierung mit akkreditierten InCity-Partnern aus den Reihen der regional etablierten Projektentwicklern zu konzentrieren, aufgeht: Grundsätzlich bieten sich uns viele lukrative Investitionsmöglichkeiten und wir gehen davon aus, dass die Nachfrage nach exklusiven Wohnimmobilien weiter anhalten wird.

Aktuell befinden wir uns in der Prüfung von Projekten mit einem möglichen Gesamtinvestitionsvolumen von mehr als Euro 200 Mio. Parallel arbeiten wir mit Hochdruck an der Refinanzierung dieser Projekte. Erste vielversprechende Gespräche konnten wir bereits führen. Wir gehen davon aus, dass wir im 2. Quartal 2013 hierzu eine Lösung präsentieren können.

Unter Berücksichtigung der geplanten Ausweitung des Geschäftsvolumens sowie der damit im Zusammenhang stehenden Refinanzierungskosten, erwarten wir steigende Umsatzerlöse und Zinserträge sowie für das Geschäftsjahr 2013 für die InCity AG ein ausgeglichenes Jahresergebnis und für das Geschäftsjahr 2014 ein positives Jahresergebnis. Der InCity Konzern wird auf Grund des geplanten Projektvolumens und den damit im Zusammenhang stehenden Anlaufkosten in den nächsten zwei Jahren kein positives Ergebnis erzielen. Jedoch wird im Zuge der Ausweitung des Geschäftsvolumens und dem damit einhergehenden Anstieg der Umsatzerlöse sich hier sukzessive ein positiver Trend herausbilden.

Unser besonderer Dank gilt Ihnen, unseren Aktionären und Investoren für das entgegengebrachte Vertrauen sowie unseren Mitarbeitern, die tagtäglich mit ihrem Einsatz die InCity Immobilien AG weiter entwickeln.

Mit freundlichen Grüßen

Der Vorstand

Frankfurt am Main, im April 2013



Jürgen Oppelt



Michael Freund

Bericht des Aufsichtsrats

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

im Geschäftsjahr 2012 hat die InCity Immobilien AG den Übergang vom alten zum neuen Geschäftsmodell vollständig umsetzen können. Dabei ist es der Gesellschaft gelungen, neue Zielregionen zu erschließen und das Beteiligungsvolumen in der Rhein-Main Region auszubauen. Dennoch wurde im Wesentlichen refinanzierungsbedingt das geplante ausgeglichene Ergebnis nicht erreicht. Der Vorstand arbeitet aktuell intensiv daran, die Refinanzierung in der ursprünglich angedachten Größenordnung sicherzustellen, um mit dem Aufholen auf den Planungsstand zu beginnen. Mit der erfolgten weiteren Risikoversorge im Altgeschäft sowie den gesenkten operativen Kosten ist eine solide Basis geschaffen, das geplante Neugeschäft gestärkt einzugehen und das Geschäftsjahr 2013 positiv abzuschließen.

Überwachung und Beratung durch den Aufsichtsrat

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

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

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

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

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

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

Schwerpunkte der Sitzungen des Aufsichtsrats

Im Geschäftsjahr 2012 kam der Aufsichtsrat zu vier ordentlichen Präsenzsitzungen und drei außerordentlichen Aufsichtsratssitzungen zusammen. Die außerordentlichen Aufsichtsratssitzungen wurden als Telefonkonferenz abgehalten. Kein Mitglied des Aufsichtsrats hat an weniger als der Hälfte der Sitzungen teilgenommen. Der Aufsichtsrat befasste sich eingehend mit der wirtschaftlichen Lage und der operativen sowie strategischen Entwicklung des Unternehmens. Über besondere Geschäftsvorgänge, die für die Leitung des Unternehmens sowie für die Beurteilung von Lage und Entwicklung des Unternehmens von wesentlicher Bedeutung waren, wurde der Aufsichtsrat vom Vorstand auch zwischen den Aufsichtsratssitzungen unverzüglich und umfassend informiert. Zustimmungspflichtige Themen wurden vom Vorstand rechtzeitig zur Beschlussfassung vorgelegt oder die vom Aufsichtsrat erforderliche Genehmigung unverzüglich eingeholt. In dringlichen Fällen erfolgte die Beschlussfassung in Abstimmung mit dem Aufsichtsratsvorsitzenden im schriftlichen Umlaufverfahren.

März 2012

In der ersten ordentlichen Sitzung befasste sich der Aufsichtsrat eingehend mit dem Jahres- und Konzernabschluss 2011 und dem Ergebnis der Prüfung der Wirtschaftsprüfer, die mündlich über das Ergebnis der Prüfung berichteten und den Abschluss mit dem Aufsichtsrat eingehend erörterten.

Ferner hat der Aufsichtsrat die Tagesordnung der Hauptversammlung 2012 diskutiert und sich mit dem Bericht des Aufsichtsrats an die Hauptversammlung befasst. Zudem wurde der Aufsichtsrat vom Vorstand über den aktuellen Stand der Projektbeteiligungen und die Akquisitionsplanung informiert.

Mai 2012

Sowohl die Feststellung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2011 also auch die Billigung des Konzernabschlusses erfolgten im Umlaufverfahren.

Ebenfalls im Mai hat der Aufsichtsrat durch schriftliches Votum die Einberufung und Abhaltung der ordentlichen Hauptversammlung nebst Tagesordnungspunkten sowie die Beschlussvorschläge verabschiedet.

Juni 2012

Gegenstand der zweiten ordentlichen Sitzung war die Akquisitionsplanung neuer Projektbeteiligungen. Der Aufsichtsrat hat die vom Vorstand präsentierte Projektpipeline geprüft und ihm ein entsprechendes Verhandlungsmandat für die potenziellen Beteiligungen erteilt. Außerdem hat sich der Aufsichtsrat davon überzeugt, dass der InCity Immobilien AG über ein entsprechendes Finanzierungskonzept genügend Liquidität zur Verfügung steht, um die verschiedenen Projektbeteiligungen eingehen zu können.

August 2012

Gegenstand zweier außerordentlichen Sitzungen war das Ausscheiden des Finanzvorstandes Herrn Heiko Frantzen und die Nachfolgeregelung.

September 2012

Gegenstand der ordentlichen Sitzung war das Ergebnis des ersten Halbjahres 2012 und die Entwicklung der wesentlichen Kennzahlen. Weiterhin diskutierte der Aufsichtsrat mit dem Vorstand die Entwicklung bei den einzelnen Projektbeteiligungen und ließ sich über den Sachstand bei der Projektpipeline informieren. Weiterer Gegenstand der Sitzung war die Liquiditätsvorhaltung des Unternehmens.

Oktober 2012

In einer außerordentlichen Sitzung bestellte der Aufsichtsrat Herrn Michael Freund mit Wirkung zum 1. Dezember 2012 zum neuen Finanzvorstand der InCity Immobilien AG.

November 2012

Im Rahmen der ordentlichen Sitzung erläuterte der Vorstand dem Aufsichtsrat die Budgetplanung 2013 sowie die Unternehmens- und Liquiditätsplanung für die kommenden Jahre 2013 bis 2016. Diese Aufstellungen wurden

intensiv mit dem Vorstand diskutiert. Weiterhin wurden dem Aufsichtsrat potenzielle neue Projektbeteiligungen vom Vorstand vorgestellt, die eingehend erörtert wurden. Ebenso informierte sich der Aufsichtsrat über aktuelle Sachstände bei einzelnen bestehenden Projektbeteiligungen.

Jahres- und Konzernabschlussprüfung

Die von der Hauptversammlung am 11. Juli 2012 gewählte Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Ernst & Young GmbH, Berlin, hat den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss und den Lagebericht der InCity Immobilien AG zum 31. Dezember 2012 sowie den aufgestellten Konzernabschluss und den Konzernlagebericht der Gesellschaft geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Der Jahresabschluss der InCity Immobilien AG, der Konzernabschluss sowie die Prüfungsberichte des Abschlussprüfers wurden allen Aufsichtsratsmitgliedern unverzüglich nach Fertigstellung zur Verfügung gestellt. In der Aufsichtsratssitzung am 21. März 2013, in der auch die Abschlussprüfer über das Ergebnis ihrer Prüfung ausführlich berichteten, wurden die Jahresabschlüsse umfassend erörtert. Nach sorgfältiger Prüfung haben sich keine Einwendungen ergeben. Der Aufsichtsrat hat den vom Vorstand aufgestellten Konzernabschluss und den Jahresabschluss der InCity Immobilien AG zum 31. Dezember 2012 am 18. April 2013 gebilligt und den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2012 damit festgestellt.

Veränderungen im Vorstand

Mit Wirkung zum 28. August 2012 schied Herr Heiko Frantzen auf Grund der Niederlegung seines Mandats als Vorstand der InCity Immobilien AG aus dem Unternehmen aus.

Mit Wirkung zum 1. Dezember 2012 hat der Aufsichtsrat Herrn Michael Freund zum neuen Finanzvorstand der InCity Immobilien AG bestellt

Frankfurt am Main, im April 2013

Für den Aufsichtsrat



Emanuel Kunz
Aufsichtsratsvorsitzender

Geschäftsmodell der InCity Immobilien AG

Die InCity Immobilien AG (im Folgenden auch InCity AG genannt) beteiligt sich über Partnerschaftsmodelle mit regionalen Projektentwicklern an wohnwirtschaftlichen und gewerblichen Immobilienprojekten. Ziel dieses Partnerschafts-Modell ist es, dass beide Partner von den Synergie-Effekten der Kooperation profitieren. Im Fokus der Investitionsstrategie stehen die Metropolregionen Deutschlands. Innerhalb der Realisierungsphase beteiligt sich die InCity AG mehrheitlich an der Projektgesellschaft und stellt dieser den Großteil der für die Finanzierung erforderlichen Eigenmittel zur Verfügung. Dabei kombiniert das Geschäftsmodell die mit dem Projektentwicklungsgeschäft verbundenen Chancen unter gleichzeitiger Reduzierung der für das Bauträgergeschäft typischen Risiken.

Fokussiert auf wirtschaftlich attraktive Ballungsgebiete

Investitionsmodell

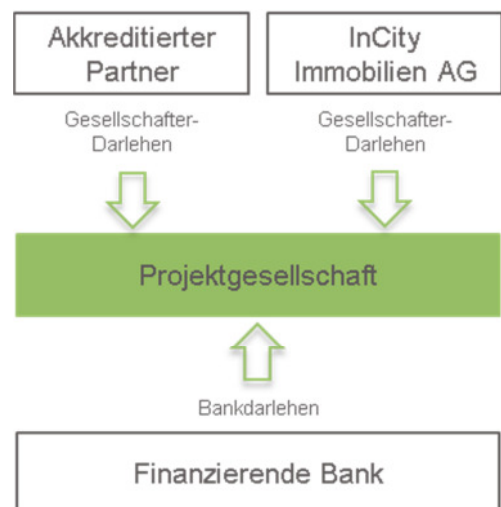
Die InCity AG beteiligt sich an wohnwirtschaftlichen und gewerblichen Projektentwicklungen in den Metropolregionen Deutschlands, vornehmlich den Städten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, München und Stuttgart und somit in Regionen mit hohem Wirtschaftswachstum und einer wachsenden Bevölkerungszahl. Beide Aspekte führen zu einer starken Nachfrage nach Wohnraum, dem nur ein begrenztes Angebot gegenübersteht.

Das Engagement der InCity AG auf dem Gewerbeimmobilienmarkt umfasst sowohl Büro- und Logistik- als auch Einzelhandelsobjekte.

Der Fokus liegt auf Projektbeteiligungen mit Gesamtinvestitionskosten zwischen EUR 5 Mio. und EUR 100 Mio. Grundsätzlich muss das Baurecht für die Projektmaßnahme durch den Projektpartner gesichert sein.

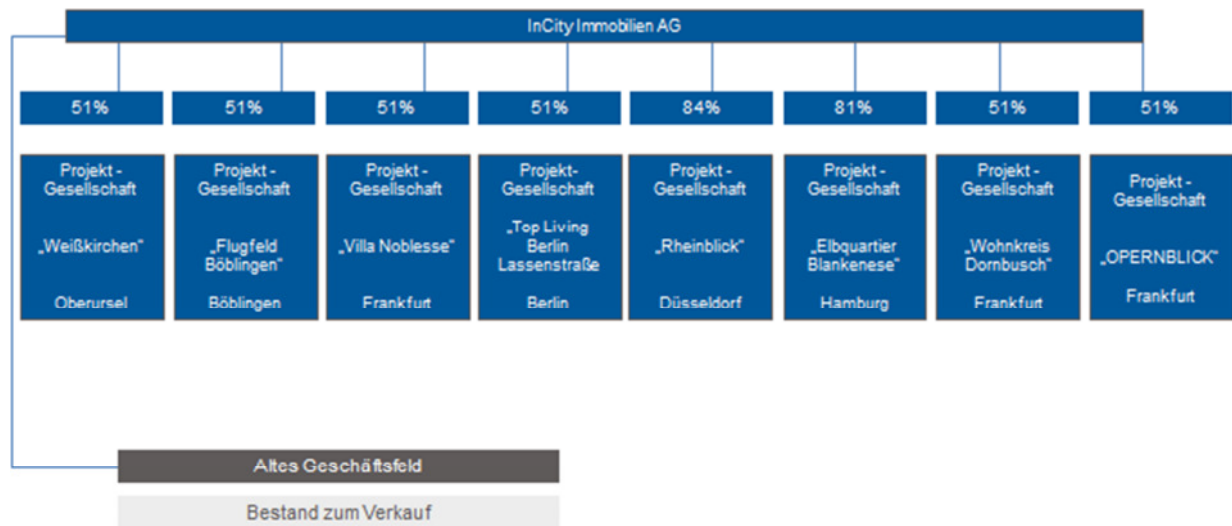
Beteiligungsmodell

Die InCity AG beteiligt sich grundsätzlich mehrheitlich mit mindestens 51% an der Projektgesellschaft und stellt dieser den Großteil der für die Finanzierung erforderlichen Eigenmittel in Form eines Gesellschafterdarlehens zur Verfügung. Die Fremdfinanzierung wird durch eine Bank dargestellt. Die Geschäftsführung der Projektgesellschaft hat der Projektpartner inne. Durch die mehrheitliche Beteiligung in Verbindung mit den abgeschlossenen Projektverträgen hat die InCity AG bei Vertragsverletzungen die direkte Möglichkeit zur Einflussnahme auf die Projektgesellschaft. Ist das Projekt fertiggestellt und verkauft, veräußert die InCity AG ihre Gesellschaftsanteile an der jeweiligen Projektgesellschaft an den Projektpartner. Damit sollen eventuelle zukünftige Liquiditätsbelastungen der InCity AG, die aus Gewährleistungsverpflichtungen der Projektgesellschaft resultieren können, ausgeschlossen werden.



Vereinfachte Konzernstruktur der InCity AG

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



Aus ihrer früheren Tätigkeit als klassischer Projektentwickler hält die InCity AG noch Beteiligungen an alten Projektgesellschaften. Hierin wird noch ein Bestandsgebäude gehalten, bei dem wir ebenfalls einen Verkauf planen.

Vergütung der InCity AG

- ⚡ Das Gesellschafterdarlehen der InCity AG wird über die gesamte Laufzeit entsprechend verzinst.
- ⚡ Die InCity AG erhält für ihr laufendes Controlling während der Projektlaufzeit und Unterstützung der Geschäftsführung eine Management-Fee.
- ⚡ Nach Fertigstellung und Verkauf des Projektes partizipiert die InCity AG über eine vereinbarte Ertragsbeteiligung.

Erfolgreich durch synergetische Partnerschaften

Akkreditierte Partnerschaft

Unsere Geschäftsphilosophie basiert auf der Überzeugung, dass man nur gemeinsam zum Erfolg gelangen kann. Und gemeinsame Zusammenarbeit beruht auf gegenseitigem Vertrauen und Zuverlässigkeit. Aus diesem Grund arbeiten wir ausschließlich mit akkreditierten Projektentwicklern zusammen. Wir kennen die Partner gut und sie schätzen uns als zuverlässigen Geschäftspartner. Dies ist die Grundlage für die Realisierung gemeinsamer Geschäftsideen.

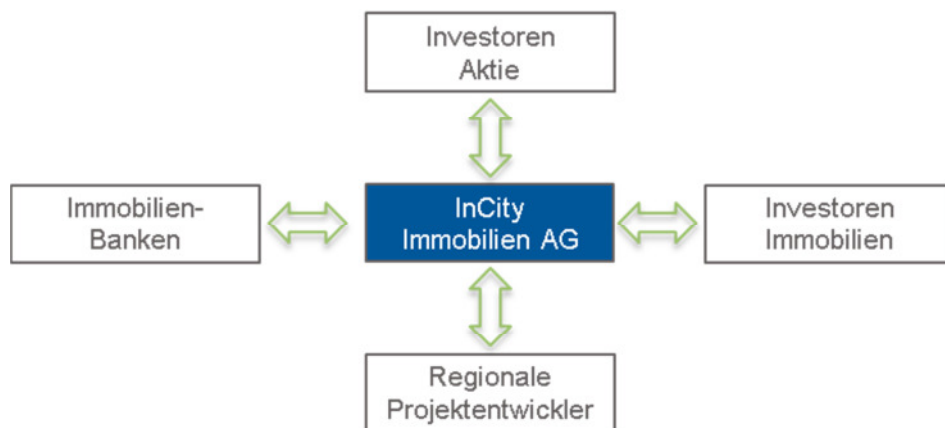
Bei der Auswahl künftiger Projektpartner und deren Akkreditierung bauen wir auf folgende Kriterien:

- ⚡ Eine **gute Reputation** des Projektentwicklers am regionalen Immobilienmarkt ist Voraussetzung für eine Zusammenarbeit. Durch die langjährige Erfahrung unseres Managements am Markt kennen wir die Projektentwickler oftmals persönlich oder sie werden uns aus unserem Netzwerk heraus für eine Zusammenarbeit empfohlen.

- :: Unsere Partner sind absolute Fachleute in ihrem Bereich und bereits langjährig erfolgreich in der Projektentwicklung tätig. Ein ansprechender **Track-Record** mit Referenzobjekten und ein lokales Netzwerk untermauern dies.
- :: Ein entscheidendes Kriterium sind **gute Bonitätsverhältnisse** des künftigen Partners und seiner Gesellschaften. Wir prüfen auf stabile Bilanzstrukturen und ordentliche Vermögensverhältnisse. Externe Auskünfte sind Teil unserer Bonitätsanalysen.

Vernetzung am Immobilienmarkt

Die InCity AG ist bestens am Immobilienmarkt vernetzt. Hier kommen die wichtigsten Akteure zusammen und profitieren in gleichem Maße.



- :: **Regionale Projektentwickler** können Immobilienprojekte aufgrund gesteigerter Bonitäts- und Eigenkapitalanforderungen seitens der Banken in zunehmendem Maße nur bedingt eigenständig realisieren. Mit der InCity AG als Partner können die Projektentwickler ihr geplantes Bauvorhaben liquiditätsschonend umsetzen. Gleichsam profitiert der Projektpartner der InCity AG von deren gewachsenen Kontakten zu einer Vielzahl von Immobilienbanken und Investoren. Die InCity AG bringt ihr Know-how und ihre Ressourcen in die Projektgesellschaft. Natürlich profitiert die InCity AG durch Ihr Partnernetzwerk von besten Zugängen zu attraktiven Projektentwicklungen deutschlandweit.
- :: Für **Immobilienbanken** versteht sich die InCity AG als Konsortialpartner bei der Gesamtfinanzierung der Projektentwicklungsmaßnahme. Das engmaschige technische und finanzwirtschaftliche Controlling der InCity AG bietet Banken eine zusätzliche Qualitätssicherung. Gefestigte Geschäftsbeziehungen der InCity AG zu regionalen und überregionalen Banken ermöglichen einen gesicherten Zugang zu Fremdkapitalgebern. Über die Finanzierungstätigkeiten der Banken hinaus erschließt sich hier auch für die InCity AG ein Zugang zu neuen möglichen Projektpartnern, die auf Empfehlung der Banken vermittelt werden.
- :: Die InCity AG bietet institutionellen und privaten **Investoren** aus ihrem Beteiligungsportfolio attraktive Investitionsmöglichkeiten in den Metropolregionen Deutschlands. Dies umfasst moderne und attraktive Wohnflächen für den Eigenbedarf aber auch Objekte, die den Investitionskriterien institutioneller Investoren wie gesicherte Rendite, stabiler Cash Flow und Wertbeständigkeit entsprechen. Gleichzeitig profitieren die Projektpartner von erhöhten Verkaufschancen durch die Vergrößerung der Vertriebskanäle für ihre Projekte.

- ∴ Die Aktie der InCity AG bietet **Immobilienaktieninvestoren** die Möglichkeit in ein deutschlandweites diversifiziertes Projektentwicklungsportfolio zu investieren und dadurch am Unternehmenserfolg zu partizipieren. Durch die Kombination von stabilem Cash Flow während der Projektlaufzeit, der Ertragskomponente am Ende des Projekts sowie dem reduzierten Projektentwicklungsrisiko aufgrund des Wegfalls von Vorlauftrisiken und dem Verkauf der Gesellschafteranteile am Ende der Projektlaufzeit, entsteht eine neue Asset-Klasse im Rahmen der Immobilienaktiengesellschaften. Die InCity AG besetzt hiermit eine Marktnische.

Aufgabenverteilung der Projektpartner

Über alle Phasen des Gesamtprojekts erfolgt das operative Projektmanagement durch den Projektpartner. Die InCity AG begleitet die Maßnahme kontinuierlich durch ein zusätzliches und eigenständiges kaufmännisches und technisches Controlling.

Der Projektpartner strukturiert das Gesamtprojekt in allen Belangen, erstellt zu Beginn eine detaillierte Kosten- und Erlöskalkulation und akquiriert das Grundstück. Die InCity AG unterstützt, wenn notwendig, bei der Erstellung des Finanzierungskonzeptes und bei Bankengesprächen. Sie bringt zusätzliches Know-how aus der Immobilienwirtschaft, dem Bauingenieurwesen und der Architektur in die Projektgesellschaft ein. Durch regelmäßige Baustellenkontrollen sowie bautechnische und kaufmännische Statusreports gewährleistet die InCity AG ein lückenloses Controlling des Baufortschritts und einen Abgleich der finanzwirtschaftlichen Kennzahlen. Weiterhin begleitet und unterstützt die InCity AG die Vertriebsaktivitäten.

Raum für Erfolg

Die Investitionsstrategie der InCity AG ermöglicht den Aufbau eines deutschlandweiten Projektentwicklungsportfolios in den unterschiedlichen Segmenten des deutschen Immobilienmarktes zu unterschiedlichsten Beteiligungsvolumina. Ertragsstarke regionale Marktopportunitäten können so schnell genutzt werden.

Das Partnernetzwerk mit akkreditierten Projektentwicklern sichert der InCity AG eine gut gefüllte Pipeline an deutschlandweiten Projektbeteiligungen und so eine kontinuierliche Investitionsmöglichkeit für den weiteren Beteiligungsausbau.

Mit ihrem Geschäftsmodell reduziert die InCity AG typische Projektentwicklungsrisiken, da das Baurecht bereits im Voraus durch den Projektpartner gesichert ist. Ist das Projekt fertiggestellt und verkauft, veräußert die InCity AG ihre Gesellschaftsanteile an der jeweiligen Projektgesellschaft an den Projektpartner. Damit sollen eventuelle zukünftige Liquiditätsbelastungen der InCity AG, die aus Gewährleistungsverpflichtungen der Projektgesellschaft resultieren können, ausgeschlossen werden.

Die Erträge der InCity AG basieren auf den drei Komponenten Zinseinnahmen, Management-Fee und Anteilen am Projektertrag. Während Zinseinnahmen und Management-Fee in der Regel während des Projektverlaufs an die InCity AG fließen, werden die Erträge aus den Projektbeteiligungen en bloc zum Ende der Projektlaufzeit realisiert.

Die Gesellschaft strebt für das Geschäftsjahr 2013 ein ausgeglichenes Ergebnis an. Mittelfristig sollen die Zinseinnahmen sowie die Management-Fee die laufenden Kosten der InCity AG vollständig abdecken. Vorhandene Überschüsse zuzüglich der Erträge aus den Projektbeteiligungen stehen somit für Reinvestitionen sowie zur Ausschüttung von Dividenden zur Verfügung. Ziel ist dabei eine nachhaltige Balance zwischen Substanzsteigerung durch Reinvestition und Ausschüttung des Unternehmenserfolges.

InCity-Beteiligungen

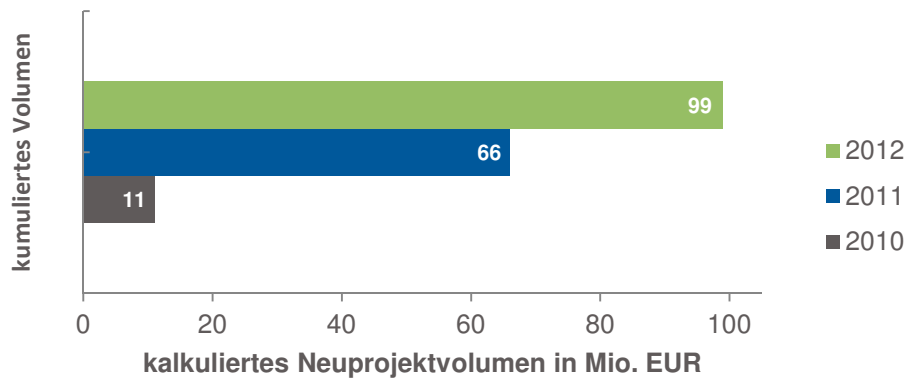
Expansion in Zielregionen und Ausbau des Beteiligungsvolumens

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

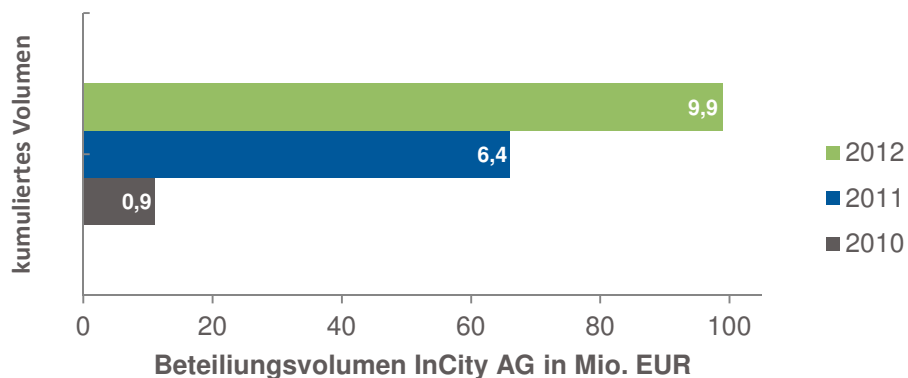


- ❑ Die Expansion in den Großraum Stuttgart gelang der InCity AG mit der Projektbeteiligung „Flugfeld Böblingen“.
- ❑ Mit der Beteiligung am Projekt „Villa Noblesse“ im Frankfurter Diplomatenviertel gelang es der InCity AG ihren Footprint in der Rhein-Main Region zu erweitern.
- ❑ Die Erschließung der Zielregion Berlin erfolgte ebenfalls im Geschäftsjahr 2012. Die InCity AG beteiligt sich an dem Projekt „Top Living Berlin Lassenstraße“ im Stadtteil Grunewald.
- ❑ Die Beteiligung „OPERNBLICK“ in Frankfurt am Main wurde zum Jahresende erfolgreich fertiggestellt.
- ❑ Im Projekt „Wohnkreis Dornbusch“ schritt der Bau signifikant voran, der Rohbau wurde in 2012 fertiggestellt.
- ❑ Mit der Projektbeteiligung „Oberursel-Weißkirchen“ realisiert die InCity AG 2013 ihr zweites Projekt in der Rhein-Main Region.

Im Geschäftsjahr 2012 wurde das Beteiligungsvolumen der InCity AG konsequent ausgebaut. Im Vergleich zum Vorjahr 2011 konnte das Projektvolumen um rund 50 % gesteigert werden. Lag das Neuprojektvolumen zum Ende des Geschäftsjahres 2011 bei rund Euro 65 Mio., so gelang es der InCity AG im Geschäftsjahr 2012, das Neuprojektvolumen auf knapp Euro 100 Mio. auszubauen.



Einhergehend damit stieg das nominale Beteiligungsvolumen der InCity AG, d.h. das Volumen der an die Projektgesellschaften originär ausgereichten Gesellschafterdarlehen, von Euro 6,4 Mio. in 2011 auf Euro 9,9 Mio. in 2012 und damit ebenfalls um über 50 %.



Im Jahr 2011 reichte die InCity AG mit Euro 2,8 Mio. bzw. Euro 2,7 Mio. die bis dato größten Gesellschafterdarlehen für die Beteiligungen an den Projekten „Wohnkreis Dornbusch“ und „Elbquartier Blankenese“ aus. Im Geschäftsjahr 2012 rangieren die ausgereichten Darlehensbeträge für Beteiligungen zwischen Euro 0,8 Mio. („Villa Noblesse“) und Euro 1,5 Mio. (Top Living Berlin, Lassenstraße).

2012 gelang es der InCity AG eine Vielzahl von Projektentwicklern für eine künftige gemeinsame Zusammenarbeit zu akquirieren und die Zusammenarbeit mit akkreditierten Partnern zu vertiefen. Die Gesellschaft rechnet für 2013 mit einem weiteren signifikanten Ausbau des Beteiligungsvolumens.

OPERNBLICK, Frankfurt am Main**Akkreditierter Partner: IBB Grundstücksbeteiligungsgesellschaft mbH****Exklusive Eigentumswohnungen mit Blick auf die Alte Oper**

- ⚡ In exklusiver Toplage, im Herzen Frankfurts und dennoch im Grünen, entstehen neun elegante Eigentumswohnungen von ca. 74 bis zu rund 352 m² Wohnfläche.
- ⚡ Hochwertige Architektur und luxuriöse Bauqualität zeichnen dieses Projekt aus. Großzügige Grundrisse, repräsentative Raumfolgen, bodentiefe Fenster, Eichendielen, Kamin und Spakonzept, verglaste Loggien und sonnige Balkone – nur einige Ausstattungsmerkmale dieses exklusiven Objektes.
- ⚡ Der Aufzug führt direkt in die Wohnung und das Penthouse, per Knopfdruck lässt sich das Sicherheitssystem aktivieren, Wärme regulieren, den Lichteinfall steuern. Hightech ist im OPERNBlick selbstverständlich.

Allgemeine Projektinformationen:

Projekt	9 Eigentumswohnungen	
Kalkuliertes Projektvolumen	Euro 11 Mio.	
Baubeginn	Q3 / 2011	✓
Geplante Fertigstellung	Q4 / 2012	✓
Grundstücksgröße	ca. 1.200 m ²	
Fläche	ca. 1.700 m ²	

Aktueller Projektstatus:

Status Verkauf/Vermietung	Alle Einheiten sind veräußert	✓
Status Projekt	Fertiggestellt und an neue Eigentümer übergeben	✓

Wohnkreis Dornbusch, Frankfurt am Main

Akkreditierter Partner: SO Grund GmbH



Moderne und energieeffiziente Wohnungen und Einzelhandelsflächen

- ∴ Im Stadtteil Dornbusch zwischen Hessischem Rundfunk und dem Campus Westend der Universität entsteht das siebengeschossige Wohn- und Geschäftshaus mit 64 Mietwohnungen und zwei Ladengeschäften.
- ∴ Neben modernen und offenen Grundrissen in unterschiedlicher Größe und Gliederung, zeichnet sich dieses Projekt durch weitere Komponenten wie bodentiefe Fenster, Balkone, eine Reihe von Vorzügen und Extras wie Echtholzparkett, moderne Küchen, SAT-Empfang sowie eine kontrollierte Wohnungsbe- und -Entlüftung aus.
- ∴ Als Ankermieter für die Gewerbeflächen konnte der dm Drogeriemarkt gewonnen werden.

Allgemeine Projektinformationen:

Projekt	64 Mietwohnungen und 2 Ladengeschäfte
Kalkuliertes Projektvolumen	Euro 15 Mio.
Baubeginn	Q1 / 2012 ✓
Geplante Fertigstellung	Q2 / 2013
Grundstücksgröße	ca. 2.200 m ²
Fläche	ca. 5.500 m ²

Aktueller Projektstatus:

Status Verkauf/Vermietung	Globalverkauf an institutionellen Investor Ende 2011 ✓
Status Projekt	Rohbaufertigstellung erfolgt, Innenausbau in Arbeit

Elbquartier Blankenese, Hamburg**Akkreditierter Partner: QUATERRA Immobilien GmbH****Ein Park mit altem Baumbestand, ein Herrenhaus, ein Steinwurf bis zur Elbe**

- ⚡ Im Westen Hamburgs, im gefragten Stadtteil Blankenese, entstehen 35 exklusive Doppel- und Reihenhäuser sowie Stadtvillen.
- ⚡ Im Zentrum des Grundstücks befindet sich ein Herrenhaus aus dem Jahre 1900. Es wird aufwändig saniert und zu vier Häusern umgebaut. Dazu werden zwei freistehende Einfamilienhäuser und weitere 29 Reihenhäuser auf dem Grundstück errichtet.
- ⚡ Alle Häuser werden modern, großzügig und individuell gestaltet und mit bodentiefen Fenstern, bis zu 3,40 m hohen Decken, Eichenparkett und nach Süden ausgerichtete Terrassen ausgestattet.

Allgemeine Projektinformationen:

Projekt	35 Doppelhäuser Reihenhäuser und Stadtvillen
Kalkuliertes Projektvolumen	Euro 23 Mio.
Baubeginn	Q1 / 2012 ✓
Geplante Fertigstellung	Q3 / 2014
Grundstücksgröße	ca. 12.000 m ²
Fläche	ca. 5.500 m ²

Aktueller Projektstatus:

Status Verkauf/Vermietung	Erste Einheiten veräußert
Status Projekt	Baubeginn erfolgt

Rheinblick, Düsseldorf

Akkreditierter Partner: Düsseldorf Rheinblick GmbH



Hochwertige Eigentumswohnungen direkt an der Uferpromenade des Rheins

- ⚡ Auf den ehemaligen Klinikgrundstücken des Dominikus-Krankenhauses im Düsseldorfer Stadtteil Heerdt, entsteht auf insgesamt 30.000 m² ein neues Stadtquartier mit Angeboten für Betreutes Wohnen und unterschiedlichen Formen des Miet- und Eigentumswohnungsbaus sowie einem Ärztehaus als Ergänzung des bereits vorhandenen medizinischen Angebots.
- ⚡ Von der gesamten Entwicklungsfläche konnte sich die InCity über eine Projektbeteiligung ein Ufergrundstück mit rund 2.500 m² sichern.
- ⚡ Ab Sommer 2013 sollen auf diesem Grundstück 15 hochwertige Eigentumswohnungen errichtet werden.

Allgemeine Projektinformationen:

Projekt	15 Eigentumswohnungen
Kalkuliertes Projektvolumen	Euro 17 Mio.
Baubeginn	Q2 / 2013
Geplante Fertigstellung	Q2 / 2014
Grundstücksgröße	ca. 2.500 m ²
Fläche	ca. 3.000 m ²

Aktueller Projektstatus:

Status Verkauf/Vermietung	Noch keine Vermarktungsaktivitäten
Status Projekt	Option zur alternativen Verwertung in 2013

Top Living Berlin Lassenstraße, Berlin

Akkreditierter Partner: Münchener Grundbesitz Verwaltungs GmbH



Hochwertige Eigentumswohnungen im Stadtteil Grunewald

- ⚡ Auf einem rund 3.400 m² großen Grundstück in der Lassenstraße/Ecke Bismarckallee im Berliner Stadtteil Grunewald entstehen im kommenden Jahr hochwertige Eigentumswohnungen.
- ⚡ Das Grunewald-Viertel gilt als das preislich hochwertigste Gebiet des Berliner Villenbogenrings. Die Lassenstraße zählt mit ihrem alten Kastanien- und Lindenbestand zu den schönsten Wohnstraßen in Grunewald, in der Umgebung finden sich kleine Seen und Parkanlagen.
- ⚡ Geplant ist der Neubau von 10 exklusiven Eigentumswohnungen auf einer Fläche von rund 2.200 m².

Allgemeine Projektinformationen:

Projekt	10 Eigentumswohnungen
Kalkuliertes Projektvolumen	Euro 9 Mio.
Baubeginn	Q2 / 2013
Geplante Fertigstellung	Q4 / 2014
Grundstücksgröße	ca. 3.400 m ²
Fläche	ca. 2.200 m ²

Aktueller Projektstatus:

Status Verkauf/Vermietung	Start der Verkaufsaktivitäten im Sommer 2013
Status Projekt	Bebauungskonzept erarbeitet

Villa Noblesse, Frankfurt am Main

Akkreditierter Partner: WIB Wirena Immobilien Beteiligungs AG



Hochwertige Eigentumswohnungen in Bestlage

- ❑ Im Frankfurter Diplomatenviertel, das zu den Bestlagen von Frankfurt zählt, war auf einem rund 1.800 m² großen Grundstück der Bau von zwei repräsentativen Stadtvillen mit drei bzw. fünf Eigentumswohnungen geplant.
- ❑ Ein Endinvestor erwarb das gesamte Areal und wird dies in Eigenregie bebauen.
- ❑ Mit dem opportunistischen Verkauf gelang der InCity Immobilien AG und ihrem Partner WIB Wirena Immobilien Beteiligungs AG eine vorzeitige Realisierung der erst für das Jahr 2014 einkalkulierten Projekterlöse

Allgemeine Projektinformationen:

Projekt	8 Eigentumswohnungen
Verkaufserlös	Euro 4,6 Mio.
Baubeginn	n.a.
Projektende	Q2 / 2013
Grundstücksgröße	ca. 1.800 m ²
Fläche	ca. 1.300 m ²

Aktueller Projektstatus:

Status Verkauf/Vermietung	Grundstücksareal an Endinvestor veräußert, der in Eigenregie baut
Status Projekt	Grundstücksareal veräußert, Projekt beendet

Flugfeld Böblingen, Böblingen

Akkreditierter Partner: Brutschin Wohnbau GmbH



Hochwertig Wohnen in herausragender Lage

- ∴ In Böblingen entsteht eine Wohnanlage mit 62 attraktiven Eigentumswohnungen und sieben Stadthäuser gehobener Ausstattung. Das Projekt ist Teil einer Quartiersentwicklung auf dem ehemaligen Flugfeld, in dem sich Wohnen, Arbeiten und Freizeit ergänzen werden.
- ∴ In zwei Mehrfamilienhäusern werden 2 bis 5-Zimmer-Wohnungen in einer Größenordnung von ca. 62 m² bis ca. 135 m² Wohnfläche sowie sechs exklusive Penthouse Wohnungen angeboten. Die hochwertig ausgestatteten Wohnungen verfügen über große Süd/West Balkone, Garten- und Dachterrassen. Die Stadthäuser verfügen über 149 m² Wohnfläche.

Allgemeine Projektinformationen:

Projekt	62 Eigentumswohnungen, 7 Stadthäuser
Kalkuliertes Projektvolumen	Euro 16 Mio.
Baubeginn	Q2 / 2013
Geplante Fertigstellung	Q4 / 2014
Grundstücksgröße	ca. 3.900 m ²
Fläche	ca. 6.700 m ²

Aktueller Projektstatus:

Status Verkauf/Vermietung	Verkaufsaktivitäten im Dezember 2012 begonnen
Status Projekt	Baugenehmigung erteilt

Oberursel-Weißkirchen, Rhein-Main Region

Akkreditierter Partner: WIB Wirena Immobilien Beteiligungs AG



Familienfreundliches Wohnen im Taunus

- ⚡ In Oberursel-Weißkirchen entstehen bis Ende 2013 acht Doppelhaushälften mit je rund 160 m² Wohnfläche im KfW70-Standard. Die Grundstücksgrößen variieren zwischen 200 und 300 m².
- ⚡ Die Konzeption mit Keller, großzügigem Wohnbereich im Erdgeschoss, zwei Kinderzimmer im Obergeschoss und einem Studio im Dachgeschoss und Gartenanteil ist ideal für Familien.
- ⚡ Oberursel, zweitgrößte Stadt im Hochtaunuskreis, liegt nur wenige Kilometer von Frankfurt am Main entfernt. Die hervorragende Anbindung an die Mainmetropole, die sehr gute Schulinfrastruktur und die Lage am Fuße des Taunus machen die Stadt zu einem sehr gefragten Wohnstandort.

Allgemeine Projektinformationen:

Projekt	8 Doppelhaushälften
Kalkuliertes Projektvolumen	Euro 4 Mio.
Baubeginn	Q2 / 2013
Geplante Fertigstellung	Q4 / 2013
Grundstücksgröße	ca. 2.000 m ²
Fläche	ca. 1.300 m ²

Aktueller Projektstatus:

Status Verkauf/Vermietung	Vertriebsstart erfolgt in Kürze
Status Projekt	Bauantrag eingereicht

Ergebnisaufteilung der InCity Immobilien AG

Die nachfolgende Darstellung unterteilt das Ergebnis der InCity Immobilien AG in die Bereiche Neu- (InCity AG NEU) und Altgeschäft (InCity AG ALT) und stellt die unterschiedlichen Ertragskomponenten der InCity AG dar.

Im Neugeschäft wird hierbei unterteilt in die laufenden Erträge (Zinsen und Management-Fee), welche mittelfristig bei entsprechender Ausweitung des Geschäftsvolumens die laufenden Aufwendungen aus dem Neugeschäft decken sollen. Die zukünftigen Erträge aus Projektbeteiligungen sollen für Reinvestitionen sowie Ausschüttungen zur Verfügung stehen.

Obwohl die strategische Neuausrichtung der Gesellschaft abgeschlossen ist und die nachlaufenden Sachverhalte aus dem Altgeschäft identifiziert sowie bilanziell berücksichtigt wurden, bestehen hieraus noch vereinzelt nachlaufende Themen. Diese umfassen insbesondere den Bereich der Gewinnausschüttungen, aber auch der Gewährleistungen. Im Rahmen der konsequenten Nachverfolgung der Gewährleistungsthemen inklusive der Geltendmachung von Ansprüchen der InCity AG gegen Dritte wird auch zukünftig ein Teil der Ressourcen (Personalaufwand, Sonstige betriebliche Aufwendungen) der Gesellschaft für die Abwicklung des Altgeschäftes benötigt. Diese werden sukzessive abnehmen.

TEUR	2012	2011	Abweichung	
			absolut	relativ
<u>InCity AG NEU</u>				
Umsatzerlöse aus Management Fee	66	0	66	>100%
Zinserträge aus investierten Projekteigenmitteln	662	418	244	58%
Sonstige Zinserträge	60	0	60	>100%
Gesamterträge	788	418	370	89%
Personalaufwand	-1.127	-906	-221	-24%
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.573	-1.800	227	13%
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-150	-122	-28	-23%
Gesamtaufwendungen	-2.850	-2.828	-22	1%
Ergebnis InCity AG NEU	-2.062	-2.410	348	-14%
<u>Projektbeteiligungen</u>				
Beteiligungserträge Neugeschäft	0	0	0	0%
nicht liquiditätswirksame Beteiligungsbewertung	-625	0	-625	>-100%
Projektergebnis	-625	0	-625	>-100%
Ergebnis Neugeschäft	-2.687	-2.410	-277	-11%
<u>InCity AG ALT</u>				
Umsatzerlöse und sonstige betriebliche Erträge	195	1.841	-1.646	-89%
Personalaufwand	-249	-452	203	45%
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-261	-604	343	57%
Abschreibungen	-1.499	-2.602	1.103	42%
Finanzergebnis	1.003	240	763	318%
Ertragsteuern	-34	41	-75	>-100%
Ergebnis Altgeschäft	-845	-1.536	691	45%
Jahresfehlbetrag	-3.532	-3.946	414	10%

Auf Grund der im Geschäftsjahr 2012 erstmalig realisierten Erlöse aus Management-Fee sowie den realisierten Zinserträgen aus der Verzinsung der in den Neuprojekten investierten Eigenmitteln, konnte der Gesamtertrag auf Ebene der InCity AG NEU wesentlich gesteigert werden. Das Ergebnis aus Projektbeteiligungen ist auf Grund einer stichtagsbezogenen Anpassung des Beteiligungsansatzes einer Projektgesellschaft negativ und somit ursächlich für die Verschlechterung des Ergebnisses aus dem Neugeschäft. Im Wesentlichen auf Grund von zeitlichen Verschiebungen bei der Fertigstellung der Projekte „OPERNBLICK“ und „Wohnkreis Dornbusch“ über das Jahresende hinaus sowie refinanzierungsbedingter Verzögerungen im Neugeschäft, konnte die hier geplante deutliche Ergebnisverbesserung für 2012 nicht erreicht werden.

Im Bereich InCity AG ALT machen sich insbesondere die im Geschäftsjahr 2012 vorgenommenen Abschreibungen auf Forderungen gegen Altgesellschaften in Höhe von Euro 1,477 Mio. bemerkbar. Unter Berücksichtigung von zuvor aktivierten Zinserträgen in Höhe von Euro 0,6 Mio. gegen diese Altgesellschaften beträgt die Abwertung netto Euro 0,877 Mio. Positiv machen sich, neben den erzielten Umsatzerlösen aus abgerechneten Vertriebsleistungen, auch die im Geschäftsjahr aus dem Altgeschäft vorgenommenen und unter dem Finanzergebnis ausgewiesenen Gewinnausschüttungen bemerkbar.

Aktie – Investor Relations

Aktienmärkte 2012

Das beherrschende Thema in 2012 war wie auch im Jahr zuvor die Unsicherheit über die Zukunft der europäischen Währungsunion.

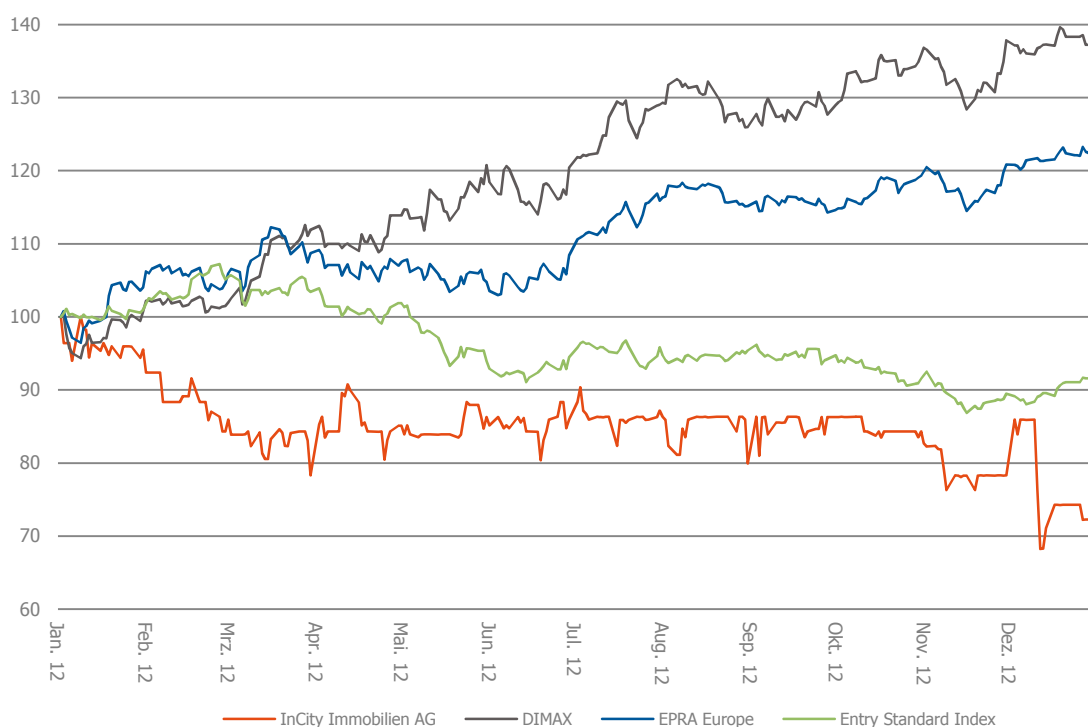
Dennoch schloss der DAX das Jahr 2012 bei einer Marke von 7.612 und somit mit einem Plus von 30% ab. An der Börse wurde überraschend ein gutes Jahr gefeiert. Ein wesentlicher Faktor hierfür war das groß angelegte und entschiedene Eingreifen der Europäischen Zentralbank (EZB), welches ganz entscheidend zur Beruhigung der Finanzmärkte beigetragen hat.

Die InCity-Aktie

Insgesamt war die Entwicklung der InCity-Aktie im Geschäftsjahr 2012 sehr enttäuschend. Die Aktie konnte von der guten Stimmung am Aktienmarkt nicht profitieren.

In das Jahr 2012 startete die Aktie mit einem Stand von Euro 2,49. Im 1. Quartal konnte sich der Wert jedoch nicht behaupten und verlor zunehmend, so dass die Aktie Ende März erstmals unter die Marke von Euro 2,00 fiel und bei Euro 1,95 notierte. Ende des Jahres geriet der Wert unter massiven Druck. Der Jahresschlusskurs lag bei Euro 1,80.

Über das Gesamtjahr betrachtet fiel der Aktienkurs somit um 28 %.



Aktionärsstruktur

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden uns keine meldepflichtigen Veränderungen mitgeteilt. Zum Stichtag des 31. Dezember 2012 bestand daher die bereits in 2010 gemeldete Schwellenüberschreitung der Dyva Holding AG mit einem gemeldeten Anteil von 29,89% unverändert fort.

Mit Schreiben vom 15. Januar 2013 haben die Dyva Holding AG, die Swiss Citrus Holding AG sowie Frau Myriam Müller mitgeteilt, dass die Beteiligung an der InCity Immobilien AG im Sinne von §§ 20 Abs. 1, Abs. 2, Abs. 5 AktG nicht mehr besteht. Die Bekanntmachung wurde am 25. Januar 2013 im Bundesanzeiger sowie auf der Website der InCity Immobilien AG veröffentlicht.

Die Anteile, die durch Mitglieder des Vorstands an der Gesellschaft gehalten werden, betragen zum 31. Dezember 2012 unter 1,0 %.

Aktienkennzahlen

ISIN		DE000A0HNF96
WKN		A0HNF9
Börsenkürzel		IC8
Bloomberg		IC8:GY
Reuters		IC8Gn.DE
Marktsegment		Open Market
Transparenzlevel		Entry Standard
Designated Sponsor		Close Brothers Seydler Bank AG
Deutsche Börse Listing Partner		Close Brothers Seydler Bank AG
Anzahl ausgegebene Aktien (31.12.2011)	Stück	12.619.967 (12.619.967)
Aktienkurs am 30.12.2011 (Xetra)	EUR	2,44
Aktienkurs am 29.06.2012 (Xetra)	EUR	2,06
Aktienkurs am 28.12.2012 (Xetra)	EUR	1,80
Höchstkurs (02.+09.01.2012)	EUR	2,49
Tiefstkurs (12.12.2012)	EUR	1,69
Marktkapitalisierung am 28.12.2012	EUR	22.715.940,60

Kommunikation gegenüber Investoren und Kapitalmarkt

Zum 1. Juli 2012 wurden die Transparenzanforderungen für im Entry Standard geführte Gesellschaften seitens der Deutsche Börse AG umfassend überarbeitet. Seit diesem Stichtag werden neben den gewohnten Veröffentlichungen der Ergebnisse (Jahresabschluss und Halbjahresabschluss), der Veröffentlichung des Finanzkalenders und der Corporate News auch sogenannte „Vorab-Mitteilungen“ an die Börse gefordert. Parallel müssen die Gesellschaften ein aktuelles Unternehmenskurzportrait auf der Unternehmenswebsite bereithalten und dies ebenfalls an die Börse übermitteln. In einer Übergangszeit wurde es den Unternehmen freigestellt, bestimmten zukünftigen Pflichten bereits ab dem 1. Juli 2012 freiwillig nachzukommen.

Im Zuge unserer aktiven Neugestaltung aller Kommunikationswege haben wir bereits ab diesem Stichtag die erweiterten Transparenzbedingungen der Deutsche Börse AG freiwillig angenommen und erfüllen diese seither tagtäglich. Den kompletten Relaunch unserer Unternehmensdarstellung haben wir in 2012 abgeschlossen. So konnten wir im Sommer des letzten Geschäftsjahres auch unsere neu gestaltete Unternehmenswebsite präsentieren.

Für 2013 ist es unser Ziel, die Kommunikation mit den bestehenden Investoren zu vertiefen und natürlich auch weiter auszubauen. Aktionäre, Investoren, Projektpartner und Unternehmensinteressierte können sich zudem jederzeit auf unserer Website www.incity.ag über relevante Veröffentlichungen, allgemeine Entwicklungen zur Gesellschaft und den aktuellen Stand der Projektbeteiligungen informieren sowie sich hierüber auch als zukünftiger Projektpartner bewerben oder sich einfach nur für unsere Informationsverteiler registrieren, um keine News zu verpassen. Selbstverständlich können sie sich jederzeit auch persönlich an die Investor Relations- und Public-Relations-Abteilung unseres Unternehmens wenden.

Kontakt

Bei Fragen können Sie unser Kontaktformular auf unsere Internetseite unter www.incity.ag nutzen oder sich persönlich wenden an:

InCity Immobilien AG

Investor Relations

Tel.: +49 (0) 69 7191889 – 55

E-Mail: ir@incity.ag

Public Relations

Tel.: +49 (0) 69 7191889 – 66

E-Mail: presse@incity.ag

InCity Immobilien AG, Frankfurt am Main

Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns für 2012

1. Geschäft und Rahmenbedingungen

1.1. Grundlagen des Konzerns

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

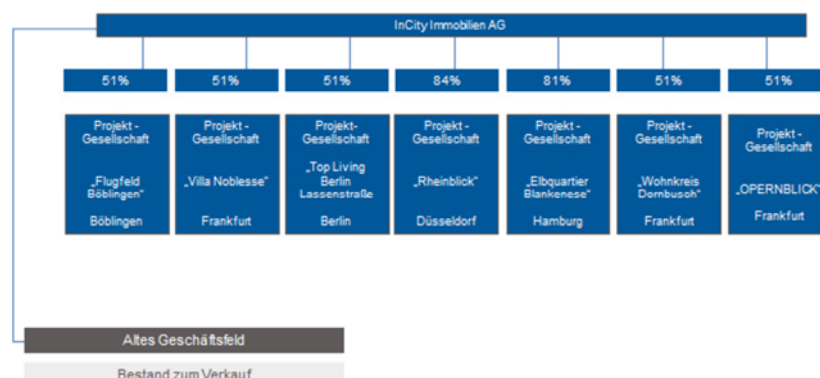
Der Investitionsschwerpunkt liegt dabei klar auf marktgerechten Neubauprojekten im Bereich Wohnen sowie gewerblichen Neubauprojekten im Bereich Büro, Logistik und Einzelhandel. Eine Beteiligung an Bestandsimmobilien sowie Management Immobilien wird ausdrücklich ausgeschlossen. Die Gesamtinvestitionskosten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

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

1.2. Konzernstruktur

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

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



Beteiligungsstruktur des Neugeschäfts

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

Die InCity AG bietet so regional agierenden mittelständischen Projektentwicklern über akkreditierte Partnerschaften die Möglichkeit, ihre Projekte in dieser Kooperation liquiditätsschonend zu realisieren. Dabei stellt die InCity AG der neu zu gründenden Projektgesellschaft den Großteil der für die Fremdfinanzierung erforderlichen Eigenmittel in Form eines Gesellschafterdarlehens zur Verfügung. Im Rahmen der Partnerschaft führt die InCity AG ein weitreichendes Qualitäts- und Kostencontrolling durch. An den Projektgesellschaften ist die InCity AG grundsätzlich als Mehrheitsgesellschafter mit in der Regel 51% beteiligt. Ausnahmen zu dieser angestrebten Beteiligungsquote stellen die beiden in 2011 im Rahmen einer Sachkapitalerhöhung eingebrachten Projekte „Rheinblick“ in Düsseldorf/Heerdt (84%) und „Elbquartier Blankenese“ in Hamburg (81%) dar.

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

Diese Struktur hat den Vorteil, dass bereits ab Projektstart eine attraktive Verzinsung zwischen 8% bis 10% des eingesetzten Eigenkapitals erfolgt. Darüber hinaus erhält die InCity AG zukünftig regelmäßig für die übernommenen Controlling-Aufgaben eine Management-Fee. Beide Zahlungsströme wirken sich positiv auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage und die finanzielle Flexibilität der InCity AG aus.

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

Altgeschäft

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

1.3. Marktumfeld und Positionierung der InCity AG

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

Zugang zum deutschlandweiten Immobilientransaktionsmarkt sowie individueller Marktkenntnisse nur bedingt möglich.

Hinsichtlich der Eigenkapitalinvestoren steht die Gesellschaft in erster Linie mit Mezzanine-Kapitalgebern wie Private Equity Investoren, Fonds und anderen institutionellen und privaten Investoren im Wettbewerb. Die InCity Gruppe sieht sich in diesem Zusammenhang als Partner des Mittelstands. Während Private-Equity Investoren in der Regel größere Eigenkapitaltranchen investieren und keine kleineren Beteiligungen eingehen, liegt der Fokus der InCity Gruppe auf Immobilienprojekten mit einem Gesamtinvestitionsvolumen zwischen EUR 5 Millionen und EUR 100 Millionen. Es ist jedoch ein verstärktes Interesse auf Seiten dieser Investorengruppe zu erkennen, das hervorragende Netzwerk sowie das immobilienpezifische Know-how der InCity AG für eine indirekte Investition in die besonders renditestarke Assetklasse Immobilienprojektentwicklung durch Vergabe von Mezzanine Darlehen zu nutzen.

Darüber hinaus bietet die InCity AG der Projektgesellschaft durch ihr Netzwerk neben der reinen Liquidität auch einen unternehmerischen Mehrwert für das Einzelprojekt. Dieser erstreckt sich über die Akquisitionsphase bis zum Vertrieb. Über einen begrenzten Zeitraum von zwei bis drei Jahren kann die InCity AG mit ihrem Know-how in der entscheidenden Wertschöpfungsphase einen zusätzlichen Beitrag leisten, ohne die Risiken der Bauentwicklungsphase selbst zu tragen. Aufgrund des Partnerschafts-Modells hat die InCity AG einen kontinuierlichen Zugriff auf attraktive Objekte in Metropolregionen und kann jederzeit auf das Know-how des Projektpartners zugreifen.

Der Vorstand ist überzeugt, dass die Gesellschaft aufgrund ihrer Fokussierung auf Immobilienprojektbeteiligungen und dem bestehenden Netzwerk zu erfahrenen und regional etablierten Projektpartnern in deutschen Metropolregionen nachhaltig gut aufgestellt ist.

1.4. Entwicklung des Projektportfolios in 2012

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

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

Nur einen Monat später, im Juni 2012, konnte die InCity AG ihr Beteiligungsvolumen in der Rhein-Main-Region über ein neues Wohnbauprojekt ausbauen. Auf einem rund 1.800 m² großen Grundstück in Frankfurt Bockenheim sollten zwei exklusive Wohngebäude entstehen. Das Projekt liegt im Diplomatenviertel, das zu den Bestlagen von Frankfurt zählt. Im Vorfeld konnte die WIB Wirena Immobilien Beteiligungs AG als akkreditierter Partner der InCity AG gewonnen werden. Auch hier beteiligt sich die InCity AG an der Projektgesellschaft „WIB Wohnprojekt GmbH“ mit 51% und stellt dieser im Rahmen der Gesamtfinanzierung des Projektvorhabens EUR 0,8 Millionen als Gesellschafterdarlehen zur Verfügung. Unter dem Projektnamen „Villa Noblesse“ startete im September 2012 der Vertrieb planmäßig. Mittlerweile konnte die Projektentwicklung vorzeitig an einen Endinvestor veräußert werden, der dieses in Eigenregie bebauen wird. Mit dem opportunistischen Verkauf gelang der InCity Gruppe eine vorzeitige Realisierung der erst für das Jahr 2014 einkalkulierten Projekterlöse für das Geschäftsjahr 2013.

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

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

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

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

1.5. Unternehmenssteuerung

Leitung und Kontrolle

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

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

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

Zustimmungsbefugnis. Der Aufsichtsrat der InCity AG besteht aus 6 Mitgliedern. Gemeinsam mit dem Vorstand tagte der Aufsichtsrat in 2012 in 4 ordentlichen Sitzungen sowie 3 außerordentlichen Sitzungen.

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

Planungs- und Steuerungssystem

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

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

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

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

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

2. Wirtschaftliche Einflussfaktoren

2.1. Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

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

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

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

2.2. Der Deutsche Immobilienmarkt im Jahr 2012

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

2.3. Wohnimmobilienmarkt

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

Bei den Ankaufsentscheidungen in 2012 dominierten weiterhin sicherheitsorientierte Investmentansätze mit einer klaren Fokussierung auf Core-Märkte und Core-Immobilien. Trotz weiterhin steigender Kaufpreise riss die Investorennachfrage vor allem in Berlin nicht ab, da hier insbesondere bei ausländischen Investoren die Ankaufsrenditen, Preise und vor allem Mieten im Vergleich zu den anderen Metropolen wie München oder Hamburg als moderat gelten. Gemäß der Einschätzung von Experten, war darüber hinaus das Mietsteigerungspotenzial in der Bundeshauptstadt einer der Hauptgründe für die rege Investitionstätigkeit und hat Berlin zum wichtigsten und größten Investmentstandort für Wohnimmobilien in Deutschland gemacht.

2.4. Gewerbeimmobilienmarkt

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

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

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

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

3. Finanzanalyse

3.1. Gesamtaussage

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

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

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

Die Gründe hierfür lassen sich einzeln wie folgt zusammenfassen:

- ∴ Neugeschäft konnte nicht wie geplant eingegangen werden

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

- ∴ Verzögerung beim Liquiditätszufluss aus dem Projekt „Rheinblick“

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

- ∴ Verschiebung von geplanten Beteiligungserträgen

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

∴ Nicht liquiditätswirksame Risikovorsorge im Altgeschäft

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

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

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

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

3.2. Ertragslage der InCity AG

Die Darstellung der Ertragslage ist der nachfolgenden Übersicht zu entnehmen:

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

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

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

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

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

Der **sonstige Betriebsaufwand** hat sich um TEUR 841 oder rund 35% auf insgesamt noch TEUR 1.562 verringert. Ursächlich für die Verbesserung waren im Wesentlichen weitere Kosteneinsparungen in allen Bereichen, sowie ersparte Aufwendungen mangels weiterer Kapitalerhöhungsmaßnahmen. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen umfassen Raumkosten (TEUR 275), Kosten im Zusammenhang mit der Börsennotierung (TEUR 134), Rechts- und Beratungskosten (TEUR 134), Vertriebsaufwendungen (TEUR 104) sowie Abschluss- und Prüfungskosten (TEUR 183) und Buchführungskosten (TEUR 71). Die Abschluss- und Prüfungskosten beinhalten bereits die erweiterten Kosten, welche durch die Konzernrechnungslegung nach IFRS bedingt sind.

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

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

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

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

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

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

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

3.3. Vermögenslage der InCity AG

	31.12.2012		31.12.2011		Veränderung	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Vermögen						
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	4	0,0	4	0,0	0,0	0,0
Finanzanlagen	7.340	34,4	7.946	29,9	-606,0	-7,6
Langfristige Forderungen	6.268	29,0	2.837	10,7	3.431,0	120,9
Kurzfristige Forderungen	5.500	25,7	7.074	26,6	-1.574,0	-22,3
Flüssige Mittel	2.276	10,6	8.624	32,4	-6.348,0	-73,6
Übrige Aktiva	0	0,0	130	0,5	-130,0	-100,0
	21.388	100,0	26.615	100,0	-5.227	-19,6
Kapital						
Eigenkapital	19.466	91,0	22.998	86,4	-3.532	-15,4
Langfristige Verbindlichkeiten	0	0,0	500	1,9	-500	-100,0
Kurzfristige Verbindlichkeiten	1.922	9,0	3.117	11,7	-1.195	-38,3
	21.388	100,0	26.615	100,0	-5.227	-19,6

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

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

Kurzfristige Forderungen

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

Der Rückgang der in den kurzfristigen Forderungen enthaltenen Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von TEUR 1.360 resultiert vor allem aus erhaltenen Rückzahlungen aus gewährten Gesellschafterdarlehen der

Wohnkreis Dornbusch KG und der AIB Projektgesellschaft BA 37. GmbH in Höhe von insgesamt TEUR 1.130, Rückführung von Altforderungen der DII Deutz Immo Invest GmbH von TEUR 523 sowie Wertberichtigungen auf Forderungen aus den Altprojekten. Im Wesentlichen handelt es sich bei den Einzelwertberichtigungen um Forderungen gegen die KBD Grundbesitz GmbH (TEUR 511), die Cologne Immo Invest 2 GmbH (TEUR 216) und die MG 10-14 GmbH (TEUR 258) sowie Immobilien Invest Köln GmbH (TEUR 190). Zum Teil wurden diese Wertberichtigungen auf Grund der jährlich durch die InCity AG berechneten Zinsen auf Gesellschafterdarlehen notwendig, die die Tochtergesellschaften nicht bezahlen können. Insgesamt Wertberichtigungen für alte und neue Forderungen in Höhe von TEUR 1.477. Gegenläufig erhöhten sich die Forderungen um TEUR 1.000 aus der Gewährung eines Darlehens an die KBD Grundbesitz GmbH.

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

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

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

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

Kurzfristige Verbindlichkeiten

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

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

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

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

3.4. Finanzlage der InCity AG

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

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

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

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

3.5. Ertragslage des InCity Konzerns

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.6. Vermögenslage des InCity Konzerns

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

	31.12.2012		31.12.2011	
	TEUR	%	TEUR	%
Vermögen				
Langfristige Vermögenswerte	16	0,0	133	0,0
Kurzfristige Vermögenswerte				
Vorräte	49.568	78,0	39.252	74,4
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	1.568	2,5	1.860	4,0
Liquide Mittel	12.429	19,5	11.542	22,0
	63.565	100,0	52.654	100,0
	63.581	100,0	52.787	100,0
Kapital				
Eigenkapital				
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallende Anteile	16.387	25,8	21.044	39,9
Anteile ohne beherrschenden Einfluss	407	0,6	798	1,5
	16.794	26,4	21.842	41,0
Langfristige Schulden	258	0,0	263	0,0
Kurzfristige Schulden				
Finanzielle Verbindlichkeiten	35.127	55,2	26.762	50,7
Erhaltene Anzahlungen	8.495	13,4	1.595	3,0
Rückstellungen	1.064	1,7	415	1,0
Sonstige kurzfristige Schulden	1.843	2,9	1.910	4,0
	46.529	73,2	30.682	58,0
	63.581	100,0	52.787	100,0

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

Unter den Vorräten sind neben einem unbebauten Grundstück ausschließlich unfertige Bauten sowie zum kurzfristigen Verkauf gehaltene Immobilien ausgewiesen. Darin enthalten sind im Wesentlichen die zum kurzfristigen Verkauf gehaltene Bestandsimmobilie „Dönhoffstraße“ in Leverkusen (TEUR 4.800) sowie die Entwicklungsobjekte „Elbquartier Blankenese“ in Hamburg (TEUR 10.306), „OPERNBLICK“ in Frankfurt am Main (TEUR 9.709), der „Wohnkreis Dornbusch“ in Frankfurt am Main (TEUR 9.182), das Grundstück der Rheinblick Lage

1 GmbH in Düsseldorf (Projekt „Rheinblick“) mit TEUR 6.875, „Top Living“ in Berlin (TEUR 3.363), „Villa Noblesse“ in Frankfurt am Main (TEUR 3.021) und „Flugfeld Böblingen“ in Böblingen (TEUR 2.146).

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

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

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

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

3.7. Finanzlage des Konzerns

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

TEUR	1.1.-31.12. 2012	1.1.-31.12. 2011
Jahresüberschuss (+)/Jahresfehlbetrag (-) vor Ertragsteuern	-4.987	-5.529
(+) Abschreibungen auf Sachanlagen	1	31
	-4.986	-5.498
(-) Zahlungsunwirksame Erträge, Gewinne aus Beteiligungsverkäufen	-145	-829
(+) Zahlungsunwirksame Aufwendungen		
Verluste aus Unternehmensverkäufen	0	1.598
(-) gezahlte Ertragsteuern	-504	-408
	-5.635	-5.137
(+/-) Veränderung der Vorräte, Forderungen, sonstigen Vermögenswerte	-20.579	6.612
(+/-) Veränderung der Rückstellungen, sonstigen Verbindlichkeiten	8.378	-2.067
Cash Flow aus der operativen Geschäftstätigkeit	-17.836	-592
(+) Einzahlungen aus Anlagenabgängen	118	33
(-) Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen	-1	-3
(+) Einzahlungen aus der Veräußerung von Beteiligungen	0	649
(+) Einzahlungen (-) Auszahlungen aus der Veräußerung von Tochterunternehmen	9	-236
Cash Flow aus der Investitionstätigkeit	126	443

(+) Einzahlungen aus Kapitalerhöhungen	0	11.203
(-) Ausschüttungen an Minderheiten (Anteile ohne beherrschenden Einfluss)	37	0
(+) Aufnahme (-) Tilgung von Finanzverbindlichkeiten	9.831	-6.930
(+) Aufnahme (-) Tilgung von sonstigen Krediten	-440	0
Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit	9.428	4.273
Veränderung des Finanzmittelbestands	-8.282	4.124
Finanzmittelbestand zu Beginn des Geschäftsjahres	10.466	6.342

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

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

4. Nachtragsbericht

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

5. Sonstige Angaben

5.1. Mitarbeiter

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

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

5.2. Übernahmerechtliche Angaben

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

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

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

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

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

6. Risiko- und Chancenbericht

6.1. Risikomanagement

Das Risikomanagementsystem der InCity AG basiert im Wesentlichen auf einem einheitlichen und stringenten Reportingprozess aller vollkonsolidierten Beteiligungsunternehmen. Dies beinhaltet sowohl ein Finanz-, wie auch ein Baureporting. Dabei findet das Baureporting regelmäßig in 14-tägigen Intervallen statt. Das Finanzcontrolling findet auf Basis der von der Projektgesellschaft erstellten laufenden Buchhaltung und der Zwischenabschlüsse statt. Dadurch kann ein umfassendes Bild über die Projekt- und Finanzsituation erlangt werden. Die konkreten Vorgaben hierfür finden sich in den Gesellschafterdarlehensverträgen der InCity AG mit den Projektgesellschaften und dahingehenden weiteren Gesellschafterbeschlüssen.

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

Auf Basis von monatlichen Cost-Controll-Reports erfolgt ein kontinuierlicher Abgleich der Ist-Kosten-Situation und dem jeweiligen Monats- und Jahresbudget.

Eine Erfolgs- und Liquiditätsplanung für drei Jahre wird jährlich aktualisiert und dem Aufsichtsrat zur Genehmigung vorgelegt.

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

6.2. Rechnungslegungsbezogenes Internes Kontrollsystem

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

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

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

6.3. Gesamteinschätzung der Chancen und Risiken

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

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

Vor dem Hintergrund der anhaltenden Finanzierungsprobleme einiger EU-Mitgliedsstaaten ist mittelfristig von einer Beibehaltung der Niedrigzinspolitik auszugehen. Dies wird Investitionen in Sachwerte weiterhin fördern. Identifizierte Risiken wurden ausreichend adressiert. Darüber hinaus konnten anhand der vergangenen oder erwarteten zukünftigen Ereignisse keine Risiken identifiziert werden, welche den Fortbestand der InCity AG oder der InCity Gruppe gefährden könnten.

6.4. Einzelchancen und Risiken

6.4.1. Investitionsrisiken

Risiken für das eigene Beteiligungsportfolio

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

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

Abhängigkeit von der Beteiligung an Immobilienprojektgesellschaften

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

Risiko durch negative Ergebnisse in den Beteiligungsgesellschaften

Im Rahmen der Neuausrichtung des Geschäftsmodells beteiligt sich die InCity AG an Projektentwicklungsgesellschaften. Um dem Risiko eines negativen Ergebnisses in den Beteiligungsgesellschaften entgegenzutreten, beteiligt sich die InCity AG grundsätzlich als Mehrheitsgesellschafter mit mindestens 51 %. Dieses Vorgehen, sowie geeignete satzungsrechtliche Bestimmungen oder Verträge, gewährleisten frühzeitig die Möglichkeit einer direkten Einflussnahme auf die Geschäftsführung und somit auf die Projektentwicklung selbst. Zudem nimmt die InCity AG die Funktion des Controllings in den Bereichen Technik und Finanzen durch den Einsatz eigenen Personals wahr. Weiterhin fixiert die InCity AG vertraglich die jederzeitige Möglichkeit der Einsichtnahme in alle Geschäftsunterlagen. Zudem bedürfen im Innenverhältnis Geschäfte, die Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben, der Zustimmung der InCity AG.

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

Die InCity AG stellt der Projektgesellschaft grundsätzlich etwa 90% der zur Gesamtprojektfinanzierung notwendigen Eigenmittel in Form von Gesellschafterdarlehen zur Verfügung. Zur Reduzierung eines Verlustrisikos des

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

6.4.2. Projektspezifische Risiken

Risiken bei der Herstellung von Immobilien

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

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

Abhängigkeit von der Kenntnis der lokalen Marktbedingungen

Die InCity AG konzentriert sich bei der Investition in neue Projektgesellschaften im Wesentlichen auf sieben sogenannte A-Städte bzw. die sie umgebenden Ballungsräume in Deutschland. Die erfolgreiche Durchführung von Projekten wird von einer Vielzahl von Parametern wie zum Beispiel der Beschaffenheit des jeweiligen regionalen Marktes im Hinblick auf die Durchführung und Veräußerung beeinflusst. Um den hieraus resultierenden Risiken entgegenzutreten, arbeitet die InCity AG mit akkreditierten Partnern zusammen, die im jeweiligen Markt eine hohe Expertise vorweisen können. Zudem nimmt die InCity AG eine Controlling-Funktion innerhalb des jeweiligen Projektes wahr.

Risiko aus Gewährleistungen

Für die Projekte der InCity AG und der InCity Gruppe werden die latenten Gewährleistungsrisiken überwacht und grundsätzlich die seinerzeit beauftragten Subunternehmen in Anspruch genommen. Dies wird weitestgehend durch entsprechende Gewährleistungsbürgschaften oder Sicherheitseinhalte 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 Mitgeschafter 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 noch nicht veräußert. Für dieses Objekt wurde eine langfristige Finanzierung abgeschlossen, um etwaigen Zinsänderungsrisiken entgegenzuwirken. Die Immobilie selbst ist langfristig vermietet, so dass sich ein positiver Ergebnisbeitrag und Cashflow ergibt.

Risiken bei der Vermarktung von Immobilien

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

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

Haftungsrisiko aufgrund von Altlasten und anderen Gebäude- oder Bodenrisiken

Die InCity AG und die zur InCity Gruppe gehörenden Tochtergesellschaften tragen stellenweise das Risiko, dass die im Eigentum und Entwicklung befindlichen Grundstücke mit Altlasten und/oder Kriegslasten (Blindgänger), Bodenverunreinigungen oder –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 aufgrund zwingender gesetzlicher Vorschriften erst sukzessive nach Projektfortschritt vereinnahmt werden können. Die InCity Gruppe hat deshalb umfangreiche projektbezogene Fremdmittel bei Banken aufgenommen, die sie neben Zinszahlungen auch sonstigen wirtschaftlichen Beschränkungen unterwerfen. Die von den Banken gewährten Finanzierungen der InCity Gruppe bestehen grundsätzlich aus der Ankauffinanzierung für die Grundstückserwerbskosten und der daran anschließenden Aufbaufinanzierung für die Baumaßnahmen. Dabei knüpfen die finanzierenden Kreditinstitute die Bereitstellung insbesondere der Mittel für die Aufbaufinanzierung im Regelfall an Vorverkaufsauflagen und/oder Vermietungsauflagen. Diese können beispielsweise den Verkauf eines festgelegten Anteils der Gesamtfläche (10% bis 40%) oder die Vermietung dieser (rund 55%) beinhalten.

Fremdkapitalbeschaffungsrisiken durch eine veränderte Bankenlandschaft

In Folge der Finanzkrise kam es auch bei deutschen Banken zu Problemen, welche insbesondere ein erhöhtes Erfordernis des Eigenkapitalnachweises und eine geringere Risikobereitschaft der Institute nach sich zogen. Da die

InCity AG zu mehreren Kreditinstituten langjährige positive Geschäftsbeziehungen pflegt, waren für die Gesellschaft bisher keine größeren Schwierigkeiten bei der Projektfinanzierung auszumachen.

Es besteht das Risiko, dass die Beschaffung von Fremdkapital über Kreditinstitute infolge der Vorverkaufslage/Vermietungslage künftig nicht rechtzeitig oder nur zu ungünstigeren Konditionen möglich ist, und dass die Kaufpreiszahlungen von Kunden, beispielsweise infolge einer verzögerten Fertigstellung, später als geplant erfolgen. Sollte die Aufnahme von Fremdkapital zukünftig nicht oder nicht zu angemessenen Konditionen möglich sein oder sollte sich auch für eine längere als die von der InCity Gruppe geplante Zeit eine Notwendigkeit einer Fremdfinanzierung ergeben, so könnte dies negative Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft sowie die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben. Die InCity Gruppe begegnet diesem Risiko in der Weise, dass sie regelmäßig einen Mindestbestand an Eigenmitteln und freier Liquidität vorhält, um möglichen Finanzierungseingängen weitestgehend begegnen zu können.

Aufnahme von Eigenkapital und/oder Mezzanine Darlehen

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

Verwendung von Finanzinstrumenten

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

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

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

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

Zinsänderungsrisiken bestehen derzeit aus den kurzfristigen Objektfinanzierungen.

7. Prognosebericht

7.1. Ausgangssituation

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

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

7.2. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

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

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

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

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

7.3. Projektpipeline und Refinanzierung

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

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

7.4. Ausblick

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

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

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

Frankfurt am Main, 28. März 2013



Jürgen Oppelt



Michael Freund

JAHRESABSCHLUSS

DER INCITY IMMOBILIEN AG

Bilanz	60
Gewinn- und Verlustrechnung	62
Entwicklung des Anlagevermögens	64
Anhang	66
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	74

InCity Immobilien AG, Frankfurt

Bilanz zum 31. Dezember 2012

AKTIVA	EUR	31.12.2012 EUR	31.12.2011 TEUR
A Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Konzessionen und Software		2,00	0
II. Sachanlagen			
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		3.993,00	5
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	7.340.291,20		7.946
2. Beteiligungen	0,00		0
		7.340.291,20	7.951
		7.344.286,20	7.951
B Umlaufvermögen			
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	22.219,96		13
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	11.012.989,86		8.942
3. Sonstige Vermögensgegenstände	732.467,22		955
		11.767.677,04	9.910
II. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		2.275.547,26	8.624
		14.043.224,30	18.534
C Rechnungsabgrenzungsposten		0,00	130
Bilanzsumme		21.387.510,50	26.615

PASSIVA	31.12.2012		31.12.2011
	EUR	EUR	TEUR
A Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital	12.619.967,00		12.620
./. eigene Anteile	-36.271,00		-36
davon bedingtes Kapital EUR 6.309.983 (Vj. TEUR 6.310)		12.583.696,00	12.584
II. Kapitalrücklage		25.842.288,27	25.842
III. Gewinnrücklagen			
Gesetzliche Rücklage		35.853,42	36
IV. Bilanzverlust		-18.995.452,62	-15.467
		19.466.385,07	22.998
B Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen		794.700,00	289
C Verbindlichkeiten			
1. Anleihen	0,00		500
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	99.572,34		222
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	967.330,20		2.024
4. Sonstige Verbindlichkeiten			
davon aus Steuern EUR 54.177,95 (Vj. TEUR 369)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 2.692,53 (Vj. TEUR 1)	59.522,89		582
		1.126.425,43	3.328
		21.387.510,50	26.615

InCity Immobilien AG, Frankfurt

Gewinn- und Verlustrechnung für 2012

	EUR	2012 EUR	2011 EUR
1. Umsatzerlöse	169.525,47		300.726,30
2. Sonstige betriebliche Erträge	91.682,25		1.539.582,44
		261.207,72	1.840.308,74
3. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-1.288.945,22		-1.267.057,75
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-87.252,59		-90.677,42
		-1.376.197,81	-1.357.735,17
4. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-1.288,01		-8.770,87
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten	-1.476.848,94		-2.593.574,28
	-1.478.136,95		-2.602.345,15
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.834.477,36		-2.403.378,73
		-4.688.812,12	-6.363.459,05
6. Erträge aus Beteiligungen			
<i>davon aus verbundenen Unternehmen TEUR 550,00 (Vj. TEUR 0)</i>	550.000,00		0,00
7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge			
<i>davon aus verbundenen Unternehmen TEUR 1.262</i>	1.322.954,10		1.067.057,67
8. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	-645.305,46		-93.000,00
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen			
<i>davon an verbundene Unternehmen EUR 107.603,06 (Vj. TEUR 143)</i>	-298.570,03		-437.327,44
		929.078,61	536.730,23
10. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		-3.498.525,79	-3.986.420,08
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-32.000,00		41.178,00
12. Sonstige Steuern	-1.195,00		-1.026,77
		-33.195,00	40.151,23
13. Jahresfehlbetrag		-3.531.720,79	-3.946.268,85
14. Verlusvortrag		-15.463.731,83	-11.517.462,98
15. Bilanzverlust		-18.995.452,62	-15.463.731,83

Entwicklung des Anlagevermögens 2012

EUR	Anschaffungs- und Herstellungskosten			31.12.2012
	01.01.2012	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	10.703,90	904,52	0,00	11.608,42
III. Finanzanlagen				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	10.665.725,58	39.270,00	25.000,00	10.679.995,58
2. Beteiligungen	229.463,00	0,00	0,00	229.463,00
	10.895.188,58	39.270,00	25.000,00	10.909.458,58
	10.912.203,48	40.174,52	25.000,00	10.927.378,00

01.01.2012	Kumulierte Abschreibungen		31.12.2012	Buchwerte	
	Zugänge	Abgänge		31.12.2012	31.12.2011
6.309,00	0,00	0,00	6.309,00	2,00	2,00
6.327,41	1.288,01	0,00	7.615,42	3.993,00	4.376,94
2.719.398,92	645.305,46	24.960,69	3.339.704,38	7.340.291,20	7.946.326,66
229.463,00	0,00	0,00	229.463,00	0,00	0,00
2.948.861,92	645.305,46	24.960,69	3.569.167,38	7.340.291,20	7.946.326,66
2.961.498,33	646.593,47	24.960,69	3.583.091,80	7.344.286,20	7.950.705,60

InCity Immobilien AG, Frankfurt

Anhang für das Geschäftsjahr 2012

I. Allgemeine Hinweise

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

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

Die Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

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

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

II. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

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

Die Vermögensgegenstände des Sachanlagevermögens werden nach Maßgabe der voraussichtlichen Nutzungsdauer auf der Grundlage steuerlich anerkannter Höchstsätze abgeschrieben. Die übrigen Anlagegüter werden linear abgeschrieben. **Geringwertige Anlagegüter** bis zu einem Wert von EUR 150,00 werden im Jahr des Zugangs sofort aufwandswirksam erfasst. Geringwertige Anlagegüter mit einem Wert von EUR 150,00 bis EUR 1.000,00 werden in einen steuerlichen Sonderposten eingestellt und im Jahr des Zugangs und den folgenden 4 Jahren abgeschrieben. Die Abschreibungen auf Zugänge des Sachanlagevermögens werden zeitanteilig vorgenommen.

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

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

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

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

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

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

III. Erläuterungen zur Bilanz

Anlagevermögen

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

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

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

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

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

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

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

Eigenkapital

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

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

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

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

Bezugsrechte aus Optionsschuldverschreibung

Im Jahr 2011 wurden TEUR 1.000 Optionsschuldverschreibungen, die mit einem Rangrücktritt versehen waren begeben. Davon wurden jeweils TEUR 500 im Jahr 2011 und 2012 getilgt. Den Teiloptionsschuldverschreibungen war anfänglich jeweils ein selbstständiger Namens-Optionsschein beigelegt. Die Namens-Optionsscheine vermitteln dem Inhaber das Optionsrechts auf den Bezug von Stück 25.000 Aktien je einzelnen Optionsschein. Die feste Laufzeit der Optionsanleihe beginnt am 10. Mai 2011 und endet mit Ablauf des 9. Mai 2016. Die Optionsanleihe ist zum 31. Dezember 2012 bereits vollständig zurückgezahlt. Die Optionsrechte können jederzeit vor dem Endfälligkeitstag ausgeübt werden. Der Optionspreis entspricht EUR 4 sofern der Mittelwert der Aktienschlusskurse an den letzten 10 Handelstagen vor dem Tag der Optionsausübung EUR 7 nicht übersteigt und EUR 4 zzgl. des mit dem Faktor 0,4 multiplizierten und zuvor um EUR 7 verminderten Referenzkurses, sofern der Mittelwert der Aktienschlusskurse an den letzten 10 Handelstagen vor dem Tag der Optionsausübung EUR 7 übersteigt. Wenn die Anleiheschuldnerin ihr Grundkapital ohne Ausschluss des Bezugsrechts erhöht, wird der Optionspreis angepasst.

Kapitalrücklage

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

Bilanzverlust

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

Rückstellungen

TEUR	31.12.2012	21.12.2011
Rückstellungen für Abschluss- u. Prüfungskosten	195	155
Rückstellungen für Berufsgenossenschaft	6	6
Sonstige Rückstellungen	594	128
	795	289

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

Verbindlichkeiten

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

Verbindlichkeitspiegel in TEUR

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

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

IV. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Sonstige betriebliche Erträge

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

Sonstige betriebliche Aufwendungen

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

V. Haftungsverhältnisse

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

VI. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

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

VII. Sonstige Angaben

Organe

Vorstand

Jürgen Oppelt	Vorsitzender	Bankkaufmann	Viernheim	Vertrieb, Projekte, Controlling, Personal Finanzen, Organisation, Corporate Communication	ab 01.12.2012
Michael Freund		Betriebswirt	Bonn	Finanzen, Organisation, Corporate Communication	bis 28.08.2012
Heiko C. Frantzen		Dipl. Betriebswirt	Essenheim		

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

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

Aufsichtsrat

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

Die Bezüge des Aufsichtsrats beliefen sich auf TEUR 42.

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

Im Berichtsjahr sind der InCity keine Stimmrechtmitteilungen zugegangen.

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

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

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

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

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

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

Mitarbeiter

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

Konzernabschluss

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

Frankfurt, den 28. März 2013

InCity Immobilien AG



Jürgen Oppelt
- Vorsitzender des Vorstands -



Michael Freund
- Vorstand -

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 2012 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.


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

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

Berlin, 30. März 2013

Ernst & Young GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Wehner
Wirtschaftsprüfer



Pilawa
Wirtschaftsprüfer

KONZERNABSCHLUSS

Konzernbilanz	78
Konzern-Gesamtergebnisrechnung	80
Konzern-Kapitalflussrechnung	81
Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung.....	82
Anhang	84
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	119

Konzernbilanz

zum 31. Dezember 2012 nach IFRS

AKTIVA	Anhang	2012	2011
TEUR			
Langfristige Vermögenswerte			
Software und Lizenzen	[9]	0	0
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	[10]	14	133
Beteiligungen		2	0
		16	133
Kurzfristige Vermögenswerte			
Vorräte	[11]	49.568	39.252
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	[12]	504	634
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	[13]	212	431
Sonstige Vermögenswerte	[14]	283	349
Steuererstattungsansprüche	[35]	569	446
Liquide Mittel mit Verfügungsbeschränkungen	[15]	10.245	1.076
Liquide Mittel	[15]	2.184	10.466
		63.565	52.654
Summe Aktiva		63.581	52.787

PASSIVA TEUR	Anhang	2012	2011
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital	[16]	12.620	12.620
Eigene Anteile	[17]	-107	-107
Kapitalrücklage	[18]	24.277	24.277
Gewinnrücklagen	[18]	1.337	1.337
Kumuliertes Konzernergebnis	[19]	-21.648	-17.083
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital		16.479	21.044
Anteile ohne beherrschenden Einfluss	[20]	315	798
Summe Eigenkapital		16.794	21.842
Langfristige Schulden			
Rückstellungen	[23]	258	263
		258	263
Kurzfristige Schulden			
Ertragsteuerschulden	[22]	77	360
Sonstige Rückstellungen	[23]	1.064	415
Finanzielle Verbindlichkeiten	[24]	35.127	26.762
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	[25]	1.282	1.133
Erhaltene Anzahlungen		8.495	1.595
Sonstige Verbindlichkeiten	[26]	484	417
		46.529	30.682
Summe Passiva		63.581	52.787

Konzern-Gesamtergebnisrechnung

für das Geschäftsjahr 2012

TEUR	Anhang	1.1.-31.12. 2012	1.1.-31.12. 2011
Umsatzerlöse	[27]	7.383	13.430
Veränderung des Bestands an unfertigen Leistungen	[28]	11.730	4.014
Sonstige betriebliche Erträge	[29]	865	2.587
Materialaufwand	[30]	-18.931	-16.753
Personalaufwand	[31]	-1.376	-1.641
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	[9] [10]	-1	-31
Sonstige betriebliche Aufwendungen	[32]	-3.681	-5.665
Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT)		-4.011	-4.059
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	[33]	204	237
Ergebnisse aus Beteiligungen	[33]	17	1
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	[34]	-1.197	-1.708
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		-4.987	-5.529
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	[35]	-98	365
Periodenergebnis (= Konzerngesamtergebnis nach Steuern)		-5.085	-5.164
Davon entfallen auf			
Anteilseigner des Mutterunternehmens		-4.565	-4.702
Anteile ohne beherrschenden Einfluss		-520	-462
		-5.085	-5.164
Ergebnis je Aktie (verwässert und unverwässert)		-0,36^{a)}	-0,59^{b)}

a) gewichtete Aktienanzahl: 12.619.967

b) gewichtete Aktienanzahl: 7.962.885

Konzern-Kapitalflussrechnung

nach IFRS zum 31. Dezember 2012

TEUR	Anhang	1.1.-31.12. 2012	1.1.-31.12. 2011
Jahresüberschuss (+)/Jahresfehlbetrag (-) vor Ertragsteuern		-4.987	-5.529
(+) Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	[9] [10]	1	31
		-4.986	-5.498
(-) Zahlungenunwirksame Erträge, Gewinne aus Beteiligungsverkäufen		-145	-829
(+) Zahlungenunwirksame Aufwendungen, Verluste aus Unternehmensverkäufen		0	1.598
(-) gezahlte Ertragsteuern		-504	-408
		-5.635	-5.137
(+/-) Veränderung der Vorräte, Forderungen, sonstigen Vermögenswerte		-20.579	6.612
(+/-) Veränderung der Rückstellungen, sonstigen Verbindlichkeiten		8.378	-2.067
Cash Flow aus der operativen Geschäftstätigkeit		-17.836	-592
(+) Einzahlungen aus Anlagenabgängen		117	33
(-) Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen		0	-3
(+) Einzahlungen aus der Veräußerung von Beteiligungen		0	649
(+) Einzahlungen (-) Auszahlungen aus der Veräußerung von Tochterunternehmen	[5]	9	-236
Cash Flow aus der Investitionstätigkeit		126	443
(+) Einzahlungen aus Kapitalerhöhungen	[16] [18]	0	11.203
(+) Einzahlungen von Minderheitsgesellschaftern		37	0
(+) Aufnahme (-) Tilgung von Finanzverbindlichkeiten		9.831	-6.930
(+) Aufnahme (-) Tilgung von sonstigen Krediten		-440	0
Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit		9.428	4.273
Veränderung des Finanzmittelbestands		-8.282	4.124
Finanzmittelbestand zu Beginn des Geschäftsjahres		10.466	6.342
Finanzmittelbestand am Ende des Geschäftsjahres	[15]	2.184	10.466

Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

zum 31. Dezember 2012 nach IFRS

TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Gewinn- rücklage
1. Januar 2011	5.625	12.298	1.337
Kapitalerhöhung	6.995	12.263	0
abzüglich Emissionskosten	0	-284	0
<i>davon ab: Latente Steuern</i>	0	0	0
Periodenergebnis 2011	0	0	0
Veränderungen Konzernkreis-Zugänge	0	0	0
Veränderungen Konzernkreis-Abgänge	0	0	0
31. Dezember 2011	12.620	24.277	1.337
1. Januar 2012	12.620	24.277	1.337
Periodenergebnis 2012	0	0	0
Veränderungen Konzernkreis-Zugänge	0	0	0
31. Dezember 2012	12.620	24.277	1.337

Eigene Anteile	Kumuliertes Konzernergebnis	Anteile nicht kontrol- lierender Gesellschafter	Insgesamt
-107	-12.381	28	6.800
0	0	0	19.258
0	0	0	-284
0	0	0	0
0	-4.702	-462	-5.164
0	0	1.211	1.211
0	0	21	21
-107	-17.083	798	21.842
-107	-17.083	798	21.842
0	-4.565	-520	-5.085
0	0	37	37
-107	-21.648	315	16.794

Anhang zum Konzernabschluss

für das Geschäftsjahr vom 01.01. - 31.12.2012

Allgemeine Angaben

1 Informationen zum Unternehmen

Der Konzernabschluss der InCity Immobilien AG zum 31. Dezember 2012 wurde am 28.03.2013 durch den Vorstand aufgestellt. Die InCity Immobilien AG (im Folgenden kurz „InCity“ oder „Gesellschaft“ oder „Mutterunternehmen“) ist eine nach dem deutschen Aktiengesetz errichtete Gesellschaft mit Sitz in Frankfurt am Main, Deutschland. Die Gesellschaft wird unter der Nummer HRB 90797 im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main geführt. Geschäftsanschrift der Gesellschaft ist: Ulmenstraße 23-25, 60325 Frankfurt am Main, Deutschland. Der Konzern („InCity-Gruppe“ oder „Konzern“) umfasst neben dem Mutterunternehmen ausschließlich in Deutschland ansässige Tochterunternehmen.

Die InCity Gruppe realisiert in den Metropolregionen Deutschlands über Partnerschaftsmodelle mit regionalen mittelständischen Projektentwicklern hochwertige Neubauprojekte in den Bereichen Wohnen und Gewerbe.

Der Aufsichtsrat wird den Konzernabschluss voraussichtlich in seiner Sitzung am 18. April 2013 billigen.

Eine Änderung des Konzernabschlusses ist bis zu dessen Billigung möglich.

2 Grundlagen der Erstellung des Konzernabschlusses

Der Konzernabschluss der InCity-Gruppe wurde in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS), so wie sie nach der EU-Verordnung 1606/2002 vom 19. Juli 2002 in der EU anzuwenden sind, erstellt. Die ergänzenden Vorschriften des § 315a Abs. 1 HGB werden beachtet.

Der Konzernabschluss wird in tausend Euro (TEUR) aufgestellt. Rundungen erfolgen nach kaufmännischen Grundsätzen. Das Geschäftsjahr entspricht dem Kalenderjahr.

Die Erstellung des Konzernabschlusses erfolgt unter Anwendung des Anschaffungskostenprinzips. Hiervon ausgenommen sind derivative Finanzinstrumente, welche zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden. Am 31. Dezember 2012 hatte der Konzern derivative Finanzinstrumente aus der im Jahr 2011 begebenen Optionsanleihe im Bestand. Die Optionsanleihe wurde im abgelaufenen Geschäftsjahr 2012 vollständig zurückgeführt. Das mit der Optionsanleihe verbundene Wandlungsrecht hat noch eine Laufzeit bis 9. Mai 2016.

Der Konzernabschluss umfasst den Abschluss der InCity Immobilien AG und ihrer Tochterunternehmen zum 31. Dezember eines jeden Geschäftsjahres. Die Abschlüsse der Tochterunternehmen werden unter Anwendung einheitlicher Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden zum gleichen Bilanzstichtag aufgestellt wie der Abschluss des Mutterunternehmens.

3 Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden (neue IFRS)

Die angewendeten Rechnungslegungsmethoden entsprechen mit folgenden Ausnahmen den im Vorjahr angewandten Methoden. Im Geschäftsjahr 2012 sind erstmals die folgenden neuen bzw. geänderten Rechnungslegungsvorschriften des IFRS-Regelwerks anzuwenden:

Der IASB hat im Oktober 2010 die Änderung von **IFRS 7 „Finanzinstrumente: Angaben“** veröffentlicht. Die Änderungen wurden von der EU im November 2011 übernommen. Durch die erweiterten Offenlegungspflichten soll es dem Bilanzleser ermöglicht werden, die Beziehungen zwischen übertragenen finanziellen Vermögenswerten und den korrespondierenden finanziellen Verbindlichkeiten zu verstehen. Zudem soll er bei ausgebuchten finanziellen Vermögenswerten die Art sowie insbesondere die Risiken eines anhaltenden Engagements (*continuing involvement*) beurteilen können. Mit den Änderungen werden auch zusätzliche Angaben gefordert, wenn eine unverhältnismäßig große Anzahl von Übertragungen rund um das Ende einer Berichtsperiode auftritt.

Der IASB hat im Dezember 2010 die **Änderung von IFRS 1 „Erstmalige Anwendung der International Financial Reporting Standards“** veröffentlicht. Die Änderungen wurden von der EU im Dezember 2012 übernommen. Durch die Änderungen wurde der bislang verwendete Verweis auf das Datum 1.1.2004 als fester Umstellungszeitpunkt durch die allgemeine Formulierung „Zeitpunkt des Übergangs auf IFRS“ ersetzt. Darüber hinaus werden nun erstmals Regelungen für diejenigen Fälle aufgenommen, in denen ein Unternehmen einige Zeit vor dem Umstellungszeitpunkt die IFRS-Vorschriften nicht einhalten konnte, weil seine funktionale Währung einer Hochinflation unterlag.

Der IASB hat im Dezember 2010 die **Änderung von IAS 12 „Ertragsteuern“** veröffentlicht. In diesem Zusammenhang wurden die Regelungen des SIC 21 „Ertragsteuern – Realisierung von neubewerteten, nicht planmäßig abzuschreibenden Vermögenswerten“ aufgehoben. Die Änderungen wurden von der EU im Dezember 2012 übernommen. Durch die Änderung wird eine widerlegbare Vermutung eingeführt, dass die Buchwerte von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien gem. IAS 40 im Normalfall durch Veräußerung realisiert werden. Diese Vermutung gilt nicht für Vermögenswerte, bei denen nach IAS 16 oder IAS 38 die Neubewertungsmethode angewendet wird.

Die erstmalige Anwendung der vorstehend genannten IFRS hatte keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss zum 31.12.2012.

Die folgenden neuen oder geänderten Standards und Interpretationen waren für das am 1.1.2012 beginnende Geschäftsjahr noch nicht verpflichtend anzuwenden und wurden nicht vorzeitig angewandt.

Der IASB hat im Mai 2011 die Änderung des **IAS 1 „Darstellung einzelner Posten des sonstigen Ergebnisses“** veröffentlicht. Die Änderungen wurden durch die EU im Juni 2012 übernommen. Durch die Änderung wird künftig die IFRS-Erfolgsrechnung formal nur noch aus einem einzigen Abschlussbestandteil bestehen: dem „*Statement of Profit or Loss and Other Comprehensive Income*“. Gleichwohl muss diese formal zusammengefasste Erfolgsrechnung künftig verpflichtend in zwei Sektionen unterteilt werden: Eine mit dem Gewinn oder Verlust (*profit or loss*) und eine mit dem sonstigen Ergebnis (*other comprehensive income - OCI*). Geändert wird auch, dass die Erfolgsgröße „sonstiges Ergebnis“ (OCI) künftig danach aufzuspalten ist, ob die darin erfassten Aufwendungen und Erträge zu einem späteren Zeitpunkt in die Gewinn- und Verlustrechnung recycelt werden. Fortbestehen bleibt das Wahlrecht, die Posten des OCI vor oder nach Steuern darzustellen; bei einer Vorsteuer-Darstellung müssen die Steuern jedoch danach getrennt werden, ob sie sich auf Posten beziehen, die recycelt werden können (z. B. Cash-Flow-Hedges, Fremdwährungsumrechnungen), oder auf nicht zu recycelnde Posten (beispielsweise erfolgswirksam durch das sonstige Gesamtergebnis zu erfassende Posten nach IFRS 9 Finanzinstrumente). Insgesamt führen die Änderungen zu einer transparenteren und vergleichbareren Darstellung

des sonstigen Ergebnisses (OCI). Die geänderte Version von IAS 1 ist erstmals auf Berichtsperioden anzuwenden, die am oder nach dem 1.7.2012 beginnen.

Der IASB hat im November 2009 den **IFRS 9 (2009) „Finanzinstrumente“** veröffentlicht. Der Standard soll – zusammen mit zwei weiteren Ergänzungen – IAS 39 „Finanzinstrumente, Ansatz und Bewertung“ schrittweise ersetzen. IFRS 9 (2009) enthält Vorschriften für die Klassifizierung und Bewertung von finanziellen Vermögenswerten. Durch den Standard werden die bisherigen Bewertungskategorien durch die Kategorien „fortgeführte Anschaffungskosten (amortised cost)“ und „beizulegender Zeitwert (fair value)“ ersetzt.

Im Oktober 2010 hat der IASB den **IFRS 9 (2010) „Finanzinstrumente“** ergänzt. Nunmehr schließt der IFRS 9 (2010) jetzt auch Regelungen für die Klassifizierung und Bewertung von finanziellen Verbindlichkeiten sowie zur Ausbuchung von finanziellen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten ein. Für finanzielle Verbindlichkeiten enthält IFRS 9 (2010) mit Ausnahme der Fair Value Option keine wesentlichen Änderungen. Fair Value-Veränderungen unter der Fair Value Option aufgrund des eigenen Kreditrisikos sind im OCI, sämtliche anderen Fair Value-Veränderungen in der GuV zu erfassen (one-step-approach). Bezüglich der Ausbuchung übernimmt der IFRS 9 (2010) die Regelung des derzeit gültigen IAS 39. IFRS 9 ist bei unveränderter Übernahme durch die EU verpflichtend erstmalig für Berichtsperioden anzuwenden, die am oder nach dem 1.1.2015 beginnen. Die Übernahme der Änderungen in europäisches Recht steht noch aus.

Der IASB hat im Mai 2011 die Standards **IFRS 10 „Konzernabschlüsse“**, **IFRS 11 „Gemeinschaftliche Vereinbarungen“** und **IFRS 12 „Angaben zu Anteilen an anderen Unternehmen“** veröffentlicht. Ebenfalls veröffentlicht wurden **Änderungen an IAS 27 „Einzelabschlüsse“** sowie **IAS 28 „Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen“**. Die neuen bzw. geänderten Standards wurden bis auf die im Oktober 2012 vom IASB veröffentlichten Änderungen von IFRS 10, IFRS 12 und IAS 27 im Dezember 2012 durch die EU übernommen.

IFRS 10 „Konzernabschlüsse“ ersetzt die Konsolidierungsleitlinien in IAS 27 „Konzern- und separate Abschlüsse nach IFRS“ und SIC-12 „Konsolidierung – Zweckgesellschaften“ durch Einführung eines einzigen Konsolidierungsmodells für alle Unternehmen auf der Grundlage von Beherrschung unabhängig von der Art des Investitionsempfängers (also unabhängig davon, ob das Unternehmen durch Stimmrechte von Investoren oder durch andere vertragliche Vereinbarungen wie bei Zweckgesellschaften üblich kontrolliert wird). Nach IFRS 10 wird Beherrschung danach bestimmt, ob ein Investor Bestimmungsmacht über den Investitionsempfänger hat, Chancen und Risiken aus veränderlichen Erträgen aus seinem Engagement bei diesem Unternehmen hat und seine Bestimmungsmacht über den Investitionsempfänger nutzen kann, um den Betrag der Erträge zu bestimmen.

IAS 27 (2011) „Einzelabschlüsse“ hat zum Ziel, Standards zu setzen, die bei der Bilanzierung von Beteiligungen an Tochter-, assoziierten und Gemeinschaftsunternehmen anzuwenden sind, wenn sich ein Unternehmen dazu entschließt oder aufgrund lokaler Vorschriften gehalten ist, Einzelabschlüsse darzustellen. Die zuvor in IAS 27 (2008) enthaltenen Konsolidierungsvorschriften wurden überarbeitet und sind nun in IFRS 10 enthalten.

IFRS 11 „Gemeinschaftliche Vereinbarungen“ ersetzt IAS 31 „Anteile an Joint Ventures“. Die Möglichkeit, die anteilige Konsolidierungsmethode bei der Bilanzierung von gemeinschaftlich beherrschten Unternehmen anzuwenden, ist gestrichen worden. Darüber hinaus werden mit IFRS 11 gemeinschaftlich beherrschte Vermögenswerte abgeschafft; es bleiben nur gemeinsame Geschäftstätigkeit und Joint Ventures erhalten. Eine gemeinsame Geschäftstätigkeit ist eine gemeinsame Vereinbarung, bei der die Parteien, die die gemeinsame Beherrschung ausüben, Rechte aus den Vermögenswerten und Pflichten aus den Verbindlichkeiten haben. Ein Joint Venture ist eine gemeinsame Vereinbarung, bei der die Parteien, die die gemeinsame Beherrschung ausüben, Rechte auf das Nettovermögen haben.

IFRS 12 „Angaben zu Anteilen an anderen Unternehmen“ fordert verbesserte Angaben sowohl zu konsolidierten als auch zu nicht konsolidierten Unternehmen, bei denen ein Unternehmen engagiert ist. Ziel des IFRS 12 ist es, Abschlussadressaten in die Lage zu versetzen, die Grundlage von Beherrschung, jegliche Ansprüche auf die konsolidierten Vermögenswerte und Schulden, Risiken aus dem Engagement bei nicht konsolidierten Zweckgesellschaften und das Engagement von Minderheitenanteilseignern an konsolidierten Unternehmen zu beurteilen.

IAS 28 (2011) „Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen“ berücksichtigt Anpassungen, die sich aus der Veröffentlichung von IFRS 10, IFRS 11 und IFRS 12 ergeben.

Die neuen bzw. geänderten Standards sind in der EU verpflichtend erstmalig auf Berichtsperioden anzuwenden, die am oder nach dem 1.1.2014 beginnen.

Ebenfalls im Mai 2011 hat der IASB den **IFRS 13 „Bewertung mit dem beizulegenden Zeitwert“** veröffentlicht. IFRS 13 wurde von der EU im Dezember 2012 übernommen und bietet Hilfestellungen für die Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes (*Fair Value*), soweit dieser als Wertmaßstab nach anderen IFRSs vorgeschrieben ist; zu einer Ausdehnung der Fair Value-Bewertung kommt es damit nach IFRS 13 nicht. Zielsetzung ist die standardübergreifende Vereinheitlichung des Fair Value-Begriffs und der bei einer Fair Value-Ermittlung anzuwendenden Methoden sowie insbesondere auch der mit einer Fair Value-Bewertung einhergehenden Anhangangaben. IFRS 13 gelangt zur Anwendung, wenn ein anderer IFRS eine Bewertung zum beizulegenden Zeitwert vorschreibt oder gestattet oder Angaben über die Bemessung des beizulegenden Zeitwerts verlangt werden, mit Ausnahme von anteilsbasierten Vergütungstransaktionen im Anwendungsbereich von IFRS 2, Leasingtransaktionen im Anwendungsbereich von IAS 17, Bewertungen, die einige Ähnlichkeiten zum beizulegenden Zeitwert aufweisen, jedoch kein beizulegender Zeitwert sind, wie bspw. der Nettoveräußerungswert in IAS 2 oder der Nutzungswert in IAS 36. IFRS 13 ist auf Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1.1.2013 beginnen.

Der IASB hat im Juni 2011 die **Änderung des IAS 19 „Leistungen an Arbeitnehmer“** veröffentlicht. Die Änderungen wurden von der EU im Juni 2012 übernommen. Die bedeutendste Änderung besteht darin, dass künftig unerwartete Schwankungen der Pensionsverpflichtungen sowie etwaiger Planvermögensbestände, sog. versicherungsmathematische Gewinne und Verluste, unmittelbar im sonstigen Ergebnis (*other comprehensive income, OCI*) erfasst werden müssen. Das bisherige Wahlrecht zwischen sofortiger Erfassung im Gewinn oder Verlust, im sonstigen Ergebnis (OCI) oder der zeitverzögerten Erfassung nach der sog. Korridor-Methode wird abgeschafft. Beim Übergang auf die OCI-Erfassung, insbesondere bei vorheriger Anwendung der Korridor-Methode, kann dadurch die Eigenkapitalvolatilität steigen. Eine zweite Änderung des *Pension Accounting* nach IAS 19 besteht darin, dass künftig das Management die Verzinsung des Planvermögens nicht mehr entsprechend der Verzinsungserwartung nach Maßgabe der *Asset Allocation* schätzen soll, sondern ein Ertrag aufgrund der erwarteten Verzinsung des Planvermögens lediglich in Höhe des Diskontierungszinssatzes erfasst werden darf. Der geänderte IAS 19 fordert drittens umfangreichere Anhangangaben. Unternehmen müssen künftig erstmals über die Finanzierungsstrategie ihrer Pensionspläne Angaben machen und die Finanzierungsrisiken ihrer Pläne nicht nur beschreiben, sondern auch quantifizieren; unter anderem wird dazu künftig eine Sensitivitätsanalyse gefordert, die zeigt, in welchem Umfang Pensionsverpflichtungen bei Änderungen wesentlicher Bewertungsannahmen schwanken. Auch muss künftig die durchschnittliche Restlaufzeit der Pensionsverpflichtungen angegeben werden. Die geänderte Version des IAS 19 ist verpflichtend erstmalig für Berichtsperioden anzuwenden, die am oder nach dem 1.1.2013 beginnen.

Im Dezember 2011 hat der IASB zwei **Überarbeitungen von IFRS 7 „Finanzinstrumente: Angaben“ und von IAS 32 „Finanzinstrumente: Darstellung“** veröffentlicht. Die Änderungen beziehen sich auf die Saldierung

von Finanzinstrumenten und betreffen bei der Überarbeitung von IAS 32 Ergänzungen der Anwendungsleitlinien. Darüber hinaus werden in IFRS 7 zusätzliche Angabevorschriften für saldierte Finanzinstrumente eingeführt. Für Instrumente unter Globalaufrechnungsvereinbarungen (sog. *Master Netting Arrangements*) werden künftig zusätzliche Angaben nach IFRS 7 notwendig, auch wenn die zugrunde liegenden Instrumente nicht saldiert ausgewiesen werden. Die Änderungen an IAS 32 wurden im Dezember 2012 von der EU übernommen und treten für Geschäftsjahre in Kraft, die am oder nach dem 1.1.2014 beginnen. Die geänderten Regelungen von IFRS 7 treten bei unveränderter Übernahme durch die EU für Geschäftsjahre in Kraft, die am oder nach dem 1.1.2013 beginnen. Die Anwendung erfolgt sowohl für IAS 32 als auch für IFRS 7 retrospektiv.

Der IASB hat im Mai 2012 die **Verbesserungen der IFRS 2012** veröffentlicht. Die Änderungen an den Standards IFRS 2, IFRS 3, IFRS 8, IFRS 13, IAS 1, IAS 7, IAS 12, IAS 16, IAS 24 und IAS 36 beseitigen Inkonsistenzen und stellen Formulierungen klar. Sie haben keine Auswirkungen auf die Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage, können jedoch zu zusätzlichen Anhangangaben führen. Die Änderungen werden bei unveränderter Übernahme durch die EU für Geschäftsjahre in Kraft treten, die am oder nach dem 1. Januar 2014 bzw. 2015 beginnen.

Der IASB hat im Juni 2012 **überarbeitete Übergangsleitlinien** zu und Änderungen an **IFRS 10, IFRS 11 und IFRS 12** herausgegeben. Mit den Änderungen werden die Übergangsleitlinien in IFRS 10 klargestellt und zusätzliche Erleichterungen in allen drei Standards gewährt. U. a. sind keine rückwirkenden Anpassungen der Bilanzierung für Tochterunternehmen vorzunehmen, die im Vergleichszeitraum veräußert wurden. Die Angabe angepasster Vorjahreszahlen wird auf die bei Erstanwendung dieser Standards unmittelbar vorangegangene Vergleichsperiode beschränkt und die Angabepflicht von vergleichenden Informationen zu unkonsolidierten Zweckgesellschaften bei Erstanwendung des IFRS 12 wurde gestrichen. Die Änderungen treten wie bei IFRS 10, IFRS 11 und IFRS 12 und bei unveränderter Übernahme durch die EU für Berichtsperioden beginnend am oder nach dem 01.01.2014 in Kraft.

Im Oktober 2012 hat der IASB **Ergänzungen zu IFRS 10, IFRS 12 und IAS 27** veröffentlicht, mit denen eine Ausnahme in Bezug auf die Konsolidierung von Tochterunternehmen unter IFRS 10 gewährt wird. Die Ausnahmeregelung ist anwendbar, wenn das Mutterunternehmen die Definition einer 'Investmentgesellschaft' erfüllt (u. a. bestimmte Investmentfonds). Diese Unternehmen dürfen ihre Investitionen in bestimmte Tochtergesellschaften erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert nach IFRS 9 'Finanzinstrumente' oder IAS 39 'Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung' bewerten. Die neuen Vorschriften sind bei unveränderter Übernahme durch die EU auf Berichtsperioden anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2014 beginnen.

Durch den neuen IFRS 9 erwartet der Konzern Änderungen hinsichtlich der Kategorisierung von finanziellen Vermögenswerten. Aus den Änderungen von IFRS 7, IFRS 12 und IFRS 13 werden sich insbesondere zusätzliche Anhangangaben ergeben. In den übrigen Fällen erwartet der Konzern keine Auswirkungen auf die Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns. Der Konzern wird die neuen bzw. geänderten IFRS spätestens dann anwenden, wenn diese nach Übernahme durch die EU verpflichtend anzuwenden sind.

4 Wesentliche Ermessensentscheidungen, Schätzungen und Annahmen

Bei der Erstellung des Konzernabschlusses werden Ermessensentscheidungen, Schätzungen und Annahmen vom Management gemacht, die sich auf die Höhe der zum Stichtag ausgewiesenen Erträge, Aufwendungen, Vermögenswerte und Schulden sowie den Ausweis von Eventualschulden auswirken. Durch die mit diesen Annahmen und Schätzungen verbundenen Unsicherheiten könnten jedoch Ergebnisse entstehen, die in der Zukunft zu erheblichen Anpassungen des Buchwerts oder des Ausweises der betroffenen Vermögenswerte oder Schulden führen.

Bei der Anwendung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden hat die Unternehmensleitung folgende **Ermessensentscheidungen**, die die Beträge im Abschluss wesentlich beeinflussen, getroffen. Nicht berücksichtigt werden dabei solche Entscheidungen, die Schätzungen beinhalten.

- ∴ Der Konzern hat **Leasingverträge** zur Vermietung seiner Immobilien abgeschlossen. Dabei wurde anhand einer Analyse der Vertragsbedingungen festgestellt, dass alle mit dem Eigentum dieser im Rahmen von Operating-Leasingverhältnissen vermieteten Immobilien verbundenen maßgeblichen Chancen und Risiken im Konzern verbleiben, der diese Verträge demnach als Operating-Leasingverhältnisse bilanziert. Die Buchwerte der betreffenden Immobilien, die ganz überwiegend vermietet sind, betragen TEUR 4.966 (Vorjahr TEUR 9.750).
- ∴ Der Konzern bilanziert den Erwerb von Anteilen, die eine Beherrschung über die so erworbene Gesellschaft ermöglichen, dann als Unternehmenserwerbe, wenn die Voraussetzungen des IFRS 3 vorliegen. Die Top Living Berlin Lassenstraße GmbH, Grünwald, und die Brutschin Wohnkonzepte GmbH, Waiblingen, sowie die Rheinblick Lage 1 GmbH, Berlin, sind reine Immobilienobjektgesellschaften ohne eigenes Personal. Mangels Existenz von Prozessen für den Einsatz von Produktionsfaktoren stellen der Erwerb der Anteile an der Top Living Berlin Lassenstraße GmbH und an der Brutschin Wohnkonzepte GmbH in 2012 sowie der Erwerb der Anteile an der Rheinblick Lage 1 GmbH in 2011 daher keine Unternehmenserwerbe nach IFRS 3 dar, sondern einen Erwerb des von diesen Gesellschaften geplanten bzw. gehaltenen Immobilienobjekts. Insoweit waren auch keine latenten Steuern nach IAS 12 aufzudecken.

Die wichtigsten zukunftsbezogenen **Annahmen** sowie sonstige am Stichtag bestehende Hauptquellen von **Schätzungsunsicherheiten**, aufgrund derer ein beträchtliches Risiko besteht, dass innerhalb des nächsten Geschäftsjahres eine wesentliche Anpassung der Buchwerte von Vermögenswerten und Schulden erforderlich sein wird, werden nachstehend erläutert.

- ∴ Der Konzern erwirbt und entwickelt **Immobilienobjekte**, die als Vorratsvermögen zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten nach **IAS 2** bewertet werden. *Investment properties* im Sinne von IAS 40 liegen bei InCity nicht vor. Die Gesellschaft hat im Jahr 2012 ein (Vorjahr fünf) Immobilienobjekt(e) wertgemindert. Ursächlich für die Abwertung(en) waren u. a. konkrete Angebote potenzieller Erwerber, die zeigten, dass der realisierbare Marktpreis unterhalb des Buchwertes lag. Bei allen (anderen) Immobilien geht der Konzern auf der Basis aktueller Marktbeobachtungen davon aus, dass beim Verkauf mindestens der Buchwert zzgl. Veräußerungskosten erzielt werden kann. Zu den Buchwerten der als Vorratsvermögen ausgewiesenen Immobilienprojekte und den vorgenommen Wertminderungen verweisen wir auf Anhangangabe [11].
- ∴ Die InCity hat wie im Vorjahr so auch 2012 Wertberichtigungen auf Forderungen vorgenommen. Wir verweisen an dieser Stelle auf die Ausführungen zur Entwicklung der Forderungen und der Wertberichtigungen unter Anhangangabe [12].
- ∴ Der Konzern hat für Gewährleistungsrisiken Rückstellungen gebildet. Wir verweisen insoweit auf unsere Ausführungen unter Anhangangabe [23].

5 Konsolidierungskreis

Der Konzernabschluss umfasst die InCity AG und die von ihr beherrschten Tochtergesellschaften ab dem Erwerbszeitpunkt, d. h. ab dem Zeitpunkt, an dem der Konzern die Beherrschung erlangt. Die Einbeziehung in den Konzernabschluss endet, sobald die Beherrschung durch das Mutterunternehmen nicht mehr besteht.

Konsolidierungskreis/ Anteilsbesitz der InCity AG zum 31.12.2012	Kapitalanteil der InCity AG %	Eigenkapital zum 31.12.2012 TEUR	Ergebnis 2012 TEUR
Mutterunternehmen			
InCity Immobilien AG, Frankfurt am Main	-	-	-
Voll konsolidierte Unternehmen			
Mauritius 37. Vermögensverwaltungs GmbH, Köln	100	-3.959	-227
Cologne Immo Invest II GmbH, Köln	94	-2.576	-276
Immobilien Invest Köln GmbH, Köln	100	-513	-141
InCity Vertriebs GmbH, Köln	100	-37	-38
Rheinland Immo Invest GmbH, Köln	100	133	-211
KBD Grundbesitz GmbH, Köln	94	-1.533	-111
May & Peto Grundbesitz GmbH & Co. KG, Köln	94	22	0
JS Vermögensverwaltung AG, Köln	100	-494	-25
Cologne Grundbesitz GmbH, Köln	100	-16	1
allobjekt Denkmalsanierungen GmbH i. L., Weimar	94	-2.137	-543
BRST Immo Invest GmbH, Köln	74	523	88
MG 10-14 GmbH, Köln	94	-464	-143
BRST 100 Immo Invest GmbH, Köln	94	1.282	39
Immo Invest Rhein-Main GmbH, Köln	100	336	-136
AIB Projektgesellschaft BA 37 GmbH, Hofheim/Ts.	51	-741	-309
Projekt Wohnkreis Dornbusch GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	51	-627	-355
Wohnkreis Dornbusch Verwaltungs-GmbH, Frankfurt am Main	51	26	2
Elbquartier Blankenese GmbH & Co. KG, Schenefeld	81	-744	-411
Elbquartier Blankenese Beteiligungs-GmbH, Schenefeld	100	41	9
Rheinblick Lage 1 GmbH, Berlin	84	16	-6
WIB Wohnprojekt GmbH, Wehrheim	51	-53	-78
Top Living Berlin Lassenstraße GmbH, Grünwald	51	10	-15
Brutschin Wohnkonzepte GmbH, Waiblingen	51	-67	-92

Konsolidierungskreis/ Anteilsbesitz der InCity AG zum 31.12.2011	Kapitalanteil der InCity AG %	Eigenkapital zum 31.12.2011 TEUR	Ergebnis 2011 TEUR
Mutterunternehmen			
InCity Immobilien AG, Frankfurt am Main	-	-	-
Voll konsolidierte Unternehmen			
Mauritius 37. Vermögensverwaltungs GmbH, Köln	100	-3.732	-213
Cologne Immo Invest GmbH, Köln	94	-98	-27
Cologne Immo Invest II GmbH, Köln	94	-2.301	-225
Immobilien Invest Köln GmbH, Köln	100	-372	-111
InCity Vertriebs GmbH, Köln	100	1	-44
Rheinland Immo Invest GmbH, Köln	100	345	-259
DII Deutz Immo Invest GmbH, Köln	100	-43	-352
KBD Grundbesitz GmbH, Köln	94	-1.422	-944
May & Peto Grundbesitz GmbH & Co. KG, Köln	94	23	0
JS Vermögensverwaltung AG, Köln	100	-469	-29
Cologne Grundbesitz GmbH, Köln	100	-17	-4
allobjekt Denkmalsanierungen GmbH, Weimar	94	-1.062	-943
BRST Immo Invest GmbH, Köln	74	985	-79
MG 10-14 GmbH, Köln	94	-321	-35
BRST 100 Immo Invest GmbH, Köln	94	1.243	580
Immobilien Invest Rhein-Main GmbH, Köln	100	501	999
AIB Projektgesellschaft BA 37 GmbH, Hofheim/Ts.	51	-432	-446
Projekt Wohnkreis Dornbusch GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	51	-264	-285
Wohnkreis Dornbusch Verwaltungs-GmbH, Frankfurt am Main	51	25	0
Elbquartier Blankenese GmbH & Co. KG, Schenefeld	81	-333	-432
Elbquartier Blankenese Beteiligungs-GmbH, Schenefeld	100	32	7
Rheinblick Lage 1 GmbH, Berlin	84	21	-3

In 2012 ergaben sich folgende **wesentliche Änderungen** im Konsolidierungskreis: Verkauft wurden die Anteile an den Gesellschaften Deutz immo Invest und Cologne Immo Invest zum Verkaufspreis von insgesamt TEUR 25, die durch Überweisung beglichen wurden. Zahlungsmittel wurden in Höhe von TEUR 16 mitveräußert. Darüber hinaus sind ausschließlich unfertige Erzeugnisse (TEUR 1.500), sonstige Vermögenswerte TEUR 9, Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (TEUR 890) sowie sonstige Verbindlichkeiten in Höhe von insgesamt TEUR 619 abgegangen. Das Endkonsolidierungsergebnis belief sich insgesamt auf TEUR 9 und ist im sonstigen betrieblichen Aufwand enthalten.

Zum Konsolidierungskreis neu hinzugekommen sind im Jahr 2012 die WIB Wohnprojekt GmbH, Wehrheim, die Top Living Berlin Lassenstraße GmbH, Grünwald, und die Brutschin Wohnkonzepte GmbH, Waiblingen.

6 Konsolidierungsmethoden

Die Abschlüsse der Tochterunternehmen werden unter Anwendung einheitlicher Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden zum gleichen Bilanzstichtag aufgestellt wie der Abschluss des Mutterunternehmens. Tochterunternehmen werden ab dem Erwerbszeitpunkt, d. h. ab dem Zeitpunkt, zu dem der Konzern die Beherrschung erlangt, voll konsolidiert. Die Einbeziehung in den Konzernabschluss endet, sobald die Beherrschung durch das Mutterunternehmen nicht mehr besteht.

Die **Kapitalkonsolidierung** erfolgt nach der Erwerbsmethode (IFRS 3). Vermögenswerte, Schulden und Eventualschulden aus Unternehmenserwerben werden im Erwerbszeitpunkt mit ihren beizulegenden Zeitwerten erfasst. Soweit die Anschaffungskosten des Unternehmenserwerbs das anteilige neu bewertete Nettovermögen des Akquisitionobjektes übersteigen, kommt in Höhe des Unterschiedsbetrags ein Geschäfts- oder Firmenwert zum Ansatz. Ein negativer Unterschiedsbetrag wird in der Periode des Erwerbs ertragswirksam vereinnahmt. Die Anteile von anderen Gesellschaftern werden in Höhe ihres Anteils am Nettovermögen des Tochterunternehmens ausgewiesen. Die Aufwendungen und Erträge der im Laufe des Geschäftsjahres erworbenen Tochterunternehmen gehen vom Erwerbszeitpunkt an in die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung ein.

Alle konzerninternen Salden, Transaktionen, Erträge, Aufwendungen, Gewinne und Verluste aus konzerninternen Transaktionen, die im Buchwert von Vermögenswerten enthalten sind, werden in voller Höhe eliminiert.

Anteile nicht beherrschender Gesellschafter (Minderheitsanteile) stellen den Anteil des Ergebnisses und des Nettovermögens dar, der nicht dem Konzern zuzurechnen ist. Minderheitsanteile werden in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung und in der Konzernbilanz separat ausgewiesen. Der Ausweis in der Konzernbilanz erfolgt grundsätzlich innerhalb des Eigenkapitals, getrennt vom auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallenden Eigenkapital. Soweit es sich bei den Minderheitenanteilen um Kommanditanteile handelt, werden diese aufgrund des gesetzlichen Kündigungsrechtes der Kommanditisten als Fremdkapital ausgewiesen.

7 Unternehmenserwerbe

Ebenso wie bereits in 2011 stellen die Zugänge des Konsolidierungskreises keine Unternehmenserwerbe nach IFRS 3 dar. Auf die Anhangangabe [4] wird verwiesen.

8 Rechnungslegungsmethoden

Immaterielle Vermögenswerte sind ausschließlich Software. Diese werden mit ihren Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet und planmäßig über die jeweilige Nutzungsdauer linear abgeschrieben. Die Nutzungsdauer ist bestimmt und beläuft sich auf 3 bis 5 Jahre.

Sachanlagen werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich kumulierter planmäßiger Abschreibungen und kumulierter Wertminderungsaufwendungen angesetzt. Nachträgliche Anschaffungskosten werden angesetzt, sofern es wahrscheinlich ist, dass ein mit der Sachanlage verbundener künftiger wirtschaftlicher Nutzen dem Konzern zufließen wird.

Sachanlagen werden zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Den planmäßigen linearen **Abschreibungen** liegen die geschätzten Nutzungsdauern der Vermögenswerte zugrunde. Für das bewegliche Anlagevermögen betragen die Nutzungsdauern 4-10 Jahren.

Abschreibungen werden linear vorgenommen. Die Buchwerte der Sachanlagen werden auf Wertminderung überprüft, sobald Indikatoren dafür vorliegen, dass der Buchwert eines Vermögenswerts seinen erzielbaren Betrag übersteigt.

Eine Sachanlage wird entweder bei Abgang ausgebucht oder dann, wenn aus der weiteren Nutzung oder Veräußerung des Vermögenswerts kein wirtschaftlicher Nutzen mehr erwartet wird. Die aus der Ausbuchung des Vermögenswerts resultierenden Gewinne oder Verluste werden als Differenz zwischen den Nettoveräußerungserlösen und dem Buchwert ermittelt und in der Periode, in der der Posten ausgebucht wird, erfolgswirksam in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Die Restwerte der Vermögenswerte, Nutzungsdauern und Abschreibungsmethoden werden am Ende eines jeden Geschäftsjahres überprüft und gegebenenfalls angepasst.

Fremdkapitalzinsen werden in der Periode als Aufwand erfasst, sofern sie nicht nach IAS 23 *revised* zu aktivieren sind. Wir verweisen an dieser Stelle auf die Erläuterungen zu den Vorräten in Anhangangabe [11].

Der Konzern beurteilt an jedem Bilanzstichtag, ob Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass ein **Vermögenswert wertgemindert** sein könnte. Liegen solche Anhaltspunkte vor, nimmt der Konzern eine Schätzung des erzielbaren Betrags des jeweiligen Vermögenswerts vor. Der erzielbare Betrag eines Vermögenswerts ist der höhere der beiden Beträge aus dem Vergleich von beizulegendem Zeitwert eines Vermögenswerts oder einer zahlungsmittelgenerierenden Einheit abzüglich Veräußerungskosten und dem Nutzungswert. Der erzielbare Betrag ist für jeden einzelnen Vermögenswert zu bestimmen, es sei denn, ein Vermögenswert erzeugt keine Cashflows, die weitestgehend unabhängig von denen anderer Vermögenswerte oder anderer Gruppen von Vermögenswerten sind. Übersteigt der Buchwert eines Vermögenswerts seinen erzielbaren Betrag, ist der Vermögenswert wertgemindert und wird auf seinen erzielbaren Betrag abgeschrieben.

Wertminderungsaufwendungen werden erfolgswirksam in den Aufwandskategorien erfasst, die der Funktion des wertgeminderten Vermögenswerts im Unternehmen entsprechen. Für Vermögenswerte wird zu jedem Bilanzstichtag eine Überprüfung vorgenommen, ob Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass ein zuvor erfasster Wertminderungsaufwand nicht mehr länger besteht oder sich verringert hat. Wenn solche Anhaltspunkte vorliegen, nimmt der Konzern eine Schätzung des erzielbaren Betrags vor. Ein zuvor erfasster Wertminderungsaufwand wird nur dann rückgängig gemacht, wenn sich seit der Erfassung des letzten Wertminderungsaufwands eine Änderung in den Schätzungen ergeben hat, die bei der Bestimmung des erzielbaren Betrags herangezogen wurden. Ist dies der Fall, so wird der Buchwert des Vermögenswerts auf seinen erzielbaren Betrag erhöht. Dieser Betrag darf jedoch nicht den Buchwert übersteigen, der sich nach Berücksichtigung planmäßiger Abschreibungen ergeben würde, wenn in den früheren Jahren kein Wertminderungsaufwand für den Vermögenswert erfasst worden wäre. Eine Wertaufholung wird im Periodenergebnis erfasst.

Finanzielle Vermögenswerte im Sinne von IAS 39 werden vom Konzern entweder als

- ∴ finanzielle Vermögenswerte, die erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden,
- ∴ als Kredite und Forderungen,
- ∴ als zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte (AfS) klassifiziert.

Kassakäufe und -verkäufe von finanziellen Vermögenswerten werden am Erfüllungstag bilanziert.

Finanzielle Vermögenswerte werden bei der erstmaligen Erfassung zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Im Falle von anderen Finanzinvestitionen als solchen, die als erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet klassifiziert sind, werden darüber hinaus Transaktionskosten berücksichtigt, die direkt dem Erwerb des

Vermögenswerts zuzurechnen sind. Die Designation der finanziellen Vermögenswerte in die Bewertungskategorien erfolgt bei ihrem erstmaligen Ansatz.

Vom Konzern werden wie im Vorjahr keine **zu Handelszwecken gehaltenen finanziellen Vermögenswerte** bilanziert. Auch bis zur Endfälligkeit gehaltene finanzielle Vermögenswerte und als zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte hat der Konzern nicht.

Die in der Konzernbilanz erfassten **Forderungen und sonstigen Vermögenswerte** werden der Kategorie **Kredite und Forderungen** zugeordnet. Kredite und Forderungen sind nicht-derivative finanzielle Vermögenswerte mit festen oder bestimmbar Zahlungen, die nicht in einem aktiven Markt notiert sind. Nach der erstmaligen Erfassung werden die Kredite und Forderungen zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode abzüglich etwaiger Wertminderungen bewertet. Gewinne und Verluste werden im Periodenergebnis erfasst, wenn die Kredite und Forderungen ausgebucht oder wertgemindert sind sowie im Rahmen von Amortisationen.

Als zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte werden Finanzinstrumente eingestuft, die keiner anderen Bewertungskategorie zuzuordnen sind. **Anteile am Eigenkapital**, die keine Kontrolle oder maßgeblichen Einfluss ermöglichen, werden als Finanzinstrumente, die zur Veräußerung verfügbar sind, behandelt. Sie werden mit ihren Anschaffungskosten bewertet, da ein Zeitwert für die Anteile nicht verlässlich bestimmt werden kann.

Die **Wertminderung** auf die Forderungen aus Vermietung wird auf Basis von Erfahrungswerten vorgenommen. Für die sonstigen Forderungen und Vermögenswerte werden angemessene einzelfallbezogene Wertberichtigungen vorgenommen. Wertminderungen werden in einem Wertberichtigungskonto erfasst. Erst wenn endgültig nicht mehr der mit Bezahlung einer Forderung zu rechnen ist, wird diese und der im Wertberichtigungskonto erfasste Betrag ausgebucht.

Ein finanzieller Vermögenswert (bzw. ein Teil eines finanziellen Vermögenswerts oder ein Teil einer Gruppe ähnlicher finanzieller Vermögenswerte) wird ausgebucht, wenn keine vertraglichen Rechte auf Cashflows aus einem finanziellen Vermögenswert mehr bestehen.

Derivative finanzielle Verbindlichkeiten aus der 2011 begebenen und 2012 vollständig zurückgeführten Optionsanleihe wurden wie im Vorjahr zum beizulegenden Zeitwert auf Basis einer Black-Scholes-Berechnung bewertet. Die ausstehenden Optionsrechte haben eine Laufzeit bis 9.5.2016 und wurden zu dem Zeitpunkt, zu dem der entsprechende Vertrag abgeschlossen wurde, zunächst mit ihren beizulegenden Zeitwerten angesetzt und nachfolgend mit ihren beizulegenden Zeitwerten bewertet. Derivative Finanzinstrumente wurden als Vermögenswerte angesetzt, wenn ihr beizulegender Zeitwert positiv ist, und als Schulden, wenn ihr beizulegender Zeitwert negativ ist.

Die **Vorräte** umfassen zur Veräußerung gehaltene Grundstücke mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertige Leistungen und sonstige Vorräte. Die Zugangsbewertung erfolgt zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten. Zum Bilanzstichtag erfolgt die Bewertung mit dem niedrigeren Wert aus Anschaffungs- oder Herstellungskosten und Nettoveräußerungswert. Der Nettoveräußerungswert ist der geschätzte, im normalen Geschäftsgang erzielbare Verkaufserlös abzüglich der geschätzten Kosten bis zur Fertigstellung und der geschätzten notwendigen Vertriebskosten.

Fremdkapitalkosten, die direkt dem Erwerb, dem Bau oder Herstellung eines qualifizierten Vermögenswerts zugeordnet werden können, werden als Teil der Anschaffungs- oder Herstellungskosten dieses Vermögenswertes aktiviert.

Im Rahmen von **aktienbasierten Vergütungen** erworbene Vermögenswerte und die entsprechende Erhöhung des Eigenkapitals werden mit dem Zeitwert der erhaltenen Vermögensgegenstände angesetzt, es sei denn, dass dieser Wert nicht verlässlich ermittelt werden kann. In diesem Fall erfolgt die Bewertung mit dem Wert der ausgegebenen Aktien.

Zahlungsmittel in der Konzernbilanz umfassen den Kassenbestand, Bankguthaben und kurzfristige Einlagen mit ursprünglichen Fälligkeiten von weniger als drei Monaten. Verfügungsbeschränkte Zahlungsmittel werden nicht als Zahlungsmittel, sondern als separater Posten in der Bilanz ausgewiesen.

Finanzielle Verbindlichkeiten im Sinne von IAS 39 werden entweder als sonstige finanzielle Verbindlichkeiten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden, oder als derivative finanzielle Verbindlichkeiten, die erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet, klassifiziert.

Darlehen werden bei der erstmaligen Erfassung mit dem beizulegenden Zeitwert abzüglich der mit der Kreditaufnahme direkt verbundenen Transaktionskosten bewertet. Nach der erstmaligen Erfassung werden die verzinslichen Darlehen unter Anwendung der Effektivzinsmethode zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet.

In einem Mezzanine **Darlehensvertrag der KBD Grundbesitz GmbH mit der FirstRand Ireland plc Bank** vom 23. Oktober 2007 wurden bestimmte Relationen (*financial covenants*) festgelegt, die bei der Finanzierung im Konzern beachtet werden mussten. Die vereinbarten Relationen wurden 2011 und 2010 nicht eingehalten, so dass der FirstRand Ireland plc Bank insoweit ein außerordentliches Kündigungsrecht zustand. Die Restdarlehensvaluta einschließlich Zinsen wurde 2012 vollständig zurückgeführt.

Die **Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen** sowie sonstige finanzielle Verbindlichkeiten werden bei der erstmaligen Erfassung mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet. Nach der erstmaligen Erfassung werden sie unter Anwendung der Effektivzinsmethode zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet.

Eine finanzielle Verbindlichkeit wird ausgebucht, wenn die dieser Verbindlichkeit zugrunde liegende Verpflichtung erfüllt oder gekündigt oder erloschen ist. Wird eine bestehende finanzielle Verbindlichkeit durch eine andere finanzielle Verbindlichkeit desselben Kreditgebers mit substantiell verschiedenen Vertragsbedingungen ausgetauscht oder werden die Bedingungen einer bestehenden Verbindlichkeit wesentlich geändert, wird ein solcher Austausch oder eine solche Änderung als Ausbuchung der ursprünglichen Verbindlichkeit und Ansatz einer neuen Verbindlichkeit behandelt. Die Differenz zwischen den jeweiligen Buchwerten wird im Periodenergebnis erfasst.

Aus **beitragsorientierten Altersversorgungssystemen** (*defined contribution plans*) zahlt der Konzern aufgrund gesetzlicher Bestimmungen Beiträge an staatliche Rentenversicherungsträger. Die laufenden Beitragszahlungen werden als soziale Abgaben im Personalaufwand ausgewiesen. Mit Zahlung der Beiträge bestehen für den Konzern keine weiteren Leistungsverpflichtungen.

Eine **Rückstellung** wird dann angesetzt, wenn der Konzern eine gegenwärtige (gesetzliche oder faktische) Verpflichtung aufgrund eines vergangenen Ereignisses besitzt, der Abfluss von Ressourcen mit wirtschaftlichem Nutzen zur Erfüllung der Verpflichtung wahrscheinlich und eine verlässliche Schätzung der Höhe der Verpflichtung möglich ist. Sofern der Konzern für eine passivierte Rückstellung zumindest teilweise eine Rückerstattung erwartet (wie z. B. bei einem Versicherungsvertrag), wird die Erstattung als gesonderter Vermögenswert nur dann erfasst, wenn die Erstattung so gut wie sicher ist. Der Aufwand zur Bildung der Rückstellung wird in der Gewinn- und Verlustrechnung nach Abzug der Erstattung ausgewiesen. Ist die Wirkung des Zinseffekts wesentlich, werden Rückstellungen zu einem Zinssatz vor Steuern abgezinst, der gegebenenfalls die für die Schuld spezifischen Risiken

widerspiegelt. Im Falle einer Abzinsung wird die durch Zeitablauf bedingte Erhöhung der Rückstellungen als Finanzierungsaufwendungen erfasst.

Bei **Leasing-Geschäften** wird zwischen Finanzierungsleasing und Operating-Leasing unterschieden. Vertragliche Regelungen, die dem Leasingnehmer alle wesentlichen mit dem Eigentum verbundenen Chancen und Risiken eines Vermögenswertes übertragen, werden als Finanzierungsleasing bilanziert. Der Leasinggegenstand wird bei dem Leasingnehmer aktiviert, und die korrespondierenden Verbindlichkeiten werden passiviert. Alle übrigen Leasinggeschäfte werden als Operating-Leasingverhältnis bilanziert. Zahlungen aus Operating-Leasingverhältnissen werden grundsätzlich linear über die Vertragslaufzeit als Aufwand erfasst.

Erträge werden erfasst, wenn es wahrscheinlich ist, dass der wirtschaftliche Nutzen an den Konzern fließen wird und die Höhe der Erträge verlässlich bestimmt werden kann. Darüber hinaus müssen zur Realisation der Erträge die folgenden Ansatzkriterien erfüllt sein:

- :: **Mieterträge** werden monatlich über die Laufzeit der Leasingverhältnisse entsprechend dem Mietvertrag erfasst.
- :: Beim **Verkauf von Immobilien** werden Erträge erfasst, wenn die mit dem Eigentum an den verkauften Immobilien verbundenen maßgeblichen Risiken und Chancen auf den Erwerber übergegangen sind.
- :: Erträge bei **Dienstleistungen** werden entsprechend der Erbringung der Dienstleistung erfasst.
- :: **Zinserträge** werden erfasst, wenn die Zinsen entstanden sind (unter Verwendung der Effektivzinsmethode, d. h. des Kalkulationszinssatzes, mit dem geschätzte künftige Zahlungsmittelzuflüsse über die erwartete Laufzeit des Finanzinstruments auf den Nettobuchwert des finanziellen Vermögenswertes abgezinst werden).

Zuwendungen der öffentlichen Hand werden erfasst, wenn eine hinreichende Sicherheit dafür besteht, dass die Zuwendungen gewährt werden und das Unternehmen die damit verbundenen Bedingungen erfüllt. Im Falle von aufwandsbezogenen Zuwendungen werden diese planmäßig als Ertrag über den Zeitraum erfasst, der erforderlich ist, um sie mit den entsprechenden Aufwendungen, die sie kompensieren sollen, zu verrechnen.

Die **tatsächlichen Steuererstattungsansprüche und Steuerschulden** für die laufende Periode und für frühere Perioden sind mit dem Betrag zu bewerten, in dessen Höhe eine Erstattung von den Steuerbehörden bzw. eine Zahlung an die Steuerbehörden erwartet wird. Der Berechnung des Betrags werden die Steuersätze und Steuergesetze zugrunde gelegt, die am Bilanzstichtag gelten.

Die Bildung **latenter Steuern** erfolgt unter Anwendung der bilanzorientierten Verbindlichkeitsmethode auf alle zum Bilanzstichtag bestehenden temporären Differenzen zwischen dem Wertansatz eines Vermögenswertes bzw. einer Schuld in der Bilanz und dem steuerlichen Wertansatz.

Latente Steuerschulden werden für alle zu versteuernden temporären Differenzen mit folgender Ausnahme erfasst: die latente Steuerschuld aus zu versteuernden temporären Differenzen, die im Zusammenhang mit Beteiligungen an Tochterunternehmen, assoziierten Unternehmen und Anteilen an Joint Ventures stehen, wird nicht angesetzt, wenn der zeitliche Verlauf der Umkehrung der temporären Differenzen gesteuert werden kann und es wahrscheinlich ist, dass sich die temporären Unterschiede in absehbarer Zeit nicht umkehren werden.

Latente Steueransprüche werden für alle abzugsfähigen temporären Unterschiede, noch nicht genutzten steuerlichen Verlustvorträge und nicht genutzten Steuergutschriften in dem Maße erfasst, in dem es wahrscheinlich

ist, dass zu versteuerndes Einkommen verfügbar sein wird, gegen das die abzugsfähigen temporären Differenzen und die noch nicht genutzten steuerlichen Verlustvorräte und Steuergutschriften verwendet werden können. Hierzu gibt es folgende Ausnahmen:

- ∴ Latente Steueransprüche aus abzugsfähigen temporären Differenzen, die aus dem erstmaligen Ansatz eines Vermögenswerts oder einer Schuld bei einem Geschäftsvorfall entstehen, der kein Unternehmenszusammenschluss ist und der zum Zeitpunkt des Geschäftsvorfalles weder das handelsrechtliche Periodenergebnis noch das zu versteuernde Ergebnis beeinflusst, dürfen nicht angesetzt werden.
- ∴ Latente Steueransprüche aus zu versteuernden temporären Differenzen, die im Zusammenhang mit Beteiligungen an Tochterunternehmen, assoziierten Unternehmen und Anteilen an Joint Ventures im Zusammenhang stehen, dürfen nur in dem Umfang erfasst werden, in dem es wahrscheinlich ist, dass sich die temporären Unterschiede in absehbarer Zeit umkehren werden und ein ausreichendes zu versteuerndes Ergebnis zur Verfügung stehen wird, gegen das die temporären Differenzen verwendet werden können.

Der **Buchwert der latenten Steueransprüche** wird an jedem Bilanzstichtag überprüft und in dem Umfang reduziert, in dem es nicht mehr wahrscheinlich ist, dass ein ausreichendes zu versteuerndes Ergebnis zur Verfügung stehen wird, gegen das der latente Steueranspruch zumindest teilweise verwendet werden kann. Nicht angesetzte latente Steueransprüche werden an jedem Bilanzstichtag überprüft und in dem Umfang angesetzt, in dem es wahrscheinlich geworden ist, dass ein künftiges zu versteuerndes Ergebnis die Realisierung des latenten Steueranspruches ermöglicht.

Latente Steueransprüche und –schulden werden anhand der **Steuersätze** bemessen, deren Gültigkeit für die Periode, in der ein Vermögenswert realisiert wird oder eine Schuld erfüllt wird, erwartet wird. Dabei werden die Steuersätze (und Steuervorschriften) zugrunde gelegt, die zum Bilanzstichtag gültig oder angekündigt sind.

Ertragsteuern, die sich auf Posten beziehen, die **direkt im Eigenkapital** erfasst werden, werden im Eigenkapital und nicht in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Latente Steueransprüche und **latente Steuerschulden** werden miteinander verrechnet, wenn der Konzern einen einklagbaren Anspruch auf Aufrechnung der tatsächlichen Steuererstattungsansprüche gegen tatsächliche Steuerschulden hat und diese sich auf Ertragsteuern des gleichen Steuersubjektes beziehen, die von derselben Steuerbehörde erhoben werden.

Angaben zur Konzernbilanz

9 Software und Lizenzen

Immaterielle Vermögenswerte TEUR	2012	2011
	Software und Lizenzen	Software und Lizenzen
Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten		
per 1. Januar	6	37
Zugänge	0	0
Abgänge	0	-31
per 31. Dezember	6	6
Abschreibungen		
per 1. Januar	6	35
Zugänge	0	2
Abgänge	0	-31
per 31. Dezember	6	6
Nettobuchwert 31. Dezember	0	0

10 Sachanlagen

Sachanlagen TEUR	2012	2011
	Geschäftsausstattung	Geschäftsausstattung
Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten		
per 1. Januar	490	560
Zugänge	1	3
Abgänge	-455	-73
per 31. Dezember	36	490
Abschreibungen		
per 1. Januar	357	368
Zugänge	1	29
Abgänge	-336	-40
per 31. Dezember	22	357
Nettobuchwert 31. Dezember	14	133

11 Vorräte

Die aktivierten Herstellungskosten beinhalten direkt zugerechnete Fremdkapitalzinsen in Höhe von TEUR 439 (Vorjahr TEUR 369). Dabei hat jedes Tochterunternehmen den für seine eigenen Fremdkapitalaufnahmen geltenden gewogenen Durchschnitt der Fremdkapitalkosten verwendet.

Im Geschäftsjahr wurden Vorräte im Wert von TEUR 7.240 (Vorjahr TEUR 10.362) veräußert. Wertberichtigungen wurden in Höhe von TEUR 625 (Vorjahr TEUR 620) vorgenommen. Die Abwertung im Geschäftsjahr 2012 betrifft „Rheinblick“ in Düsseldorf-Heerdt. Die betreffenden Immobilien haben nach Wertminderung einen Buchwert von insgesamt TEUR 6.875 (Vorjahr TEUR 12.040).

Die Immobilien des Vorratsbestands sind in voller Höhe mit Grundschulden belastet, die der Absicherung von Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten dienen. Darüber hinaus wurden neben den zukünftigen Erlösen aus dem geplanten Verkauf der Immobilien des Vorratsvermögens auch etwaige Mieten an finanzierende Kreditinstitute abgetreten. Außerdem wurden die Objektkonten vollständig verpfändet.

12 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen entfallen auf den Verkauf von Wohneinheiten, endabgerechnete Dienstleistungen und Nachträge. Die Forderungen haben unverändert zum Vorjahr in der Regel eine Laufzeit von 15 bis 45 Tagen und sind unverzinslich. Alle Forderungen werden grundsätzlich einzeln bewertet. Bei Vorliegen eines Zahlungsverzugs erfolgt eine sorgfältige Analyse der Gründe hierfür. Die Höhe der zugeordneten Wertberichtigung bestimmt sich nach den Ergebnissen dieser Analyse.

Die zum Ende des Geschäftsjahres 2012 bestehenden Einzelwertberichtigungen beliefen sich auf TEUR 138 (Vorjahr TEUR 597). Im Geschäftsjahr 2012 wurden bereits wertberichtigte Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 550 (Vorjahr TEUR 363) ausgebucht. Dem standen Einzahlungen auf abgeschriebene Forderungen in Höhe von TEUR 4 (Vorjahr TEUR 0) gegenüber.

TEUR	Einzelwertberichtigt
Stand 01. Januar 2010	1.207
Aufwandswirksame Zuführungen	15
Inanspruchnahme	-363
Auflösung	-262
Aufzinsung	0
Stand 31. Dezember 2011	597
Aufwandswirksame Zuführungen	95
Inanspruchnahme	-550
Auflösung	-4
Aufzinsung	0
Stand 31. Dezember 2012	138

Die nicht wertgeminderten Forderungen aus Lieferungen und Leistungen weisen folgende Fälligkeiten auf:

TEUR	zum Abschlussstichtag weder wertgemindert noch überfällig	Zum Abschlussstichtag nicht wertgemindert und in den folgenden Zeitbändern überfällig			
		weniger als 30 Tage	zwischen 30 und 60 Tagen	zwischen 61 und 90 Tagen	mehr als 91 Tage
2011	881	143	45	237	1.004
2012	0	0	0	0	0

Zum 31.12.2012 waren alle Forderungen, die überfällig waren, auch wertgemindert.

Die Forderungen dienen regelmäßig als Sicherheit für Finanzschulden.

13 Sonstige finanzielle Vermögenswerte

Die sonstigen finanziellen Vermögenswerte enthalten wie im Vorjahr im Wesentlichen Forderungen aus geleisteten Kautionen. Der Vorstand ist der Ansicht, dass der Buchwert der sonstigen finanziellen Vermögenswerte ihrem beizulegenden Zeitwert entspricht, da sie kurzfristig fällig sind.

14 Sonstige Vermögenswerte

In den sonstigen Vermögenswerten sind unverändert zum Vorjahr im Wesentlichen Umsatzsteuerforderungen enthalten.

15 Liquide Mittel mit und ohne Verfügungsbeschränkungen

Die freien liquiden Mittel belaufen sich zum Abschlussstichtag auf TEUR 2.184 (Vorjahr TEUR 10.466).

Die liquiden Mittel sind in Höhe von TEUR 10.245 (Vorjahr TEUR 1.076) auf Sperrkonten zur Absicherung von Verbindlichkeiten hinterlegt.

Die liquiden Mittel in Höhe von insgesamt TEUR 12.429 (Vorjahr TEUR 11.542) setzen sich nahezu ausschließlich aus Tages- und Termingeldern bei Kreditinstituten mit einer Restlaufzeit von nicht mehr als 3 Monaten zusammen.

16 Gezeichnetes Kapital

Das voll eingezahlte Grundkapital der Gesellschaft beträgt zum 31. Dezember 2012 TEUR 12.620 (Vorjahr TEUR 12.620) und ist eingeteilt in 12.619.967 (Vorjahr 12.619.967) auf den Inhaber lautende Stückaktien ohne Nennbetrag. Zum 31. Dezember 2012 beträgt das noch verfügbare genehmigte Kapital TEUR 6.310 (Vorjahr TEUR 6.310, Genehmigtes Kapital 2011/IV).

Das Grundkapital entwickelte sich wie folgt:

	Anzahl Aktien	Grundkapital in TEUR
31.12.2010	5.625.000	5.625
Sacheinlage von Gesellschaftsanteilen an der Elbquartier Blankenese GmbH & Co. KG am 03.05.2011	459.048	459
Barkapitalerhöhung am 31.05.2011	333.333	333
Sacheinlage von Geschäftsanteilen an der Projektgesellschaft Rheinblick Lage 1 GmbH am 16.05.2011	2.008.021	2.008
Barkapitalerhöhung am 11.10.2011	4.194.565	4.195
31.12.2012	12.619.967	12.620

In der Hauptversammlung am 28.2.2011 wurde die Schaffung eines **genehmigten Kapitals 2011/I** beschlossen. Der Vorstand wurde ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft in der Zeit **bis zum 27.2.2016** mit Zustimmung des Aufsichtsrats einmalig oder mehrmals um insgesamt bis zu EUR 2.812.500,00 durch Ausgabe von bis zu 2.812.500 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2011/I). Der Vorstand wurde ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre ganz oder teilweise auszuschließen.

In der Hauptversammlung am 28.2.2011 wurde die Schaffung eines **bedingten Kapitals 2011/I** beschlossen. Der Vorstand wurde ermächtigt, vom 28.2.2011 bis zum 27.2.2016 mit Zustimmung des Aufsichtsrats einmalig oder mehrmals auf den Inhaber oder auf den Namen lautende Options- oder Wandelanleihen, Genussrechte oder Gewinnschuldverschreibungen bzw. Kombinationen dieser Instrumente im Gesamtbetrag von EUR 50.000.000 mit oder ohne Laufzeitbeschränkung zu begeben und den Inhabern bzw. Gläubigern Options- oder Wandlungsrechte auf den Inhaber lautende Stückaktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von insgesamt bis zu EUR 2.812.500 zu gewähren.

Im ersten Halbjahr 2011 hat die InCity AG ihr Grundkapital durch Sacheinlage von Geschäftsanteilen an der **Projektgesellschaft „Elbquartier Blankenese“** um 459.048 Aktien erhöht. Der erwartete Ertrag der Projektgesellschaft ermittelt auf Basis einer Discounted-Cash Flow Analyse führte zu einem Ausgabebetrag von EUR 3,15 je Aktie und damit zu einer Zuführung zur Kapitalrücklage von TEUR 997. Zur Sicherung der Gesamtfinanzierung des Projektes wurde gleichzeitig eine Optionsanleihe im Volumen von TEUR 1.000 mit einer Laufzeit von fünf Jahren und einem Zins von 4 % emittiert. Der Optionsanleihe sind Optionsscheine, die zum Bezug von bis zu 250.000 Aktien aus bedingtem Kapital zu einem Ausgabebetrag von mindestens EUR 4,00 je Aktie berechtigen, angefügt.

Weiterhin wurde im Mai 2011 durch die Ausgabe von Stück 333.333 Aktien gegen **Bareinlage** ohne Bezugsrecht das Grundkapital der InCity AG das Eigenkapital nochmals um insgesamt **TEUR 1.000** erhöht.

In 2011 hat die InCity AG ihr Grundkapital durch Sacheinlage von Geschäftsanteilen an der **Projektgesellschaft „Rheinblick Lage 1 GmbH“** um 2.008.021 Aktien erhöht. Die Gesamtzahl der ausgegebenen Aktien der InCity Immobilien AG erhöhte sich damit auf insgesamt Stück 8.425.402 Aktien. Der erwartete Ertrag der Projektgesellschaft ermittelt auf Basis einer Discounted-Cash Flow Analyse führte zu einem Ausgabebetrag von EUR 3,15 je Aktie und damit zu einer Zuführung zur Kapitalrücklage von TEUR 4.317.

In der Hauptversammlung am 3.8.2011 wurde die Aufhebung des noch bestehenden genehmigten Kapitals 2011/I und die Schaffung eines **genehmigten Kapitals 2011/II** beschlossen. Der Vorstand wurde ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft in der Zeit **bis zum 2.8.2016** mit Zustimmung des Aufsichtsrats einmalig oder mehrmals um insgesamt bis zu EUR 3.208.690 durch Ausgabe von bis zu 3.208.690 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2011/II). Der Vorstand wurde ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre ganz oder teilweise auszuschließen.

In der Hauptversammlung am 3.8.2011 wurde die Schaffung eines **genehmigten Kapitals 2011/III** bedingt beschlossen. Der Vorstand wurde ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft in der Zeit **bis zum 2.8.2016** mit Zustimmung des Aufsichtsrats einmalig oder mehrmals um insgesamt bis zu EUR 1.004.010 durch Ausgabe von bis zu 1.004.010 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2011/III). Der Vorstand wurde ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre ganz oder teilweise auszuschließen.

In der Hauptversammlung am 3.8.2011 wurde die Aufhebung des noch nicht ausgenutzten bedingten Kapitals 2011/I und Schaffung eines **bedingten Kapitals 2011/II** beschlossen. Der Vorstand wurde ermächtigt, **bis zum 2.8.2016** mit Zustimmung des Aufsichtsrats einmalig oder mehrmals auf den Inhaber oder auf den Namen lautende Options- oder Wandelanleihen, Genussrechte oder Gewinnschuldverschreibungen bzw. Kombinationen dieser Instrumente im Gesamtbetrag von EUR 50.000.000 mit oder ohne Laufzeitbeschränkung zu begeben und den Inhabern bzw. Gläubigern Options- oder Wandlungsrechte auf den Inhaber lautende Stückaktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von insgesamt bis zu EUR 2.958.690 zu gewähren.

Im Jahr 2011 hat die InCity AG unter vollständiger Ausnutzung des zur Verfügung stehenden genehmigten Kapitals gemäß § 4 Absatz 3 und 4 ihrer Satzung das Grundkapital der Gesellschaft gegen **Bareinlage** von EUR 8.425.402,00 um **EUR 4.194.565,00** auf EUR 12.619.967,00 erhöht. Insgesamt wurden 4.194.565 neue auf den Inhaber lautende Stammaktien (Stückaktien) zum Bezugspreis von EUR 2,50 je Stückaktie mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 1,00 je Aktie und voller Gewinnberechtigung für das Geschäftsjahr 2011 ausgegeben.

In der Hauptversammlung am 20.12.2011 wurde die Aufhebung des noch bestehenden genehmigten Kapitals 2011/III und die Schaffung eines **genehmigten Kapitals 2011/IV** beschlossen. Der Vorstand wurde ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft in der Zeit **bis zum 19.12.2016** mit Zustimmung des Aufsichtsrats einmalig oder mehrmals um insgesamt bis zu EUR 6.309.983 durch Ausgabe von bis zu 6.309.983 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2011/IV). Der Vorstand wurde ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre ganz oder teilweise auszuschließen.

In der Hauptversammlung am 20.12.2011 wurde die Aufhebung des noch nicht ausgenutzten bedingten Kapitals 2011/II und Schaffung eines **bedingten Kapitals 2011/III** beschlossen. Der Vorstand wurde ermächtigt, **bis zum 19.12.2016** mit Zustimmung des Aufsichtsrats einmalig oder mehrmals auf den Inhaber oder auf den Namen lautende Options- oder Wandelanleihen, Genussrechte oder Gewinnschuldverschreibungen bzw. Kombinationen dieser Instrumente im Gesamtbetrag von EUR 50.000.000 mit oder ohne Laufzeitbeschränkung zu begeben und den Inhabern bzw. Gläubigern Options- oder Wandlungsrechte auf den Inhaber lautende Stückaktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von insgesamt bis zu EUR 6.309.383 zu gewähren.

Die InCity Immobilien AG hat 2012 für das Jahr 2011 keine Dividende (Vorjahr: keine Dividende in 2011 für 2010) ausgezahlt.

17 Eigene Anteile

Die Gesellschaft hält am 31. Dezember 2012 insgesamt 36.271 (Vorjahr 36.271) eigene Anteile mit einem rechnerischen Nennwert von EUR 36.271 (Vorjahr EUR 36.271), die zu TEUR 107 erworben wurden. Im Geschäftsjahr wurden keine (Vorjahr keine) eigenen Aktien erworben und keine (Vorjahr keine) eigenen Aktien veräußert.

Die zum Bilanzstichtag vorhandenen eigenen Anteile repräsentieren einen Anteil von 0,29 % (Vorjahr 0,29 %) am Grundkapital und werden unverändert im Hinblick auf die Verwendung für die in dem entsprechenden Hauptversammlungsbeschluss vom 17. Juni 2009 genannten Zwecke gehalten.

18 Kapitalrücklage und Gewinnrücklage

Die **Kapitalrücklage** hat sich im Vorjahr u. a. durch die Aufgeldzahlungen im Rahmen der Kapitalerhöhungen erhöht. Mit den Aufgeldzahlungen wurden die für die Kapitalerhöhung angefallenen Kosten sowie die auf diese Kosten entfallenden Ertragsteuereffekte verrechnet. 2011 hatte sich darüber hinaus die Kapitalrücklage auch durch die Sachkapitalerhöhungen erhöht.

Die **Gewinnrücklage** enthält in der Vergangenheit erzielte Ergebnisse.

19 Kumuliertes Konzernergebnis

Das kumulierte Konzernergebnis umfasst das Konzernjahresergebnis sowie den kumulierten Ergebnisvortrag.

Die gesetzliche Rücklage ist für Aktiengesellschaften vorgeschrieben. Nach § 150 Abs. (2) AktG ist ein Betrag von 5 % des Jahresüberschusses des Geschäftsjahres zu thesaurieren. Die gesetzliche Rücklage ist nach oben begrenzt auf 10 % des Grundkapitals. Dabei ist eine bestehende Kapitalrücklage nach § 272 Abs. (2) Nr. 1-3 HGB in der Weise zu berücksichtigen, dass sich die erforderliche Zuführung zur gesetzlichen Rücklage entsprechend mindert. Bemessungsgrundlage ist das am Abschlussstichtag rechtswirksam bestehende und in der jeweiligen Jahresbilanz dieser Höhe auszuweisende gezeichnete Kapital. Die gesetzliche Rücklage beträgt unverändert TEUR 37.

20 Anteile ohne beherrschenden Einfluss

In diesem Posten werden die Anteile anderer Gesellschafter als die InCity AG am Eigenkapital und am Ergebnis verschiedener Projektgesellschaften erfasst, soweit es sich nicht um Kommanditisten handelt.

21 Finanzverbindlichkeiten (langfristig)

Wie im Vorjahr werden Finanzverbindlichkeiten die im Zusammenhang mit bilanzierten Vorräten stehen, als kurzfristige Finanzverbindlichkeiten ausgewiesen.

22 Ertragsteuerschulden

Hier werden die erwarteten tatsächlichen Ertragsteuerschulden in Höhe von auf Basis des zu versteuernden Einkommens der Gruppe abgebildet. Neben den Ertragsteuern für das laufende Geschäftsjahr werden hier auch Verbindlichkeiten für Ertragsteuernachzahlungen für Vorjahre ausgewiesen.

23 Sonstige Rückstellungen

Die **langfristigen Rückstellungen** enthalten Rückstellungen für Mietgarantien. Der Konzern rechnet mit einer Erfüllung in den 4 Jahren ab einschl. 2014 und mit einem Zahlungsmittelabfluss von ca. TEUR 250 (Vorjahr TEUR 271). Zurückgestellt wurde der Barwert des erwarteten Zahlungsmittelabflusses.

TEUR	01.01.2012	Zuführung	Auflösung	Aufzinsung	Inanspruchnahme	31.12.2012
langfristige Rückstellungen	263	0	0	3	-8	258
Insgesamt	263	0	0	3	-8	258

Die **kurzfristigen Rückstellungen** enthalten Rückstellungen für kurzfristige Mietgarantien (TEUR 47, Vorjahr TEUR 91) und für Gewährleistungen, Drohverluste und Rechtsstreitigkeiten (TEUR 1.017, Vorjahr TEUR 324). Die Beträge sind alle kurzfristig fällig.

TEUR	01.01.2012	Zuführung	Auflösung	Veränderung Kons.-Kreis	Inanspruchnahme	31.12.2012
kurzfristige Rückstellungen	415	985	-117	0	-219	1.064
Insgesamt	415	985	-117	0	-219	1.064

Die Rückstellungen für Gewährleistungen und Rechtsstreitigen sind hinsichtlich des Betrags mit Unsicherheiten behaftet. Die Schätzung erfolge auf der Grundlage von Einschätzungen von Architekten, Gutachtern und Rechtsanwälten.

24 Finanzielle Verbindlichkeiten (kurzfristig)

TEUR	31.12.2012	31.12.2011
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	31.955	24.296
Andere Darlehensverbindlichkeiten	0	666
Mezzanine Finanzierung	0	436
Optionsanleihe	0	440
Derivate / ausstehende Optionsrechte	57	193
Übrige	3.115	731
Insgesamt	35.127	26.762

Kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten 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 Erwerberkonto 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.

Die **Mezzanine Finanzierung** wurde 2012 getilgt (Vorjahr TEUR 436).

Im Jahr 2011 wurden TEUR 1.000 **Optionsschuldverschreibungen** begeben und davon TEUR 500 noch im Jahr 2011 getilgt. Die verbleibenden TEUR 500 wurden 2012 getilgt.

Den Teilloptionsschuldverschreibungen war jeweils ein selbstständiger Namens-Optionsschein beigelegt. Der Namens-Optionsschein konnte von der Teilloptionsschuldverschreibung getrennt werden. Die Namens-Optionsscheine vermitteln dem Inhaber das Optionsrecht auf den Bezug von Stück 25.000 Aktien je einzelnen Optionsschein. Die Optionsrechte können jederzeit ausgeübt werden. Der Optionspreis entspricht EUR 4 sofern der Mittelwert der Aktienschlusskurse an den letzten 10 Handelstagen vor dem Tag der Optionsausübung EUR 7 nicht übersteigt und EUR 4 zzgl. des mit dem Faktor 0,4 multiplizierten und zuvor um EUR 7 verminderten Referenzkurses, sofern der Mittelwert der Aktienschlusskurse an den letzten 10 Handelstagen vor dem Tag der Optionsausübung EUR 7 übersteigt. Wenn die Anleiheschuldnerin ihr Grundkapital ohne Ausschluss des Bezugsrechts erhöht, wird der Optionspreis angepasst. Zum 31. Dezember 2012 wurde der **Wert der ausstehenden Optionsrechte** auf der Basis einer Black-Scholes-Berechnung ermittelt.

Die übrigen finanziellen Verbindlichkeiten enthalten wie im Vorjahr neben Verbindlichkeiten für ausstehende **Kostenrechnungen** (ausstehende Eingangsrechnungen für Bauleistungen und Sanierungen) die Verbindlichkeiten aus dem Personalbereich (im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus Urlaubs- und Überstundenansprüchen).

25 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen umfassen unverändert zum Vorjahr offene, aber bereits abgerechnete Verpflichtungen aus Lieferungs- und Leistungsverkehr. Das normalerweise in Anspruch genommene Zahlungsziel beläuft sich unverändert zum Vorjahr auf 15 bis 45 Tage.

Der Vorstand geht davon aus, dass der Buchwert der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen ihrem beizulegenden Wert entspricht.

26 Sonstige Verbindlichkeiten (kurzfristig)

Die sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten enthalten wie im Vorjahr ausschließlich solche aus Umsatz- und Lohnsteuer sowie Sozialversicherung.

Angaben zur Konzerngesamtergebnisrechnung

27 Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse der Gruppe wurden ausschließlich im Inland erwirtschaftet. Sie betreffen die Veräußerung von Projekten zusammen, die für den allgemeinen Immobilienmarkt erstellt worden sind.

TEUR	2012	2011
Erlöse allgemeiner Immobilienmarkt	7.383	13.430
Insgesamt	7.383	13.430

28 Veränderung des Bestands an unfertigen Leistungen

Soweit die von InCity entwickelten und hergestellten Immobilien für den allgemeinen Immobilienmarkt erstellt werden, führt dies – soweit die betreffenden Objekte zum Bilanzstichtag noch nicht fertig gestellt bzw. noch nicht veräußert sind – zu Bestandserhöhungen. Hierdurch wird der mit dem Projekt verbundene Herstellungsaufwand in der Gewinn- und Verlustrechnung neutralisiert. Werden die Objekte im Folgejahr veräußert, sind Bestandsminderungen zu erfassen, die den aus dem Projekt erzielten Umsatzerlösen in Höhe der Herstellungskosten gegenüberstehen.

29 Sonstige betriebliche Erträge

TEUR	2012	2011
Mieterträge	573	1.363
Übrige	292	1.224
Insgesamt	865	2.587

Die Mieterträge resultieren aus der Vermietung der für den allgemeinen Immobilienmarkt erstellten Immobilien.

30 Materialaufwand

Der Materialaufwand enthält die im Zusammenhang mit der Leistungserbringung angefallenen direkten Kosten. Hierunter fallen 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.

31 Personalaufwand

TEUR	2012	2011
Löhne und Gehälter	1.289	1.497
Sozialabgaben	87	144
Insgesamt	1.376	1.641

Im Konzern waren im Geschäftsjahr durchschnittlich 11 (Vorjahr 20) Mitarbeiter einschließlich Vorstand beschäftigt.

Beiträge an die gesetzliche Rentenversicherung wurden 2012 in Höhe von TEUR 74 (Vorjahr TEUR 137) geleistet. Davon entfielen auf Vorstände TEUR 0 (Vorjahr TEUR 0).

32 Sonstige betriebliche Aufwendungen

TEUR	2012	2011
Rechts- und Beratungskosten	538	1.162
Vertriebskosten	357	486
Raumkosten	327	368
Aufwendungen für vermietete Objekte	143	425
Kosten Börse und Investor Relations	133	240
Wertberichtigungen und Forderungsverluste	95	46
Aufwand Mietgarantien	28	94
Aufwand aus der Bewertung von Minderheitenanteilen an Personengesellschaften	0	1.416
Übrige	2.060	1.428
Insgesamt	3.681	5.665

33 Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

TEUR	2012	2011
Zinserträge	68	144
Erträge aus Beteiligungen	17	0
Fair Value Anpassung ausst. Optionsrecht	136	93
Insgesamt	221	237

34 Sonstige Zinsen und ähnliche Aufwendungen

TEUR	2012	2011
Zinsaufwand	-1.197	-1.483
Zeitwertbewertung Optionsanleihe	0	-225
Insgesamt	-1.197	-1.708

Sonstige Angaben

35 Ertragsteuern

Die Ertragsteuern im Konzern setzen sich wie folgt zusammen:

Aufwand (+) / Ertrag (-) TEUR	2012	2011
tatsächliche Ertragsteuern	98	-365
latente Steuern	0	0
Insgesamt	98	-365

Die folgende Tabelle zeigt eine Überleitungsrechnung der Ertragsteuern basierend auf einem kombinierten Ertragsteuersatz von unverändert 31,5 %.

TEUR	2012	2011
IFRS-Konzernergebnis vor Ertragsteuern	-4.987	-5.529
Erwarteter Steuerertrag (-) / Steueraufwand (+)	-1.571	-1.742
Nicht abzugsfähige Aufwendungen	56	486
Steuerfreie Erträge	0	-42
Periodenfremde Steuer	96	-427
Nicht angesetzte Verluste und Nutzung bestehender Verlustvorträge	1.530	1.360
Konsolidierungseffekte und Sonstiges	-13	0
Ausgewiesener Steueraufwand (+) / -ertrag (-)	98	-365

Latente Steuern werden auf der Grundlage der in Deutschland geltenden Ertragsteuersätze ermittelt. Neben dem einheitlichen Körperschaftsteuersatz von 15 % wird der Solidaritätszuschlag in Höhe von 5,5 % auf die Körperschaftsteuer berücksichtigt. Daneben unterliegt InCity der nach lokalen Hebesätzen erhobenen Gewerbesteuer. Insgesamt ergibt sich ein kombinierter Ertragsteuersatz in Höhe von 31,5 % (Vorjahr 31,5 %).

Latente Steuerforderungen TEUR	Projekte	Rückstellungen	Verlustvorträge	Insgesamt
Stand 01. Januar 2011	55	0	0	55
Ergebniswirksame Änderungen	565	0	1.786	2.351
Stand 31. Dezember 2011	620	0	1.786	2.406
Ergebniswirksame Änderungen 2012	-142	53	637	548
Stand 31. Dezember 2012	478	53	2.423	2.954

Latente Steuerschulden TEUR	Projekte	Einzelwert- berichtigungen	Insgesamt
Stand 01. Januar 2011	55	0	55
Ergebniswirksame Änderungen	-55	2.406	2.351
Stand 31. Dezember 2011	0	2.406	2.406
Ergebniswirksame Änderungen 2012	0	548	548
Stand 31. Dezember 2012	0	2.954	2.954

Die latenten Steuerforderungen sind mit den latenten Steuerschulden in beiden Jahren saldiert worden, so dass in der Bilanz weder latente Steuerforderungen noch latente Steuerschulden ausgewiesen werden.

Zum Bilanzstichtag bestehen körperschaftsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von TEUR 24.964 (Vorjahr TEUR 22.852) und gewerbesteuerliche Verlustvorträge in Höhe von TEUR 25.339 (Vorjahr TEUR 24.171), für die mangels Vorhersehbarkeit einer steuerlichen Nutzbarkeit keine aktiven latenten Steuern gebildet wurden. Die Verlustvorträge verfallen grundsätzlich nicht. Mit Anwendung ab dem Veranlagungszeitraum 2004 ist eine eingeschränkte Nutzung der körperschaft- und gewerbesteuerlichen Verlustvorträge zu berücksichtigen. Dabei ist eine positive steuerliche Bemessungsgrundlage bis zu EUR 1 Mio. unbeschränkt, darüber hinausgehende Beträge bis maximal 60 % um einen vorhandenen Verlustvortrag zu kürzen.

Der Konzern hat auf outside basis differences keine passiven latenten Steuern abgegrenzt, da weder mit Ausschüttungen, noch mit Unterschiedsbeträgen aus zukünftigen Veräußerungen von Anteilen an Tochterunternehmen, gerechnet wird.

36 Leasing

Die Mietverträge, die der Konzern mit seinen Mietern abgeschlossen hat, werden nach IFRS als Operating-Leasing eingestuft. Entsprechend ist der Konzern Leasinggeber in verschiedenen Operating-Leasing-Verhältnissen (Mietverhältnissen).

Aus bestehenden Operating-Leasing Verhältnissen mit Dritten (unterstellte gesetzliche Kündigungsfrist 3 Monate) und mit dem derzeitigen Immobilienbestand wird der Konzern Mindestleasingzahlungen in 2013 in Höhe von ca. TEUR 573 (Vorjahr TEUR 434) erhalten.

Die Mietverträge sind unverändert zum Vorjahr grundsätzlich unbefristet. Bei Zahlungsverzug ist eine Kündigung seitens des Vermieters möglich.

37 Angaben zur Kapitalflussrechnung

Dem Konzern stehen insgesamt TEUR 10.245 (Vorjahr TEUR 1.076) nicht zur freien Verfügung. Dabei handelt es sich um sicherungshalber an die finanzierenden Banken verpfändete Guthabekonten und treuhänderisch verwaltete Mietkautionen. Aus den vertraglichen Konditionen dieser Zahlungsmittel ergibt sich eine Fristigkeit von bis zu drei Monaten.

Der Finanzmittelfonds beinhaltet ausschließlich die in der Bilanz dargestellten liquiden Mittel.

Die Einzahlungen aus Zinsen betragen TEUR 74 (Vorjahr TEUR 114), aus Dividenden TEUR 17 (Vorjahr TEUR 0). Die Auszahlungen für Zinsen belaufen sich auf TEUR 1.114 (Vorjahr TEUR 1.317).

38 Ergebnis je Aktie

Bei der Berechnung des unverwässerten Ergebnisses je Aktie wird das auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallende Konzernergebnis durch die gewichtete Anzahl der im Geschäftsjahr im Umlauf befindlichen Aktien geteilt. Dabei werden die Kapitalerhöhungen entsprechend pro rata temporis berücksichtigt.

Stück	2012	2011
Anzahl ausgegebene Aktien	12.619.967	12.583.696
Gewichtete Aktienzahl	12.619.967	7.962.885

Aufgrund des im Konzernabschluss gezeigten Verlustes wurden verwässernde Effekte von 250.000 Aktienoptionen aus der begebenen Optionsanleihe bei der Ermittlung des verwässerten Ergebnisses je Aktien wie im Vorjahr nicht berücksichtigt.

39 Angaben zu Finanzinstrumenten

Die nachstehende Tabelle verdeutlicht die Zusammenhänge zwischen den Kategorien nach IAS 39, der Klassifikation nach IFRS 7 und der Bewertung der relevanten Finanzinstrumente im Konzernabschluss.

2012 TEUR	Kategorie	Buchwert	(Fortgeführte) Anschaf- -fungskosten	Fair Value	Fair Value 31.12.2012
Vermögenswerte					
Beteiligungen	AfS	2	2	0	nicht bekannt
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	LaR	504	504	0	504
Andere Forderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	LaR	212	212	0	212
Zahlungsmittel (beschränkt und unbeschränkt verfügbar)	LaR	12.429	12.429	0	12.429
Schulden					
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten (kurzfristig)	FLAC	35.070	35.070	0	35.070
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten (ausstehende Optionsrechte)	FVTPL	57	0	57	57
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLAC	1.282	1.282	0	1.282
davon aggregiert nach Bewertungs- kategorien gemäß IAS 39					
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte	AfS	2	2	0	nicht bekannt
Kredite und Forderungen	LaR	13.145	13.145	0	13.145
Finanzielle Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten	FLAC	36.352	36.352	0	36.352
Finanzielle Verbindlichkeiten erfolgswirksam zu Zeitwerten bewertet	FVTPL	57	0	57	57

2011 TEUR	Kategorie	Buchwert	(Fortgeführte) Anschaffungskosten	Fair Value	Fair Value 31.12.2011
Vermögenswerte					
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	LaR	634	634	0	634
Andere Forderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	LaR	431	431	0	431
Zahlungsmittel (beschränkt und unbeschränkt verfügbar)	LaR	11.542	11.542	0	11.542
Schulden					
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten (kurzfristig)	FLAC	26.569	26.569	0	26.569
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten (ausstehende Optionsrechte)	FVTPL	193	0	193	193
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLAC	1.133	1.133	0	1.133
davon aggregiert nach Bewertungskategorien gemäß IAS 39					
Kredite und Forderungen	LaR	12.607	12.607	0	12.607
Finanzielle Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten	FLAC	27.702	27.702	0	27.702
Finanzielle Verbindlichkeiten erfolgswirksam zu Zeitwerten bewertet	FVTPL	193	0	193	193

Wie im Vorjahr haben Zahlungsmittel, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, sonstige finanzielle Vermögenswerte, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und sonstige finanzielle Verbindlichkeiten mit einer geringfügigen Ausnahme kurzfristige Laufzeiten. Ihre Buchwerte entsprechen zum Bilanzstichtag näherungsweise deren Zeitwerten.

Der Zeitwert der langfristigen Schulden beruht auf einer Bewertung mit aktuellen Fremdkapitalzinssätzen bei vergleichbarem Bonitäts- und Fälligkeitsprofil. Der Zeitwert unterscheidet sich nicht vom Buchwert.

Zur Ermittlung beizulegender Zeitwerte sieht IAS 39 die folgende Hierarchie vor:

- ⚡ Stufe 1: die auf aktiven Märkten für identische Vermögenswerte und Schulden notierten (und unverändert übernommenen) Preise;
- ⚡ Stufe 2: Verwendung anderer Informationen als die auf Stufe 1 berücksichtigten, notierten Marktpreise, die sich aber für den Vermögenswert oder die Schuld entweder direkt (z. B. Preise) oder indirekt (d. h. abgeleitet aus Preisen) beobachten lassen;
- ⚡ Stufe 3: Verwendung von Informationen, die nicht auf beobachtbaren Marktdaten basieren.

Der Konzern hat die zum Zeitwert bewerteten ausgegeben Optionsrechte auf Aktien der InCity AG mittels Black-Scholes-Verfahren (Stufe 2) bewertet. Während des abgelaufenen Geschäftsjahres haben keine Umgliederungen der Bewertung zwischen Stufe 1 und 2 stattgefunden.

Die Nettoergebnisse aus den von der Gesellschaft bilanzierten Finanzinstrumenten wurden in der Gewinn- und Verlustrechnung wie folgt erfasst:

2012 TEUR	aus Dividenden bzw. Zinsen	Wertan- passungen	Abgänge	Netto- ergebnis
Beteiligungen	17	0	0	17
Kredite und Forderungen	68	-95	0	-27
Finanzielle Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten	-1.197	0	0	-1.197
Finanzielle Verbindlichkeiten zum Fair Value	0	136	0	136

2011 TEUR	aus Dividenden bzw. Zinsen	Wertan- passungen	Abgänge	Netto- ergebnis
Kredite und Forderungen	144	247	-552	-161
Finanzielle Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten	-1.556	0	0	-1.556
Finanzielle Verbindlichkeiten zum Fair Value	-153	83	-1.416	-1.486

40 Finanzrisikomanagement

Die InCity-Gruppe ist einer Reihe von finanziellen Risiken ausgesetzt, die durch ein Management Kontrollsystem („MKS“) gemessen und gesteuert werden. Im Fokus des **Finanzrisikomanagements** 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. Der Konzern verfügt über verschiedene weitere finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten wie zum Beispiel Forderungen und Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, die unmittelbar im Rahmen seiner Geschäftstätigkeit entstehen. Mit Derivaten wurde und wird kein Handel betrieben.

Als **Kreditrisiko** wird das Ausfallrisiko bei finanziellen Vermögenswerten bezeichnet. Es existiert keine wesentliche Konzentration von Kreditrisiken. Dieses Risiko bezieht sich im Wesentlichen auf die von der Gruppe bilanzierten Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie auf die Forderungen aus Fertigungsaufträgen. Darüber hinaus bestehen Ansprüche aus gewährten Darlehen sowie Bankguthaben. Das maximale Ausfallrisiko ergibt sich aus dem Buchwert der Forderungen. Bei den weder überfälligen noch wertgeminderten finanziellen Vermögenswerten geht der Vorstand davon aus, dass die Schuldner ihren Zahlungsverpflichtungen nachkommen werden.

Die Kunden der InCity-Gruppe werden einer **Kreditwürdigkeitsprüfung** unterzogen. Darüber hinaus werden von den Kunden, soweit dies möglich ist, laufende **Anzahlungen** gefordert. Verbleibenden **Ausfallrisiken** wird durch

die Bildung angemessener Wertberichtigungen Rechnung getragen. Schließlich ist von Bedeutung, dass das Eigentum beim Verkauf einzelner Wohnungen bzw. Projekte erst nach vollständiger Kaufpreiszahlung übergeht.

Eine **Risikokonzentration** auf einzelne Kunden liegt ebenfalls nicht vor. Im Geschäftsjahr erzielte der InCity-Konzern mit dem größten Einzelkunden ein Umsatzvolumen in Höhe von Wert TEUR 2.000 (Vorjahr TEUR 2.075). Mit dem nächst größeren Kunden wurde ein Umsatzvolumen in Höhe von TEUR 1.950 (Vorjahr TEUR 1.650) erwirtschaftet. Mit zwei weiteren Kunden wurden 2012 Umsätze in Höhe von TEUR 3.000 realisiert.

Bei der Geldanlage arbeitet das Unternehmen nur mit renommierten Geldinstituten zusammen und sieht insbesondere deshalb kein Risiko in diesem Bereich, da die Geschäftsbeziehungen bereits langfristig bestehen.

Liquiditätsrisiken ergeben sich aus gegebenenfalls auftretenden finanziellen Engpässen bei der Abwicklung von Immobilienprojekten und aus von der Planung abweichenden Zuflüssen liquider Mittel aus Immobilienverkäufen. Durch das **Liquiditätsmanagement** des Konzerns wird sichergestellt, dass eine fristgerechte Finanzierung der laufenden Projekte erfolgt und die jederzeitige Deckung der finanziellen Verpflichtungen sichergestellt ist. Ein vorsichtiges Liquiditätsmanagement schließt das Halten einer ausreichenden Reserve an flüssigen Mitteln ein. Bei der InCity Gruppe handelt es sich dabei um Zahlungseingänge, denen laufende und planbare Zahlungsverpflichtungen gegenüberstehen.

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 finanziellen Verbindlichkeiten des Konzerns weisen nachfolgend dargestellte Fälligkeiten auf. Die Angaben erfolgen auf Basis der vertraglichen, undiskontierten Zahlungen.

2012 TEUR	Insgesamt Buchwert	Summe Cashflows	Cashflows < 1 Jahr	Cashflows 1 bis 5 Jahre	Cashflows > 5 Jahre
Schulden					
Finanzielle Verbindlichkeiten	35.127	36.294	29.977	6.317	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leist.	1.282	1.282	1.282	0	0
Insgesamt	36.409	37.576	31.259	6.317	0

2011 TEUR	Insgesamt Buchwert	Summe Cashflows	Cashflows < 1 Jahr	Cashflows 1 bis 5 Jahre	Cashflows > 5 Jahre
Schulden					
Finanzielle Verbindlichkeiten	26.762	27.960	27.960	0	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leist.	1.133	1.133	1.133	0	0
Insgesamt	27.895	29.093	29.093	0	0

Unabhängig von den vorstehend dargestellten – auf den vertraglichen Laufzeiten beruhenden Fristigkeiten – werden alle Bankverbindlichkeiten, die im Zusammenhang mit den im Konzern bilanzierten Vorräten stehen, in der Bilanz als kurzfristige Verbindlichkeiten ausgewiesen.

Das **Zinsänderungsrisiko**, dem der Konzern ausgesetzt ist, entsteht hauptsächlich aus den finanziellen Schulden mit variablem Zinssatz (2012 TEUR 31.580, 2011 TEUR 26.569). Bezogen auf diese Finanzverbindlichkeiten hätte eine Erhöhung/ Verminderung des Zinssatzes um 1 % zu einem Anstieg/ einer Verringerung des Zinsaufwandes um TEUR 316 (Vorjahr TEUR 266) geführt. Da der überwiegende Teil des Zinsaufwands als Bauzeitinsen aktiviert werden würde, hätte eine Zinssatzänderung gleichwohl keine Auswirkungen auf das Jahresergebnis des laufenden Geschäftsjahres.

Hinsichtlich möglicher **Marktrisiken** ist zu berücksichtigen, dass die nicht zum Zeitwert bilanzierten Finanzinstrumente des Konzerns in erster Linie Zahlungsmittel, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte, Finanzverbindlichkeiten, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten und in geringem Umfang Beteiligungen (ausschließlich nicht an Märkten gehandelte GmbH-Anteile) umfassen. Der Buchwert der Zahlungsmittel kommt ihrem Zeitwert aufgrund der kurzen Laufzeit dieser Finanzinstrumente sehr nahe.

Der Konzern unterliegt keinen wesentlichen **Zeitwerttrisiken**, da die Verbindlichkeiten des Konzerns wie im Vorjahr im Wesentlichen variabel verzinslich.

41 Kapitalsteuerung

Vorrangiges Ziel der Kapitalsteuerung des Konzerns ist es sicherzustellen, dass es zur Unterstützung seiner Geschäftstätigkeit und zur Maximierung des Shareholder Value ein hohes Bonitätsrating und eine gute Eigenkapitalquote aufrechterhält.

Bei der Steuerung der **Kapitalstruktur** werden die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern berücksichtigt. Dabei wird auf die Restvaluta abgestellt.

Wesentliche Kennzahlen bei der Kapitalsteuerung sind zunächst die Eigen-/Fremdkapitalquote und Verschuldungsgrad: Der Konzern strebt dabei eine Eigenkapitalquote von mindestens 20 % (Vorjahr 20 %) an. Zukünftige Investitionen werden daher unter anderem vor dem Hintergrund einer ausgewogenen Finanzierung getätigt. Die derzeitige Eigenkapitalquote beträgt 26 % (Vorjahr 41 %).

Im Unterschied zum Vorjahr unterliegt der Konzern keinen financial covenants mehr.

42 Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Nur bei der Konzernmuttergesellschaft bestehen für verschiedene Einrichtungen Miet- und Leasingverträge. Aus Miet- und Leasingverträgen ergeben sich zum Bilanzstichtag die nachfolgend dargestellten Verpflichtungen:

Miete und Leasing TEUR	2012	2011
bis 1 Jahr	374	336
2 bis 5 Jahre	499	765
nach 5 Jahren	0	0
Insgesamt	873	1.101

Im Geschäftsjahr wurden Miet- und Leasingzahlungen in Höhe von TEUR 299 (Vorjahr TEUR 393) als Aufwand erfasst. Bei den erfassten Beträgen handelt es sich ausnahmslos um Mindestleasingzahlungen.

43 Haftungsverhältnisse

Eventualverbindlichkeiten resultieren aus allgemeinen Gewährleistungsverpflichtungen im Rahmen der Bauaufträge/Generalunternehmerverträge für die entsprechende Gewährleistungsrückstellungen gebildet wurden.

44 Abschlussprüferhonorar

Der Abschlussprüfer der InCity AG und des Konzerns ist unverändert zum Vorjahr die Ernst & Young GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft. Im Berichtsjahr sind folgende Aufwendungen entstanden:

TEUR	2012	2011
Abschlussprüfung (davon TEUR 28 in 2012 für 2011; davon TEUR 33 in 211 für 2010)	135	148
Steuerberatung	25	30
Sonstige Leistungen	0	0
Insgesamt	160	178

45 Organe des Mutterunternehmens

Dem Vorstand gehörten im Geschäftsjahr an:

Vorstand

Jürgen Oppelt	Vorsitzender	Bankkaufmann	Viernheim	Vertrieb, Projekte, Controlling, Personal Finanzen, Organisation, Corporate Communication	
Michael Freund		Betriebswirt	Bonn	Finanzen, Organisation, Corporate Communication	ab 01.12.2012
Heiko C. Frantzen		Dipl. Betriebswirt	Essenheim	Finanzen, Organisation, Corporate Communication	bis 28.08.2012

Dem Aufsichtsrat gehörten im Geschäftsjahr an:

Aufsichtsrat

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

Zu den gewährten Vergütungen wird auf Anhangangabe [47] verwiesen.

46 Angaben über Beziehungen zu nahe stehenden Unternehmen

Die InCity Immobilien AG als Muttergesellschaft unterhält Geschäftsbeziehungen mit den in Anhangangabe [5] genannten Tochtergesellschaften. Soweit mit diesen Gesellschaften Geschäftsbeziehungen durchgeführt wurden, sind sie bei der Erstellung des Konzernabschlusses konsolidiert worden.

47 Angaben über Beziehungen zu nahe stehenden Personen

Im Geschäftsjahr wurden den Vorständen insgesamt TEUR 539 (Vorjahr TEUR 510) an **fixer Vergütung** bezahlt. Davon entfielen auf ehemalige Vorstände TEUR 72. Eine **variable Vergütung** wurde für 2012 nicht (Vorjahr TEUR 0) bezahlt.

Die im Rahmen der Ausgabe einer Optionsanleihe von Herrn Lemberg erworbenen Aktienoptionen bestehen fort und hatten zum 31. Dezember 2012 einen Buchwert von TEUR 57 (Vorjahr TEUR 96). Aus der Neubewertung der Optionen zum Bilanzstichtag ergab sich ein Ertrag von TEUR 135 (Vorjahr TEUR 46).

Die Bezüge des **Aufsichtsrates** beliefen sich für das Geschäftsjahr auf TEUR 42 (Vorjahr TEUR 37). Davon waren am 31.12.2012 TEUR 40 (Vorjahr TEUR 17) offen.

Pensionsrückstellungen für aktive bzw. ausgeschiedene Vorstände oder Aufsichtsräte bestehen unverändert nicht.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

49 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

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

Frankfurt am Main, 28. März 2013



Jürgen Oppe It



Michael Freund

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den von der InCity AG, Frankfurt am Main, aufgestellten Konzernabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Kapitalflussrechnung, Eigenkapitalspiegel und Anhang - und den Konzernlagebericht, der mit dem Lagebericht der Gesellschaft zusammengefasst wurde, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2012 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und über den zusammengefassten Lagebericht und Konzernlagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Konzernabschlussprüfung 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 Konzernabschluss unter Beachtung der anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften und durch den Konzernlagebericht 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 des Konzerns sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Konzernabschluss und zusammengefassten Lagebericht und Konzernlagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, der Abgrenzung des Konsolidierungskreises, der angewandten Bilanzierungs- und Konsolidierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichtes und Konzernlageberichtes. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Konzernabschluss den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, sowie den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns. Der zusammengefasste Lagebericht und Konzernlagebericht steht in Einklang mit dem Konzernabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Berlin, 30. März 2013

Ernst & Young GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Wehner
Wirtschaftsprüfer



Pilawa
Wirtschaftsprüfer

Finanzkalender

29. April 2013	Veröffentlichung: Jahres- und Konzernabschluss 2012
29. April 2013	Veröffentlichung: Geschäftsbericht 2012
11. Juli 2013	Ordentliche Hauptversammlung, Frankfurt am Main
September 2013	Veröffentlichung: Zwischenbericht 2013
7. bis 9. Oktober 2013	EXPO REAL, München

Zusammensetzung von Vorstand und Aufsichtsrat

Vorstand:

Jürgen Oppelt,
Vorstandsvorsitzender

Michael Freund
Vorstand

Aufsichtsrat:

Emanuel Kunz,
Aufsichtsratsvorsitzender

Carl-Detlev Freiherr von Hammerstein,
Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender

Dietmar P. Binkowska,
Mitglied des Aufsichtsrats

Hans Georg Claaßen
Mitglied des Aufsichtsrats

Dr. Georg Oehm
Mitglied des Aufsichtsrats

Hanns-Eberhard Schleyer
Mitglied des Aufsichtsrats

Impressum

Herausgeber, Konzeption, Text und Gestaltung:

InCity Immobilien AG, Frankfurt am Main

Datum der Veröffentlichung:

29. April 2013

InCity Immobilien AG

Ulmenstraße 23-25

60325 Frankfurt am Main

Telefon: +49 (0) 69 7191889 – 0

Telefax: +49 (0) 69 7191889 – 790

info@incity.ag

www.incity.ag