

2014
Geschäftsbericht

KENNZAHLEN DER INCITY IMMOBILIEN AG

in Mio. EUR	2014	2013	Abweichung	
			absolut	relativ
EBIT	-2,0	-1,3	-0,7	-54%
Zinsergebnis	-0,2	-0,2	0,0	0%
Beteiligungsergebnis	-2,7	-0,6	-2,1	<-100%
EBT	-4,0	-2,3	-1,7	-74%
Laufendes Ergebnis	-4,0	-2,3	-1,7	-74%
Cash Flow aus der operativen Geschäftstätigkeit	0,8	-2,0	2,8	>100%
Cash Flow aus der Investitionstätigkeit	-6,8	0,4	-7,2	<-100%
Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit	4,9	3,0	1,9	63%
in Mio. EUR	2014	2013	Abweichung	
			absolut	relativ
Bilanzsumme	22,3	21,4	0,9	4%
Umlaufvermögen	9,7	15,5	-5,8	-37%
<i>davon gewährte Darlehen Neuprojekte</i>	6,2	8,6	-2,4	-28%
<i>davon Liquidität</i>	2,6	3,7	-1,1	-30%
Eigenkapital	13,1	17,1	-4,0	-23%
<i>davon gezeichnetes Kapital</i>	12,6	12,6	0,0	0%
Kurzfristige Verbindlichkeiten	0,5	0,6	-0,1	-17%
<i>davon Finanzverbindlichkeiten</i>	0,0	0,0	0,0	0%
EK-Quote (in %)	58,8	79,9		

KENNZAHLEN DES INCITY KONZERNS

in Mio. EUR	2014	2013	Abweichung	
			absolut	relativ
Umsatzerlöse	35,2	13,5	21,7	>100%
Gesamtleistung	28,4	14,1	14,3	>100%
Sonstige betriebliche Erträge	1,1	2,5	-1,4	-56%
EBIT	-0,3	-0,1	-0,2	<-100%
EBT	-0,9	-1,0	0,1	10%
Periodenergebnis	-1,5	-1,8	0,3	17%
Ergebnis je Aktie (in EUR)	-0,31*	-0,15*	-0,2	<-100%
Cash Flow aus der operativen Geschäftstätigkeit	0,2	0,8	-0,6	-75%
Cash Flow aus der Investitionstätigkeit	-8,2	0,2	-8,4	<-100%
Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit	7,5	0,8	6,7	>100%

in Mio. EUR	2014	2013	Abweichung	
			absolut	relativ
Bilanzsumme	79,9	68,2	11,7	17%
Kurzfristige Vermögensgegenstände	72,1	68,2	3,9	6%
<i>davon Immobilienprojekte</i>	40,0	50,7	-10,7	-21%
<i>davon liquide Mittel</i>	26,8	13,4	13,4	100%
Eigenkapital	12,9	14,3	-1,4	-10%
<i>davon gezeichnetes Kapital</i>	12,6	12,6	0,0	0%
Kurzfristige Verbindlichkeiten	59,0	53,7	5,3	10%
<i>davon Finanzverbindlichkeiten</i>	33,0	39,5	-6,5	-16%
EK-Quote (in %)	16,1	20,9		

AKTIE

	2014	2013
Aktienkurs (in EUR)	0,95	1,27
Aktienanzahl (absolut)	12.619.967	12.619.967
Streubesitz (in %)	ca. 25,00	ca. 27,00
Marktkapitalisierung (in EUR)	11.988.968,65	16.002.118,16

*Gewichtete Aktienanzahl: 12.619.967

INHALTSVERZEICHNIS

2014 Geschäftsbericht

Vorwort des Vorstands	05
Bericht des Aufsichtsrats	08
Zusammengefasster Lagebericht für das Geschäftsjahr 2014	13
Geschäfts- und Rahmenbedingungen	14
Wirtschaftsbericht	24
Finanzanalyse	28
Nachtragsbericht	40
Sonstige Angaben	41
Risiko- und Chancenbericht	41
Prognosebericht	51
Schlussfolgerung gem. § 312 Abs.3 AktG	54
Konzernabschluss nach IFRS und Jahresabschluss der InCity Immobilien AG	55
Konzernabschluss nach IFRS	57
Konzern-Bilanz	58
Konzern-Gesamtergebnisrechnung	60
Konzern-Kapitalflussrechnung	61
Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung	62
Anhang	64
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	103
Jahresabschluss der InCity Immobilien AG	105
Bilanz	106
Gewinn- und Verlustrechnung	109
Entwicklung des Anlagevermögens	110
Anhang	112
Bestätigung des Abschlussprüfers	120
InCity-Projektbeteiligungen	121
Investor Relations	127
Finanzkalender	130
Zusammensetzung von Vorstand und Aufsichtsrat	131
Impressum	133

VORWORT DES VORSTANDS

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

im Geschäftsjahr 2014 hat der InCity Konzern mit dem Erwerb von zwei Büroimmobilien in Frankfurt am Main und Berlin erfolgreich den Grundstein für die Erweiterung des Geschäftsmodells um den Aufbau eines Portfolios ausgewählter Bestandsimmobilien gelegt. Unsere bestehenden Projektbeteiligungen erreichten wichtige Meilensteine: wir haben Projektentwicklungen in 2014 erfolgreich abgeschlossen, die bestehenden Baumaßnahmen entwickelten sich im Hinblick auf Baufortschritte und Abverkaufsquoten weitestgehend planmäßig, eine neue Projektbeteiligung in Frankfurt am Main, die „Gallushöfe“, wurde mit Erfüllung der vertraglichen Bedingungen Anfang 2014 wirksam. Mit dem planmäßigen Verkauf eines Wohn- und Geschäftshauses in Leverkusen wurde das letzte verbleibende Objekt aus dem Altbestand veräußert.

Jahres- und Konzernergebnis

Trotz operativer Erfolge haben wir das Geschäftsjahr 2014 sowohl auf Einzelabschluss- als auch Konzernebene nicht auf dem Niveau des Vorjahres abschließen können. Das Konzernergebnis ist im Wesentlichen durch die Abwertung des Objektes „Rheinblick“ in Düsseldorf in Höhe von TEUR 2.875 sowie auf Einzelabschlussebene durch die Wertberichtigung auf Anteile an der das Ufergrundstück haltenden Gesellschaft in Höhe von TEUR 1.700 geprägt. In der zweiten Jahreshälfte verhandelte die InCity Immobilien AG intensiv über mögliche Alternativszenarien beim Objekt „Rheinblick“. Zu Beginn des Geschäftsjahres 2015 konnte die Gesellschaft die Zusammenarbeit über die gemeinsame Entwicklung von sieben Stadtvillen mit der CORPUS SIREO Projektentwicklung Wohnen GmbH vermelden. Trotz dieses operativen Erfolges – anstatt dem Bau eines Punkthauses auf dem bereits gesicherten Grundstück engagiert sich die InCity Immobilien AG nun in Kooperation auf dem Gesamtareal – wurde auf Konzern- und Einzelabschlussebene eine Wertberichtigung notwendig. Die Verschiebung der für das zweite Halbjahr 2014 geplanten Erträge aus der Beteiligung „Heimat 79“ in Höhe von TEUR 266 und weitere notwendige Wertberichtigungen im Einzelabschluss der InCity Immobilien AG auf Anteile gegenüber verbundenen Unternehmen bei der Beteiligung „Elbquartier Blankenese“ in Höhe von TEUR 1.100 hatten einen negativen Einfluss auf den Einzelabschluss und das Konzernergebnis der InCity Immobilien AG.

Bedingt durch die vorgenommenen Wertberichtigungen bei „Rheinblick“ und „Elbquartier Blankenese“ haben sich die finanziellen Leistungsindikatoren in 2014 auf Einzelabschlussebene negativ entwickelt. Das EBIT beläuft sich auf TEUR -1.966 (Vorjahr: TEUR -1.265). Die Eigenkapitalquote sank im Wesentlichen refinanzierungs- und ergebnisbedingt auf 58,8 % (Vorjahr: 79,9 %).

Die finanziellen Leistungsindikatoren im Konzern haben sich in 2014 ebenfalls negativ entwickelt. So ist das EBIT in 2014 weiter gesunken und mit TEUR -321 wieder negativ (Vorjahr: TEUR -92). Der Cash Flow

aus der operativen Geschäftstätigkeit ist mit TEUR 225 (Vorjahr: TEUR 790) erneut positiv. Die Eigenkapitalquote ist von 20,9 % auf 16,1 % gesunken, was im Wesentlichen auf dem weiteren Fortschritt der Projektentwicklung, die damit zusammen hängende erhöhte Inanspruchnahme der gewährten Kreditlinien sowie der Finanzierung des Erwerbs der ersten Bestandsimmobilie beruht.

In der zweiten Jahreshälfte fokussierte sich die Gesellschaft auf die Prüfung von Immobilien für den Aufbau eine Portfolios ausgewählter Bestandsimmobilien. Zur Refinanzierung eines Teils der Objektankäufe hat der Vorstand das Auflegen einer Anleihe in einem Gesamtvolumen von TEUR 10.000 beschlossen. Eine erste Tranche von TEUR 8.000 wurde im Herbst 2014 im Zuge des Besitz-, Nutzen- und Lastenwechsel und damit zur Kaufpreisfälligkeit der Immobilie in Frankfurt am Main platziert.

Ausblick

Im April 2015 führte die Gesellschaft eine Kapitalerhöhung gegen Sacheinlage durch. Diese diente dem Rückerwerb von 6.000 Stück Schuldverschreibungen aus der InCity Anleihe 2014/2019 im Gesamtnennbetrag TEUR 6.000 einschließlich aller damit verbundenen Rechte, insbesondere Zinsansprüche. Insgesamt wurden Stück 6.061.847 neue Aktien gegen Sacheinlagen ausgegeben, Zeichner war der Hauptaktionär der InCity Immobilien AG, die Haron Holding AG. Bereits im Juni 2014 hatte die Gesellschaft vermeldet, dass sie im Zuge der Erweiterung ihres Geschäftsmodells um ein Portfolio ausgewählter Bestandsimmobilien, auch eine Stärkung der Eigenkapitalbasis anstrebe. Die Durchführung der Kapitalerhöhung war ein wesentlicher Schritt zur Umsetzung dieser erweiterten Strategie. Der Hauptaktionär, die Haron Holding AG, zeigte mit seiner Bereitschaft zur weiteren Finanzierung der Gesellschaft durch Einlage von Eigenkapital nicht nur, dass er diese Strategie mit trägt, sondern auch, dass er der Gesellschaft langfristig verbunden ist.

Aktuell liegen der Gesellschaft weitere Bestandsimmobilien zur Prüfung vor. Eine Refinanzierung des für den Bestandsaufbau notwendigen Eigenkapitals soll im laufenden Geschäftsjahr insbesondere aus Rückflüssen des aus den Projektbeteiligungen freiwerdenden Eigenkapitals und Beteiligungsgewinns aber auch aus weiteren Kapitalmaßnahmen erfolgen.

Für das laufende Geschäftsjahr 2015 geht der Vorstand aktuell davon aus, dass eine Kostendeckung auf Einzelabschlussebene in 2015 insbesondere durch geplante weitere Kapitalerhöhungen und die damit zusammenhängenden Kosten nicht erreicht werden kann, das Ergebnis jedoch deutlich über Vorjahresniveau liegen wird. Mit einem positiven Ergebnis auf Einzelabschlussebene wird für das Geschäftsjahr 2016 gerechnet.

Der InCity Konzern wird in 2015 die Gewinnschwelle ebenfalls noch nicht erreichen. Das Konzernergebnis wird in etwa auf Vorjahresniveau liegen. Auch hier ist nach den aktuellen Planungen für 2016 mit einem positiven Ergebnis zu rechnen.

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.

Frankfurt am Main, im April 2015

Der Vorstand



Michael Freund

BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

Im Geschäftsjahr 2014 beschloss der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Geschäftsmodell der InCity Immobilien AG um ein Portfolio ausgewählter Bestandsimmobilien in Frankfurt am Main und Berlin zu erweitern. Mit dem Erwerb von zwei Objekten im zweiten Halbjahr 2014 hat der Vorstand eine solide Basis hierfür geschaffen und erfolgreich mit der Umsetzung der gemeinsam definierten Strategie begonnen.

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 2014 kam der Aufsichtsrat zu vier ordentlichen Präsenzsitzungen und acht außerordentlichen Aufsichtsratssitzungen zusammen. Zwei der außerordentlichen Aufsichtsratssitzungen wurden als Präsenzsitzungen abgehalten, fünf im Wege einer Telefonkonferenz und ein außerordentlicher Aufsichtsratsbeschluss wurde im Wege des schriftlichen Umlaufverfahrens gefasst. Bei einer Sitzung konnte im Berichtsjahr ein Mitglied des Aufsichtsrats nicht teilnehmen, ansonsten waren die Aufsichtsratsmitglieder immer vollzählig.

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.

1. Quartal 2014

Gegenstand der ersten außerordentlichen Aufsichtsratssitzung im Januar 2014 war die Erörterung der künftigen strategischen Ausrichtung der InCity Immobilien AG.

In der ersten ordentlichen Sitzung im März 2014 befasste sich der Aufsichtsrat eingehend mit dem Jahres- und Konzernabschluss 2013 und dem Ergebnis der Prüfung der Wirtschaftsprüfer, die mündlich über das Ergebnis der Prüfung berichteten und den Abschluss mit dem Aufsichtsrat eingehend erörterten. Weiterhin hat der Aufsichtsrat die Tagesordnung der ordentlichen Hauptversammlung diskutiert und sich mit dem Bericht des Aufsichtsrats an die Hauptversammlung befasst. Der vom Vorstand vorgelegten Budgetplanung wurde in dieser ordentlichen Sitzung zugestimmt. Zudem wurde der Aufsichtsrat vom Vorstand über den aktuellen Stand der Projektbeteiligungen und die Akquisitionsplanung informiert.

2. Quartal 2014

Im April 2014 trat der Aufsichtsrat zu einer weiteren außerordentlichen Sitzung zusammen, um Details des Konzernergebnisses mit dem Vorstand zu erläutern.

Sowohl die Feststellung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2013 als auch die Billigung des Konzernabschlusses und der Beschluss über den Bericht des Aufsichtsrats an die Hauptversammlung erfolgten im Rahmen einer weiteren außerordentlichen Aufsichtsratssitzung im April 2014. Die Einberufung und Abhaltung der ordentlichen Hauptversammlung nebst Tagesordnungspunkten sowie die Beschlussvorschläge wurden im Mai 2014 vom Aufsichtsrat in einer außerordentlichen Aufsichtsratssitzung verabschiedet.

In der zweiten ordentlichen Sitzung des Aufsichtsrats im Mai 2014 informierte sich der Aufsichtsrat über die aktuelle Sachstände bei einzelnen bestehenden Projektbeteiligungen der Gesellschaft. Außerdem

wurde die Projektpipeline sowie die Entwicklung der Unternehmensplanung und des Budgets im laufenden Geschäftsjahr mit dem Vorstand diskutiert.

In einer außerordentlichen Sitzung im Juni 2014 befasste sich der Aufsichtsrat mit der Projektbeteiligung "Rheinblick" in Düsseldorf und stimmte einer Fristverlängerung in der Änderungsvereinbarung zu. Die Verhandlung zur Neustrukturierung der Beteiligung „Rheinblick“ erfolgte in enger Abstimmung mit dem Aufsichtsrat.

In einer weiteren außerordentlichen Sitzung im Juni 2014 erörterte der Aufsichtsrat mit dem Vorstand Details zum geplanten Aufbau eines Portfolios ausgewählter Bestandsimmobilien im Raum Frankfurt am Main und Berlin. Der Aufsichtsrat hat sich weiterhin mit einem potentiellen neuen Bestandsobjekt befasst und dies eingehend mit dem Vorstand erörtert. Der Aufsichtsrat stimmte dem Ankauf dieser gewerblichen Immobilie, einem Ärztehaus in der Frankfurter Innenstadt, zu. Außerdem befasste sich der Aufsichtsrat eingehend mit der Refinanzierung des Ankaufs dieses und weiterer Objekte.

3. Quartal 2014

In einer weiteren außerordentlichen Sitzung im Juli 2014 stimmte der Aufsichtsrat für die Begebung einer Anleihe in Form einer Inhaberschuldverschreibung in einem Gesamtvolumen von bis zu TEUR 10.000, welche in mehreren Tranchen ausgegeben werden kann. Die einzelnen Tranchen werden im Wege einer Privatplatzierung begeben. Eine erste Tranche von TEUR 8.000 wurde mit Besitz-, Nutzen- und Lastenwechsel des Ärztehauses und zur Kaufpreisfälligkeit im Oktober 2014 platziert.

Gegenstand der dritten ordentlichen Aufsichtsratssitzung im September 2014 war das Ergebnis des ersten Halbjahres 2014 und die Entwicklung der wesentlichen Kennzahlen. Ebenso diskutierte der Aufsichtsrat mit dem Vorstand die Entwicklung bei den einzelnen Projektbeteiligungen und ließ sich über den Sachstand bei der Projektpipeline informieren. Des Weiteren befasste sich der Aufsichtsrat mit der Planung und Tagesordnung der außerordentlichen Hauptversammlung.

4. Quartal 2014

Die Einberufung und Abhaltung der außerordentlichen Hauptversammlung im Dezember 2014 nebst Tagesordnungspunkten sowie die Beschlussvorschläge wurden im Oktober 2014 vom Aufsichtsrat in einer außerordentlichen Aufsichtsratssitzung verabschiedet.

Im Rahmen der ordentlichen Sitzung im Dezember 2014 erläuterte der Vorstand dem Aufsichtsrat die Budgetplanung 2015. Diese Aufstellungen wurden intensiv mit dem Vorstand diskutiert. Der Aufsichtsrat fasste den Beschluss, über die finale Budgetplanung 2015 gemeinsam mit dem vom Vorstand zu finalisierenden Business Plan in der ersten ordentlichen Aufsichtsratssitzung 2015 abzustimmen. Der Aufsichtsrat ließ sich vom Vorstand die Kosten-Hochrechnungen für 2014 erörtern, ebenso informierte er sich über die aktuellen Sachstände bei einzelnen bestehenden Projektbeteiligungen und Bestandsobjekten sowie über die Projektpipeline. Die geplante Akquisition einer Büroimmobilie in Berlin wurde eingehend mit dem Vorstand erörtert und der Aufsichtsrat stimmte dem Ankauf des Bestandsobjektes „Berlin, Bernburger Straße 30/31“ zu.

Abhängigkeitsbericht

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

„Wir erstatten vorstehenden Bericht gemäß den Vorschriften des § 313 AktG und bemerken abschließend, dass der in der Anlage 1 beigefügte Bericht des Vorstands der InCity Immobilien AG, Frankfurt, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2014 über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen den Vorschriften des § 312 AktG entspricht.

Der Vorstand hat alle verlangten Aufklärungen und Nachweise erbracht.

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

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

Nach unserer pflichtmäßigen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass

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

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

Jahres- und Konzernabschlussprüfung

Die von der Hauptversammlung am 25. Juni 2014 gewählte Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Ernst & Young GmbH, Berlin, hat den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss und den zusammengefassten Lagebericht der InCity Immobilien AG zum 31. Dezember 2014 sowie den aufgestellten Konzernabschluss geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Der Jahresabschluss der InCity Immobilien AG einschließlich des zusammengefassten Lageberichts, der Konzernabschluss, der Abhängigkeitsbericht sowie die Prüfungsberichte des Abschlussprüfers wurden allen Aufsichtsratsmitgliedern unverzüglich nach Fertigstellung zur Verfügung gestellt. In der Aufsichtsratssitzung am 26. März 2015, in der auch die Abschlussprüfer über das Ergebnis ihrer Prüfung ausführlich berichteten, wurden die Jahresabschlüsse umfassend erörtert. Ein Schwerpunkt der Erläuterungen der Abschlussprüfer war auch die Beurteilung des rechnungslegungsbezogenen internen Kontroll- und Risikomanagementsystems. Wesentliche Schwächen in diesem System konnten durch die Abschlussprüfer nicht festgestellt werden. Nach sorgfältiger Prüfung haben sich keine Einwendungen ergeben. Der Aufsichtsrat hat den vom Vorstand aufgestellten Konzernabschluss einschließlich des

zusammengefassten Lageberichts und den Jahresabschluss der InCity Immobilien AG zum 31. Dezember 2014 am 21. April 2015 gebilligt und den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2014 damit festgestellt.

Veränderungen im Aufsichtsrat

Mit Wirkung zur Beendigung der ordentlichen Hauptversammlung am 25. Juni 2014 haben die Mitglieder des Aufsichtsrats Herr Emanuel Kunz und Herr Hans Georg Claaßen ihr Amt niedergelegt. Vorstand und Aufsichtsrat haben der Hauptversammlung die Verkleinerung des Aufsichtsrats von bisher sechs auf drei Mitglieder vorgeschlagen, dies wurde am 25. Juni 2014 von der Hauptversammlung beschlossen. Mit Wirkung zum 7. Juli 2014 wurde Herr Roland Kunz zum Mitglied des Aufsichtsrats bestellt.

Frankfurt am Main, im April 2015

Für den Aufsichtsrat



Dr. Georg Oehm
Aufsichtsratsvorsitzender

Zusammengefasster Lagebericht für das Jahr 2014

Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns für das Jahr 2014

1. GESCHÄFTS- UND RAHMENBEDINGUNGEN

1.1. Der InCity Konzern im Überblick

Die InCity Immobilien AG (nachfolgend: „InCity AG“) mit Sitz in Frankfurt am Main beteiligt sich über Partnerschaftsmodelle mit regionalen Projektentwicklern an wohnwirtschaftlichen und gewerblichen Immobilienprojekten in ausgewählten deutschen Metropolregionen.

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

Daneben investiert die InCity AG in den Aufbau eines Bestandsportfolios im Raum Frankfurt am Main und Berlin. Im Vordergrund des Portfolioaufbaus stehen Objekte, die auf Grund ihrer Lage und Objektqualität eine langfristige Wertstabilität bieten.

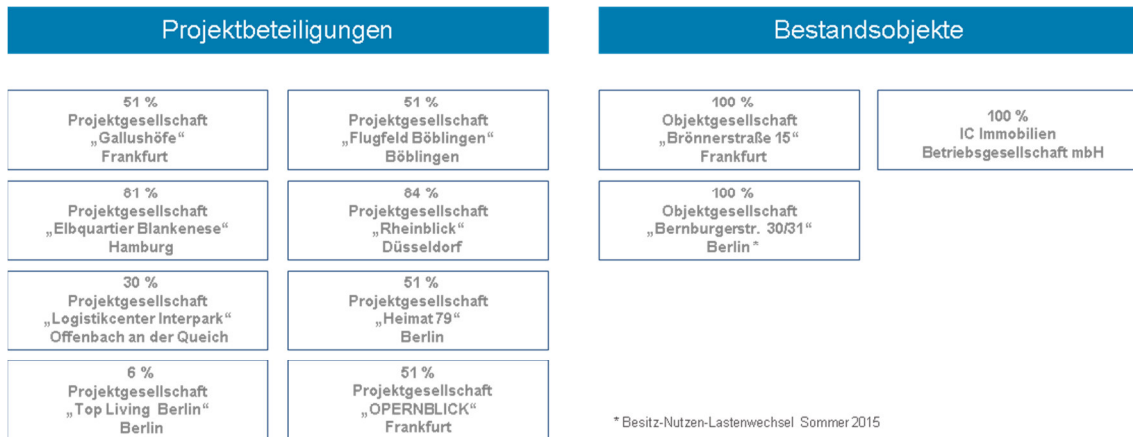
Zum 31. Dezember 2014 umfasste das Portfolio vier Projektbeteiligungen mit einem Gesamtprojektvolumen von ca. TEUR 80.000 (Vorjahr: TEUR 103.000). Schwerpunkt der aktuellen Projektbeteiligungen ist weiterhin der Bereich Wohnen. Zum 31. Dezember 2014 befand sich eine als Ärztehaus genutzte Büroimmobilie mit einem Volumen von TEUR 7.507 im Bestand.

1.2. Konzernstruktur

Das Geschäftsmodell der InCity AG beruht einerseits auf Beteiligungen an Projektgesellschaften, über die die entsprechenden Projektentwicklungen realisiert werden, andererseits investiert die InCity AG über Tochtergesellschaften in den Aufbau eines Bestandsportfolios. Die InCity AG selbst ist für die strategische Steuerung des Konzerns zuständig.

Die Gesellschaften, über die die Projektentwicklungen abgewickelt werden, sind reine Zweckgesellschaften, sie weisen somit eine klassische SPV-Struktur (Special Purpose Vehicle) auf. Hier geht die InCity AG in der Regel eine Mehrheitsbeteiligung ein. Bei den Gesellschaften, die Immobilien für die Bestandshaltung erwerben, ist die InCity AG in der Regel alleiniger Gesellschafter.

Nachfolgend ist die vereinfachte Konzernstruktur auf Basis der zum 31. Dezember 2014 bestehenden Projektbeteiligungen und Bestandsimmobilien dargestellt:



Beteiligungsstruktur – Projektbeteiligungen

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

Die InCity AG bietet so regional agierenden mittelständischen Projektentwicklern über akkreditierte Partnerschaften die Möglichkeit, ihre Projekte in dieser Kooperation liquiditätsschonend zu realisieren. Dabei stellt die InCity AG der neu zu gründenden Projektgesellschaft den Großteil der für die Fremdfinanzierung erforderlichen Eigenmittel in Form eines Gesellschafterdarlehens zur Verfügung. Im Rahmen der Partnerschaft führt die InCity AG ein weitreichendes Qualitäts- und Kostencontrolling durch. An den Projektgesellschaften ist die InCity AG in der Regel als Mehrheitsgesellschafter mit 51 % beteiligt. Ausnahmen zu dieser angestrebten Beteiligungsquote stellen die beiden in 2011 im Rahmen einer Sachkapitalerhöhung eingebrachten Projekte „Rheinblick“ in Düsseldorf (84 %) und „Elbquartier Blankenese“ in Hamburg (81 %) sowie die in 2013 eingegangene Projektbeteiligung „Logistikcenter Daimler AG“ in Offenbach an der Queich (30 %) dar. Bei der in 2013 eingegangenen Minderbeteiligung mit einer fixen Gewinnbeteiligung wurden der InCity AG für die Laufzeit des Projektes vertraglich die gewohnten Kontrollrechte eingeräumt.

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

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

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

Beteiligungsstruktur – Bestandsimmobilien

Im Juni 2014 vermeldete die InCity AG, dass der Vorstand nach eingehender Prüfung und Zustimmung durch den Aufsichtsrat den Aufbau eines Portfolios ausgewählter Bestandsimmobilien im Raum Frankfurt am Main und Berlin beschlossen hat. Im Vordergrund des Portfolioaufbaus stehen Objekte in Frankfurt am Main und Berlin, die auf Grund ihrer Lage und der Objektqualität eine langfristige Wertstabilität bieten.

Die Bestandsimmobilien werden in der Regel durch einzelne Objektgesellschaften gehalten, deren Alleingesellschafter die InCity AG ist. Die Finanzierungen der Immobilien erfolgen in der Regel individuell über die jeweilige Projektgesellschaft. In der IC Immobilien Betriebsgesellschaft mbH werden die Betriebsvorrichtungen der einzelnen Bestandsobjekte gehalten.

Das Asset Management für diese Immobilien wird in der InCity AG auf Basis von Geschäftsbesorgungsverträgen wahrgenommen. Zu ihren Aufgaben gehören die Portfoliobewertung und die Erstellung eines Investmentplans für die jeweilige Immobilie, die strategische Beratung und das Management der Immobilie in Übereinstimmung mit dem Business-Plan und im Interesse der Performanceoptimierung sowie das Vermietungsmanagement. Außerdem berät die InCity AG die Gesellschaft im Hinblick auf die Planung jeglicher Baumaßnahmen, berät die Gesellschaft beim Verkauf der Immobilie und unterstützt sie bei Unternehmens-Aktivitäten.

Arbeitsbereiche, die nicht zu den Kernkompetenzen der InCity AG zählen, werden – auch aus Effizienzgründen – im Rahmen der Geschäftsbesorgung ausgelagert. Hierzu zählen das Property Management, die Erstellung der Finanzbuchhaltung für die Objektgesellschaften sowie die Steuerberatung.

Die InCity AG übernimmt im Rahmen von Geschäftsbesorgungsverträgen auch das Asset Management für fremde Objektgesellschaften. Der Leistungsumfang umfasst im Wesentlichen die gleichen Dienstleistungen wie das Asset Management für Konzerntöchter.

Für die übernommene Dienstleistung aus den jeweiligen Geschäftsbesorgungsverträgen erhält die InCity AG ein Geschäftsbesorgungsentgelt. Diese Zahlungsströme wirken sich ebenfalls positiv auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage und die finanzielle Flexibilität der InCity AG aus.

Die zusätzlichen Mietüberschüsse aus den Bestandsimmobilien, die von den Tochtergesellschaften der InCity AG gehalten werden, sollen mittelfristig die Fixkosten im Konzern decken und damit das Geschäftsmodell der InCity AG auf ein breiteres Fundament stellen.

Das aufgrund des Kriteriums Lage nicht in das Bestandsportfolio passende Objekt in Leverkusen, Dönhoffstr. 39, wurde im Mai 2014 zum Buchwert veräußert. Der Besitz-, Nutzen- und Lastenwechsel erfolgte im Juni 2014.

1.3. Marktumfeld und Positionierung der InCity AG

Im Geschäftszweig der Immobilienprojektbeteiligungen steht die InCity Gruppe nur indirekt – nämlich über ihre Projektpartner – in den Zielregionen mit lokalen bzw. regionalen mittelständischen Immobilienprojektentwicklern im Wettbewerb. Während die InCity Gruppe ihr überregionales Beteiligungsportfolio aus Frankfurt am Main heraus steuert und hierbei eine zusätzliche Qualitäts- und Kostenkontrolle durchführt, sind die reinen Projektentwickler an ihre lokalen Standorte gebunden. Auf Grund des Partnerschafts-Modells hat die InCity AG einen kontinuierlichen Zugriff auf attraktive Objekte in Metropolregionen und kann jederzeit auf das Know-How des Projektpartners zugreifen. Gleichsam obliegt bei planmäßigem Projektverlauf den akkreditierten Partnern die operative Führung der Projektentwicklungsgesellschaften. Aus Sicht des Vorstands ist eine direkte Vergleichbarkeit der InCity Gruppe mit lokalen Projektpartnern als Wettbewerber auf Grund unterschiedlicher Strategien, Lagen und Zugang zum deutschlandweiten Immobilientransaktionsmarkt sowie individueller Marktkenntnisse nur bedingt möglich.

Hinsichtlich der Eigenkapitalinvestoren steht die Gesellschaft in erster Linie mit Mezzanine-Kapitalgebern wie Private-Equity Investoren, Fonds und anderen institutionellen und privaten Investoren bei Immobilienprojektbeteiligungen im Wettbewerb. Die InCity Gruppe sieht sich in diesem Zusammenhang als Partner des Mittelstands. Während Private-Equity Investoren in der Regel größere Eigenkapitaltranchen investieren und keine kleineren Beteiligungen eingehen, liegt der Fokus der InCity Gruppe auf Immobilienprojekten mit einem Gesamtinvestitionsvolumen zwischen TEUR 5.000 und TEUR 100.000. Über das Engagement von Eigenkapitalinvestoren 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.

Im Geschäftszweig der Immobilienbestandshaltung steht die InCity Gruppe in Konkurrenz mit nationalen und internationalen Immobilieninvestoren. Während institutionelle Investoren in der Regel in größere Volumina investieren, liegt auch bei der Bestandshaltung der Schwerpunkt der InCity Gruppe auf gewerblichen Immobilien mit einem Investitionsvolumen zwischen TEUR 5.000 und TEUR 100.000. Außerdem fokussiert sich die InCity Gruppe auf die Immobilienmärkte Frankfurt am Main und Berlin. Hier ist die InCity Gruppe tief mit Maklern, privaten und institutionellen Investoren, Family Offices und Projektentwicklern vernetzt. Die Konzentration auf diese zwei Immobilienmärkte erlaubt der InCity Gruppe eine starke Präsenz in diesen Märkten. Durch ständigen Kontakt und Austausch mit den dort verankerten regionalen Playern erschließen sich für die InCity Gruppe fortlaufend Investitionsoportunitäten.

Der Vorstand ist überzeugt, dass die Gesellschaft durch ihre Fokussierung auf Immobilienprojektbeteiligungen in den Metropolregionen Deutschlands und ihrem Engagement in Bestandsimmobilien in Frankfurt am Main und Berlin sowie ihrem bestehenden Netzwerk zu erfahrenen und regional agierenden Marktteilnehmern nachhaltig gut aufgestellt ist.

1.4. Unternehmensentwicklung im Geschäftsjahr 2014

Zum Jahresende 2013 unterzeichnete die InCity AG die Verträge für eine weitere wohnwirtschaftliche Projektentwicklung in Frankfurt am Main, die im Januar 2014 durch die Erfüllung der vertraglichen Bedingungen wirksam wurde. Bis Ende 2016 soll im Frankfurter Gallusviertel auf rund 4.000 m² Wohnfläche eine Wohnanlage mit 52 Eigentumswohnungen und Tiefgarage errichtet werden. Geplant ist ein Ensemble bestehend aus einem sechsgeschossigen Mehrfamilienhaus in Blockrandbebauung entlang der Kostheimer Straße und zwei Stadthäusern im hinteren Grundstücksbereich. Das rund 2.300 m² große Grundstück liegt in der Kostheimer Straße, einer ruhigen Seitenstraße der Mainzer Landstraße im Herzen des Frankfurter Stadtteils Gallus. Partner ist die IBB Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH, mit der die InCity AG bereits erfolgreich das Projekt „OPERNBLICK“ realisiert hat. Die InCity AG ist an der Projektgesellschaft HW 46 mbH mehrheitlich mit 51 % beteiligt und stellt dieser im Rahmen der Gesamtfinanzierung TEUR 1.260 als Gesellschafterdarlehen zur Verfügung. Zusätzlich wurde eine Bauzwischenfinanzierung für erste Kosten der Hochbauphase bis maximal TEUR 388 abgeschlossen. Dieses wird voraussichtlich mit Erfüllung der Vorverkaufsauflage und dem Start der Hochbauphase im April 2015 zurückgeführt. Zwischenzeitlich sind über 60 % der Wohnungen verkauft, die Fertigstellung ist für Ende 2016 geplant.

Im Mai 2014 vermeldete die InCity AG den vollständigen Abverkauf der Häuser bei der Projektbeteiligung in Oberursel/Taunus. Hier realisierte die InCity AG in Kooperation mit der WIB Wirena Immobilien Beteiligungs AG den Bau von acht Doppelhaushälften mit je rund 160 m² Wohnfläche im KfW 70-Standard. Noch vor Fertigstellung waren alle Einheiten an neue Eigentümer veräußert. Die InCity AG veräußerte bereits zum Ende des Geschäftsjahres 2013 ihre Gesellschafteranteile zurück an die WIB Wirena Immobilien Beteiligungs AG, entsprechende Beteiligungserträge in Höhe von TEUR 174 wurden somit im Geschäftsjahr 2013 ergebnisrelevant. Das Gesellschafterdarlehen in Höhe von TEUR 300 wurde, nach Übergabe der Häuser an die neuen Eigentümer und Beendigung des Projektes, von der Projektgesellschaft im August 2014 zurückbezahlt.

Der Erweiterungsbau des Logistikcenters mit einer Nutzfläche von rund 44.000 m² in der Metropolregion Rhein-Neckar, das die InCity AG gemeinsam mit der Unternehmerfamilie Gutperle realisierte, wurde im Juli 2014 fertiggestellt. Der erste Gebäudeteil umfasste ca. 91.000 m², das gesamte Logistikcenter wurde mit Fertigstellung des Erweiterungsbaus an einen institutionellen Investor veräußert. Der Projektgesellschaft stellte die InCity AG im Rahmen der Gesamtfinanzierung TEUR 3.000 als Gesellschafterdarlehen zur Verfügung. Dieser Darlehensbetrag ist der InCity AG im August 2014 zuzüglich einer fixen Gewinnbeteiligung in Höhe von TEUR 300 zurückgeflossen. Für die Refinanzierung dieses Beteiligungskapitals wurde im September 2013 eine erste Tranche von Schuldverschreibungen in gleicher Höhe im Rahmen eines Private Placements platziert. Zeitgleich mit der Rückführung des Gesellschafterdarlehens im Juli 2014 hat die InCity AG den Großteil dieser ersten Tranche, nämlich TEUR

2.930, mit einem Kupon von 10 % p. a. und einer ursprünglichen Laufzeit bis zum 20. September 2016 zurück gekauft. Die Anleihe wurde im September 2014 im Rahmen des vertraglichen vereinbarten Sonderkündigungsrechts gekündigt. Die verbleibenden TEUR 70 wurden Ende Oktober 2014 zurückgeführt. Die vorzeitige Rückzahlung führt zu einer deutlichen Reduzierung der Kapitalkosten der Gesellschaft.

Ebenfalls im Juli 2014 vermeldete die InCity AG den Erwerb einer gewerblichen Immobilie in Frankfurt am Main. Über eine Tochtergesellschaft wurde ein sechsgeschossiges Geschäftshaus in der Frankfurter Innenstadt erworben. Damit konnte sich die Gesellschaft ihre erste Immobilie für den Aufbau eines Portfolios ausgewählter Bestandsimmobilien vertraglich sichern. Die als Ärztehaus etablierte Immobilie befindet sich unweit der Konstabler Wache in der Brönnnerstraße, einer Seitenstraße von Frankfurts Haupteinkaufsmeile Zeil. Das Objekt verfügt über rund 2.400 m² Fläche und ist vollständig vermietet, überwiegend an Ärzte sowie an zwei Kliniken mit ambulanter und stationärer Behandlung.

Zur Refinanzierung des erforderlichen Eigenkapitals für den Ankauf dieses Objektes und weiterer Ankäufe beschloss der Vorstand der InCity AG, eine Anleihe in Form einer Inhaberschuldverschreibung in einem Gesamtvolumen von bis TEUR 10.000, mit einem Kupon von 5,0 % p. a. und einer Laufzeit von 5 Jahren zu begeben. Im Wege einer Privatplatzierung wurde im Oktober 2014 eine erste Tranche von TEUR 8.000 platziert, kurz vor dem Besitz-, Nutzen- und Lastenwechsel des Ärztehauses Anfang November 2014.

Im August 2014 hat die InCity AG die Beteiligung „Top Living“ in Berlin an den Projektpartner Münchener Grundbesitz Verwaltungs GmbH verkauft, der die Projektentwicklung alleine weiterführen wird. Die in das Projekt bis dahin eingezahlten Eigenmittel i. H. v. TEUR 1.115 sowie die aufgelaufenen Zinsen und die anteilige Management-Fee wurden im August 2014 an die InCity AG zurückgezahlt.

Im September 2014 wurde das Projektvorhaben „Heimat 79“ in Berlin-Zehlendorf fertiggestellt. In Zusammenarbeit mit der WIB Wirena Immobilien Beteiligungs AG, mit der die InCity AG bereits erfolgreich kooperiert hatte, wurde der Bau von zwei repräsentativen Villen mit 13 Eigentumswohnungen realisiert. Zum Ende der Berichtsperiode waren 11 der 13 Wohnungen verkauft. Im Dezember 2014 hat die Projektgesellschaft einen Teilbetrag von TEUR 200 aus dem Gesellschafterdarlehen i. H. v. TEUR 630 zurückgeführt. Im dritten Quartal 2015 wird der verbleibende Betrag aus dem Gesellschafterdarlehen zurückgeführt. Das gesamte Projekt soll im zweiten Quartal 2015 abgerechnet werden, dann werden der fixe Gewinnanteil von TEUR 171 sowie Zinsen und Management-Fee an die InCity AG fließen.

Im Dezember 2014 gab die InCity AG bekannt, dass sie über eine Tochtergesellschaft ein sechsgeschossiges Bürohaus in Berlin erworben hat. Das Objekt befindet sich in der Bernburger Straße 30/31 und damit in zentraler Lage in Berlin-Kreuzberg. Bis zum bekannten Ensemble des Potsdamer Platzes sind es nur wenige Meter, der Askanische Platz und der Anhalter Bahnhof liegen in unmittelbarer Nähe. Die Immobilie zeichnet sich durch eine hervorragende ÖPNV-Anbindung aus. Der Standort selbst hat sich als Alternative zu den hochpreisigen Lagen Potsdamer und Leipziger Platz etabliert, in direkter Nachbarschaft sind viele unterschiedliche Unternehmen und Institutionen aus Politik, Wirtschaft und Medien ansässig. Das sechsgeschossige Bürohaus verfügt über rund 3.400 m² vermietbare Fläche und ist

vollständig vermietet. Verkäufer der Immobilie ist ein Family Office. Die Kaufpreisfälligkeit und damit der Besitz-, Nutzen- und Lastenwechsel sind für Mitte 2015 geplant.

Die Projektbeteiligung „Flugfeld Böblingen“ entwickelte sich im Berichtszeitraum weiterhin planmäßig. In Kooperation mit der Brutschin Wohnbau GmbH entstehen bis Mai 2015 insgesamt 62 Eigentumswohnungen und sieben Stadthäuser in gehobener Ausstattung. Die Wohnanlage ist Teil einer Quartiersentwicklung auf dem rund 80 Hektar großen Areal des ehemaligen Flugfeldes in Böblingen in dem sich Wohnen, Arbeiten und Freizeit ergänzen werden. Zwischenzeitlich sind über 90 % der Wohneinheiten veräußert, die ersten Übergaben an die neuen Eigentümer laufen. Der zügige Abverkauf ermöglichte eine Eigenmittelfreigabe durch die finanzierende Bank im September 2014. Die Projektgesellschaft hat damit das Gesellschafterdarlehen der InCity AG in Höhe von TEUR 1.150 zurückgeführt.

Nach der Kündigung des Generalunternehmers im Dezember 2013 bei der Quartiersentwicklung „Elbquartier Blankenese“ schritt das Projekt im Berichtszeitraum weiter voran. Im gefragten Hamburger Stadtteil Blankenese entstehen 35 exklusive Doppel- und Reihenhäuser sowie Stadtvillen. Eine Kündigung war seinerzeit notwendig geworden, da der Generalunternehmer mit seinen Leistungen deutlich in Verzug war und Kundensonderwünsche nicht mehr bearbeitet hat. Durch zeitnah eingeleitete Maßnahmen wurde sichergestellt, dass der Großteil der zu diesem Zeitpunkt verkauften Häuser bis zum Frühjahr 2015 fertiggestellt wurde. Das Gesamtprojekt soll im Frühsommer 2015 beendet werden. Aktuell sind knapp 75 % der Einheiten verkauft. Die Kündigung des ursprünglichen Generalunternehmers und die Überleitung der Gewerke auf einen neuen Generalunternehmer führten trotz zeitnaher Gegensteuerung zu einer negativen Entwicklung im Hinblick auf die Fertigstellungstermine und die Kosten des Gesamtprojektes. Der ursprünglich geplante Ergebnisbeitrag kann nicht mehr erreicht werden. Die erforderliche bilanzielle Risikovorsorge im Geschäftsjahr 2014 hat das Ergebnis belastet.

Ein weiterer Schwerpunkt im Laufe des Jahres 2014 waren die Verhandlungen zur Entwicklung des Projektes „Rheinblick“. Die komplexe eigentümer- und baurechtliche Struktur zur Entwicklung des Gesamtareals in Düsseldorf-Heerdt erforderte intensive Verhandlungen, die Ende des Jahres durch den Abschluss der erforderlichen Verträge erfolgreich abgeschlossen werden konnten. In Kooperation mit der CORPUS SIREO Projektentwicklung Wohnen GmbH (CORPUS SIREO) wird die InCity AG sieben Stadtvillen in Düsseldorf-Heerdt bauen. Für ein Mehrfamilienhaus aus der Gesamtentwicklungsmaßnahme hat sich die InCity AG ein Kaufangebot über den Erwerb zum Alleineigentum gesichert und plant dies in Eigenregie zu vermarkten. Durch die Kooperation mit der CORPUS SIREO hat die InCity AG einen Partner, der nicht nur das bereits in 2011 im Rahmen einer Sachkapitalerhöhung gesicherte Grundstück der InCity AG, sondern weitere Grundstücke auf dem Gesamtareal entwickelt. Auch wenn die Neubewertung des Projektes „Rheinblick“ zu einer zahlungsunwirksamen Ergebnisbelastung im Geschäftsjahr führte, ist die Entwicklung des seit 2011 gesicherten Grundstückes ein Erfolg.

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 bestand im Berichtsjahr aus zwei Mitgliedern. Die Verantwortlichkeit für die den Vorstandsmitgliedern obliegenden Geschäftsbereiche ergibt sich aus der Geschäftsordnung.

Dem Vorstand gehörten im Berichtszeitraum Herr Jürgen Oppelt, Vorsitzender des Vorstands, CEO, und Herr Michael Freund, Mitglied des Vorstands, CFO, an.

Der Vorstand arbeitet in allen wesentlichen geschäftlichen Entscheidungen eng mit dem **Aufsichtsrat** zusammen. Im Rahmen der regelmäßigen und bedarfsorientierten Berichterstattung wird der Aufsichtsrat über die Geschäftsentwicklung sowie die für die InCity AG und die InCity Gruppe bedeutsamen strategischen Fragestellungen informiert. Neben seiner Funktion als gesetzliches Kontroll- und Überwachungsorgan berät der Aufsichtsrat den Vorstand bei dessen Geschäftsentscheidungen. In bestimmten Fällen hat der Aufsichtsrat Zustimmungsbefugnis. Der Aufsichtsrat der InCity AG bestand satzungsgemäß bis zum 25. Juni 2014 aus sechs Mitgliedern. Die Herren Binkowska und Schleyer hatten ihre Ämter als Aufsichtsratsmitglieder bereits zum 31. Dezember 2013 niedergelegt, so dass der Aufsichtsrat in der Zeit vom 01. Januar 2014 bis zum 25. Juni 2014 aus vier Mitgliedern bestand. Gemeinsam mit dem Vorstand tagte der Aufsichtsrat in 2014 in vier ordentlichen Sitzungen sowie acht außerordentlichen Sitzungen.

In der Hauptversammlung am 25. Juni 2014 wurde die Verkleinerung des Aufsichtsrats von bisher sechs auf drei Mitglieder beschlossen.

Dem Aufsichtsrat der InCity AG gehörten im gesamten Berichtszeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2014 folgende Mitglieder an:

Dr. Georg Oehm (Vorsitzender),

Carl-Detlev Freiherr von Hammerstein (stellvertretender Vorsitzender),

Emanuel Kunz (bis 25. Juni 2014),

Hans Georg Claaßen (bis 25. Juni 2014).

Mit Wirkung zum 7. Juli 2014 wurde Herr Roland Kunz zum Mitglied des Aufsichtsrats bestellt.

Planungs- und Steuerungssystem

Ziel des unternehmensinternen Steuerungssystems ist die Steigerung des Unternehmenswertes durch die Erwirtschaftung eines stabilen Cashflows aus den Projektbeteiligungen und der Bestandshaltung 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 – ausgehend von dem Businessplan der bestehenden einzelnen Projektbeteiligungen und Bestandsimmobilien und den sich in der Pipeline

befindlichen Projektbeteiligungen und Bestandsimmobilien – einen detaillierten Businessplan entwickelt. Dieser umfasst die geplanten Investitionen für das Eingehen von Projektbeteiligungen und den Ankauf von Bestandsimmobilien sowie die hierfür notwendigen Refinanzierungen, die Entwicklung der Instandhaltungs- und Betriebskosten sowie Investitionskosten bei den Bestandsimmobilien als auch notwendige Kosten der Projektentwicklungsmaßnahmen. Ebenso fließen die zu erwartenden Mieteinnahmen aus den Bestandsobjekten sowie die Erträge aus den Projektbeteiligungen ein. Der Businessplan berücksichtigt Risiken und spezifische Chancen auf Einzelprojekt- / Einzelobjekt- 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 Reporting sind.

Grundsätze des Finanzmanagements

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

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

Finanzielle Leistungsindikatoren

Die wesentlichsten Kennzahlen auf Unternehmens- sowie Projekt- und Objektebene ist das annualisierte operative Ergebnis bezogen auf das eingesetzte Eigenkapital (Return on Equity p. a., ROE p. a.) sowie die Entwicklung von Mieterträgen der von den einzelnen Objektgesellschaften gehaltenen Immobilien sowie die Ergebnisse der Marktbewertungen der Bestandsimmobilien.

Der Return on Equity umfasst neben der laufenden Verzinsung sowie Vereinnahmung einer Management-Fee den am Ende des Projektes realisierten Ertrag. Bei dem auf Ebene der einzelnen Projektgesellschaften ermittelten ROE handelt es sich um vertrauliche Daten, die in Absprache mit den Projektpartnern nicht zur Veröffentlichung vorgesehen sind.

Auf Ebene der InCity AG stellt das Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT) die wesentlichste Kennzahl dar, welches sich aus dem Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit zuzüglich Zinsaufwendungen sowie Abschreibungen auf Finanzanlagen ergibt. Darüber hinaus ist die Eigenkapitalquote bedeutsam für die InCity AG.

Auf Projektebene liegt der Fokus ebenfalls auf der Projektmarge. Da die Entwicklung der Verkaufspreise in der Regel durch die InCity Gruppe nicht direkt beeinflussbar, sondern bestimmten makroökonomischen Einflüssen unterworfen ist, liegt das besondere Augenmerk auf der Entwicklung der Gesamtinvestitionskosten. Durch Spezialisten Know-How auf Ebene der InCity AG wird bei der Projektakquisition sowie während der gesamten Entwicklungsphase ein sehr enges Controlling und Monitoring der Kosten sichergestellt. Abweichungen werden zeitnah analysiert und in regelmäßigen Sitzungen mit dem Vorstand sowie den jeweiligen Projektpartnern besprochen, um notwendige Gegenmaßnahmen zu ergreifen. Auf Grund ihrer Mehrheitsbeteiligung und gesellschaftsrechtlich vereinbarten Rechte hat die InCity AG hier weitgehende Informations- und Entscheidungsbefugnisse.

Auf Bestandsobjektebene liegt der Fokus auf der Entwicklung von Mietverträgen der von den einzelnen Objektgesellschaften gehaltenen Immobilien sowie die Ergebnisse der Marktbewertungen der Bestandsimmobilien, wichtige Kennzahl hier ist die Rendite der einzelnen Immobilien basierend auf der Soll-Miete p. a. im Verhältnis zum Marktwert.

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

2. WIRTSCHAFTSBERICHT

2.1. Gesamtaussage zum Geschäftsverlauf und zur Lage der Gesellschaft

Im Geschäftsjahr 2014 hat der InCity Konzern Projektbeteiligungen erfolgreich abgeschlossen und Einnahmen aus den Projektabrechnungen konnten teilweise verbucht werden. Die bestehenden Projektbeteiligungen haben sowohl was den Bautenstand als auch die Abverkäufe betrifft, wichtige Meilensteine erreicht, eine neue Beteiligung wurde in 2014 eingegangen. Mit dem Ankauf von zwei Büroimmobilien in Frankfurt am Main und Berlin wurde erfolgreich der Grundstein für die Erweiterung des Geschäftsmodells der Gesellschaft um ein Portfolio ausgewählter Bestandsimmobilien gelegt.

Für die Projekte „Elbquartier Blankenese“ und „Düsseldorf Rheinblick“ konnten wie bereits erläutert Lösungen erarbeitet werden, die jedoch auf Grund der erforderlichen Risikovorsorge das Ergebnis 2014 außerplanmäßig belasteten.

Das konjunkturelle Wachstum in einem weiter niedrigen Zinsumfeld belebte auch in 2014 den Investmentmarkt und auf privater Konsumseite die Nachfrage nach Wohneigentum. In diesem Umfeld gelang es der InCity Gruppe die Einheiten aus den Projektentwicklungen zu den kalkulierten Preisen oder sogar darüber abzusetzen. Trotz des kompetitiven Umfelds auf dem Immobilienmarkt hat die InCity Gruppe im zweiten Halbjahr 2014 den Kauf von zwei Büroimmobilien notariell beurkunden können, die dem Investitions- und Renditeprofil der Gesellschaft entsprechen. Das niedrige Zinsumfeld nutzte die InCity Gruppe für Refinanzierungsmaßnahmen: die Begebung einer Anleihe in der zweiten Jahreshälfte und die Platzierung einer ersten Tranche von TEUR 8.000 nutzte die InCity Gruppe für den Ankauf der ersten Bestandsimmobilie.

2.2 Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Die deutsche Wirtschaft hat sich im Jahr 2014 insgesamt als stabil erwiesen. Trotz weltweiter Krisen wuchs das Bruttoinlandsprodukt (BIP) nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes im Vergleich zum Vorjahr preisbereinigt um 1,6 % und lag damit über dem Durchschnitt der letzten zehn Jahre von 1,2 %. Nach einem schwungvollen Jahresauftakt und der folgenden Schwächephase im vergangenen Sommer hat sich die konjunkturelle Lage zum Jahresende 2014 hin stabilisiert.

Stärkster Wachstumsmotor der deutschen Wirtschaft blieb der Konsum, die privaten Konsumausgaben stiegen preisbereinigt um 1,2 %, die des Staates um 1,1 %. Auch die Investitionen legten zu: im Inland investierten Unternehmen und Staat zusammen 4,3 % mehr in Ausrüstungen – das sind vor allem Maschinen und Geräte sowie Fahrzeuge – als ein Jahr zuvor. Die Exporte stiegen um 3,9 %, die Importe um 3,4 %. Der Außenhandel hat trotz eines weiterhin schwierigen außenwirtschaftlichen Umfelds wieder an Dynamik gewonnen.

Die Zahl der Erwerbstätigen erreichte 2014 mit 42,7 Millionen das achte Jahr in Folge einen neuen Höchststand und lag nach Berechnungen des Statistischen Bundesamts um 0,9 % höher als 2013. Nach Meldungen der Bundesagentur für Arbeit lag die durchschnittliche Arbeitslosenquote in 2014 mit 6,7 % um 0,2 % unter dem Vorjahr.

Für das Jahr 2015 rechnet die Bundesregierung mit einem Wachstum von 1,5 %.

2.3. Der deutsche Immobilienmarkt 2014

Der deutsche Immobilienmarkt zeigte sich auch in 2014 weiter stark. Vor dem Hintergrund nach wie vor niedriger Zinsen und dem enormen Anlagedruck deutscher und ausländischer institutioneller Investoren wurden das bis dato seit dem Boomjahr 2007 transaktionsstärkste Immobilienjahr 2013 übertroffen. Wie auch im Vorjahr war das letzte Quartal das transaktionsstärkste. Die Experten von Jones Lang LaSalle ermittelten einen Anstieg des gesamten Immobilientransaktionsvolumens um rund 13 % auf EUR 52,7 Milliarden (Vorjahr: EUR 46,5 Milliarden). Dabei entfielen EUR 12,9 Milliarden auf Wohnimmobilien- und EUR 39,8 Milliarden auf Gewerbeimmobilientransaktionen.

2.4. Wohnimmobilienmarkt

Die Dynamik am deutschen Transaktionsmarkt für Wohnimmobilien blieb weiter hoch. Mit einem Transaktionsvolumen von rund EUR 12,9 Milliarden konnte in 2014 das zweithöchste Ergebnis eingefahren werden, das Rekordjahr 2013 mit einem Volumen von EUR 15,8 Milliarden blieb allerdings unerreicht. Der Anteil bundesweiter Wohnportfolien am gesamten Transaktionsvolumen ist 2014 im Vergleich zum Vorjahr gestiegen, sie machten mit mehr als EUR 8 Milliarden über 60 % des deutschen Transaktionsvolumens aus.

War der deutsche Wohntransaktionsmarkt in 2013 noch von nationalen Investoren geprägt, so waren in 2014 mit knapp 25 % des Volumens wieder mehr internationale Investoren aktiv. Größte Netto-Käufergruppe sind nach wie vor die börsennotierten Wohnungsgesellschaften und Wohn-REITs, gefolgt von den deutschen Spezialfonds. Einen beachtlichen Anteil erzielten auch die öffentlichen Wohnungsunternehmen, gemeinnützigen Stiftungen oder Genossenschaften.

Größter Netto-Verkäufer waren die professionellen Asset Manager und Fonds Manager. Die Projektentwickler lagen in 2014 mit mehr als EUR 1,5 Milliarden Netto-Verkaufsvolumen nur unwesentlich unter dem Volumen des Vorjahres. Das hohe Transaktionsvolumen bei den Projektentwicklungen und die Bereitschaft der institutionellen Investoren, in Wohnungen zu investieren, ist dabei nicht nur eine Folge fehlender Anlagealternativen, sondern auch eine Reaktion auf steigende Nachfrage nach Mietwohnungen in den Ballungsräumen, die durch den beschleunigten Mietanstieg der letzten Jahre zum Ausdruck kommt.

Der Metropolraum Berlin bleibt mit fast EUR 2 Milliarden Euro auf regionaler Ebene der wichtigste deutsche Transaktionsmarkt für Wohnimmobilien, gefolgt vom Ruhrgebiet mit EUR 700 Millionen und Hamburg mit etwas weniger als EUR 420 Millionen.

2.5. Gewerbeimmobilienmarkt

Der Gewerbeimmobilienmarkt in Deutschland verzeichnete in 2014 im fünften Jahr in Folge einen Anstieg der gewerblichen Investment-Volumina. EUR 39,8 Milliarden sind letztlich für 2014 zu notieren, ein Anstieg um 30 % gegenüber 2013. Der quasi schon traditionelle Schlussspurt im Dezember hat auch 2014 wieder dafür gesorgt, dass das vierte Quartal mit über EUR 14 Milliarden mehr als ein Drittel zum Jahresvolumen

beitragen hat. Die Experten von Jones LangLaSalle gehen davon aus, dass sich der Run auf den gewerblichen Immobilienmärkten auch in 2015 auf gleichem Niveau wie 2014 oder sogar höherem Niveau fortsetzen wird.

Wie schon im Vorjahr, zählten auch in 2014 die Asset und Fonds Manager sowie die Spezialfonds mit einem Anteil von 40 % des gesamten Transaktionsvolumens weiterhin zu den stärksten Käufergruppen. Auf dem gewerblichen Immobilientransaktionsmarkt war in 2014 eine zunehmende Internationalität zu verzeichnen. Der Anteil ausländischer Käufer lag in 2014 mit 50 % des Investmentvolumens über der Quote der letzten Jahre, bei der Anzahl der Gebote stieg der Anteil internationaler Investoren auf 75 %. Hier zeigt sich das asiatische, insbesondere chinesische Investoren, stetig an Bedeutung gewinnen. Allerdings waren ausländische Investoren in 2014 auch in einem ähnlichen Maße auf der Verkäuferseite aktiv.

Der Investitionsfokus auf Büroimmobilien hielt auch in 2014 weiter an, hier war mit 44 % der höchste Anteil des gesamtdeutschen Transaktionsvolumens zu verzeichnen, gefolgt von den Einzelhandels-Immobilien mit 22 % und den Lager- und Logistikimmobilien mit 9 %. Die sieben A-Städte in Deutschland vereinen in 2014 mit rund EUR 23 Milliarden weiterhin deutlich mehr als die Hälfte des deutschlandweiten Transaktionsvolumens. Allerdings ist zu beobachten, dass sich der Anlagefokus der Investoren etwas diversifiziert. Immer mehr Käufer sind bereit, in Immobilien von etwas niedrigerer Qualität mit einem gewissen Leerstandsanteil oder an etwas weniger zentralen Standorten in den großen Städten sowie in kleineren Städten zu investieren.

Frankfurt hat München mit einem Transaktionsvolumen von Euro 5,5 Milliarden in 2014 wieder vom Spitzenplatz verdrängt, ausschlaggebend hierfür waren viele großvolumige Transaktionen.

Der Anteil an Portfoliotransaktionen hat in 2014 weiter zugenommen, lokale und überregionale Portfolios machten rund 30 % des gesamten Transaktionsvolumens aus, was einen Anstieg von 57 % im Vergleich zum Vorjahr bedeutet.

Angesichts der nach wie vor hohen Nachfrage haben sich die Spitzenrenditen im Bürosegment nochmals leicht reduziert. Auch bei den anderen Assetklassen ergab sich aufgrund der großen Nachfrage ein Rückgang der Renditen.

2.6. Büroimmobilienmarkt Frankfurt am Main

In 2014 blieb der Frankfurter Büroflächenumsatz mit 378.100 m² zum dritten Mal seit 2004 unterhalb der 400.000 m²-Marke und lag damit 18 % unter dem Zehnjahresdurchschnitt. An Neubauf Flächen wurden in 2014 rund 300.000 m² fertiggestellt, so viel wie seit zehn Jahren nicht mehr. Zum Fertigstellungszeitpunkt standen nur noch rund 25 % der Flächen zur Verfügung. Der Abbau des Leerstandsvolumens hat sich in 2014 weiter fortgesetzt und lag zum Ende des Jahres bei rund 10,4 %, dem niedrigsten Stand seit zehn Jahren.

Während die Spitzenmiete in 2014 konstant bei EUR 38 je m² blieb, wurde in mehreren Teilmärkten ein Anstieg des oberen Endes der Mietpreisspanne verzeichnet.

Auf dem Investmentmarkt lag Frankfurt 2014 mit einem Volumen von EUR 5,5 Milliarden wieder auf dem ersten Rang der Immobilienhochburgen. In keiner anderen Stadt gab es mehr Transaktionen. Die Spitzenrendite sank in 2014 weiter auf 4,5 % für Büroimmobilien ab.

2.7. Büroimmobilienmarkt Berlin

In 2014 wurde laut den Experten von Jones LangLasalle mit 616.600 m² rund 36 % mehr Bürofläche vermittelt als in 2013 und fast 30 % mehr Abschlüsse getätigt. Nach wie vor ist die Branche der unternehmensnahen Dienstleistungen mit 21 % der Verträge und 16 % der Flächen am stärksten vertreten, die Industrieunternehmen stellen nach Flächenumsatz die zweitstärkste vertretene Branche bei den Anmietungen dar. Zusammen mit den starken Berliner Branchen EDV und den Neuen Medien wird deutlich, dass Unternehmen nicht mehr nur eine Hauptstadtrepräsentanz suchen, sondern die Stadt als Innovations- und Vertriebszentrum nutzen und dementsprechend auch Büroflächen nachfragen.

Die gestiegene Nachfrage nach Bürofläche hat die Leerstandsquote in 2014 auf 7,7 % fallen lassen, stark gesunken sind die Leerstände insbesondere in den Cityrandlagen innerhalb des S-Bahn-Ringes.

Die Spitzenmiete blieb in 2014 stabil bei EUR 22 je m².

Aufgrund eines sehr starken zweiten Halbjahres 2014 wurde mit EUR 4,36 Milliarden das höchste jemals gemessene gewerbliche Transaktionsvolumen erreicht. Die Spitzenrendite ist angesichts der hohen Nachfrage weiter gesunken und liegt nun bei 4,5 %.

3. FINANZANALYSE

3.1. Gesamtaussage

Trotz einer leichten Steigerung von Erträgen und der weiteren Reduzierung der Kosten, haben zwei wesentliche Sondereffekte dazu geführt, dass die geplante weitere Verbesserung des **Ergebnisses auf Einzelabschlussbene** nicht erreicht werden konnte.

Zum einen haben weitere negative Entwicklungen im Fortgang des Projekts „Elbquartier Blankenese“ dazu geführt, dass im Einzelabschluss der InCity AG eine Wertberichtigung auf Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von TEUR 1.100 notwendig wurde. Zum anderen musste auf Einzelabschlussbene eine weitere Wertanpassung beim Projekt „Düsseldorf Rheinblick“ in Höhe von TEUR 1.700 vorgenommen werden.

Die finanziellen Leistungsindikatoren haben sich in 2014 auf Einzelabschlussbene aufgrund der vorläufigen Fokussierung auf den Aufbau eines Portfolios ausgewählter Bestandsimmobilien und der damit verbundenen vorübergehenden Reduzierung der Neuprojektinvestitionen negativ entwickelt. Das EBIT ist weiterhin negativ und hat sich aufgrund der notwendigen vorgenannten Wertanpassungen im Vorjahresvergleich um 55 % auf TEUR -1.966 (Vorjahr: TEUR -1.265) vermindert. Im Vorjahreswert wurden die Beteiligungs- und Zinserträge aus dem Altgeschäft nicht berücksichtigt. Im laufenden Jahr ergibt sich aus dieser Änderung kein signifikanter Effekt. Die Eigenkapitalquote im Einzelabschluss sank im Wesentlichen refinanzierungs- und ergebnisbedingt auf 58,8 % (Vorjahr: 79,9 %)

Durch die Begebung einer Inhaberschuldverschreibung mit einem Gesamtvolumen von bis zu TEUR 10.000 im Oktober 2014, welche in mehreren Tranchen gezeichnet werden kann, konnte die Flexibilität zur Refinanzierung zukünftiger Projektbeteiligungen und Anschaffung von Bestandsimmobilien deutlich erhöht werden.

Für den Konzern hatten wir für 2014 mit einem negativen Ergebnis geplant. Das **Konzernergebnis** wurde durch die notwendige Wertanpassung beim Projekt „Düsseldorf Rheinblick“ mit TEUR 2.875 sowie beim Projekt „Elbquartier Blankenese“ mit TEUR 234 belastet und liegt damit unterhalb des geplanten Bereichs.

Die finanziellen Leistungsindikatoren im Konzern haben sich in 2014 ebenfalls negativ entwickelt. So ist das EBIT in 2014 weiter gesunken und mit TEUR -321 wieder negativ (Vorjahr: TEUR -92). Der Cash Flow aus der operativen Geschäftstätigkeit ist mit TEUR 225 (Vorjahr: TEUR 790) erneut positiv. Die Eigenkapitalquote ist von 20,9 % auf 16,1 % gesunken, was im Wesentlichen auf dem weiteren Fortschritt der Projektentwicklung, der damit zusammen hängenden erhöhten Inanspruchnahme der gewährten Kreditlinien sowie der Finanzierung des Erwerbs der ersten Bestandsimmobilie beruht.

Die InCity AG und der Konzern sind in 2014 ihren Zahlungsverpflichtungen jederzeit nachgekommen.

3.2. Ertragslage der InCity AG

Die Darstellung der Ertragslage ist der nachfolgenden Übersicht zu entnehmen:

	2014	2013	TEUR	%
Umsatzerlöse	281	196	85	43,4
Zinserträge aktive				
Projektgesellschaften	630	680	-50	-7,4
Sonstige betriebliche Erträge	176	122	54	44,3
Gesamtleistung	1.087	998	89	8,9
Personalaufwand	1.168	1.176	-8	-0,7
Abschreibungen	4	2	2	100,0
Sonstiger Betriebsaufwand	1.045	1.343	-298	-22,2
Steuern (ohne Ertragsteuern)	1	1	0	0,0
Betrieblicher Aufwand	2.218	2.522	-304	-12,1
Betriebsergebnis	-1.131	-1.524	393	25,8
Finanzergebnis	-199	-158	-41	
Beteiligungsergebnis	-2.710	-646	-2.064	
Neutrales Ergebnis	18	-21	39	
Ergebnis vor Ertragsteuern	-4.022	-2.349	-1.673	
Ertragsteuern	-1	0	-1	
Jahresergebnis	-4.023	-2.349	-1.674	

Die **Umsatzerlöse** bestehen nunmehr ausschließlich aus Erlösen aus Management-Fee (TEUR 281), welche aus mit Projektgesellschaften sowie Bestandsgesellschaften vereinbarten Geschäftsbesorgungsverträgen resultieren. Bereits im Vorjahr bestanden die Umsatzerlöse mehrheitlich aus Erlösen aus Management-Fee. Darüber hinaus wurden im Vorjahr gegenüber dem Tochterunternehmen Rheinland Immo Invest GmbH Vertriebsleistungen abgerechnet (TEUR 5).

Die **Zinserträge** aus aktiven Projektgesellschaften resultieren mit TEUR 630 (Vorjahr: TEUR 680) aus Gesellschafterdarlehen nach dem Geschäftsmodell der Gesellschaft.

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** (ohne neutrale Erträge) in Höhe von TEUR 113 enthalten im Wesentlichen Erträge aus Vermietung (TEUR 71; Vorjahr: TEUR 59) sowie aus der Herabsetzung von Einzelwertberichtigungen zu Forderungen (TEUR 21; Vorjahr: TEUR 45).

Der **Personalaufwand** (ohne Sondereffekte) konnte bei konstanter durchschnittlicher Mitarbeiterzahl geringfügig gesenkt werden. Im Geschäftsjahr 2014 wurden neben den Vorständen durchschnittlich zehn Mitarbeiter (Vorjahr: zehn Mitarbeiter) beschäftigt.

Der **sonstige Betriebsaufwand** konnte um weitere TEUR 298 oder rund 22 % auf insgesamt noch TEUR 1.045 verringert werden. Ursächlich für die Verbesserung waren im Wesentlichen weitere Kosteneinsparungen in allen Bereichen, sowie ersparte Aufwendungen mangels weiterer Kapitalerhöhungsmaßnahmen. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen umfassen Raumkosten (TEUR 217), Rechts- und Beratungskosten (TEUR 193), Abschluss- und Prüfungskosten (TEUR 142), Kosten im Zusammenhang mit der Börsennotierung (TEUR 58) sowie Buchführungskosten (TEUR 50). 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 -1.132 (Vorjahr: TEUR -1.524) 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 und auch aus den Bestandsobjekten noch keine ausreichenden Erträge generiert werden können.

Das **Finanzergebnis** mit TEUR -199 (Vorjahr: TEUR -158) resultiert aus Zinserträgen in Höhe von TEUR 155 (Vorjahr: TEUR 33) und Zinsaufwendungen in Höhe von TEUR 355 (Vorjahr: TEUR 191).

Die Zinserträge betreffen mit TEUR 38 (Vorjahr: TEUR 22) Verträge mit Dritten. Aus der Finanzierung des Ankaufs einer Bestandsimmobilie durch eine Tochtergesellschaft werden Zinserträge in Höhe von TEUR 103 und aus der kurzfristigen Finanzierung der verbundenen Unternehmen werden Zinserträge in Höhe von TEUR 14 (Vorjahr: TEUR 11) ausgewiesen.

Das **Beteiligungsergebnis** ist mit TEUR -2.710 (Vorjahr: TEUR -646) weiterhin negativ. Die Beteiligungserträge in Höhe von TEUR 300 betreffen ausschließlich Erlöse aus der Projektbeteiligungen „Logistikcenter Interpark“. Dem standen vor allem Wertberichtigungen von Forderungen gegen verbundene Unternehmen über TEUR 1.297 (Vorjahr: TEUR 1.406), die Abschreibungen auf Finanzanlagen mit TEUR 1.702 (Vorjahr: TEUR 1.525) sowie Aufwendungen aus Verlustübernahme in Höhe von TEUR 11 (Vorjahr TEUR 0) gegenüber. Die Wertberichtigungen von Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen maßgeblich (TEUR 1.100) das Projekt „Elbquartier Blankenese“. Die Abschreibungen auf Finanzanlagen betreffen nahezu ausschließlich die Projektgesellschaft für das Objekt „Rheinblick Düsseldorf“.

Das **neutrale Ergebnis** in Höhe von TEUR 18 (Vorjahr: TEUR -21) resultiert nahezu vollumfänglich aus einer Umsatzsteuererstattung für das Jahr 2010.

Insgesamt weist die InCity AG einen **Jahresfehlbetrag** von TEUR 4.023 (Vorjahr: TEUR 2.349) aus.

3.3. Vermögenslage der InCity AG

	31.12.2014		31.12.2013		Veränderung	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Vermögen						
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	3	0,0	6	0,0	-3	-50,0
Finanzanlagen	12.513	56,2	5.860	27,4	6.653	> 100,0
Langfristige Forderungen	1.671	7,5	889	4,2	782	88,0
Kurzfristige Forderungen	5.420	24,3	10.941	51,1	-5.521	-50,5
Flüssige Mittel	2.625	11,8	3.707	17,3	-1.082	-29,2
Übrige Aktiva	35	0,2	11	0,0	24	> 100,0
	22.267	100,0	21.414	100,0	853	4,0
Kapital						
Eigenkapital	13.095	58,8	17.118	80,0	-4.023	-23,5
Langfristige Verbindlichkeiten	8.067	36,2	3.084	14,4	4.983	> 100,0
Kurzfristige Verbindlichkeiten	1.105	5,0	1.212	5,6	-107	-8,8
	22.267	100,0	21.414	100,0	853	4,0

Der Anstieg der **Finanzanlagen** um TEUR 6.653 resultiert in Höhe von TEUR 8.269 aus der Ausleihung an die Objektgesellschaft für das Bestandsobjekt Brönnertstraße in Frankfurt am Main sowie die Investitionen in vier neue Projekt- / Bestandgesellschaften (TEUR 96). Gegenläufig wirkte die Wertberichtigung in Höhe von TEUR 1.700 auf die Beteiligung an der Rheinblick Lage 1 GmbH.

Die **langfristigen Forderungen** enthalten ausschließlich Forderungen gegen verbundene Unternehmen. Der Zugang resultiert maßgeblich aus der Neudarlehensgewährung für das Projekt „Gallushöfe“ (TEUR 1.671).

Kurzfristige Forderungen

TEUR	31.12.2014	31.12.2013
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	74	1.448
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	4.757	8.305
Sonstige Vermögensgegenstände	589	1.188
	5.420	10.941

Der Rückgang der in den kurzfristigen Forderungen enthaltenen **Forderungen gegen verbundene Unternehmen** um TEUR 3.548 resultiert vornehmlich aus der Rückzahlung gewährter Gesellschafterdarlehen durch die Gutperle + Ertl GmbH (Projekt „Logistikcenter Daimler AG“ - TEUR 3.131), die Brutschin Wohnkonzepte GmbH (TEUR 1.388) und die Top Living Berlin Lassenstraße GmbH (TEUR 889). Zudem waren Einzelwertberichtigungen auf Forderungen in Höhe von insgesamt TEUR 1.297

vorzunehmen. Diese betrafen mit TEUR 1.100 maßgeblich das Projekt „Elbquartier Blankenese“. Daneben waren insbesondere Forderungen gegen die BRST 100 Immo Invest GmbH (TEUR 77), die Cologne Immo Invest II GmbH (TEUR 70) und die allobjekt Denkmalsanierungen GmbH i.L. (TEUR 30) betroffen.

Die **sonstigen Vermögensgegenstände** in Höhe von TEUR 589 resultieren im Wesentlichen aus Steuererstattungsansprüchen für Vorjahre (TEUR 555).

Der Rückgang der **flüssigen Mittel** um TEUR 1.082 ergibt sich vor allem aus der Gewährung neuer Gesellschafterdarlehen für das Projekt- und Bestandsgeschäft.

Auf Grund des laufenden negativen Jahresergebnisses der Gesellschaft stellt sich das **Eigenkapital** um TEUR 4.023 niedriger als im Vorjahr dar.

Unter der Position **langfristige Verbindlichkeiten** (TEUR 8.067) wird eine zur Refinanzierung des Ankaufs des Bestandsobjekts Brönnnerstraße in Frankfurt ausgegebene Anleihe ausgewiesen.

Kurzfristige Verbindlichkeiten

TEUR	31.12.2014	31.12.2013
Sonstige Rückstellungen	580	578
Lieferverbindlichkeiten	142	127
Verbindlichkeiten verbundene Unternehmen	266	388
Sonstige Verbindlichkeiten	117	119
	1.105	1.212

Die **sonstigen Rückstellungen** betreffen insbesondere Risiken aus Tochterunternehmen und sonstige vertragliche Verpflichtungen (TEUR 323), Abschlusserstellungs- und Prüfungskosten (TEUR 172) und personalbezogene Rückstellungen (TEUR 55).

Die **Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen** betreffen die Rheinland Immo Invest GmbH (TEUR 182), die Immo Invest Rhein Main GmbH (TEUR 67) und die May & Peto Grundbesitz GmbH & Co. KG (TEUR 17). Die Verbindlichkeiten beruhen auf von den Tochtergesellschaften erhaltenen kurzfristigen Darlehen.

Die **sonstigen Verbindlichkeiten** resultieren vorwiegend aus Steuerverbindlichkeiten (TEUR 64) und ausstehenden Zinszahlungen (TEUR 46).

3.4. Finanzlage der InCity AG

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

TEUR	2014	2013
1. Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		
Periodenergebnis	-4.023	-2.349
Abschreibungen (+)/Zuschreibungen (-) auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.703	1.526
Zunahme (+)/Abnahme (-) der Rückstellungen	2	-217
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen (+)/Erträge (-)	1.173	-490
Zunahme (-)/Abnahme (+) der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	1.935	-553
Zunahme (-)/Abnahme (+) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	14	86
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	804	-1.997
2. Cashflow aus der Investitionstätigkeit		
Einzahlungen (+) aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	11	0
Auszahlungen (-) für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-97	-84
Einzahlungen (+) aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	21	11
Auszahlungen (-) für Investitionen in das Anlagevermögen	0	-4
Einzahlungen (+) Darlehen verbundene Unternehmen	6.978	5.224
Auszahlungen (-) Darlehen verbundene Unternehmen	-13.715	-4.719
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-6.802	428
3. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		
Einzahlungen (+) aus Darlehen	0	1.070
Auszahlungen (-) aus der Tilgung von Krediten	0	-1.070
Einzahlungen (+) aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-) Krediten	8.000	3.000
Auszahlungen (-) aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-) Krediten	-3.084	0
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	4.916	3.000
4. Finanzmittelfonds am Ende der Periode		
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-1.082	1.431
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	3.707	2.276
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	2.625	3.707
5. Zusammensetzung des Finanzmittelfonds		
Liquide Mittel = Finanzmittelfonds am Ende der Periode	2.625	3.707

Der **Cashflow aus operativer Tätigkeit** konnte insbesondere durch die im Geschäftsjahr 2014 liquiditätswirksam gewordenen Beteiligungserträge sowie weitere Kosteneinsparungen verbessert werden.

Der **Cashflow aus der Investitionstätigkeit** ist geprägt durch die Ein- und Auszahlungen im Rahmen des Beteiligungsmodells sowie der Auszahlung für die Finanzierung des erworbenen Bestandsobjekts.

Der **Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit** ist geprägt durch die Emission einer 1. Tranche von Inhaberschuldverschreibungen in Höhe von TEUR 8.000 im Rahmen einer Privatplatzierung sowie der Rückführung der im Vorjahr begebenen Inhaberschuldverschreibung.

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

3.5. Ertragslage des InCity Konzerns

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

TEUR	1.1.-31.12.	1.1.-31.12.	Veränderung	
	2014	2013	TEUR	%
Umsatzerlöse	35.178	13.544	21.634	>100,0
Veränderung des Bestands an unfertigen Leistungen	-6.741	584	-7.325	<-100,0
Gesamtleistung	28.437	14.128	14.309	>100,0
Sonstige betriebliche Erträge	1.100	2.461	-1.361	-55,3
Betriebsleistung	29.537	16.589	12.948	78,1
Materialaufw and	-25.189	-12.153	-13.036	<-100,0
Personalaufw and	-1.168	-1.176	8	0,7
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-4	-5	1	20,0
Anpassung des beizulegenden Zeitwerts von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	-677	0	-677	-100,0
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-2.820	-3.347	527	15,7
Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT)	-321	-92	-229	<-100,0
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	138	36		
Ergebnisse aus Beteiligungen	1	0		
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-698	-896		
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-880	-952		
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-583	-798		
Periodenergebnis (= Konzerngesamtergebnis nach Steuern)	-1.463	-1.750		

Der InCity Konzern verfolgte auch im Geschäftsjahr 2014 seine Geschäftsstrategie konsequent weiter. Mit dem Aufbau eines Bestandsportfolios wurde begonnen.

Mit den abgeschlossenen und in Ausführung befindlichen Immobilienprojekten konnte eine Gesamtleistung in Höhe von TEUR 28.437 (Vorjahr: TEUR 14.128) und eine Betriebsleistung in Höhe von TEUR 29.537 (Vorjahr: TEUR 16.589) erzielt werden.

Die **Umsatzerlöse** resultieren nunmehr nahezu vollumfänglich aus den eingegangenen Projektbeteiligungen. Erste Erträge aus der Vermietung der erworbenen Bestandsimmobilie (TEUR 103) konnten ebenfalls bereits verzeichnet werden.

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** resultieren im Wesentlichen aus Mieten für die zum Verkauf gehaltenen Immobilien und aus Zwischenvermietungen (TEUR 249) sowie aus der Veräußerung von Tochtergesellschaften (TEUR 29).

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

Die **Personalkosten** konnten bei konstanter durchschnittlicher Mitarbeiterzahl im Vergleich zum Vorjahr erneut leicht gesenkt werden.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** haben sich im Vorjahresvergleich vermindert. Sie beinhalten vor allem Vertriebskosten von TEUR 901, Rechts- und Beratungskosten von TEUR 715, Raumkosten von TEUR 308, Kosten der Börsennotierung und Investor Relations von TEUR 59 sowie Aufwendungen für vermietete Objekte aus den zum Verkauf gehaltenen Immobilienbeständen von TEUR 36.

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 2014 auf TEUR -321.

Das **Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit (EBT)** betrug TEUR -880.

3.6. Vermögenslage des InCity Konzerns

	31.12.2014		31.12.2013	
	TEUR	%	TEUR	%
Vermögen				
Langfristige Vermögenswerte	7.796	9,8	15	0,0
Kurzfristige Vermögenswerte				
Vorräte	39.954	50,0	50.660	74,3
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	5.314	6,6	13.570	19,9
Liquide Mittel	26.833	33,6	3.937	5,8
	72.100	90,2	68.167	100,0
Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten	37	0,0	0	0,0
	79.933	100,0	68.182	100,0
Kapital				
Eigenkapital				
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallende Anteile	11.677	14,6	14.483	21,2
Anteile ohne beherrschenden Einfluss	1.207	1,5	-200	-0,3
	12.884	16,1	14.283	20,9
Langfristige Schulden	8.000	10,0	200	0,3
Kurzfristige Schulden				
Finanzielle Verbindlichkeiten	33.005	41,3	39.515	58,0
Erhaltene Anzahlungen	22.362	28,0	8.025	11,8
Rückstellungen	1.093	1,4	1.053	1,5
Sonstige kurzfristige Schulden	2.589	3,2	5.106	7,5
	59.049	73,9	53.699	78,8
	79.933	100,0	68.182	100,0

Die wesentlichen Auswirkungen auf die Vermögenslage des Geschäftsjahres 2014 ergaben sich aus dem begonnenen Aufbau eines Portfolios ausgewählter Bestandsimmobilien. Darüber hinaus waren auch die Beteiligung an einer weiteren Projektentwicklungsgesellschaft, der Projektfortschritt in den bereits in Vorjahren eingegangenen Projektbeteiligungen sowie der Abschluss von Projektentwicklungen weiter für die Veränderung der Vermögenslage relevant.

Die **langfristigen Vermögensgegenstände** beinhalten nahezu ausschließlich die erworbene Immobilie Brönnnerstraße 13, 15 in Frankfurt am Main (TEUR 7.507).

Unter den **Vorräten** sind ausschließlich unfertige Bauten sowie zum kurzfristigen Verkauf gehaltene Immobilien ausgewiesen. Darin enthalten sind im Wesentlichen das Grundstück der Rheinblick Lage 1 GmbH in Düsseldorf (Projekt „Rheinblick“) mit TEUR 4.000 sowie die Entwicklungsobjekte „Elbquartier Blankenese“ in Hamburg (TEUR 20.555), „Flugfeld Böblingen“ in Böblingen (TEUR 10.548), „Gallushöfe“ in Frankfurt am Main (TEUR 4.061) und „Heimat 79“ in Berlin (TEUR 790).

Die **liquiden Mittel** betragen insgesamt TEUR 26.833. Darin sind TEUR 3.445 freie liquide Mittel enthalten. Die restlichen Beträge sind in Projekten investiert und dort auf Sperrkonten hinterlegt.

Das **Eigenkapital** beträgt zum 31. Dezember 2014 TEUR 12.884 (Vorjahr: TEUR 14.283). Daraus ergibt sich eine Eigenkapitalquote von 16 % (Vorjahr: 21 %). Das Absinken der Eigenkapitalquote geht einher mit dem weiteren Fortschritt der Projektbeteiligungen sowie dem begonnenen Aufbau eines Portfolios ausgewählter Bestandsimmobilien 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 2014 nicht durchgeführt.

Die **langfristigen finanziellen Verbindlichkeiten** betreffen mit TEUR 8.000 die im Jahr 2014 von der Muttergesellschaft als Emittentin begebene Anleihe mit einem Gesamtnennbetrag von TEUR 10.000. Die Anleihe ist eingeteilt in bis zu 10.000 Stück auf den Inhaber lautende Teilschuldverschreibungen mit einem Nennbetrag von TEUR 1. Die Schuldverschreibungen werden ab dem Begebungstag mit 5 % p. a. verzinst. Die Emittentin ist jederzeit berechtigt, die Anleihe mit einer Kündigungsfrist von mindestens 90 Tagen vorzeitig zu kündigen. Den Gläubigern steht ausschließlich ein außerordentliches Kündigungsrecht zu. Die aus der Begebung der Anleihe zufließenden Barmittel werden ausschließlich für die Finanzierung des Ankaufs, des Aus- und Umbaus und/oder der Erweiterung von Bestandsimmobilien verwendet. 2014 wurden insgesamt TEUR 8.000 Inhaberschuldverschreibungen ausgegeben.

Bei den **kurzfristigen finanziellen Verbindlichkeiten** handelt es sich mit TEUR 30.802 (Vorjahr: TEUR 31.025) um kurzfristige Bankdarlehen, die im Wesentlichen im Zusammenhang mit den Projektfinanzierungen stehen. Sie werden wie auch im Vorjahr in der Regel variabel auf der Basis des 1-Monats-Euribors zzgl. 150 bis 250 Basispunkte verzinst. In Einzelfällen wird der 1-Monats-Euribor durch einen 2 %-igen Mindestzins ersetzt, wenn der 1-Monats-Euribor unter 2 % fällt. Für Überziehungszinsen auf Kontokorrentkonten werden im Schnitt 10 % Zins fällig (unverändert zum Vorjahr). Bei 3-Konten-Bauträgermodellen beläuft sich der Zins für das Baukonto, welches mit dem Erwerbkonto zinskompensiert wird, im Schnitt auf 8,75 % (unverändert zum Vorjahr). Zu den gewährten Sicherheiten verweisen wir auf die Angaben zu den Vorräten, den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und den sonstigen finanziellen Vermögenswerten. Grundsätzlich ist die Laufzeit der Bankdarlehen an die Projektlaufzeit geknüpft und beträgt in der Regel zwischen 2 und 2,5 Jahren.

Die im Vorjahr ausgegebenen Inhaberschuldverschreibungen (TEUR 3.000) wurden im Geschäftsjahr 2014 vollumfänglich zurückgekauft bzw. nach Kündigung durch die InCity AG zurückgezahlt.

3.7. Finanzlage des Konzerns

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

TEUR	01.01.-31.12. 2014	01.01.-31.12. 2013
Jahresüberschuss (+)/Jahresfehlbetrag (-) vor Ertragsteuern	-880	-952
(+) Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	4	5
	-876	-947
(-) Zahlungsunwirksame Erträge	-184	0
(+) Zahlungsunwirksame Aufwendungen	677	1.150
(-) Gezahlte Ertragsteuern	-1.115	-270
(+) Erstattete Ertragsteuern	408	0
	-1.090	-67
(+/-) Veränderung der Vorräte	6.741	1.994
(+/-) Veränderung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	692	-1.534
(+/-) Veränderung der sonstigen Vermögenswerte	-16.272	171
(+/-) Veränderung der Rückstellungen,	-160	-69
(+/-) Veränderung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-2.201	2.460
(+/-) Veränderung der sonstigen Verbindlichkeiten	12.515	-2.165
Cash Flow aus der operativen Geschäftstätigkeit	225	790
(-) Auszahlungen für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-8.169	-4
(+) Einzahlungen aus der Veräußerung von Tochterunternehmen	0	215
Cash Flow aus der Investitionstätigkeit	-8.169	211
(+) Einzahlungen nicht beherrschender Gesellschafter	57	108
(-) Ausschüttungen an Minderheiten (Anteile ohne beherrschenden Einfluss)	0	-869
(+) Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten	22.208	10.666
(-) Tilgung von sonstigen Krediten	-14.813	-9.153
Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit	7.452	752
Veränderung des Finanzmittelbestands	-492	1.753
Finanzmittelbestand zu Beginn des Geschäftsjahres	3.937	2.184
Finanzmittelbestand am Ende des Geschäftsjahres	3.445	3.937

Die Finanzlage im Konzern ist geprägt durch den **Cashflow aus operativer Tätigkeit**. Der positive operative Cashflow resultiert im Wesentlichen aus dem weiteren Fortschritt der Projektbeteiligungen und dem damit zusammenhängenden Erhöhung der erhaltenen Anzahlungen.

Der **Cashflow aus der Investitionstätigkeit** zeigt den Erwerb des ersten Immobilienobjekts für das im Aufbau befindliche Portfolio an ausgewählten Bestandsimmobilien.

Der **Cashflow aus Finanzierungstätigkeit** resultiert maßgeblich aus der Aufnahme und der Rückführung von liquiden Mitteln innerhalb den Projektgesellschaften und der InCity AG. Hier ist insbesondere die Finanzierung einer Bestandsimmobilie in Höhe von TEUR 8.000 durch die Inhaberschuldverschreibung zu nennen.

4. NACHTRAGSBERICHT

Im Januar 2015 vermeldete die InCity AG, dass sie einen Vertrag über eine Kooperation mit der CORPUS SIREO Projektentwicklung Wohnen GmbH zur gemeinsamen Entwicklung von sieben Stadtvillen geschlossen hat. Bis 2017 wird in Düsseldorf-Heerdt direkt am Rhein ein exklusives Wohnquartier mit insgesamt 83 Eigentumswohnungen errichtet. Es war geplant, dass die InCity AG ein Punkthaus in direkter Rheinlage zu einem späteren Zeitpunkt zum Alleineigentum erwirbt. Im Jahr 2011 sicherte sich die InCity AG über eine Projektbeteiligung ein Ufergrundstück mit einer Fläche von rund 2.500 m². Das Terrain wurde von der Düsseldorf Rheinblick GmbH lastenfrei in eine Projektgesellschaft eingebracht, an der sich die InCity AG mit 84 % beteiligt hatte. Dies geschah seinerzeit in Form einer bezugsrechtsfreien Sachkapitalerhöhung gegen Ausgabe von rund zwei Millionen Stück neuer Aktien. Geplant war eine gemeinsame Projektentwicklung mit der Düsseldorf Rheinblick GmbH und die Bebauung des Grundstücks mit hochwertigen Eigentumswohnungen mit einer Wohnfläche von rund 3.000 m². Im Geschäftsjahr 2014 verhandelte die InCity AG über mögliche Alternativszenarien und wird nun die Projektentwicklung gemeinsam mit der CORPUS SIREO Projektentwicklung Wohnen GmbH, die nicht nur das bereits gesicherte Grundstück, sondern weitere Grundstücke auf dem Gesamtareal entwickelt, durchführen. Das Konzept sieht die gemeinsame Projektentwicklung von insgesamt sieben Stadtvillen vor. In Düsseldorf-Heerdt entsteht ein gehobenes Wohnquartier mit 83 Eigentumswohnungen für Wohnen am Wasser. Hier werden auf einer Wohnfläche von insgesamt 9.265 m² hochwertige 1 bis 6 Zimmer-Wohnungen errichtet. Die zu bebauenden Grundstücke liegen unmittelbar am Rhein. Alle Wohneinheiten werden mit Balkonen und Terrassen ausgestattet. Der Baubeginn ist für das zweite Quartal 2015 geplant, die Gesamtmaßnahme soll 2017 abgeschlossen sein.

Die InCity AG hat sich das Recht zum Erwerb eines Mehrfamilienhauses aus der Gesamtentwicklungsmaßnahme der sieben Stadtvillen in Düsseldorf-Heerdt aus der gemeinsamen Projektentwicklung mit der der CORPUS SIREO Projektentwicklung Wohnen GmbH vertraglich gesichert und wird dies im April 2015 ausüben. Hierbei handelt es sich um ein Mehrfamilienhaus mit 11 Wohneinheiten und einer Gesamtwohnfläche von 1.182 m² sowie 14 Tiefgaragenstellplätzen. Das Haus befindet sich in direkter Rheinlage und soll bis zum Sommer 2017 fertiggestellt werden. Die InCity AG plant, die Wohneinheiten als Eigentumswohnungen zu vermarkten.

Im März 2015 vermeldete die InCity AG, dass der Vorsitzende des Vorstands Jürgen Oppelt, sein Amt mit Wirkung zum 31. März 2015 auf eigenen Wunsch niedergelegt hat. Jürgen Oppelt bleibt dem Unternehmen bis Ende 2017 mit einem Beratervertrag verbunden und soll insbesondere bei der Akquisition und Betreuung von Immobilienprojekten unterstützend tätig werden. Der Aufsichtsrat der Gesellschaft hat in seiner ordentlichen Sitzung am 26. März 2015 beschlossen, dass mit Wirkung zum 1. April 2015 die InCity AG vom bisherigen Finanzvorstand Michael Freund als Alleinvorstand geführt wird.

Ebenfalls in der Sitzung am 26. März 2015 haben Vorstand und Aufsichtsrat beschlossen, eine bestimmte Anzahl von bereits begebenen Schuldverschreibungen aus der InCity Anleihe 2014/2019 im Gesamtnennbetrag von TEUR 6.000 inklusive des Zinszahlungsanspruch zurück zu erwerben und unter Ausnutzung des Genehmigten Kapitals 2011/VI durch Ausgabe von 6.061.847 neuer auf den Inhaber

lautenden Aktien das Grundkapital gegen Sacheinlage auf TEUR 18.682 zu erhöhen. Die Kapitalerhöhung soll zum Emissionskurs von EUR 1,01 je Aktie erfolgen.

Des Weiteren sind nach dem 1. Januar 2015 keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten, von denen wir einen wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des InCity Konzerns und der InCity AG erwarten.

5. SONSTIGE ANGABEN

5.1. Mitarbeiter

Im Geschäftsjahr 2014 waren einschließlich Vorstand durchschnittlich zwölf (Vorjahr: zwölf) Mitarbeiter in der InCity AG beschäftigt. Zum 31. Dezember 2014 waren einschließlich Vorstand zwölf Mitarbeiter beschäftigt, alle in der InCity AG selbst.

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

5.2. Übernahmerechtliche Angaben

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

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

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

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

Sonderregelungen für den Fall des Kontrollwechsels und Entschädigungsvereinbarungen der Gesellschaft mit dem 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.

Im Geschäftsfeld der Projektbeteiligungen beinhaltet dies 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.

Im Geschäftsfeld der Immobilienbestandshaltung beinhaltet dies ein Finanz- und Objektreporting. Das Objektreporting findet in monatlichen Intervallen statt, das Finanzcontrolling findet auch hier auf Basis der von der Projektgesellschaft erstellten laufenden Buchhaltung und der Zwischenabschlüsse statt. Dadurch wird ein umfassendes Bild über die Objekt- und Finanzsituation erlangt. Die konkreten Vorgaben hierfür finden sich in den vertraglichen Vereinbarungen mit den jeweiligen Property Managern und im Asset Management Vertrag zwischen der Objektgesellschaft und der InCity AG.

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

Auf Basis von monatlichen Cost-Controlling-Reports erfolgt ein kontinuierlicher Abgleich der Ist-Kosten-Situation und dem jeweiligen Monats- und Jahresbudget. Eine Erfolgs- und Liquiditätsplanung für drei Jahre wird jährlich aktualisiert und dem Aufsichtsrat zur Genehmigung vorgelegt.

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

6.2. Rechnungslegungsbezogenes internes Kontrollsystem

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

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

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

6.3. Gesamtschätzung der Chancen und Risiken

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

Für das laufende Jahr sind die Aussichten gut. Die Bundesregierung rechnet – trotz anhaltender geopolitischer Turbulenzen – mit einem Wachstum der deutschen Wirtschaft von 1,5 %. Der niedrige Ölpreis, der schwache Euro und die Kauflaune der Deutschen werden das Wachstum weiter ankurbeln.

Es ist zu erwarten, dass die EZB die Leitzinsen weiterhin auf einem niedrigen Niveau halten wird. Die Verkündung der EZB im Januar 2015, ein erweitertes Anleihenkaufprogramm zu starten, das neben dem bereits laufenden Ankauf von Unternehmensanleihen auch Schuldscheine europäischer Staaten umfassen soll, wird den Anlagedruck weiter erhöhen. Neben Aktienwerten wird hiervon die Immobilienbranche weiter profitieren.

Die solide Eigenkapitalquote der InCity AG bildet die Basis für ein stetiges Wachstum.

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

6.4. Einzelchancen und Risiken

6.4.1. Investitionsrisiken

6.4.1.1. Projektbeteiligungen

Risiken für das eigene Beteiligungsportfolio

Die unmittelbaren Risiken der InCity AG betrafen im Jahr 2014 größtenteils die Werthaltigkeit der Beteiligungen an und Forderungen gegen Tochterunternehmen beziehungsweise der in den Tochtergesellschaften bilanzierten Vermögensgegenstände. Durch die den Projektgesellschaften jeweils in den Gesellschafterdarlehensverträgen vorgegebenen Reportingstrukturen ist eine zeitnahe Berichterstattung sichergestellt. Mit Hilfe dieser ist der Vorstand in der Lage, unternehmenskritische Situationen, sowohl im kaufmännischen als auch im technischen Bereich, frühzeitig zu erkennen und Gegenmaßnahmen einzuleiten.

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

Abhängigkeit von der Beteiligung an Immobilienprojektgesellschaften

Die wesentlichen Risiken bei der Ausweitung des Geschäftsvolumens fokussieren sich auf die Beteiligungsmöglichkeit an geeigneten Immobilienprojektgesellschaften. Sollte der InCity AG der Erwerb von Beteiligungen an solchen Projektgesellschaften zukünftig nicht oder nicht in ausreichendem Umfang

gelingen, könnte dies erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die zukünftige Umsatz- und Ertragslage und auf die Wachstumsaussichten des Kerngeschäftes haben. Diesem Risiko begegnet die Gesellschaft durch die kontinuierliche Pflege des bestehenden Netzwerkes an Projektpartnern beziehungsweise durch den Ausbau eines solchen Netzwerkes auch mit Hilfe der bereits akkreditierten Projektpartner sowie der fremdfinanzierenden Banken.

Um die Abhängigkeit zu mindern und planbarere Cash Flows zu realisieren hat sich der Vorstand entschieden, das Geschäftsmodell um den Aufbau eines Bestandportfolios im Raum Frankfurt am Main und Berlin zu erweitern. Deren Mietüberschüsse sollen die Fixkosten mittelfristig decken und damit das Geschäftsmodell der InCity AG auf ein breiteres Fundament stellen.

Risiko durch negative Ergebnisse in den Beteiligungsgesellschaften

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

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

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

6.4.1.2. Bestandsimmobilien

Rechtliche Risiken

Die InCity AG ist dem allgemeinen Risiko ausgesetzt, dass sich Rahmenbedingungen durch neue Gesetzgebungen oder andere Vorschriften verändern können. Solche Regelungen können das Mietrecht,

Baurecht, Umweltrecht oder Steuerrecht betreffen. Die InCity AG hat ihre Unternehmenstätigkeit auf Deutschland beschränkt. Derartige Veränderungen treten in den meisten Fällen nicht überraschend und plötzlich auf. Daher bleibt in der Regel ausreichend Reaktionszeit für die InCity AG, um auf Veränderungen zu reagieren.

Bewertungsrisiken

Die von der InCity AG über Tochtergesellschaften erworbenen Immobilien könnten nach Bewertung im Wert fallen und zu bilanziellen Wertberichtigungen führen. Der im Konzernabschluss ausgewiesene Marktwert der Immobilie basiert auf einem Wertgutachten eines unabhängigen, anerkannten Wertgutachters, das während der Bestandshaltungsphase einmal im Jahr aktualisiert wird. Dieses Gutachten ist von verschiedenen Faktoren abhängig, wie beispielsweise die Entwicklung von Mietniveau und Leerständen in dem jeweiligen Immobilienmarkt aber auch der konjunkturellen Entwicklungen und dem Zinsniveau. Zusätzlich spielen ermessensabhängige Faktoren wie die Beurteilung von Qualität und Lage der Immobilie oder die Höhe der erzielbaren Mieten in dem Objekt eine Rolle. Zur Reduzierung dieses Risikos führt die InCity AG vor dem Erwerb einer potenziellen Bestandsimmobilie eine umfassende Due Diligence durch, zu der auch eine Bewertung der Immobilie durch einen unabhängigen, anerkannten Wertgutachter gehört, um zu Beginn des Engagements eine werthaltige Bewertung der Immobilie zu erhalten. Außerdem stehen bei der Auswahl der Objekte für den Portfolioaufbau der InCity AG Objekte im Vordergrund, die auf Grund ihrer Lage und der Objektqualität eine langfristige Wertstabilität bieten. Eine direkte Auswirkung von potentiellen künftigen bilanziellen Wertberichtigungen auf die Liquidität der InCity AG besteht jedoch nicht.

Akquisitionsrisiken

Bei der Auswahl der Immobilien für die Bestandhaltung kann es zu einer falschen Allokation von Investitionsmitteln kommen, zusätzlich besteht die Möglichkeit, dass angekaufte Objekte nicht den Renditeerwartungen entsprechen bzw. sich negativ entwickeln. Hier kann sich für die InCity AG das Risiko auftun, dass sich ein negativer Einfluss auf den Konzerngeschäftsverlauf ergibt. Die InCity AG begegnet diesem Risiko damit, dass sie eine umfassende wirtschaftliche, technische, rechtliche und finanzielle Due Diligence durchführt und Experten hinzuzieht. So unterliegt jeder Ankauf einer sorgfältigen Prüfung. Hierfür hat die InCity AG einen standardisierten Prozess etabliert, um sicherzustellen, dass Risiken bei Akquisitionsobjekten erkannt und eingeschätzt werden. Grundsätzlich konzentriert sich die InCity AG bei der Akquisition von Bestandsimmobilien auf die beiden Immobilienmärkte Frankfurt am Main und Berlin. Damit stellt die InCity AG sicher, dass tiefe Kenntnisse des jeweiligen Immobilienmarkts innerhalb des Unternehmens aufgebaut werden und eine Vernetzung mit den jeweiligen Marktteilnehmer sichergestellt ist.

6.4.2. Projektspezifische Risiken

6.4.2.1. Projektbeteiligungen

Risiken bei der Herstellung von Immobilien

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

Im Falle der Beteiligung „Elbquartier Blankenese“ wurden im Zusammenhang mit dem Austausch des bisherigen Generalunternehmers in 2013 und der damit einhergehenden Kostensteigerungen bei der Projektentwicklung im laufenden Geschäftsjahr weitere Wertberichtigungen in Höhe von TEUR 1.100 notwendig.

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

Abhängigkeit von der Kenntnis der lokalen Marktbedingungen

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

Risiko aus Gewährleistungen

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

Risiken bei der Vermarktung von Immobilien

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

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

Haftungsrisiko auf Grund von Altlasten und anderen Gebäude- oder Bodenrisiken

Die InCity AG und die zur InCity Gruppe gehörenden Tochtergesellschaften tragen stellenweise das Risiko, dass die im Eigentum und Entwicklung befindlichen Grundstücke mit Altlasten und/oder Kriegslasten (Blindgänger), Bodenverunreinigungen oder -kontaminationen belastet sind. Die InCity Gruppe begegnet möglichen Beeinträchtigungen, indem sie beim Erwerb von Immobilien ihre umfassende Marktkenntnis einsetzt und jeweils zusätzlich eigene Gutachten zu der Gesamtmaßnahme erstellen lässt. Insgesamt sind aus heutiger Sicht im bestehenden Immobilienportfolio keine Risiken bekannt, welche zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage oder zu einer Gefährdung des Fortbestands der Gesellschaft oder einer ihrer Töchter führen können.

6.4.2.2. Bestandsimmobilien

Risiken aus der Vermietung

Der wirtschaftliche Erfolg einer Bestandsimmobilie hängt wesentlich von der Vermietung ab. Werden leerstehende Flächen oder leergezogene Flächen nicht zeitnah neu vermietet, schmälert dies die Erlöse. Außerdem können Mieter auf Grund von außerordentlichen Gründen kündigen oder über einen längeren Zeitraum nicht in der Lage sein, ihren Zahlungsverpflichtungen nachzukommen. Neben den Einnahmeausfällen können auch zusätzliche Kosten verursacht werden, die unter Umständen nicht auf die verbleibenden Mieter umgelegt werden können.

Im Bereich der wirtschaftlichen Due Dilligence vor Ankauf und bei den Neuvermietungen führt die InCity AG standardisierte Bonitätsanalysen der Mieter durch. Einem potentiellen Leerstandsrisiko begegnet sie mit einem aktiven Asset und Property Management und sichert durch eine aktive Betreuung der Mieter langfristige Mietverträge. Das Forderungsmanagement überwacht kontinuierlich die Zahlungseingänge und kann damit zeitnah Versäumnisausfällen entgegenwirken. Bei Mietvertragsabschlüssen arbeitet die InCity AG mit standardisierten Musterverträgen, die den strengen Formvorschriften des deutschen Mietrechts für langfristige Mietverträge entsprechen. Diese lässt sie regelmäßig durch externe Juristen

abgleichen. Die Erfüllung des Schriftformerfordernisses der Mietverträge wird im Rahmen der rechtlichen Due Diligence geprüft und ggf. im Falle eines Erwerbs der Immobilie durch die InCity Gruppe vor Besitz-, Nutzen- und Lastenwechsel nachgezogen.

Abhängigkeit von externen Dienstleistern

Die InCity AG hat Tätigkeitsbereiche im Zusammenhang mit der Bestandshaltung von Immobilien, die nicht zu ihren Kernkompetenzen zählen an professionelle externe Dienstleister ausgelagert. Sollten deren Leistungen mangelhaft sein, so könnte dies zu Verlusten führen und sich negativ auf die Entwicklung des Konzerns auswirken. Die InCity AG begegnet diesem Risiko frühzeitig bereits im Auswahlprozess der Dienstleister vor Beauftragung. Außerdem erfolgt ein enges Monitoring von Seiten der InCity AG während der Beauftragungsphase.

Risiken aus der Objektqualität

Aufgrund von Instandhaltungsversäumnissen, einem unzureichenden Brandschutz oder Bauschäden können sich Risiken für die Objektqualität ergeben. Ebenso könnten Verstöße gegen baurechtliche Anforderungen bestehen. Die InCity AG begegnet diesem Risiko im Rahmen einer detaillierten technischen Due Diligence im Vorfeld des Ankaufsprozesses. Mit Übergang des Besitz-, Nutzen- und Lastenwechsels werden die Bestandsimmobilien im Rahmen des Asset Managements intensiv durch die InCity Gruppe betreut, innerhalb der Gesellschaft wird sowohl das kaufmännische wie auch das technische Asset Management erbracht. Das Property und Facility Management wird an externe Dienstleister vergeben, wobei die InCity AG nur mit einem kleinen Kreis von erfahrenen Property Managern zusammenarbeitet, so dass eine optimale Abstimmung gewährleistet ist. Instandhaltungen, Beseitigung von Bauschäden und Ertüchtigungen des Brandschutzes bei den einzelnen Immobilien erfolgen mit enger Begleitung durch das technische Management der InCity AG.

Gefahr der Beschädigung oder des Verlustes der Immobilie

Es besteht das Risiko, dass eine Bestandsimmobilie ganz oder teilweise zerstört wird. Des Weiteren könnten abgeschlossene Versicherungen in der Höhe nicht ausreichen die Schäden zu decken oder ihre Leistung teilweise oder ganz verweigern. Die InCity AG begegnet dem Risiko damit, dass sie sich vor Abschluss der notwendigen Versicherungen von professionellen externen Anbietern beraten lässt.

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 von Bestandsimmobilien sowie zum Erwerb von Grundstücken und dem Bau von Immobilien im Rahmen der Projektbeteiligungen benötigt.

Im Rahmen der Projektbeteiligungen muss die InCity AG die finanziellen Mittel im Voraus investieren, während Rückflüsse finanzieller Mittel in Form von Kaufpreiszahlungen auf Grund zwingender gesetzlicher Vorschriften erst sukzessive nach Projektfortschritt vereinnahmt werden können. Die InCity Gruppe hat

deshalb umfangreiche projektbezogene Fremdmittel bei Banken aufgenommen, die sie neben Zinszahlungen auch sonstigen wirtschaftlichen Beschränkungen unterwerfen. Die von den Banken gewährten Finanzierungen der InCity Gruppe bestehen grundsätzlich aus der Ankauffinanzierung für die Grundstückserwerbskosten und der daran anschließenden Aufbaufinanzierung für die Baumaßnahmen. Dabei knüpfen die finanzierenden Kreditinstitute die Bereitstellung insbesondere der Mittel für die Aufbaufinanzierung im Regelfall an Vorverkaufsauflagen und/oder Vermietungsauflagen. Diese können beispielsweise den Verkauf eines festgelegten Anteils der Gesamtfläche (10 % bis 50 %) oder die Vermietung dieser (rund 55 %) beinhalten.

Im Rahmen des Ankaufs von Bestandsimmobilien muss die InCity AG ebenfalls finanzielle Mittel investieren. Die zum Stichtag 31. Dezember 2014 im Portfolio der InCity AG befindliche Bestandsimmobilie in Frankfurt am Main wurde von der InCity AG aus Eigenkapital erworben, so dass in dem Zusammenhang mit dem Erwerb keine Fremdmittel bei Banken aufgenommen wurden. Im Zuge der Ausweitung des Portfolios an ausgewählten Bestandsimmobilien in Frankfurt am Main und Berlin wird die InCity Gruppe objektbezogene Fremdmittel bei Banken künftig auch aufnehmen müssen. Der Vorstand geht aktuell davon aus, dass die von den Banken gewährten Finanzierungen zu marktgerechten Konditionen angeboten werden.

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 Vorverkaufsaufgabe / Vermietungsaufgabe künftig nicht rechtzeitig oder nur zu ungünstigeren Konditionen möglich ist, und dass die Kaufpreiszahlungen von Kunden, beispielsweise infolge einer verzögerten Fertigstellung, später als geplant erfolgen. Ebenso besteht die Gefahr, dass Fremdkapital über Kreditinstitute für den Ankauf von Bestandsimmobilien infolge von LTC / LTV-Ratios nur noch zu ungünstigen Konditionen zu beschaffen ist. 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 oder für die Kaufpreisbelegung für ein Bestandsobjekt eine höhere Eigenkapitalquote als geplant erforderlich sein, so könnte dies negative Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft sowie die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben. Die InCity Gruppe begegnet diesem Risiko in der Weise, dass sie regelmäßig einen Mindestbestand an Eigenmitteln und freier Liquidität vorhält, um möglichen Finanzierungsengpässen weitestgehend begegnen zu können und ggf. eine höhere Eigenkapitalanforderung zur Kaufpreisbelegung für eine Bestandsimmobilie darstellen zu können.

Aufnahme von Eigenkapital und/oder Mezzanine-Darlehen

Zur Ausweitung des Geschäftsvolumens und Erweiterung des Geschäftsmodells mit dem Aufbau eines Portfolios ausgewählter Bestandsimmobilien benötigt die InCity AG umfangreiche finanzielle Mittel. Hierfür warb die InCity AG in der Vergangenheit Geld durch die Ausgabe von Aktien und Optionsanleihen ein. Im Oktober 2014 hat die InCity AG eine Inhaberschuldverschreibung in einem Gesamtvolumen von bis zu TEUR 10.000 begeben, welche in mehreren Tranchen gezeichnet werden kann. TEUR 8.000 wurden im Wege eines Private Placements platziert. Die der InCity AG zugeflossene Liquidität diente der Refinanzierung des Kaufes eines Ärztehauses in der Frankfurter Innenstadt. Die Laufzeit der Anleihe beträgt fünf Jahre. Die einzelnen Schuldverschreibungen lauten auf einen Nennbetrag von TEUR 1 und werden mit 5,5 % p. a. verzinst. Sollte eine ausreichende Refinanzierung zukünftig nicht mehr oder nur in geringerem Umfang erfolgen, könnte sich dies negativ auf das geplante Wachstum auswirken. Um aber auch zukünftig die Möglichkeit der Aufnahme von Eigenkapital zu haben, pflegt die Gesellschaft den Dialog mit den Kapitalmarktteilnehmern durch eine offene Kommunikation.

Verwendung von Finanzinstrumenten

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

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

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

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

Zinsänderungsrisiken bestehen derzeit aus den kurzfristigen Objektfinanzierungen.

Im Rahmen der Finanzierung von Bestandsimmobilien plant der Vorstand den Abschluss von langfristigen Bankdarlehen, mit Laufzeiten und Zinsfestschreibungen von 3 – 10 Jahren, um so Zinsänderungsrisiken so gering wie möglich zu halten.

6.4.4 Chancen der künftigen Entwicklung

Aufnahme von Fremdkapital

Die InCity AG hat im Geschäftsjahr 2014 beschlossen ihr bisheriges Geschäftsmodell der ausschließlichen Projektbeteiligungsfinanzierungen um den Aufbau eines Portfolios ausgewählter Bestandsimmobilien im Raum Frankfurt am Main und Berlin zu erweitern. Deren Mietüberschüsse sollen in einem ersten Schritt die Deckung der Fixkosten sicherstellen. Mit diesem Schritt wird das Geschäftsmodell der InCity AG auf ein breiteres Fundament gestellt. Zur Refinanzierung eines Teils dieser Immobilienankäufe erforderlichen Eigenkapitals hat die Gesellschaft in der Berichtsperiode eine Anleihe 2014/2019 in Form einer Inhaberschuldverschreibungen in einem Gesamtvolumen von bis zu TEUR 10.000 begeben und im Oktober 2014 eine erste Tranche von TEUR 8.000 im Rahmen eines Private Placement platziert.

Im Rahmen eines Rückerwerbs von einer bestimmten Anzahl von bereits begebenen Schuldverschreibungen aus dieser InCity Anleihe 2014/2019 im Gesamtnennbetrag von TEUR 6.000 war es der InCity AG im März 2015 möglich, unter Ausnutzung des Genehmigten Kapitals 2011/VI ihr Grundkapital gegen Sacheinlage durch Ausgabe von 6.061.847 neuer auf den Inhaber lautenden Aktien auf TEUR 18.682 zu erhöhen. Diese erfolgreich durchgeführten Kapitalmaßnahmen stellen unter Beweis, dass die InCity AG über Möglichkeiten der Kapitalbeschaffung am Kapitalmarkt verfügt, die ihr erlauben, die angestrebte Wachstumsstrategie auch weiter zu verfolgen.

Das Umfeld auf dem Immobilienmarkt in Deutschland wird vom Vorstand weiterhin als gut bewertet und die Gesellschaft wird den Markt weiterhin nach Möglichkeiten für Investitionen in Projektbeteiligungen und Bestandsimmobilien prüfen.

Das Zinsniveau hat in der Berichtsperiode einen historischen Tiefststand erreicht. Daher rechnet die Gesellschaft damit, dass im Falle von Neufinanzierungen die künftigen Finanzierungskosten weiter auf dem bisherigen Niveau gehalten werden können.

Insgesamt geht der Vorstand davon aus, dass die Gesellschaft gut aufgestellt ist, um die sich bietenden Chancen auf dem Projektentwicklungs- und Immobilieninvestitionsmarkt in Deutschland zu nutzen.

7. PROGNOSEBERICHT

7.1 Ausgangssituation

Im Geschäftsjahr 2014 hat der InCity Konzern bei bestehenden Projektbeteiligungen wichtige Meilensteine erreicht und einzelne Projektentwicklungen konnten erfolgreich abgeschlossen werden. Die wirtschaftlichen Projektentwicklungen „Oberursel-Weißkirchen“ und „Heimat 79“ wurden in 2014 fertiggestellt. Leider wird sich die Übergabe und somit die Ertragswirksamkeit für die InCity AG bei der „Heimat 79“ in das Jahr 2015 verschieben, die Erträge aus der Beteiligung „Oberursel-Weißkirchen“ waren bereits im Geschäftsjahr 2013 ergebnisrelevant. Der Erweiterungsbau eines Logistikcenters in der Rhein-Neckar-Region wurde im Sommer 2014 fertiggestellt. Zusammen mit dem ersten Gebäudeteil wurde das gesamte Logistikcenter in 2014 an einen institutionellen Investor verkauft. Die in diesem Zusammenhang im Jahr 2013 ausgegebene erste Tranche von Schuldverschreibungen über 3 Millionen Euro wurde von der InCity AG zurückgekauft, der Erlös aus dem Verkauf des Logistikcenters wurde für den InCity Konzern im Geschäftsjahr 2014 ergebnisrelevant. Mit dem planmäßigen Verkauf des Wohn- und Geschäftshauses

„Dönhoffstraße 39“ in Leverkusen, wurde in 2014 das letzte verbliebene Objekt aus dem Altbestand verkauft.

Um das Geschäftsmodell der InCity AG auf ein breiteres Fundament zu stellen, beschloss der Vorstand nach eingehender Prüfung und Zustimmung durch den Aufsichtsrat den Aufbau eines Portfolios ausgewählter Bestandsimmobilien im Raum Frankfurt am Main und Berlin. Im Vordergrund des Portfolioaufbaus stehen Objekte, die auf Grund ihrer Lage und der Objektqualität eine langfristige Wertstabilität bieten. Im Juli 2014 wurde eine gewerbliche Immobilie in Frankfurt am Main erworben: eine als Ärztehaus etablierte Immobilie in einer Seitenstraße von Frankfurts Haupteinkaufsmeile der Zeil. Im Dezember 2014 erwarb die InCity AG über eine Tochtergesellschaft eine weitere Büroimmobilie in zentraler Lage in Berlin-Kreuzberg. Die Kaufpreisfälligkeit und damit der Besitz-, Nutzen- und Lastenwechsel sind für Mitte 2015 geplant.

Zur Refinanzierung des erforderlichen Eigenkapitals für den Ankauf dieses Objektes und weiterer Ankäufe beschloss der Vorstand der InCity AG, eine Anleihe in Form einer Inhaberschuldverschreibung in einem Gesamtvolumen von bis zu TEUR 10.000, mit einem Kupon von 5,0 % p. a. und einer Laufzeit von 5 Jahren zu begeben. Im Wege einer Privatplatzierung wurde im Oktober 2014 eine erste Tranche von TEUR 8.000 platziert, kurz vor dem Besitz-, Nutzen- und Lastenwechsel des Ärztehauses Anfang November 2014.

Mit den in 2014 eingeleiteten Maßnahmen wurde das Geschäftsmodell der InCity AG auf ein breiteres Fundament gestellt und damit die Voraussetzungen für planbarer Erträge und Cash Flows zur Deckung der Fixkosten geschaffen.

7.2 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft hat sich im Jahr 2014 insgesamt als stabil erwiesen. Trotz weltweiter Krisen wuchs das Bruttoinlandsprodukt (BIP) nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes im Vergleich zum Vorjahr preisbereinigt um 1,6 %.

Es ist zu erwarten, dass die EZB die Leitzinsen weiterhin auf einem niedrigen Niveau halten wird. Die Verkündung der EZB im Januar 2015, ein erweitertes Anleihenkaufprogramm zu starten, das neben dem bereits laufenden Ankauf von Unternehmensanleihen auch Schuldscheine europäischer Staaten umfassen soll, wird den Anlagedruck weiter erhöhen. Neben Aktienwerten wird hiervon die Immobilienbranche weiter profitieren.

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

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

7.3 Pipeline und Refinanzierung

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

7.4 Ausblick

Der Aufbau des Bestandsportfolios schreitet planmäßig voran, die Gesellschaft plant weitere Zukäufe von Immobilien in 2015. Die hieraus resultierenden Erträge werden einen positiven Einfluss auf die Ertragslage des Konzerns und der InCity AG haben. Ebenso werden sich die geplanten Rückflüsse aus den bestehenden Projektbeteiligungen positiv auf die Ertragslage auswirken. Der Vorstand rechnet für 2015 mit Erträgen aus Projektbeteiligungen und dem sich im Aufbau befindlichen Bestandsportfolio in einer Größenordnung zwischen TEUR 750 und TEUR 1.000. Eine Kostendeckung wird in 2015 insbesondere durch geplante weitere Kapitalerhöhungen und die damit zusammenhängenden Kosten nicht erreicht werden, jedoch wird das Ergebnis deutlich über Vorjahresniveau liegen. Derzeit zeichnet sich anhand konkret vorliegender Objekte ein Investitionsvolumen in Höhe von TEUR 50.000 bis TEUR 60.000 ab. Mit einem positiven Ergebnis auf Einzelabschlussebene wird für das Geschäftsjahr 2016 gerechnet.

Der InCity Konzern wird in 2015 trotz des weiteren Ausbaus des Portfolios von Bestandsimmobilien die Gewinnschwelle ebenfalls noch nicht erreichen. Das Konzernergebnis wird in etwa auf Vorjahresniveau liegen. Auch hier ist nach den aktuellen Planungen für 2016 mit einem positiven Ergebnis zu rechnen.

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

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

8. SCHLUSSERKLÄRUNG GEM. § 312 ABS. 3 AKTG

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

Frankfurt am Main, 31. März 2015



Jürgen Oppelt

Vorsitzender des Vorstands



Michael Freund

Mitglied des Vorstands

Konzernabschluss nach IFRS und Jahresabschluss der InCity Immobilien AG

KONZERNABSCHLUSS NACH IFRS

Konzern-Bilanz	58
Konzern-Gesamtergebnisrechnung	60
Konzern-Kapitalflussrechnung	61
Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung	62
Anhang	64
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	103

KONZERN-BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2014 NACH IFRS

AKTIVA TEUR	Anhang	31.12.2014	31.12.2013
Langfristige Vermögenswerte			
Betriebs- und Geschäftsausstattung	[10]	13	13
Beteiligungen	[39]	3	2
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	[9]	7.507	0
Aktive latente Steuern	[35]	272	0
		7.795	15
Kurzfristige Vermögenswerte			
Vorräte	[11]	39.954	50.660
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	[12]	1.346	2.038
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	[13]	2.623	210
Sonstige Vermögenswerte	[14]	790	870
Steuererstattungsansprüche	[35]	555	963
Liquide Mittel mit Verfügungsbeschränkungen	[15]	23.388	9.489
Liquide Mittel	[15]	3.445	3.937
		72.101	68.167
Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten		37	0
Summe Aktiva		79.933	68.182

KONZERN-BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2014 NACH IFRS

PASSIVA TEUR	Anhang	31.12.2014	31.12.2013
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital	[16]	12.620	12.620
Eigene Anteile	[17]	-107	-107
Kapitalrücklage	[18]	2.933	2.933
Gewinnrücklagen	[18]	1.337	1.337
Kumuliertes Konzernergebnis	[19]	-5.106	-2.300
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital		11.677	14.483
Anteile ohne beherrschenden Einfluss	[20]	1.207	-200
Summe Eigenkapital		12.884	14.283
Langfristige Schulden			
Finanzielle Verbindlichkeiten	[21]	8.000	0
Rückstellungen	[23]	0	200
		8.000	200
Kurzfristige Schulden			
Ertragsteuerschulden	[22]	561	522
Passive latente Steuern	[35]	53	353
Sonstige Rückstellungen	[23]	1.093	1.053
Finanzielle Verbindlichkeiten	[24]	33.005	39.515
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	[25]	1.365	3.742
Erhaltene Anzahlungen		22.362	8.025
Sonstige Verbindlichkeiten	[26]	610	489
		59.049	53.699
Summe Passiva		79.933	68.182

KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2014

TEUR		01.01.-31.12. 2014	01.01.-31.12. 2013
Umsatzerlöse	[27]	35.178	13.544
Veränderung des Bestands an unfertigen Leistungen	[28]	-6.741	584
Sonstige betriebliche Erträge	[29]	1.100	2.461
Materialaufwand	[30]	-25.189	-12.153
Personalaufwand	[31]	-1.168	-1.176
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	[10]	-4	-5
Anpassungen des beizulegenden Zeitwerts von als Finanz- investition gehaltenen Immobilien		-677	0
Sonstige betriebliche Aufwendungen	[32]	-2.820	-3.347
Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT)		-321	-92
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	[33]	138	36
Ergebnisse aus Beteiligungen	[33]	1	0
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	[34]	-698	-896
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		-880	-952
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	[35]	-583	-798
Periodenergebnis (= Konzerngesamtergebnis nach Steuern)		-1.463	-1.750
Davon entfallen auf			
Anteilseigner des Mutterunternehmens		-3.899	-1.995
Anteile ohne beherrschenden Einfluss		2.436	245
		-1.463	-1.750
Ergebnis je Aktie (verwässert und unverwässert)		-0,31*	-0,15*

*Gewichtete Aktienanzahl: 12.619.967

KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG NACH IFRS FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2014

TEUR		01.01.-31.12. 2014	01.01.-31.12. 2013
Periodenergebnis vor Ertragsteuern		-880	-952
(+) Abschreibungen auf Sachanlagen	[10]	4	5
		-876	-947
(-) Zahlungsunwirksame Erträge		-184	0
(+) Zahlungsunwirksame Aufwendungen	[9]	677	1.150
(-) Gezahlte Ertragsteuern		-1.115	-270
(+) Erstattete Ertragsteuern		408	0
		-1.090	-67
(+/-) Veränderung der Vorräte	[11]	6.741	1.994
(+/-) Veränderung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	[12]	692	-1.534
(+/-) Veränderung der sonstigen Vermögenswerte	[14]	-16.272	171
(+/-) Veränderung der Rückstellungen	[23]	-160	-69
(+/-) Veränderung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	[25]	-2.201	2.460
(+/-) Veränderung der sonstigen Verbindlichkeiten	[26]	12.515	-2.165
Cash Flow aus der operativen Geschäftstätigkeit		225	790
(-) Auszahlungen für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	[9] [10]	-8.169	-4
Cash Flow aus der Investitionstätigkeit		-8.169	211
(+) Einzahlungen nicht beherrschender Gesellschafter		57	108
(-) Ausschüttungen an Minderheiten (Anteile ohne beherrschenden Einfluss)		0	-869
(+) Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten	[21]	22.208	10.666
(-) Tilgung von Finanzverbindlichkeiten	[21]	-14.813	-9.153
Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit		7.452	752
Veränderung des Finanzmittelbestands		-492	1.753
Finanzmittelbestand zu Beginn des Geschäftsjahres		3.937	2.184
Finanzmittelbestand am Ende des Geschäftsjahres	[15]	3.445	3.937

KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG ZUM 31. DEZEMBER 2014 NACH IFRS

TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Gewinn- rücklage
1. Januar 2013	12.620	24.277	1.337
Periodenergebnis 2013	0	0	0
Veränderungen Konzernkreis	0	0	0
Ausschüttungen an nicht beherrschende Anteile	0	0	0
Ausgleich Bilanzverlust	0	-21.344	0
31. Dezember 2013	12.620	2.933	1.337
1. Januar 2014	12.620	2.933	1.337
Periodenergebnis 2014	0	0	0
Erwerb Minderheiten	0	0	0
Veränderungen Konzernkreis Abgänge	0	0	0
Veränderungen Konzernkreis Zugänge	0	0	0
31. Dezember 2014	12.620	2.933	1.337

KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG ZUM 31. DEZEMBER 2014 NACH IFRS

Eigene Anteile	Kumuliertes Konzernergebnis	Anteile nicht beherr- schender Gesellschafter	Insgesamt
-107	-21.648	315	16.794
0	-1.996	246	-1.750
0	0	108	108
0	0	-869	-869
0	21.344	0	0
-107	-2.300	-200	14.283
-107	-2.300	-200	14.283
0	-3.899	2.436	-1.463
0	1.200	-1.200	0
0	-107	165	58
0	0	6	6
-107	-5.106	1.207	12.884

ANHANG ZUM KONZERNABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2014

ALLGEMEINE ANGABEN

1. Informationen zum Unternehmen

Der Konzernabschluss der InCity Immobilien AG zum 31. Dezember 2014 wurde am 31. März 2015 durch den Vorstand aufgestellt. Die InCity Immobilien AG (im Folgenden kurz „InCity AG“ 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 Partnerschafts-Modelle mit regionalen mittelständischen Projektentwicklern hochwertige Neubauprojekte in den Bereichen Wohnen und Gewerbe. Seit dem Geschäftsjahr 2014 investiert der Konzern darüber hinaus in Bestandsimmobilien in zentraler Lage von Berlin und Frankfurt am Main.

Der Aufsichtsrat wird den Konzernabschluss voraussichtlich in seiner Sitzung am 21. April 2015 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.

Der Konzernabschluss umfasst den Abschluss der InCity 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 2014 sind erstmals die folgenden neuen bzw. geänderten Rechnungslegungsvorschriften des IFRS-Regelwerks anzuwenden:

IFRS 10 „Konzernabschlüsse“ regelt anhand eines umfassenden Beherrschungskonzepts, welche Unternehmen in den Konzernabschluss einzubeziehen sind. **IFRS 11 „Gemeinsame Vereinbarungen“** regelt die Bilanzierung von Sachverhalten, in denen ein Unternehmen die gemeinschaftliche Führung (Joint Control) über ein Gemeinschaftsunternehmen (Joint Venture) oder eine gemeinschaftliche Tätigkeit (Joint Operation) ausübt. **IFRS 12 „Angaben zu Anteilen an anderen Unternehmen“** fasst die Angabevorschriften für die Beteiligungen eines Unternehmens an Tochterunternehmen, gemeinschaftlichen Vereinbarungen, assoziierten Unternehmen und strukturierten Unternehmen in einem Standard zusammen. Die neuen Standards wurden retrospektiv angewandt. Dies hatte, mit Ausnahme zusätzlicher Anhangangaben, keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

Die folgenden neuen oder geänderten Standards und Interpretationen waren für das am 1. Januar 2014 beginnende Geschäftsjahr noch nicht verpflichtend anzuwenden und wurden nicht vorzeitig angewandt.

- ∴ **IFRS 9 „Finanzinstrumente“** wird die Bilanzierung und Bewertung von Finanzinstrumenten nach IAS 39 ersetzen. IFRS 9 führt einen einheitlichen Ansatz zur Klassifizierung und Bewertung von finanziellen Vermögenswerten sowie ein neues Wertminderungsmodell, basierend auf den erwarteten Kreditausfällen, ein. IFRS 9 enthält weiterhin neue Regelungen zur Anwendung des Hedge Accounting. IFRS 9 ist auf Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1.1.2018 beginnen, eine vorzeitige Anwendung ist zulässig. Die European Financial Reporting Advisory Group (EFRAG) hat die Empfehlung zur Übernahme von IFRS 9 verschoben. Wir prüfen derzeit, welche Auswirkungen die erstmalige Anwendung von IFRS 9 auf den Konzernabschluss hat.

- ∴ **IFRS 15 „Erlöse aus Verträgen mit Kunden“** wird die Erfassung von Umsatzerlösen regeln und IAS 11 „Fertigungsaufträge“ und IAS 18 „Umsatzerlöse“ ersetzen. Gemäß IFRS 15 wird die Realisierung von Umsatzerlösen die Übertragung der vereinbarten Güter bzw. Dienstleistungen mit dem Betrag abbilden, der der Gegenleistung entspricht, die das Unternehmen für die gelieferten Güter bzw. erbrachten Dienstleistungen voraussichtlich erhalten wird. Umsatzerlöse werden nach IFRS 15 regelmäßig dann realisiert, wenn der Kunde die Verfügungsmacht über die Güter/Dienstleistungen erhält. IFRS 15 enthält Vorgaben zum Ausweis der aus Verträgen mit Kunden resultierenden Leistungsüberschüsse und -verpflichtungen, d.h. für Vermögenswerte und Schulden, die sich aus der vom Unternehmen erbrachten Leistung bzw. aus der Zahlung des Kunden ergeben. IFRS 15 fordert zusätzliche Anhangangaben zu Art, Höhe, zeitlichem Anfall sowie den Unsicherheiten von Umsatzerlösen und Zahlungsströmen. IFRS 15 ist bei unveränderter Übernahme durch die EU auf Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1.1.2017 beginnen, eine vorzeitige Anwendung ist zulässig. Wir prüfen derzeit, welche Auswirkungen IFRS 15 auf den Konzernabschluss haben wird.

Die übrigen veröffentlichten, von der EU noch nicht übernommenen, geänderten Standards werden voraussichtlich keine wesentlichen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns haben. Bei Anerkennung dieser Standards durch die EU, die verpflichtend erst in späteren Geschäftsjahren anzuwenden sind, ist keine vorzeitige Anwendung dieser Standards vorgesehen.

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 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 7.507 (Vorjahr: TEUR 3.650).
- ❑❑ 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 Projektgesellschaft HW 46 mbH, die IC Immobilien Betriebsgesellschaft mbH, die IC Objekt1 Frankfurt GmbH und die IC Objekt2 Berlin GmbH sind reine Immobilienobjektgesellschaften ohne eigenes Personal. Mangels Existenz von Prozessen für den Einsatz von Produktionsfaktoren stellen der Erwerb der Anteile dieser Gesellschaften in 2014 keine Unternehmenserwerbe nach IFRS 3 dar, sondern einen Erwerb des von diesen Gesellschaften geplanten bzw. gehaltenen Immobilienobjekts.

Die wichtigsten zukunftsbezogenen **Annahmen** sowie sonstige am Stichtag bestehende Hauptquellen von **Schätzungsunsicherheiten**, auf Grund 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 bewertet seine als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum Bilanzstichtag zum beizulegenden Zeitwert, wobei Änderungen der beizulegenden Zeitwerte erfolgswirksam erfasst werden.

Die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien erfolgt auf Basis von immobilien-spezifischen und marktbezogenen Parametern durch einen externen Immobiliensachverständigen. Die Ermittlung der wesentlichen immobilien-spezifischen und marktbezogenen Parameter erfolgt auf Basis der Einschätzung des externen Immobiliensachverständigen. Sie basiert auf der DCF (Discounted Cashflow)-Methode. Hierbei wird der beizulegende Zeitwert durch die Summe aller in Zukunft zu erwartenden, auf den heutigen Zeitpunkt diskontierten Nettoerträge bestimmt. Die Nettoerträge werden pro Liegenschaft individuell, in Abhängigkeit der jeweiligen Chancen und Risiken, marktgerecht und risikoadjustiert diskontiert.

Das Bewertungsverfahren steht im Einklang mit den gängigen Standards des "Red Book" der Royal Institution of Chartered Surveyors.

- ■ Die InCity AG hat wie im Vorjahr so auch im abgelaufenen Geschäftsjahr 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. Die folgenden Angaben beziehen sich auf den handelsrechtlichen Jahresabschluss der Gesellschaften.

Konsolidierungskreis/ Anteilsbesitz der InCity AG zum 31.12.2014	Kapitalanteil der InCity AG %	Eigenkapital zum 31.12.2014 TEUR	Ergebnis 2014 TEUR
Mutterunternehmen			
InCity Immobilien AG, Frankfurt am Main	-	-	-
Voll konsolidierte Unternehmen			
Mauritius 37. Vermögensverwaltungs GmbH, Köln	100	-3.965	-2
Cologne Immo Invest II GmbH, Köln	94	-2.645	-43
Immobilien Invest Köln GmbH, Köln	100	-768	60
InCity Vertriebs GmbH, Köln	100	-44	-7
Rheinland Immo Invest GmbH, Köln	100	166	29
KBD Grundbesitz GmbH, Köln	94	-2.418	84
May & Peto Grundbesitz GmbH & Co. KG, Köln	94	18	-6
JS Vermögensverwaltung AG, Köln	100	-498	-1
Cologne Grundbesitz GmbH, Köln	100	-17	0
allobjekt Denkmalsanierungen GmbH i. L., Weimar	94	-2.582	-171
BRST Immo Invest GmbH, Köln	74	-7	-37
MG 10-14 GmbH, Köln	94	-433	-2
BRST 100 Immo Invest GmbH, Köln	94	-1.421	-74
Immo Invest Rhein-Main GmbH, Köln	100	66	4
AIB Projektgesellschaft BA 37 GmbH, Hofheim/Ts.	51	-50	-27
Elbquartier Blankenese GmbH & Co. KG, Schenefeld	81	-1.100	-229
Elbquartier Blankenese Beteiligungs-GmbH, Schenefeld	100	59	9
Rheinblick Lage 1 GmbH, Berlin	84	717	0
Brutschin Wohnkonzepte GmbH, Waiblingen	51	-1.376	-509
Wirena Berlin GmbH & Co. KG, Berlin	51	-39	132
Immobilien Investment Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Main	51	38	3
Gutperle + Ertl GmbH, Viernheim	30	2.902	4.205
Projektgesellschaft HW 46 GmbH, Hofheim	51	-348	-359
IC Immobilien Betriebsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main	100	24	-1
IC Objekt1 Frankfurt GmbH, Frankfurt am Main	100	-23	-48
IC Objekt2 Berlin GmbH, Frankfurt am Main	100	-9	-34

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

In 2014 ergaben sich folgende wesentliche Änderungen im Konsolidierungskreis: verkauft wurden 45 % der Anteile an der Top Living Berlin Lassenstraße GmbH, Grünwald, zum Verkaufspreis von insgesamt TEUR 11, die durch Überweisung beglichen wurden. In diesem Zusammenhang sind im Wesentlichen unfertige Erzeugnisse (TEUR 3.965), Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (TEUR 2.625) sowie sonstige Verbindlichkeiten in Höhe von insgesamt TEUR 1.309 sowie Lieferverbindlichkeiten (TEUR 176) abgegangen. Insgesamt wurde im Konzern ein Ertrag von TEUR 184 realisiert.

6. Konsolidierungsmethoden

Die Abschlüsse der Tochterunternehmen werden unter Anwendung einheitlicher Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden zum gleichen Bilanzstichtag aufgestellt wie der Abschluss des Mutterunternehmens.

Der Konzernabschluss beinhaltet den Abschluss der InCity AG als Mutterunternehmen und die von ihr beherrschten Unternehmen einschließlich strukturierter Unternehmen (Tochterunternehmen). Das Mutterunternehmen erlangt die Beherrschung, wenn es:

- ❑❑ Verfügungsmacht über das Beteiligungsunternehmen ausüben kann,
- ❑❑ schwankenden Renditen aus der Beteiligung ausgesetzt ist und
- ❑❑ die Renditen aufgrund von Verfügungsmacht der Höhe nach beeinflussen kann.

Die InCity AG nimmt eine Neubeurteilung vor, ob sie ein Beteiligungsunternehmen beherrscht oder nicht, wenn Tatsachen und Umstände darauf hinweisen, dass sich eines oder mehrere der oben genannten drei Kriterien der Beherrschung verändert haben.

Ein Tochterunternehmen wird ab dem Zeitpunkt, zu dem die Gesellschaft die Beherrschung über das Tochterunternehmen erlangt, bis zu dem Zeitpunkt, an dem die Beherrschung durch die Gesellschaft endet, in den Konzernabschluss einbezogen. Dabei werden die Ergebnisse der im Laufe des Jahres erworbenen oder veräußerten Tochterunternehmen entsprechend vom tatsächlichen Erwerbszeitpunkt bzw. bis zum tatsächlichen Abgangszeitpunkt in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung und dem sonstigen Konzern-Ergebnis erfasst.

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 Akquisitionsobjektes 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 auf Grund des gesetzlichen Kündigungsrechtes der Kommanditisten als Fremdkapital ausgewiesen.

7. Unternehmenserwerbe

Ebenso wie bereits in den Vorjahren stellen die Zugänge des Konsolidierungskreises keine Unternehmenserwerbe nach IFRS 3 dar. Auf die Anhangangabe [5] 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 drei bis fünf 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.

Als **Finanzinvestition gehaltene Immobilien** umfassen gemäß IAS 40 Immobilien, die zur Erzielung von Mieteinnahmen und/oder zum Zweck der Vermögenssteigerung gehalten werden. Sie dienen nicht der Erbringung von Dienstleistungen oder für Verwaltungszwecke und werden nicht zum Verkauf im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit des Unternehmens gehalten. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien bewertet InCity zum beizulegenden Zeitwert. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien werden ausgebucht, wenn sie abgehen oder wenn sie dauerhaft nicht mehr genutzt werden und kein künftiger wirtschaftlicher Nutzen bei ihrer Veräußerung erwartet wird. Gewinn oder Verlust aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert werden im Ergebnis der Periode erfasst. Gewinne oder Verluste aus der Stilllegung oder dem Abgang einer als Finanzinvestition gehaltenen Immobilie werden im Zeitpunkt der Stilllegung oder der Veräußerung in den sonstigen Erlösen oder sonstigen betrieblichen Aufwendungen erfasst. Mieterträge aus der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilie realisiert der Konzern linear über die Laufzeit des Mietverhältnisses.

Den planmäßigen linearen **Abschreibungen** liegen die geschätzten Nutzungsdauern der Vermögenswerte zugrunde. Für die beweglichen Sachanlagen betragen die Nutzungsdauern vier bis zehn Jahre. 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 langfristige, nicht finanzielle **Vermögenswerte wertgemindert** sein könnten. 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.

Alle Vermögenswerte und Schulden, für die der beizulegende Zeitwert bestimmt oder im Abschluss ausgewiesen wird, werden in die nachfolgend beschriebene Fair-Value-Hierarchie eingeordnet, basierend auf dem Inputparameter der niedrigsten Stufe, der für die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert insgesamt wesentlich ist:

- ⚡ Stufe 1 - In aktiven Märkten für identische Vermögenswerte oder Schulden notierte (nicht berichtigte) Preise;
- ⚡ Stufe 2 - Bewertungsverfahren, bei denen der Inputparameter der niedrigsten Stufe, der für die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert insgesamt wesentlich ist, auf dem Markt direkt oder indirekt beobachtbar ist;

- ❑ Stufe 3 - Bewertungsverfahren, bei denen der Inputparameter der niedrigsten Stufe, der für die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert insgesamt wesentlich ist, auf dem Markt nicht beobachtbar ist.

Bei Vermögenswerten und Schulden, die auf wiederkehrender Basis im Abschluss erfasst werden, bestimmt der Konzern, ob Umgruppierungen zwischen den Stufen der Hierarchie stattgefunden haben, indem er am Ende jeder Berichtsperiode die Klassifizierung (basierend auf dem Inputparameter der niedrigsten Stufe, der für die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert insgesamt wesentlich ist) überprüft.

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.

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 mit der 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.

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.

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 werden, 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.

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 auf Grund 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 auf Grund 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 dann bei dem Leasingnehmer aktiviert, und die korrespondierenden Verbindlichkeiten werden passiviert. Alle übrigen Leasinggeschäfte werden als Operating-Leasingverhältnis bilanziert. Zahlungen aus Operating-Leasingverhältnissen, bei denen der Konzern der Leasingnehmer ist, werden grundsätzlich linear über die Vertragslaufzeit als Aufwand erfasst. Zahlungen aus Operating-Leasingverhältnissen, bei denen der Konzern der Leasinggeber ist, werden grundsätzlich linear über die Vertragslaufzeit als Ertrag 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 Vermögenswerts 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 Vermögenswerts 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 Verlustvorträge 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. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilie

Alle Angaben in TEUR	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilie
Anschaffungskosten	
Stand 01. Januar 2014	0
Zugänge 2014 (Kaufpreis)	7.500
Zugänge 2014 (Anschaffungsnebenkosten)	684
Nettoverlust aus Anpassungen des beizulegenden Zeitwerts	-677
Stand 31. Dezember 2014	7.507

Unrealisierte Nettogewinne und -verluste aus Anpassungen des beizulegenden Zeitwerts werden im Gewinn oder Verlust der jeweiligen Periode erfasst. Der in dieser Periode erfasste Nettoverlust betrifft ausschließlich die Anschaffungsnebenkosten des Ankaufs der Immobilie.

Der Prozess zur Bewertung der Immobilie wird durch den Vorstand bestimmt. Jedes Jahr entscheidet der Vorstand, welcher externe Gutachter mit der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilie beauftragt wird. Bei der Auswahl des externen Gutachters werden Kriterien zu Grunde gelegt, die insbesondere die Qualifikation, Marktkenntnisse, Reputation und Unabhängigkeit beinhalten. Der Vorstand entscheidet nach Abstimmung mit dem externen Gutachter, welche Bewertungsmethode angewendet wird und welche Annahmen für nicht beobachtbare Eingangsparameter (Mieteinnahmen, Mietsteigerung, Leerstand, Diskontierungsfaktor) getroffen werden. Bewertungen durch den externen Gutachter erfolgen zum Bilanzstichtag. Zu jedem Bilanzstichtag werden die Veränderungen der beizulegenden Zeitwerte durch den Vorstand analysiert und durch einen Fachmitarbeiter der Gesellschaft werden die Eingangsparameter zu den zu Grunde liegenden Dokumenten (Mietverträge, Marktberichte, etc.)

abgestimmt. Der Vorstand informiert den Aufsichtsrat und den Abschlussprüfer über die Eingangsparameter und die Wertveränderungen.

Der beizulegende Zeitwert (Level 3 nach IFRS 13) der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilie basiert auf der Bewertung durch die Gutachter Wüest + Partner, die unabhängige Sachverständige sind. Die Bewertung wurde auf Basis der Discounted Cash Flow Methode in Übereinstimmung mit den International Valuations Standards (IVSC) und den Standards der Royal Chartered Surveyors (Red Book) erstellt. Wesentlicher, nicht beobachtbarer Eingangsparameter ist der zur Abzinsung verwendete Diskontierungsfaktor von 4,9 %.

Das Objekt ist derzeit vollvermietet. Die ausschließliche Nutzung als Ärztehaus stellt jedoch eine leicht eingeschränkte Drittverwendungsmöglichkeit dar. Daher wurde im Rahmen der Bewertung ein Leerstand von 5 % berücksichtigt. Die Marktmieten von EUR 16/qm wurde anhand der kürzlich abgeschlossenen Mietverträge eingeordnet.

Bei einem Diskontierungsfaktor von 4,6 % hätte sich ein beizulegender Zeitwert von TEUR 7.947, bei einem Diskontierungsfaktor von 5,2 % ein beizulegender Zeitwert von TEUR 7.112 ergeben.

Die InCity Gruppe hat am 11. Juli 2014 eine als Finanzinvestition gehaltene Immobilie in Frankfurt am Main, Brönnnerstraße 15 und 13 erworben. Bei der Immobilie handelt es sich um ein Büro- und Verwaltungsgebäude, das im Rahmen von Operating-Leasingverhältnissen vermietet ist. Die Mindestlaufzeit der Mietverträge beträgt 3 Jahre und 8 Monate und endet frühestens am 30. September 2015. Die jährlichen Mietzahlungen sind größtenteils am Verbraucherpreisindex ausgerichtet. Die aus der Vermietung der Immobilie resultierenden Mieteinnahmen belaufen sich im Geschäftsjahr (für die Monate November und Dezember 2014) auf TEUR 76. Die im Zusammenhang mit der Anlageimmobilie entstandenen Aufwendungen betragen TEUR 22. Der InCity Gruppe als Leasinggeber obliegt die Verpflichtung zur Instandhaltung des Gebäudeäußeren sowie der technischen Anlagen und Einrichtungen.

Die Summen der Mindestleasingzahlungen aus den unkündbaren Operate-Leasingverhältnissen betragen:

TEUR	≤ 1 Jahr	> 1-5 Jahre	> 5 Jahre	Gesamt
31.12.2014	447	1.134	170	1.751

10. Sachanlagen

Sachanlagen TEUR	2014	2013
	Geschäftsausstattung	Geschäftsausstattung
Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten		
per 1. Januar	38	36
Zugänge	10	4
Abgänge	-12	-2
per 31. Dezember	36	38
Abschreibungen		
per 1. Januar	25	22
Zugänge	4	5
Abgänge	-6	-2
per 31. Dezember	23	25
Nettobuchwert 31. Dezember	13	13

11. Vorräte

Vorräte TEUR	2014	2013
Projekt Elbquartier Blankenese, Hamburg	20.555	13.527
Projekt Flugfeld Böblingen, Böblingen	10.548	4.305
Projekt Gallushöfe, Frankfurt am Main	4.061	0
Projekt Rheinblick Lage1, Düsseldorf	4.000	6.875
Projekt Heimat79, Berlin	790	2.746
Projekt Logistikcenter Daimler AG, Offenbach an der Queich	0	14.230
Projekt Top Living, Lassenstraße, Berlin	0	3.965
Immobilie Dönhoffstraße, Leverkusen	0	3.650
Übrige	0	1.362
Insgesamt	39.954	50.660

Die aktivierten Herstellungskosten beinhalten im Geschäftsjahr direkt bzw. über die Bestandsveränderung zugerechnete Fremdkapitalzinsen in Höhe von TEUR 362 (Vorjahr: TEUR 1.028). Dabei hat jedes Tochterunternehmen den für seine eigenen Fremdkapitalaufnahmen geltenden gewogenen Durchschnitt der Fremdkapitalkosten verwendet.

Im Geschäftsjahr wurden Vorräte im Wert von TEUR 21.782 (Vorjahr: TEUR 9.114) veräußert.

Wertberichtigungen wurden in Höhe von TEUR 2.875 (Vorjahr: TEUR 1.150) vorgenommen. Die Abwertung im Geschäftsjahr 2014 betrifft das Projekt „Rheinblick“ in Düsseldorf (Vorjahr: KBD Grundbesitz GmbH). Die betreffende Immobilie hat nach Wertminderung einen Buchwert von insgesamt TEUR 4.000 (Vorjahr: TEUR 6.875).

Die Immobilien des Vorratsbestands sind unverändert zum Vorjahr 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, in Einzelfällen von bis zu 180 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 Wertberichtigungen bestimmt sich nach den Ergebnissen dieser Analyse.

TEUR	Einzelwertberichtigt
Stand 31. Dezember 2012	138
Aufwandswirksame Zuführungen	370
Inanspruchnahme	-12
Auflösung	-45
Aufzinsung	0
Stand 31. Dezember 2013	451
Aufwandswirksame Zuführungen	39
Inanspruchnahme	0
Auflösung	0
Aufzinsung	0
Stand 31. Dezember 2014	490

Zum 31. Dezember 2014 waren ebenso wie im Vorjahr alle Forderungen, die überfällig waren, auch wertgemindert.

Die Forderungen dienen regelmäßig als Sicherheit für Finanzschulden.

13. Sonstige finanzielle Vermögenswerte

Die sonstigen finanziellen Vermögenswerte enthalten im Wesentlichen Darlehen einer Projektgesellschaft an weitere Gesellschafter dieser Gesellschaft (TEUR 1.850) sowie eine bereits geleistete Einlage in die Projektgesellschaft zur Projektentwicklung des Projekts „Rheinblick“ (TEUR 400), bei der die Beteiligung

erst nach dem Abschlussstichtag wirksam wurde. 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 (TEUR 525) sowie Forderungen aus geleisteten Kautionen (TEUR 60) enthalten.

15. Liquide Mittel mit und ohne Verfügungsbeschränkungen

Die freien liquiden Mittel belaufen sich zum Abschlussstichtag auf TEUR 3.445 (Vorjahr: TEUR 3.937).

Die liquiden Mittel sind in Höhe von TEUR 23.388 (Vorjahr: TEUR 9.489) zur Absicherung von Verbindlichkeiten verpfändet.

Die liquiden Mittel in Höhe von insgesamt TEUR 26.833 (Vorjahr: TEUR 13.426) setzen sich wie im Vorjahr nahezu ausschließlich aus Tages- und Termingeldern bei Kreditinstituten mit einer Restlaufzeit von nicht mehr als drei Monaten zusammen.

16. Gezeichnetes Kapital

Das voll eingezahlte Grundkapital der Gesellschaft beträgt zum 31. Dezember 2014 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.

Das Grundkapital entwickelte sich wie folgt:

	Anzahl Aktien	Grundkapital in TEUR
31. Dezember 2012	12.619.967	12.620
31. Dezember 2013	12.619.967	12.620
31. Dezember 2014	12.619.967	12.620

In der Hauptversammlung am 20. Dezember 2011 wurde die Schaffung eines **genehmigten Kapitals 2011/IV** beschlossen. Der Vorstand wurde ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft in der Zeit **bis zum 19. Dezember 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. Dezember 2011 wurde die Schaffung eines **bedingten Kapitals 2011/III** beschlossen. Der Vorstand wurde ermächtigt, **bis zum 19. Dezember 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 AG hat 2014 für das Jahr 2013 keine Dividende (Vorjahr: keine Dividende in 2013 für 2012) ausgezahlt.

17. Eigene Anteile

Die Gesellschaft hält am 31. Dezember 2014 unverändert insgesamt 36.721 (Vorjahr: 36.271) eigene Anteile mit einem rechnerischen Nennwert von EUR 36.721 (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 in Vorjahren 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 Sachkapitalerhöhungen erhöht. Zum 31. Dezember 2013 wurde der Kapitalrücklage ein Betrag in Höhe von TEUR 21.344 zum Ausgleich des Jahresfehlbetrags des Mutterunternehmens und des Verlustvortrags entnommen.

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.

Name des Tochterunternehmens	Sitz	Beteiligungsquote 31.12.2014	Beteiligungsquote 31.12.2013	Auf nicht beherrschende Anteile entfallender Konzerngewinn/-Verlust 2014 TEUR	Auf nicht beherrschende Anteile entfallender Konzerngewinn/-Verlust 2013 TEUR	Kumulierte nicht beherrschende Anteile 31.12.2014 TEUR	Kumulierte nicht beherrschende Anteile 31.12.2013 TEUR
Brutschin Wohnkonzepte GmbH	Waiblingen	51 % (30 % am Gewinn/Verlust)	51 % (30 % am Gewinn/Verlust)	-410	-624	-1.117	-707
Gutperle & Ertl GmbH	Viernheim	30 % (fixer Gewinnanteil)	30 % (fixer Gewinnanteil)	3.108	-231	2.895	-213
HW46 Projektgesellschaft mbH	Hofheim	51 % (33 % am Gewinn/Verlust)	51 % (33 % am Gewinn/Verlust)	-316	0	-310	0
Einzel unwesentliche Tochterunternehmen mit nicht beherrschenden Anteilen						-261	720
						1.207	-200

Der Konzern ist mit 30 % an der Gutperle & Ertl GmbH, Viernheim, beteiligt und hat aufgrund der vertraglichen Vereinbarungen zwischen dem Konzern und den anderen Investoren (insbesondere Übergang von Stimmrechten und call optionen beim Eintritt von Sonderkündigungsrechten der Gesellschafterdarlehen) die Möglichkeit der Beherrschung. Folglich wird die Gutperle & Ertl GmbH vollkonsolidiert.

Die zusammenfassenden Finanzinformationen hinsichtlich der Tochterunternehmen des Konzerns, an denen wesentliche nicht beherrschende Anteile bestehen, sind nachfolgend wiedergegeben. Die zusammenfassenden Finanzinformationen entsprechen den Beträgen aus den Einzelabschlüssen vor konzerninternen Eliminierungen.

Brutschin Wohnkonzepte GmbH	31.12.2014	31.12.2013
TEUR		
Kurzfristige Vermögenswerte	24.005	6.415
Davon unfertige Leistungen	10.792	4.304
Kurzfristige Schulden	25.381	7.282
Den Gesellschaftern des Mutterunternehmens zurechenbarer Anteil am Eigenkapital	-408	-255
Nicht beherrschende Gesellschafter	-968	-612
Umsatzerlöse	0	0
Bestandsveränderung	6.487	2.115
Materialaufwand	-6.436	-2.115
Jahresüberschuss	-509	-800
Auf die Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallener Jahresüberschuss	-152	-240
Auf die nicht beherrschenden Gesellschafter entfallener Jahresüberschuss	-357	-560
Auf die nicht beherrschenden Gesellschafter gezahlte Dividenden	0	0
Nettozahlungsstrom Insgesamt	10.916	2.088

Gutperle & Ertl GmbH (Erstkonsolidierung 2013)	31.12.2014	31.12.2013
TEUR		
Kurzfristige Vermögenswerte	2.996	14.961
Davon unfertige Leistungen	0	14.230
Kurzfristige Schulden	64	15.963
Den Gesellschaftern des Mutterunternehmens zurechenbarer Anteil am Eigenkapital	13	-300
Nicht beherrschende Gesellschafter	2.889	-701
Umsatzerlöse	27.051	0
Bestandsveränderung	-14.230	0
Materialaufwand	-6.580	0
Jahresüberschuss	4.205	-535
Auf die Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallener Jahresüberschuss	953	-161
Auf die nicht beherrschenden Gesellschafter entfallener Jahresüberschuss	3.252	-374
Auf die nicht beherrschenden Gesellschafter gezahlte Dividenden	0	0
Nettozahlungsstrom Insgesamt	455	0

HW 46 Projektgesellschaft mbH (Erstkonsolidierung 2014) TEUR	31.12.2014
Kurzfristige Vermögenswerte	4.202
Davon unfertige Leistungen	4.201
Kurzfristige Schulden	4.549
Den Gesellschaftern des Mutterunternehmens zurechenbarer Anteil am Eigenkapital	-105
Nicht beherrschende Gesellschafter	-242
Umsatzerlöse	0
Bestandsveränderung	4.134
Materialaufwand	-4.302
Jahresüberschuss	-360
Auf die Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallener Jahresüberschuss	-111
Auf die nicht beherrschenden Gesellschafter entfallener Jahresüberschuss	-249
Auf die nicht beherrschenden Gesellschafter gezahlte Dividenden	0
Nettozahlungsstrom Insgesamt	0

21. Finanzverbindlichkeiten (langfristig)

Im Jahr 2014 hat die Muttergesellschaft als Emittentin eine Anleihe mit einem Gesamtnennbetrag von TEUR 10.000 begeben. Die Anleihe ist eingeteilt in bis zu 10.000 Stück auf den Inhaber lautende Teilschuldverschreibungen mit einem Nennbetrag von TEUR 1. Die Schuldverschreibungen werden ab dem Begebungstag mit 5 % p. a. verzinst. Die Emittentin ist jederzeit berechtigt, die Anleihe mit einer Kündigungsfrist von mindestens 90 Tagen vorzeitig zu kündigen. Den Gläubigern steht ausschließlich ein außerordentliches Kündigungsrecht zu. Die aus der Begebung der Anleihe zufließenden Barmittel werden ausschließlich für die Finanzierung des Ankaufs, des Aus- und Umbaus und/oder der Erweiterung von Bestandsimmobilien verwendet. 2014 wurden insgesamt TEUR 8.000 Inhaberschuldverschreibungen ausgegeben.

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

22. Ertragsteuerschulden

Hier werden die erwarteten tatsächlichen Ertragsteuerschulden 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 **kurzfristigen Rückstellungen** enthalten im Wesentlichen Rückstellungen für kurzfristige Mietgarantien (TEUR 28; Vorjahr: TEUR 26) und für Gewährleistungen, Drohverluste und Rechtsstreitigkeiten (TEUR 930; Vorjahr: TEUR 1.004). Die Beträge sind alle kurzfristig fällig.

TEUR	01.01.2014	Zuführung	Auflösung	Veränd. Kons.-kreis	Inanspruch- nahme	31.12.2014
Kurzfristige Rückstellungen	1.053	281	-15	0	-226	1.093
Insgesamt	1.053	281	-15	0	-226	1.093

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

24. Finanzielle Verbindlichkeiten (kurzfristig)

TEUR	31.12.2014	31.12.2013
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	30.802	31.025
Inhaberschuldverschreibungen	0	3.000
Übrige	2.203	5.490
Insgesamt	33.005	39.515

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-Bau trägermodellen beläuft sich der Zins für das Baukonto, welches mit dem Erwerbkonto zinskompensiert wird, im Schnitt auf 8,75 % (unverändert zum Vorjahr). Zu den gewährten Sicherheiten verweisen wir auf die Angaben zu den Vorräten, den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und den sonstigen finanziellen Vermögenswerten.

Die übrigen finanziellen Verbindlichkeiten enthalten wie im Vorjahr neben den Verbindlichkeiten der Projektgesellschaften gegenüber den Projektpartnern insbesondere Verbindlichkeiten für ausstehende Kostenrechnungen (ausstehende Eingangsrechnungen für Bauleistungen und Sanierungen) die Verbindlichkeiten aus dem Personalbereich (im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus Urlaubs- und Überstundenansprüchen) sowie abgegrenzte Darlehenszinsen.

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

Gemäß IFRS 8 sind Geschäftssegmente auf Basis der internen Berichterstattung über Konzernbereiche abzugrenzen, die regelmäßig vom Hauptentscheidungsträger der Gesellschaft im Hinblick auf Entscheidungen über die Verteilung von Ressourcen zu diesen Segmenten und der Bewertung ihrer Ertragskraft überprüft werden. In der Segmentberichterstattung wurde kein Geschäftssegment zusammengefasst, um zur Ebene der berichtspflichtigen Segmente des Konzerns zu gelangen.

Die berichtspflichtigen Segmente des Konzerns sind gem. IFRS 8 danach die folgenden:

1. Projektentwicklung: Der Konzern beteiligt sich über Partnerschaftsmodelle mit regional agierenden Projektentwicklern an wohnwirtschaftlichen und gewerblichen Immobilienprojekten in ausgewählten deutschen Metropolregionen.
2. Bestandsimmobilien: Der Konzern investiert in den Aufbau eines Bestands ausgewählter Bestandsimmobilien im Raum Frankfurt am Main und Berlin.

Aufgrund des Erwerbs der ersten Bestandsimmobilie im zweiten Halbjahr 2014 besteht erstmalig die Pflicht zur Segmentberichterstattung nach IFRS 8.

Segmentumsatzerlöse und Segmentergebnisse TEUR	2014		2014
	Projektentwicklung	Bestandsimmobilien	Summe
Umsatzerlöse	35.075	103	35.178
Bestandsveränderung	-6.741	0	-6.741
Materialaufwand	-25.189	0	-25.189
Anpassungen des beizulegenden Zeitwerts	0	-677	-677
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.891	-64	-1.955
Segmentergebnis	1.254	-638	616
Sonstige betriebliche Erträge			1.100
Personalaufwand			-1.168
Abschreibungen			-4
Sonstige betriebliche Aufwendungen			-864
Finanzierungskosten			-560
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit / Konzernergebnis vor Steuern			-880

Bei den oben dargestellten Segmentumsatzerlösen handelt es sich um Umsatzerlöse aus Geschäften mit externen Kunden. Im abgelaufenen Geschäftsjahr fanden keine Verkäufe zwischen den Segmenten statt.

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden der berichtspflichtigen Segmente entsprechen den oben beschriebenen allgemeinen Konzernbilanzierungs- und bewertungsgrundsätzen. Das Segmentergebnis vor Ertragsteuern wurde ohne Berücksichtigung von Personal- und sonstigen zentralen Verwaltungs- sowie Finanzierungskosten, sonstigen Erträgen und Aufwendungen ermittelt und dem Hauptentscheidungsträger des Konzerns im Hinblick auf Entscheidungen über die Verteilung von Ressourcen zu dem jeweiligen Segment und der Bewertung seiner Ertragskraft berichtet.

Segmentvermögen TEUR	2014		2014
	Projektentwicklung	Bestandsimmobilien	Summe
Renditeimmobilien	0	7.507	7.507
Vorräte aus laufenden Projekten	39.954	0	39.954
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	786	0	786
Bankguthaben	23.191	128	23.319
Segmentvermögen	63.931	7.635	71.566
Nicht zugeordnete Vermögenswerte			8.367
Konsolidierte Summe Vermögenswerte			79.933

Segmentschulden	2014		2014
	Projektentwicklung	Bestandsimmobilien	Summe
TEUR			
Bankschulden	29.758	0	29.758
Finanzielle Verbindlichkeiten	0	8.067	8.067
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung	943	40	983
Erhaltene Anzahlungen	22.362	0	22.362
Segmentschulden	55.063	8.107	61.170
Nicht zugeordnete Schulden			5.879
Konsolidierte Summe Schulden			67.049

Zum Zwecke der Überwachung der Ertragskraft und der Verteilung der Ressourcen zwischen den Segmenten werden die nachfolgenden Zuordnungen vorgenommen: Bankguthaben und Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten bzw. finanzielle Verbindlichkeiten werden, soweit sie in den jeweiligen Projektgesellschaften erfasst sind bzw. zur Finanzierung der Bestandsimmobilie dienen, den Segmenten zugeordnet.

Der Konzern ist ausschließlich in Deutschland tätig.

28. Veränderung des Bestands an unfertigen Leistungen

Soweit die von der InCity Gruppe 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 (fortgeführten) Herstellungskosten gegenüberstehen.

29. Sonstige betriebliche Erträge

TEUR	2014	2013
Mieterträge	249	563
Veräußerung Tochtergesellschaften	184	1.745
Übrige	667	153
Insgesamt	1.100	2.461

Die in den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesenen Mieterträge betreffen das im Geschäftsjahr 2014 veräußerte Objekt Dönhoffstraße 39, Leverkusen, sowie die teilweise Untervermietung der Büroräume der InCity AG in Frankfurt.

30. Materialaufwand

Der Materialaufwand enthält unverändert zum Vorjahr 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	2014	2013
Löhne und Gehälter	1.032	1.088
Sozialabgaben	136	88
Insgesamt	1.168	1.176

Im Konzern waren im Geschäftsjahr durchschnittlich zwölf (Vorjahr: zwölf) Mitarbeiter einschließlich Vorstand beschäftigt.

Beiträge an die gesetzliche Rentenversicherung wurden 2014 in Höhe von TEUR 38 (Vorjahr: TEUR 47) geleistet.

32. Sonstige betriebliche Aufwendungen

TEUR	2014	2013
Vertriebskosten	901	437
Rechts- und Beratungskosten	715	771
Raumkosten	308	257
Kosten Börse und Investor Relations	59	126
Aufwendungen für vermietete Objekte	36	172
Wertberichtigungen und Forderungsverluste	39	370
Übrige	762	1.214
Insgesamt	2.820	3.347

33. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

TEUR	2014	2013
Zinserträge	138	36
Erträge aus Beteiligungen	1	0
Übrige	0	0
Insgesamt	139	36

34. Sonstige Zinsen und ähnliche Aufwendungen

TEUR	2014	2013
Zinsaufwand	698	896
Insgesamt	698	896

SONSTIGE ANGABEN

35. Ertragsteuern

Die Ertragsteuern im Konzern setzen sich wie folgt zusammen:

(+/-) Aufwand/ Ertrag	2014	2013
TEUR		
Tatsächliche Ertragsteuern	1.155	445
Latente Steuern	-572	353
Insgesamt	583	798

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

TEUR	2014	2013
IFRS-Konzernergebnis vor Ertragsteuern	-880	-952
Erwarteter Steueraufwand (+)/ -ertrag (-)	-277	-300
Steuerfreie Erträge	0	-301
Periodenfremde Steuer	-122	-77
Nicht angesetzte Verluste und Nutzung bestehender Verlustvorträge	982	1.539
Konsolidierungseffekte und sonstiges	0	-63
Ausgewiesener Steueraufwand (+)/ -ertrag (-)	583	798

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 die InCity AG der nach lokalen Hebesätzen erhobenen Gewerbesteuer. Insgesamt ergibt sich ein kombinierter Ertragsteuersatz in Höhe von 31,5 % (Vorjahr: 31,5 %).

Latente Steuern TEUR	31.12.2014		31.12.2013		2014 Ergebnis- wirksame Veränderung
	Aktive latente Steuern	Passive latente Steuern	Aktive latente Steuern	Passive latente Steuern	
1. Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	197	0	0	0	197
2. Vorräte (Projekte)	75	53	0	320	342
3. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (Wertberichtigungen)	0	0	0	0	0
4. Verlustvorträge	0	0	0	0	0
5. Rückstellungen	0	0	0	33	33
	272	53	0	353	572

Bilanzausweis

TEUR	31.12.2014	31.12.2013
Aktive latente Steuer	272	0
Passive latente Steuer	53	353
	219	-353

Zum Bilanzstichtag bestehen im Konzern insgesamt körperschaftsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von TEUR 5.996 (Vorjahr: TEUR 4.847) und gewerbesteuerliche Verlustvorträge in Höhe von TEUR 6.548 (Vorjahr: TEUR 5.343). Die Verlustvorträge verfallen grundsätzlich nicht, gleichwohl führte eine Übertragung von mehr als 50 % der Anteile am Mutterunternehmen im Jahr 2013 zu einem vollständigen bzw. teilweisen Untergang der bis dahin bei der InCity AG und deren Tochtergesellschaften entstandenen steuerlichen Verlustvorträge. Unverändert zum Vorjahr werden mangels Vorhersehbarkeit einer Nutzbarkeit von verbliebenen steuerlichen Verlustvorträgen keine aktiven latenten Steuern gebildet.

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 (unter Berücksichtigung der tatsächlichen Laufzeiten der Mietverträge) und mit dem derzeitigen Immobilienbestand wird der Konzern Mindestleasingzahlungen in 2015 in Höhe von ca. TEUR 447 (Vorjahr: TEUR 404) erhalten.

Die Mietverträge sind auf bestimmte Laufzeiten fest geschlossen. Bei Zahlungsverzug ist eine Kündigung seitens des Vermieters möglich.

37. Angaben zur Kapitalflussrechnung

Dem Konzern stehen liquide Mittel in Höhe von insgesamt TEUR 23.388 (Vorjahr: TEUR 9.489) nicht zur freien Verfügung. Dabei handelt es sich um sicherungshalber an die finanzierenden Banken verpfändete Guthabenkonto 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 138 (Vorjahr: TEUR 35). Die Auszahlungen für Zinsen belaufen sich auf TEUR 631 (Vorjahr: TEUR 401).

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	2014	2013
Anzahl ausgegebene Aktien	12.619.967	12.619.967
Gewichtete Aktienzahl	12.619.967	12.619.967

Auf Grund 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.

2014 TEUR	Kategorie	Buchwert	(Fortgeführte) Anschaffungs- Kosten	Fair Value	Fair Value 31.12.2014
Vermögenswerte					
Beteiligungen	AfS	3	3	0	nicht bekannt
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	LaR	1.346	1.346	0	1.346
Andere Forderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	LaR	2.623	2.623	0	2.623
Zahlungsmittel (beschränkt und unbeschränkt verfügbar)	LaR	26.833	26.833	0	26.833
Schulden					
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	FLAC	41.005	41.005	0	41.005
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLAC	1.365	1.365	0	1.365
davon aggregiert nach Bewertungs- kategorien gemäß IAS 39					
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte	AfS	3	3	0	nicht bekannt
Kredite und Forderungen	LaR	30.802	30.802	0	30.802
Finanzielle Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten	FLAC	42.370	42.370	0	42.370

2013 TEUR	Kategorie	Buchwert	(Fortgeführte) Anschaffungs- kosten	Fair Value	Fair Value 31.12.2013
Vermögenswerte					
Beteiligungen	AfS	3	3	0	nicht bekannt
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	LaR	2.038	2.038	0	2.038
Andere Forderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	LaR	210	210	0	210
Zahlungsmittel (beschränkt und unbeschränkt verfügbar)	LaR	13.426	13.426	0	13.426
Schulden					
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten (kurzfristig)	FLAC	39.515	39.515	0	39.515
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLAC	3.742	3.742	0	3.742
davon aggregiert nach Bewertungs- kategorien gemäß IAS 39					
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte	AfS	2	2	0	2
Kredite und Forderungen	LaR	15.674	15.674	0	15.674
Finanzielle Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten	FLAC	43.257	43.257	0	43.257

Die Zahlungsmittel, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, sonstige finanzielle Vermögenswerte, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige finanzielle Verbindlichkeiten haben mit Ausnahme der Anleihe in Höhe von TEUR 8.000 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. Es handelt sich um eine Bewertung der Stufe 2 der Hierarchie des beizulegenden Zeitwertes.

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

2014 TEUR	aus Dividenden bzw. Zinsen	Wertan- passungen	Abgänge	Netto- ergebnis
Beteiligungen	1	0	0	1
Kredite und Forderungen	138	-39	0	99
Finanzielle Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten	-698	0	0	-698

2013 TEUR	aus Dividenden bzw. Zinsen	Wertan- passungen	Abgänge	Netto- ergebnis
Beteiligungen	0	0	0	0
Kredite und Forderungen	36	-325	0	-289
Finanzielle Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten	-896	0	0	-896

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 z. B. 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. Auch wenn im Einzelfall ein Großteil der Umsätze eines Geschäftsjahres mit einem Kunden erzielt wird, ist hierfür ursächlich, dass ein Immobilienobjekt an eben diesen Kunden verkauft wurde. Eine besondere Abhängigkeit von diesem Kunden ergibt sich für den Konzern dadurch nicht.

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.

2014 TEUR	Insgesamt Buchwert	Summe Cash Flows	Cash Flows < 1 Jahr	Cash Flows 1 bis 5 Jahre	Cash Flows > 5 Jahre
Schulden					
Finanzielle Verbindlichkeiten	41.005	43.995	28.580	15.415	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.365	1.365	1.365	0	0
Insgesamt	42.370	45.360	29.945	15.415	0

2013 TEUR	Insgesamt Buchwert	Summe Cash Flows	Cash Flows < 1 Jahr	Cash Flows 1 bis 5 Jahre	Cash Flows > 5 Jahre
Schulden					
Finanzielle Verbindlichkeiten	39.515	41.629	33.939	7.690	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.742	3.742	3.742	0	0
Insgesamt	43.257	45.371	37.681	7.690	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 (2014: TEUR 30.802; Vorjahr: TEUR 31.025), bei denen es sich ganz überwiegend um Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten handelt. Bezogen auf diese Finanzverbindlichkeiten hätte eine Erhöhung/ Verminderung des Zinssatzes um 1 % zu einem Anstieg/ einer Verringerung des Zinsaufwandes um TEUR 308 (Vorjahr: TEUR 310) 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 auf Grund der kurzen Laufzeit dieser Finanzinstrumente sehr nahe.

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

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 16 % (Vorjahr: 21 %).

Wie im Vorjahr unterliegt der Konzern keinen *financial covenants*.

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	2014	2013
bis 1 Jahr	224	283
2 bis 5 Jahre	49	202
nach 5 Jahren	0	0
Insgesamt	273	485

Im Geschäftsjahr wurden Miet- und Leasingzahlungen in Höhe von TEUR 219 (Vorjahr: TEUR 270) als Aufwand erfasst. Bei den erfassten Beträgen handelt es sich ausnahmslos um Mindestleasingzahlungen.

Aus dem Kaufvertrag über den Erwerb einer Immobilie bestehen zum Bilanzstichtag finanzielle Verpflichtungen TEUR 7.000.

43. Haftungsverhältnisse

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

Aus gegenüber Dritten abgegebenen Bürgschaften ergeben sich darüber hinaus Eventualverbindlichkeiten des Konzerns in Gesamthöhe von TEUR 3.123, die bilanziell nicht berücksichtigt wurden. Es handelt sich maßgeblich um Gewährleistungs- sowie Vertragserfüllungsbürgschaften und in geringem Umfang um Mietbürgschaften (TEUR 68).

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	2014	2013
Abschlussprüfung	107	106
Steuerberatung	28	25
Sonstige Leistungen	0	0
Insgesamt	135	131

45. Organe des Mutterunternehmens

Dem Vorstand gehörten im Geschäftsjahr an:

Vorstand

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

Dem Aufsichtsrat gehörten im Geschäftsjahr an:

Aufsichtsrat

Dr. Georg Oehm	Vorsitzender (ab 01.01.2014)	Kaufmann
Carl-Detlev Freiherr von Hammerstein	stv. Vorsitzender	Landwirt
Hans Georg Claaßen	(bis 25.06.2014)	Kaufmann
Emanuel Kunz	(bis 25.06.2014)	Rechtsanwalt
Roland Kunz	(ab 07.04.2014)	Kaufmann

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

46. Angaben über Beziehungen zu nahe stehenden Unternehmen

Die InCity 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 493 (Vorjahr: TEUR 603) an **fixer Vergütung** bezahlt. Davon entfielen auf ehemalige Vorstände TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 136).

Die Bezüge des **Aufsichtsrates** beliefen sich für das Geschäftsjahr auf TEUR 28 (Vorjahr: TEUR 45). Davon waren am 31.12.2014 TEUR 28 (Vorjahr: TEUR 40) offen.

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

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

Im Berichtsjahr sind der InCity AG keine Stimmrechtmitteilungen zugegangen.

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

Auf die Haron Holding AG entfällt nach Kenntnisstand der Gesellschaft eine Beteiligungsquote von 53 %, 22 % der Aktien werden von weiteren institutionellen Anlegern gehalten. Damit liegt der Streubesitz nach Kenntnisstand der Gesellschaft bei 25 %.

Die Anteile, die durch die Mitglieder des Vorstands an der Gesellschaft gehalten werden, betragen zum 31. Dezember 2014 unter 1 %.

49. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Im Januar 2015 vermeldete die InCity AG, dass sie einen Vertrag über eine Kooperation mit der CORPUS SIREO Projektentwicklung Wohnen GmbH zur gemeinsamen Entwicklung von sieben Stadtvillen geschlossen hat. Bis 2017 wird in Düsseldorf-Heerdt direkt am Rhein ein exklusives Wohnquartier mit insgesamt 83 Eigentumswohnungen errichtet. Es war geplant, dass die InCity AG ein Punkthaus in direkter Rheinlage zu einem späteren Zeitpunkt zum Alleineigentum erwirbt. Im Jahr 2011 sicherte sich die InCity AG über eine Projektbeteiligung ein Ufergrundstück mit einer Fläche von rund 2.500 m². Das Terrain wurde von der Düsseldorf Rheinblick GmbH lastenfrei in eine Projektgesellschaft eingebracht, an der sich die InCity AG mit 84 % beteiligt hatte. Dies geschah seinerzeit in Form einer bezugsrechtsfreien Sachkapitalerhöhung gegen Ausgabe von rund zwei Millionen Stück neuer Aktien. Geplant war eine gemeinsame Projektentwicklung mit der Düsseldorf Rheinblick GmbH und die Bebauung des Grundstücks mit hochwertigen Eigentumswohnungen mit einer Wohnfläche von rund 3.000 m². Im Geschäftsjahr 2014 verhandelte die InCity AG über mögliche Alternativszenarien und wird nun die Projektentwicklung gemeinsam mit der CORPUS SIREO Projektentwicklung Wohnen GmbH, die nicht nur das bereits gesicherte Grundstück, sondern weitere Grundstücke auf dem Gesamtareal entwickelt, durchführen. Das Konzept sieht die gemeinsame Projektentwicklung von insgesamt sieben Stadtvillen vor. In Düsseldorf-Heerdt entsteht ein gehobenes Wohnquartier mit 83 Eigentumswohnungen für Wohnen am Wasser. Hier werden auf einer Wohnfläche von insgesamt 9.265 m² hochwertige 1 bis 6 Zimmer-Wohnungen errichtet. Die zu bebauenden Grundstücke liegen unmittelbar am Rhein. Alle Wohneinheiten werden mit Balkonen und Terrassen ausgestattet. Der Baubeginn ist für das zweite Quartal 2015 geplant, die Gesamtmaßnahme soll 2017 abgeschlossen sein.

Die InCity AG wird das Kaufangebot über den Erwerb eines Mehrfamilienhauses aus der Gesamtentwicklungsmaßnahme der sieben Stadtvillen in Düsseldorf-Heerdt aus der gemeinsamen Projektentwicklung mit der der CORPUS SIREO Projektentwicklung Wohnen GmbH voraussichtlich im April 2015 annehmen. Hierbei handelt es sich um ein Mehrfamilienhaus mit 11 Wohneinheiten und einer Gesamtwohnfläche von 1.182 m² sowie 14 Tiefgaragenstellplätzen. Das Haus befindet sich in direkter Rheinlage und soll bis zum Sommer 2017 fertiggestellt werden. Die InCity AG plant, die Wohneinheiten als Eigentumswohnungen zu vermarkten.

Im März 2015 vermeldete die InCity AG, dass der Vorsitzende des Vorstands Jürgen Oppelt sein Amt mit Wirkung zum 31. März 2015 auf eigenen Wunsch niedergelegt hat. Jürgen Oppelt bleibt dem Unternehmen bis Ende 2017 mit einem Beratervertrag verbunden und soll insbesondere bei der Akquisition und Betreuung von Immobilienprojekten unterstützend tätig werden. Der Aufsichtsrat der

Gesellschaft hat in seiner ordentlichen Sitzung am 26. März 2015 beschlossen, dass mit Wirkung zum 1. April 2015 die InCity AG vom bisherigen Finanzvorstand Michael Freund als Alleinvorstand geführt wird.

Ebenfalls in der Sitzung am 26. März 2015 haben Vorstand und Aufsichtsrat beschlossen, eine bestimmte Anzahl von bereits begebenen Schuldverschreibungen aus der InCity Anleihe 2014/2019 im Gesamtnennbetrag von TEUR 6.000 inklusive des Zinszahlungsanspruch zurück zu erwerben und unter Ausnutzung des Genehmigten Kapitals 2011/VI durch Ausgabe von 6.061.847 neuer auf den Inhaber lautenden Aktien das Grundkapital gegen Sacheinlage auf TEUR 18.682 zu erhöhen. Die Kapitalerhöhung soll zum Emissionskurs von EUR 1,01 je Aktie erfolgen.

Des Weiteren sind nach dem 1. Januar 2015 keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten, von denen wir einen wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des InCity Konzerns und der InCity AG erwarten.

Frankfurt am Main, 31. März 2015



Jürgen Oppelt

Vorsitzender des Vorstands



Michael Freund

Mitglied des Vorstands

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

Wir haben den von der InCity Immobilien AG, Frankfurt am Main, aufgestellten Konzernabschluss - bestehend aus Konzern-Bilanz, Konzern-Gesamtergebnisrechnung, Konzern-Kapitalflussrechnung, Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung und Konzern-Anhang - und den Konzernlagebericht, der mit dem Lagebericht der Gesellschaft zusammengefasst wurde, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2014 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, 21. April 2015

Ernst & Young GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft


Wehner
Wirtschaftsprüfer


Pilawa
Wirtschaftsprüfer

JAHRESABSCHLUSS DER INCITY IMMOBILIEN AG

Bilanz	106
Gewinn- und Verlustrechnung	109
Entwicklung des Anlagevermögens	110
Anhang	112
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	120

INCITY IMMOBILIEN AG, FRANKFURT
 BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2014 NACH HGB

AKTIVA	EUR	31.12.2014 EUR	31.12.2013 TEUR
A Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Software		430,00	0
II. Sachanlagen			
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		2.396,00	6
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	4.243.869,05		5.861
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	8.268.958,58		0
		12.512.827,63	5.861
		12.515.653,63	5.867
B Umlaufvermögen			
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	73.513,48		1.447
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	6.427.339,33		9.193
3. Sonstige Vermögensgegenstände	589.295,87		1.188
		7.090.148,68	11.828
II. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		2.625.357,44	3.707
		9.715.506,12	15.535
C Rechnungsabgrenzungsposten		35.429,23	12
Bilanzsumme		22.266.588,98	21.414

INCITY IMMOBILIEN AG, FRANKFURT
 BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2014 NACH HGB

PASSIVA	31.12.2014		31.12.2013
	EUR	EUR	TEUR
A Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital	12.619.967,00		12.620
./. eigene Anteile	-36.271,00		-36
bedingtes Kapital EUR 6.309.983 (Vj. TEUR 6.310)		12.583.696,00	12.584
II. Kapitalrücklage		4.498.287,19	4.498
III. Gewinnrücklagen			
Gesetzliche Rücklage		35.853,42	36
V. Bilanzverlust		-4.023.267,17	0
		13.094.569,44	17.118
B Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen		580.044,08	578
C Verbindlichkeiten			
1. Anleihen	8.066.666,67		3.084
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	141.469,51		127
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	265.903,11		388
4. Sonstige Verbindlichkeiten	117.936,17		119
davon aus Steuern EUR 63.612,01 (Vj. TEUR 110)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 4.138,07 (Vj. TEUR 1)			
		8.591.975,46	3.718
		22.266.588,98	21.414

INCITY IMMOBILIEN AG, FRANKFURT
 GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DEN ZEITRAUM VOM
 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2014

	EUR	01.01.-31.12. 2014 EUR	01.01.-31.12. 2013 EUR
1. Umsatzerlöse	281.255,54		196.314,48
2. Sonstige betriebliche Erträge	176.227,46		121.739,56
		457.483,00	318.054,04
3. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-1.084.158,90		-1.088.040,98
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung <i>davon für Altersversorgung EUR 602,00 (Vj. TEUR 0)</i>	-84.036,40		-88.427,16
		-1.168.195,30	-1.176.468,14
4. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-4.123,00		-1.506,03
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten	-1.297.017,26		-1.406.459,69
		-1.301.140,26	-1.407.965,72
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-1.045.462,81	-1.369.375,31
		-3.514.798,37	-3.953.809,17
6. Erträge aus Beteiligungen <i>davon aus verbundenen Unternehmen TEUR 300.000,00 (Vj. TEUR 2.285)</i>	300.000,00		2.285.324,20
7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge <i>davon aus verbundenen Unternehmen EUR 747.533,92 (Vj. TEUR 691)</i>	803.962,03		718.321,91
8. Abschreibungen auf Finanzanlagen	-1.702.520,00		-1.524.501,20
9. Aufwand aus Verlustübernahme	-10.864,95		-495,28
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen <i>davon an verbundene Unternehmen EUR 257,45 (Vj. TEUR 1)</i>	-354.507,34		-190.752,96
		-963.930,26	1.287.896,67
11. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		-4.021.245,63	-2.347.858,46
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-935,54		0,00
13. Sonstige Steuern	-1.086,00		-690,00
		-2.021,54	-690,00
14. Jahresfehlbetrag		-4.023.267,17	-2.348.548,46
15. Verlustvortrag		0	-18.995.452,62
16. Entnahmen aus der Kapitalrücklage		0	21.344.001,08
17. Bilanzverlust		-4.023.267,17	0,00

INCITY IMMOBILIEN AG, FRANKFURT
 ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS FÜR DEN
 ZEITRAUM VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2014

EUR	Anschaffungs- und Herstellungskosten			31.12.2014
	01.01.2014	Zugänge	Abgänge	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
Entgeltlich erworbene Software	6.311,00	550,00	0,00	6.861,00
II. Sachanlagen				
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	13.664,11	0,00	6.719,00	6.945,11
III. Finanzanlagen				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	10.724.725,58	97.119,05	11.250,00	10.810.594,63
2. Ausleihungen an verbundene Unter- nehmen	0,00	8.268.958,58	0,00	8.268.958,58
3. Beteiligungen	229.463,00	0,00	0,00	229.463,00
	10.954.188,58	8.366.077,63	11.250,00	11.040.057,63
	10.974.163,69	8.366.627,63	17.969,00	11.053.863,74

INCITY IMMOBILIEN AG, FRANKFURT
 ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS FÜR DEN
 ZEITRAUM VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2014

01.01.2014	Kumulierte Abschreibungen		31.12.2014	Buchwerte	
	Zugänge	Abgänge		31.12.2014	31.12.2013
6.309,00	122,00	0,00	6.431,00	430,00	2,00
7.267,11	4.001,00	6.719,00	4.549,11	2.396,00	6.397,00
4.864.205,58	1.702.520,00	0,00	6.566.725,58	4.243.869,05	5.860.520,00
0,00	0,00	0,00	0,00	8.268.958,58	0,00
229.463,00	0,00	0,00	229.463,00	0,00	0,00
5.093.668,58	1.702.520,00	0,00	6.796.188,58	12.512.827,63	5.860.520,00
5.107.244,69	1.706.643,00	6.719,00	6.807.168,69	12.515.653,63	5.866.919,00

INCITY IMMOBILIEN AG, FRANKFURT

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2014

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

Die Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

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

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

BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

Anlagevermögen

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

Im Geschäftsjahr 2014 wurden außerplanmäßige Abschreibungen auf Anteile an verbundenen Unternehmen in Höhe von TEUR 1.703 (Vorjahr: TEUR 1.524) vorgenommen. Dies betrifft nahezu ausschließlich die Anteile an der Rheinblick Lage 1 GmbH (TEUR 1.700).

Konsolidierungskreis/ Anteilsbesitz der InCity AG zum 31.12.2014	Kapitalanteil der InCity AG %	Eigenkapital zum 31.12.2014 TEUR	Ergebnis 2014 TEUR
Mutterunternehmen			
InCity Immobilien AG, Frankfurt am Main	-	-	-
Voll konsolidierte Unternehmen			
Mauritius 37. Vermögensverwaltungs GmbH, Köln	100	-3.965	-2
Cologne Immo Invest II GmbH, Köln	94	-2.645	-43
Immobilien Invest Köln GmbH, Köln	100	-768	60
InCity Vertriebs GmbH, Köln	100	-44	-7
Rheinland Immo Invest GmbH, Köln	100	166	29
KBD Grundbesitz GmbH, Köln	94	-2.418	84
May & Peto Grundbesitz GmbH & Co. KG, Köln	94	18	-6
JS Vermögensverwaltung AG, Köln	100	-498	-1
Cologne Grundbesitz GmbH, Köln	100	-17	0
allobjekt Denkmalsanierungen GmbH i. L., Weimar	94	-2.582	-171
BRST Immo Invest GmbH, Köln	74	-7	-37
MG 10-14 GmbH, Köln	94	-433	-2
BRST 100 Immo Invest GmbH, Köln	94	-1.421	-74
Immo Invest Rhein-Main GmbH, Köln	100	66	4
AIB Projektgesellschaft BA 37 GmbH, Hofheim/Ts.	51	-50	-27
Elbquartier Blankenese GmbH & Co. KG, Schenefeld	81	-1.100	-229
Elbquartier Blankenese Beteiligungs-GmbH, Schenefeld	100	59	9
Rheinblick Lage 1 GmbH, Berlin*	84	717	0
Brutschin Wohnkonzepte GmbH, Waiblingen	51	-1.376	-509
Wirena Berlin GmbH & Co. KG, Berlin	51	-39	132
Immobilien Investment Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Main	51	38	3
Gutperle + Ertl GmbH, Viernheim	30	2.902	4.205
Projektgesellschaft HW 46 GmbH, Hofheim	51	-348	-359
IC Immobilien Betriebsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main	100	24	-1
IC Objekt1 Frankfurt GmbH, Frankfurt am Main	100	-23	-48
IC Objekt2 Berlin GmbH, Frankfurt am Main	100	-9	-34

*Ergebnisabführungsvertrag

Ausleihungen an verbundene Unternehmen

Die Ausleihungen in Höhe von TEUR 8.269 betreffen das Darlehen an die IC Objekt1 Frankfurt GmbH zur Finanzierung des Erwerbs einer Bestandsimmobilie.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Forderungen gegen verbundene Unternehmen bestehen in Höhe von TEUR 6.427 (Vorjahr: TEUR 9.193) und resultieren aus Darlehen sowie Leistungen. Insgesamt wurden im Geschäftsjahr Forderungen in Höhe von TEUR 1.297 (Vorjahr: TEUR 1.406) einzelwertberichtigt, da in dieser Höhe nicht mehr von einer Werthaltigkeit ausgegangen werden kann.

In den sonstigen Vermögensgegenständen sind insbesondere Steuererstattungsansprüche aus Körperschaftsteuer, Kapitalertragsteuer sowie Zinsabschlagsteuer (TEUR 555) enthalten.

Von den Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen haben TEUR 1.671 (Vorjahr: TEUR 889) eine Restlaufzeit von über einem Jahr. Dabei handelt es sich vollständig um Forderungen gegen verbundene Unternehmen aus gewährten Darlehen im Rahmen der Projektfinanzierung.

Gezeichnetes Kapital

Das voll eingezahlte Grundkapital der Gesellschaft beträgt zum 31. Dezember 2014 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.

Das **bedingte Kapital** beträgt unverändert TEUR 6.310.

Kapitalmaßnahmen wurden im Berichtsjahr nicht durchgeführt. Zum 31. Dezember 2014 beträgt das noch verfügbare **genehmigte Kapital** TEUR 6.310 (Genehmigtes Kapital 2011/IV).

Die InCity AG hält am 31. Dezember 2014 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-Optionschein beigelegt. Die Namens-Optionscheine vermitteln dem Inhaber das Optionsrecht auf den Bezug von Stück

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

Ergebnisverwendung

Der Jahresfehlbetrag wird auf neue Rechnung vorgetragen.

Kapitalrücklage

Die Kapitalrücklage beträgt zum 31. Dezember 2014 unverändert TEUR 4.498.

Rückstellungen

TEUR	31.12.2014	31.12.2013
Rückstellungen für Abschluss-, Steuerberatungs- und Prüfungskosten	172	134
Rückstellungen für Berufsgenossenschaft	5	5
Sonstige Rückstellungen	403	439
Summe	580	578

Die Rückstellung für Abschluss-, Steuerberatungs- und Prüfungskosten ist auf Grund geringerer Anzahlungen höher als im Vorjahr. Die sonstigen Rückstellungen wurden insbesondere für mögliche Risiken aus den Beteiligungen an Tochterunternehmen (TEUR 323) und offene Urlaubsansprüche (TEUR 15) gebildet. Des Weiteren werden Rückstellungen für Aufsichtsratsvergütungen (TEUR 25) bilanziert.

Verbindlichkeiten

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

Verbindlichkeitspiegel in TEUR

Art der Verbindlichkeit TEUR	31.12.2014 Restlaufzeit			Gesamt	31.12.2013
	bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		Restlaufzeit Gesamt
1. Anleihen	0	8.067	0	8.067	3.084
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	141	0	0	127	127
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	266	0	0	388	388
4. Sonstige Verbindlichkeiten	118	0	0	119	119
<i>davon aus Steuern</i>	64	0	0	110	80
<i>davon im Rahmen der sozialen Sicherheit</i>	4	0	0	1	1

Eine Besicherung der bestehenden Verbindlichkeiten ist nicht gegeben.

ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten im Wesentlichen Erträge aus Vermietung (TEUR 71), aus der Auflösung der Wertberichtigung auf Forderungen gegen verbundene Unternehmen (TEUR 21) und aus der Auflösung von Rückstellungen (TEUR 7).

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen umfassen Raumkosten (TEUR 217), Rechts- und Beratungskosten (TEUR 193), Abschluss- und Prüfungskosten (TEUR 142), Fahrzeugkosten (TEUR 69), die Kosten im Zusammenhang mit der Börsennotierung (TEUR 58), sowie die Kosten im Zusammenhang mit den Anleihen (TEUR 48). Die Abschluss- und Prüfungskosten beinhalten bereits die erweiterten Kosten, welche durch die Konzernrechnungslegung nach IFRS bedingt sind.

Erträge aus Beteiligungen

Die InCity AG realisiert auf Grund ihres Geschäftsmodells und der Holdingfunktion Erträge aus der Veräußerung von Anteilen an Projektgesellschaften sowie aus Ausschüttungen. Im Geschäftsjahr 2014 resultieren die Beteiligungserträge ausschließlich aus der Vorabgewinnausschüttung der Gutperle + Ertl GmbH in Höhe von TEUR 300.

HAFTUNGSVERHÄLTNISSE

Zum Abschlussstichtag bürgt die InCity AG für verbundene Unternehmen in Höhe von TEUR 2.600 für Avalbürgschaften bei der Sparkasse KölnBonn und hat eine selbstschuldnerische Bürgschaft in Höhe von TEUR 377 übernommen. Diese Eventualverbindlichkeiten beziehen sich im Wesentlichen auf Gewährleistungsgarantien. Eine Inanspruchnahme aus diesen Haftungsverhältnissen ist nicht vollständig auszuschließen. Die InCity AG hat entsprechend Rückstellungen gebildet. Die Gesellschaft hat ein Gewährleistungsmanagement etabliert, um mögliche Ansprüche zu bewerten und mittels der Unterauftragnehmer beseitigen zu lassen.

SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

Art der Verpflichtung TEUR	Restlaufzeit			Gesamt
	bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	
1. Mietverträge	177	30	0	207
2. Leasingverträge	47	19	0	66
Summe	224	49	0	273

SONSTIGE ANGABEN

Organe

Vorstand

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

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

An den Vorstand wurden im Berichtsjahr 2014 Vergütungen von insgesamt TEUR 493 gezahlt. Tantiemen (variable Vergütung) wurden nicht gezahlt.

Aufsichtsrat

Dr. Georg Oehm	Vorsitzender (ab 01.01.2014)	Kaufmann
Carl-Detlev Freiherr von Hammerstein	stv. Vorsitzender	Landwirt
Hans Georg Claaßen	(bis 25.06.2014)	Kaufmann
Emanuel Kunz	(bis 25.06.2014)	Rechtsanwalt
Roland Kunz	(ab 07.04.2014)	Kaufmann

Die Bezüge des Aufsichtsrats beliefen sich auf TEUR 29.

Herr Emanuel Kunz und Herr Hans Georg Claaßen haben ihre Ämter als Mitglieder des Aufsichtsrats der InCity AG mit Wirkung der Beendigung der Hauptversammlung der InCity AG vom 25. Juni 2014 niedergelegt. Der Aufsichtsrat der InCity AG hatte daher mit Wirkung der Beendigung vorgenannter Hauptversammlung lediglich noch zwei Mitglieder und war somit beschlussunfähig. Auf Antrag des Vorstands der InCity AG wurde Herr Roland Kunz gemäß § 104 Abs. 1 Aktiengesetz mit Beschluss des Amtsgerichts Frankfurt am Main vom 7. Juli 2014 zum weiteren Aufsichtsratsmitglied der InCity AG bestellt.

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

Im Berichtsjahr sind der InCity Immobilien AG keine Stimmrechtmitteilungen zugegangen.

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

Die Haron Holding AG, Alpenstrasse 11, 6300 Zug, Schweiz, gehört nach Kenntnis der Gesellschaft somit gemäß der Mitteilung vom 16. Dezember 2013 unmittelbar eine Mehrheitsbeteiligung an der InCity Immobilien AG (ISIN: DE000A0HNF96).

Mitarbeiter

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

Konzernabschluss

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

Frankfurt am Main, 31. März 2015



Jürgen Oppelt

Vorsitzender des Vorstands



Michael Freund

Mitglied des Vorstands

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 2014 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, 21. April 2015

Ernst & Young GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft


Wehner
Wirtschaftsprüfer

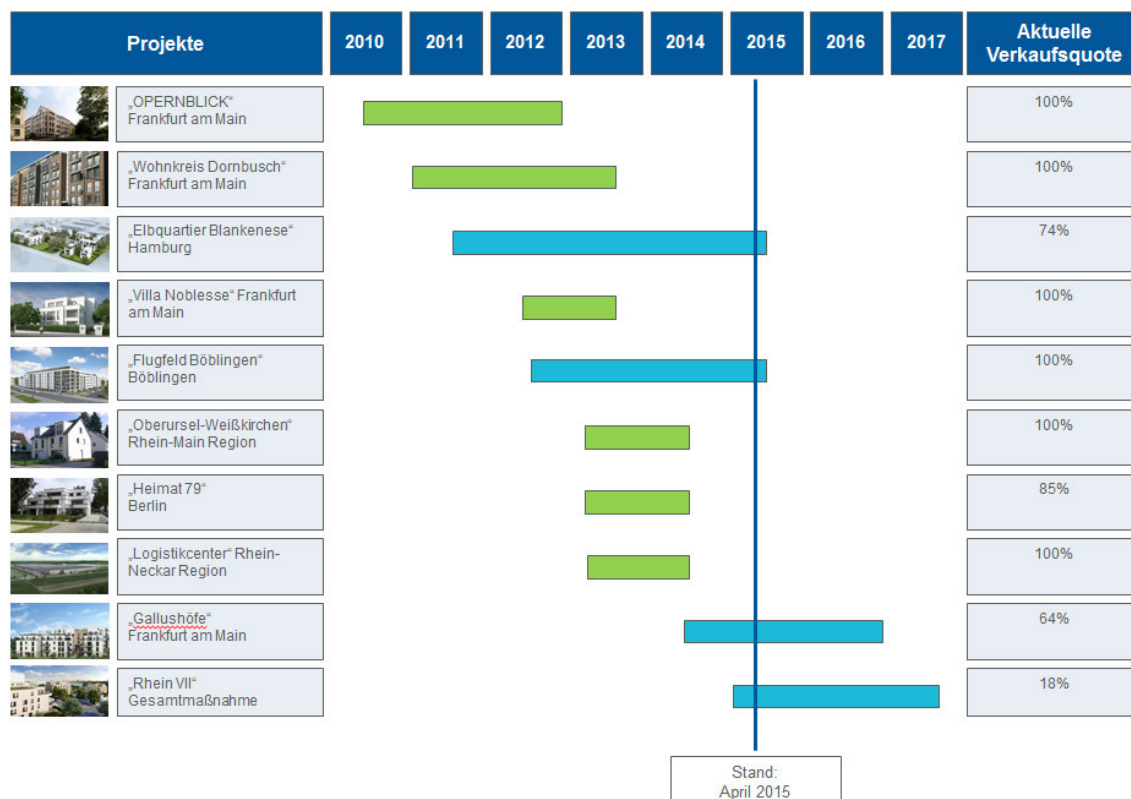

Pilawa
Wirtschaftsprüfer

InCity-Projektbeteiligungen

INCITY-PORTFOLIO: PROJEKTBETEILIGUNGEN UND BESTANDSIMMOBILIEN

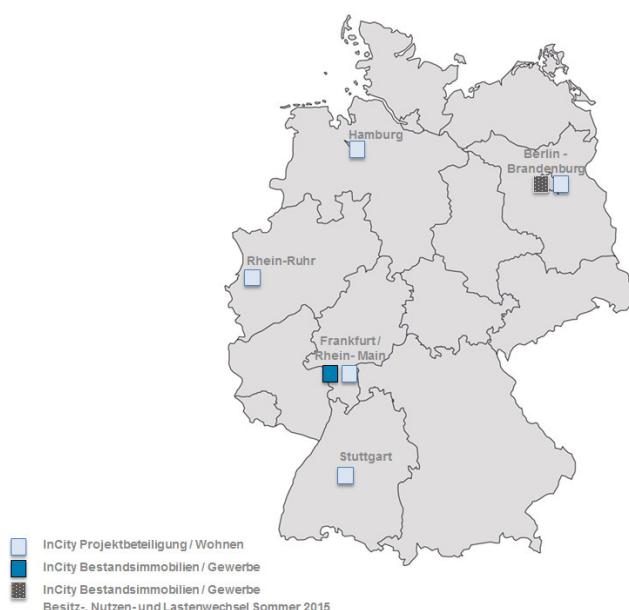
FERTISTELLUNGSTERMINE UND VERKAUFSQUOTEN PROJEKTBETEILIGUNGEN – STAND APRIL 2015

Die laufenden Projektbeteiligungen der InCity AG erreichten im Berichtszeitraum 2014 allesamt wichtige Meilensteine, die Baustellen schritten voran, Projekte wurden fertiggestellt, die Abverkäufe entwickelten sich planmäßig.



- ❑ Im Mai 2014 waren alle Häuser der Projektbeteiligung „Oberursel-Weißkirchen“ verkauft, die Fertigstellung erfolgte im Juli 2014.
- ❑ Das „Logistikcenter“ in der Rhein-Neckar Region wurde im Juli fertiggestellt und vollvermietet an einen institutionellen Investor verkauft.
- ❑ Das Projekt „Heimat 79“ in Berlin wurde im September 2014 fertiggestellt.
- ❑ Die Beteiligung „Flugfeld Böblingen“ entwickelte sich ebenfalls planmäßig. Aufgrund des zügigen Abverkaufs erfolgte die Rückzahlung des Eigenkapitals durch die finanzierende Bank im September 2014.
- ❑ Der Bau im „Elbquartier Blankenese“ in Hamburg schreitet planmäßig voran. Erste Häuser sind an die Eigentümer übergeben, das Gesamtprojekt wird im Sommer 2015 fertiggestellt.
- ❑ Bei der Projektbeteiligung „Gallushöfe“ in Frankfurt am Main wurde nach Erfüllung der Vorverkaufsaufgabe im Frühjahr 2015 mit dem Bau begonnen.
- ❑ Bei der Projektbeteiligung „Rheinblick“ schloss die InCity in 2015 eine Kooperation zur gemeinsamen Entwicklung von 7 Punkthäusern bis 2017.

STATUS PORTFOLIO – STAND APRIL 2015



Zum Stichtag 31. Dezember 2014 umfasste das Portfolio der InCity AG vier Beteiligungen an wohnwirtschaftlichen Projektentwicklungen und eine gewerbliche Bestandsimmobilien in Frankfurt am Main.

Im Dezember 2014 hat die InCity AG über eine Tochtergesellschaft eine weitere gewerbliche Immobilie in Berlin für den Bestand erworben. Die Kaufpreisfälligkeit und damit der Besitz-, Nutzen- und Lastenwechsel sind für Mitte 2015 geplant.

Im Januar 2015 vermeldete die InCity AG die Kooperation bei der Projektentwicklung Rheinblick in Düsseldorf mit CORPUS SIREO. Die InCity AG hatte ursprünglich die Bebauung eines Ufergrundstückes mit hochwertigen Eigentumswohnungen mit einer Wohnfläche von rund 3.000 m² geplant, allerdings in 2014 über mögliche Alternativszenarien verhandelt. Das gemeinsame Konzept mit CORPUS SIREO sieht nun eine gemeinsame Projektentwicklung von insgesamt sieben Stadtvillen mit 83 Eigentumswohnungen auf einer Wohnfläche von insgesamt 9.265 m² vor. Damit umfasst das Portfolio der InCity AG zum Stand April 2015 vier Projektentwicklungsbeteiligungen mit einem Projektvolumen von EUR 116 Mio. und einer Bestandsimmobilie mit einem Buchwert von EUR 7,5 Mio.

Im Januar 2015 vermeldete die InCity AG die Kooperation bei der Projektentwicklung

BETEILIGUNGSPORTFOLIO

Metropolregion Hamburg: Elbquartier Blankenese



NUTZUNGSART:	WOHNEN
Verkaufsstand:	74%
Fläche:	5.500 m ²
Status Projekt:	Innenausbau
Projektvolumen:	EUR 26,38 Mio.
Beteiligungsvolumen:	EUR 3,23 Mio.

Im Westen Hamburgs, im gefragten Stadtteil Blankenese, entstehen in ruhiger Lage 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 Häuser auf dem Grundstück errichtet.

Metropolregion Stuttgart: Flugfeld Böblingen



NUTZUNGSART:	WOHNEN
Verkaufsstand:	100%
Fläche:	6.700 m ²
Status Projekt:	Abschlussarbeiten
Projektvolumen:	EUR 18,68 Mio.
Beteiligungsvolumen:	EUR 1,15 Mio.

In Böblingen, etwa 20 Kilometer südwestlich von Stuttgart entfernt, entsteht eine Wohnanlage mit 62 attraktiven Eigentumswohnungen und 7 Stadthäusern gehobener Ausstattung. Das Projekt ist Teil einer Quartiersentwicklung auf dem ehemaligen Flugfeld, in dem sich Wohnen, Arbeiten und Freizeit ergänzen werden.

Metropolregion Frankfurt / Rhein-Main: Gallushöfe



NUTZUNGSART:	WOHNEN
Verkaufsstand:	64%
Fläche:	4.100 m ²
Status Projekt:	Baubeginn erfolgt
Projektvolumen:	EUR 17,68 Mio. .
Beteiligungsvolumen:	EUR 1,53 Mio.

Das Gallusviertel ist ein aufstrebender Stadtteil von Frankfurt am Main. Im Gallusviertel entstehen 52 hochwertige Eigentums- / Mietwohnungen und 52 Tiefgaragenstellplätze. Geplant ist eine Blockrandbebauung zur Straße hin mit einem 6-geschossigen Wohnhaus sowie zwei Stadtvillen im Hinterhof.

Metropolregion Rhein-Ruhr: Rheinblick



NUTZUNGSART:	WOHNEN
Verkaufsstand:	18%
Fläche:	9.265 m ²
Status Projekt:	Vertriebsstart erfolgt
Projektvolumen:	EUR 53,66 Mio.
Beteiligungsvolumen:	EUR 1,20 Mio.

In Düsseldorf-Heerdt entsteht ein gehobenes Wohnquartier mit 83 Eigentumswohnungen für Wohnen am Wasser. Hier werden auf einer Wohnfläche von insgesamt 9.265 m² hochwertige 1 bis 6 Zimmer-Wohnungen errichtet. Die zu bebauenden Grundstücke liegen unmittelbar am Rhein. Die Projektentwicklung ist Teil der Quartiersentwicklung auf dem Areal des Dominikus-Krankenhauses.

BESTANDSPORTFOLIO

Metropolregion Frankfurt / Rhein-Main: Frankfurt, Brönnnerstraße 13-15



NUTZUNGSART:	BÜRO
Vermietungsstand:	100%
Fläche:	2.416 m ²
Status Quo:	Asset im Bestand
Buchwert gem. IFRS:	EUR 7,5 Mio.
Jahresnettokaltmiete:	EUR 0,5 Mio.

Die als Ärztehaus etablierte Immobilie befindet sich direkt in der Frankfurter Innenstadt unweit der Konstabler Wache in der Brönnnerstraße, einer Seitenstraße von Frankfurts Haupteinkaufsmeile Zeil. Das Objekt ist vollständig vermietet, überwiegend an Ärzte sowie an zwei Kliniken mit ambulanter und stationärer Behandlung.

Investor Relations

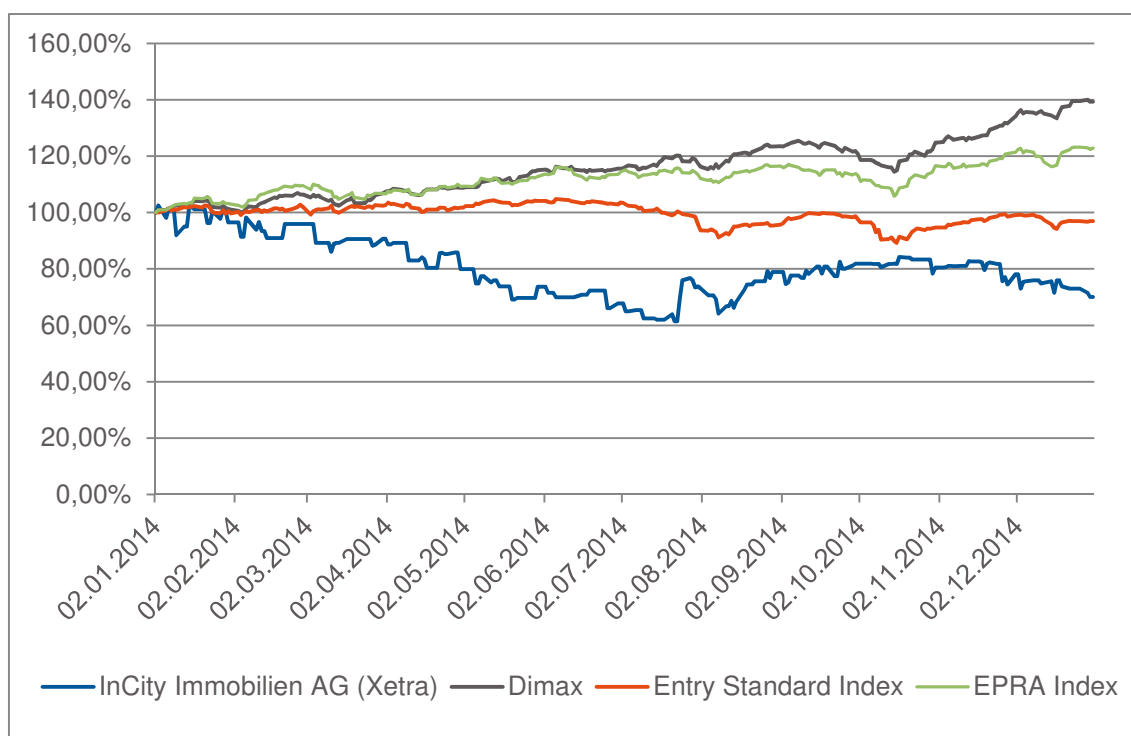
INVESTOR RELATIONS

Deutscher Aktienmarkt 2014

Das Aktienjahr 2014 war in Deutschland durchwachsen und volatil. Der Aufwärtstrend des Jahres 2013 konnte nicht fortgesetzt werden, sondern wurde in einen volatilen Seitwärtstrend mit großen Kursspitzen umgewandelt. Obwohl der Deutsche Aktienindex DAX gleich mehrere Rekorde aufstellte und im Juni 2014 erstmals über 10.000 Punkte sprang, stand am Ende nur ein Plus von 2,65 %. Grund für die gedämpfte Entwicklung waren die weltweiten Krisen - vor allem in der Ukraine und im Nahen Osten. Auch der rasante Ölpreis-Verfall in der zweiten Jahreshälfte machte viele Anleger nervös. Im Oktober 2014 war der Dax denn auch zwischenzeitlich auf 8.571 Punkte abgestürzt. Dass das Jahr 2014 für die Aktienanleger dennoch glimpflich zu Ende ging, war vor allem dem wirtschaftlichen Aufschwung in den USA und der expansiven Geldpolitik der Europäischen Zentralbank geschuldet.

Kursverlauf der InCity-Aktie

Die Kursentwicklung der InCity-Aktie enttäuschte im Geschäftsjahr 2014. Zum Jahresbeginn lag der Kurs bei EUR 1,36. In der ersten Jahreshälfte konnte sich der Wert allerdings nicht behaupten und gab bis Juli 2014 auf seinen Tiefstkurs von EUR 0,83 nach. In der zweiten Jahreshälfte erholte sich die Aktie jedoch ein wenig auf über EUR 1,00. Der Jahresschlusskurs lag bei EUR 0,95. Die InCity-Aktie verlor somit über das gesamte Jahr rund 30 %.



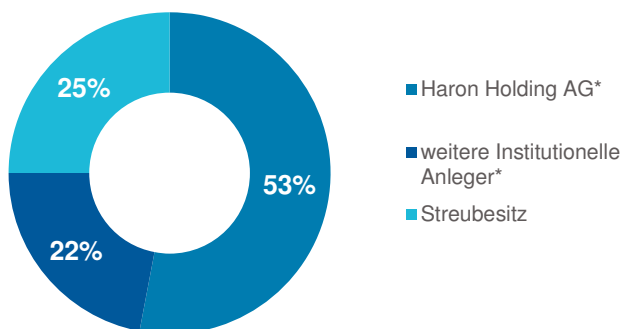
Aktienkennzahlen

Aktiengattung	Inhaber-Stammaktien (ISIN: DE000A0HNF96 / WKN: A0HNF9)
Börsenplätze	Xetra, Frankfurt, Berlin, Düsseldorf, Stuttgart
Marktsegment	Open Market
Transparenzlevel	Entry Standard
Designated Sponsor	ODDO Seydler Bank AG

	2014	2013
Anzahl ausgegebene Aktien	12.619.967	12.619.967
Jahresendkurs in EUR	0,95	1,27
Höchstkurs in EUR	1,39	1,82
Tiefstkurs in EUR	0,83	1,10
Marktkapitalisierung in EUR	11.988.969	16.002.118

Aktionärsstruktur

Zum 31. Dezember 2014 entfällt nach Kenntnisstand der Gesellschaft auf die Haron Holding AG eine Beteiligungsquote von 53 %. 22 % der Aktien werden von weiteren institutionellen Anlegern gehalten, damit liegt der Streubesitz nach Kenntnisstand der Gesellschaft bei 25 %.



* Gemäß dem Anmeldeverzeichnis zur ordentlichen Hauptversammlung der InCity Immobilien AG, die am 25.06.2014 stattgefunden hat. Aufgrund der Meldegrenze im Entry Standard von 25% besteht die Möglichkeit, dass der Freefloat der Aktien tatsächlich geringer ist. Solange die Gesellschaft keine weiteren Mitteilungen erhält, gehen wir davon aus, dass der uns mitgeteilte Anteilsbesitz weiter fortbesteht.

Die Anteile, die durch die Mitglieder des Vorstands an der Gesellschaft gehalten werden, betragen zum 31. Dezember 2014 unter 1 %.

FINANZKALENDER

30. April 2015	Veröffentlichung Jahres- und Konzernabschluss 2014
30. April 2015	Veröffentlichung Geschäftsbericht 2014
18. Juni 2015	Ordentliche Hauptversammlung, Frankfurt am Main
September 2015	Veröffentlichung Halbjahresbericht 2015
5. bis 7. Oktober 2015	EXPO REAL, München

ZUSAMMENSETZUNG VON VORSTAND UND AUFSICHTSRAT

1. JANUAR 2014 – 25. JUNI 2014

Vorstand:

Jürgen Oppelt, Vorstandsvorsitzender

Michael Freund, Mitglied des Vorstands

Aufsichtsrat:

Dr. Georg Oehm, Aufsichtsratsvorsitzender

Carl-Detlev Freiherr von Hammerstein,
Stellv. Aufsichtsratsvorsitzender

Hans Georg Claaßen, Mitglied des Aufsichtsrats

Emanuel Kunz, Mitglied des Aufsichtsrats

7. JULI 2014 – 31. MÄRZ 2015

Vorstand:

Jürgen Oppelt, Vorstandsvorsitzender

Michael Freund, Mitglied des Vorstands

Aufsichtsrat:

Dr. Georg Oehm, Aufsichtsratsvorsitzender

Carl-Detlev Freiherr von Hammerstein,
Stellv. Aufsichtsratsvorsitzender

Roland Kunz, Mitglied des Aufsichtsrats

AB 1. APRIL 2015

Vorstand:

Michael Freund, Vorstand (CEO)

Aufsichtsrat:

Dr. Georg Oehm, Aufsichtsratsvorsitzender

Carl-Detlev Freiherr von Hammerstein,
Stellv. Aufsichtsratsvorsitzender

Roland Kunz, Mitglied des Aufsichtsrats

IMPRESSUM

Herausgeber, Konzeption, Text und Gestaltung:

InCity Immobilien AG, Frankfurt am Main

Datum der Veröffentlichung:

30. April 2015

InCity Immobilien AG
Ulmenstraße 23-25
60325 Frankfurt am Main

Telefon: +49 (0)69 719 18 89-0
Telefax: +49 (0)69 719 18 89-790
info@incity.ag
www.incity.ag