

**INCITY**

IMMOBILIEN AG

H1 2012

Zwischenbericht

## Kennzahlen der InCity Immobilien AG

| in Mio. EUR                         | H1/2012 | 2011 | H1/2011 |
|-------------------------------------|---------|------|---------|
| EBIT                                | -0,7    | -4,5 | -2,0    |
| Zinsergebnis                        | 0,3     | 0,5  | 0,3     |
| Beteiligungsergebnis                | 0,0     | 0,0  | 0,6     |
| EBT                                 | -0,4    | -4,0 | -1,1    |
| Laufendes Ergebnis                  | -0,4    | -3,9 | -1,1    |
| <hr/>                               |         |      |         |
| Bilanzsumme                         | 25,2    | 26,6 | 14,4    |
| Umlaufvermögen                      | 17,1    | 18,5 | 12,6    |
| davon gewährte Darlehen Neuprojekte | 7,9     | 6,7  | 6,5     |
| davon Liquidität                    | 5,4     | 8,6  | 1,4     |
| Eigenkapital                        | 22,6    | 23,0 | 9,7     |
| davon gezeichnetes Kapital          | 12,6    | 12,6 | 6,4     |
| EK-Quote (in %)                     | 89,7    | 86,4 | 67,5    |
| Kurzfristige Verbindlichkeiten      | 2,4     | 3,2  | 4,2     |
| davon Finanzverbindlichkeiten       | 0,0     | 0,0  | 0,0     |

## Kennzahlen des InCity Konzerns

| in Mio. EUR                                     | H1/2012             | 2011                | H1/2011             |
|---|---------------------|---------------------|---------------------|
| Umsatzerlöse                                    | 5,4                 | 13,4                | 3,9                 |
| Gesamtleistung                                  | 6,3                 | 17,4                | 11,0                |
| Sonstige betriebliche Erträge                   | 0,8                 | 2,6                 | 0,8                 |
| EBIT  | -1,7                | -4,1                | -2,9                |
| EBT   | -1,8                | -5,5                | -2,3                |
| Überschuss / Fehlbetrag                         | -1,8                | -5,2                | -2,3                |
| Ergebnis je Aktie (in EUR)                      | -0,14 <sup>c)</sup> | -0,59 <sup>b)</sup> | -0,37 <sup>a)</sup> |
| <b>Bilanzsumme</b>                              | <b>52,1</b>         | <b>52,8</b>         | <b>42,1</b>         |
| Kurzfristige Vermögensgegenstände               | 52,1                | 52,7                | 41,9                |
| davon Immobilienprojekte                        | 40,3                | 39,3                | 35,4                |
| davon liquide Mittel                            | 9,9                 | 11,5                | 2,9                 |
| Eigenkapital                                    | 20,1                | 21,8                | 5,5                 |
| davon gezeichnetes Kapital                      | 12,6                | 12,6                | 6,4                 |
| EK-Quote (in %)                                 | 38,5                | 41,0                | 13,1                |
| Verbindlichkeiten                               | 32,1                | 31,0                | 36,6                |
| davon Finanzverbindlichkeiten                   | 26,9                | 24,3                | 26,6                |
| Cash Flow aus der operativen Geschäftstätigkeit | -1,8                | -0,6                | -11,9               |
| Cash Flow aus der Investitionstätigkeit         | 0,1                 | 0,4                 | 0,0                 |
| Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit        | 0,1                 | 4,3                 | 1,0                 |
| <b>Aktie</b>                                    | <b>H1/2012</b>      | <b>2011</b>         | <b>H1/2011</b>      |
| Aktienkurs (in EUR)*                            | 2,14                | 2,44                | 2,75                |
| Aktienanzahl (absolut)*                         | 12.619.967          | 12.619.967          | 6.417.381           |
| Streubesitz (in %)*                             | ca. 70,11           | ca. 70,11           | ca. 70,11           |
| Marktkapitalisierung (in EUR)*                  | 27.006.729          | 30.792.719          | 17.718.750          |

\*jeweils am Stichtag; Ende der betrachteten Periode

a) Basis 6.417.381 Aktien, basierend auf 8.425.402 Aktien (Kapitalerhöhung Juli 2011) liegt das EPS bei EUR -0,28

b) gewichtete Aktienanzahl: 7.962.885

c) Basis 12.619.967 Aktien

## Highlights im 1. Halbjahr 2012

**Ausbau des Partnernetzwerkes: Akkreditierung weiterer Projektentwickler als Basis für künftiges Wachstum und Expansion in weitere Zielregionen**

**Eintritt in die Zielregionen Berlin und Stuttgart mit attraktiven Projektbeteiligung gelungen**

**Ausbau des Beteiligungsvolumens in der Rhein-Main-Region über neue Projektbeteiligungen im Frankfurter Diplomatenviertel**

**Erste Projektbeteiligungen in Frankfurt entwickeln sich erfolgreich: „Wohnkreis Dornbusch“ schon bei der Grundsteinlegung vollständig veräußert, Projekt „OPERNBLICK“ kurz nach Abschluss der Rohbauphase ausverkauft**

**Umsatz und Ergebnis des ersten Halbjahres 2012 liegen im Rahmen der Erwartungen**

# Inhaltsverzeichnis

|   |           |
|---|-----------|
| <b>Vorwort des Vorstands</b> .....  | <b>6</b>  |
| <b>INCITY-Beteiligungen</b> .....   | <b>9</b>  |
| <b>Ergebnisaufteilung der InCity Immobilien AG</b> .....                    | <b>13</b> |
| <br>  |           |
| <b>Zusammengefasster Lagebericht</b> .....                                  | <b>15</b> |
| Geschäft und Rahmenbedingungen .....  | 15        |
| Wirtschaftliche Einflussfaktoren .....                                      | 16        |
| Vermögens- und Finanzlage der InCity Immobilien AG .....                    | 17        |
| Ertragslage der InCity Immobilien AG .....                                  | 18        |
| Vermögens- und Finanzlage des Konzerns.....                                 | 19        |
| Ertragslage des Konzerns .....  | 19        |
| Wesentliche Ereignisse im Berichtszeitraum des ersten Halbjahres 2012 ..... | 20        |
| Aktie – INCITY am Kapitalmarkt .....  | 21        |
| Nachtragsbericht.....   | 23        |
| Risikobericht.....  | 24        |
| Prognosebericht.....  | 24        |
| <br>  |           |
| <b>Halbjahresabschluss der InCity Immobilien AG</b>                         |           |
| Bilanz .....  | 26        |
| Gewinn- und Verlustrechnung .....   | 28        |
| <br>  |           |
| <b>Halbjahresabschluss des InCity Konzerns</b>                              |           |
| Konzernbilanz .....   | 29        |
| Konzern-Gesamtergebnisrechnung .....  | 31        |
| Konzern-Kapitalflussrechnung .....  | 32        |
| Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung.....                               | 33        |
| <br>  |           |
| <b>Zusammensetzung von Vorstand und Aufsichtsrat</b> .....                  | <b>35</b> |
| <b>Finanzkalender</b> .....   | <b>35</b> |
| <b>Impressum</b> .....  | <b>35</b> |

## Vorwort des Vorstands

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

die ersten sechs Monate des laufenden Geschäftsjahres 2012 waren für die InCity Immobilien AG erfolgreich und erfüllten unsere Erwartungen in jeder Beziehung. Wir vergrößerten unser Netzwerk akkreditierter Partner und erschlossen mit neuen Projektbeteiligungen die Metropole Berlin und kurz nach dem Stichtag des 30. Juni auch den Ballungsraum Stuttgart. Zudem gewannen wir ein weiteres Projekt in Frankfurt am Main. Unsere Beteiligungen „Wohnkreis Dornbusch“ und „OPERNBLICK“ in Frankfurt, bei denen wir im Mai die Grundsteinlegung bzw. im Juli Richtfest feierten, sind bereits vollständig verkauft. Insgesamt zeigte das Geschäftsmodell der InCity Immobilien AG erneut seine Tragfähigkeit und seine Attraktivität sowohl für Aktionäre als auch für unsere Partner. Dies belegt auch die Bereitschaft aus dem Aktionärskreis, die derzeit in Verhandlungen befindlichen Neuprojektbeteiligungen mit einem Volumen von deutlich über EUR 100 Millionen mit Refinanzierungsmitteln von bis zu EUR 20 Millionen zu unterstützen.

Im Halbjahresabschluss der AG erzielten wir mit EUR -0,4 Millionen noch einen Fehlbetrag. Für das Gesamtjahr erwarten wir hier ein ausgeglichenes Ergebnis. Im Konzern verzeichneten wir zum Ende des ersten Halbjahres einen Verlust von EUR -1,8 Millionen, der allerdings deutlich unter dem Verlust des Vorjahreszeitraums (Vorjahr TEUR -2,3) und im Rahmen unserer Erwartungen lag und sich vor allem aus Vorlaufkosten der neuen Projekte sowie allgemeinen Verwaltungskosten begründet.

Im Mai beteiligte sich die InCity Immobilien AG an dem Neubauprojekt „Top Living Berlin - Lassenstraße“ im Berliner Stadtteil Grunewald, dem preislich hochwertigsten Teil des Berliner Villenbogenrings. Durch diese Beteiligung partizipiert die InCity Immobilien AG an der dynamischen Entwicklung der Hauptstadt Berlin und der starken Nachfrage nach gehobenem Wohnraum. Geplant ist der Bau von mehreren hochwertigen Eigentumswohnungen. Unser Projektpartner ist die Münchener Grundbesitz Verwaltungs GmbH (MGV).

Im Juni gaben wir unsere dritte Projektbeteiligung in Frankfurt am Main bekannt. Auf einem rund 1.800 Quadratmeter großen Grundstück im Stadtteil Bockenheim werden ab dem Jahr 2013 zwei exklusive Villen entstehen. Das Projekt „Villa Noblesse“ liegt im Diplomatenviertel, das zu den Bestlagen von Frankfurt zählt. Vor kurzem startete der Vertrieb. Im Vorfeld konnte die WIB Wirena Immobilien Beteiligungs AG als akkreditierter Partner der InCity Immobilien AG gewonnen werden.

Im Juli schließlich beteiligten wir uns an der Quartiersentwicklung des ehemaligen Flugfeldes Böblingen. Auf dem etwa 80 Hektar großen Areal mit bester Anbindung zum benachbarten Stuttgart wird ein hochwertiges Wohn-, Gewerbe- und Dienstleistungsquartier entstehen. Wir werden auf einer Grundstücksfläche von rund 3.900 Quadratmetern 60 Wohnungen mit 5.300 Quadratmetern Wohnfläche sowie sieben Reihenhäuser mit einer Wohnfläche von insgesamt rund 1.000 Quadratmetern errichten. Die InCity Immobilien AG wird das Projekt mit ihrem Partner Brutschin Wohnbau GmbH realisieren, der Baubeginn ist für das Frühjahr nächsten Jahres geplant.

Über diese Projekte hinaus verhandeln wir derzeit eine ganze Reihe von weiteren lukrativen Projektbeteiligungen in den Metropolregionen. Insgesamt umfasst die Projektpipeline derzeit deutlich über EUR 100 Millionen. Der Aufsichtsrat der InCity Immobilien AG hat diese Vorhaben geprüft und uns auf seiner Sitzung am 11. Juni 2012 ein entsprechendes Verhandlungsmandat für diese potenziellen Beteiligungen erteilt.

In diesem Zusammenhang werden aus dem Aktionärskreis projektbezogene Refinanzierungen bis zu einem Volumen von EUR 20 Millionen bereitgestellt. Diese Finanzierungszusagen betreffen alle potentiellen Beteiligungen, die dem Aufsichtsrat vorgestellt wurden. Der Vorstand wird die Gelder projektbezogen abrufen und marktüblich verzinsen. Damit ist die Finanzierung aller derzeit in Verhandlungen befindlichen Projektbeteiligungen gesichert, ohne dass weitere Kapitalmaßnahmen notwendig wären.

Wir werden nun die einzelnen Projekte weiterverhandeln und Sie, liebe Aktionäre, informieren, wenn es zu einem Abschluss gekommen ist. Seien Sie jedoch versichert, dass wir uns zu keinem Zeitpunkt unter Druck setzen werden und wir nur jene Projekte realisieren, bei denen wir Ihnen eine angemessene Rendite bei einem Höchstmaß an Sicherheit bieten können.

Da sich unsere aktuell laufenden Projekte im ersten Halbjahr 2012 alle noch in der Bau- bzw. Planungsphase befanden, erzielte die AG in den ersten sechs Monaten des laufenden Geschäftsjahres noch keine Umsätze. Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von EUR 0,6 Millionen resultieren ausschließlich aus dem Altgeschäft, insbesondere aus der Gewinnausschüttung einer Tochtergesellschaft aufgrund einer bereits in den Vorjahren abgeschlossenen Immobilienprojektentwicklung. Der Personal- und Verwaltungsaufwand lag leicht unter dem Niveau des Vorjahreszeitraums. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen konnten jedoch gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres um rund 50 Prozent auf EUR 0,7 Millionen vermindert werden. Das Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT) lag bei EUR -0,7 Millionen. Aufgrund des Zinsergebnisses in Höhe von EUR 0,3 Millionen beläuft sich der Fehlbetrag der AG für die ersten sechs Monate des Geschäftsjahres 2012 auf EUR 0,4 Millionen.

Die Umsatzerlöse des InCity Konzerns addierten sich auf EUR 5,4 Millionen nach EUR 3,9 Millionen im Vergleichszeitraum des Vorjahres. Sie resultierten wie schon im Vorjahr in voller Höhe aus dem kontinuierlichen Abverkauf der Altobjekte. Die sonstigen betrieblichen Erträge setzten sich im Wesentlichen mit EUR 0,4 Millionen aus Mieten für die zum Verkauf gehaltenen Immobilienprojekte zusammen. Das EBIT belief sich auf rund EUR -1,7 Millionen, der Konzernfehlbetrag auf EUR -1,8 Millionen.

Das Eigenkapital der AG belief sich zum 30. Juni 2012 auf EUR 22,6 Millionen. Das entspricht einer Eigenkapitalquote von rund 90 Prozent. Im Konzern lag das Eigenkapital zum 30. Juni 2012 bei EUR 20 Millionen. Daraus ergibt sich eine Eigenkapitalquote von knapp 39 Prozent.

Mit der Entwicklung sowohl der einzelnen Projekte als auch der finanziellen Lage der AG und des Konzerns liegen wir im Bereich unserer Erwartungen. Wir sind sehr zuversichtlich, das für dieses Jahr prognostizierte ausgeglichene Ergebnis in der AG zu erreichen. Auch unsere Prognose für ein substantiell positives Ergebnis in der AG im Geschäftsjahr 2013 bleibt unverändert bestehen.

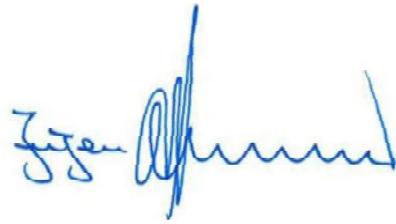
Am 28. August 2012 legte Heiko C. Frantzen, seit dem Jahr 2010 Finanzvorstand der InCity Immobilien AG, auf eigenen Wunsch sein Amt mit sofortiger Wirkung nieder. Die Aufgaben von Frantzen übernahm Jürgen Oppelt, der Vorstandsvorsitzende der InCity Immobilien AG. Oppelt ist bis auf Weiteres allein für die InCity Immobilien AG zeichnungsberechtigt. Der Aufsichtsrat ist bereits mit potentiellen Kandidaten in engen Verhandlungen. „Das eingespielte Team um Jürgen Oppelt ist absolut in der Lage für eine Übergangszeit die Arbeiten des Finanzvorstandes mit zu übernehmen“, sagt der Aufsichtsratsvorsitzende Emanuel Kunz. „Die Entscheidung über einen Nachfolger wird bereits in den nächsten Wochen fallen“. Kunz dankte Frantzen „für die geleistete Arbeit während der erfolgreichen Restrukturierung und Neuausrichtung der InCity Immobilien AG“ und begrüßte, dass Frantzen InCity freundschaftlich verbunden bleibt.

Liebe Aktionäre und Investoren, die Finanzierung unserer gut gefüllten Pipeline ist gesichert. Wir arbeiten hochmotiviert an der stetigen Entwicklung Ihres Unternehmens und freuen uns Ihnen schon bald weitere lukrative Projektbeteiligungen mitzuteilen.

Mit freundlichen Grüßen

Der Vorstand

Frankfurt am Main, im September 2012

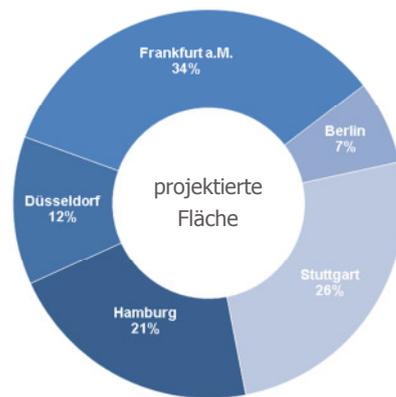
A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Jürgen Oppelt', with a stylized, flowing script.

Jürgen Oppelt

# INCITY-Beteiligungen

## Regionale Verteilung der INCITY-Beteiligungen:

Einhergehend mit der Expansion in die Zielregionen Berlin und Stuttgart hat sich die regionale Verteilung der Projektbeteiligungen bezogen auf die Fläche verändert. Im August 2012 entfielen rund 7 Prozent der projektierten Fläche auf Berlin (Beteiligung „Top Living Berlin - Lassenstraße“) und 26 Prozent auf die Region Stuttgart (Beteiligung „Wohnquartier Böblingen“). Auf die Metropole Frankfurt am Main, welche gleichzeitig Geschäftssitz der Gesellschaft ist, entfallen rund 34 Prozent der projektierten Fläche. Hier spiegeln sich die Projektbeteiligungen „OPERNBLICK“, „Wohnkreis Dornbusch“ und „Villa Noblesse“ wider. Mit der Beteiligung am Bauvorhaben „Rheinblick“ entfallen rund 12 Prozent auf die Region Düsseldorf und mit dem Projekt „Elbquartier Blankenese“ rund 21 Prozent auf die Hansestadt Hamburg.



Stand: September 2012

## Die INCITY-Beteiligungen im Überblick:

| Projekt                                    | Projektdate  | Verkaufbare Fläche   | Beteiligung der INCITY an Projektgesellschaft | Baubeginn | Geplante Fertigstellung |
|--|--|----------------------|---|-----------|-------------------------|
| "OPERNBLICK", Frankfurt am Main            | Neubau von 9 exklusiven Eigentumswohnungen mit Blick auf die Alte Oper   | 1.713 m <sup>2</sup> | 51%   | Q3/2011   | Q4/2012                 |
| "Wohnkreis Dornbusch", Frankfurt am Main   | Neubau 64 moderner Wohnungen und zweier Einzelhandelsflächen im Frankfurter Stadtteil Dornbusch                | 5.484 m <sup>2</sup> | 51%   | Q1/2012   | Q2/2013                 |
| "Elbquartier Blankenese", Hamburg          | Neubau von gesamt 35 Doppel-, Reihenhäuser und Stadtvillen im Hamburger Stadtteil Blankenese                   | 5.303 m <sup>2</sup> | 81%   | Q3/2012   | Q4/2013                 |
| "Rheinblick", Düsseldorf                   | Neubau hochwertiger Eigentumswohnungen an der Uferpromenade des Rheins   | 3.080 m <sup>2</sup> | 84%   | Q1/2013   | Q2/2014                 |
| "Top Living Berlin - Lassenstraße", Berlin | Neubau von rund 20 hochwertigen Eigentumswohnungen im Berliner Stadtteil Grunewald                             | 1.750 m <sup>2</sup> | 51%   | Q2/2013   | Q4/2014                 |
| "Villa Noblesse", Frankfurt am Main        | Neubau zweier exklusiver Wohngebäude im Frankfurter Diplomatenviertel mit gesamt 8 Wohneinheiten               | 1.282 m <sup>2</sup> | 51%   | Q1/2013   | Q4/2014                 |
| "Wohnquartier Böblingen", Böblingen        | 60 Eigentumswohnungen und 7 Reihenhäuser als Teil der Quartiersentwicklung des ehemaligen Flugfeldes Böblingen | 6.328 m <sup>2</sup> | 51%   | Q1/2013   | Q4/2014                 |

Stand: September 2012

## Die INCITY-Beteiligungen im Einzelnen

### 1. „OPERNBLICK“ in Frankfurt am Main

**Akkreditierter Partner: IBB Grundstücksbeteiligungsgesellschaft mbH**

#### **Exklusive Eigentumswohnungen mit Blick auf die Alte Oper**

In exklusiver Toplage, im Herzen Frankfurts und dennoch im Grünen, entstehen neun elegante Eigentumswohnungen von ca. 74 bis zu rund 352 Quadratmetern Wohnfläche. Hochwertige Architektur, luxuriöse Bauqualität und ein traumhafter Blick auf die Alte Oper Frankfurts – das ist der „OPERNBLICK“. Zwischenzeitlich sind sämtliche Einheiten verkauft, die Projektfertigstellung und Übergabe an die Eigentümer ist für das vierte Quartal 2012 geplant.



### 2. „Wohnkreis Dornbusch“ in Frankfurt am Main

**Akkreditierter Partner: SO Grund GmbH**

#### **Moderne und energieeffiziente Wohnungen und Einzelhandelsflächen**

Im Stadtteil Dornbusch - zwischen Hessischem Rundfunk und dem Campus Westend der Universität Frankfurt – entstehen neben zwei Einzelhandelsflächen 64 Wohnungen unterschiedlicher Größe an der Eschersheimer Landstraße. Als Ankermieter konnte der dm Drogeriemarkt gewonnen werden. Das Gesamtobjekt wurde bereits im Jahr 2011 an einen institutionellen Investor veräußert. Im Sommer 2012 wurde die Grundsteinlegung gefeiert und mit der Vermietung des Objektes soll im Herbst 2012 begonnen werden. Die Projektfertigstellung ist für das zweite Quartal 2013 geplant.



### 3. „Elbquartier Blankenese“ in Hamburg

**Akkreditierter Partner: QUATERRA Immobilien GmbH**

#### **Ein Park mit altem Baumbestand, ein Herrenhaus, ein Steinwurf bis zur Elbe**

Im Zentrum des Grundstücks befindet sich ein Herrenhaus aus dem Jahre 1900 welches aufwändig saniert und zu vier Häusern umgebaut wird. Parallel werden zwei freistehende Einfamilienhäuser und weitere 29 Häuser auf dem Grundstück errichtet. Die Häuser werden modern, offen und individuell mit zwei Vollgeschossen, Staffel- und Untergeschoss gestaltet. Erste Einheiten sind bereits verkauft, die Fertigstellung des Projektes ist für das vierte Quartal 2013 geplant.



### 4. „Rheinblick“ in Düsseldorf

**Akkreditierter Partner: Rheinblick GmbH**

#### **Hochwertige Eigentumswohnungen direkt an der Uferpromenade des Rheins**

Auf dem Gesamtareal soll ein neues Stadtquartier mit Angeboten für Betreutes Wohnen und unterschiedlichen Formen des Miet- und Eigentumswohnungsbaus sowie einem Ärztehaus in Ergänzung zum Dominikus-Krankenhaus entstehen. Von der gesamten Entwicklungsfläche konnte sich die InCity über eine Projektbeteiligung ein Ufergrundstück mit rund 2.500 Quadratmetern sichern. Auf dieser Fläche sollen hochwertige Eigentumswohnungen errichtet werden. Die Fertigstellung ist im zweiten Quartal 2014 geplant.



### 5. „Top Living Berlin- Lassenstraße“ in Berlin

**Akkreditierter Partner: Münchener Grundbesitz Verwaltungs GmbH**

#### **Hochwertige Eigentumswohnungen im Stadtteil Grunewald**

Auf einem rund 3.400 Quadratmeter großen Grundstück in der Lassenstraße/Ecke Bismarckstraße entstehen im kommenden Jahr hochwertige Eigentumswohnungen im Berliner Stadtteil Grunewald. Der Stadtteil Grunewald gilt als das preislich hochwertigste Gebiet des Berliner Villenbogenrings. Geplant ist der Neubau von rund 20 exklusiven Wohneinheiten nebst Stellplätzen auf einer Fläche von insgesamt rund 1.800 Quadratmetern. Mit dem Bau soll Mitte 2013 begonnen werden, für das vierte Quartal 2014 ist die Fertigstellung geplant.



## 6. „Villa Noblesse“ in Frankfurt am Main

**Akkreditierter Partner: WIB Wirena Immobilien Beteiligungs AG**

### Hochwertige Eigentumswohnungen im Frankfurter Diplomatenviertel

Auf einem rund 1.800 Quadratmeter großen Grundstück in Frankfurt Bockenheim werden voraussichtlich ab dem Jahr 2013 zwei exklusive Villen entstehen. Das Projekt liegt im Frankfurter Diplomatenviertel, das zu den Bestlagen von Frankfurt zählt. Ab dem kommenden Jahr 2013 werden in der Frauenlobstraße acht großzügige Wohneinheiten auf insgesamt rund 1.300 Quadratmetern Wohnfläche nebst Stellplätzen errichtet. Der Vertrieb begann bereits Mitte September dieses Jahres, die Fertigstellung des Projektes ist für das vierte Quartal 2014 geplant.



## 7. „Wohnquartier Böblingen“ in Böblingen

**Akkreditierter Partner: Brutschin Wohnbau GmbH**

### Eigentumswohnungen und Reihenhäuser als Teil der Quartiersentwicklung des ehemaligen Flugfeldes Böblingen

Auf einer Grundstücksfläche von rund 3.900 Quadratmetern werden 60 Wohnungen mit 5.300 Quadratmetern Wohnfläche sowie sieben Reihenhäusern mit einer Wohnfläche von insgesamt rund 1.000 Quadratmetern errichtet. Das Projekt ist Teil der Quartiersentwicklung des ehemaligen Flugfeldes Böblingen. Auf dem etwa 80 Hektar großen Gelände wird ein hochwertiges Gewerbe- und Dienstleistungsquartier mit einer Mischnutzung aus stadtnaher Produktion, Dienstleistung, Forschung, Bildung, Wohnen und Grünflächen entwickelt. Der Vertrieb soll im Herbst dieses Jahres starten, der Baubeginn ist im März des nächsten Jahres geplant. Die Fertigstellung soll im vierten Quartal 2014 erfolgen.



## Ergebnisaufteilung der InCity Immobilien AG

Aufgrund der bereits im Geschäftsjahr 2010 beschlossenen strategischen Neuausrichtung der Gesellschaft umfasst die Gewinn- und Verlustrechnung der InCity Immobilien AG sowohl das Neugeschäft (InCity NEU) wie auch die bis zum Berichtszeitpunkt noch nicht vollständig abgewickelten Komponenten des Altgeschäfts (InCity ALT). Wie hoch der jeweilige Anteil an der Gewinn- und Verlustrechnung der Gesellschaft ist, macht folgende Tabelle deutlich:

| EUR  | InCity AG          | davon InCity<br>NEU  | davon InCity<br>ALT |
|--|--------------------|----------------------|---------------------|
| 1. Umsatzerlöse  | 0,00               | 0,00                 | 0,00                |
| 2. Sonstige betriebliche Erträge   | 579.266,20         | 0,00                 | 579.266,20          |
|  | <b>579.266,20</b>  | <b>0,00</b>          | <b>579.266,20</b>   |
| 3. Personalaufwand   |                    |                      |                     |
| a) Löhne und Gehälter, Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung   | 601.948,15         | 421.363,71           | 180.584,45          |
| 4. Abschreibungen  |                    |                      |                     |
| a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen und auf Vermögensgegenstände und des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten | 621,00             | 621,00               | 0,00                |
| 5. Sonstige betriebliche Aufwendungen  | 697.345,95         | 602.297,77           | 95.048,18           |
| <b>6. Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>   | <b>-720.648,90</b> | <b>-1.024.282,48</b> | <b>303.633,58</b>   |
| 7. Finanzergebnis  | 283.789,10         | 279.175,00           | 4.614,10            |
| <b>8. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit (EBT)</b>   | <b>-436.859,80</b> | <b>-745.107,48</b>   | <b>308.247,68</b>   |
| 9. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag und Sonstige Steuern   | 0,00               | 0,00                 | 0,00                |
| <b>10. Fehlbetrag</b>  | <b>-436.859,80</b> | <b>-745.107,48</b>   | <b>308.247,68</b>   |

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von insgesamt TEUR 579 beziehen sich ausschließlich auf die Abwicklung des Altgeschäfts und beinhalten fast ausschließlich die Gewinnausschüttung einer Tochtergesellschaft aufgrund einer bereits in Vorjahren abgeschlossenen Immobilienprojektentwicklung (TEUR 550). Im Berichtszeitraum angefallene Zinserträge aus Gesellschafterdarlehen im Rahmen des Neugeschäfts sind ausschließlich im Finanzergebnis von „InCity NEU“ enthalten.

Management-Fees aufgrund übernommener Controlling-Aufgaben werden erst ab dem 2. Halbjahr 2012 vereinnahmt und von da an in den Umsatzerlösen bei „InCity NEU“ ausgewiesen.

Von den gesamten betrieblichen Aufwendungen in Höhe von rund TEUR 1.300 entfallen 78,8 Prozent entsprechend TEUR 1.024 auf „InCity NEU“ und 21,2 Prozent entsprechend TEUR 276 auf „InCity ALT“. Dabei werden der Anteil von „InCity ALT“ im Wesentlichen durch Belastungen aus Gewährleistungen für Altprojekte sowie eine noch bis 2014 laufende Zwischenvermietung in einem Altobjekt bestimmt. Der Personalaufwand verteilt sich im ersten Halbjahr 2012 mit noch rund 70 Prozent auf „InCity NEU“ und rund 30 Prozent auf „InCity ALT“. Auch der Personalaufwand für „InCity ALT“ begründet sich mittlerweile allein aus der Abarbeitung von Gewährleistungsthemen in Altprojekten. Im Finanzergebnis von „InCity NEU“ sind nur die mit dem Neugeschäft verbundenen Zinseinnahmen aus Gesellschafterdarlehen enthalten.

„InCity NEU“ verzeichnete zum Ende des ersten Halbjahres 2012 noch einen Fehlbetrag von TEUR 745. Aufgrund des gleichzeitigen positiven Ergebnisbeitrags von „InCity ALT“ in Höhe von TEUR 308 ergibt sich für die ersten sechs Monate des laufenden Geschäftsjahres ein Gesamtfehlbetrag in Höhe von TEUR 437.

Vor dem Hintergrund der üblichen Projektlaufzeiten und entsprechend unserer Prognose werden sich die Ergebnisbeiträge des Neugeschäfts erst ab Jahresende 2012 und nachhaltig in 2013 in „InCity NEU“ widerspiegeln.

# InCity Immobilien AG, Frankfurt am Main

## Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns für das 1. Halbjahr 2012

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

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

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

Die InCity AG bietet regional agierenden mittelständischen Projektentwicklern über akkreditierte Partnerschaften die Möglichkeit, ihre Projekte in einer Kooperation liquiditätsschonend zu realisieren. Dabei stellt die InCity AG der neu zu gründenden Projektgesellschaft den Großteil der für die Fremdfinanzierung erforderlichen Eigenmittel in Form eines Gesellschafterdarlehens zur Verfügung. Im Rahmen der Partnerschaft führt die InCity AG ein weitreichendes Qualitäts- und Kostencontrolling durch. An den Projektgesellschaften ist die InCity AG grundsätzlich als Mehrheitsgesellschafter mit mindestens 51% beteiligt. Zudem sichert sich die InCity AG weitgehende gesellschaftsrechtliche Einflussmöglichkeiten in den Projektgesellschaften. Hierdurch wird eine Vermögenssicherung für die InCity AG für den Fall gewährleistet, dass der Partner das Projekt nicht wie vereinbart durchführt und abschließt.

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

Spätestens nach Fertigstellung, Veräußerung und Rückführung der Fremdfinanzierung erhält die InCity AG das gewährte Gesellschafterdarlehen zurück und ist darüber hinaus am Ergebnis der Projektgesellschaft mit mindestens 30% beteiligt. Die zurückgeflossenen Gesellschafterdarlehen und die Erträge aus den Projektgesellschaften werden zur Substanzsteigerung verwendet und in den weiteren Beteiligungsausbau reinvestiert.

#### **1.2. Organe und Mitarbeiter**

Im ersten Halbjahr 2012 waren neben dem Vorstand durchschnittlich neun weitere Mitarbeiter in der InCity AG beschäftigt. Inklusive aller Tochtergesellschaften beschäftigte die InCity Gruppe zum 30. Juni 2012 zehn Mitarbeiter (inkl. Vorstand).

Dem Aufsichtsrat der InCity AG gehörten im Berichtszeitraum die Herren Emanuel Kunz, Vorsitzender (01.01.-30.06.2012), Carl-Detlev Freiherr von Hammerstein, stellvertretender Vorsitzender (01.01.-30.06.2012), Dietmar

Binkowska (01.01.-30.06.2012), Hans Georg Claaßen (01.01.-30.06.2012), Dr. Georg Oehm (01.01.-30.06.2012) und Hanns-Eberhard Schleyer (01.01.-30.06.2012) an.

Dem Vorstand gehörten während des gesamten Berichtszeitraums die Herren Jürgen Oppelt, Vorsitzender (01.01.-30.06.2012) und Heiko Christian Frantzen (01.01.-30.06.2012) an.

## **2. Wirtschaftliche Einflussfaktoren**

### **2.1. Gesamtwirtschaftliche Entwicklung**

Im ersten Halbjahr 2012 hat die Euro-Schulden-Thematik die Konjunktur und die Dynamik der Wirtschaft weltweit anhaltend abgeschwächt. Entgegen diesem Trend ist die deutsche Wirtschaft weiter gewachsen, wenn auch weniger stark als zuvor. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) erhöhte sich im zweiten Quartal preis-, saison- und kalenderbereinigt um 0,3 Prozent im Vergleich zum Vorquartal, nachdem es im ersten Quartal 2012 einen Anstieg von 0,5 Prozent verzeichnet hatte. Sowohl der Konsum als auch der Außenbeitrag (Export abzüglich Importe) sorgten für positive Impulse. Die Verbrauchskonjunktur profitierte von der guten Arbeitsmarktlage und den kräftigen Lohnerhöhungen. Die Arbeitslosenquote lag im Juni 2012 bei 6,6 Prozent.

Insgesamt hat allerdings die Unsicherheit über die konjunkturelle Entwicklung in Deutschland zugenommen. Seit Mai sinkt der ifo Geschäftsklimaindex, das wichtigste deutsche Konjunkturbarometer, angesichts der weltweit trübere Konjunkturaussichten und der Schuldenkrise in Europa. Aufgrund der Verunsicherungen im Euro-Raum könnte die Konjunktur in Deutschland nach der Jahresmitte 2012 stärker als bisher beeinträchtigt werden.

Quellen:

Destatis – Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung vom 24.05.2012 und 14.08.2012

Deutsche Bundesbank, Monatsbericht August 2102

Handelsblatt, „Euro-Krise verdirbt Managern die Stimmung“ vom 27.08.2012

### **2.2. Wohnimmobilienmarkt**

Der deutsche Wohnungsmarkt gilt unter nationalen wie internationalen Investoren weiterhin als einer der sichersten und attraktivsten Investmentmärkte weltweit. Im ersten Halbjahr 2012 wurden Wohnpakete bzw. Wohnanlagen ab 50 Wohneinheiten im Wert von rund EUR 7 Milliarden gehandelt. Damit lag das bundesweite Transaktionsvolumen um 170 Prozent über dem Vorjahr. Für die hohe Attraktivität des deutschen Wohninvestmentmarkts sprechen vor allem die robuste Wirtschafts- sowie die günstige Arbeitsmarktentwicklung mit zuletzt höheren Tarifabschlüssen in einigen Branchen und historisch niedrige Finanzierungskonditionen für Unternehmen sowie private Immobilienkäufer. Gerade die hohe Nachfrage privater Immobilienkäufer beflügelt auch wieder die Phantasie jener Investoren, die auf die Strategie zur Teilprivatisierung von Bestandsportfolien setzen.

In den wirtschaftsstarken Ballungszentren ist Wohnraum nach wie vor knapp. Die Mieten und Preise für Wohnraum in den prosperierenden deutschen Groß- und Mittelstädten sind zuletzt entsprechend angestiegen, von einer Immobilienpreisblase im Wohnsegment kann jedoch nicht gesprochen werden. Bei guten urbanen Lagen ist in allen Preissegmenten ein Nachfrageüberhang zu verzeichnen. Ein weiterer Anstieg der Neubaupreise in den A-Standorten Deutschlands wird in den kommenden fünf Jahren erwartet.

Quellen:

CBRE: CBRE zum Markt für Wohnungsportfolios in Deutschland Q2 2012, Pressemitteilung vom 02.07.2012

BulwienGesa AG: Wohnungsmarktprognose 2015

### 2.3. Gewerbeimmobilienmarkt

Der Markt für Gewerbeimmobilien in Deutschland zeigt sich nach einem regen ersten Quartal 2012 im zweiten Quartal etwas abgeschwächt. Das Volumen gehandelter Gewerbeimmobilien von EUR 4,2 Milliarden im zweiten Quartal 2012 blieb um rund EUR 1 Milliarde hinter dem Vorquartal zurück. Das Transaktionsvolumen im ersten Halbjahr 2012 summierte sich auf insgesamt rund EUR 9,4 Milliarden, insgesamt rund 16 Prozent weniger als im vergleichbaren Zeitraum des Vorjahres. Trotz dieses Rückgangs sehen die Experten die Investorennachfrage nach wie vor als stabil an und erwarten ein reges Investmentgeschehen in der zweiten Jahreshälfte. Die Ende 2011 ermittelte Prognose des Transaktionsvolumens für 2012 in Höhe von rund EUR 23 Milliarden wird aufrechterhalten.

Die Aktivität ausländischer Investoren in Deutschland hat sich in den letzten beiden Jahren wieder deutlich erhöht. Bei dieser Käufergruppe liegt der Fokus auf Einzelhandelsimmobilien im Core-Segment. Die Experten von Jones Lang LaSalle rechnen damit, dass die ausländischen institutionellen Investoren in der zweiten Jahreshälfte verstärkt als Käufer auftreten werden.

Der deutsche Büro-Vermietungsmarkt zeigte sich in beiden Quartalen stabil. Trotz leichtem Rückgang der Vermietungsaktivitäten konnten rückläufige Leerstände sowie vereinzelt Mietpreisanstiege verzeichnet werden. Im ersten Halbjahr 2012 wurde ein Umsatz von rund 1,42 Millionen Quadratmetern erzielt, bis Jahresende rechnen die Experten mit einem Umsatz von rund 3,00 Millionen Quadratmetern. Die Tatsache, dass nur insgesamt sechs großvolumige Vermietungen über 10.000 Quadratmeter registriert wurden zeigt das breite Fundament, auf dem die Nachfrage steht.

Durch die insgesamt robuste Verfassung der Nutzermärkte haben Projektentwickler ihr Engagement wieder verstärkt. Mit rund 411.000 Quadratmetern kamen im ersten Halbjahr 2012 rund 60 Prozent mehr Entwicklungsflächen gegenüber dem Vorjahr auf den Markt. Für das kommende Halbjahr wird erwartet, dass rund 460.000 Quadratmeter fertig gestellt werden. Dies entspricht immer noch dem moderaten Niveau des Vorjahres, so dass der Druck von der Angebotsseite nach wie vor verhalten sein sollte.

Quellen:

Jones Lang LaSalle: Deutscher Immobilienmarkt zur Jahresmitte: Konsolidierung auf gutem Niveau, Pressemitteilung vom 10.07.2012

## 3. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

### 3.1. Vermögens- und Finanzlage der InCity Immobilien AG

Die **Finanzanlagen** erhöhten sich in den ersten sechs Monaten des Jahres 2012 leicht um TEUR 26 auf nunmehr insgesamt TEUR 7.973. Die in dieser Position ausgewiesenen Beteiligungen an Projektentwicklungsgesellschaften setzen sich im Wesentlichen aus der Aktivierung der beiden neuen Projektgesellschaften Düsseldorf Rheinblick Lage 1 GmbH (TEUR 6.325) sowie Elbquartier Blankenese GmbH & Co. KG (TEUR 1.497) zusammen. Der Erwerb der Anteile an diesen beiden Gesellschaften erfolgte bereits im Jahr 2011 im Wege von Sachkapitalerhöhungen aus genehmigtem Kapital.

Der Anstieg der **Forderungen gegen verbundene Unternehmen** um TEUR 1.788 oder 20 Prozent auf TEUR 10.730 ist das Ergebnis aus dem Anstieg der an neue Projektgesellschaften gewährten Gesellschafterdarlehen.

Die **sonstigen Vermögensgegenstände** blieben im Wesentlichen mit TEUR 957 unverändert und beinhalten vor allem Steuererstattungsansprüche in Höhe von TEUR 518.

Die **Guthaben bei Kreditinstituten** fielen insbesondere durch Neuprojektbeteiligungen und im Rahmen des neuen Geschäftsmodells an die Projektgesellschaften ausgegebenen Gesellschafterdarlehen um TEUR 3.209 oder 37 Prozent auf nunmehr TEUR 5.415. Die verbleibenden Beträge sind weiterhin in voller Höhe frei verfügbar für zukünftige Projektbeteiligungen.

Das **Eigenkapital** beläuft sich zum 30. Juni 2012 auf TEUR 22.561. Das entspricht einer Eigenkapitalquote von 89,7 Prozent. Einzig der Periodenfehlbetrag in Höhe von TEUR 437 hat sich negativ auf das Eigenkapital ausgewirkt.

Die **Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen** fielen leicht um TEUR 375 auf TEUR 1.650. Hierbei handelt es sich um von Tochtergesellschaften erhaltene kurzfristige Darlehen.

### **3.2. Ertragslage der InCity Immobilien AG**

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** in Höhe von TEUR 579 resultieren ausschließlich aus dem Altgeschäft, insbesondere dabei aus der Gewinnausschüttung einer Tochtergesellschaft aufgrund einer bereits in Vorjahren abgeschlossenen Immobilienprojektentwicklung (TEUR 550).

Der **Personalaufwand** liegt im ersten Halbjahr leicht unter dem Niveau des Vorjahreszeitraums. Im Berichtszeitraum wurden neben den Vorständen durchschnittlich 9 weitere Mitarbeiter (Vorjahr 12 Mitarbeiter) beschäftigt.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** konnten gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres um TEUR 686 oder rund 50 Prozent auf nunmehr noch TEUR 697 vermindert werden. Ursächlich hierfür waren neben allgemeinen Kosteneinsparungen im Wesentlichen der Entfall von Aufwendungen für Kapitalerhöhungen (TEUR -61) und niedrigere Aufwendungen für Rechts- und Beratungskosten, Steuerberatungs- sowie Abschluss- und Prüfungskosten (TEUR -342). Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beinhalten vor allem Rechts- und Beratungskosten (TEUR 223), Mietaufwendungen (TEUR 139), Abschlussprüfungskosten (TEUR 157) und Aufwendungen im Zusammenhang mit der Notierung im Entry Standard (TEUR 81).

Das **Betriebsergebnis** der InCity AG ist mit TEUR -437 (Vorjahresperiode TEUR -1.147) noch negativ. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum verdeutlicht das Ergebnis jedoch erneut die positive Entwicklung nach der Phase der Reorganisation und Umstrukturierung.

Das **Finanzergebnis** mit TEUR 284 (Vorjahr TEUR 894) resultiert ausschließlich aus Zinserträgen in Höhe von TEUR 324 (Vorjahr TEUR 368) und Zinsaufwendungen in Höhe von TEUR 40 (Vorjahr TEUR 98). Die Zinserträge ergeben sich dabei nahezu in voller Höhe aus den an die neuen Projektgesellschaften ausgegebenen Gesellschafterdarlehen. Im Vergleichszeitraum des Vorjahres wurde im Finanzergebnis noch ein Beteiligungsertrag in Höhe von TEUR 624 ausgewiesen. Dieser wurde zum Jahresende vollständig in die sonstigen betrieblichen Erträge umgegliedert.

Die **Zinsaufwendungen** entfallen auf ein noch bestehendes Mezzanine-Darlehen und die Optionsanleihe.

Insgesamt weist die InCity AG zum 30. Juni 2012 einen deutlich reduzierten **Fehlbetrag** von TEUR 437 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum (TEUR 1.149) aus.

### 3.3. Vermögens- und Finanzlage des Konzerns

Wesentliche Auswirkungen auf die Vermögenslage des InCity Konzern im Verlauf des 1. Halbjahres 2012 hatten vor allem die Beteiligungen an Projektentwicklungsgesellschaften nach neuem Geschäftsmodell sowie die weiteren Verkäufe von Altobjekten bzw. deren Übergaben an die Erwerber.

Das Umlaufvermögen des Konzerns ist im 1. Halbjahr 2012 leicht um TEUR 547 auf insgesamt TEUR 52.107 gefallen. Dabei sind in der Position der **Vorräte** neben einem unbebauten Grundstück ausschließlich unfertige Bauten sowie zum kurzfristigen Verkauf gehaltene Immobilien ausgewiesen. Darin enthalten ist namentlich eine zum kurzfristigen Verkauf gehaltene Bestandsimmobilien der KBD Grundbesitz GmbH mit TEUR 4.800 sowie insbesondere die Entwicklungsobjekte aus den neuen Projektbeteiligungen AIB Projektgesellschaft BA37 GmbH mit TEUR 6.075, Projekt Wohnkreis Dornbusch GmbH & Co. KG mit TEUR 6.020, Elbquartier Blankenese GmbH & Co. KG mit TEUR 9.659, Rheinblick Lage 1 GmbH mit TEUR 7.500 und Top Living Berlin Lassenstraße GmbH mit TEUR 3.074.

Die **liquiden Mittel** sind um TEUR 1.596 gefallen und betragen zum Stichtag insgesamt TEUR 9.946. Darin sind TEUR 8.870 freie liquide Mittel enthalten. Die übrigen Beträge in Höhe von TEUR 1.076 sind auf Sperrkonten hinterlegt. Der Rückgang der liquiden Mittel ist im Wesentlichen auf laufende Verwaltungskosten zurückzuführen.

Das **Eigenkapital** zum 30. Juni 2012 beläuft sich auf insgesamt TEUR 20.074. Daraus ergibt sich eine Eigenkapitalquote von 38,51 Prozent (Vorjahreszeitraum 13,10 Prozent).

Die **kurzfristigen Schulden** erhöhten sich um TEUR 1.369 und betragen zum Stichtag insgesamt TEUR 32.051. Hierin enthalten sind finanzielle Verbindlichkeiten von TEUR 26.885. Dabei handelt es sich vornehmlich um kurzfristige Bankdarlehen zur Realisierung der Immobilienprojekte in den vollkonsolidierten Projektentwicklungsgesellschaften.

### 3.4. Ertragslage des Konzerns

Im 1. Halbjahr 2012 konzentrierte sich der InCity Konzern auf den Aufbau einer Projektpipeline und den Abschluss neuer Projektbeteiligungen sowie die Akkreditierung weiterer Partner zur Umsetzung der neuen Geschäftsstrategie. Gleichzeitig konnten nahezu sämtliche verbliebenen Altprojekte abverkauft werden.

Mit den abgeschlossenen und in Ausführung befindlichen Immobilienprojekten konnte eine Gesamtleistung in Höhe von TEUR 6.265 und eine Betriebsleistung in Höhe von TEUR 7.023 erzielt werden.

Die **Umsatzerlöse** mit TEUR 5.371 resultieren erneut in voller Höhe aus dem kontinuierlichen Abverkauf der Altobjekte. Maßgeblich entfallen diese dabei in Höhe von TEUR 1.950 auf den Verkauf des Objekts Augustastraße in Köln sowie in Höhe von TEUR 1.090 auf das Objekt Steinfelder Gasse in Köln und TEUR 1.870 auf das Objekt Fridolinstraße in Köln. Ansonsten entfallen die Umsatzerlöse auf weitere Einzelverkäufe von Aufteilungsobjekten in der Region Köln/Bonn/Düsseldorf.

Mit ersten Umsatzerlösen aus dem Verkauf von Neuprojekten ist noch im vierten Quartal 2012 zu rechnen.

Die **Bestandsveränderungen** berücksichtigen sowohl die Abgänge der veräußerten Bestandsobjekte als umgekehrt auch den Zuwachs aus Baukosten bei Neuprojekten.

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** in Höhe von TEUR 758 setzen sich im Wesentlichen mit TEUR 361 aus Mieten für die zum Verkauf gehaltenen Immobilienprojekte sowie mit TEUR 117 aus der Auflösung von

Rückstellungen und TEUR 75 aus dem Verkauf von Anlagevermögen einer geschlossenen Betriebsstätte zusammen.

Aufgrund der bereits zum 01.07.2011 vollzogenen Trennung von Mitarbeitern in Tochtergesellschaften sind die **Personalkosten** im Vergleich zum Vergleichszeitraum des Vorjahres deutlich um TEUR 249 oder 26 Prozent auf TEUR 702 gesunken.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** in Höhe von TEUR 2.815 beinhalten vor allem aktivierte Aufwendungen im Zusammenhang mit der Bauphase der Neuprojekte über TEUR 1.340, Abschluss- und Prüfungskosten von TEUR 157 sowie Rechts- und Beratungskosten von TEUR 46, Kosten der Börsennotierung von TEUR 81 sowie Raumkosten von TEUR 139 und Aufwendungen für vermietete Objekte aus den zum Verkauf gehaltenen Immobilienbeständen in Höhe von TEUR 151.

**Zinsen und ähnliche Aufwendungen** blieben weitestgehend unverändert und belaufen sich auf TEUR 279 zum Stichtag. Diese betreffen nahezu in voller Höhe den Fremdfinanzierungsaufwand aus den Immobilien-Projektfinanzierungen nach neuem Geschäftsmodell.

Das **Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)** belief sich im 1. Halbjahr 2012 auf TEUR -1.660. Das **Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit (EBT)** betrug TEUR -1.790. Der **Konzernfehlbetrag** zum 30.06.2012 belief sich auf TEUR -1.791.

### 3.5. Gesamtaussage

Der Einzelabschluss der InCity Immobilie AG spiegelt bereits deutlich den erfolgreichen Ausbau des Neugeschäfts wieder. Das zeigt sich vor allem im positiven Finanzergebnis, welches fast ausschließlich aus dem Neugeschäft resultiert. Mit den ersten Beteiligungserträgen ist noch im vierten Quartal 2012 zu rechnen.

Auf Konzernebene konnten im 1. Halbjahr 2012 die Verkäufe von Altobjekten weiter umgesetzt werden. Parallel dazu wurde die neue Geschäftsstrategie mit weiteren Abschlüssen neuer Projektbeteiligungen aus den liquiden Mitteln der Barkapitalerhöhung vom Oktober 2011 weiter umgesetzt. So konnte erneut die wirtschaftliche Situation des Konzerns im Vergleich zum Vorjahreszeitraum verbessert werden. Insgesamt kommt es aber aufgrund restlicher Abwicklungskosten des Altgeschäfts und üblicher Vorlaufkosten im Neugeschäft noch zu einem Verlust. Aufgrund der durchschnittlichen Projektlaufzeit von etwa 24 Monaten werden sich die positiven Ergebnisse aus den bereits abgeschlossenen Projektbeteiligungen erst ab 2013 widerspiegeln.

### 3.6. Wesentliche Ereignisse im Berichtszeitraum des ersten Halbjahres 2012

Im ersten Halbjahr 2012 gelang es der InCity Gruppe ihr Netzwerk an Projektentwicklern als Basis für künftiges Wachstum in weitere Zielregionen auszubauen. Mit bereits akkreditierten Partnern wurden potenzielle Beteiligungen verhandelt und die vorgestellten Projektentwicklungen geprüft. Schließlich konnte die InCity im Berichtszeitraum zwei neue Projektbeteiligungen bekannt geben. Einerseits ist es der InCity gelungen den Zielmarkt Berlin zu erschließen, andererseits konnte sie ihr Engagement in der Rhein-Main-Region vergrößern.

Im Mai 2012 expandierte die InCity in die nächste deutsche Metropolregion. Mit der Beteiligung an dem Neubauprojekt „Top Living Berlin-Lassenstraße“ wurde der Zielmarkt Berlin erschlossen. In einem der besten Wohnviertel Berlins werden hochwertige Eigentumswohnungen entstehen. Realisiert wird das Projekt mit der Münchener Grundbesitz Verwaltungs GmbH (MGV), die als neuer akkreditierter Partner der InCity gewonnen werden konnte. Die MGV ist auf Projektentwicklungen und die Durchführung von Bauvorhaben im

wohnwirtschaftlichen und gewerblichen Bereich spezialisiert. Mit dem Geschäftsführer Dipl.-Ing. Architekt Dr. Alexander Rosa-Alscher hat die InCity einen sehr erfahrenen Projektpartner gewinnen können.

Im Juni 2012 gab die InCity bekannt, dass sie die Brutschin Wohnbau GmbH als neuen akkreditierten Partner in der Region Stuttgart gewinnen konnte. Die InCity ist mit ihrem Geschäftsmodell auf Regionen in Deutschland fokussiert, die positive Entwicklungspotenziale aufweisen. Die Metropolregion Stuttgart gehört zweifelsohne dazu. Die Brutschin Wohnbau GmbH ist seit vielen Jahren auf die Durchführung von Wohnbauprojekten spezialisiert. Dahinter steht der Geschäftsführer und erfahrene Kaufmann Bernd Brutschin, der das Unternehmen in der Region zu einem erfolgreichen und zuverlässigen Bauträger etabliert hat.

Ebenfalls im Juni 2012 konnte die InCity mit der Beteiligung am Projekt „Villa Noblesse“ die Ausweitung ihres Engagements in der Rhein-Main-Region bekannt geben. In Frankfurter Stadtteil Bockenheim werden voraussichtlich ab dem Jahr 2013 zwei exklusive Wohngebäude mit hochwertigen exklusiven Eigentumswohnungen entstehen. Das Projekt liegt im Diplomatenviertel, das zu den Bestlagen von Frankfurt zählt. Im Vorfeld konnte die WIB Wirena Immobilien Beteiligungs AG (WIB) als akkreditierter Partner der InCity gewonnen werden. Die WIB hat zahlreiche Bauträgermaßnahmen erfolgreich in der Rhein-Main-Region realisiert, dem Unternehmen steht Gerd Koppenhöfer vor – ein versierter Immobilienfachmann mit langjähriger Erfahrung im Bauträgerbereich.

Die ersten Projektbeteiligungen der InCity in Frankfurt, „Wohnkreis Dornbusch“ und „OPERNBLICK“ entwickeln sich erfolgreich. Im Mai 2012 wurde der Grundstein bei der Projektentwicklung „Wohnkreis Dornbusch“ im Frankfurter Stadtteil Dornbusch gelegt. Das Objekt, ein siebengeschossiges Wohn- und Geschäftshaus, konnte bereits im Dezember 2011 im Rahmen eines Globalverkaufs an einen institutionellen Investor, eine deutsche Versicherungsgesellschaft, veräußert werden. Bei der Projektentwicklung „OPERNBLICK“ waren kurz nach Abschluss der Rohbauphase bereits acht der neun exklusiven Eigentumswohnungen veräußert, mittlerweile sind alle Wohnungen verkauft.

## **4. Aktie – INCITY am Kapitalmarkt**

### **4.1. Allgemeine Börsenentwicklung**

Im ersten Quartal 2012 sorgten vor allem positive Konjunkturdaten und die vermeintliche Beruhigung der europäischen Schuldenkrise durch die erzielte Einigung auf einen Schuldenschnitt für Griechenland für einen Aufwärtstrend der Aktienmärkte. Ab März 2012 beeinflussten jedoch die Nachrichten im Zusammenhang mit der Schuldenkrise einiger Euroländer sowie schwächere Wirtschaftsdaten aus den USA und China die Aktienmärkte, so dass die Indizes im zweiten Quartal 2012 einen Teil der bis dahin erzielten Gewinne wieder abgaben. Im Berichtszeitraum stieg der DAX insgesamt um 9 Prozent.

Der Entry Standard All Share Index der Deutsche Börse AG startete das Jahr mit 391 Punkten, entwickelte sich im ersten Quartal 2012 ebenfalls positiv und verzeichnete Gewinne von rund 4 Prozent. Im Verlauf des zweiten Quartals 2012 konnte er diese jedoch nicht halten und schloss insgesamt nahe des Jahresstartwertes mit 396 Punkten.

Bei den weiteren Auswahlindizes der Immobilienbranche konnte ein gegenläufiger Trend im zweiten Quartal beobachtet werden. Der EPRA EUROPE konnte sein Niveau von März 2012 stabil halten und verzeichnete seit Jahresbeginn mit 1.223 Punkten insgesamt einen Anstieg auf letztlich 1.325 Punkte, was einem Plus von rund 8 Prozent entspricht. Der DIMAX (Soleactive Dimax Germany Total) präsentierte sich mit einer stetigen Verbesserung und konnte seinen Indexstand Anfang des Jahres 2012 mit 41,2 Punkten auf 49,7 Punkte zum Halbjahresende ausbauen.

#### 4.2. Kursverlauf der INCITY-Aktie

Die Aktie der InCity Immobilien AG entwickelte sich im ersten Halbjahr 2012 unterdurchschnittlich. Am 2. Januar 2012 startete die InCity-Aktie mit EUR 2,49 in das Börsenjahr (EUR 2,44 am 30.12.2011). Anfang Februar 2012 geriet der Wert unter Druck und erreichte am 30.03.2012 seinen Tiefstwert im ersten Halbjahr mit EUR 1,95. Im 2. Quartal 2012 bewegte sich der Aktienkurs in einem Korridor von EUR 2,00 und EUR 2,26 und schloss das Halbjahr mit einem Kurs von EUR 2,14 ab.

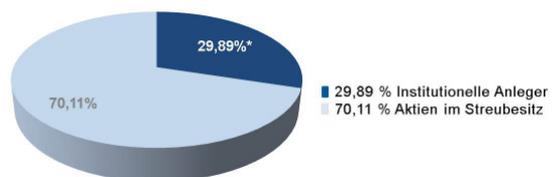
Der durchschnittliche Tagesumsatz der InCity-Aktie im XETRA-Handel der Deutsche Börse AG belief sich in den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres auf 2.238 Aktien je Handelstag. Per 30.06.2012 lag die Börsenkapitalisierung der InCity Immobilien AG bei rund EUR 27 Millionen. Zum Halbjahresstichtag beträgt die Anzahl emittierter Aktien 12.619.967 Stück.

#### Kursverlauf der INCITY-Aktie H1/2012 im Vergleich mit wichtigen Indizes (indexiert):



#### 4.3. Aktionärsstruktur

Bis zum Stichtag des 30. Juni 2012 wurden uns keine Veränderungen per Stimmrechtsmitteilung übersandt. Die Anteile, die durch Mitglieder des Vorstands an der Gesellschaft zum Stichtag des 30. Juni 2012 gehalten wurden lagen unter 1 Prozent.



\* Anteilsbesitz laut veröffentlichter Stimmrechtsmitteilung im eBanz vom 10.08.2010. Gehaltene Anteile können Schwankungen unterliegen. Solange die Gesellschaft keine weiteren Mitteilungen erhält, gehen wir davon aus, dass der uns mitgeteilte Anteilsbesitz weiter fortbesteht.

#### **4.4. Research**

Die Aktie der InCity AG wird von der Close Brothers Seydler Research AG beobachtet. Die letzte Studie vom 5. Juni 2012 wurde mit einer unveränderten Kaufempfehlung und einem Kursziel von EUR 4,10 veröffentlicht. Seither besteht diese Bewertung unverändert fort.

#### **4.5. Hauptversammlung**

Die ordentliche Hauptversammlung für das Geschäftsjahr 2011 fand am 11. Juli 2012 in Frankfurt am Main statt. Das vertretene Grundkapital in Höhe von 47,45 Prozent stimmte bei allen vorgelegten Tagesordnungspunkten im Sinne der Verwaltung.

#### **4.6. Investor Relations-Aktivitäten**

Die InCity verfolgt eine aktive und transparente Kommunikation mit ihren Aktionären, Investoren und dem Kapitalmarkt. Aktionäre und Interessenten können sich jederzeit an die Investors Relations- und Public Relations-Abteilung des Unternehmens wenden um sich über das Unternehmen zu informieren. Zudem können alle Veröffentlichungen und allgemeine Informationen zur Gesellschaft jederzeit auf der Unternehmenshomepage [www.incity.ag](http://www.incity.ag) eingesehen werden. Hier besteht auch die Möglichkeit, sich in speziellen Mail- und Postverteilern zu registrieren und somit alle Veröffentlichungen und News direkt vom Unternehmen zu erhalten.

### **5. Nachtragsbericht**

Bereits Anfang Juli 2012 vermeldete die InCity, dass der Aufsichtsrat in seiner Sitzung am 11. Juni 2012 die vom Vorstand präsentierte Projektpipeline geprüft und ihm ein entsprechendes Verhandlungsmandat für die potenziellen Beteiligungen erteilt hat. Die vorgestellte Pipeline umfasst ein Gesamtinvestitionsvolumen von über EUR 100 Millionen. Außerdem hat sich der Aufsichtsrat davon überzeugt, dass der InCity über ein entsprechendes Finanzierungskonzept genügend Liquidität zur Verfügung steht, um die verschiedenen Projektbeteiligungen eingehen zu können. Aus dem Aktionärskreis werden in diesem Zusammenhang projektbezogene Refinanzierungen bis zu einem Volumen von bis zu EUR 20 Millionen bereitgestellt. Der Vorstand wird die Gelder projektbezogen abrufen und marktüblich verzinsen. Der neu geschaffene Finanzierungsrahmen stellt das weitere Wachstum der InCity sicher und drückt erneut das Vertrauen der Aktionäre in die InCity aus.

Ebenfalls im Juli 2012 veröffentlichte die InCity die Expansion in die Zielregion Stuttgart mit der Projektbeteiligung „Wohnquartier Böblingen“. Zusammen mit ihrem akkreditierten Partner Brutschin Wohnbau GmbH werden in Böblingen sieben Reihenhäuser und zwei Mehrfamilienhäuser mit ca. 60 Wohneinheiten realisiert. Das Projekt ist Teil der Quartiersentwicklung des ehemaligen Flugfeldes in Böblingen. Damit gelang es der InCity, nach Frankfurt, Düsseldorf, Hamburg und Berlin die nächste Wachstumsregion in Deutschland zu erschließen.

Am 28. August 2012 legte Heiko C. Frantzen, seit dem Jahr 2010 Finanzvorstand der InCity Immobilien AG, auf eigenen Wunsch sein Amt mit sofortiger Wirkung nieder. Die Aufgaben von Frantzen übernahm Jürgen Oppelt, der Vorstandsvorsitzende der InCity Immobilien AG.

Nach dem Stichtag des 30. Juni 2012 haben sich darüber hinaus keine weiteren für die finanzielle Unternehmenssituation relevanten Ereignisse ergeben.

## 6. Risikobericht

Zum Stichtag des Zwischenberichts über das erste Halbjahr 2012 haben sich keine weiteren wesentlichen, vom Geschäftsbericht 2011 abweichenden Risiken, ergeben. Hinsichtlich der möglichen Risiken der künftigen Geschäftsentwicklung verweisen wir auf die im Risikobericht des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2011 gemachten Angaben.

## 7. Prognosebericht

### 7.1. Künftige Wirtschafts- und Branchensituation, Marktaussichten

Aufgrund der Rezession im Euro-Raum könnte Deutschland in der zweiten Jahreshälfte vor einer Konjunkturabkühlung stehen. Vor dem Hintergrund der Schuldenkrise und der schwächeren Weltkonjunktur geht die Nachfrage nach deutschen Exporten zurück und Unternehmen schieben ihre Investitionen auf. Der private Konsum legt zwar weiter zu, kann jedoch die schwache Investitionsdynamik nicht aufwiegen, so dass mit einer Abschwächung der Konjunktur im zweiten Halbjahr 2012 zu rechnen ist.

Den Immobilienmarkt in Deutschland, wohnwirtschaftlich wie gewerblich, schätzen wir als weiterhin positiv und stabil ein. Durch den anhaltenden demographischen Wandel in Deutschland werden Metropolstädte wie Berlin, Frankfurt am Main, Hamburg, München, Düsseldorf und Stuttgart aufgrund ihrer Anziehungs- und Wirtschaftskraft ein positives Bevölkerungswachstum verzeichnen wodurch die Nachfrage nach Wohnraum weiter nachhaltig zunehmen wird. Der Markt für Gewerbeimmobilien zeigte sich zum Ende des zweiten Quartals 2012 zwar etwas abgeschwächt, dennoch ist weiterhin mit einem regen Investmentgeschehen zu rechnen.

Quelle:

Handelsblatt, „Euro-Krise verdirbt Managern die Stimmung“ vom 27.08.2012

### 7.2. Aussichten für den InCity Konzern

Die Metropolregionen Deutschlands Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg und München liegen im Investitionsfokus der InCity. Wohnprojekte stehen dabei im Mittelpunkt unserer Beteiligungsstrategie. Die definierten Zielregionen weisen ein hohes Wirtschaftswachstum und eine wachsende Bevölkerungszahl auf. Beide Aspekte führen zu einer starken Nachfrage nach Wohnraum, dem nur ein begrenztes Angebot gegenübersteht. Auch den Gewerbeimmobilienmarkt in Deutschland stufen wir nach wie vor als attraktiv ein. Grundsätzlich will sich die InCity in diesem Segment sowohl in Büro- und Logistik- als auch in Einzelhandelsobjekten engagieren.

Zum Ende des ersten Halbjahres 2012 war die Gesellschaft mit insgesamt sechs Projektbeteiligungen in Frankfurt am Main, Düsseldorf, Hamburg und Berlin vertreten. Im Juli 2012 vermeldete die Gesellschaft zudem ihr erstes Engagement in der Region Stuttgart. Des Weiteren gelang es der InCity, weitere Projektentwickler zu akkreditieren und eine Basis für das künftige Wachstum und die weitere Expansion in die Zielregionen zu legen. Alle Projektbeteiligungen entwickeln sich im Rahmen unserer Erwartungen und verlaufen planmäßig.

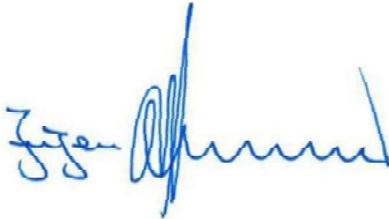
Die Realisierung der bisher eingegangenen Projektbeteiligungen erfolgte aus dem zum Jahresende 2011 bestehenden Liquiditätsbestand. Derzeit verhandelt die InCity eine Projektpipeline, die insgesamt deutlich über EUR 100 Millionen umfasst. Für diese Pipeline hat der Aufsichtsrat der InCity Immobilien AG dem Vorstand nach Prüfung ein entsprechendes Verhandlungsmandat erteilt. Aus dem Aktionärskreis werden in diesem Zusammenhang projektbezogene Refinanzierungen bis zu einem Volumen von EUR 20 Millionen bereitgestellt. Der Vorstand verhandelt die potenziellen Projektbeteiligungen weiter und wird die Gelder projektbezogen abrufen und marktüblich verzinsen.

Durch diesen neu geschaffenen Finanzierungsrahmen sind das weitere Wachstum und die Expansion der InCity in die Zielregionen sichergestellt. Die InCity Immobilien AG wird bereits ab Ende 2013 in der Lage sein, ihre operativen Kosten durch die laufenden Einnahmen aus Zinsen und Management-Fees zu decken.

Aufgrund einer strikten Kostendisziplin, dem weitest gehenden Wegfall von Belastungen aus den Altprojekten und den ersten Beteiligungserträgen aus den Neuprojekten geht der Vorstand von einer weiterhin deutlich positiven Entwicklung für die Geschäftsjahre 2012 und 2013 aus. Die InCity AG soll planmäßig in 2012 ein ausgeglichenes Ergebnis erreichen und in 2013 das Ergebnis positiv ausbauen. Der InCity Konzern wird in 2012 noch mit einem negativen Ergebnis abschließen, da die positiven Ergebnisbeiträge aus den neuen Projekten im Wesentlichen erst ab 2013 und 2014 zum Tragen kommen.

Auch für den Cashflow wird eine weiterhin positive Entwicklung erwartet. Aus den Finanzierungen der Projektentwicklungsgesellschaften, der zukünftig regelmäßig vereinnahmten Management-Fee und den Projekterträgen werden in ausreichender Höhe operative Cashflows generiert. Die daraus zur Verfügung stehende Liquidität wird für Neuinvestitionen in neue Projektbeteiligungen und zur Deckung der allgemeinen Verwaltungskosten verwendet. Die darüber hinaus erzielten Überschüsse sollen mittelfristig als Dividende ausgeschüttet werden.

Frankfurt am Main, im September 2012



Jürgen Oppelt

### **Disclaimer**

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

# InCity Immobilien AG, Frankfurt

## Bilanz zum 30. Juni 2012 nach HGB

| AKTIVA<br>EUR  | 30.06.2012           | 31.12.2011           |
|--|----------------------|----------------------|
| <b>A Anlagevermögen</b>  |                      |                      |
| <b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>                                    |                      |                      |
| Entgeltlich erworbene Konzessionen und Software                                | 2,00                 | 2,00                 |
| <b>II. Sachanlagen</b>   |                      |                      |
| Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung                             | 3.755,49             | 4.376,49             |
| <b>III. Finanzanlagen</b>  |                      |                      |
| 1. Anteile an verbundenen Unternehmen  | 7.972.846,66         | 7.946.326,66         |
| 2. Beteiligungen   | 0,00                 | 0,00                 |
|  | 7.972.846,66         | 7.946.326,66         |
|  | <b>7.976.604,15</b>  | <b>7.950.705,15</b>  |
| <b>B Umlaufvermögen</b>  |                      |                      |
| <b>I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>                        |                      |                      |
| 1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen                                  | 22.266,29            | 13.530,66            |
| 2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen                                    | 10.730.044,28        | 8.941.756,38         |
| 3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht | 0,00                 | 0,00                 |
| 4. Sonstige Vermögensgegenstände   | 957.663,77           | 955.084,58           |
|  | 11.709.974,34        | 9.910.371,62         |
| <b>II. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten</b>                     | 5.414.584,63         | 8.623.597,73         |
|  | <b>17.124.558,97</b> | <b>18.533.969,35</b> |
| <b>C Rechnungsabgrenzungsposten</b>  | <b>130.817,50</b>    | <b>130.817,50</b>    |
| <b>Bilanzsumme</b>   | <b>25.231.980,62</b> | <b>26.615.492,00</b> |

| PASSIVA  | 30.06.2012           | 31.12.2011           |
|--|----------------------|----------------------|
| EUR  |                      |                      |
| <b>A Eigenkapital</b>  |                      |                      |
| <b>I. Gezeichnetes Kapital</b>   | 12.619.967,00        | 12.619.967,00        |
| ./. eigene Anteile   | -36.271,00           | -36.271,00           |
|  | 12.583.696,00        | 12.583.696,00        |
| <b>II. Kapitalrücklage</b>   | 25.842.288,27        | 25.842.288,27        |
| <b>III. Gewinnrücklagen</b>  |                      |                      |
| Gesetzliche Rücklage   | 35.853,42            | 35.853,42            |
| <b>IV. Bilanzverlust</b>   | -15.900.591,63       | -15.463.731,83       |
|  | <b>22.561.246,06</b> | <b>22.998.105,86</b> |
| <b>B Rückstellungen</b>  |                      |                      |
| Sonstige Rückstellungen  | <b>269.205,35</b>    | <b>289.205,35</b>    |
| <b>C Verbindlichkeiten</b>   |                      |                      |
| 1. Anleihen  | 0,00                 | 500.000,00           |
| 2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen  | 172.311,00           | 221.597,57           |
| 3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen   | 1.649.612,13         | 2.024.244,87         |
| 4. Sonstige Verbindlichkeiten<br>davon aus Steuern EUR 332.913,82 (Vj. TEUR 369)<br>davon im Rahmen der sozialen Sicherheit<br>EUR 2.693,07 (Vj. TEUR 1) | 579.606,08           | 582.338,35           |
|  | <b>2.401.529,21</b>  | <b>3.328.180,79</b>  |
|  | <b>25.231.980,62</b> | <b>26.615.492,00</b> |

# InCity Immobilien AG, Frankfurt

## Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 01. Januar bis 30. Juni 2012

| EUR   | 1.1.-30.6.<br>2012    | 1.1.-30.6.<br>2011   |
|---|-----------------------|----------------------|
| 1. Umsatzerlöse   | 0,00                  | 3.178,49             |
| 2. Sonstige betriebliche Erträge  | 579.266,20            | 32.867,40            |
|   | <b>579.266,20</b>     | <b>36.045,89</b>     |
| 3. Personalaufwand  |                       |                      |
| a) Löhne und Gehälter   | -555.141,18           | -685.705,81          |
| b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für<br>Altersversorgung und für Unterstützung   | -46.806,97            | 0,00                 |
|   | <b>-601.948,15</b>    | <b>-685.705,81</b>   |
| 4. Abschreibungen   |                       |                      |
| a) auf immaterielle Vermögensgegenstände<br>des Anlagevermögens und Sachanlagen   | 0,00                  | 0,00                 |
| b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in<br>der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten | -621,00               | -8.103,09            |
|   | -621,00               | -8.103,09            |
| 5. Sonstige betriebliche Aufwendungen   | -697.345,95           | -1.382.857,80        |
|   | <b>-1.299.915,10</b>  | <b>-2.076.666,70</b> |
| <b>6. Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>  | <b>-720.648,90</b>    | <b>-2.040.620,81</b> |
| 7. Erträge aus Beteiligungen  | 0,00                  | 624.200,00           |
| 8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge   | 324.147,83            | 367.785,35           |
| 9. Abschreibungen auf Finanzanlagen und<br>auf Wertpapiere des Umlaufvermögens  | 0,00                  | 0,00                 |
| 10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen  | -40.358,73            | -98.051,20           |
|   | <b>283.789,10</b>     | <b>893.934,15</b>    |
| <b>11. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit (EBT)</b>   | <b>-436.859,80</b>    | <b>-1.146.686,66</b> |
| 12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag  | 0,00                  | -1.876,45            |
| 13. Sonstige Steuern  | 0,00                  | -1.059,00            |
|   | <b>0,00</b>           | <b>-2.935,45</b>     |
| <b>14. Fehlbetrag</b>   | <b>-436.859,80</b>    | <b>-1.149.622,11</b> |
| 15. Verlusvortrag (Vj. Gewinnvortrag)   | -15.463.731,83        |                      |
| 16. Entnahme aus der Gewinnrücklage Rücklage für eigene Anteile   | 0,00                  |                      |
| <b>17. Bilanzverlust</b>  | <b>-15.900.591,63</b> |                      |

# Konzernbilanz

zum 30. Juni 2012 nach IFRS

| AKTIVA<br>TEUR                                     | 30.06.2012    | 31.12.2011    |
|--|---------------|---------------|
| <b>Langfristige Vermögenswerte</b>                 |               |               |
| Software und Lizenzen                              | 0             | 0             |
| Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung | 16            | 133           |
| Beteiligungen                                      | 2             | 0             |
| Aktive latente Steuern                             | 0             | 0             |
|  | <b>18</b>     | <b>133</b>    |
| <b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>                 |               |               |
| Vorräte  | 40.313        | 39.252        |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen         | 755           | 634           |
| Sonstige finanzielle Vermögenswerte                | 447           | 431           |
| Sonstige Vermögenswerte                            | 128           | 349           |
| Steuererstattungsansprüche                         | 518           | 446           |
| Liquide Mittel mit Verfügungsbeschränkungen        | 1.076         | 1.076         |
| Liquide Mittel                                     | 8.870         | 10.466        |
|  | <b>52.107</b> | <b>52.654</b> |
| <b>Summe Aktiva</b>                                | <b>52.125</b> | <b>52.787</b> |

| PASSIVA<br>TEUR   | 30.06.2012    | 31.12.2011    |
|---|---------------|---------------|
| <b>Eigenkapital</b>   |               |               |
| Gezeichnetes Kapital  | 12.620        | 12.620        |
| Eigene Anteile  | -107          | -107          |
| Kapitalrücklage   | 24.277        | 24.277        |
| Gewinnrücklagen   | 1.337         | 1.337         |
| Kumuliertes Konzernergebnis   | -18.751       | -17.083       |
| <b>Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital</b> | <b>19.376</b> | <b>21.044</b> |
| Anteile ohne beherrschenden Einfluss  | 698           | 798           |
| <b>Summe Eigenkapital</b>   | <b>20.074</b> | <b>21.842</b> |
| <b>Langfristige Schulden</b>  |               |               |
| Finanzielle Verbindlichkeiten   | 0             | 0             |
| Rückstellungen  | 0             | 263           |
| Passive latente Steuer  | 0             | 0             |
|   | <b>0</b>      | <b>263</b>    |
| <b>Kurzfristige Schulden</b>  |               |               |
| Ertragsteuerschulden  | 346           | 360           |
| Sonstige Rückstellungen   | 691           | 415           |
| Finanzielle Verbindlichkeiten   | 26.885        | 26.762        |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen                              | 1.285         | 1.133         |
| Verbindlichkeiten aus Fertigungsaufträgen                                     | 0             | 0             |
| Erhaltene Anzahlungen   | 2.273         | 1.595         |
| Sonstige Verbindlichkeiten  | 571           | 417           |
|   | <b>32.051</b> | <b>30.682</b> |
| <b>Summe Passiva</b>  | <b>52.125</b> | <b>52.787</b> |

# Konzern-Gesamtergebnisrechnung

## für den Zeitraum vom 1. Januar bis 30. Juni 2012

| TEUR   | 1.1.-30.6.<br>2012  | 1.1.-30.6.<br>2011  |
|--|---------------------|---------------------|
| Umsatzerlöse   | 5.371               | 3.874               |
| Veränderung des Bestands an unfertigen Leistungen                  | 894                 | 7.142               |
| <b>Gesamtleistung</b>  | <b>6.265</b>        | <b>11.016</b>       |
| Sonstige betriebliche Erträge                                      | 758                 | 813                 |
|  | <b>7.023</b>        | <b>11.829</b>       |
| Materialaufwand  | -5.165              | -11.195             |
| Personalaufwand  | -702                | -951                |
| Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte<br>und Sachanlagen  | -1                  | -30                 |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen                                 | -2.815              | -2.580              |
| <b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>                      | <b>-1.660</b>       | <b>-2.927</b>       |
| Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge                               | 134                 | 215                 |
| Ergebnisse aus Beteiligungen                                       | 15                  | 624                 |
| Zinsen und ähnliche Aufwendungen                                   | -279                | -238                |
| <b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit (EBT)</b>          | <b>-1.790</b>       | <b>-2.326</b>       |
| Steuern vom Einkommen und vom Ertrag                               | -1                  | -7                  |
| <b>Periodenergebnis<br/>(= Konzerngesamtergebnis nach Steuern)</b> | <b>-1.791</b>       | <b>-2.333</b>       |
| Davon entfallen auf  |                     |                     |
| Anteilseigner des Mutterunternehmens                               | -1.668              | -2.333              |
| Anteile ohne beherrschenden Einfluss                               | -123                | 0                   |
|  | <b>-1.791</b>       | <b>-2.333</b>       |
| Ergebnis je Aktie  | -0,14 <sup>b)</sup> | -0,37 <sup>a)</sup> |

a) Basis 6.417.381 Aktien, basierend auf 8.425.402 Aktien (Kapitalerhöhung Juli 2011) liegt das EPS bei EUR -0,28

b) Basis 12.619.967 Aktien

## Konzern-Kapitalflussrechnung nach IFRS für den Zeitraum vom 1. Januar bis 30. Juni 2012

| TEUR  | 1.1.-30.6.<br>2012 | 1.1.-30.6.<br>2011 |
|---|--------------------|--------------------|
| Überschuss (+)/Fehlbetrag (-) vor Ertragsteuern                                 | -1.790             | -2.327             |
| (+) Abschreibungen auf Sachanlagen  | 1                  | 30                 |
|   | <b>-1.789</b>      | <b>-2.297</b>      |
| (-) Zahlungsunwirksame Erträge, Gewinne aus Beteiligungsverkäufen               | -132               | 0                  |
| (+) Zahlungsunwirksame Aufwendungen,  | 163                | 186                |
| (-) gezahlte Ertragsteuern  | -86                | -124               |
|   | <b>-1.844</b>      | <b>-2.235</b>      |
| (+/-) Veränderung der Vorräte, Forderungen,<br>sonstigen Vermögenswerte         | -978               | -9.946             |
| (+/-) Veränderung der Rückstellungen,<br>sonstigen Verbindlichkeiten            | 984                | 316                |
| <b>Cash Flow aus der operativen Geschäftstätigkeit</b>                          | <b>-1.838</b>      | <b>-11.865</b>     |
| (+) Einzahlungen aus Anlagenabgängen  | 117                | 13                 |
| (-) Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen                               | 0                  | -7                 |
| (+) Einzahlungen aus der Veräußerung von Beteiligungen                          | 0                  | 0                  |
| (+) Einzahlungen (-) Auszahlungen aus der Veräußerung von<br>Tochterunternehmen | 0                  | 0                  |
| <b>Cash Flow aus der Investitionstätigkeit</b>                                  | <b>117</b>         | <b>6</b>           |
| (+) Einzahlungen aus Kapitalerhöhungen  | 0                  | 1.000              |
| (-) Ausschüttungen an Minderheiten<br>(Anteile ohne beherrschenden Einfluss)    | 0                  | 0                  |
| (+) Aufnahme (-) Tilgung von Finanzverbindlichkeiten                            | 123                | 39                 |
| (+) Aufnahme (-) Tilgung von sonstigen Krediten                                 | 0                  | 0                  |
| <b>Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit</b>                                 | <b>123</b>         | <b>1.039</b>       |
| <b>Veränderung des Finanzmittelbestands</b>                                     | <b>-1.598</b>      | <b>-10.820</b>     |
| <b>Finanzmittelbestand zu Beginn der Periode</b>                                | <b>10.466</b>      | <b>13.684</b>      |
| <b>Finanzmittelbestand am Ende der Periode</b>                                  | <b>8.868</b>       | <b>2.864</b>       |

## Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung zum 30. Juni 2012 nach IFRS

| TEUR                               | Gezeichnetes<br>Kapital | Kapital-<br>rücklage | Gewinn-<br>rücklage |
|------------------------------------|-------------------------|----------------------|---------------------|
| <b>1. Januar 2011</b>              | <b>5.625</b>            | <b>12.298</b>        | <b>1.337</b>        |
| Kapitalerhöhung                    | 6.995                   | 12.263               | 0                   |
| abzüglich Emissionskosten          | 0                       | -284                 | 0                   |
| <i>davon ab: Latente Steuern</i>   | 0                       | 0                    | 0                   |
| Periodenergebnis 2011              | 0                       | 0                    | 0                   |
| Veränderungen Konzernkreis-Zugänge | 0                       | 0                    | 0                   |
| Veränderungen Konzernkreis-Abgänge | 0                       | 0                    | 0                   |
| <b>31. Dezember 2011</b>           | <b>12.620</b>           | <b>24.277</b>        | <b>1.337</b>        |
| <b>1. Januar 2012</b>              | <b>12.620</b>           | <b>24.277</b>        | <b>1.337</b>        |
| Kapitalerhöhung                    | 0                       | 0                    | 0                   |
| abzüglich Emissionskosten          | 0                       | 0                    | 0                   |
| <i>davon ab: Latente Steuern</i>   | 0                       | 0                    | 0                   |
| Periodenergebnis 1. Halbjahr 2012  | 0                       | 0                    | 0                   |
| Veränderungen Konzernkreis-Zugänge | 0                       | 0                    | 0                   |
| Veränderungen Konzernkreis-Abgänge | 0                       | 0                    | 0                   |
| <b>30. Juni 2012</b>               | <b>12.620</b>           | <b>24.277</b>        | <b>1.337</b>        |

| Eigene<br>Anteile | Kumuliertes<br>Konzernergebnis | Anteile nicht kontrol-<br>lierender Gesellschafter | Insgesamt     |
|-------------------|--------------------------------|--|---------------|
| <b>-107</b>       | <b>-12.381</b>                 | <b>28</b>  | <b>6.800</b>  |
| 0                 | 0                              | 0  | <b>19.258</b> |
| 0                 | 0                              | 0  | <b>-284</b>   |
| 0                 | 0                              | 0  | <b>0</b>      |
| 0                 | -4.702                         | -462   | <b>-5.164</b> |
| 0                 | 0                              | 1.211  | <b>1.211</b>  |
| 0                 | 0                              | 21   | <b>21</b>     |
| <b>-107</b>       | <b>-17.083</b>                 | <b>798</b>   | <b>21.842</b> |
| <b>-107</b>       | <b>-17.083</b>                 | <b>798</b>   | <b>21.842</b> |
| 0                 | 0                              | 0  | <b>0</b>      |
| 0                 | 0                              | 0  | <b>0</b>      |
| 0                 | 0                              | 0  | <b>0</b>      |
| 0                 | -1.668                         | -123   | <b>-1.791</b> |
| 0                 | 0                              | 23   | <b>23</b>     |
| 0                 | 0                              | 0  | <b>0</b>      |
| <b>-107</b>       | <b>-18.751</b>                 | <b>698</b>   | <b>20.074</b> |

# Zusammensetzung von Vorstand und Aufsichtsrat

## **Vorstand:**

**Stand September 2012**

Jürgen Oppelt,  
Vorstandsvorsitzender

## **Aufsichtsrat:**

**Stand September 2012**

Emanuel Kunz,  
Aufsichtsratsvorsitzender

Carl-Detlev Freiherr von Hammerstein,  
Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender

Dietmar P. Binkowska,  
Mitglied des Aufsichtsrats

Hans Georg Claaßen  
Mitglied des Aufsichtsrats

Dr. Georg Oehm  
Mitglied des Aufsichtsrats

Hanns-Eberhard Schleyer  
Mitglied des Aufsichtsrats

## Finanzkalender

08.-10. Oktober 2012

EXPO REAL, München

## Impressum

### **Herausgeber, Konzeption, Text und Gestaltung:**

InCity Immobilien AG, Frankfurt am Main

### **Datum der Veröffentlichung:**

18. September 2012

**InCity Immobilien AG**

**Ulmenstraße 23-25**

**60325 Frankfurt am Main**

Telefon: +49 (0) 69 7191889 – 0

Telefax: +49 (0) 69 7191889 – 790

[info@incity.ag](mailto:info@incity.ag)

[www.incity.ag](http://www.incity.ag)