

H1 2013
Halbjahresbericht

RAUM FÜR ERFOLG.

Die **InCity** Immobilien AG

KENNZAHLEN DER INCITY IMMOBILIEN AG

in Mio. EUR	01.01.-30.06.	01.01.-30.06.	Abweichung	
	2013	2012	absolut	relativ
EBIT	-0,3	-0,7	0,4	52%
Zinsergebnis	0,3	0,3	0,0	0%
Beteiligungsergebnis	0,8	0,6	0,2	33%
EBT	-0,1	-0,4	0,3	75%
Laufendes Ergebnis	-0,1	-0,4	0,3	75%
Cash Flow aus der operativen Geschäftstätigkeit	-0,5	-0,5	0,0	0%
Cash Flow aus der Investitionstätigkeit	-0,2	-2,2	2,0	>100%
Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit	1,1	-0,5	1,6	>100%
	30.06.2013	31.12.2012	Abweichung	
			absolut	relativ
Bilanzsumme	22,0	21,4	0,6	3%
Umlaufvermögen	14,6	14,0	0,6	4%
<i>davon gewährte Darlehen Neuprojekte</i>	8,6	9,1	-0,5	-5%
<i>davon Liquidität</i>	2,7	2,3	0,4	17%
Eigenkapital	19,4	19,5	-0,1	-1%
<i>davon gezeichnetes Kapital</i>	12,6	12,6	0,0	0%
Kurzfristige Verbindlichkeiten	2,0	1,1	0,9	82%
<i>davon Finanzverbindlichkeiten</i>	1,1	0,0	1,1	0%
EK-Quote (in %)	88,2	91,0		

KENNZAHLEN DES INCITY KONZERNS

in Mio. EUR	01.01.-30.06.	01.01.-30.06.	Abweichung	
	2013	2012	absolut	relativ
Umsatzerlöse	13,3	5,4	7,9	>100%
Gesamtleistung	8,7	6,3	2,4	38%
Sonstige betriebliche Erträge	0,3	0,8	-0,5	-63%
EBIT	0,8	-1,7	2,5	>100%
EBT	0,5	-1,8	2,3	>100%
Periodenergebnis	-0,2	-1,8	1,6	89%
Ergebnis je Aktie (in EUR)	-0,10*	-0,14*	0,04	29%
Cash Flow aus der operativen Geschäftstätigkeit	5,4	-1,8	7,2	>100%
Cash Flow aus der Investitionstätigkeit	0,0	0,1	-0,1	-100%
Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit	-3,2	0,1	-3,3	<100%
	30.06.2013	31.12.2012	Abweichung	
			absolut	relativ
Bilanzsumme	56,1	63,6	-7,5	-12%
Kurzfristige Vermögensgegenstände	56,1	63,6	-7,5	-12%
<i>davon Immobilienprojekte</i>	48,0	49,6	-1,6	-3%
<i>davon liquide Mittel</i>	8,1	12,4	-4,3	-35%
Eigenkapital	16,6	16,8	-0,2	-1%
<i>davon gezeichnetes Kapital</i>	12,6	12,6	0,0	0%
Kurzfristige Verbindlichkeiten	39,1	46,6	-7,5	-16%
<i>davon Finanzverbindlichkeiten</i>	28,3	26,6	1,7	6%
EK-Quote (in %)	29,6	26,4		

AKTIE

	01.01.- 30.06.	01.01.-30.06.
	2013	2012
Aktienkurs (in EUR)	1,50	2,14
Aktienanzahl (absolut)	12.619.967	12.619.967
Streubesitz (in %)	ca. 54,60	ca. 70,11
Marktkapitalisierung (in EUR)	18.929.950,50	27.006.729,00

*Gewichtete Aktienanzahl: 12.619.967

DAS 1. HALBJAHR 2013 UND AUSBLICK



Heimat 79

Neue InCity-Projektbeteiligung in Berlin

Juli



Logistikcenter Daimler AG

Erste gewerbliche Projektentwicklung

September



Top Living Berlin

Planungsdetails fertiggestellt

April



Wohnkreis Dornbusch

Fertigstellung Projekt und Übergabe an Mieter

Juni



Elbquartier Blankenese

Baustart erfolgt

März



Wohnkreis Dornbusch

Vermietungsstart erfolgt



Villa Noblesse

Vorzeitige Veräußerung des Grundstücksareals

Februar



Oberursel-Weißkirchen

Neue Projektbeteiligung in der Rhein-Main-Region

Januar



OPERNBLICK

Fertigstellung und Abschluss des Projektes

INHALTSVERZEICHNIS

H1 2013 Halbjahresbericht

Vorwort des Vorstands	6
Zusammengefasster Lagebericht für das 1. Halbjahr 2013	8
Geschäft und Rahmenbedingungen	9
Wirtschaftliche Einflussfaktoren	11
Finanzanalyse	12
Nachtragsbericht	15
Risikobericht	16
Prognosebericht	16
Konzern-Halbjahresabschluss nach IFRS und Halbjahresabschluss der InCity Immobilien AG	18
Konzern-Halbjahresabschluss nach IFRS	19
Konzern-Bilanz	20
Konzern-Gesamtergebnisrechnung	22
Konzern-Kapitalflussrechnung	23
Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung	24
Verkürzter Anhang zum Konzern-Halbjahresabschluss	26
Halbjahresabschluss der InCity Immobilien AG	31
Bilanz	32
Gewinn- und Verlustrechnung	34
InCity-Beteiligungen	35
Finanzkalender	41
Zusammensetzung von Vorstand und Aufsichtsrat	42
Impressum	42



VORWORT DES VORSTANDS

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

das erste Halbjahr des laufenden Geschäftsjahres 2013 verlief für die InCity Immobilien AG planmäßig und erfüllte unsere Erwartungen. Zum einen konnten wir die Basis für weitere neue Projektbeteiligungen legen, zum anderen arbeiteten wir intensiv und letztlich erfolgreich an einer Struktur, mit der wir unser geplantes Projektvolumen unter größtmöglicher Flexibilität refinanzieren können. Dazu beschloss der Vorstand am 11. September 2013 eine Anleihe in Form einer Inhaberschuldverschreibung in einem Gesamtvolumen von bis zu EUR 20 Mio. auszugeben, welche in mehreren Tranchen gezeichnet werden kann. Die erste Tranche in Höhe von EUR 3 Mio. platzierten wir bereits am 20. September 2013. Wir sehen dies als Erfolg, zeugt es doch vom Vertrauen der Anleger und gibt uns für die kommenden Monate Handlungsfreiheit.

Wichtige Meilensteine im ersten Halbjahr 2013

Bei unseren bestehenden Beteiligungen erreichten wir im ersten Halbjahr 2013 einige Meilensteine. So konnten wir eine Teilgewinnausschüttung bei unserer ersten Projektbeteiligung, dem „OPERNBLICK“, in Höhe von EUR 0,4 Mio. realisieren. Das Projektergebnis liegt im Rahmen unserer Erwartungen. Unsere zweite Projektentwicklung, der „Wohnkreis Dornbusch“, wurde zum 30. Juni 2013 fertiggestellt. Zum Fertigstellungstermin waren fast alle der 64 Wohnungen bereits vermietet. Das Objekt wurde schon in 2011 an einen institutionellen Investor veräußert, der Projektertrag liegt im Rahmen unserer Erwartungen und wird im zweiten Halbjahr 2013 ergebnisrelevant. Im Frühjahr 2013 wurde schließlich das Grundstücksareal der Projektentwicklung „Villa Noblesse“ an einen Endinvestor verkauft, welcher plant, das Grundstück in Eigenregie zu bebauen. Die ursprünglich erst für das Jahr 2014 geplanten Projekterlöse fließen der Gesellschaft somit bereits im zweiten Halbjahr 2013 zu.

Unsere weiteren Projektentwicklungen laufen nach Plan. Im „Elbquartier Blankenese“ in Hamburg hat der Bau im Frühjahr 2013 begonnen. Bereits knapp die Hälfte der Einheiten konnte bisher veräußert werden. Der Vertrieb der Wohneinheiten beim „Flugfeld Böblingen“ entwickelte sich im Berichtszeitraum zufriedenstellend, so dass im August 2013 mit dem Bau begonnen werden konnte. Die Planungen bei unserer Berliner Beteiligung „Top Living Berlin“ sind im ersten Halbjahr 2013 weiter vorangeschritten, der Vertriebsstart steht unmittelbar bevor. Mit der Projektbeteiligung „Oberursel-Weißkirchen“ konnten wir

schließlich im ersten Halbjahr eine neue Beteiligung in der Rhein-Main Region realisieren. Hier ist der Bau von acht Doppelhaushälften geplant.

Halbjahres- und Konzernergebnis

Die Ergebnisentwicklung sowohl auf Konzern- als auch auf Einzelabschlussebene verlief im ersten Halbjahr 2013 planmäßig. Auf Konzernebene konnte bei Umsatzerlösen in Höhe von EUR 13,3 Mio. mit einem Konzerngesamtergebnis nach Steuern in Höhe von EUR -0,2 Mio. eine deutliche Ergebnisverbesserung gegenüber dem Vorjahreszeitraum erzielt werden. Das EBIT im Konzern betrug EUR 0,8 Mio., das EBT belief sich auf EUR 0,5 Mio. Erfreulich ist auch die Entwicklung des operativen Cashflows. Dieser ist mit EUR 5,4 Mio. nach der erfolgten Restrukturierung erstmalig deutlich positiv. Das auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallende Ergebnis ist mit EUR -1,3 Mio. nach wie vor negativ, konnte jedoch gegenüber dem Vorjahreszeitraum weiter verbessert werden.

Auf Einzelabschlussebene war das Ergebnis mit EUR -0,1 Mio. nahezu ausgeglichen. Insgesamt konnten Beteiligungserträge in Höhe von EUR 0,8 Mio. sowie Zinseinnahmen und Management-Gebühren in Höhe von EUR 0,5 Mio. erzielt werden.

Ausblick

Für das Geschäftsjahr 2013 werden wir die geplanten Ergebnisse erreichen. Dies bedeutet insbesondere ein ausgeglichenes Ergebnis auf Einzelabschlussebene. An dem Ziel, ab 2015 nachhaltig Gewinne zu erwirtschaften, arbeiten wir intensiv. Für das zweite Halbjahr planen wir neben den im 3. Quartal bereits neu eingegangenen Projektbeteiligungen „Heimat 79“ in Berlin sowie „Logistikcenter Daimler AG“ im Interpark in Offenbach a. d. Queich den Abschluss weiterer Projekte. Das Volumen, welches wir aktuell prüfen, bewegt sich weiterhin bei einem Investitionsvolumen von mehr als EUR 200 Mio.

Frankfurt am Main, im September 2013

Der Vorstand

Jürgen Oppelt

Michael Freund

Zusammengefasster Lagebericht
für das 1. Halbjahr 2013

RAUM FÜR ERFOLG.

Die InCity Immobilien AG

Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns für das 1. Halbjahr 2013

1. Geschäft und Rahmenbedingungen

1.1 Der InCity Konzern im Überblick

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

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

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

Die InCity AG beteiligt sich als Muttergesellschaft innerhalb der Realisierungsphase an der Projektgesellschaft und stellt in der Regel 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.

1.2 Entwicklung des Projektportfolios im ersten Halbjahr 2013

Zu Beginn des Jahres 2013 befand sich die InCity AG in der Prüfung von Projekten mit einem möglichen Gesamtinvestitionsvolumen von EUR 200 Mio. Erste Projektbeteiligungen konnten im ersten Halbjahr 2013 eingegangen werden, bei anderen ist die InCity AG mit ihren Analysen weiter vorangeschritten. Parallel dazu wurde das Partnernetzwerk konsequent für künftiges Wachstum ausgebaut. Viele der bestehenden Projektbeteiligungen haben im ersten Halbjahr 2013 wichtige Meilensteine erreicht.

Im Januar vermeldete die InCity AG, dass das Projekt „OPERNBLICK“, die erste Projektbeteiligung der InCity AG, zum Jahresende 2012 fertiggestellt worden ist. Bereits in den ersten Januarwochen 2013 wurde der Großteil der Wohnungen an ihre neuen Eigentümer übergeben, im Frühjahr erfolgte die

Fertigstellung der Außen- und Gartenflächen. In exklusiver Toplage im Herzen Frankfurts direkt an der Alten Oper sind neun elegante Eigentumswohnungen entstanden. Das Projekt wurde in gemeinschaftlicher Kooperation mit der IBB Grundstücksbeteiligungsgesellschaft mbH realisiert, eine Gewinnausschüttung folgte im ersten Halbjahr 2013.

Im Februar 2013 konnte die InCity AG mit der neuen Projektbeteiligung „Oberursel-Weißkirchen“ ihren Footprint in der Rhein-Main Region ausweiten. In Oberursel/Taunus, das nur wenige Kilometer von Frankfurt am Main entfernt liegt, realisiert sie in Kooperation mit der WIB Wirena Immobilien Beteiligungs AG den Bau von acht Doppelhaushälften. Die InCity AG ist an der Projektgesellschaft „WIB Wohnprojekt Oberursel GmbH“ mehrheitlich mit 51 % beteiligt und stellt dieser im Rahmen der Gesamtfinanzierung EUR 0,3 Mio. als Gesellschafterdarlehen zur Verfügung. Die Fertigstellung des Projektes ist für das 2. Quartal 2014 vorgesehen.

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

Im März 2013 startete die Hochbauphase bei der Quartiersentwicklung „Elbquartier Blankenese“, die in Kooperation mit der Quatterra Immobilien GmbH entsteht. Im gefragten Hamburger Stadtteil Blankenese entstehen 35 exklusive Doppel- und Reihenhäuser sowie Stadtvillen. Das Projekt soll im Spätsommer 2014 fertiggestellt sein. Aktuell sind fast 50% der Einheiten verkauft.

Im April 2013 konnte die InCity AG weitere Planungsdetails zur Beteiligung „Top Living Berlin“ bekannt geben. Auf einem 3.400 m² großen Grundstück werden bis zur geplanten Fertigstellung im 1. Quartal 2015 zwei Punkthäuser mit zehn exklusiven Eigentumswohnungen errichtet. Die Projektentwicklung liegt im Berliner Stadtteil Grunewald. Das Viertel gilt als das hochwertigste Gebiet des Berliner Villenbogens. Realisiert wird das Projekt mit der Münchener Grundbesitz Verwaltungs GmbH. Der Vertriebsstart soll kurzfristig im Herbst 2013 erfolgen.

Ende Juni wurde die Projektentwicklung „Wohnkreis Dornbusch“ fertiggestellt. Zum Fertigstellungstermin waren fast alle der 64 Wohnungen bereits vermietet. Das im Frankfurter Stadtteil Dornbusch gelegene siebengeschossige Wohn- und Geschäftshaus wurde gemeinsam mit der SO Grund GmbH errichtet. Auf einer Nutzfläche von rund 5.500 m² sind energieeffiziente Wohnungen und Einzelhandelsflächen entstanden, Ankermieter im Erdgeschoss ist der dm Drogeriemarkt. Das Bauvorhaben wurde bereits im Dezember 2011 – noch vor Baubeginn – im Rahmen eines Globalverkaufs an einen institutionellen Investor, eine deutsche Versicherung, veräußert. Das Projektergebnis liegt in den Erwartungen der InCity AG und wird noch im Geschäftsjahr 2013 ergebnisrelevant.

1.3 Organe und Mitarbeiter

Dem Vorstand gehörten während des gesamten Berichtszeitraums vom 1. Januar bis 30. Juni 2013 Jürgen Oppelt, Vorsitzender, und Michael Freund an.

Dem Aufsichtsrat der InCity AG gehörten im gesamten Berichtszeitraum vom 1. Januar bis 30. Juni 2013 Emanuel Kunz (Vorsitzender), Carl-Detlev Freiherr von Hammerstein (stellvertretender Vorsitzender), Dietmar Binkowska, Hans Georg Claaßen, Dr. Georg Oehm und Hanns-Eberhard Schleyer an.

Im ersten Halbjahr 2013 waren neben dem Vorstand durchschnittlich 9,5 (Vorjahr: 9) weitere Mitarbeiter in der InCity AG beschäftigt. Zum 30. Juni 2013 waren neben dem Vorstand 10 Mitarbeiter beschäftigt, alle in der InCity AG selbst.

Inklusive aller Tochtergesellschaften beschäftigte die InCity Gruppe damit durchschnittlich 11,5 Mitarbeiter (Vorjahr: 11) inkl. Vorstand.

2. Wirtschaftliche Einflussfaktoren

2.1 Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Die deutsche Wirtschaft befindet sich seit Beginn dieses Jahres auf dem Kurs der konjunkturellen Erholung. Gemäß dem Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie setzten im Frühjahr erste Stabilisierungseffekte, vornehmlich durch Aktivitäten in der Baubranche und durch die Expansion des produzierenden Gewerbes ein. Für das Gesamtjahr prognostiziert das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) unter Berücksichtigung des schwachen Winterhalbjahres ein Wirtschaftswachstum von 0,4%. Für das kommende Jahr wird mit einem Wachstum um 1,8% gerechnet. Nach Meldungen der Bundesagentur für Arbeit ist die Arbeitslosenquote im Juni 2013 saisonbedingt im Vergleich zum Vormonat gefallen und liegt damit mit 6,6% auf gleichem Niveau wie im Vorjahr. Der Arbeitsmarkt stellt einen wichtigen Eckpfeiler für Einkommen und Binnenkonjunktur dar. Der deutsche Verbraucherpreisindex lag im Juni 2013 bei 1,8%. Damit lag die Jahresteuersatzrate niedriger als im Vorjahr (2012: 2,0%).

2.2 Der deutsche Immobilienmarkt im ersten Halbjahr 2013

Die Investmentmärkte zeigen sich völlig unbeeindruckt von der nur moderaten gesamtwirtschaftlichen Entwicklung des ersten Halbjahres. Nach Expertenmeinung bilden niedrige Zinsen, wenig Alternativen bei sicheren Anlagen, kauffreudige Verbraucher und ein stabiler Arbeitsmarkt für Investoren weiterhin ein ausgesprochen attraktives Umfeld. Übereinstimmend wird in Marktanalysen berichtet, dass mehr als die Hälfte des gewerblichen Investmentvolumens auf die deutschen Topstandorte Frankfurt am Main, München, Düsseldorf, Berlin, Hamburg sowie Köln entfallen seien.

2.3 Wohnimmobilienmarkt

Der deutsche Wohnungsmarkt, insbesondere Ballungsräume und wirtschaftsstarke Regionalzentren, galten unter Investoren im ersten Halbjahr 2013 weiterhin als attraktiv. Im ersten Halbjahr 2013 wurden Wohnimmobilienportfolios, d.h. mehr als zehn Wohneinheiten in einer Größenordnung von ca. EUR 7,05

Milliarden gehandelt. Dies entspricht in etwa dem Niveau des Vorjahreszeitraums. Wohnimmobilien bleiben trotz eines prognostiziertem Anstieges der Preise für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern um 3% auch im laufenden Jahr die gefragteste Anlageklasse – am liebsten in Berlin.

2.4 Gewerbeimmobilienmarkt

Am Gewerbeimmobilienmarkt in Deutschland wurden nach Analyse von Fachleuten im ersten Halbjahr 2013 über EUR 12,6 Milliarden investiert. Das bedeutet eine Steigerung um etwa 34% gegenüber der ersten Hälfte des vergangenen Jahres. Aktuellen Marktdaten zufolge wurden in deutsche Büro-, Einzelhandels- und ähnliche Gewerbeobjekte im ersten Halbjahr 2013 so viel Geld wie seit dem vergangenen Immobilienboom 2006/2007 nicht mehr anlegt.

Deutsche Versicherungen, Pensionskassen und Versorgungswerke gehörten im ersten Halbjahr 2013 zur stärksten Gruppe der Käufer von Gewerbeimmobilien. Zudem stammten allein 27% des gesamten Investitionsvolumens von Anlegern aus dem Ausland. Schon in den vergangenen Monaten war deutlich geworden, dass Deutschland unter zunehmendem Interesse von asiatischen Investoren mehr und mehr zum Leitmarkt Europas avanciert.

3. Finanzanalyse

3.1 Gesamtaussage

Das erste Halbjahr des laufenden Geschäftsjahres 2013 verlief für die InCity AG planmäßig und erfüllte unsere Erwartungen. Zum einen konnten wir bei unseren bestehenden Beteiligungen wichtige Meilensteine erreichen, zum anderen die Basis für weitere neue Projektbeteiligungen legen. Darüber hinaus haben wir intensiv daran gearbeitet, eine Struktur zu finden, welche es uns erlaubt, das geplante Projektvolumen mit größtmöglicher Flexibilität zu refinanzieren.

Die Ergebnisentwicklung, sowohl auf Konzern- als auch auf Einzelabschlussebene, verlief im ersten Halbjahr ebenfalls planmäßig. Auf Konzernebene konnte bei Umsatzerlösen in Höhe von TEUR 13.277 mit einem Konzerngesamtergebnis nach Steuern in Höhe von TEUR -194 eine deutliche Ergebnisverbesserung gegenüber dem Vorjahreszeitraum erzielt werden. Das EBIT im Konzern betrug TEUR 812, das EBT belief sich auf TEUR 512. Erfreulich ist auch die Entwicklung des operativen Cash Flows. Dieser ist mit TEUR 5.366 nach der erfolgten Restrukturierung erstmalig deutlich positiv. Das auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallende Ergebnis ist mit TEUR -1.255 nach wie vor negativ, konnte jedoch gegenüber dem Vorjahreszeitraum weiter verbessert werden.

Auf Einzelabschlussebene war das Ergebnis mit TEUR -71 nahezu ausgeglichen. Insgesamt konnten Beteiligungserträge in Höhe von TEUR 805 sowie Zinseinnahmen und Management-Gebühren in Höhe von TEUR 369 erzielt werden.

3.2 Ertragslage des InCity Konzerns

Mit den abgeschlossenen und in Ausführung befindlichen Immobilienprojekten konnte eine Gesamtleistung in Höhe von TEUR 8.688 erzielt werden.

Die Umsatzerlöse in Höhe von TEUR 13.277 resultieren neben dem Abverkauf eines der letzten verbliebenen Altobjekte (TEUR 200) im Wesentlichen aus der Umsatzrealisierung beim Projekt „OPERNBLICK“ (TEUR 13.032).

Der Materialaufwand beinhaltet ausschließlich die laufenden Baukosten der Immobilienprojekte. Der Personalaufwand sowie die sonstigen betrieblichen Aufwendungen bewegen sich auf dem Niveau des Vorjahreszeitraumes.

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 ersten Halbjahr 2013 auf TEUR 812 und ist somit erstmalig nach erfolgter Restrukturierung positiv. Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit (EBT) betrug TEUR 512.

3.3 Vermögens- und Finanzlage des InCity Konzerns

Die wesentlichen Auswirkungen auf die Vermögenslage des ersten Halbjahrs 2013 ergaben sich aus ersten realisierten Erlösen aus Projektbeteiligungen, dem Projektfortschritt in den bereits in Vorjahren eingegangenen Projektbeteiligungen nach neuem Geschäftsmodell, der Beteiligung an einer weiteren Projektentwicklungsgesellschaft, sowie der Übergabe eines bereits verkauften Altobjektes.

Unter den Vorräten sind ausschließlich unfertige Bauten sowie zum kurzfristigen Verkauf gehaltene Immobilien ausgewiesen. Darin enthalten sind im Wesentlichen die zum kurzfristigen Verkauf gehaltene Bestandsimmobilie „Dönhoffstraße“ in Leverkusen (TEUR 4.650) sowie die Entwicklungsobjekte „Elbquartier Blankenese“ in Hamburg (TEUR 10.678), der „Wohnkreis Dornbusch“ in Frankfurt am Main (TEUR 13.322), das Grundstück der Rheinblick Lage 1 GmbH in Düsseldorf (Projekt „Rheinblick“) mit TEUR 5.700, „Top Living Berlin“ in Berlin (TEUR 3.618), „Villa Noblesse“ in Frankfurt am Main (TEUR 3.208), „Flugfeld Böblingen“ in Böblingen (TEUR 2.413).

Die liquiden Mittel betragen insgesamt TEUR 8.055. Darin sind TEUR 4.355 freie liquide Mittel enthalten. Die restlichen Beträge sind in Projekten investiert und dort auf Sperrkonten hinterlegt.

Das Eigenkapital beträgt zum 30. Juni 2013 TEUR 16.613. Daraus ergibt sich eine Eigenkapitalquote von 30%. Das unter dem Eigenkapital ausgewiesene gezeichnete Kapital beläuft sich unverändert zum 31. Dezember 2012 auf TEUR 12.620. Kapitalmaßnahmen wurden im ersten Halbjahr 2013 nicht durchgeführt. Ebenfalls unverändert zum Vorjahr stellt sich mit TEUR 24.277 die Kapitalrücklage dar.

Bei den kurzfristigen finanziellen Verbindlichkeiten in Höhe von insgesamt TEUR 31.931 handelt es sich überwiegend um kurzfristige Bankdarlehen, die im Wesentlichen im Zusammenhang mit den Projektfinanzierungen stehen.

Der Cash Flow im Konzern ist geprägt durch den im ersten Halbjahr 2013 erfolgten Nutzen- und Lastenwechsel beim Projekt „OPERNBLICK“. Der Cash Flow aus operativer Tätigkeit ist hierdurch bedingt mit TEUR 5.366 erstmalig positiv.

Der negative Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit resultiert im Wesentlichen aus der Rückzahlung des Projektdarlehens beim „OPERNBLICK“, welche den Anstieg der Bankdarlehen im Zusammenhang mit der Bautätigkeit überkompensiert.

3.4 Ertragslage der InCity AG

Die Umsatzerlöse beinhalten ausschließlich Einnahmen aus der Management Fee (TEUR 50), welche aus mit neuen Projektgesellschaften vereinbarten Geschäftsbesorgungsverträgen resultieren.

Die sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge aus aktiven Projektgesellschaften resultieren mit TEUR 319 im Wesentlichen aus Gesellschafterdarlehen nach dem Geschäftsmodell der Gesellschaft (TEUR 305). Erträge aus Beteiligungen konnten in Höhe von TEUR 805 realisiert werden. Diese entfallen in Höhe von TEUR 435 auf die Gewinnausschüttung des Projektes „OPERNBLICK“ in Frankfurt am Main sowie in Höhe von TEUR 370 auf Ausschüttungen aus dem Altgeschäft.

Die sonstigen betrieblichen Erträge (ohne neutrale Erträge) in Höhe von TEUR 48 enthalten im Wesentlichen Erträge aus Vermietung (TEUR 29) und bewegen sich auf Vorjahresniveau.

Der Personalaufwand ohne Sondereffekte bewegt sich ebenfalls auf Vorjahresniveau.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen konnten um TEUR 85 oder rund 12% weiter reduziert werden und liegen bei TEUR 612. Sie umfassen im Wesentlichen Raumkosten (TEUR 147), Abschluss- und Prüfungskosten (TEUR 76), Rechts- und Beratungskosten (TEUR 60), sowie Buchführungskosten (TEUR 56).

Zinsen und ähnliche Aufwendungen sind in Höhe von TEUR 54 angefallen.

Insgesamt weist die InCity AG einen Jahresfehlbetrag von TEUR 71 und damit ein nahezu ausgeglichenes Ergebnis aus.

3.5 Vermögens- und Finanzlage der InCity AG

Durch die Anfang 2013 eingegangene neue Projektbeteiligung „Oberursel-Weißkirchen“ erhöhen sich die Finanzanlagen in den ersten sechs Monaten des Jahres 2013 leicht um TEUR 13 auf nunmehr TEUR 7.353.

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von TEUR 10.904 haben sich in den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres 2013 um knapp TEUR 109 reduziert. Diese Veränderung resultiert aus Rückzahlungen von Gesellschafterdarlehen aus dem Neugeschäft sowie erhaltenen Zinsen und Management-Fees in Höhe von TEUR 1.277, denen Auszahlungen von Gesellschafterdarlehen sowie

aktivierte Zinsen und Management-Fees in Höhe von TEUR 825 gegenüber stehen. Die Forderungen gegenüber Altgesellschaften haben sich um TEUR 343 erhöht.

Die sonstigen Vermögensgegenstände in Höhe von TEUR 955 resultieren im Wesentlichen aus Steuererstattungsansprüchen für Vorjahre (TEUR 750) und Umsatzsteuer 2013 (TEUR 58).

Die flüssigen Mittel haben sich im ersten Halbjahr 2013 um rund TEUR 432 erhöht. Wesentlicher Grund hier sind die Rückführungen aus Gesellschafterdarlehen.

Das Eigenkapital ist mit TEUR 19.395 im Vergleich zum 31. Dezember 2013 nahezu unverändert.

Die sonstigen Rückstellungen betreffen insbesondere Gewährleistungsverpflichtungen (TEUR 323) aus dem Altgeschäft.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von TEUR 696 beruhen auf von den Tochtergesellschaften erhaltenen kurzfristigen Darlehen.

Die sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 1.165 resultieren vorwiegend aus einem kurzfristigen Mezzanine-Darlehen für die Refinanzierung einer Projektbeteiligung (TEUR 1.075).

Der Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit im ersten Halbjahr 2013 belief sich auf EUR -0,5 Mio.

Der Cash Flow aus Investitionstätigkeit für diesen Zeitraum betrug EUR -0,2 Mio.

Der Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit lag bei EUR 1,1 Mio.

4. Nachtragsbericht

Im Juli 2013 gab die InCity AG mit „Heimat 79“ ihre zweite wohnwirtschaftliche Projektbeteiligung in Berlin bekannt. Mit der WIB Wirena Immobilien Beteiligungs AG realisiert die InCity AG bis Sommer 2014 den Bau von 13 hochwertigen Eigentumswohnungen in Berlin-Zehlendorf. Das investierte Beteiligungskapital beträgt TEUR 630.

Im September 2013 gab die InCity AG bekannt, dass sie in der Metropolregion Rhein-Neckar mit der Unternehmerfamilie Gutperle ihr erstes gewerbliches Projekt „Logistikcenter Daimler AG“ realisiert. Bis zum Sommer 2014 entsteht für die Daimler AG ein Erweiterungsbau mit rund 43.600 m² Nutzfläche. Ein langfristiger Mietvertrag wurde bereits im Vorfeld abgeschlossen. Das investierte Beteiligungskapital beträgt TEUR 3.000.

Am 11. September 2013 hat der Vorstand beschlossen, eine Anleihe in Form einer Inhaberschuldverschreibung in einem Gesamtvolumen von bis zu EUR 20 Mio. auszugeben, welche in mehreren Tranchen ausgegeben werden kann. Die erste Tranche in Höhe von EUR 3 Mio. konnte am 20. September 2013 vollständig platziert werden. Über diese Struktur kann der Gesellschaft nunmehr bei

gleichzeitig größtmöglicher Flexibilität ausreichend Liquidität für weitere Projekte zur Verfügung gestellt werden.

5. Risikobericht

Zum Stichtag des Halbjahresabschlusses über das erste Halbjahr 2013 haben sich keine weiteren wesentlichen, vom Geschäftsbericht 2012 abweichenden Risiken ergeben. Hinsichtlich der möglichen Risiken der künftigen Geschäftsentwicklung verweisen wir auf die im Risikobericht des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2012 gemachten Angaben.

6. Prognosebericht

6.1 Ausgangssituation

Das erste Halbjahr 2013 ist planmäßig verlaufen. Die InCity AG prüft aktuell verschiedene potenzielle Projektbeteiligungen, so dass wir mit einem weiteren Ausbau des Beteiligungsvolumens im laufenden Geschäftsjahr rechnen.

Ziel ist, die vollständige Deckung der operativen Kosten durch vereinnahmte Zinserträge sowie Management-Fees auf Basis des angestrebten Projektvolumens möglichst bereits in 2014 zu erreichen. Einhergehend mit dieser Ausweitung des Projektvolumens fließen der InCity AG höhere Ergebnisbeteiligungen zu, welche mittelfristig für Reinvestitionen und zukünftige Ausschüttungen an unsere Aktionäre zur Verfügung stehen.

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

6.2 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

In der Eurozone mehren sich die Anzeichen dafür, dass die Rezession zu Ende geht. Die besten Aussichten hat sicherlich die deutsche Wirtschaft. Es ist zu erwarten, dass die EZB die Leitzinsen weiterhin auf einem niedrigen Niveau halten wird.

Insgesamt dürfte die Wirtschaft im Euroraum bis Ende 2014 aber nur langsam wachsen. Die Rahmenbedingungen für unser Geschäftsmodell sehen wir weiterhin als stabil an.

6.3 Projektpipeline

Für das zweite Halbjahr 2013 planen wir neben den im 3. Quartal 2013 bereits neu eingegangenen Projektbeteiligungen „Heimat 79“ in Berlin sowie „Logistikcenter Daimler AG“ im Interpark in Offenbach a. d. Queich den Abschluss weiterer Projekte. Das Volumen, welches wir aktuell prüfen, bewegt sich weiterhin bei einem Investitionsvolumen von mehr als EUR 200 Mio.

6.4 Ausblick

In Anbetracht der Geschäftsentwicklung des ersten Halbjahres 2013 sowie der zu erwartenden Geschäftsentwicklung bis zum Jahresende 2013, gehen wir für das Geschäftsjahr 2013 für den Einzelabschluss der InCity AG weiterhin von einem ausgeglichenen Ergebnis aus. Das auf die Anteilseigner der InCity AG entfallende Konzernergebnis wird auch in 2013 noch negativ sein. An dem Ziel, ab 2015 auf Einzel- und Konzernebene nachhaltig Gewinne zu erwirtschaften, arbeiten wir intensiv.

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

Frankfurt am Main, im September 2013



Jürgen Oppelt



Michael Freund

Konzern-Halbjahresabschluss nach IFRS und
Halbjahresabschluss der InCity Immobilien AG

RAUM FÜR ERFOLG.

Die InCity Immobilien AG

KONZERN-HALBJAHRESABSCHLUSS NACH IFRS

Konzern-Bilanz	20
Konzern-Gesamtergebnisrechnung	22
Konzern-Kapitalflussrechnung	23
Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung	24
Verkürzter Anhang zum Konzern-Halbjahresabschluss	26

KONZERN-BILANZ ZUM 30. JUNI 2013 NACH IFRS

AKTIVA TEUR	Anhang	30.06.2013	31.12.2012
Langfristige Vermögenswerte			
Software und Lizenzen		0	0
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		13	14
Beteiligungen	[5]	3	2
		16	16
Kurzfristige Vermögenswerte			
Vorräte		44.979	49.568
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	[5]	1.453	504
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	[5]	834	212
Sonstige Vermögenswerte		730	283
Steuererstattungsansprüche		0	569
Liquide Mittel mit Verfügungsbeschränkungen	[5]	3.700	10.245
Liquide Mittel	[5]	4.355	2.184
		56.051	63.565
Summe Aktiva		56.067	63.581

KONZERN-BILANZ ZUM 30. JUNI 2013 NACH IFRS

PASSIVA TEUR	Anhang	30.06.2013	31.12.2012
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital		12.620	12.620
Eigene Anteile		-107	-107
Kapitalrücklage		24.277	24.277
Gewinnrücklagen		1.337	1.337
Kumuliertes Konzernergebnis		-22.904	-21.648
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital			
		15.223	16.479
Anteile ohne beherrschenden Einfluss		1.390	315
Summe Eigenkapital		16.613	16.794
Langfristige Schulden			
Rückstellungen		307	258
		307	258
Kurzfristige Schulden			
Ertragsteuerschulden		734	77
Sonstige Rückstellungen		1.952	1.064
Finanzielle Verbindlichkeiten	[5]	31.931	35.127
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	[5]	551	1.282
Erhaltene Anzahlungen		3.643	8.495
Sonstige Verbindlichkeiten	[5]	336	484
		39.147	46.529
Summe Passiva		56.067	63.581

KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JANUAR BIS 30. JUNI 2013

TEUR	01.01.-30.06. 2013	01.01.-30.06. 2012
Umsatzerlöse	13.277	5.371
Veränderung des Bestands an unfertigen Leistungen	-4.589	894
Sonstige betriebliche Erträge	317	758
Materialaufwand	-4.560	-5.165
Personalaufwand	-626	-702
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-1	-1
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-3.006	-2.815
Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT)	812	-1.660
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	19	134
Ergebnisse aus Beteiligungen	0	15
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-319	-279
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	512	-1.790
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-706	-1
Periodenergebnis (= Konzerngesamtergebnis nach Steuern)	-194	-1.791
Davon entfallen auf		
Anteilseigner des Mutterunternehmens	-1.255	-1.668
Anteile ohne beherrschenden Einfluss	1.061	-123
	-194	-1.791
Ergebnis je Aktie (verwässert und unverwässert)	-0,10*	-0,14*

*Gewichtete Aktienanzahl: 12.619.967

KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG NACH IFRS FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JANUAR BIS 30. JUNI 2013

TEUR	01.01.-30.06. 2013	01.01.-30.06. 2012
(+/-) Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag vor Ertragsteuern	512	-1.790
(+) Abschreibungen auf Sachanlagen	1	1
	513	-1.789
(-) Zahlungsunwirksame Erträge, Gewinne aus Beteiligungsverkäufen	0	-132
(+) Zahlungsunwirksame Aufwendungen	12	163
(+/-) gezahlte/erstattete Ertragsteuern	520	-86
	532	-1.844
(+/-) Veränderung der Vorräte, Forderungen, sonstigen Vermögenswerte	9.115	-978
(+/-) Veränderung der Rückstellungen, sonstigen Verbindlichkeiten	-4.794	984
Cash Flow aus der operativen Geschäftstätigkeit	5.366	-1.838
(+) Einzahlungen aus Anlagenabgängen	0	117
Cash Flow aus der Investitionstätigkeit	0	117
(+/-) Aufnahme/Tilgung von Finanzverbindlichkeiten	-3.195	123
Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit	-3.195	123
Veränderung des Finanzmittelbestands	2.171	-1.598
Finanzmittelbestand zu Beginn der Periode	2.184	10.466
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	4.355	8.868

KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG ZUM 30. JUNI 2013 NACH IFRS

TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Gewinn- rücklage
1. Januar 2012	12.620	24.277	1.337
Periodenergebnis 2012	0	0	0
Veränderungen Konzernkreis-Abgänge	0	0	0
30. Juni 2012	12.620	24.277	1.337
1. Januar 2013	12.620	24.277	1.337
Periodenergebnis 1. Halbjahr 2013	0	0	0
Veränderungen Konzernkreis-Zugänge	0	0	0
30. Juni 2013	12.620	24.277	1.337

KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG ZUM 30. JUNI 2013 NACH IFRS

Eigene Anteile	Kumuliertes Konzernergebnis	Anteile nicht kontrol- lierender Gesellschafter	Insgesamt
-107	-17.083	798	21.842
0	-1.668	-123	-1.791
0	0	23	23
-107	-18.751	698	20.074
-107	-21.648	315	16.794
0	-1.255	1.061	-194
0	0	13	13
-107	-22.903	1.389	16.613

VERKÜRZTER ANHANG ZUM KONZERN-HALBJAHRES-ABSCHLUSS

1. Informationen zum Unternehmen

Der Konzern-Halbjahresabschluss der InCity Immobilien AG zum 30. Juni 2013 wurde am 20. September 2013 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 Partnerschaftsmodelle mit regionalen mittelständischen Projektentwicklern hochwertige Neubauprojekte in den Bereichen Wohnen und Gewerbe.

2. Grundlagen der Erstellung des Abschlusses

Der verkürzte Konzern-Halbjahresabschluss wurde nach den Vorschriften des IAS 34 (Halbjahresberichterstattung) aufgestellt. Ihm liegen die International Financial Reporting Standards (IFRS) des International Accounting Standards Board (IASB) sowie die Interpretationen des International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) zugrunde, wie sie in der Europäischen Union (EU) anzuwenden sind. In Einklang mit den Regelungen des IAS 34 wurde der Berichtsumfang gegenüber dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2012 verkürzt.

Alle wesentlichen konzerninternen Salden bzw. Transaktionen wurden eliminiert. Der Halbjahresabschluss enthält nach Einschätzung der Unternehmensleitung alle Anpassungen (d.h. übliche, laufend vorzunehmende Anpassungen), die für eine angemessene Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns notwendig sind. Die in den unterjährigen Perioden dargestellten Ergebnisse sind nicht notwendigerweise indikativ für Ergebnisse, die in zukünftigen Perioden erwartet werden können bzw. für das gesamte Geschäftsjahr zu erwarten sind. Der Halbjahresabschluss ist im Zusammenhang mit dem geprüften und veröffentlichten IFRS Konzernabschluss zum 31. Dezember 2012 und dem darin enthaltenen Anhang zu lesen.

Der verkürzte Konzern-Halbjahresabschluss beruht bis auf den unter Anhangsangabe [3] dargestellten Änderungen auf den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sowie den Konsolidierungsgrundsätzen, die im Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2012 angewandt wurden. Diese sind im Konzernanhang als Teil des Geschäftsberichts 2012 dargestellt, der auf der Internetseite der Gesellschaft (www.incity.ag) abrufbar ist.

Der Halbjahresbericht wird in Euro (EUR), der funktionalen Währung des Mutterunternehmens, aufgestellt. Sofern keine andere Angabe erfolgt, sind Betragsangaben auf Tausend Euro (TEUR) gerundet. Sowohl Einzel- als auch Summenwerte stellen den Wert mit der kleinsten Rundungsdifferenz dar. Bei Additionen der dargestellten Einzelwerte können deshalb Differenzen zu den ausgewiesenen Summen auftreten.

Im Rahmen der Aufstellung des Halbjahresabschlusses gemäß den IFRS müssen zu einem gewissen Grad Schätzungen, Beurteilungen und Annahmen vorgenommen werden, die Auswirkungen auf die Höhe und den Ausweis der bilanzierten Vermögenswerte und Schulden, die Angaben zu Eventualforderungen und -verbindlichkeiten am Stichtag sowie die ausgewiesenen Erträge und Aufwendungen für die Berichtsperiode haben können. Die sich tatsächlich einstellenden Beträge können von den Schätzungen abweichen. Veränderungen der Schätzungen, Beurteilungen und Annahmen können einen wesentlichen Einfluss auf den Halbjahresabschluss haben.

3. Anpassung der Rechnungslegungsmethoden

Die angewendeten Rechnungslegungsmethoden entsprechen den im Konzernabschluss 2012 angewandten Methoden. Eine Ausnahme bilden die im Geschäftsjahr 2013 erstmals anzuwendenden Standards und Interpretationen.

Im Geschäftsjahr 2013 sind erstmals die folgenden neuen bzw. geänderten Rechnungslegungsvorschriften des IFRS-Regelwerks anzuwenden:

- ❑ Änderungen des IAS 1 „Darstellung des Abschlusses“
- ❑ Änderungen des IAS 19 „Leistungen an Arbeitnehmer“
- ❑ Änderungen des IFRS 7 „Finanzinstrumente: Anhangangaben“
- ❑ Erstmalige Anwendung von IFRS 13 „Bemessung des beizulegenden Zeitwerts“
- ❑ Verbesserungen der IFRS 2009-2011

Im Mai 2011 hat das IASB IFRS 13 »Fair Value Measurement« veröffentlicht, der die Regelungen über die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert, die bisher in den einzelnen IFRS enthalten sind, in einem einzigen Standard zusammenführt und durch eine einheitliche Regelung ersetzt. IFRS 13 ist prospektiv für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen. Wesentliche Auswirkungen aus der Erstanwendung für die Bewertung von Vermögenswerten und Schulden ergeben sich nicht. Änderungen ergeben sich insbesondere im Konzernanhang. Danach haben die bisher nur zum Jahresabschluss zu berichtenden Informationen zu den Marktwerten der Finanzinstrumente sowie zur Kategorisierung von Finanzinstrumenten nun auch unterjährig zu erfolgen. Aus den übrigen Änderungen ergaben sich keine Auswirkungen auf die Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns.

4. Saisoneinflüsse auf die Geschäftstätigkeit

Die Geschäftstätigkeit des Konzerns unterliegt keinen nennenswerten saisonalen Schwankungen. Gleichwohl kann der Abschluss von Projekten und die Realisierung der damit verbundenen Umsatzerlöse zu Ergebnisschwankungen zwischen den Halbjahresberichtsperioden führen.

5. 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.

Stand: 30. Juni 2013	Kategorie	Buchwert	(Fortgeführte) Anschaffungskosten	Fair Value	Fair Value 30.06.2013
TEUR					
Vermögenswerte					
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	LaR	1.453	1.453	0	1.453
Andere Forderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	LaR	834	834	0	834
Zahlungsmittel (beschränkt und unbeschränkt verfügbar)	LaR	8.055	8.055	0	8.055
Schulden					
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten (kurzfristig)	FLAC	31.931	31.931	0	31.931
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten (ausstehende Optionsrechte)	FVTPL	57	0	57	57
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLAC	551	551	0	551
Davon aggregiert nach Bewertungskategorien gemäß IAS 39					
Kredite und Forderungen	LaR	10.342	10.342	0	10.342
Finanzielle Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten	FLAC	32.482	32.482	0	32.482
Finanzielle Verbindlichkeiten erfolgswirksam zu Zeitwerten bewertet	FVTPL	57	0	57	57

Stand: 31. Dezember 2012	Kategorie	Buchwert	(Fortgeführte) Anschaffungskosten	Fair Value	Fair Value 30.06.2013
TEUR					
Vermögenswerte					
Beteiligungen	AfS	2	2	0	nicht bekannt
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	LaR	504	504	0	504
Andere Forderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	LaR	212	212	0	212
Zahlungsmittel (beschränkt und unbeschränkt verfügbar)	LaR	12.429	12.429	0	12.429
Schulden					
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten (kurzfristig)	FLAC	35.070	35.070	0	35.070
Verbindlichkeiten aus ausstehenden Optionsrechten	FVTPL	57	0	57	57
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLAC	1.282	1.282	0	1.282
Davon aggregiert nach Bewertungskategorien gemäß IAS 39					
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte	AfS	2	2	0	nicht bekannt
Kredite und Forderungen	LaR	13.145	13.145	0	13.145
Finanzielle Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten	FLAC	36.352	36.352	0	36.352
Finanzielle Verbindlichkeiten erfolgswirksam zu Zeitwerten bewertet	FVTPL	57	0	57	57

Wie zum 31. Dezember 2012 haben Zahlungsmittel, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, sonstige finanzielle Vermögenswerte, Verbindlichkeiten aus Lieferungen, sonstige finanzielle Verbindlichkeiten und die Verbindlichkeiten aus Fertigungsaufträgen mit einer geringfügigen Ausnahme kurzfristige Laufzeiten. Ihre Buchwerte entsprechen zum Bilanzstichtag näherungsweise deren Zeitwerten.

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

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

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

∴ **Stufe 3:** Verwendung von Informationen, die nicht auf beobachtbaren Marktdaten basieren.

Der Konzern hat die zum Zeitwert bewerteten ausgegeben Optionsrechte auf Aktien der InCity AG mittels Black-Scholes-Verfahren (Stufe 2) bewertet. Während des ersten Halbjahres 2013 haben keine Umgliederungen der Bewertung zwischen Stufe 1 und 2 stattgefunden.

6. Ereignisse nach dem Stichtag

Im Juli 2013 gab die InCity AG mit „Heimat 79“ ihre zweite wohnwirtschaftliche Projektbeteiligung in Berlin bekannt. Mit der WIB Wirena Immobilien Beteiligungs AG realisiert die InCity AG bis Sommer 2014 den Bau von 13 hochwertigen Eigentumswohnungen in Berlin-Zehlendorf. Das investierte Beteiligungskapital beträgt TEUR 630.

Im September 2013 gab die InCity AG bekannt, dass sie in der Metropolregion Rhein-Neckar mit der Unternehmerfamilie Gutperle ihr erstes gewerbliches Projekt „Logistikcenter Daimler AG“ realisiert. Bis zum Sommer 2014 entsteht für die Daimler AG ein Erweiterungsbau mit rund 43.600 m² Nutzfläche. Ein langfristiger Mietvertrag wurde bereits im Vorfeld abgeschlossen. Das investierte Beteiligungskapital beträgt TEUR 3.000.

Am 11. September 2013 hat der Vorstand beschlossen, eine Anleihe in Form einer Inhaberschuldverschreibung in einem Gesamtvolumen von bis zu EUR 20 Mio. auszugeben, welche in mehreren Tranchen ausgegeben werden kann. Die erste Tranche in Höhe von EUR 3 Mio. konnte am 20. September 2013 vollständig platziert werden. Über diese Struktur kann der Gesellschaft nunmehr bei gleichzeitig größtmöglicher Flexibilität ausreichend Liquidität für weitere Projekte zur Verfügung gestellt werden.

Frankfurt am Main, im September 2013

InCity Immobilien AG

Der Vorstand

HALBJAHRESABSCHLUSS DER INCITY IMMOBILIEN AG

Bilanz	32
Gewinn- und Verlustrechnung	34

INCITY IMMOBILIEN AG, FRANKFURT BILANZ ZUM 30. JUNI 2013 NACH HGB

AKTIVA	30.06.2013	31.12.2012
	EUR	TEUR
A Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erworbene Konzessionen und Software	2,00	0
II. Sachanlagen		
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.283,00	4
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	7.353.041,20	7.340
2. Beteiligungen	0,00	0
	7.353.041,20	7.340
	7.356.326,20	7.344
B Umlaufvermögen		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	57.046,72	22
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	10.903.730,79	11.013
3. Sonstige Vermögensgegenstände	954.851,69	733
	11.915.629,20	11.768
II. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		
	2.707.019,29	2.276
	14.622.648,49	14.043
C Rechnungsabgrenzungsposten		
	19.589,72	0
Bilanzsumme	21.998.564,41	21.388

INCITY IMMOBILIEN AG, FRANKFURT

BILANZ ZUM 30. JUNI 2013 NACH HGB

PASSIVA	30.06.2013		31.12.2012
	EUR	EUR	TEUR
A Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital	12.619.967,00		12.620
./. eigene Anteile	-36.271,00		-36
davon genehmigtes Kapital EUR 6.309.983 (Vj. TEUR 6.310)		12.583.696,00	12.584
II. Kapitalrücklage		25.842.288,27	25.842
III. Gewinnrücklagen			
Gesetzliche Rücklage		35.853,42	36
V. Bilanzverlust		-19.066.903,07	-18.995
		19.394.934,62	19.466
B Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen		638.800,00	795
C Verbindlichkeiten			
1. Anleihen	0,00		0
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	104.362,53		100
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	695.764,95		967
4. Sonstige Verbindlichkeiten			
davon aus Steuern EUR 391,02 (Vj. EUR 391)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 4.052,12 (Vj. EUR 2.693)	1.164.702,31		60
		1.964.829,79	1.127
		21.998.564,41	21.388

INCITY IMMOBILIEN AG, FRANKFURT
 GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DEN ZEITRAUM VOM
 01. JANUAR BIS 30. JUNI 2013

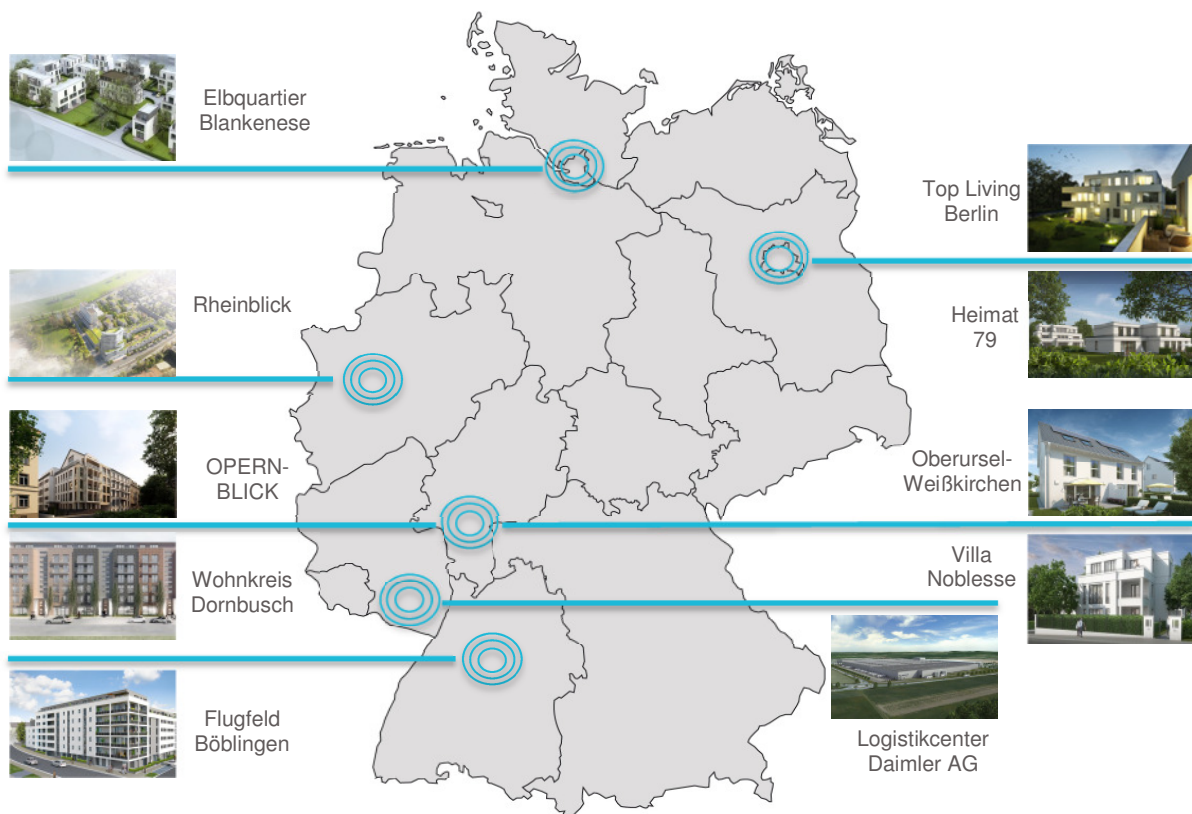
	EUR	01.01.-30.06. 2013 EUR	01.01.-30.06. 2012 EUR
1. Umsatzerlöse	50.198,65		0,00
2. Sonstige betriebliche Erträge	48.198,17		29.266,20
		98.396,82	29.266,20
3. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-571.642,43		-555.141,18
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-54.174,27		-46.806,97
		-625.816,70	-601.948,15
4. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	0,00		0,00
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten	-710,00		-621,00
		-710,00	-621,00
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-612.028,02	-697.345,95
		-1.238.554,72	-1.299.915,10
6. Erträge aus Beteiligungen <i>davon aus verbundenen Unternehmen TEUR 805,00 (Vj. TEUR 550,00)</i>		805.000,00	550.000,00
7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		319.028,62	324.147,83
8. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens		0,00	0,00
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-53.909,81	-40.358,73
		1.070.118,81	833.789,10
10. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		-70.039,09	-436.859,80
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-1.791,36		0,00
12. Sonstige Steuern	380,00		0,00
		-1.411,36	0,00
13. Jahresfehlbetrag		-71.450,45	-436.859,80
14. Verlustvortrag		-18.995.452,62	-15.463.731,83
15. Bilanzverlust		-19.066.903,07	-15.900.591,63



RAUM FÜR ERFOLG
InCity-Beteiligungen

INCITY-BETEILIGUNGEN

Ausbau Beteiligungsvolumen und wichtige Meilensteine bei bestehenden Projekten



Fertigstellungen / Veräußerungen im ersten Halbjahr 2013:

- ❏ „OPERNBLICK“ wurde zum Jahresende 2012 erfolgreich fertiggestellt. Bis zum Frühjahr 2013 wurden alle neun exklusiven Wohnungen an die neuen Eigentümer übergeben.
- ❏ Die Projektbeteiligung „Wohnkreis Dornbusch“ legte im ersten Halbjahr 2013 wichtige Meilensteine. Wenige Wochen nach erfolgtem Vertriebsstart der Wohnungen waren fast alle Einheiten vermietet. Zum 30.06.2013 wurde das Projekt fertiggestellt.
- ❏ Das Grundstücksareal der Projektentwicklung „Villa Noblesse“ wurde im ersten Halbjahr 2013 vorzeitig an einen Endinvestor veräußert, der das Grundstück in Eigenregie bebauen will.

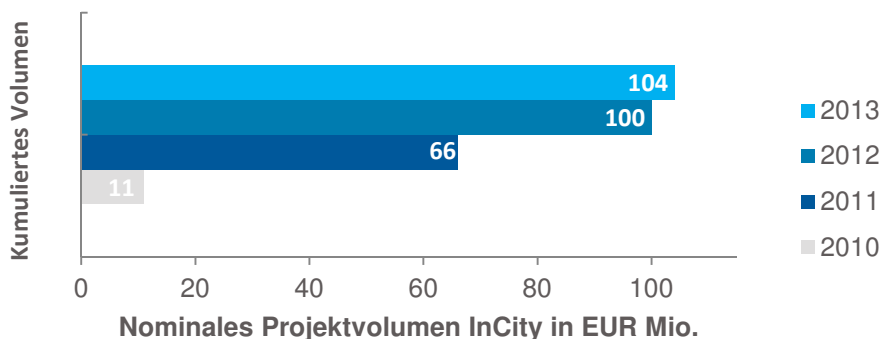
Meilensteine bestehender Projektbeteiligungen / Neue Beteiligungen im ersten Halbjahr 2013

- ❑ Mit der Beteiligung am Projekt „Oberursel-Weißkirchen“ baute die InCity AG zu Beginn des Jahres 2013 ihren Footprint in der Rhein-Main Region aus.
- ❑ Im Frühjahr 2013 erfolgte der Baubeginn im „Elbquartier Blankenese“. Nach derzeitigem Stand sind bereits knapp die Hälfte der Häuser verkauft.
- ❑ Die Planungen bei der Projektbeteiligung „Top Living Berlin“ schritten weiter voran.
- ❑ Im Sommer 2013 wurden die Vorverkaufsauflagen bei der Projektbeteiligung „Flugfeld Böblingen“ erfüllt, der erste Spatenstich erfolgte bei dem Projekt Anfang August 2013.

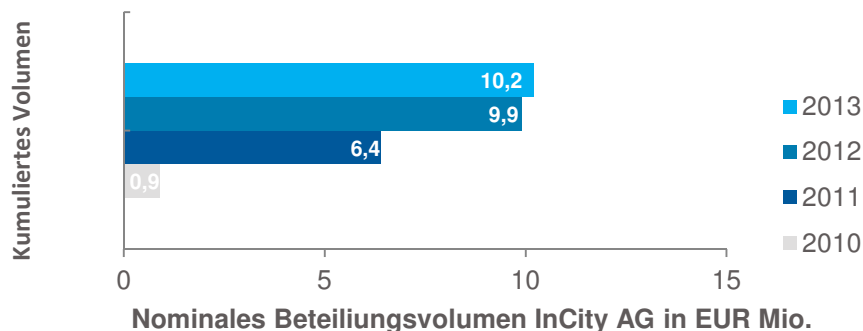
Bisher neue Projektbeteiligungen im zweiten Halbjahr 2013:

- ❑ Die Kooperation mit der WIB Wirena Immobilien Beteiligungs AG wird zu Beginn der zweiten Jahreshälfte 2013 weiter vertieft. In Berlin-Zehlendorf entstehen mit dem Projekt „Heimat 79“ bis Sommer 2014 insgesamt 13 hochwertige Eigentumswohnungen.
- ❑ Im September 2013 beteiligte sich die InCity AG an der ersten gewerblichen Projektentwicklung in Kooperation mit der Unternehmerfamilie Gutperle. Im Interpark in Offenbach a.d. Queich entsteht bis Sommer 2014 der Erweiterungsbau eines Logistikcenters für die Daimler AG.

Das Projektvolumen der InCity-Beteiligungen lag zum 30. Juni 2013 bei rund EUR 104 Mio.



Einhergehend damit stieg das nominale Beteiligungsvolumen der InCity AG, d.h. das Volumen der an die Projektgesellschaften originär ausgereichten Gesellschafterdarlehen auf EUR 10,2 Mio.



OBERURSEL-WEIßKIRCHEN, RHEIN-MAIN REGION

Akkreditierter Partner: WIB Wirena Immobilien Beteiligungs AG



Familienfreundliches Wohnen im Taunus

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

Allgemeine Projektinformationen:

Projekt	8 Doppelhaushälften
Kalkuliertes Projektvolumen	Euro 4 Mio.
Baubeginn	Q3 / 2013 ✓
Geplante Fertigstellung	Q2 / 2014
Grundstücksgröße	ca. 2.000 m ²
Fläche	ca. 1.300 m ²

Aktueller Projektstatus:

Status Verkauf/Vermietung	Erste Einheiten veräußert
Status Projekt	Baubeginn erfolgt

HEIMAT 79, BERLIN

Akkreditierter Partner: WIB Wirena Immobilien Beteiligungs AG



Familienfreundliches Wohnen in Berlin-Zehlendorf

- ❑ Bis Anfang 2014 entstehen in Berlin-Zehlendorf 13 exklusive Eigentumswohnungen mit zwei bis sechs Zimmern und einer Größe von 65 bis 163 m².
- ❑ Mit herrlich sonnigen Dachterrassen und Balkonen in den Obergeschossen und jeweils einem eigenen Garten von 70 bis 650 m² Größe in den Erdgeschossen.
- ❑ Zehlendorf als einer der grünsten und beliebtesten Bezirke der Hauptstadt. Der familienfreundliche Stadtteil bietet alle wichtigen Angebote des täglichen Bedarfs. Die einladenden Naherholungsgebiete rund um den Wannensee und Schlachtensee sind nicht weit entfernt.

Allgemeine Projektinformationen:

Projekt	13 Eigentumswohnungen
Kalkuliertes Projektvolumen	Euro 4,5 Mio.
Baubeginn	Q3 / 2013 ✓
Geplante Fertigstellung	Q3 / 2014
Grundstücksgröße	ca. 3.200 m ²
Fläche	ca. 1.200 m ²

Aktueller Projektstatus:

Status Verkauf/Vermietung	50% der Einheiten veräußert
Status Projekt	Baubeginn erfolgt

LOGISTIKCENTER DAIMLER AG, OFFENBACH A. D. QUEICH

Akkreditierter Partner: Unternehmerfamilie Gutperle



Bau eines Logistikcenters der Daimler AG im Interpark Rheinpfalz

- ⚡ In der Metropolregion Rhein-Neckar entsteht bis Sommer 2014 im Interpark Rheinpfalz der Erweiterungsbau eines Logistikcenters der Daimler AG.
- ⚡ Das Logistikcenter besteht aus drei Bauabschnitten. Die Bauabschnitte I und II umfassen knapp 92.000 m² und wurden in den Jahren 2002 und 2006 realisiert. Im Zuge der Expansion der Daimler AG wird nun der Bauabschnitt III mit rund 43.600 m² erstellt.
- ⚡ Das Areal Interpark Rheinpfalz hat sich in den vergangenen Jahren zu einem attraktiven Gewerbestandort an der Autobahn A 65 entwickelt.

Allgemeine Projektinformationen:

Projekt	Logistikimmobilie
Kalkuliertes Projektvolumen	Euro 21 Mio.
Baubeginn	Q3 / 2013 ✓
Geplante Fertigstellung	Q3 / 2014
Grundstücksgröße	ca. 65.300 m ²
Fläche	ca. 43.600 m ²

Aktueller Projektstatus:

Status Verkauf/Vermietung	Langfristiger Mietvertrag mit Daimler AG geschlossen
Status Projekt	Baubeginn erfolgt

FINANZKALENDER

25. September 2013

H1 2013 Halbjahresbericht

7. bis 9. Oktober 2013

EXPO REAL, München

ZUSAMMENSETZUNG VON VORSTAND UND AUFSICHTSRAT

Vorstand:

Jürgen Oppelt,
Vorstandsvorsitzender

Michael Freund,
Mitglied des Vorstands

Aufsichtsrat:

Emanuel Kunz,
Aufsichtsratsvorsitzender

Carl-Detlev Freiherr von Hammerstein,
Stellv. Aufsichtsratsvorsitzender

Dietmar P. Binkowska,
Mitglied des Aufsichtsrats

Hans Georg Claaßen
Mitglied des Aufsichtsrats

Dr. Georg Oehm
Mitglied des Aufsichtsrats

Hanns-Eberhard Schleyer
Mitglied des Aufsichtsrats

IMPRESSUM

Herausgeber, Konzeption, Text und Gestaltung:

InCity Immobilien AG, Frankfurt am Main

Datum der Veröffentlichung:

25. September 2013

