

Es gilt das gesprochene Wort.

Rede von

Jürgen Oppelt, Vorstandsvorsitzender der InCity
Immobilien AG

zur

Außerordentlichen Hauptversammlung
der InCity Immobilien AG

am 04. Dezember 2014 in Frankfurt am Main

InCity Immobilien AG
Frankfurt am Main

Außerordentliche Hauptversammlung
04. Dezember 2014

HERR JÜRGEN OPPELT

Agenda der außerordentlichen Hauptversammlung am 04. Dezember 2014

- 1) Update Projektbeteiligungen
- 2) Update Unternehmensentwicklung
- 3) Erläuterung des Beschlussvorschlages

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

auch mein Kollege Michael Freund und ich heißen Sie herzlich auf der Hauptversammlung Ihres Unternehmens willkommen. Genauso herzlich begrüße ich unsere Gäste und die Vertreter der Medien.

Wie Sie der Einladung entnehmen konnten, umfasst diese außerordentliche Hauptversammlung einen einzigen Tagesordnungspunkt, nämlich die Beschlussfassung über die Zustimmung zum Abschluss eines Gewinnabführungsvertrages zwischen der InCity Immobilien AG und der KBD Grundbesitz GmbH.

Ehe ich zur Erläuterung dieses Tagesordnungspunktes komme, möchte ich es nicht versäumen, Ihnen einen kurzen Überblick zur aktuellen Situation Ihres Unternehmens zu geben. Über die in diesem Jahr veröffentlichten Corporate News und Unternehmensmitteilungen haben Sie sich bereits einen guten Eindruck vom Geschäftsverlauf der InCity Immobilien AG verschaffen können.

Erfolgreicher Abschluss von Projektbeteiligungen / Abbau Altbestand

- :: „Oberursel-Weißkirchen“ bei Frankfurt – Neubau von 8 Doppelhaushälften
- :: „Heimat 79“ in Berlin – Neubau von 13 Eigentumswohnungen
- :: Logistikcenter in der Rhein-Neckar-Region
- :: „Dönhoffstraße 39“ in Leverkusen – letztes Objekt aus Altbestand verkauft

Laufende Projektbeteiligungen erreichen wichtige Meilensteine

- :: „Flugfeld Böblingen“ – Rohbaufertigstellung, Eigenkapitalrückzahlung durch Bank erfolgt, 90% der Einheiten verkauft
- :: „Elbquartier Blankenese“ in Hamburg – Rohbaufertigstellung erfolgt, erste Einheiten werden Anfang 2015 übergeben
- :: „Gallushöfe“ in Frankfurt – 31% der Einheiten verkauft

Im laufenden Geschäftsjahr 2014 hat sich der InCity Konzern operativ stabil weiterentwickelt. Wir haben Projektbeteiligungen erfolgreich abschließen können. Die wohnwirtschaftlichen Projektentwicklungen „Oberursel-Weißkirchen“, die den Bau von 8 Doppelhaushälften nahe Frankfurt am Main umfasste, und „Heimat 79“, bei der 2 repräsentative Stadtvillen mit 13 Eigentumswohnungen in Berlin errichtet worden sind, wurden in 2014 fertiggestellt. Leider wird sich die Übergabe und somit die Ertragswirksamkeit für die InCity AG bei der „Heimat 79“ in das Jahr 2015 verschieben. Der Erweiterungsbau eines Logistikcenters mit einer Nutzfläche von rund 44.000 m² in der Rhein-Neckar-Region wurde im Sommer 2014 fertiggestellt. Zusammen mit dem ersten Gebäudeteil, der rund 91.000 m² umfasst, wurde das gesamte Logistikcenter an einen institutionellen Investor verkauft. Die in diesem Zusammenhang im Jahr 2013 ausgegebene erste Tranche von Schuldverschreibungen über 3 Millionen Euro wurde von der InCity Immobilien AG zurückgekauft. Der

Erlös aus dem Verkauf des Logistikcenters wird für den InCity Konzern im laufenden Geschäftsjahr ergebnisrelevant.

Mit dem planmäßigen Verkauf des Wohn- und Geschäftshauses „Dönhoffstraße 39“ in Leverkusen, wurde in 2014 das letzte verbliebene Objekt aus dem Altbestand verkauft.

Unsere laufenden Projektbeteiligungen erreichten im laufenden Geschäftsjahr wichtige Meilensteine. Beim „Flugfeld Böblingen“ und im „Elbquartier Blankenese“ wurde der Rohbau fertiggestellt, der Innenausbau läuft planmäßig. Die ersten Häuser beim „Elbquartier Blankenese“ werden Anfang 2015 übergeben, die Maßnahme soll Ende Mai 2015 abgeschlossen sein. Die aktuelle Verkaufsquote liegt bei 70%. Die Projektbeteiligung „Flugfeld Böblingen“ wird Ende März 2015 abschließen. Aktuell sind 90% der Einheiten veräußert. Aufgrund des zügigen Abverkaufs gab die finanzierende Bank die für die Gesamtfinanzierung notwendigen Eigenmittel mit Rohbaufertigstellung frei. Das Gesellschafterdarlehen der InCity AG in Höhe von 1,15 Millionen Euro wurde bereits im September 2014 zurückbezahlt.

Bei der Projektbeteiligung „Rheinblick“ in Düsseldorf verhandeln wir aktuell mit einem weiteren Partner über einen Vertrag zur gemeinsamen Entwicklung des Projektes.

Die Anfang 2014 neu eingegangene Projektbeteiligung, die „Gallushöfe“, eine Wohnanlage mit 52 Eigentumswohnungen im Frankfurter Stadtteil Gallus, ging im Juli 2014 in den Vertrieb. Zwischenzeitlich sind rund 31% der Wohnungen verkauft.

Die Beteiligung an der Projektentwicklung „Top Living“ in Berlin haben wir an den Projektpartner, die Münchener Grundbesitz GmbH, veräußert. Dieser wird die Projektentwicklung alleine weiterführen. Einen Teil der

zurückfließenden liquiden Mittel haben wir für den Aufbau eines Portfolios ausgewählter Bestandsimmobilien im Raum Frankfurt am Main und Berlin verwendet.

Sehr geehrte Damen und Herren, erlauben Sie mir bitte einen kurzen Ausblick auf das Jahresergebnis 2014 der InCity AG. Durch die bedauerliche Ertragsverschiebung der Beteiligung „Heimat 79“, die bereits im ersten Halbjahr 2014 vorgenommene Wertberichtigung bei der Beteiligung „Rheinblick“ in Düsseldorf und eine gegebenenfalls notwendige Sicherheitsvorkehrung bei der Beteiligung in Hamburg werden wir in etwa auf Vorjahresniveau abschließen.

Update Unternehmensentwicklung Geschäftsmodellerweiterung

Erweiterung des Geschäftsmodells – Aufbau eines Bestandsportfolios ausgewählter Rendite-Immobilien

- :: Erwerb eines Ärztehauses in der Frankfurter Innenstadt
- :: Kaufvertragsverhandlungen für den Erwerb eines Bürogebäudes in Berlin Kreuzberg
- :: Deckung der Fixkosten der Gesellschaft durch Mietüberschüsse aus den Bestandsobjekten geplant

Anleihen

- :: Rückkauf der 1. Tranche von Schuldverschreibungen über EUR 3 Mio. im Herbst 2014 durch Projektabschluss Logistikcenter
- :: Begebung einer Anleihe i.H.v. EUR 10 Mio. für Erwerb von Bestandsimmobilien in Frankfurt – Platzierung einer ersten Tranche i.H.v. EUR 8 Mio.

Im Zuge der Erweiterung unseres Geschäftsmodells um ausgewählte Rendite-Immobilien zum bestehenden Beteiligungsportfolio haben wir im

laufenden Geschäftsjahr eine gewerbliche Immobilien in Frankfurt am Main erwerben können: eine als Ärztehaus etablierte Immobilien unweit der Konstabler Wache, in einer Seitenstraße von Frankfurts Haupteinkaufsmeile der Zeil. Für ein Bürohaus in Berlin Kreuzberg stehen wir in Kaufvertragsverhandlungen. Für die Objektankäufe hat die Gesellschaft eine Anleihe über bis zu 10 Millionen Euro mit einem Kupon von 5% und einer Laufzeit von 5 Jahren begeben, wovon eine erste Tranche von 8 Millionen Euro platziert wurde. Die der Gesellschaft zufließenden Mietüberschüsse aus den Bestandsimmobilien sollen nicht nur die Finanzierungskosten der Anleihe decken, sondern auch signifikant zur Deckung der Fixkosten beitragen und damit das Geschäftsmodell der InCity Immobilien AG auf ein breiteres Fundament stellen.

Erläuterung Beschlussvorschlag Einziges TOP: Gewinnabführungsvertrag

- :: Gewinnabführungsvertrag zwischen InCity Immobilien AG und KBD Grundbesitz GmbH am 20. Oktober 2014 geschlossen
- :: Begründung einer körperschaft- und gewerbsteuerlichen Organschaft mit Abschluss des Vertrages
- :: Unmittelbare steuerliche Zurechnung von Gewinnen und Verlusten der KBD Grundbesitz GmbH an die InCity Immobilien AG
- :: Bei den Regelungen des der Hauptversammlung vorgelegten Vertrages handelt es sich um übliche Regelungen im Rahmen eines Gewinnabführungsvertrages

Meine Damen und Herren, ich möchte Ihnen nun einige Erläuterungen zum einzigen Tagesordnungspunkt dieser außerordentlichen Hauptversammlung „Beschlussfassung über die Zustimmung zum Abschluss eines Gewinnabführungsvertrages zwischen der InCity Immobilien AG und der KBD Grundbesitz GmbH“ geben.

Die InCity Immobilien AG als herrschendes Unternehmen und die KBD Grundbesitz GmbH mit Sitz in Köln als abhängiges Unternehmen haben am 20. Oktober 2014 einen Gewinnabführungsvertrag abgeschlossen, in dem sich die KBD Grundbesitz GmbH der InCity Immobilien AG gegenüber zur Abführung ihres gesamten Gewinnes verpflichtet. Dieser Vertrag bedarf zu seiner zivilrechtlichen Wirksamkeit unter anderem der Zustimmung der Hauptversammlung der InCity Immobilien AG.

Die Gesellschafterversammlung der KBD Grundbesitz GmbH, deren alleinige Gesellschafterin die InCity Immobilien AG ist, hat dem Vertrag bereits zugestimmt. Das Stammkapital der KBD Grundbesitz GmbH in Höhe von 25.000 Euro ist in insgesamt zwei Geschäftsanteile mit einem Nennbetrag von 23.500 Euro und 1.500 Euro eingeteilt. Der Geschäftsanteil in Höhe von 1.500 Euro wurde im Zeitpunkt der Einberufung der heutigen Hauptversammlung noch von der FirstRand Bank Limited, Südafrika gehalten. Die Abtretung dieses Geschäftsanteils an die InCity Immobilien AG ist jedoch vor dem Beschluss der Gesellschafterversammlung der KBD Grundbesitz GmbH über den Gewinnabführungsvertrag erfolgt.

Der Vorstand der InCity AG und die Geschäftsführung der KBD Grundbesitz GmbH haben einen gemeinsamen Bericht nach §293a des Aktiengesetzes zum Gewinnabführungsvertrag verfasst. Dieser wurde mit Einberufung der Hauptversammlung auf unserer Webseite

veröffentlicht und kann auch hier während der Hauptversammlung eingesehen werden. Auf diesen gemeinsamen Bericht darf ich verweisen.

Mit dem Abschluss des Vertrages hat die InCity Immobilien AG die Möglichkeit, eine körperschaftsteuerliche und gewerbsteuerliche Organschaft zwischen der InCity Immobilien AG und der KBD Grundbesitz GmbH zu begründen. Auf Grund dieses Organverhältnisses werden Gewinne und Verluste der KBD Grundbesitz GmbH unmittelbar der InCity Immobilien AG steuerlich zugerechnet. Somit können auf Konzernebene positive und negative Ergebnisse steuerlich verrechnet werden. Dies kann je nach steuerlicher Ergebnissituation der beteiligten Unternehmen zu steuerlichen Vorteilen führen. Ohne diesen Vertrag ist eine derartige steuerliche Ergebnisverrechnung nicht möglich. Gewinne der KBD Grundbesitz GmbH könnten allenfalls im Wege einer Gewinnausschüttung an die InCity Immobilien AG ausgeschüttet werden. In diesem Fall unterlägen nach derzeitigem Steuerrecht 5% der Gewinnausschüttung bei der InCity Immobilien AG der Körperschaft- und Gewerbesteuer.

Abgesehen von der Verpflichtung zur Verlustübernahme der InCity Immobilien AG ergeben sich aus Sicht der Aktionäre der InCity Immobilien AG aus dem Vertrag keine besonderen Folgen, insbesondere, weil ein Ausgleich und eine Abfindung für außenstehende Gesellschafter nicht geschuldet werden.

Bei den Regelungen, die in den Vertrag Eingang gefunden haben, handelt es sich um übliche Regelungen im Rahmen eines Gewinnabführungsvertrages. Für weitere Details verweise ich auf den eben erwähnten gemeinsamen Bericht des Vorstands der InCity Immobilien AG und der KBD Grundbesitz GmbH.

InCity Immobilien AG

Frankfurt am Main

Außerordentliche Hauptversammlung

04. Dezember 2014

Ich danke Ihnen für Ihre Aufmerksamkeit.