

Es gilt das gesprochene Wort.

Rede von

Jürgen Oppelt, Vorstandsvorsitzender der InCity
Immobilien AG

und

Michael Freund, Vorstand der InCity Immobilien AG

zur

Ordentlichen Hauptversammlung

der InCity Immobilien AG

am 25. Juni 2014 in Frankfurt am Main

InCity Immobilien AG

Frankfurt am Main

Ordentliche Hauptversammlung

25. Juni 2014

Agenda der ordentlichen Hauptversammlung
am 25. Juni 2014

- 1) Das Geschäftsjahr 2013
- 2) InCity Projektbeteiligungen
- 3) Ausblick Geschäftsjahr 2014
- 4) Finanzkennzahlen 2013
- 5) Ausblick Einzelabschluss der InCity AG
- 6) Erläuterung der Beschlussvorschläge

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.

Planmäßige und gute Entwicklung auf operativer Ebene

- ∴ Erste Projektbeteiligungen sind erfolgreich abgeschlossen und damit ergebnisrelevant
- ∴ Bestehende Beteiligungen haben wichtige Meilensteine erreicht
- ∴ Vier neue Projektbeteiligungen in 2013 eingegangen

Zwei wesentliche Sondereffekte konterkarierten ausgeglichenes Ergebnis 2013 auf Einzelabschlussebene

- ∴ Notwendigkeit des Austausches des Generalunternehmers bei der Projektbeteiligung „Elbquartier Blankenese“
- ∴ Weitere Wertanpassung beim letzten verblieben Altobjekt in Leverkusen

Notwendige Abwertung des Objektes in Leverkusen belastet auch das Konzernergebnis

Insgesamt hat sich die Gesellschaft auf operativer Seite im Geschäftsjahr 2013 planmäßig und gut entwickelt. Uns ist es gelungen die Erträge zu steigern und Kosten weiter zu reduzieren. Erste Projektbeteiligungen schlossen im abgelaufenen Geschäftsjahr erfolgreich ab und wurden damit ergebnisrelevant, viele bestehende Beteiligungen erreichten wichtige Meilensteine. Insgesamt konnten wir im vergangenen Geschäftsjahr 4 neue Beteiligungen eingehen.

Jedoch haben zwei wesentliche Sondereffekte dazu geführt, dass wir das ursprünglich geplante ausgeglichene Ergebnis auf Einzelabschlussebene leider nicht erreichen konnten.

So hat zum einen die Notwendigkeit des Austausches des Generalunternehmers bei unserer Projektbeteiligung „Elbquartier Blankenese“ in Hamburg dazu geführt, dass im Einzelabschluss der

InCity Immobilien AG eine Wertberichtigung auf die Anteile an der Projektgesellschaft in Höhe von 1,5 Millionen Euro notwendig wurde. In 2011 wurden diese Anteile unter Ausnutzung des genehmigten Kapitals durch Sacheinlage in die InCity Immobilien AG eingebracht und haben zu einer Erhöhung des Eigenkapitals geführt. Da wir zum jetzigen Zeitpunkt davon ausgehen, dass das Projekt kostendeckend beendet wird, wurde im Rahmen der Stichtagsbewertung der in die Bewertung der Anteile zum Einbringungszeitpunkt einfließende Projektgewinn vollständig wertberichtigt. Die Rückzahlung unseres Eigenkapitals sowie der aufgelaufenen Zinsen sind hiervon jedoch nicht betroffen.

Darüber hinaus musste eine weitere Wertanpassung beim letzten verbliebenen Altprojekt in Leverkusen in einer Größenordnung von 1,2 Millionen Euro vorgenommen werden. Das Objekt konnte mittlerweile zum Buchwert veräußert werden. Der Kaufpreis in Höhe von 3,8 Millionen Euro ist geflossen, der Besitz-, Nutzen- und Lastenwechsel erfolgte Anfang Juni 2014.

Das Konzernergebnis wurde durch die notwendige Abwertung des Objektes in Leverkusen in gleicher Höhe belastet, liegt aber insgesamt im geplanten Bereich. Der Austausch des Generalunternehmers beim Objekt „Elbquartier Blankenese“ hat im Konzern zu keiner Belastung geführt, da das Projekt dort im Vorratsbestand mit den Anschaffungs- und Herstellungskosten bilanziert wird und derzeit unter Berücksichtigung der Mehrkosten noch ein ausgeglichenes Ergebnis erwartet wird.

Weitere Einzelheiten zu den finanziellen Kennzahlen wird Ihnen anschließend mein Kollege Michael Freund geben.

Erste Projektbeteiligungen in 2013 erfolgreich abgeschlossen

- ⚡ „OPERNBLICK“ in Frankfurt am Main fertiggestellt – Gewinnausschüttung i.H.v. TEUR 435 realisiert
- ⚡ „Villa Noblesse“ in Frankfurt am Main vorzeitig verkauft – Beteiligungserträge i.H.v. TEUR 306 realisiert
- ⚡ „Wohnkreis Dornbusch“ fertiggestellt – Beteiligungsertrag i.H.v. TEUR 525 realisiert

Laufende Beteiligungen haben wichtige Meilensteine in 2013 erreicht

- ⚡ Hochbauphase bei „Elbquartier Blankenese“ gestartet – aktuell sind über 60% der Häuser verkauft
- ⚡ Bauarbeiten beim „Flugfeld Böblingen“ begonnen – Verkaufsquote liegt derzeit bei über 80%

Lassen Sie mich Ihnen nun den aktuellen Stand zu unseren Beteiligungen geben.

Zu Beginn des Jahres 2013 vermeldeten wir die Fertigstellung des Projektes „OPERNBLICK“ in Frankfurt am Main. In exklusiver Toplage im Herzen Frankfurts direkt an der Alten Oper sind neun elegante Eigentumswohnungen entstanden. Unsere Ergebnisbeteiligung konnten wir durch eine Gewinnausschüttung im ersten Halbjahr 2013 in Höhe von 435.000 Euro realisieren.

Die Projektentwicklung „Villa Noblesse“ in Frankfurt am Main wurde zu Beginn des abgelaufenen Geschäftsjahres vorzeitig an einen Endinvestor veräußert, welcher plant, das Grundstück in Eigenregie zu bebauen. Ursprünglich sollten auf dem rund 1.800 m² großen Grundstück im Frankfurter Diplomatenviertel zwei exklusive Wohngebäude entstehen. Mit dem opportunistischen Verkauf gelang die

vorzeitige Realisierung der erst für das Jahr 2014 kalkulierten Projekterlöse im laufenden Geschäftsjahr. Hier konnten wir Beteiligungserträge in Höhe von 306.000 Euro realisieren.

Im Sommer 2013 wurde die Projektentwicklung „Wohnkreis Dornbusch“ fertiggestellt. Im Frankfurter Stadtteil Dornbusch wurde ein siebengeschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit 64 Mietwohnungen und Einzelhandelsflächen im Erdgeschoss errichtet. Bereits in 2011 wurde das Objekt global an einen institutionellen Investor verkauft. In 2013 konnten wir nun den Beteiligungsertrag in Höhe von 525.000 Euro realisieren.

Im Frühjahr 2013 startete die Hochbauphase bei der Hamburger Quartiersentwicklung „Elbquartier Blankenese“. Aktuell sind über 60% der insgesamt 35 exklusiven Doppel- und Reihenhäuser sowie Stadtvillen verkauft. Da der Generalunternehmer mit seinen Leistungen deutlich in Verzug war und Kundensonderwünsche nicht mehr bearbeitet hat, wurde ihm gegenüber im Dezember 2013 eine Kündigung ausgesprochen. Durch zeitnah eingeleitete Maßnahmen gehen wir davon aus, dass die Fertigstellung des Projektes im Frühjahr 2015 sichergestellt ist.

Im Sommer 2013 begannen bei der Projektbeteiligung „Flugfeld Böblingen“ die Bauarbeiten für die 62 Eigentumswohnungen und sieben Stadthäuser gehobener Ausstattung. Die Wohnanlage ist Teil der Quartiersentwicklung auf dem rund 80 Hektar großen Areal des ehemaligen Flugfeldes in Böblingen. Aktuell weist das Projekt eine Verkaufsquote von über 80% aus.

Das Geschäftsjahr 2013 Neue Projektbeteiligungen der InCity

„Oberursel-Weißkirchen“, Rhein-Main Region

- ∴ Errichtung von 8 Doppelhaushälften
- ∴ Alle Häuser mittlerweile verkauft
- ∴ Übergaben an Eigentümer bis Juli 2014 abgeschlossen
- ∴ Nach Veräußerung der InCity-Geschäftsanteile wurden Beteiligungserträge in 2013 i.H.v. TEUR 174 ergebnisrelevant

„Heimat 79“, Berlin

- ∴ Bau von 13 eleganten Eigentumswohnungen in Berlin-Zehlendorf
- ∴ 10 Einheiten bereits verkauft
- ∴ Fertigstellung und Übergabe der Wohnungen an die neuen Eigentümer erfolgt im Sommer 2014

In Oberursel, das nur wenige Kilometer von Frankfurt entfernt ist, realisierten wir mit der WIB Wirena Immobilien Beteiligungs AG den Bau von acht Doppelhaushälften. Baubeginn war im Sommer 2013, zwischenzeitlich sind alle Häuser verkauft. Die Übergaben an die Eigentümer laufen bereits und sollten bis Juli abgeschlossen sein. Die InCity Immobilien AG veräußerte zum Ende des Geschäftsjahres 2013 ihre Gesellschafteranteile an den Projektpartner, entsprechende Beteiligungserträge in Höhe von 174.000 Euro wurden somit im Geschäftsjahr 2013 ergebnisrelevant.

Ebenfalls in Kooperation mit der Wirena entstehen in Berlin-Zehlendorf unter dem Projektnamen „Heimat 79“ zwei repräsentative Villen mit 13

Eigentumswohnungen. Die Häuser werden im Sommer 2014 fertiggestellt sein. 10 Einheiten sind bereits veräußert.

Das Geschäftsjahr 2013 Neue Projektbeteiligungen der InCity

„Logistikcenter Daimler AG“, Rhein-Neckar Region

- ⚡ Erweiterungsbau für die Daimler AG im Interpark Rheinpfalz in Offenbach a.d. Queich mit 43.600 m² Nutzfläche
- ⚡ Langfristiger Mietvertrag im Vorfeld unterzeichnet
- ⚡ Gesamtes Logistikcenter soll an institutionellen Investor veräußert werden
- ⚡ Gesamtprojekt steht kurz vor Fertigstellung

„Gallushöfe“, Frankfurt am Main

- ⚡ Neubau einer Wohnanlage mit 53 Eigentumswohnungen und Tiefgarage im Frankfurter Gallusviertel
- ⚡ Fertigstellung bis Sommer 2016 geplant

Im September 2013 gab die InCity Immobilien AG bekannt, dass sie in der Metropolregion Rhein-Neckar mit der Unternehmerfamilie Gutperle ihr erstes gewerbliches Projekt realisiert. Im Interpark Rheinpfalz wird ein Erweiterungsbau für die Daimler AG mit rund 43.600 m² Nutzfläche fertiggestellt. Ein langfristiger Mietvertrag wurde bereits im Vorfeld abgeschlossen, das gesamte Logistik-Center soll an einen institutionellen Investor veräußert werden. Hier steht die Projektgesellschaft kurz vor Abschluss des Gesamtprojektes. Die Refinanzierung unseres Beteiligungskapitals erfolgte über die Ausgabe einer ersten Tranche von Schuldverschreibungen im Rahmen eines Private Placements.

Zum Jahresende 2013 unterzeichneten wir den Vertrag für eine weitere wohnwirtschaftliche Projektentwicklung in Frankfurt am Main, die im Januar dieses Jahres durch die Erfüllung vertraglicher Bedingungen wirksam wurde. Bis Frühsommer 2016 wird im Frankfurter Gallusviertel eine Wohnanlage mit 53 Eigentumswohnungen und einer Tiefgarage entstehen. Partner ist die IBB Grundstücksentwicklungsgesellschaft, mit der wir bereits erfolgreich den „OPERNBLICK“ realisiert haben.

InCity Projektbeteiligungen Wesentliche Änderungen bei laufenden Beteiligungen

„Rheinblick“, Düsseldorf

- ⚡ Aktuell finden Gespräche mit einem potentiellen Projektpartner zur gemeinsamen Entwicklung des Projektes statt
- ⚡ Bei positivem Verlauf wird InCity eine Beteiligung mit dem Projektpartner eingehen
- ⚡ Entschädigungszahlung zum 30. Juni 2014 wird zum jetzigen Zeitpunkt ausgeschlossen
- ⚡ Je nach Variante kann ein weiterer Abwertungsbedarf entstehen

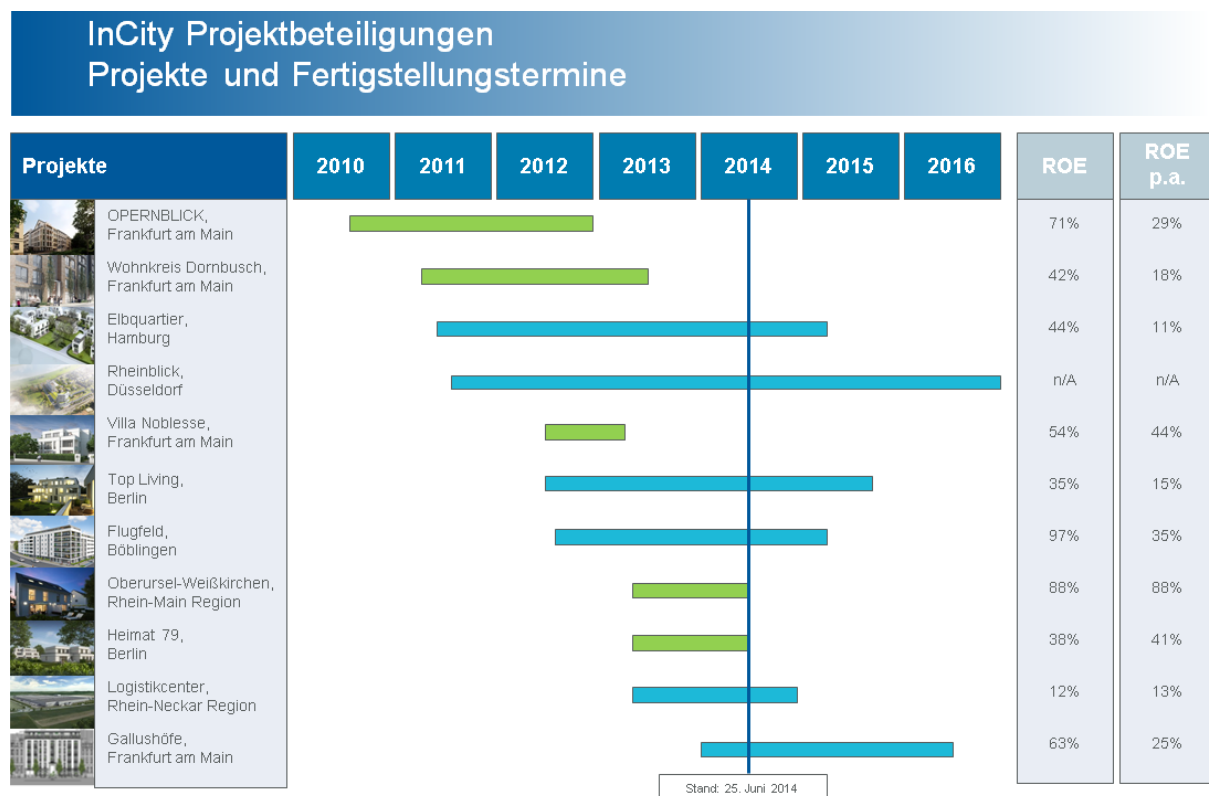
„Top Living“, Berlin

- ⚡ Vorstand steht aktuell in Abschlussverhandlungen mit dem Projektpartner bezüglich der Beendigung der Beteiligung an der Projektentwicklung
- ⚡ Eingezahlte Eigenmittel sowie aufgelaufene Zinsen und anteilige Management-Fee sollen im August 2014 zurückgezahlt werden

Bei der Beteiligung Düsseldorf Rheinblick befindet sich der Vorstand aktuell in Gesprächen mit einem potentiellen Projektpartner zur gemeinsamen Entwicklung des Projektes. Sollten die Gespräche erfolgreich verlaufen, wird die InCity AG eine Beteiligung mit dem

Projektpartner eingehen. Zum jetzigen Zeitpunkt lässt sich hierzu jedoch noch keine verlässliche Aussage treffen. Eine Entschädigungszahlung zum 30. Juni 2014 kann jedoch ausgeschlossen werden. Je nachdem, welche Variante zum Tragen kommt, kann ein weiterer Wertberichtigungsbedarf entstehen.

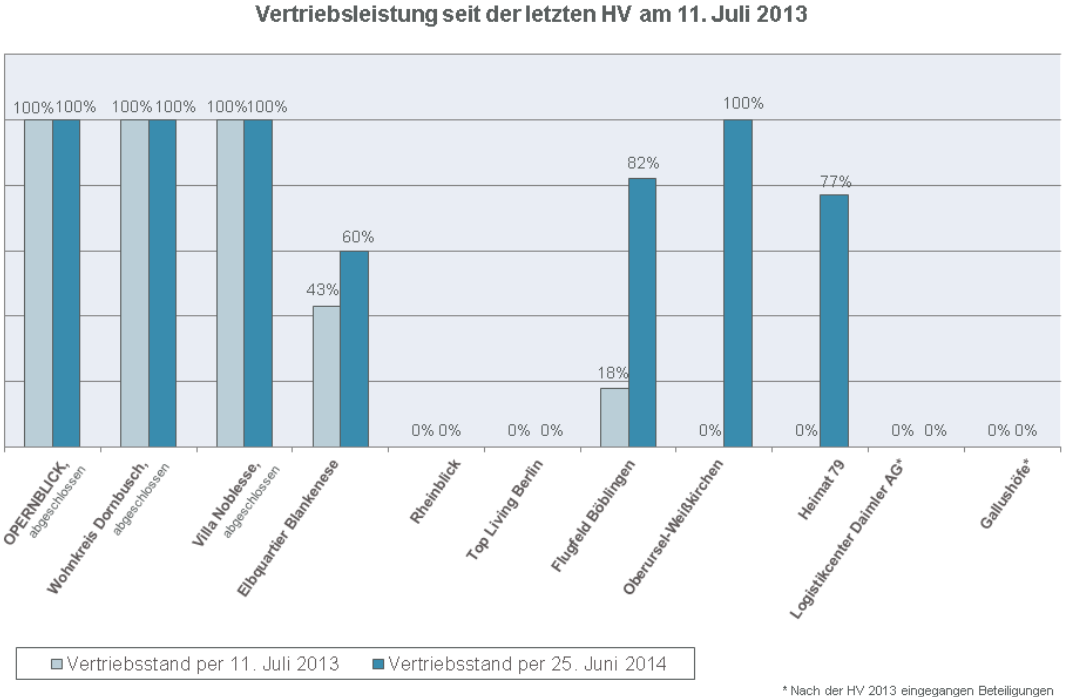
Nach intensiver Prüfung steht der Vorstand aktuell in Abschlussverhandlungen mit dem Projektpartner bezüglich der Beendigung der Beteiligung an der Projektentwicklung Top Living Berlin. Die in das Projekt eingezahlten Eigenmittel sowie die aufgelaufenen Zinsen und die anteilige Admin-Fee sollen im August 2014 zurückgezahlt werden.



Hier sehen Sie den aktuellen Stand sowie die aktuell erwartete Laufzeit unserer Projektbeteiligungen. Die farblich grün markierten Balken zeigen

die abgeschlossenen und kurz vor Abschluss stehenden Projektbeteiligungen. In den beiden rechten Spalten sehen Sie den Return on Equity (ROE), welcher sich aus den Zinseinnahmen, der Admin-Fee sowie dem Gewinnanteil der InCity AG zusammensetzt. Der gewichtete ROE über alle Projektbeteiligungen des Neugeschäfts (abgeschlossene und laufende Beteiligungen) beträgt 45% bzw. 21% (annualisiert). Dies verdeutlicht die grundsätzliche Ertragskraft unserer einzelnen Projektbeteiligungen.

**InCity Projektbeteiligung
Vertriebsleistung seit letzter HV 11. Juli 2013**



Die folgende Folie zeigt den aktuellen Vertriebsstand bei den laufenden Projektbeteiligungen. Hier liegen wir bei den laufenden Beteiligungen im Plan.

Ausgangslage

- ⚡ Trotz unbestreitbarer Erfolge wurde in 2013 die Gewinnschwelle nicht wie geplant erreicht
- ⚡ Auflegen der Unternehmensanleihe schafft Möglichkeit der Strukturierung der Refinanzierung für Projekte, jedoch hoher Kupon von 10%
- ⚡ Aktuelle Kapitalausstattung der InCity AG nicht ausreichend, um ein tragfähiges Geschäftsmodell zu entwickeln

Breiteres Fundament für aktuelles Geschäftsmodell

- ⚡ Deutliche Stärkung der Kapitalbasis der Gesellschaft, um geplante Objektankäufe durchzuführen
- ⚡ Aufbau eines Portfolios ausgewählter Bestandsimmobilien mit Anfangsrenditen ab 5,5% in den Regionen Frankfurt am Main und Berlin
- ⚡ Zunächst überproportionaler Eigenkapitaleinsatz zum Objekterwerb geplant

Trotz unbestreitbarer Erfolge, die sich an den dargestellten ROEs auf Einzelprojektebene sowie an der positiven Entwicklung der Finanzkennzahlen - die Ihnen im Anschluss mein Kollege Michael Freund erläutern wird - ablesen lassen, ist es uns in 2013 nicht wie geplant gelungen, die Gewinnschwelle zu erreichen. Dies ist letztlich aber für ein tragfähiges und planbares Geschäftsmodell unabdingbar.

In 2013 befanden sich eine Reihe vielversprechender Projekte in der Prüfung. Durch das Auflegen einer Unternehmensanleihe mit einem Gesamtvolumen von 20 Millionen Euro hätten die Mittel für die Refinanzierung weiterer Projekte zwar grundsätzlich strukturiert werden können. Auf Grund einer nicht darstellbaren Besicherung der Anleihe ist dies jedoch nur zu einem vergleichsweise hohen Kupon von 10% möglich. Im Rahmen unseres Beteiligungsmodells steht uns somit eine wesentliche Ertragssäule nicht zur Verfügung. Insofern hat der Vorstand

bei durchaus vielversprechenden Beteiligungsmöglichkeiten vorerst davon abgesehen, weitere Tranchen der bestehenden Unternehmensanleihe aufzunehmen.

Wir als Vorstand sind überzeugt, dass die aktuelle Kapitalausstattung der InCity AG nicht ausreicht um ein tragfähiges Geschäftsmodell zu entwickeln. Eine Refinanzierung des reinen Beteiligungsgeschäfts durch Fremdkapital in Form von Unternehmensanleihen ist auf Basis der aktuellen Bilanzstruktur nur um den Preis eines sehr hohen Kupons möglich.

Im ersten Schritt wird die Gesellschaft die Kapitalbasis deutlich verstärken, um die geplanten Objektankäufe durchführen zu können. Der Vorstand hat nach eingehender Prüfung und Zustimmung durch den Aufsichtsrat den zusätzlichen Aufbau eines Portfolios ausgewählter Bestandsimmobilien im Raum Frankfurt am Main und Berlin beschlossen. Die zusätzlichen Mietüberschüsse werden zur Deckung der Fixkosten signifikant beitragen und damit das Geschäftsmodell der InCity auf ein breiteres Fundament stellen. Im Vordergrund stehen Objekte mit einer Anfangsrendite ab 5,5%, die auf Grund Ihrer Lage und der Objektqualität eine langfristige Wertstabilität bieten. Um die Mietüberschüsse für die Deckung der Fixkosten der InCity AG bereitstellen zu können, ist in einem ersten Schritt ein überproportionaler Eigenkapitaleinsatz geplant. In der Regel kann es sich hierbei nur um Objekte mit einem geringen Leerstand und einem guten Mietermix handeln. Opportunistische Objekte, bei denen wir umsetzbare Optimierungsmöglichkeiten sehen, schließen wir ausdrücklich nicht aus, da wir überzeugt sind, dass wir mit dem Know-How der InCity AG auch überschaubare Redvelopments unter Einbindung von externen

Projektsteuerern, die auch aus dem Kreis unserer heutigen Projektpartner kommen können, umsetzen können.

Ausblick Geschäftsjahr 2014

Ausblick

- ⚡ Mittelfristiges Ziel: Deckung sämtlicher Fixkosten durch Mietüberschüsse aus Bestandsobjekten
- ⚡ InCity hat bereits Zuschlag für zwei Objekte in Frankfurt am Main mit einem Ankaufsvolumen von ca. TEUR 20.000 erhalten, die dem Rendite- und Investitionsprofil entsprechen
- ⚡ Hauptaktionärin Haron Holding AG ist bereit diese Strategie wesentlich mitzutragen
 - ⚡ Zusage für Bereitstellung von kurzfristigen liquiden Mitteln für die Objektankäufe
 - ⚡ Maßgebliche Beteiligung an der für diese Strategie notwendige Stärkung der Eigenkapitalbasis

Hierzu sind weitere liquide Mittel notwendig, welche zur Stärkung der Eigenkapitalbasis bereit gestellt werden müssen. Mittelfristig ist es das Ziel sämtliche Fixkosten durch Mietüberschüsse zu decken. Die InCity Immobilien AG hat für zwei Objekte in Frankfurt am Main, die auf Grund ihres Renditeprofils und ihrer Lage dem vom Vorstand angedachten Investitionsprofil entsprechen, den Zuschlag erhalten. Hierbei handelt es sich um Objekte mit einem Ankaufsvolumen inklusive Nebenkosten in Höhe von ca. 20 Millionen Euro, welche aus den genannten Gründen zu einem Großteil mit Eigenkapital finanziert werden sollen.

Die Hauptaktionärin, die Haron Holding AG, ist bereit diese Strategie wesentlich mit zu tragen und hat ergänzend zu dem aus

Projektbeteiligungen zurückfließenden Eigenkapital kurzfristig liquide Mittel in Form einer Anleihe mit einem deutlich geringeren Kupon als die aktuell aufgelegte Anleihe zugesagt, um die Objekte kurzfristig erwerben zu können. Darüber hinaus ist sie bereit sich an der für diese Strategie notwendigen Stärkung der Eigenkapitalbasis maßgeblich zu beteiligen. Die mittel- und langfristige Finanzierung der Bestandsimmobilien soll durch einen sinnvollen Eigenkapitaleinsatz erfolgen.

Ich danke Ihnen für Ihre Aufmerksamkeit.

HERR MICHAEL FREUND

Finanzkennzahlen 2013 Wesentliche Faktoren

Trotz Ertragssteigerung und Kostenreduzierung wurde das geplante ausgeglichene Ergebnis auf Einzelabschlussebene nicht erreicht

- ⚡ Notwendige Wertberichtigung auf Anteile gegenüber verbundenen Unternehmen i.H.v. TEUR 1.525 bei Projektbeteiligung „Elbquartier“ in Hamburg
- ⚡ Weitere Wertanpassung i.H.v. TEUR 1.150 auf Forderungen gegenüber bestandshaltender Gesellschaft beim letzten verbliebenen Altobjekt in Leverkusen

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

sehr geehrte Gäste und Vertreter der Medien,

auch ich heiÙe Sie hier auf der ordentlichen Hauptversammlung der InCity Immobilien AG herzlich willkommen.

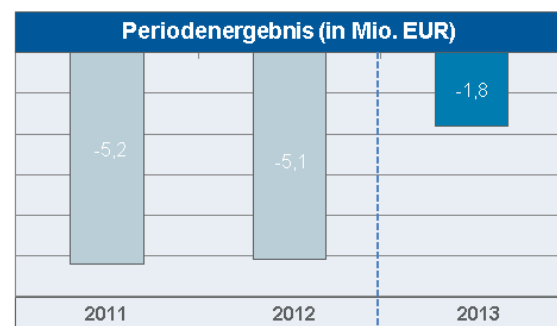
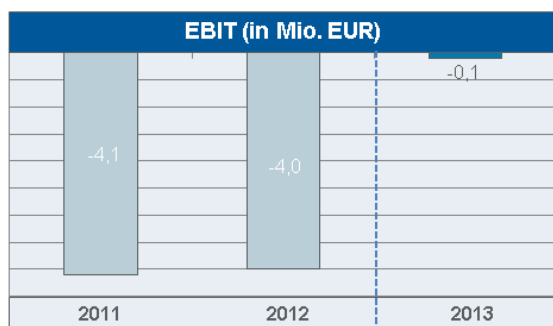
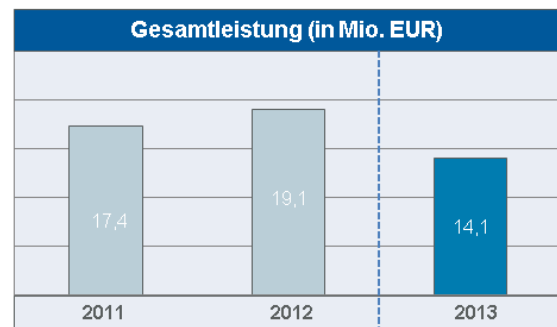
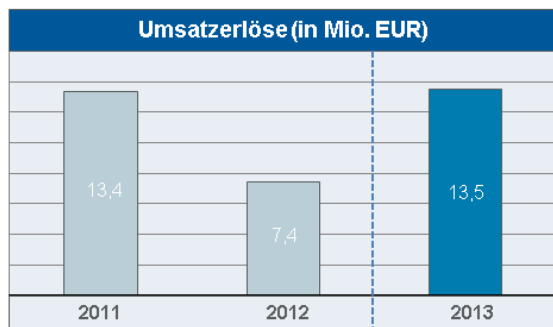
Wie Ihnen mein Kollege Herr Oppelt soeben erläutert hat, haben wir im Geschäftsjahr 2013 unsere Erträge steigern können und Kosten weiter reduziert.

Dennoch konnten wir das geplante ausgeglichene Ergebnis auf Einzelabschlussebene nicht erreichen.

Wesentlich hierfür waren die beiden bereits erläuterten Sondereffekte. Ohne die notwendige Wertberichtigung auf Anteile an der Projektgesellschaft „Elbquartier Blankenese“ in Höhe von 1,5 Millionen Euro sowie die Wertanpassung auf Forderungen gegenüber der bestandshaltenden Gesellschaft des Objektes in Leverkusen in Höhe von 1,2 Millionen Euro, wäre ein ausgeglichenes Ergebnis auf Einzelabschlussebene erzielt worden.

Diese Sondereffekte konterkarierten, dass sich die finanziellen Leistungsindikatoren in 2013 auf Einzelabschlussebene positiv entwickelten.

Finanzkennzahlen 2013 Ertragslage des InCity Konzerns



Im Folgenden möchte ich Ihnen nun die Details zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage 2013 darstellen. Gestatten Sie mir anschließend einen Ausblick auf die Jahre 2014 und 2015.

Beginnen möchte ich mit dem Konzernabschluss und hier mit der Ertragslage.

Für den InCity Konzern hatten wir für 2013 mit einem negativen Ergebnis geplant. Das Konzernergebnis wurde durch die notwendige Abwertung des Objektes Dönhoffstr. in Leverkusen ebenfalls mit 1,2 Millionen Euro belastet, liegt aber insgesamt im geplanten Bereich.

Der Austausch des Generalunternehmers beim Projekt „Elbquartier Blankenese“ belastet das Konzernergebnis nicht, da das Projekt dort im Vorratsbestand mit den Anschaffungs- und Herstellungskosten bilanziert

wird und derzeit unter Berücksichtigung der Mehrkosten noch ein ausgeglichenes Ergebnis erwartet wird.

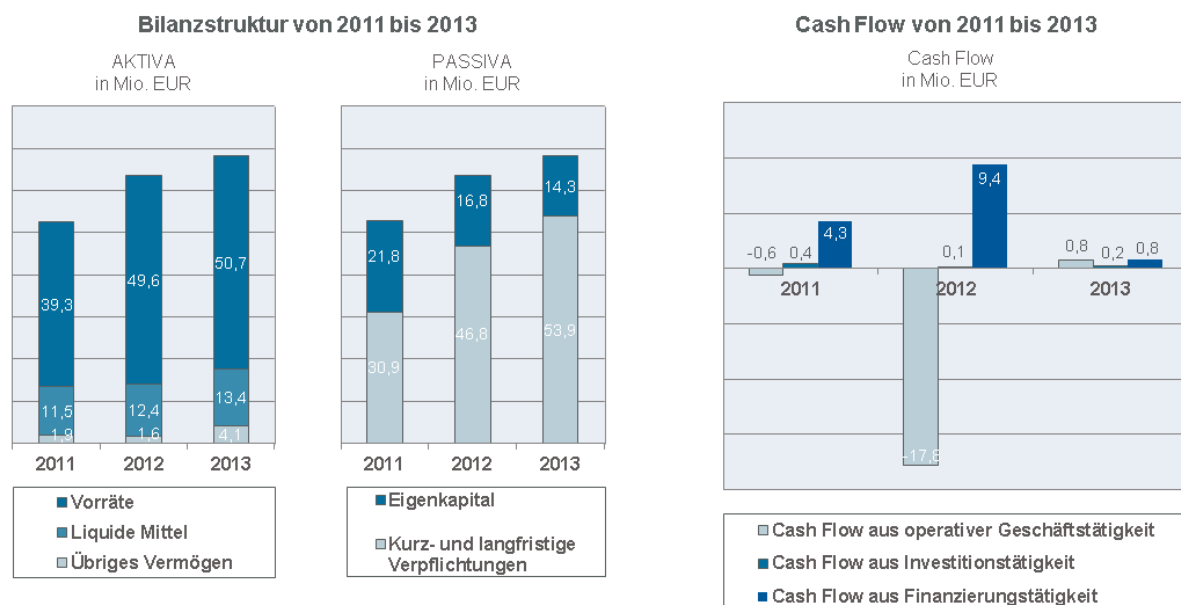
Die finanziellen Leistungsindikatoren auf Konzernebene haben sich in 2013 positiv entwickelt. So ist das EBIT in 2013 mit – 92.000 Euro nahezu ausgeglichen und konnte im Vergleich zum Vorjahr insgesamt deutlich verbessert werden.

Zwar ist das Periodenergebnis mit – 1,8 Millionen Euro nach wie vor negativ, konnte aber im Vergleich zum Vorjahr ebenfalls deutlich verbessert werden.

Die Umsatzerlöse resultieren nunmehr nahezu vollumfänglich aus den im Rahmen der neuen Geschäftsstrategie eingegangenen Projektbeteiligungen.

Mit den abgeschlossenen und in Ausführung befindlichen Immobilienprojekten konnte eine Gesamtleistung in Höhe von 14,1 Millionen Euro erzielt werden.

Finanzkennzahlen 2013 Vermögens- und Finanzlage des InCity Konzerns



Auf dieser Folie sehen Sie die Vermögens- und Finanzlage des InCity Konzerns zu den Stichtagen 31. Dezember 2011 bis 2013.

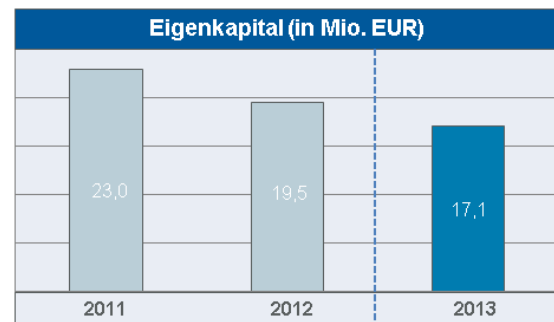
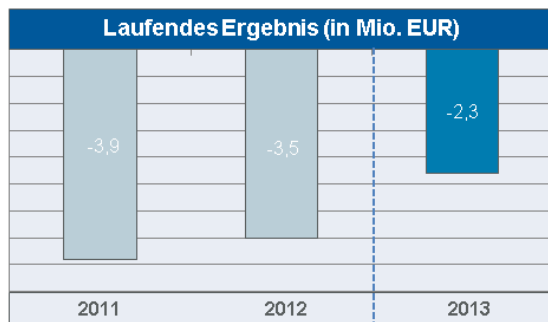
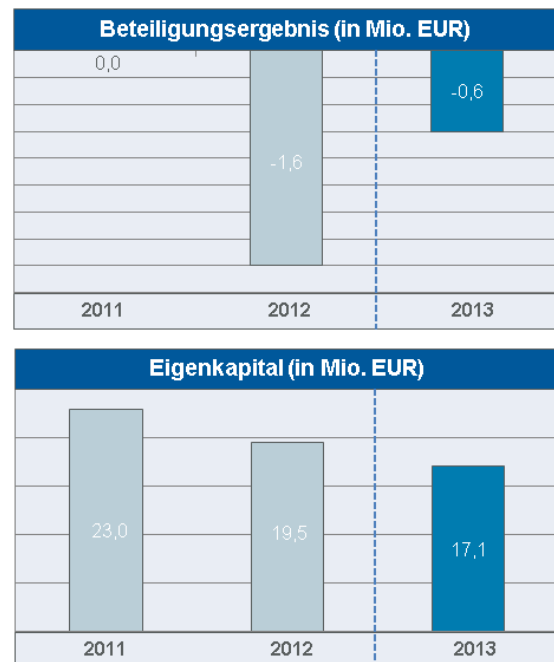
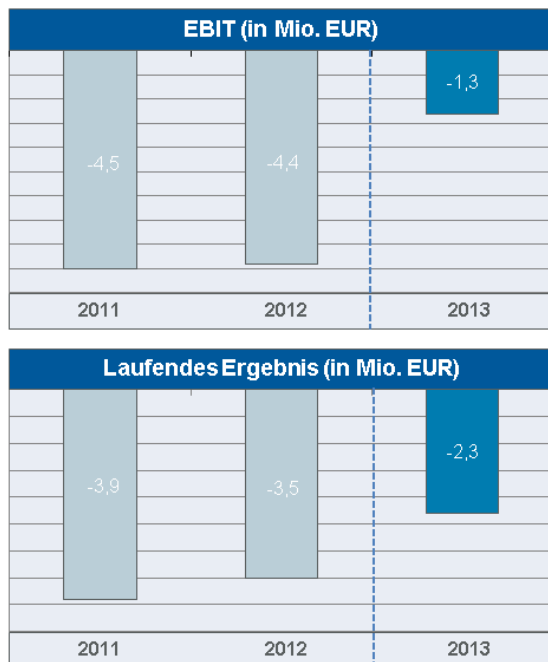
Unter den Vorräten sind ausschließlich unfertige Bauten sowie die mittlerweile verkaufte Immobilie in Leverkusen ausgewiesen.

Abweichend zum Einzelabschluss, der über eine sehr komfortable Eigenkapitalquote verfügt, ist die Eigenkapitalquote im Konzern auf Grund des Anstiegs beim Neugeschäft und der damit einhergehenden gestiegenen Fremdfinanzierung gegenüber dem Vorjahr rückläufig und verringert sich von 26,4 % auf 20,9%. Die Finanzlage des Konzerns ist geprägt durch den Cash Flow aus operativer Tätigkeit.

Dieser ist mit 0,8 Millionen Euro positiv und konnte deutlich verbessert werden. Er resultiert im Wesentlichen aus den Erlösen im Zusammenhang mit den in 2013 veräußerten Objekten.

Der Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit zeigt netto eine stärkere Rückführung von Finanzverbindlichkeiten, welche im Zusammenhang mit den im Geschäftsjahr 2013 getätigten Veräußerungen steht.

Finanzkennzahlen 2013 Ertragslage der InCity AG



Damit sind wir beim Einzelabschluss der InCity AG angelangt. Das negative Ergebnis in Höhe von -2,3 Millionen Euro liegt deutlich unter unseren Erwartungen, das ursprünglich geplante Ergebnis auf Einzelabschlussebene haben wir nicht erreicht.

Die finanziellen Leistungsindikatoren auf Einzelabschlussebene haben sich in 2013 dennoch positiv entwickelt.

Das EBIT aus dem Neugeschäft ist zwar immer noch negativ, konnte aber um 70 % auf – 1,3 Millionen verbessert werden.

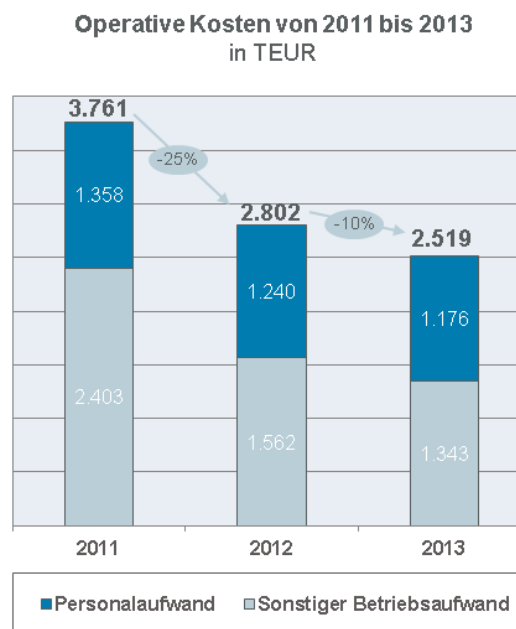
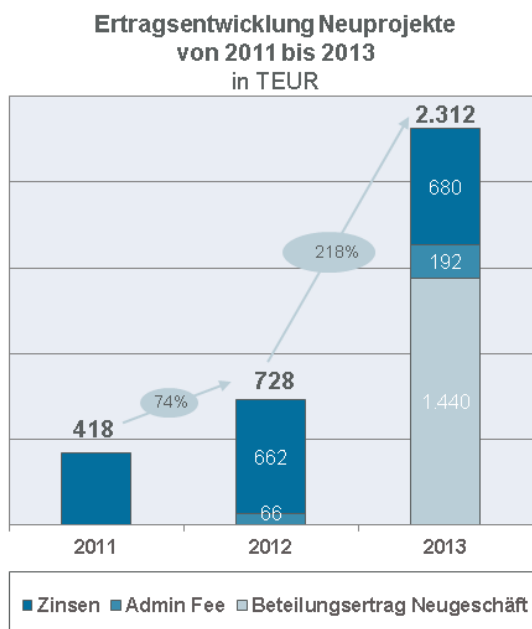
Das Beteiligungsergebnis ist mit – 646.000 Euro weiterhin negativ. Beteiligungserträgen in Höhe von insgesamt EUR 2,3 Mio. stehen Wertberichtigungen auf Forderungen gegen verbundene Unternehmen über 1,4 Millionen Euro und Abschreibungen auf Finanzanlagen in Höhe von 1,5 Millionen gegenüber. Die Abschreibungen auf Finanzanlagen

betreffen, wie bereits erwähnt, ausschließlich die Projektgesellschaft für das Objekt „Elbquartier Blankenese“.

Die Beteiligungserträge aus dem Neugeschäft betrugen 1,4 Millionen Euro und betreffen Erlöse aus den Projektbeteiligungen „Wohnkreis Dornbusch“ mit 525.000 Euro, „OPERNBLICK“ mit 435.000 Euro, „Villa Noblesse“ mit 306.000 Euro sowie „Oberursel-Weißkirchen“ mit 174.000 Euro.

Die Teilgewinnausschüttungen der Alt-Tochtergesellschaften BRST Immo Invest GmbH mit 475.000 Euro, Immo Invest Rhein-Main GmbH mit 265.000 Euro und der Rheinland Immo Invest GmbH mit 105.000 Euro betragen insgesamt 845.000 Euro.

Finanzkennzahlen 2013 Ertrags- und Kostenentwicklung der InCity AG



Auf der folgenden Seite können Sie die positive Ertragsentwicklung der InCity AG sehen.

Die ersten Neugeschäfte kamen zum Abschluss. Es konnten Beteiligungserträge in Höhe von 1,4 Millionen Euro realisiert werden, welche vollständig innerhalb unserer Erwartungen lagen.

Die Management Fee konnte nahezu verdreifacht werden. Die Zinserträge bewegen sich auf Vorjahresniveau.

Gleichzeitig konnten wir die Kosten weiter reduzieren und planen für das laufende Jahr weitere Kosteneinsparungen.

Der auf Basis interner Berechnungen ermittelte Kostendeckungsgrad, der auch Abwertungen auf das Neugeschäft berücksichtigt, war im Geschäftsjahr 2012 noch negativ, da der Ergebnisbeitrag aus dem Neugeschäft insgesamt negativ war.

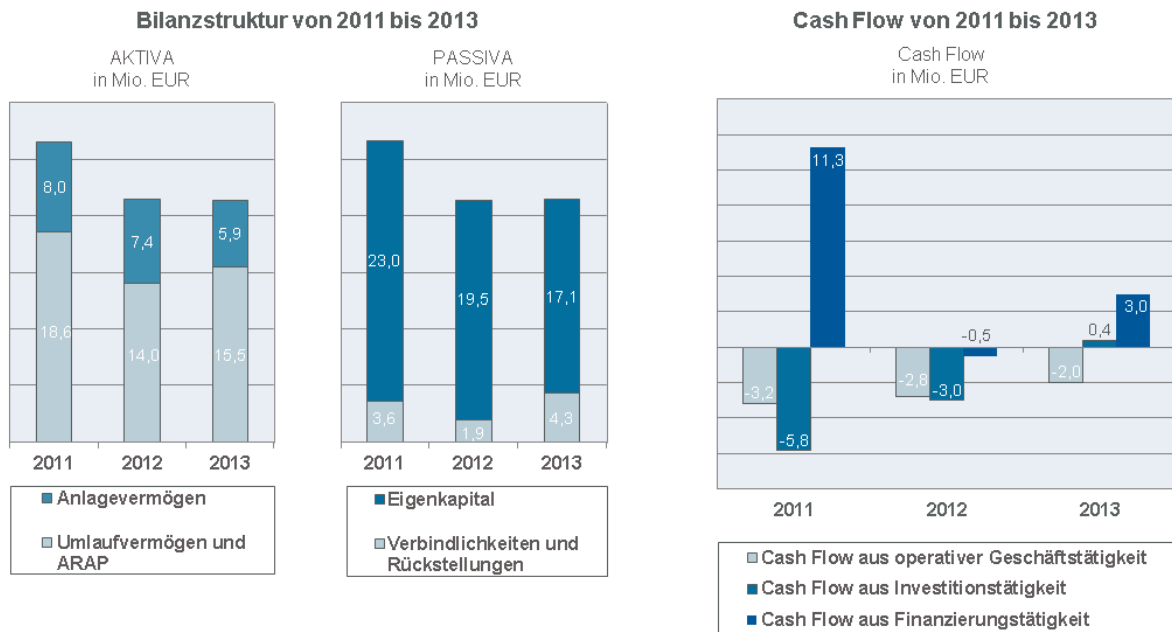
In 2013 konnte der Kostendeckungsgrad trotz der vorgenommenen Wertberichtigungen auf die Anteile an der Projektgesellschaft Elbquartier Blankenese GmbH & Co. KG auf 39 % gesteigert werden. Ohne die Abwertung hätte der Kostendeckungsgrad planmäßig bei über 100 % gelegen.

Wir gehen für das laufende Jahr von operativen Kosten in Höhe von 2 Millionen Euro aus. Über weitere Kosteneinsparungen wollen wir die Kosten nachhaltig auf 1,7 Millionen Euro senken.

Durch den sukzessiven Aufbau eines internen Property Managements im Rahmen der Bestandsstrategie und den hierdurch zu erzielenden Erträgen durch Weiterbelastungen an die Mieter können diese Kosten weiter reduziert werden.

Finanzkennzahlen 2013

Vermögens- und Finanzlage der InCity AG



Kommen wir nun zur Vermögens- und Finanzlage der InCity AG.

Das Anlagevermögen beinhaltet mit 5,7 Millionen Euro im Wesentlichen die Beteiligung an dem Objekt „Rheinblick“ Düsseldorf.

Der Rückgang der Finanzanlagen um 1,4 Millionen Euro resultiert im Wesentlichen aus der Wertberichtigung der Beteiligungsgesellschaft des Projektes „Elbquartier Blankenese“.

Im Umlaufvermögen sind Forderungen in Höhe von 11,8 Millionen Euro enthalten.

Diese entfallen mit 1,4 Millionen Euro auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, mit 9,2 Millionen Euro auf Forderungen gegen verbundene Unternehmen sowie mit 1,2 Millionen auf sonstige Vermögensgegenstände. Der Aktive Rechnungsabgrenzungsposten betrug 11 Tausend Euro.

Der Cash Flow aus operativer Tätigkeit konnte insbesondere durch die liquiditätswirksamen Beteiligungserträge sowie weitere Kosteneinsparungen verbessert werden.

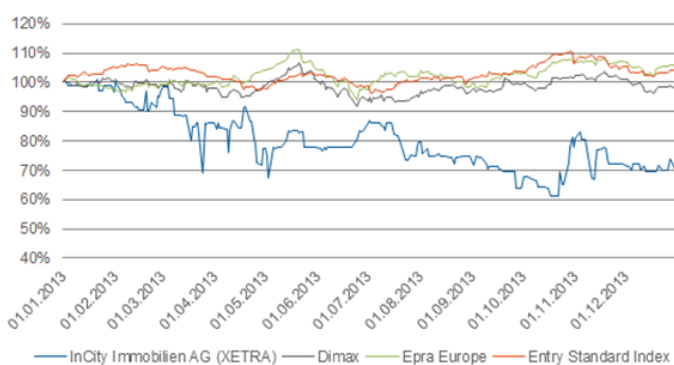
Aufgrund der teilweise erst nach dem Bilanzstichtag zur Auszahlung gekommenen Beteiligungserträge, Zinsen und Admin Fee spiegelt sich die positive Ertragsentwicklung nicht im operativen Cash Flow wieder.

Der Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit ist geprägt durch die Emission einer ersten Tranche von Inhaberschuldverschreibungen in Höhe von 3 Millionen Euro im Rahmen einer Privatplatzierung.

Finanzkennzahlen 2013 Kursentwicklung InCity-Aktie

	2013	2012
Aktienkurs (in EUR)	1,27	1,80
Aktienanzahl (absolut)	12.619.967	12.619.967
Streubesitz (in %)	ca. 27,00	ca. 70,11
Marktkapitalisierung (in EUR)	16.002.118,16	22.715.940,60

:: Insgesamt enttäuschende Kursentwicklung der InCity-Aktie im Gesamtverlauf des Geschäftsjahres 2013



:: Über das Gesamtjahr betrachtet fiel der Kurs der InCity-Aktie um knapp 30%

:: Schlusskurs der InCity-Aktie bei EUR 1,27

Lassen Sie mich noch kurz auf die Entwicklung der InCity-Aktie im abgelaufenen Geschäftsjahr 2013 eingehen. Diese war für uns alle sehr

enttäuschend. Von der guten Stimmung am Aktienmarkt in 2013 konnte die InCity-Aktie erneut nicht profitieren.

Dem Vorstand der InCity AG geht es um eine nachhaltige Entwicklung der Gesellschaft. Wir sind überzeugt, dass die geplante Strategie zu einer Stabilisierung der Gesellschaft und vordergründig einem schnellen und nachhaltigen Erreichen der Gewinnschwelle führen wird.

In Kombination mit dem ertragstarken Beteiligungsgeschäft werden mittelfristig Ergebnisse erzielbar sein, die zu einem nachhaltigen und soliden Wachstum führen.

Dies wird sich dann auch in der Kursentwicklung ablesen lassen.

Ausblick - Einzelabschluss der InCity AG

- :: Trotz strikter Kosteneinsparungen keine Fixkostendeckung in 2014
- :: Ausgehend vom bestehenden Portfolio und den geplanten Kostensenkungsmaßnahmen für 2014 negatives Ergebnis erwartet – jedoch deutlich besser als in 2013, sofern kein weiterer Abwertungsbedarf bei Beteiligung „Rheinblick“
- :: Wesentlicher Teil des Eigenkapitals noch in Beteiligung „Rheinblick“ in Düsseldorf gebunden: Entschädigungszahlung zum 30. Juni 2014 kann ausgeschlossen werden, ggf. weiterer Abwertungsbedarf
- :: Zufließender Cash Flow für Kostendeckung aus den beiden Bestandsobjekten für die die InCity den Zuschlag erhalten hat: ca. TEUR 900 p.a.
- :: Ziel für 2015: Bestandsportfolio, aus dem die Fixkosten nachhaltig gedeckt werden können

Ich möchte Ihnen nun noch einen Ausblick auf das laufende und kommende Geschäftsjahr geben.

Auf Grund der gegenüber der Vorjahresplanung geringeren Investitionstätigkeit in 2013 wird eine Fixkostendeckung aus dem Neugeschäft trotz weiterer strikter Kosteneinsparungen auch in 2014 nicht zu erreichen sein. Ausgehend vom bestehenden Beteiligungs-Portfolio und den geplanten Kostensenkungsmaßnahmen wird ein negatives Ergebnis erwartet, das aber deutlich besser ausfallen wird als in 2013 sofern es beim Projekt „Rheinblick“ in Düsseldorf zu keinem weiteren Abwertungsbedarf kommt.

Ein wesentlicher Teil des Eigenkapitals ist noch im Objekt „Rheinblick“ in Düsseldorf gebunden. Eine Entschädigungszahlung zum 30. Juni 2014 kann ausgeschlossen werden. Wie bereits dargestellt, kann es hier je nach Alternativszenario unter Umständen zu einer weiteren Wertberichtigung kommen.

Bei Umsetzbarkeit der vom Vorstand angedachten Strategie rechnen wir mit einem positiven Ergebnis auf Einzelabschlussebene in 2015.

Aus den beiden Objekten, für welche die InCity AG den Zuschlag erhalten hat, stehen Cash Flows in Höhe von ca. 0,9 Millionen zur Kostendeckung zur Verfügung. Deren Anschaffungskosten liegen bei ca. 20 Millionen Euro, die Mieterträge belaufen sich auf ca. 1 Million Euro. Die Refinanzierung soll zum überwiegenden Teil aus Eigenkapital erfolgen. Der Nutzen- und Lastenwechsel bei den beiden Objekten wird erst im 4. Quartal 2014 erfolgen. Entsprechend stehen die Erträge und Cash Flows aus den Mietüberschüssen erst zum Ende des Jahres zur Verfügung.

Ziel ist Ende 2015 einen Bestand zu halten, der ausreicht um die Fixkosten nachhaltig zu decken.

Der InCity Konzern wird in 2014 die Gewinnschwelle ebenfalls nicht erreichen. Hier wird mit einer leichten Verbesserung gegenüber 2013 gerechnet. Auch hier werden in Abhängigkeit des möglichen Bestandsaufbaus positive Ergebnisse ab dem Geschäftsjahr 2015 zu erwarten sein.

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

Erläuterung der Beschlussvorschläge TOP 5: Satzungsänderung

- ∴ Die Herren Emanuel Kunz und Hans Georg Claaßen, Mitglieder des Aufsichtsrats, haben ihr Mandat mit Wirkung zur Beendigung der Hauptversammlung niedergelegt
- ∴ Die Herren Dietmar P. Binkowska und Hanns-Eberhard Schleyer haben ihr Amt als Mitglieder des Aufsichtsrats zum 31.12.2013 niedergelegt
- ∴ Vorstand und Aufsichtsrat wollen Anregungen aus dem Aktionärskreis in den letzten Hauptversammlungen nachkommen und die Anzahl der Aufsichtsratsmitglieder von sechs auf drei Mitglieder reduzieren
- ∴ Hierzu Beschlussfassung über die Änderung der Satzung notwendig:
Vorstand und Aufsichtsrat schlagen vor, § 8 Abs. 1 der Satzung wie folgt neu zu fassen:
„Der Aufsichtsrat besteht aus drei Mitgliedern.“

Meine Damen und Herren, zum Ende meiner Ausführungen möchte ich Ihnen einige Erläuterungen zum Tagesordnungspunkt 5 der heutigen ordentlichen Hauptversammlung: „Beschlussfassung über die Änderung der Satzung“ geben.

Die derzeitigen Mitglieder des Aufsichtsrats Herr Emanuel Kunz und Herr Hans Georg Claaßen haben ihre Ämter mit Wirkung zur Beendigung der mit dieser Einladung einberufenen Hauptversammlung niedergelegt.

Die Herren Dietmar P. Binkowska und Hanns-Eberhard Schleyer haben ihr Amt als Mitglieder des Aufsichtsrats mit Wirkung zum 31. Dezember 2013 bereits niedergelegt.

Vor dem Hintergrund der vorstehenden Amtsniederlegungen wollen Vorstand und Aufsichtsrat der Gesellschaft den Anregungen aus dem Aktionärskreis in den letzten Hauptversammlungen der Gesellschaft nachkommen und die Anzahl der Aufsichtsratsmitglieder von sechs auf drei Mitglieder reduzieren. Hierfür bedarf es einer Änderung von § 8 Abs. 1 der Satzung.

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen vor, § 8 Abs. 1 der Satzung wie folgt neu zu fassen: „Der Aufsichtsrat besteht aus drei Mitgliedern.“

Ich danke Ihnen für Ihre Aufmerksamkeit.

InCity Immobilien AG

Frankfurt am Main

Ordentliche Hauptversammlung
25. Juni 2014