
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

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 Einzelabschlusssebene

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

Notwendige Abwertung des Objektes in Leverkusen belastet auch das Konzernergebnis

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%

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

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

InCity Projektbeteiligungen

Wesentliche Änderungen bei laufenden Beteiligungen

„Rheinblick“, Düsseldorf

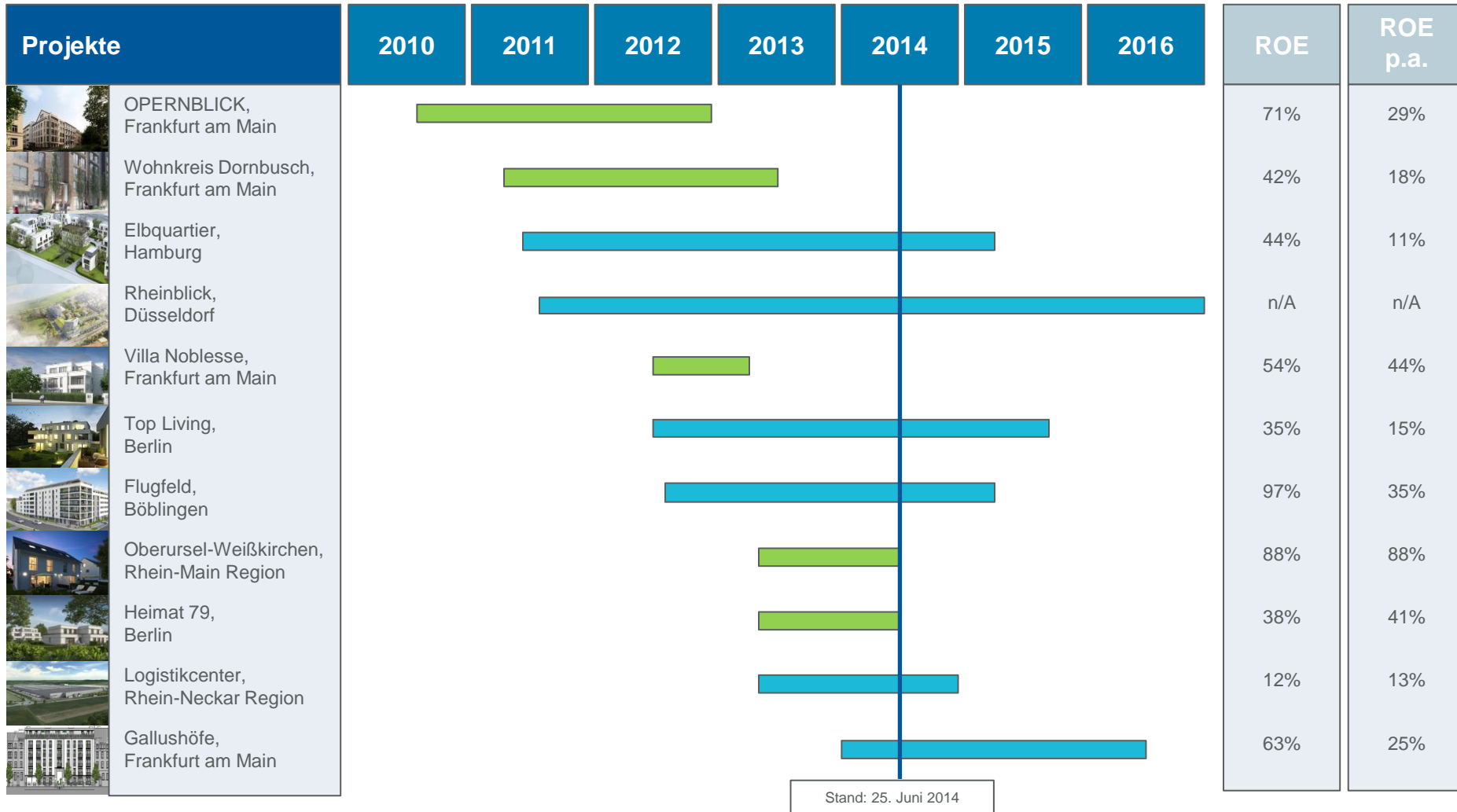
- ⚡ Aktuell finden Gespräche mit einem potentiellen Projektpartner zur gemeinsamen Entwicklung des Projektes statt
- ⚡ Bei positivem Verlauf wird InCity eine Beteiligung mit dem Projektpartner eingehen
- ⚡ Entschädigungszahlung zum 30. Juni 2014 wird zum jetzigen Zeitpunkt ausgeschlossen
- ⚡ Je nach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

InCity Projektbeteiligungen

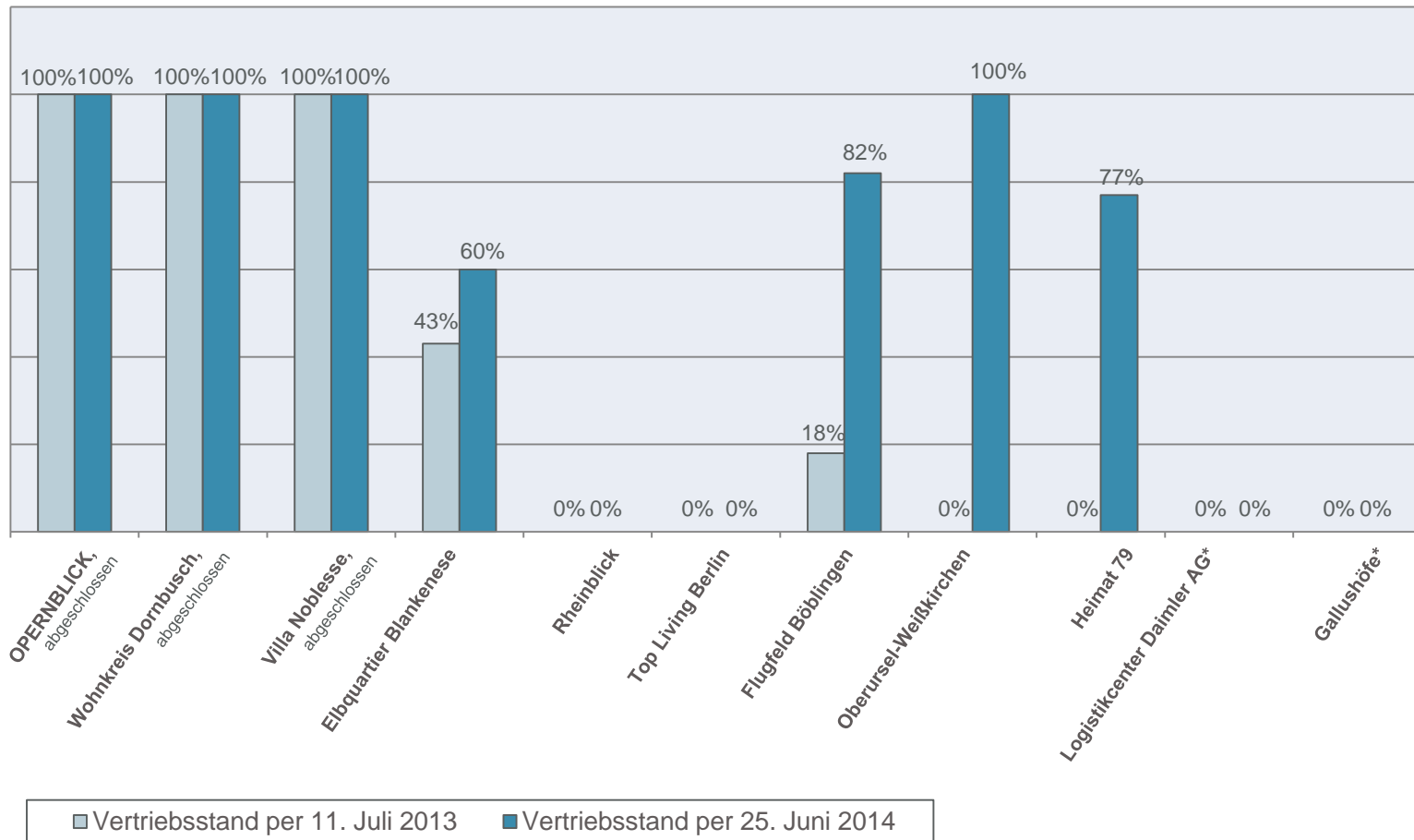
Projekte und Fertigstellungstermine



InCity Projektbeteiligung

Vertriebsleistung seit letzter HV 11. Juli 2013

Vertriebsleistung seit der letzten HV am 11. Juli 2013



* Nach der HV 2013 eingegangenen Beteiligungen

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

Ausblick

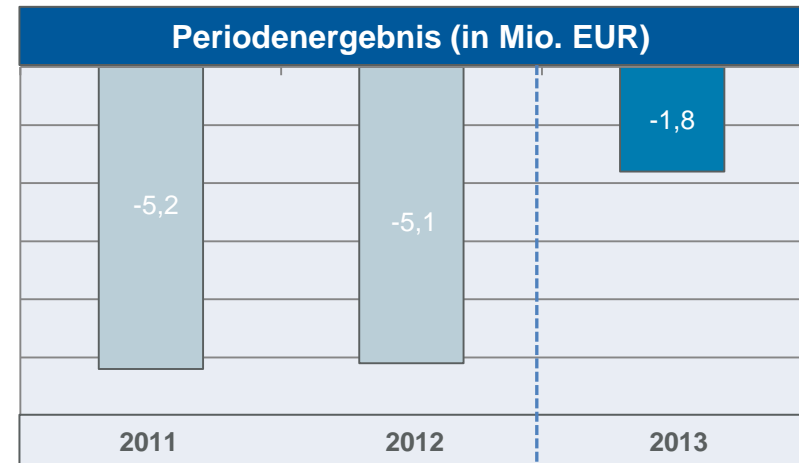
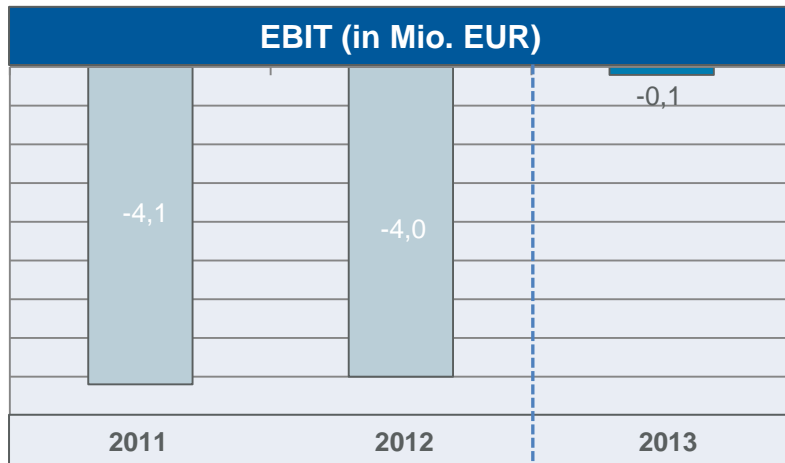
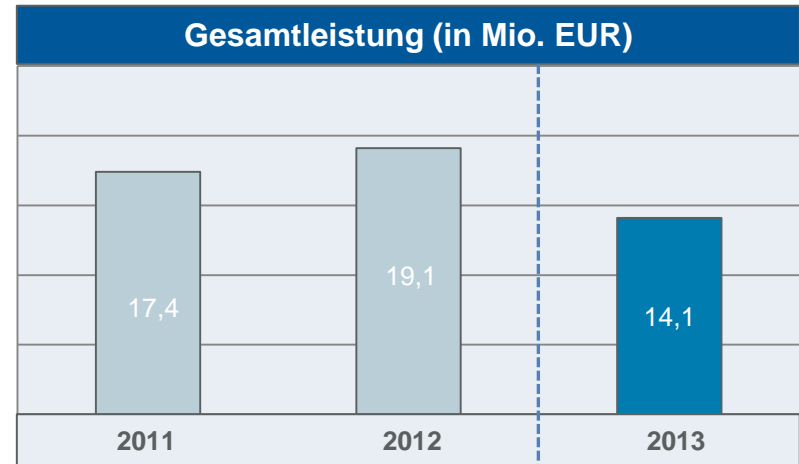
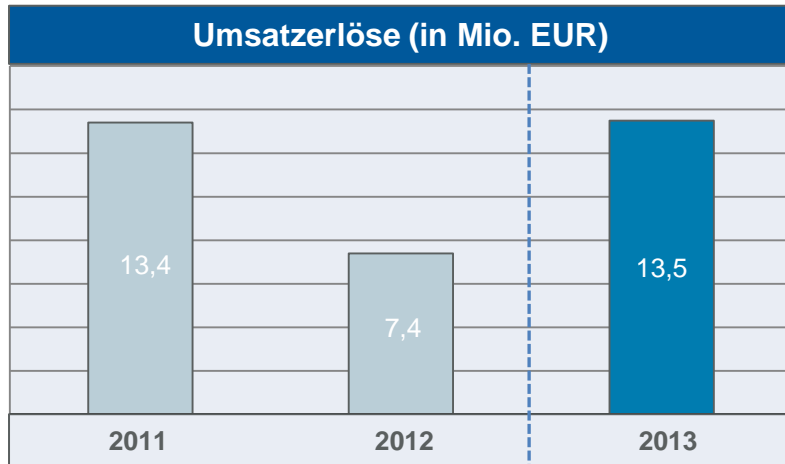
- ⚡ Mittelfristiges Ziel: Deckung sämtlicher Fixkosten durch Mietüberschüsse aus Bestandsobjekten
- ⚡ InCity hat bereits Zuschlag für zwei Objekte in Frankfurt am Main mit einem Ankaufsvolumen von ca. TEUR 20.000 erhalten, die dem Rendite- und Investitionsprofil entsprechen
- ⚡ Hauptaktionärin Haron 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

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

Finanzkennzahlen 2013

Ertragslage des InCity Konzerns

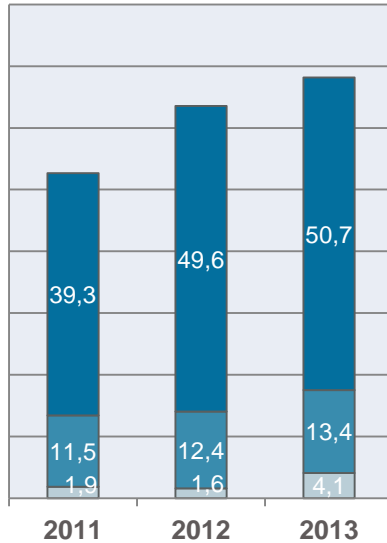


Finanzkennzahlen 2013

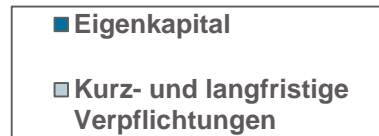
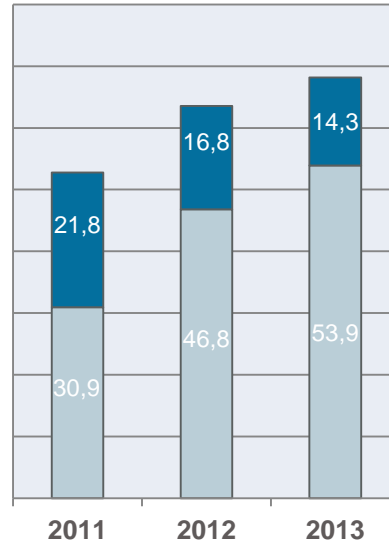
Vermögens- und Finanzlage des InCity Konzerns

Bilanzstruktur von 2011 bis 2013

AKTIVA
in Mio. EUR

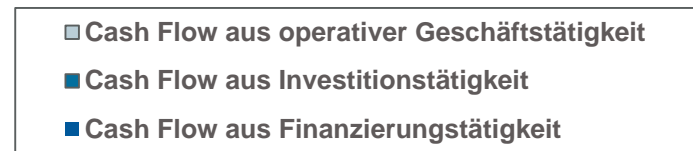
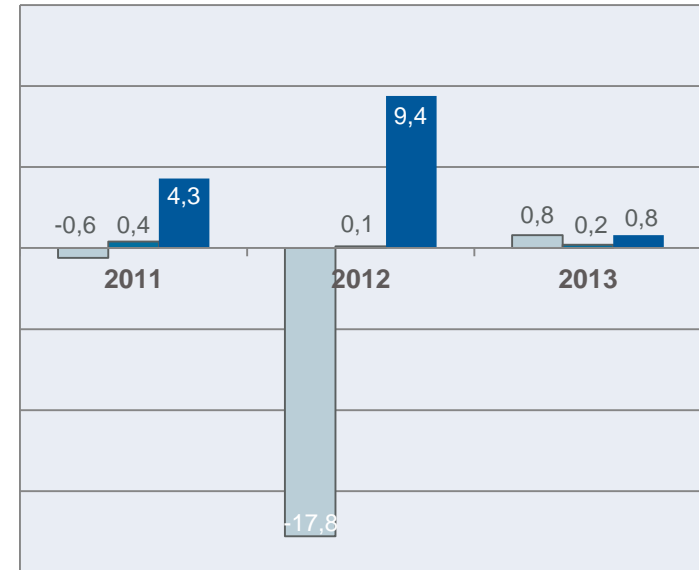


PASSIVA
in Mio. EUR



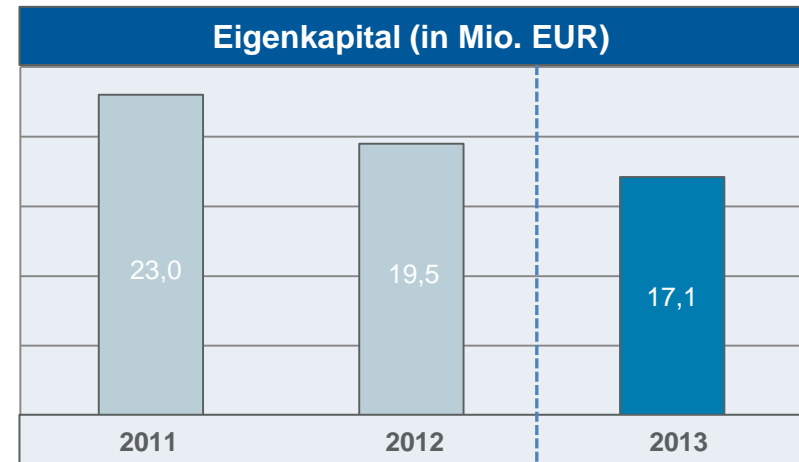
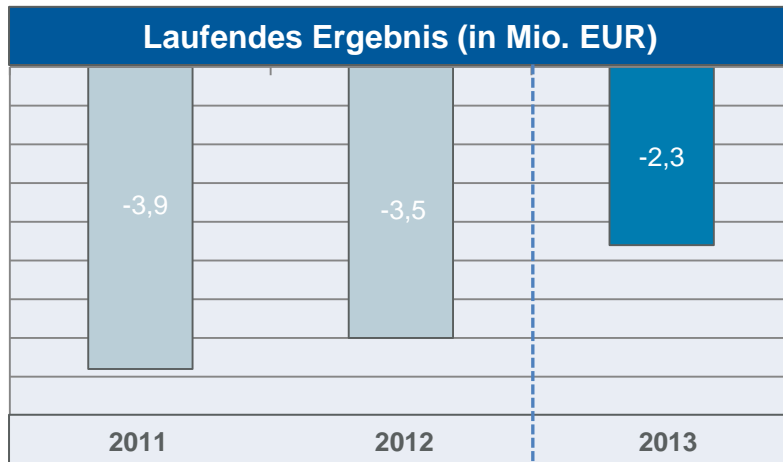
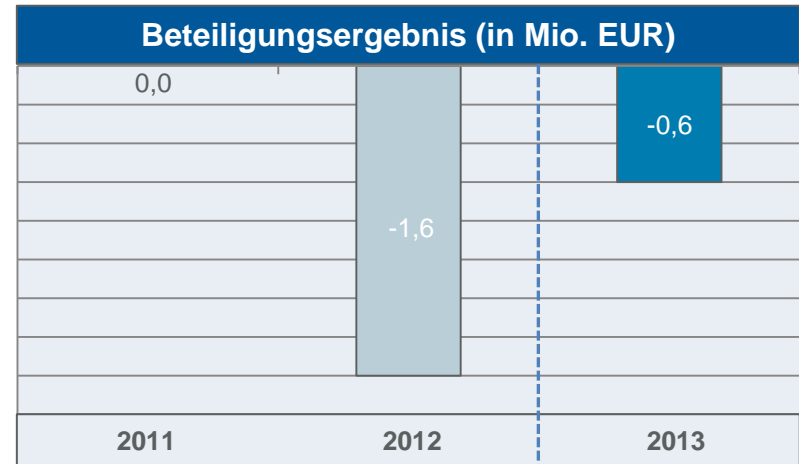
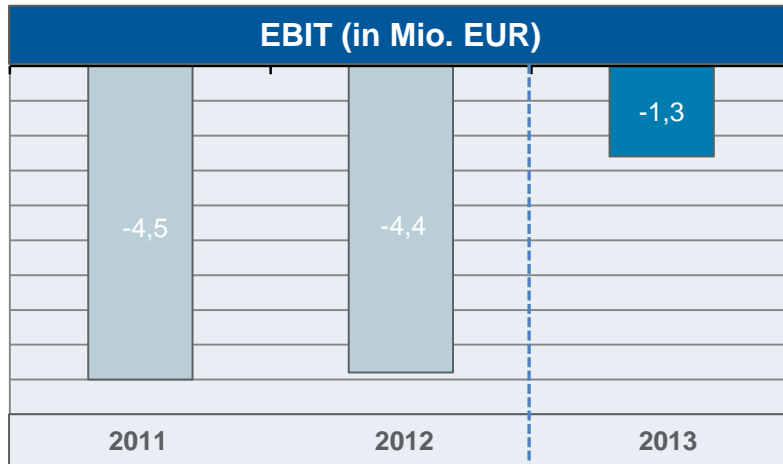
Cash Flow von 2011 bis 2013

Cash Flow
in Mio. EUR



Finanzkennzahlen 2013

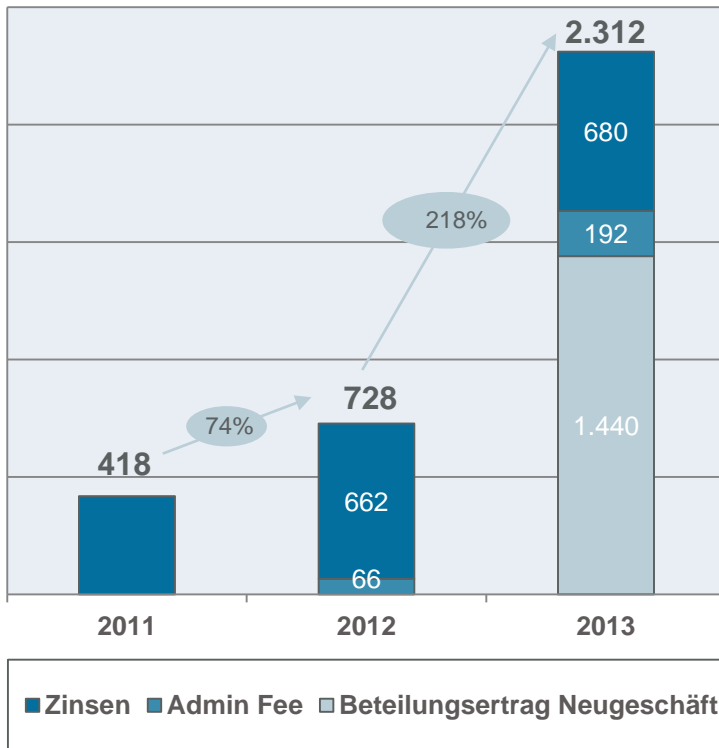
Ertragslage der InCity AG



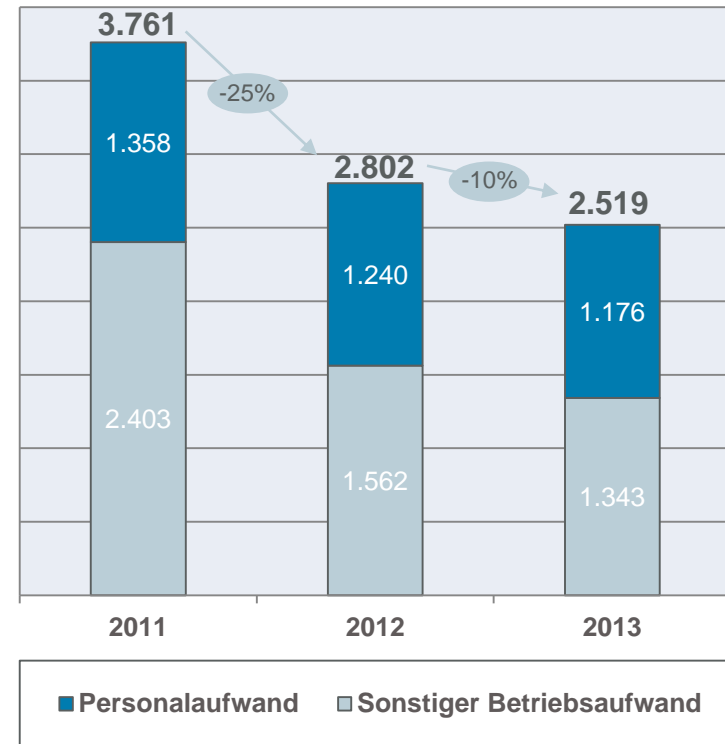
Finanzkennzahlen 2013

Ertrags- und Kostenentwicklung der InCity AG

Ertragsentwicklung Neuprojekte
von 2011 bis 2013
in TEUR



Operative Kosten von 2011 bis 2013
in TEUR

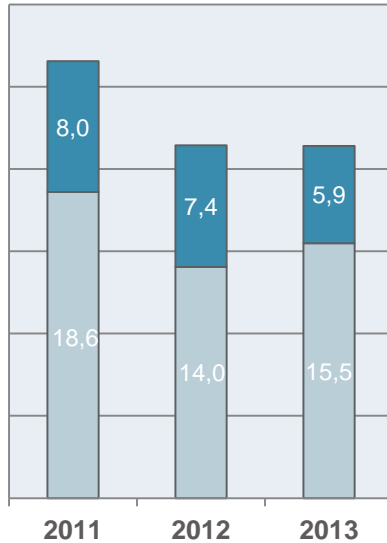


Finanzkennzahlen 2013

Vermögens- und Finanzlage der InCity AG

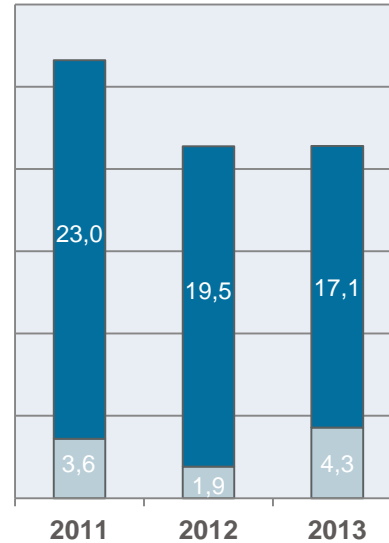
Bilanzstruktur von 2011 bis 2013

AKTIVA
in Mio. EUR



- Anlagevermögen
- Umlaufvermögen und ARAP

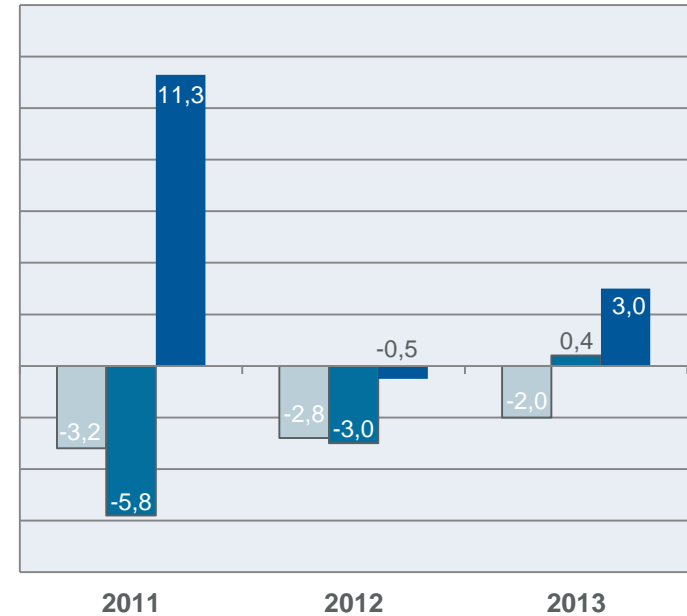
PASSIVA
in Mio. EUR



- Eigenkapital
- Verbindlichkeiten und Rückstellungen

Cash Flow von 2011 bis 2013

Cash Flow
in Mio. EUR



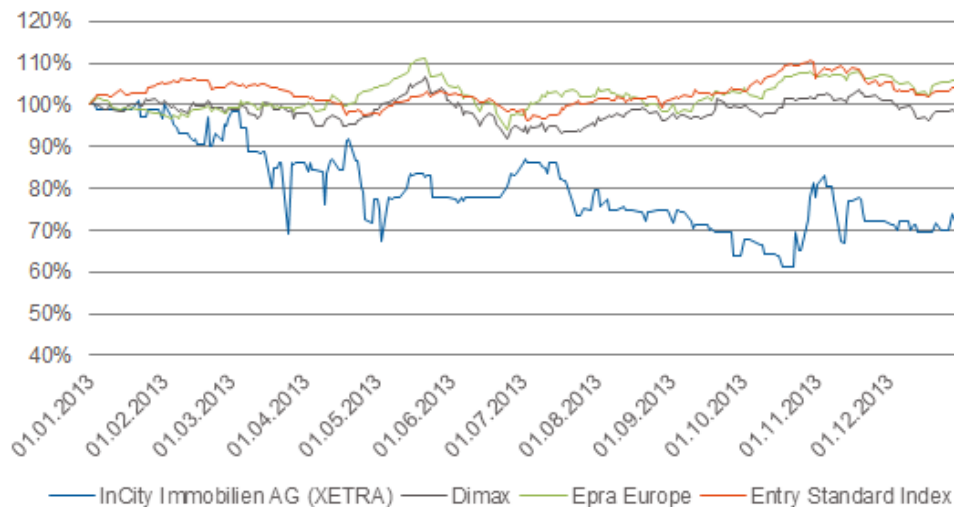
- Cash Flow aus operativer Geschäftstätigkeit
- Cash Flow aus Investitionstätigkeit
- Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit

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

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

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.“

InCity Immobilien AG

Frankfurt am Main

Ordentliche Hauptversammlung
25. Juni 2014
