

Es gilt das gesprochene Wort.

Rede von

Michael Freund, Vorstand (CEO) der InCity Immobilien
AG

zur

außerordentlichen Hauptversammlung

der InCity Immobilien AG

am 15. Dezember 2015 in Frankfurt am Main

InCity Immobilien AG

Frankfurt am Main

Außerordentliche Hauptversammlung
15. Dezember 2015

- 1) Laufendes Geschäftsjahr 2015
- 2) Erläuterung des Beschlussvorschlages zu TOP 1
- 3) Erläuterung des Beschlussvorschlages zu TOP 2
- 4) Erläuterung des Beschlussvorschlages zu TOP 3
- 5) Geschäftsjahr 2015 und Ausblick

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

ich heiße Sie herzlich auf der außerordentlichen 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 drei Tagesordnungspunkte, die allesamt Kapitalmaßnahmen betreffen.

Ehe ich zur Erläuterung dieser Tagesordnungspunkte 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.

Immobilien-Bestandsportfolios

- Erwerb zweier Wohn- und Geschäftshäuser in Berlin-Mitte im Sommer 2015
 - Objekt „Jägerstraße 34/35“ mit rund 3.900 m² vermietbarer Fläche
 - Objekt „Jägerstraße 54/55“ mit rund 4.150 m² vermietbarer Fläche
- Besitz-, Nutzen- und Lastenwechsel bei 2014 erworbener Büroimmobilie in Berlin-Kreuzberg im Juni 2015 erfolgt
- Portfolio an Bestandsimmobilien umfasst derzeit vier Objekte mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von rund EUR 67,4 Mio.

Projektbeteiligungen

- Baubeginn bei „Rhein VII“ im Juli 2015 erfolgt, Verkaufsquote 40 %
- Erfolgreicher Projektabschluss bei „Flugfeld Böblingen“
- Baubeginn bei „Gallushöfe“ im Frühjahr 2015, Verkaufsquote 89%
- „Elbquartier Blankenese“ kurz vor Fertigstellung, Verkaufsquote bei 83 %

Im laufenden Geschäftsjahr 2015 hat sich der InCity Konzern wie geplant operativ stabil weiterentwickelt. Der Aufbau des Bestandportfolios, aber auch unsere Projektbeteiligungen schritten planmäßig voran. Umfangreiche Kapitalmaßnahmen legten die Basis für weitere Investitionen im zu Ende gehenden Geschäftsjahr 2015 und sind Voraussetzung für das weitere Wachstum Ihrer Gesellschaft.

Der InCity Konzern hat sein Ziel, im Jahr 2015 ein Investitionsvolumen von bis zu 60 Millionen Euro zu realisieren, mit dem Erwerb von zwei Immobilien in Berlin-Mitte sowie einer Immobilie in Berlin-Kreuzberg im dritten Quartal dieses Jahres erreichen können. Hierbei handelt es sich um zwei Wohn- und Geschäftshäuser im historischen Herzen von Berlin, nur wenige Meter vom Gendarmenmarkt entfernt, sowie einem Geschäftshaus nahe dem Potsdamer Platz. Das Objekt in der

Jägerstraße 34/35 verfügt über rund 3.900 m² vermietbare Fläche und ist vollständig vermietet. Im Erdgeschoss ist überwiegend Gastronomie untergebracht, zwei Obergeschosse werden als Büroetage genutzt, in den darüber liegenden Geschossen befinden sich großzügige Wohneinheiten. Bei der zweiten Immobilie handelt es sich um ein denkmalgeschütztes Ensemble mit rund 4.150 m² vermietbarer Büro-, Gastronomie- und Wohnfläche in der Jägerstraße 54/55. Im Erdgeschoss ist das Sternerrestaurant VAU untergebracht. Das Objekt steht nahezu leer. Es ist eine umfangreiche Modernisierung mit anschließender Vollvermietung geplant. Das Objekt soll größtenteils an gewerbliche Nutzer vermietet werden, im obersten Geschosß ist eine wohnwirtschaftliche Nutzung geplant. Besitz-, Nutzen- und Lastenwechsel im Hinblick auf beide Objekte erfolgte im September bzw. Oktober 2015.

Bei der im Dezember 2014 erworbenen Immobilie in Berlin-Kreuzberg erfolgte im Juni 2015 der Besitz-, Nutzen- und Lastenwechsel. Damit umfasst unser Portfolio an Bestandsimmobilien zum jetzigen Zeitpunkt vier Objekte mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von rund 67,4 Millionen Euro.

Bei der Projektbeteiligung „Rhein VII“ in Düsseldorf sind wir ein Joint Venture mit der CORPUS SIREO Projektentwicklung Wohnen GmbH zur Entwicklung von sieben Wohnhäusern mit insgesamt 83 Eigentumswohnungen eingegangen. Ein Mehrfamilienhaus hieraus haben wir selbst erworben und planen, dies in Eigenregie zu vermarkten. Der Baubeginn erfolgte hier im 2. Quartal, die Gesamtmaßnahme soll im Laufe des Jahres 2017 abgeschlossen werden. Derzeit sind über 40 %

aller Einheiten veräußert. Unsere laufenden Projektbeteiligungen haben bis dato allesamt wichtige Meilensteine erreicht.

Die Projektbeteiligung „Flugfeld Böblingen“ haben wir im Sommer dieses Jahres erfolgreich abgeschlossen, alle 62 Eigentumswohnungen und sieben Stadthäuser wurden noch vor Fertigstellung der Gesamtmaßnahme verkauft. Bei unserer laufenden Beteiligung in Frankfurt, den „Gallushöfen“, erfolgte im Frühjahr 2015 der Baustart für die Wohnanlage mit 52 Eigentumswohnungen. Aktuell sind bereits 89 % aller Einheiten veräußert, die planmäßige Fertigstellung des Projektes ist für Ende 2016 vorgesehen. Aufgrund des zügigen Abverkaufs gab die finanzierende Bank die für die Gesamtfinanzierung notwendigen Eigenmittel im Sommer dieses Jahres frei. Das Gesellschafterdarlehen der InCity Immobilien AG in Höhe von 1,26 Millionen Euro wurde nebst Zinsen bereits zurückgezahlt.

Die Fertigstellung des Bauvorhabens „Elbquartier Blankenese“ in Hamburg schreitet ebenfalls planmäßig voran. Die Häuser sind größtenteils fertig gestellt und wurden bzw. werden noch an die neuen Eigentümer übergeben. Die Verkaufsquote liegt derzeit bei über 83 %, wir rechnen mit der Fertigstellung der Gesamtmaßnahme im ersten Quartal des kommenden Jahres.

Die aus Bestandsobjekten resultierenden Mieterträge werden einen positiven Einfluss auf die Ertragslage des Konzerns haben. Positive Auswirkungen auf die Ertragslage der InCity Immobilien AG ergeben sich darüber hinaus aus den Asset-Management-Fees und den Zinsen für Gesellschafterdarlehen. Ebenso werden sich die geplanten Rückflüsse aus den bestehenden Projektbeteiligungen positiv auf die Ertragslage auswirken. Für das aktuelle Geschäftsjahr rechnen wir mit Erträgen aus

dem Bestandsportfolio und den Projektbeteiligungen in einer Größenordnung zwischen 750.000 Euro und 1 Million Euro.

Kapitalmaßnahmen 2015

- Erhöhung des Grundkapitals gegen Sacheinlage auf EUR 18,7 Mio. durch Einbringung von Teilen der Schuldverschreibungen aus der InCity Anleihe 2014/2019 im Gesamtnennbetrag von EUR 6 Mio. im März 2015
- Ordentliche Hauptversammlung stimmt im Juni 2015 Erhöhung des Grundkapitals gegen Bareinlage mit mittelbarem Bezugsrecht der Aktionäre um bis zu EUR 23,8 Mio. zu
 - Vorabplatzierung neuer Aktien an Haron Holding AG unter dem Vorbehalt der Ausübung der Bezugsrechte der Altaktionäre (subject-to-claw-back) im August 2015 durchgeführt
 - Übrigen Aktionären wurde ein öffentliches Angebot von 7.210.591 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien in dem Zeitraum von 30. Oktober 2015 bis 12. November 2015 unterbreitet
 - Bezugspreis EUR 1,05 je neuer Aktie, Bezugskurs 1:1,27

Das zu Ende gehende Geschäftsjahr war, wie schon erwähnt, von umfangreichen Kapitalmaßnahmen geprägt. Im März 2015 erhöhte die InCity Immobilien AG das Grundkapital gegen Sacheinlage auf 18,7 Millionen Euro. Dazu nutzten wir das Genehmigte Kapital 2011/IV durch Einbringung von Teilen der Schuldverschreibungen aus der InCity Anleihe 2014/2019 im Gesamtnennbetrag von 6 Millionen Euro.

Im Juni 2015 beschloss die ordentliche Hauptversammlung die Erhöhung des Grundkapitals der Gesellschaft um bis zu 23,8 Millionen Euro gegen Bareinlagen mit mittelbarem Bezugsrecht der Aktionäre unter Ausschluss des Bezugsrechts lediglich für Spitzenbeträge. Für den

Erwerb der beiden Berliner Immobilien im Sommer dieses Jahres benötigte die Gesellschaft den angestrebten Emissionserlös aus der Kapitalerhöhung möglichst umgehend. Zu diesem Zweck wurde die Kapitalerhöhung im Maximalvolumen von 23,8 Millionen Euro im Wege der Vorabplatzierung bereits im August 2015 durchgeführt und die Erhöhung des Grundkapitals auf EUR 42,5 Millionen Euro am 18. August 2015 im Handelsregister eingetragen. Zuvor erfolgte eine Vorabplatzierung der neuen Aktien zum Bezugspreis an die Haron Holding AG unter dem Vorbehalt der Ausübung der Bezugsrechte der Altaktionäre. Den übrigen Aktionären wurde nach entsprechender Prospektbilligung durch die BaFin ein öffentliches Angebot von 7.210.591 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien in dem Zeitraum vom 30. Oktober bis zum 12. November 2015 unterbreitet. Der Bezugspreis je neuer Aktie betrug 1,05 Euro, das Bezugsverhältnis lag bei 1:1,27, d.h. je eine alte Aktie berechnete zum Bezug von rechnerisch 1,27 neuen Aktien. Schlussendlich wurde das Bezugsangebot für 417.258 neue Aktien angenommen.

Erläuterung des Beschlussvorschlages zu TOP 1

INCITY
IMMOBILIEN AG

-
- Genehmigtes Kapital aus der ordentlichen Hauptversammlung im Juni 2015 wurde bislang noch nicht ausgenutzt
 - Grundkapital zwischenzeitlich auf EUR 42.500.000,00 erhöht
 - Gesellschaft soll künftig ein Genehmigtes Kapital in vollem Umfang zur Verfügung stehen (EUR 21.250.000,00)
 - Beibehaltung eines hohen Maßes an Flexibilität der Gesellschaft zur Stärkung Eigenkapitalbasis
 - Möglichkeit kurzfristig auf sich bietende Geschäftschancen zu reagieren

Meine Damen und Herren, ich möchte Ihnen nun einige Erläuterungen zu den drei Tagesordnungspunkten dieser außerordentlichen Hauptversammlung geben.

Zunächst möchte ich Ihnen den Tagesordnungspunkt 1, die „Beschlussfassung über die Aufhebung des bestehenden Genehmigten Kapitals 2015/I und Schaffung eines neuen Genehmigten Kapitals 2015/II und entsprechende Satzungsänderungen“ erläutern.

Die in der ordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft vom 18. Juni 2015 beschlossene Ermächtigung des Vorstands, das Grundkapital mit Zustimmung des Aufsichtsrats zu erhöhen, wurde bislang noch nicht ausgenutzt. Das Aktiengesetz erlaubt genehmigtes Kapital in Höhe von bis zu 50 % des Grundkapitals. Damit dem Vorstand in Anbetracht des zwischenzeitlich auf 42,5 Millionen Euro erhöhten Grundkapitals auch künftig ein genehmigtes Kapital in vollem Umfang zur Verfügung steht, soll das bestehende Genehmigte Kapital 2015/I aufgehoben und ein neues genehmigtes Kapital in Höhe von 21,25 Millionen Euro beschlossen werden.

Das neue genehmigte Kapital soll im Wesentlichen die Flexibilität der Gesellschaft zur Stärkung ihrer Eigenkapitalbasis erhöhen und es der Gesellschaft ermöglichen, kurzfristig auf sich bietende Geschäftschancen reagieren zu können. Der Wortlaut des vorgeschlagenen Genehmigten Kapitals 2015/II entspricht dabei im Wesentlichen den Bedingungen der bestehenden Ermächtigung, die Ihnen allen bekannt sein dürfte.

Ich möchte ergänzend in diesem Zusammenhang auf den Bericht des Vorstands an die Hauptversammlung zu Tagesordnungspunkt 1 über die Gründe für den Bezugsrechtsausschluss verweisen.

- Grundkapital zwischenzeitlich auf EUR 42.500.000,00 erhöht
- Gesellschaft soll künftig ein Bedingtes Kapital in vollem Umfang zur Verfügung stehen (EUR 21.250.000,00)
- Ermächtigung zur Ausgabe von Schuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von EUR 50 Mio.
- Schaffung von Möglichkeiten für flexible und zeitnahe Finanzierungen

Ich komme nun zum Tagesordnungspunkt 2, der „Beschlussfassung über die Aufhebung der bestehenden Ermächtigung zur Ausgabe von Options- oder Wandelanleihen, Genussrechten oder Gewinnschuldverschreibungen (bzw. Kombinationen dieser Instrumente) und Beschlussfassung über eine neue Ermächtigung zur Ausgabe von Options- oder Wandelanleihen, Genussrechten oder Gewinnschuldverschreibungen (bzw. Kombinationen dieser Instrumente) und zum Ausschluss des Bezugsrechts nebst gleichzeitiger Änderung des bestehenden bedingten Kapitals und Satzungsänderung“.

Damit der Vorstand in Anbetracht des zwischenzeitlich auf 42,5 Millionen Euro erhöhten Grundkapitals weiterhin in vollem Umfang Options- und/oder Wandelanleihen, Genussrechte oder Gewinnschuldverschreibungen ausgeben kann, soll die alte Ermächtigung aufgehoben und eine neue genehmigt werden. Die Ermächtigung ist – wie üblich – mit einem bedingten Kapital unterlegt. Das Aktiengesetz gestattet ein bedingtes Kapital in Höhe von bis zu 50 % des Grundkapitals. Damit dem Vorstand auch künftig ein solches Kapital in Höhe von 21,25 Millionen Euro in vollem Umfang zur

Verfügung steht, um die Wandlungs- und/oder Optionsrechte zu bedienen, soll das bestehende Bedingte Kapital 2015/I aufgehoben und ein neues Bedingtes Kapital 2015/II beschlossen werden.

Die vorgeschlagene Ermächtigung zur Ausgabe von Schuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von bis zu 50 Millionen Euro sowie zur Schaffung von bedingtem Kapital soll dem Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats den Weg zu einer im Interesse der Gesellschaft liegenden flexiblen und zeitnahen Finanzierung eröffnen. Der Wortlaut der vorgeschlagenen neuen Ermächtigung und des neuen bedingten Kapitals entspricht dabei im Wesentlichen den Bedingungen der bestehenden Ermächtigungen, die Ihnen allen bekannt sein dürfte.

Auch hier möchte ich ergänzend auf den Bericht des Vorstands an die Hauptversammlung zu Tagesordnungspunkt 2 über die Gründe für den Bezugsrechtsausschluss verweisen.

Erläuterung des Beschlussvorschlages zu TOP 3

INCITY
IMMOBILIEN AG

-
- Gesellschaft prüft laufend Möglichkeiten zum Erwerb von weiteren Immobilien
 - Im kommenden Geschäftsjahr 2016 plant die Gesellschaft mit einem Investitionsvolumen von EUR 80 Mio. bis EUR 90 Mio.
 - Ordentliche Kapitalerhöhung soll Gesellschaft in Lage versetzen, den Eigenkapitalanteil des Kaufpreises von Immobilien durch Barmittel darzustellen
 - Angestrebter Bruttoemissionserlös: max. EUR 40,4 Mio.
 -
 - Erhöhung des Grundkapitals gegen Bareinlage um bis zu rund EUR 40 Mio. auf rund EUR 82,5 Mio. geplant

Zum Abschluss möchte ich Ihnen nun den Tagesordnungspunkt 3, die „Beschlussfassung über die Erhöhung des Grundkapitals der Gesellschaft gegen Bareinlagen mit mittelbarem Bezugsrecht der Aktionäre und Ausschluss des Bezugsrechts für Spitzenbeträge“ erläutern.

Unsere Gesellschaft prüft laufend die Möglichkeit zum Erwerb von weiteren Immobilien und wir planen für das kommende Geschäftsjahr 2016 mit einem Investitionsvolumen in Höhe von 80 bis 90 Millionen Euro.

Um die Gesellschaft kurzfristig in die Lage zu versetzen, den Eigenkapitalanteil des Kaufpreises durch Barmittel darzustellen, soll die Hauptversammlung über eine ordentliche Kapitalerhöhung beschließen. Wir streben einen Bruttoemissionserlös von maximal 40,4 Millionen Euro an. Konkret soll das Grundkapital der Gesellschaft gegen Bareinlage um bis zu rund 40 Millionen Euro auf rund 82,5 Millionen Euro erhöht werden. Die endgültige Anzahl der neu auszugebenden Aktien aus dieser Kapitalerhöhung wird sich aus der Division des angestrebten Bruttoemissionserlöses durch einen noch festzusetzenden Bezugspreis je neuer Aktie ergeben. Entsprechend wird dann das konkrete Bezugsverhältnis für die Aktionäre zu ermitteln sein.

Inhaltlich orientiert sich der zur heutigen Beschlussfassung vorgesehene Kapitalerhebungsbeschluss weitestgehend an dem Ihnen bereits bekannten Beschluss der Hauptversammlung vom 18. Juni 2015. Da eine Kapitalerhöhung in dem heute vorgeschlagenen Volumen nicht ohne die substantielle Unterstützung unseres Hauptaktionärs, der Haron Holding AG, durchführbar ist, hat sich unser Hauptaktionär in einer Vereinbarung vom 14. Dezember 2015 bereiterklärt, für die Durchführung der Kapitalerhöhung in Höhe von mindestens 20 Millionen

neuen Aktien einzustehen. Wie bereits bei der im Sommer dieses Jahres durchgeführten Barkapitalerhöhung wird den übrigen Aktionären wieder ein mittelbares Bezugsrecht über ein Kreditinstitut eingeräumt. Ich möchte mich an dieser Stelle ausdrücklich für die Unterstützung durch unseren Hauptaktionär Haron Holding bedanken.

Die Struktur zur Durchführung der Kapitalerhöhung wird sich voraussichtlich an der Durchführungsstruktur der letzten Kapitalerhöhung orientieren. Um einen möglichst frühzeitigen Mittelzufluss zum Ausbau unserer Geschäftstätigkeit zu generieren, würde demnach die Kapitalerhöhung wieder bereits vor der erforderlichen Prospektbilligung und dem hierauf folgenden Bezugsangebot durchgeführt werden.

Auch hier verweise ich ergänzend auf den Bericht des Vorstands an die Hauptversammlung zu Tagesordnungspunkt 3 über die Gründe für den Bezugsrechtsausschluss für Spitzenbeträge.

Geschäftsjahr 2015 und Ausblick

INCITY
IMMOBILIEN AG

Ausblick Einzelabschlussebene InCity Immobilien AG

- Keine Kostendeckung in 2015 auf Grund Anlaufkosten für anstehende Transaktionen
- Einzelabschlussergebnis in 2015 deutlich besser als im Vorjahr
- Positives Ergebnis nicht vor dem Geschäftsjahr 2016

Ausblick Konzernebene InCity

- Ebenfalls kein Erreichen der Gewinnschwelle in 2015
- Konzernergebnis in 2015 auf Vorjahresniveau erwartet
- Positives Ergebnis für das Geschäftsjahr 2016 geplant

Geschäftsoportunitäten für die InCity Immobilien AG

- Konsequenter Ausbau des Bestandsimmobilienportfolios in 2016 – insbesondere in Berlin
 - Opportunistische Objekte mit Optimierungsmöglichkeiten und Grundstücksankäufe nicht ausdrücklich ausgeschlossen
-

Meine sehr geehrten Damen und Herren, für das laufende Geschäftsjahr 2015 geht der Vorstand aktuell davon aus, dass eine Kostendeckung auf Einzelabschlussebene insbesondere durch die Kapitalerhöhung und die damit zusammenhängenden Kosten noch nicht erreicht werden kann. Das Ergebnis wird jedoch voraussichtlich deutlich besser ausfallen als im Vorjahr. Für das Geschäftsjahr 2016 rechnen wir dann allerdings auf Einzelabschlussebene mit einem positiven Ergebnis, die Basis dafür legen wir in diesem Geschäftsjahr auch mit den beschlossenen Kapitalmaßnahmen.

An dieser Stelle möchten wir darauf hinweisen, dass der Vorstand der Gesellschaft plant, die Rechnungslegung von IFRS auf HGB zum 31.12.2015 umzustellen. Wir versprechen uns hiervon eine deutliche Vereinfachung der Rechnungslegungsprozesse, ohne dass damit aus unserer Sicht die Aussagekraft der Rechnungslegung eingeschränkt wird.

Der InCity Konzern wird ebenfalls in 2015 die Gewinnschwelle noch nicht erreichen. Das Konzernergebnis wird trotz des positiven Halbjahresergebnisses in etwa auf Vorjahresniveau liegen. Auch hier gehen wir für das Geschäftsjahr 2016 von einem positiven Ergebnis aus.

Auch im kommenden Geschäftsjahr wollen wir weiter am Wachstum der InCity Immobilien AG arbeiten. Wir planen, insbesondere in Berlin unseren Bestand an Immobilien konsequent weiter auszubauen. Die Beteiligung an Projektentwicklungen wird im kommenden Geschäftsjahr nicht in unserem primären Fokus stehen. Die Mieterträge, die uns aus dem Bestandsportfolio zufließen, werden signifikant zur Deckung unserer Fixkosten beitragen. Grundsätzlich sind wir an Objekten interessiert, die auf Grund ihrer Lage und der Objektqualität eine langfristige Wertstabilität bieten. Wir haben bereits jetzt entsprechende

Objekte in der Pipeline, die wir kurzfristig in Angriff nehmen können, um so Ihr Unternehmen entscheidend weiterzuentwickeln. Opportunistische Objekte, bei denen wir umsetzbare Optimierungsmöglichkeiten sehen oder auch Grundstücksankäufe schließen wir jedoch für einen Erwerb ausdrücklich nicht aus. Aus diesem Grund bitte ich Sie, werte Aktionärinnen und Aktionäre, uns bei den Expansionsplänen Ihrer Gesellschaft zu unterstützen und den geplanten Maßnahmen für das weitere Unternehmenswachstum heute zuzustimmen.

Ich danke Ihnen für Ihre Aufmerksamkeit.

InCity Immobilien AG

Frankfurt am Main

Außerordentliche Hauptversammlung
15. Dezember 2015