

Es gilt das gesprochene Wort.

Rede von

Michael Freund, Vorstand (CEO) InCity Immobilien AG

zur

Ordentliche Hauptversammlung

der InCity Immobilien AG

am 18. Juni 2015 in Frankfurt am Main

InCity Immobilien AG

Frankfurt am Main

Ordentliche Hauptversammlung

18. Juni 2015

Agenda der ordentlichen Hauptversammlung am 18. Juni 2015

- 1) Das Geschäftsjahr 2014 – Auf einen Blick
- 2) Finanzkennzahlen 2014
- 3) Das Geschäftsjahr 2014 – Wesentliche Ereignisse
Das Geschäftsjahr 2015 – Ausblick Beteiligungsobjekte
- 4) Das Geschäftsjahr 2014 – Kapitalmaßnahmen
- 5) Das Geschäftsjahr 2015 – Durchführung Sachkapitalerhöhung
- 6) Erläuterung Beschlussvorschlag TOP 5
- 7) Erläuterung Beschlussvorschlag TOP 6
- 8) Erläuterung Beschlussvorschlag TOP 7
- 9) Das Geschäftsjahr 2015 – Ausblick

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

ich heiße Sie herzlich auf der Hauptversammlung Ihres Unternehmens willkommen. Genauso herzlich begrüße ich unsere Gäste und die Vertreter der Medien.

Ich spreche heute zum ersten Mal als Alleinvorstand und CEO der InCity Immobilien AG zu Ihnen, wie Sie ja wissen, legte mein Kollege Jürgen Oppelt zum 1. April auf eigenen Wunsch und wie schon länger geplant sein Amt nieder. Für das von Ihrer Seite entgegengebrachte Vertrauen bedanke ich mich sehr herzlich.

Operative Erfolge der InCity Immobilien AG in 2014

- :: Aufbau eines Portfolios ausgewählter Bestandsimmobilien mit Erwerb von zwei Büroimmobilien erfolgreich gestartet
- :: Erfolgreicher Abschluss von Projektentwicklungen
- :: Bestehende Beteiligungen haben Meilensteine erreicht
- :: Neue Beteiligung „Gallushöfe“ in 2014 durch Erfüllung der vertraglichen Bedingungen wirksam
- :: Verkauf letztes Objekt aus dem Altbestand zum Buchwert

Ich werde meine Rede mit dem Rechenschaftsbericht für das abgelaufene Geschäftsjahr beginnen und möchte Ihnen im Anschluss die im März 2015 durchgeführte Sachkapitalerhöhung und die Gründe für den damit verbundenen Bezugsrechtsausschluss näher erläutern. Schließlich gebe ich Ihnen noch Erläuterungen zu den wichtigsten Tagesordnungspunkten sowie einen Ausblick auf das laufende Geschäftsjahr 2015.

Wie Sie ja anhand des Geschäftsberichtes wissen, enttäuschte das abgelaufene Geschäftsjahr unsere Erwartungen. Lassen Sie mich trotzdem mit den positiven Aspekten beginnen.

So konnten wir mit dem Erwerb von zwei Büroimmobilien in Frankfurt am Main und Berlin erfolgreich den Aufbau eines Portfolios ausgewählter Bestandsimmobilien starten. Mit diesen Bestandsimmobilien planen wir langfristig unsere Kosten abzudecken.

Unsere bestehenden Projektbeteiligungen haben im vergangenen Jahr Meilensteine erreicht: Wir schlossen Projektentwicklungen erfolgreich ab, die bestehenden Baumaßnahmen entwickelten sich im Hinblick auf Baufortschritte und Abverkaufsquoten weitestgehend planmäßig. Unsere jüngste Projektbeteiligung, die „Gallushöfe“ in Frankfurt am Main, wurde Anfang 2014 mit Erfüllung der vertraglichen Bedingungen wirksam. Mit dem planmäßigen Verkauf des Wohn- und Geschäftshauses in Leverkusen wurde das letzte verbleibende Objekt aus dem Altbestand veräußert.

Das Geschäftsjahr 2014 Auf einen Blick

Geschäftsjahr 2014 konnte auf Konzern- und Einzelabschlussebene nicht auf Vorjahresniveau abgeschlossen werden

- :: Konzernebene: Abwertung der Beteiligung „Rheinblick“ in Düsseldorf i.H.v. TEUR 2.875
- :: Einzelabschlussebene: Wertberichtigung auf Anteile an der das Ufergrundstück haltenden Gesellschaft i.H.v. TEUR 1.700

- :: Verschiebung der für das zweite Halbjahr 2014 geplanten Erträge i.H.v. TEUR 266 bei der Projektbeteiligung „Heimat 79“ in Berlin

- :: Weitere notwendige Wertberichtigungen im Einzelabschluss auf Anteile gegenüber verbundenen Unternehmen i.H.v. TEUR 1.100 bei der Beteiligung „Elbquartier Blankenese“ in Hamburg

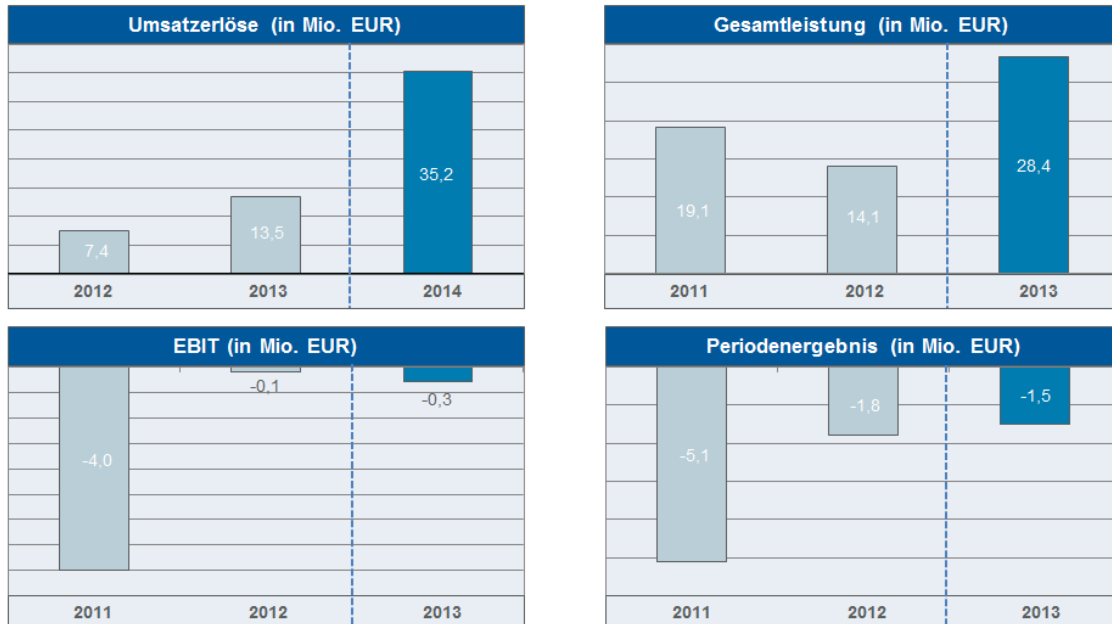
Trotz dieser operativen Erfolge konnten wir das Geschäftsjahr 2014 sowohl auf Einzelabschluss- als auch Konzernebene nicht auf dem Niveau des Vorjahres abschließen. Sondereffekte aus den Projektbeteiligungen „Rheinblick“ in Düsseldorf und „Elbquartier Blankenese“ in Hamburg führten dazu, dass wir die geplante

Verbesserung der Ergebnisse im Konzern und auf Einzelabschlussebene verfehlten. Die Abwertungen des Objektes „Rheinblick“ im Konzernabschluss schlugen sich in Höhe von 2,9 Millionen Euro nieder. Auf der Einzelabschlussebene mussten wir eine Wertberichtigung auf Anteile an der das Ufergrundstück haltenden Gesellschaft in Höhe von 1,7 Millionen Euro vornehmen. Diese Abwertung hatten wir bereits im Halbjahresbericht 2014 kommuniziert.

Hier allerdings erzielten wir in den vergangenen Monaten einen Teilerfolg. So vereinbarten wir zu Beginn des Geschäftsjahres 2015 mit der CORPUS SIREO Projektentwicklung Wohnen GmbH den gemeinschaftlichen Bau von sieben Stadtvillen auf dem angesprochenen Ufergrundstück. Trotz dieses operativen Erfolges bleibt auf Konzern- und Einzelabschlussebene eine Wertberichtigung notwendig.

Einen negativen Einfluss auf den Einzelabschluss und das Konzernergebnis der InCity Immobilien AG hatte darüber hinaus die Verschiebung der für das zweite Halbjahr 2014 geplanten Erträge aus der Beteiligung „Heimat 79“. Diese Erträge werden nun im laufenden Jahr in das Ergebnis einfließen. Außerdem war eine weitere Wertberichtigung im Einzelabschluss der InCity Immobilien AG auf Anteile gegenüber verbundenen Unternehmen bei der Beteiligung „Elbquartier Blankenese“ in Höhe von 1,1 Millionen Euro notwendig.

Finanzkennzahlen 2014 Ertragslage des InCity Konzerns



Ich möchte Ihnen nun die Details zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage 2014 erläutern.

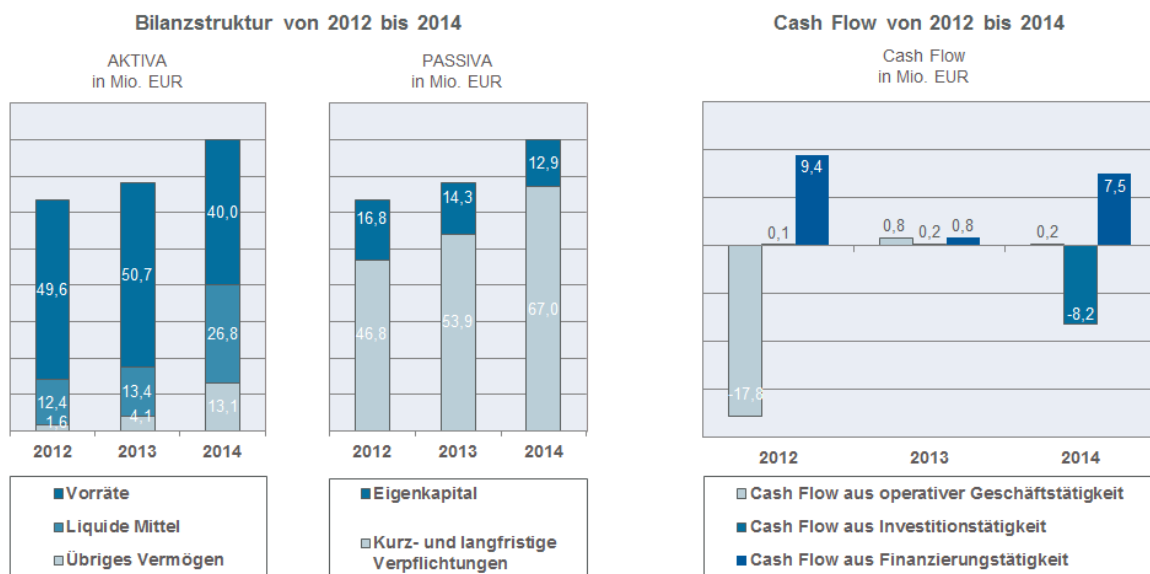
Für den InCity Konzern hatten wir für 2014 mit einem negativen Ergebnis geplant, allerdings mit einer leichten Verbesserung gegenüber 2013. Durch die oben genannten Abwertungen verfehlten wir dieses Ziel.

Entsprechend negativ entwickelten sich die finanziellen Leistungsindikatoren. Das EBIT lag mit -0,3 Millionen Euro unter dem Vorjahresniveau. Das Periodenergebnis ist mit -1,5 Millionen Euro weiter negativ, konnte sich aber im Vergleich zum Vorjahr leicht verbessern.

Die Umsatzerlöse in Höhe von 35,2 Millionen Euro resultierten im Wesentlichen aus den Beteiligungen an Projektentwicklungen. Hier konnte der Konzern eine deutliche Verbesserung im Vergleich zum Vorjahr erzielen.

Mit den abgeschlossenen und in Ausführung befindlichen Immobilienprojekten erreichten wir eine Gesamtleistung in Höhe von 28,4 Millionen Euro. Dies bedeutet eine Verdoppelung der Gesamtleistung aus dem Vorjahr.

Finanzkennzahlen 2014 Vermögens- und Finanzlage des InCity Konzerns



Auf dieser Folie sehen Sie die Vermögens- und Finanzlage des InCity Konzerns zu den Stichtagen 31. Dezember 2012 bis 31. Dezember 2014.

Die Eigenkapitalquote im Konzern sank im Wesentlichen refinanzierungs- und ergebnisbedingt von 20,9 Prozent auf 16,1 Prozent. Der Konzern weist zum Stichtag 31. Dezember 2014 ein Eigenkapital von 12,9 Millionen Euro aus.

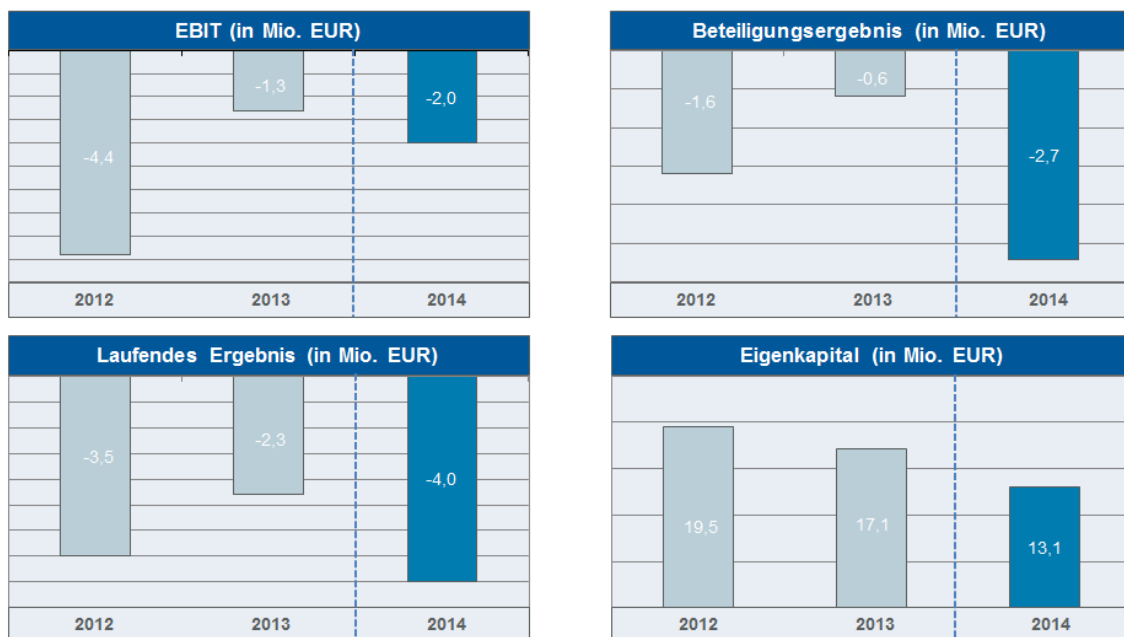
Die Finanzlage im Konzern ist geprägt durch den Cash Flow aus operativer Tätigkeit. Dieser war mit 0,2 Millionen Euro erneut positiv und resultierte vornehmlich aus dem Fortschritt der Projektbeteiligungen und

den damit zusammenhängenden Erhöhungen der erhaltenen Anzahlungen.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit mit 7,5 Millionen Euro ist im Wesentlichen geprägt durch den Erwerb des ersten Immobilienobjekts für das Portfolio von Bestandsimmobilien.

Der Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit resultierte maßgeblich aus der Aufnahme und der Rückführung von liquiden Mitteln innerhalb der Projektgesellschaften und der InCity AG.

Finanzkennzahlen 2014 Ertragslage der InCity AG

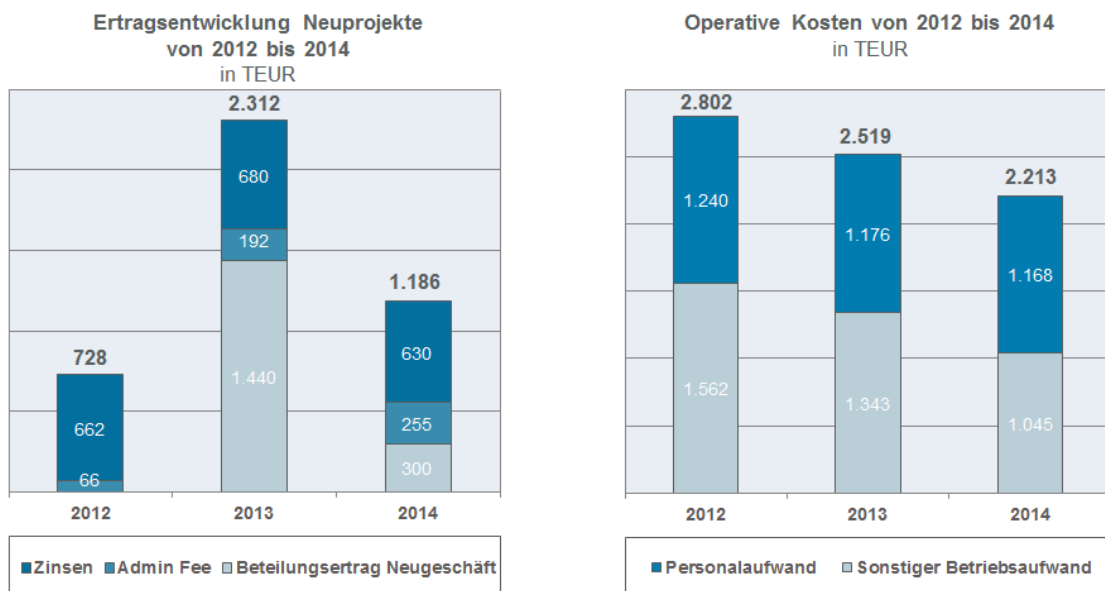


Im Einzelabschluss der InCity AG liegt das Ergebnis in Höhe von - 4 Millionen Euro deutlich unter dem Vorjahresniveau und auch hier unter unseren Erwartungen. Grund dafür sind wiederum die von mir bereits erwähnten Wertberichtigungen.

Das EBIT war unverändert negativ und betrug zum Stichtag - 2 Millionen Euro, das Beteiligungsergebnis lag bei -2,7 Millionen Euro.

Die Beteiligungserträge in Höhe von 0,3 Millionen Euro betreffen die Erlöse aus der Projektbeteiligung „Logistikcenter Interpark“. Dem standen vor allem Wertberichtigungen gegen verbundene Unternehmen über 1,3 Millionen Euro, sowie Abschreibungen auf Finanzanlagen mit 1,7 Millionen Euro gegenüber. Die Wertberichtigungen von Forderungen gegen verbundene Unternehmen betreffen das Projekt „Elbquartier Blankenese“ mit 1,1 Millionen Euro. Die Abschreibungen auf Finanzanlagen betreffen nahezu ausschließlich die Projektgesellschaft für das Objekt „Rheinblick“.

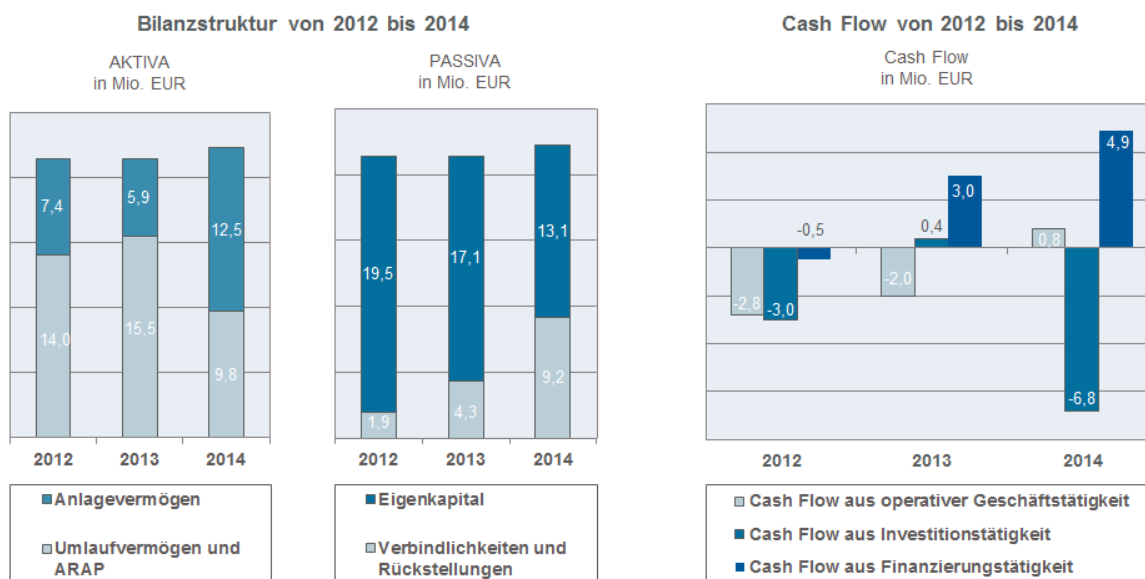
Finanzkennzahlen 2014 Ertrags- und Kostenentwicklung der InCity AG



Die Einnahmen der InCity AG aus der Management Fee und den Zinsen aus den Projektbeteiligungen lagen insgesamt leicht über dem Niveau des Vorjahres.

Die operativen Kosten sanken im Vergleich zum Vorjahr um weitere 12 Prozent. Grund sind Kosteneinsparungen in allen Bereichen sowie ersparte Aufwendungen mangels weiterer Kapitalerhöhungsmaßnahmen.

Finanzkennzahlen 2014 Vermögens- und Finanzlage der InCity AG



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

Der Anstieg der Finanzanlagen um 6,7 Millionen Euro auf 12,5 Millionen Euro resultiert in Höhe von 8,3 Millionen Euro aus der Ausleihung an die Objektgesellschaft für das Bestandsobjekt Brönnerstraße in Frankfurt am Main sowie die Investitionen in vier neue Projekt- und Bestandsgesellschaften. Gegenläufig wirkte sich die Wertberichtigung in Höhe von 1,7 Millionen Euro auf die Beteiligung an der Rheinblick Lage 1 GmbH aus.

Im Umlaufvermögen sind Forderungen in Höhe von 7,1 Millionen Euro enthalten. Hiervon entfallen 6,4 Millionen Euro auf Forderungen

gegenüber verbundenen Unternehmen sowie 0,6 Millionen Euro auf sonstige Vermögensgegenstände.

Auf Grund des negativen Ergebnisses der Gesellschaft in 2014 liegt das Eigenkapital um 4 Millionen niedriger als im Vorjahr.

Der Cash Flow aus operativer Tätigkeit konnte insbesondere durch die im Geschäftsjahr 2014 liquiditätswirksam gewordenen Beteiligungserträge sowie weiterer Kosteneinsparungen verbessert werden.

Der Cash Flow aus Investitionstätigkeit ist geprägt durch Ein- und Auszahlungen im Rahmen des Beteiligungsmodells sowie der Auszahlung für die Finanzierung des erworbenen Bestandsobjekts.

Der Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit ist geprägt durch die Emission einer ersten Tranche von Inhaberschuldverschreibungen in Höhe von 8 Millionen Euro im Rahmen einer Privatplatzierung sowie der Rückführung der im Jahr 2013 begebenen Inhaberschuldverschreibung.

Erfolgreicher Abschluss von Projektentwicklungen

- :: „Oberursel-Weißkirchen“: Projektentwicklung fertiggestellt - Beteiligungsertrag i.H.v. TEUR 174 in 2013 realisiert
- :: „Logistikcenter Interpark“: Projektentwicklung fertiggestellt - Beteiligungsertrag i.H.v. TEUR 300 in 2014 realisiert
- :: „Heimat 79“: Projektentwicklung fertiggestellt

Laufende Beteiligungen haben in 2014 wichtige Meilensteine erreicht

- :: „Flugfeld Böblingen“: Planmäßiger Baufortschritt und Eigenkapitalfreigabe
- :: „Elbquartier Blankenese“: Planmäßiger Baufortschritt nach Kündigung Generalunternehmer; Ursprünglich geplanter Ergebnisbeitrag kann nicht mehr erreicht werden
- :: „Rheinblick“: Partizipation an Gesamtentwicklung von 7 Wohnhäusern und Erwerb eines Mehrfamilienhauses hieraus für Vertrieb in Eigenregie

Ich komme nun zu unseren Projektbeteiligungen und zu den erworbenen Bestandsobjekten.

Im abgelaufenen Jahr konnten wir drei Projektbeteiligungen erfolgreich fertigstellen.

In Oberursel nahe Frankfurt entstanden 8 Doppelhaushälften. Die Ergebnisbeteiligung in Höhe von 174.000 Euro wurde mit Veräußerung der Gesellschafteranteile bereits im Jahr 2013 ergebnisrelevant.

Der Erweiterungsbau eines Logistikcenters in der Metropolregion Rhein-Neckar mit einer Nutzfläche von 44.000 Quadratmetern stellten wir im Juli 2014 fertig. Der Verkauf an einen institutionellen Investor brachte der InCity AG eine Gewinnbeteiligung von 300.000 Euro.

Im September 2014 wurde das Projektvorhaben „Heimat 79“ in Berlin-Zehlendorf fertiggestellt. Hier sind zwei repräsentative Stadtvillen mit 13

Eigentumswohnungen entstanden. Aktuell sind 11 der 13 Wohnungen verkauft. Das Projekt wird in diesem Geschäftsjahr abgerechnet werden.

Die Projektbeteiligung „Flugfeld Böblingen“ mit 62 Eigentumswohnungen und 7 Stadthäusern entwickelt sich planmäßig. Der zügige Abverkauf ermöglichte eine Eigenmittelfreigabe durch die finanzierende Bank im September 2014. Das Projekt steht kurz vor der Gesamtfertigstellung. Alle Einheiten sind verkauft.

Das Projekt „Elbquartier Blankenese“ schritt nach Kündigung des Generalunternehmers im Dezember 2013 weiter voran. Trotz schneller Gegenmaßnahmen verzögerten sich jedoch die Fertigstellungstermine, die Kosten des Gesamtprojektes stiegen. Der ursprünglich geplante Ergebnisbeitrag kann so nicht mehr erreicht werden. Die erforderliche bilanzielle Risikovorsorge im Geschäftsjahr 2014 belastet das Ergebnis wie bereits erwähnt.

Ein weiterer Schwerpunkt im Laufe des Jahres 2014 waren die Verhandlungen zur Entwicklung des Projektes „Rheinblick“. Die komplexe eigentümer- und baurechtliche Struktur zur Entwicklung des Gesamtareals in Düsseldorf-Heerdt erforderte intensive Verhandlungen, die wir Ende des Jahres erfolgreich abschließen konnten. In Kooperation mit der CORPUS SIREO Projektentwicklung Wohnen GmbH wird die InCity sieben Mehrfamilienhäuser mit 83 Eigentumswohnungen in Düsseldorf-Heerdt bauen.

Ein Mehrfamilienhaus auf dem Areal konnten wir uns als Alleineigentum sichern und werden dies in Eigenregie vermarkten.

Auch wenn die ebenfalls erwähnte Neubewertung des Projektes „Rheinblick“ zu einer zahlungsunwirksamen Ergebnisbelastung im Geschäftsjahr führte, ist die Entwicklung des seit 2011 gesicherten

Grundstückes ein Erfolg, denn die InCity partizipiert nun an der Gesamtprojektentwicklung.

Das Geschäftsjahr 2014 – Wesentliche Ereignisse Das Geschäftsjahr 2015 – Ausblick Beteiligungsobjekte

Neue Beteiligungen und Erwerb Bestandsimmobilien in 2015

- :: Neue Projektbeteiligung „Gallushöfe“: 52 Eigentumswohnungen im Frankfurter Gallusviertel – Fertigstellung bis 2016
- :: „Brönnnerstraße, Frankfurt“: Erwerb einer vollvermieteten Büroimmobilie in der Frankfurter Innenstadt
- :: „Bernburger Straße, Berlin“: Erwerb eines vollvermieteten Bürohauses in Berlin-Kreuzberg

Erträge aus Abschluss Projektbeteiligungen und Bestandsportfolio in 2015

- :: „Flugfeld Böblingen“: Realisierung Beteiligungsertrag i.H.v. TEUR 450
- :: „Heimat 79“: Realisierung Beteiligungsertrag i.H.v. TEUR 171
- :: Geplantes Investitionsvolumen in Bestandsimmobilien für 2015: TEUR 50.000 bis TEUR 60.000
- :: Geplante Erträge für 2015 aus Beteiligungen und Bestandsportfolio: TEUR 750 bis TEUR 1.000

Bei unserem Projekt im Frankfurter Gallusviertel, wo wir im Dezember 2013 die Verträge unterzeichneten, begann im Frühjahr 2015 der Hochbau. 70 Prozent der Einheiten sind verkauft, die Fertigstellung ist für das kommende Jahr geplant.

Mit dem Kauf von zwei Büroimmobilien starteten wir den Aufbau eines Portfolios ausgewählter Bestandsimmobilien.

Im Juli 2014 erwarben wir eine Immobilie in der Frankfurter Innenstadt nahe der Haupteinkaufsmeile Zeil. Das Objekt verfügt über 2.400 m² vermietbare Fläche und ist vollständig vermietet, überwiegend an Ärzte sowie an zwei Kliniken mit ambulanter und stationärer Behandlung.

Im Dezember erwarben wir ein sechsgeschossiges Bürohaus in Berlin-Kreuzberg. Die Immobilie verfügt über rund 3.400 m² vermietbare Fläche und ist ebenfalls vollständig vermietet. Die Kaufpreisfälligkeit und damit der Besitz-, Nutzen- und Lastenwechsel sind für Ende diesen Monats geplant.

Auch in diesem Jahr werden wir bei Entwicklung unserer Beteiligungsobjekte planmäßig voranschreiten.

Wie bereits erwähnt werden wir die Projektbeteiligungen „Flugfeld Böblingen“ und „Elbquartier Blankenese“ in diesem Jahr beenden. Aus ersterer erwarten wir einen Ertragszufluss von rund 450.000 Euro. Aus der Abrechnung der Beteiligung „Heimat 79“ erwarten wir für 2015 einen Gewinnanteil von 171.000 Euro.

Der Aufbau des Bestandsportfolios wird weiter voranschreiten.

Insgesamt gehen wir für das laufende Jahr von einem Investitionsvolumen in Höhe von 50 bis 60 Millionen Euro aus, die entsprechenden Objekte liegen bereits vor. Aktuell befinden wir uns in finalen Verhandlungen für den Erwerb einer Immobilie in Berlin-Mitte.

Die Erträge aus Projektbeteiligungen und dem Bestandsportfolio werden sich auf etwa 750.000 bis 1 Million Euro belaufen.

Kapitalmaßnahmen im Geschäftsjahr 2014

- :: Rückführung der 1. Tranche von Schuldverschreibungen der InCity Anleihe 2013/2016 i.H.v. TEUR 3.000 nach Verkauf „Logistikcenter Interpark“
- :: Begebung einer Anleihe in Form von Inhaberschuldverschreibungen mit Gesamtvolumen bis zu TEUR 10.000 und Platzierung 1. Tranche von TEUR 8.000 im Oktober 2014 für Ankauf Ärztehaus und weiterer Ankäufe

Lassen Sie mich noch kurz auf die Kapitalmarktthemen im Geschäftsjahr 2014 eingehen.

Für die Refinanzierung des Darlehens zum Zweck der Beteiligung „Logistikcenters Interpark“ in Höhe von 3 Millionen Euro hatten wir im September 2013 eine erste Tranche von Schuldverschreibungen in gleicher Höhe im Rahmen eines Private Placements platziert. Zeitgleich mit der Rückführung dieses Darlehens hat die InCity den Großteil dieser Anleihetranche im September 2014 zurückgekauft. Die letzten noch verbleibenden 70.000 Euro wurden Ende Oktober 2014 zurückgeführt, was insgesamt zu einer deutlichen Reduzierung der Kapitalkosten führte.

Zur Refinanzierung des Ankauf des Ärztehauses in Frankfurt und weiterer Ankäufe begaben wir eine Anleihe in Form einer Inhaberschuldverschreibung mit einem Gesamtvolumen von bis 10 Millionen Euro, mit einem Kupon von 5,0 Prozent per anno und einer Laufzeit von 5 Jahren. Im Wege einer Privatplatzierung wurde im Oktober 2014 eine erste Tranche der Anleihe 2014/2019 von 8 Millionen Euro platziert.

Durchführung Sachkapitalerhöhung 2015

- :: Ermächtigung der Hauptversammlung vom 20.12.2011 das Grundkapital bis zum 19.12.2016 durch Ausgabe neuer Aktien gegen Bar- und/ oder Sacheinlage um bis zu EUR 6.309.983,00 zu erhöhen
- :: Durchführung Kapitalerhöhung gegen Sacheinlage im Frühjahr 2015 durch Rückerwerb von 6.000 Stück Schuldverschreibungen aus InCity Anleihe 2014/2019 im Gesamtnennbetrag von EUR 6.000.000,00 einschließlich bestehender und künftig entstehender Zahlungs- und sonstiger Ansprüche
- :: Ausnutzung des Genehmigten Kapitals und Erhöhung des Grundkapitals durch Ausgabe von 6.061.847 neuer Aktien um EUR 6.601.847,00 auf EUR 18.681.814,00
- :: Werthaltigkeit der Sacheinlage durch Sacheinlagenprüfer bestätigt und festgestellt
- :: Kapitalerhöhung wurde mit Eintragung im Handelsregister am 7. April 2015 wirksam
- :: Bezugsrechtsausschluss war für den Rückerwerb der Teil-Schuldverschreibungen und die damit einhergehenden Einsparungen von Refinanzierungskosten erforderlich. Die damit verbundenen Vorteile für die Gesellschaft standen in einem angemessenen Verhältnis zur Verwässerung der Altaktionäre

Für die angesprochenen Investitionen ist eine wesentliche Stärkung unserer Eigenkapitalbasis notwendig. Zu diesem Zweck hat der Vorstand im März 2015 mit Zustimmung des Aufsichtsrats eine Sachkapitalerhöhung durchgeführt. Hierbei wurde das genehmigte Kapital der Gesellschaft ausgenutzt und nach vorhergehender Interessenabwägung das gesetzliche Bezugsrecht der Altaktionäre ausgeschlossen. Über diese Kapitalerhöhung und die Gründe für den damit verbundenen Bezugsrechtsausschluss möchte ich Ihnen im Folgenden berichten:

Mit Beschluss der außerordentlichen Hauptversammlung vom 20. Dezember 2011 und Eintragung im Handelsregister am 25. Februar 2012 wurde der Vorstand ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft bis zum 19. Dezember 2016 mit Zustimmung des Aufsichtsrats durch Ausgabe neuer Aktien gegen Bar- und/oder

Sacheinlage um bis zu 6.309.983 Euro zu erhöhen. Wesentlicher Teil dieses Genehmigten Kapitals 2011/IV ist unter anderem die Berechtigung des Vorstands, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das gesetzliche Bezugsrecht der Aktionäre insbesondere bei einer Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen auszuschließen.

Im März 2015 hat der Vorstand auf Grundlage dieser Ermächtigung mit Zustimmung des Aufsichtsrats zum Zwecke des Rückerwerbs von 6.000 Schuldverschreibungen aus der InCity Anleihe 2014/2019 eine Kapitalerhöhung gegen Sacheinlage durchgeführt. Der Vorstand hat zu diesem Zweck am 26. März 2015 beschlossen, das Genehmigte Kapital 2011/IV auszunutzen und das Grundkapital der Gesellschaft durch Ausgabe von 6.061.847 neuen Aktien mit Gewinnbezugsrecht ab 1. Januar 2015 um 6.061.847 Euro auf 18.681.814 Euro zu erhöhen.

Dabei wurde das Bezugsrecht der Aktionäre ausgeschlossen. Die neuen Aktien wurden zum geringsten Ausgabebetrag von 1,00 Euro je Aktie von der Haron Holding AG gezeichnet. Die Kapitalerhöhung erfolgte gegen Sacheinlage von 6.000 Schulverschreibungen aus der InCity Anleihe 2014/2019 im Gesamtnennbetrag von 6.000.000 Euro einschließlich sämtlicher damit verbundener bestehender und künftig entstehender Zahlungs- und sonstiger Ansprüche, insbesondere der Ansprüche auf Tilgung und bereits angefallener und künftig noch anfallender Zinsen einschließlich des konkreten Zinsanspruchs zum ersten Zinszahlungstag am 28. April 2015.

Auf Antrag der InCity Immobilien AG wurde mit Beschluss des Amtsgerichts Frankfurt am Main die Ernst & Young GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hamburg, zum Sacheinlageprüfer bestellt. In seinem Bericht vom 27. März 2015 hat der Sacheinlageprüfer die Werthaltigkeit der Sacheinlage bestätigt und festgestellt, dass der

Wert der Sacheinlage (6.000 Teil-Schuldverschreibungen zuzüglich anteiliger erster Zinsperiode im Gesamtwert von EUR 6.122.465,75) den geringsten Ausgabebetrag der dafür zu gewährenden Aktien mit einem (rechnerischen) Nominalwert von EUR 6.061.847 mindestens erreicht.

Die Kapitalerhöhung wurde mit Eintragung im Handelsregister am 7. April 2015 wirksam. Mit Eintragung wurde die InCity Immobilien AG Inhaberin der eingebrachten Teil-Schuldverschreibungen.

Vor der jeweiligen Beschlussfassung über den Bezugsrechtsausschluss hat sich der Vorstand zusammen mit dem Aufsichtsrat intensiv mit den damit verbundenen Vor- und Nachteilen auseinandergesetzt und das Interesse der Gesellschaft am Erwerb der 6.000 Teil-Schuldverschreibungen mit dem Interesse der Aktionäre an einer möglichst geringen Verwässerung unter Berücksichtigung der ihnen zur Verfügung stehenden Informationen sorgfältig abgewogen. Im Ergebnis ist die Verwaltung zur Ansicht gelangt, dass der Bezugsrechtsausschluss für den Rückerwerb der Teil-Schuldverschreibungen und die damit einhergehenden Einsparung von Refinanzierungskosten erforderlich war und die damit verbundenen Vorteile für die Gesellschaft in einem angemessenen Verhältnis zur Verwässerung der Altaktionäre standen.

Dem lagen im Wesentlichen die nachfolgenden Erwägungen zu Grunde:

Vor Umsetzung der gewählten Transaktions- und Finanzierungsstruktur hat der Vorstand alternative Strukturen geprüft und umfassend mit dem Aufsichtsrat erörtert. Ergebnis dieser intensiven Verhandlungen war die Festlegung einer Struktur, die mit einem möglichst geringen Kostenaufwand ohne große zeitliche Verzögerung zur Reduzierung der Refinanzierungskosten in Form eines geringeren Zinsaufwands führt.

Die alternative Leistung des Kaufpreises für den Rückerwerb in Form einer reinen Barzahlung war bereits aus Liquiditätsgründen nicht möglich.

Die vorstehenden Ziele hätten mit einer Bezugsrechtsemission gegen Bareinlage und anschließendem Rückerwerb der Teil-schuldverschreibungen gegen Barzahlung aus dem Emissionserlös schon aus zeitlichen Gründen nicht rechtssicher erreicht werden können. Hinzu kommt, dass ein Rückerwerb der Teil-Schuldverschreibungen mit Mitteln aus einer Barkapitalerhöhung die erhebliche Gefahr einer verdeckten Sacheinlage begründet hätte, wenn man unterstellt – was sehr wahrscheinlich gewesen wäre – dass sich auch die Haron Holding AG als Mehrheitsaktionärin und Sachinferentin an der Bezugsrechtsemission beteiligt.

Der rechnerische Gegenwert der 6.061.847 neuen Aktien basierte auf einem Aktienkurs von rund EUR 1,00 je Aktie, was dem durchschnittlichen XETRA-Schlusskurs während der letzten Handelstage vor Beschlussfassung über die Kapitalerhöhung entsprach. Angesichts dieses Verkehrswerts der Aktien einerseits und des Werts der Sacheinlage andererseits war damit sichergestellt, dass nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung die neuen Aktien nicht zu einem unangemessen niedrigen Wert ausgegeben und damit die Vorgaben des § 255 AktG zum Schutze der Aktionäre eingehalten wurden.

Zusammenfassend ist der Vorstand nach wie vor der Überzeugung, dass der Bezugsrechtsausschluss zur Erreichung des angestrebten Zwecks geeignet und erforderlich war und im besten Interesse der Gesellschaft lag, und die damit einhergehende Verwässerung der Altaktionäre hierzu in einem angemessenen Verhältnis stand. Der Vorstand ist der Ansicht,

dass das Interesse der Gesellschaft an der konkreten Maßnahme höher zu bewerten war als das der Aktionäre am Erhalt ihrer Rechtsposition und an der Vermeidung einer Verwässerung. Infolge des Börsenhandels der InCity-Aktien stand den Aktionären im Übrigen ohne Weiteres die Möglichkeit offen, ihre relative Beteiligung durch Zukauf über die Börse zu annähernd gleichen Konditionen aufrechtzuerhalten und damit den Verlust ihrer relativen Stimmkraft zu kompensieren.

In der anschließenden Generaldebatte haben Sie selbstverständlich noch ausreichend Gelegenheit, ergänzende Fragen zu dieser Kapitalerhöhung zu stellen.

Für Zukäufe in Höhe der von mir erwähnten Investitionsvolumina von 50 bis 60 Millionen Euro im laufenden Geschäftsjahr benötigt die Gesellschaft jedoch noch weitere liquide Mittel zur Stärkung der Eigenkapitalbasis. Dies ist einer der Beschlussgegenstände dieser Hauptversammlung, auf die ich nun zu sprechen komme.

Erläuterung der Beschlussvorschläge TOP 5: Genehmigtes Kapital

- :: Genehmigtes Kapital aus der außerordentlichen Hauptversammlung im Dezember 2011 wurde durch die Sachkapitalerhöhung im Frühjahr 2015 fast vollständig ausgenutzt
- :: Grundkapital zwischenzeitlich auf EUR 18.681.814,00 erhöht
- :: Gesellschaft soll künftig ein Genehmigtes Kapital in vollem Umfang zur Verfügung stehen (EUR 9.340.907,00)
- :: Beibehaltung eines hohen Maßes an Flexibilität der Gesellschaft zur Stärkung Eigenkapitalbasis
- :: Möglichkeit kurzfristig auf sich bietende Geschäftschancen zu reagieren

Zunächst erläutere ich Ihnen den Tagesordnungspunkt 5 „Beschlussfassung über die Aufhebung des bestehenden Genehmigten Kapitals 2011/IV und Schaffung eines neuen Genehmigten Kapitals 2015/I und entsprechende Satzungsänderungen“.

Die in der außerordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft vom 20. Dezember 2011 beschlossene Ermächtigung des Vorstands, das Grundkapital mit Zustimmung des Aufsichtsrats zu erhöhen, wurde mit Durchführung der Sachkapitalerhöhung in diesem Frühjahr nahezu vollständig ausgenutzt.

Damit dem Vorstand in Anbetracht des zwischenzeitlich auf 18.681.814 Euro erhöhten Grundkapitals auch künftig ein Genehmigtes Kapital in vollem Umfang zur Verfügung steht, soll das noch bestehende Genehmigte Kapital 2011/IV aufgehoben und ein neues Genehmigtes Kapital beschlossen werden.

Das neue Genehmigte Kapital soll im Wesentlichen die Flexibilität der Gesellschaft zur Stärkung ihrer Eigenkapitalbasis erhöhen und der Gesellschaft ermöglichen, kurzfristig auf sich bietende Geschäftschancen reagieren zu können.

Ich möchte ergänzend in diesem Zusammenhang auf den Bericht des Vorstands an die Hauptversammlung zu Tagesordnungspunkt 5 über die Gründe für den Bezugsrechtsausschluss verweisen.

Erläuterung der Beschlussvorschläge TOP 6: Bedingtes Kapital

- :: Grundkapital zwischenzeitlich auf EUR 18.681.814,00 erhöht
- :: Gesellschaft soll künftig ein Bedingtes Kapital in vollem Umfang zur Verfügung stehen (EUR 9.340.907,00)
- :: Ermächtigung zur Ausgabe von Schuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von EUR 50 Mio.
- :: Schaffung von Möglichkeiten für flexible und zeitnahe Finanzierungen

Ich komme nun zum Tagesordnungspunkt 6 „Beschlussfassung über die Aufhebung der bestehenden Ermächtigung zur Ausgabe von Options- oder Wandelanleihen, Genussrechten und/oder Gewinnschuldverschreibungen und Beschlussfassung über eine neue Ermächtigung zur Ausgabe von Options- oder Wandelanleihen, Genussrechten oder Gewinnschuldverschreibungen und zum Ausschluss des Bezugsrechts nebst gleichzeitiger Änderung des bestehenden bedingten Kapitals und Satzungsänderung“.

Damit der Vorstand in Anbetracht des zwischenzeitlich 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 vorgeschlagene Ermächtigung zur Ausgabe von Schuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von bis zu 50 Millionen 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 entspricht dabei im Wesentlichen den Bedingungen der bestehenden Ermächtigung, die Ihnen allen bekannt sein dürften.

Auch hier möchte ich ergänzend auf den Bericht des Vorstands an die Hauptversammlung zu Tagesordnungspunkt 6 über die Gründe für den Bezugsrechtsausschluss verweisen.

Erläuterung der Beschlussvorschläge TOP 7: Barkapitalerhöhung

- :: Gesellschaft prüft laufend Möglichkeiten zum Erwerb von weiteren Immobilien
- :: Im laufenden Geschäftsjahr 2015 plant die Gesellschaft mit einem Investitionsvolumen von EUR 50 Mio. bis EUR 60 Mio.
- :: Ordentliche Kapitalerhöhung soll Gesellschaft in Lage versetzen, den Eigenkapitalanteil des Kaufpreises von Immobilien durch Barmittel darzustellen
- :: Angestrebter Bruttoemissionserlös aus Kapitalerhöhung: max. EUR 25 Mio.
- :: Erhöhung des Grundkapitals gegen Bareinlage um bis zu rund EUR 23,8 Mio. auf rund EUR 42,5 Mio. geplant

Ich erläutere nun den Tagesordnungspunkt 7 „Beschlussfassung über die Erhöhung des Grundkapitals der Gesellschaft gegen Bareinlagen mit mittelbarem Bezugsrecht der Aktionäre und Ausschluss des Bezugsrechts für Spitzenbeträge“.

Wie ich schon sagte, prüft unsere Gesellschaft laufend die Möglichkeit zum Erwerb von weiteren Immobilien und plant für das laufende

Geschäftsjahr 2015 mit einem Investitionsvolumen in Höhe von 50 bis 60 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 25 Millionen Euro an. Konkret soll das Grundkapital der Gesellschaft gegen Bareinlage um bis zu rund 23,8 Millionen Euro auf rund 42,5 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.

Auch hier verweise ich ergänzend auf den Bericht des Vorstands an die Hauptversammlung zu Tagesordnungspunkt 7 über die Gründe für den Bezugsrechtsausschluss für Spitzenbeträge.

Ausblick Einzelabschlussebene InCity Immobilien AG

- :: Keine Kostendeckung in 2015 auf Grund Anlaufkosten für anstehende Transaktionen
- :: Einzelabschlussergebnis in 2015 deutlich über Vorjahresniveau erwartet
- :: Positives Ergebnis nicht vor dem Geschäftsjahr 2016

Ausblick Konzernebene InCity

- :: 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

- :: Beteiligungen an Projektentwicklungen und Investition in Bestandsimmobilien als Fundament des Geschäftsmodells
- :: Opportunistische Objekte mit Optimierungsmöglichkeiten und Grundstücksankäufe nicht ausdrücklich ausgeschlossen

Meine sehr geehrten Damen und Herren, die InCity AG wird auf Einzelabschlussebene im Geschäftsjahr 2015 keine Kostendeckung erreichen. Ein wesentlicher Grund dafür ist vornehmlich in den Anlaufkosten für die anstehenden Transaktionen, mit denen wir unser Unternehmen voran bringen wollen, zu suchen. Das Ergebnis wird jedoch deutlich über dem Vorjahresniveau liegen. Mit einem positiven Ergebnis auf Einzelabschlussebene rechnen wir nicht vor dem Geschäftsjahr 2016.

Der InCity Konzern wird in 2015 trotz des weiteren Ausbaus des Portfolios von Bestandsimmobilien und neuer geplanter Projektbeteiligungen die Gewinnschwelle ebenfalls noch nicht erreichen.

Das Konzernergebnis wird in etwa auf dem Vorjahresniveau liegen. Auch hier ist nach aktueller Planung für 2016 mit einem positiven Ergebnis zu rechnen.

Wir werden im laufenden Geschäftsjahr weiter daran arbeiten, Ihr Unternehmen auf ein breites und solides Fundament zu stellen. Dieses Fundament wird aus einer Kombination von Beteiligungen an Projektentwicklungen und von einem Portfolio von Bestandsimmobilien bestehen. Die Mieterträge aus dem Bestandsportfolio werden signifikant zur Deckung unserer Fixkosten beitragen. Daher sind wir hier vor allem an Objekten interessiert, die auf Grund ihrer Lage und der Objektqualität eine langfristige Wertstabilität bieten. Opportunistische Objekte, bei denen wir umsetzbare Optimierungsmöglichkeiten sehen oder auch Grundstücksankäufe schließen wir jedoch für einen Erwerb ausdrücklich nicht aus.

Anhand der Maßnahmen, um deren Zustimmung wir Sie bitten, können Sie ersehen, dass wir in diesem Jahr noch entscheidende Schritte unternehmen möchten, um Ihr Unternehmen weiterzuentwickeln. Die entsprechenden Projekte sind in der Pipeline und können kurzfristig in Angriff genommen werden.

Wir bleiben unverändert optimistisch für den deutschen Immobilienmarkt. Trotz des aktuellen Anstiegs der Umlaufrendite gehen wir nicht von einer fundamentalen Zinswende aus. Der Immobilienmarkt in Deutschland wird trotz der deutlichen Preissteigerungen in den vergangenen Jahren attraktiv bleiben und bietet weiterhin gute Einstiegsmöglichkeiten mit dem entsprechenden Wertsteigerungspotenzial. Unsere Strategie, uns nur auf die Ballungszentren in Deutschland zu konzentrieren, hat sich als richtig erwiesen, die unveränderte Knappheit an Wohnraum wird sich hier auch in den kommenden Jahren auf die Preise auswirken. Dies

eröffnet uns, das heißt unserem Unternehmen und Ihnen als die Aktionäre, weiterhin die Chance auf eine attraktive Rendite.

Ich bitte Sie daher, uns bei unseren Expansionsplänen zu unterstützen. Wir können so das Fundament legen, das ich Ihnen eben beschrieben habe und das uns dazu dienen wird, damit Sie in den kommenden Jahren wieder Freude an Ihrem Investment haben werden.

Ich danke für Ihre Aufmerksamkeit

InCity Immobilien AG

Frankfurt am Main

Ordentliche Hauptversammlung
18. Juni 2015