
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

Operative Erfolge der InCity Immobilien AG in 2014

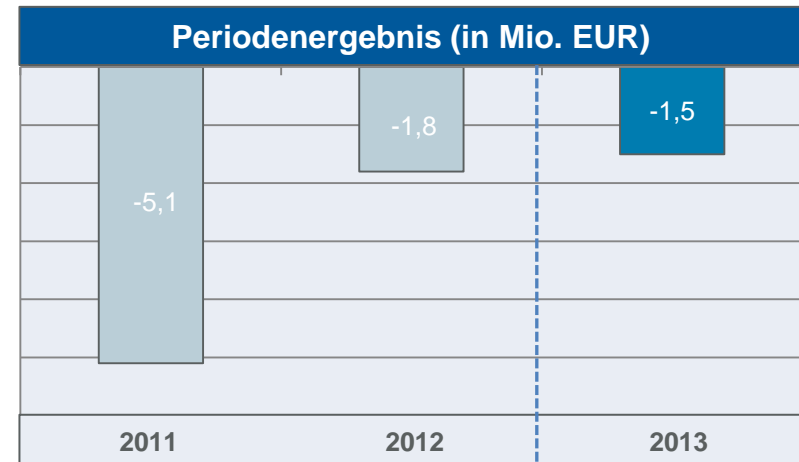
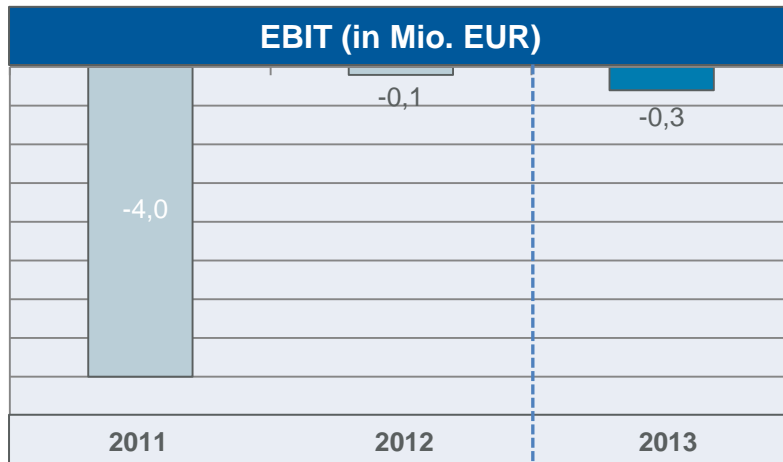
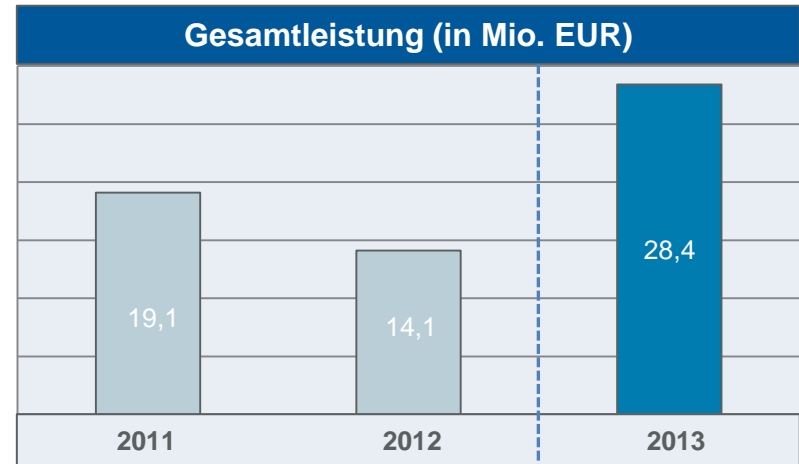
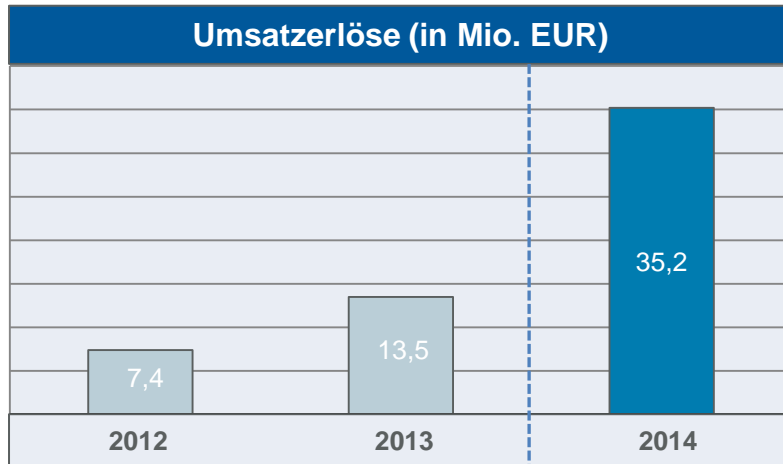
- ⚡ Aufbau eines Portfolios ausgewählter Bestandsimmobilien mit Erwerb von zwei Büroimmobilien erfolgreich gestartet
- ⚡ Erfolgreicher Abschluss von Projektentwicklungen
- ⚡ Bestehende Beteiligungen haben Meilensteine erreicht
- ⚡ Neue Beteiligung „Gallushöfe“ in 2014 durch Erfüllung der vertraglichen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

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

- ⚡ Konzernerbene: 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

Finanzkennzahlen 2014

Ertragslage des InCity Konzerns

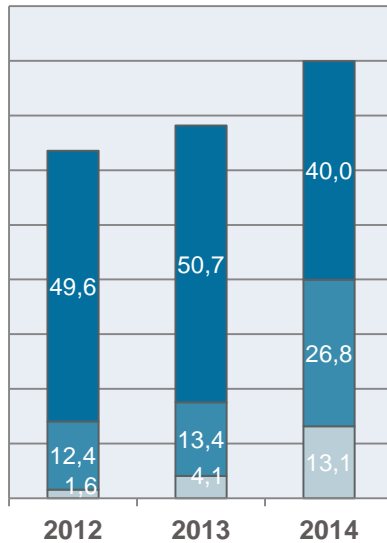


Finanzkennzahlen 2014

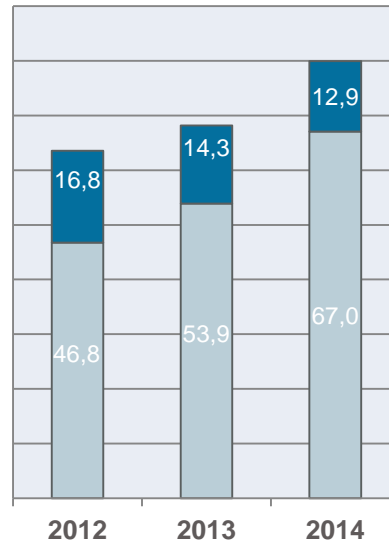
Vermögens- und Finanzlage des InCity Konzerns

Bilanzstruktur von 2012 bis 2014

AKTIVA
in Mio. EUR

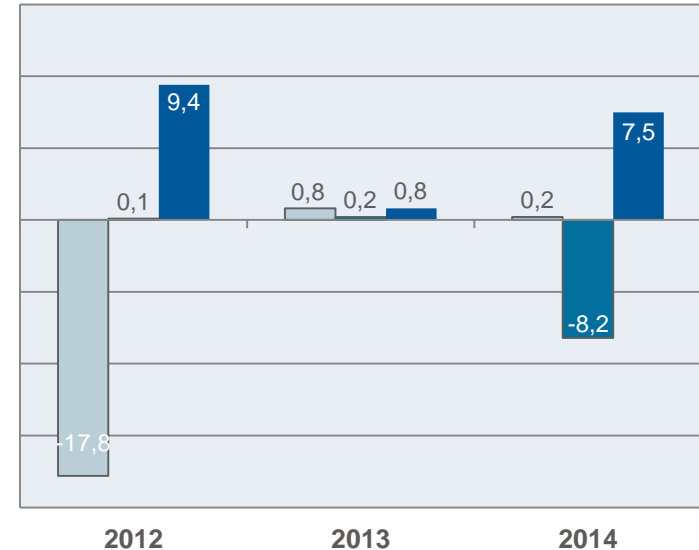


PASSIVA
in Mio. EUR



Cash Flow von 2012 bis 2014

Cash Flow
in Mio. EUR



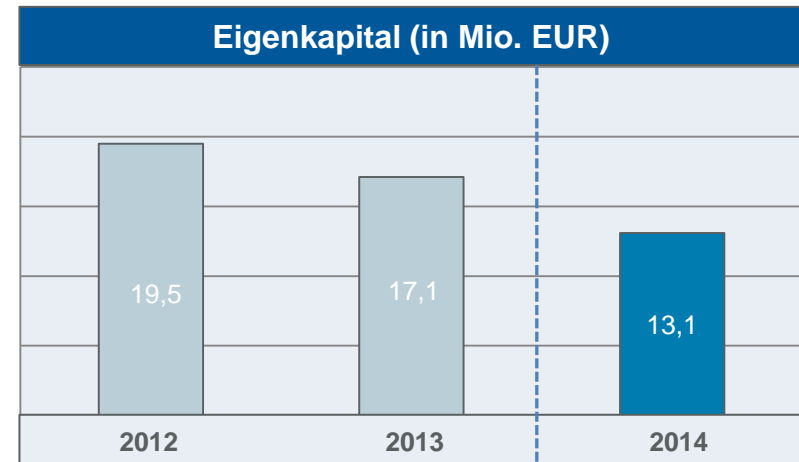
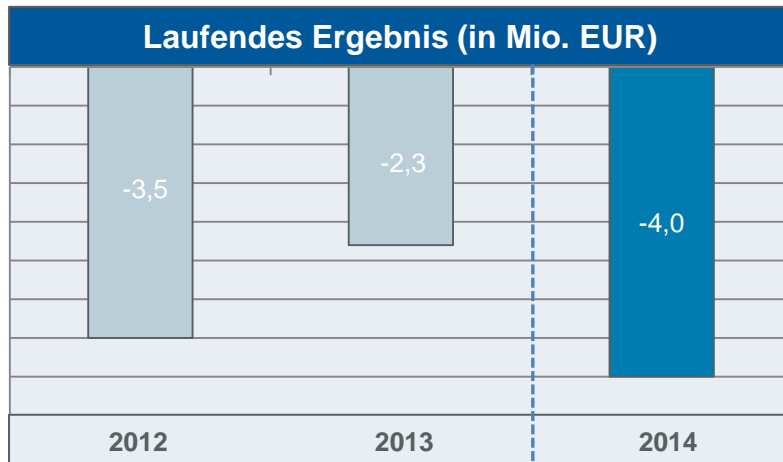
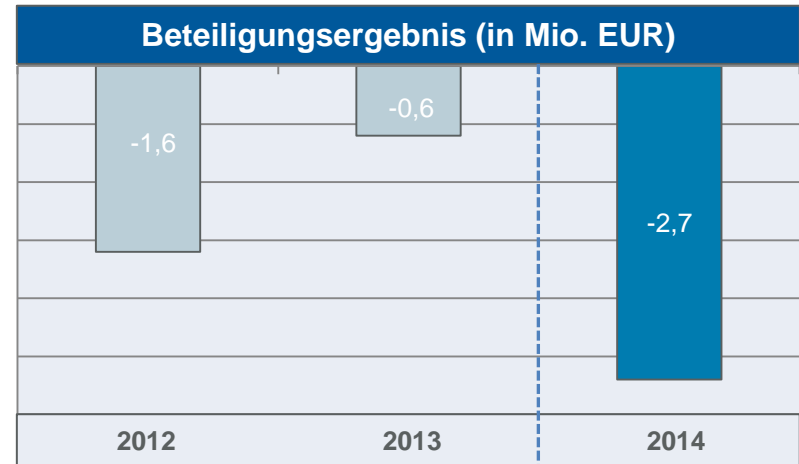
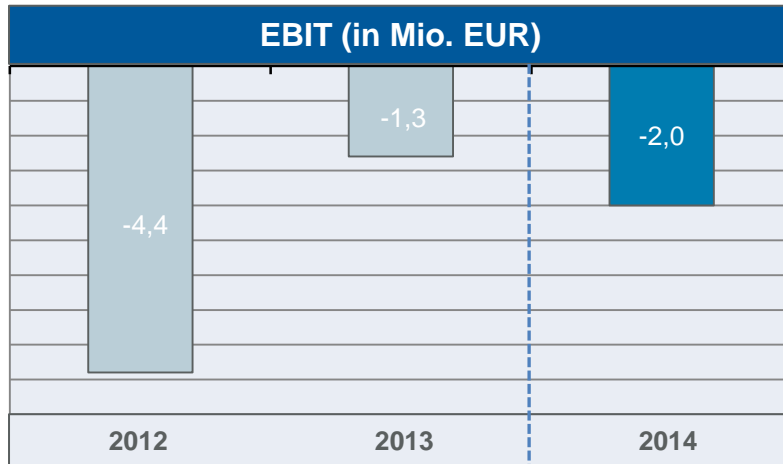
- Vorräte
- Liquide Mittel
- Übriges Vermögen

- Eigenkapital
- Kurz- und langfristige Verpflichtungen

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

Finanzkennzahlen 2014

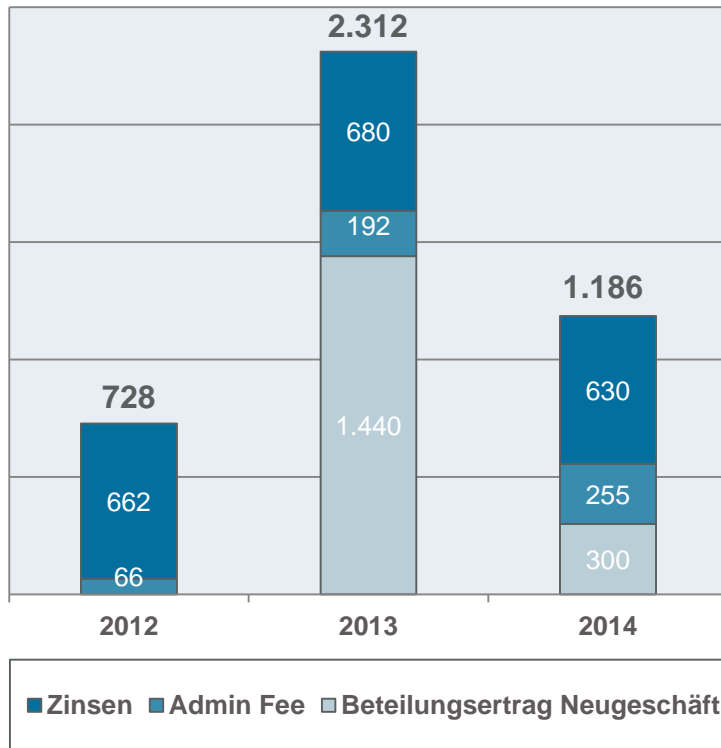
Ertragslage der InCity AG



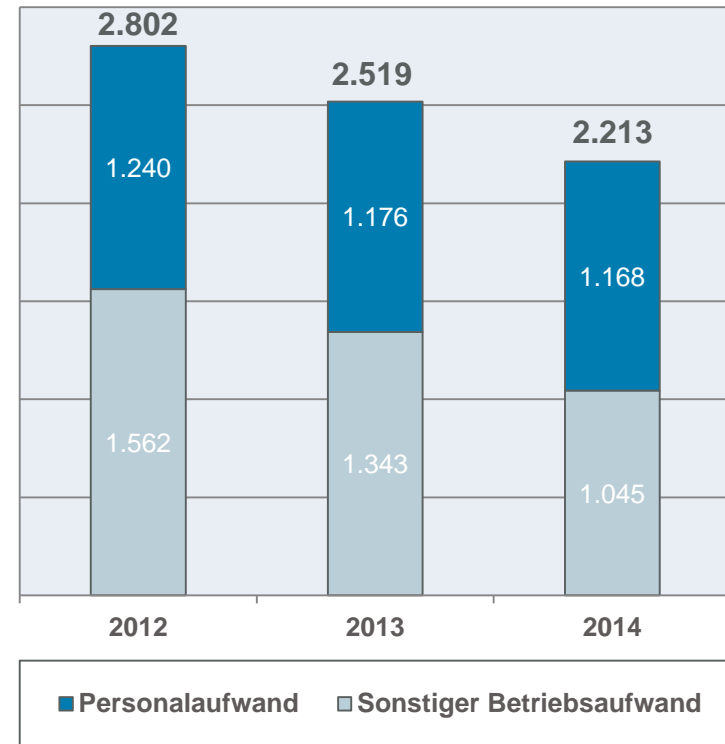
Finanzkennzahlen 2014

Ertrags- und Kostenentwicklung der InCity AG

**Ertragsentwicklung Neuprojekte
von 2012 bis 2014**
in TEUR



Operative Kosten von 2012 bis 2014
in TEUR

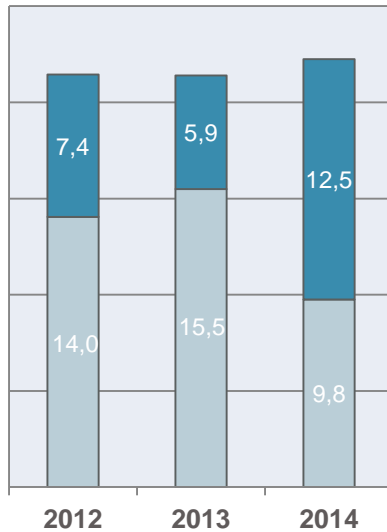


Finanzkennzahlen 2014

Vermögens- und Finanzlage der InCity AG

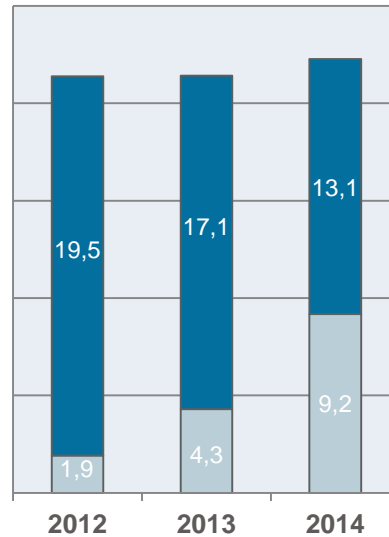
Bilanzstruktur von 2012 bis 2014

AKTIVA
in Mio. EUR



- Anlagevermögen
- Umlaufvermögen und ARAP

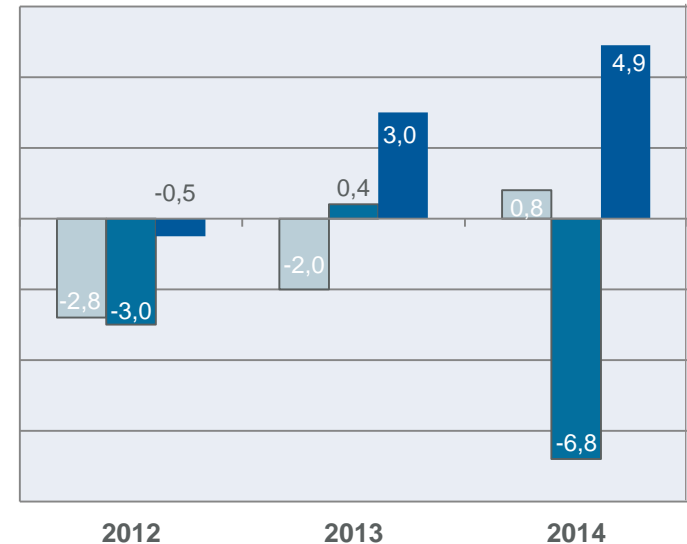
PASSIVA
in Mio. EUR



- Eigenkapital
- Verbindlichkeiten und Rückstellungen

Cash Flow von 2012 bis 2014

Cash Flow
in Mio. EUR



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

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

Neue Beteiligungen und Erwerb Bestandsimmobilien in 2015

- ⚡ Neue Projektbeteiligung „Gallushöfe“: 52 Eigentumswohnungen im Frankfurter Gallusviertel – Fertigstellung bis 2016
- ⚡ „Brönnerstraße, 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

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

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

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

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

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

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

InCity Immobilien AG

Frankfurt am Main

Ordentliche Hauptversammlung

18. Juni 2015
