

Es gilt das gesprochene Wort.

Rede von

Michael Freund, Vorstand (CEO) InCity Immobilien AG

zur

ordentlichen Hauptversammlung

der InCity Immobilien AG

am 17. August 2016 in Frankfurt am Main

InCity Immobilien AG

Frankfurt am Main

Ordentliche Hauptversammlung

17. August 2016

Agenda der ordentlichen Hauptversammlung am 17. August 2016

- 1) Das Geschäftsjahr 2015 – Auf einen Blick
- 2) Finanzkennzahlen 2015
- 3) Das Geschäftsjahr 2015 – Wesentliche Ereignisse
- 4) Der deutsche Immobilienmarkt 2016 – Markteinschätzung
- 5) Kapitalmaßnahmen 2015 und 2016
- 6) Erläuterung Beschlussvorschlag TOP 5
- 7) Erläuterung Beschlussvorschlag TOP 6
- 8) Erläuterung Beschlussvorschlag TOP 7
- 9) Das Geschäftsjahr 2016 – 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.

Zu Beginn werde ich Sie über die wichtigsten Ereignisse des abgelaufenen Geschäftsjahres informieren und Ihnen eine aktuelle Markteinschätzung zum deutschen Immobilienmarkt geben. Dann möchte ich Ihnen gerne die im Mai 2016 durchgeführte Kapitalerhöhung und die geplante Verwendung der zugeflossenen Mittel näher erläutern. Schließlich erläutere ich Ihnen die wichtigsten Tagesordnungspunkte wie etwa die anstehenden Wahlen zum Aufsichtsrat und werde Ihnen einen Ausblick auf das laufende Geschäftsjahr 2016 geben.

Ergebnis auf Konzernebene 2015 erstmals positiv

- :: Positives Jahresergebnis 2015 auf Konzernebene in Höhe von TEUR 209
- :: Erwartungsgemäß kein positives Ergebnis auf Einzelabschlussebene
- :: Weiterer Ausbau des Bestandsportfolios verläuft planmäßig
- :: Mieteinnahmen aus Bestandsportfolio tragen zur Kostendeckung bei
- :: Ertragsrealisierungen und größtenteils planmäßiger Fortschritt bei Projektentwicklungen
- :: Wertberichtigungen auf Forderungen durch negative Entwicklungen im Fortgang des Projekts „Elbquartier Blankenese“ in Höhe von einer Million Euro

Wie Sie bereits dem Geschäftsbericht für das Geschäftsjahr 2015 entnehmen konnten, schloss der InCity Konzern das vergangene Geschäftsjahr mit einem Gewinn ab. Dies ist insbesondere auf die Ertragsrealisierungen bei den verschiedenen Projektentwicklungen zurückzuführen. Allerdings haben auch die Mieterträge aus den erworbenen Bestandsimmobilien positiv zum Ergebnis beigetragen. Gegenläufig wirkte sich eine Belastung des Ergebnisses aus der Projektentwicklung „Elbquartier Blankenese“ aus, die ich an anderer Stelle noch näher darstellen werde.

Auf Einzelabschlussebene konnte erwartungsgemäß noch kein positives Ergebnis erzielt werden. Wesentlich dazu beigetragen haben auch hier die erwähnte Ergebnisbelastung aus der Projektentwicklung „Elbquartier Blankenese“ sowie die Kosten der im Geschäftsjahr 2015 durchgeführten Kapitalmaßnahmen. Dennoch sehen wir das Jahr 2015 als einen wichtigen Wendepunkt, da wir einen Großteil der noch vorhandenen Altlasten abschließen konnten, mit dem Aufbau unseres Bestandsportfolios gut vorangekommen sind und sich die positiven Effekte aus unserer Strategie zu zeigen beginnen.

So konnten wir im Jahr 2015 zwei weitere Wohn- und Geschäftshäuser in Berlin erwerben und uns damit dank unseres guten Netzwerks in einem intensiven Wettbewerbsumfeld durchsetzen. Zudem ging auch die im Dezember 2014 erworbene Immobilie im Geschäftsjahr 2015 in das Eigentum des InCity-Konzerns über, die Einzelheiten werde ich Ihnen später erläutern. Dank dieser Akquisitionen realisieren wir nun die entsprechenden Mieterträge. Wir haben damit eine sichere Einnahmebasis geschaffen, die unsere laufenden Kosten bereits zu einem großen Teil abdeckt.

Auch unsere bestehenden Projektbeteiligungen haben im vergangenen Jahr in Bezug auf Baufortschritt und Abverkaufsquoten erfreuliche Fortschritte erzielt.

Im April 2015 erfolgte der Baustart bei der Projektbeteiligung „Gallushöfe“ in Frankfurt am Main. Zwischenzeitlich sind die Baumaßnahmen nahezu abgeschlossen und sämtliche Einheiten verkauft.

Bei der gemeinsam mit der Corpus Sireo Projektentwicklung Wohnen GmbH geführten Projektentwicklung „Rhein VII“ sind die Rohbauarbeiten abgeschlossen, mit dem Innenausbau wurde begonnen. Wir rechnen daher weiter mit dem planmäßigen Abschluss der Entwicklungsmaßnahme zum Sommer 2017.

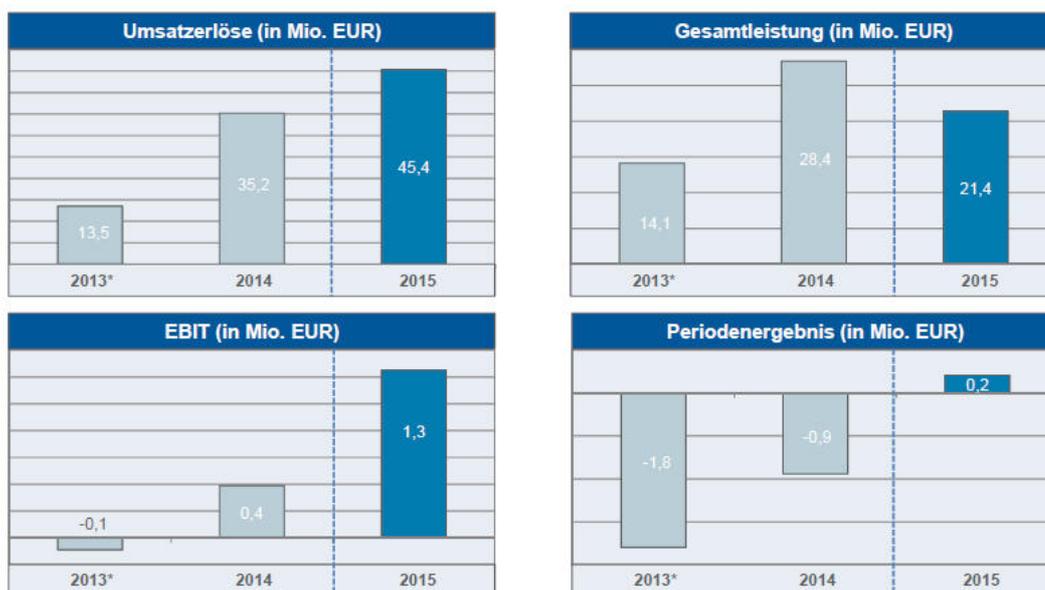
Auch die Projektentwicklung „Elbquartier Blankenese“ in Hamburg schritt im vergangenen Jahr weiter voran. Allerdings führten Restmängel sowie Verschiebungen von Endabnahmen im Geschäftsjahr 2015 wie erwähnt zu einer Ergebnisbelastung, die sich auf Ebene der InCity AG mit einer Million Euro niederschlug.

Neben dem Ausbau unseres Bestandsportfolios und der Weiterführung der Projekte verstärkten wir im vergangenen Jahr auch unser

Management-Knowhow in den Bereichen Investment, Asset Management sowie Vermietung. Unsere Expertise in den Bereichen Ankauf sowie Bewirtschaftung und Wertsteigerung von Büro- und Geschäftshäusern ergänzt sich mit den schon zuvor bestehenden Kompetenzen bei Finanzierung, Projekt- und Baumanagement sowie Architektur. Lediglich das Property- und Facility Management planen wir zumindest mittelfristig weiterhin an externe Dienstleister zu vergeben.

Wir sehen in diesem Knowhow perspektivisch die Chance, unsere Dienstleistungen auch Dritten anzubieten. Neben den Ertragssäulen Bestandsimmobilien und Projektentwicklung könnte so eine dritte Ertragssäule Services entstehen.

Finanzkennzahlen 2015 Ertragslage des InCity Konzerns



* Werte 2013 nach IFRS; übrige Werte nach HGB

Ich möchte Ihnen nun die Details zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage 2015 erläutern.

Für den InCity Konzern hatten wir ja, wie Sie sich erinnern werden, für das Jahr 2015 mit einem negativen Ergebnis gerechnet. Durch

Ertragsrealisierungen bei Projektbeteiligungen konnten wir jedoch im Geschäftsjahr 2015 außerplanmäßig ein positives Ergebnis realisieren.

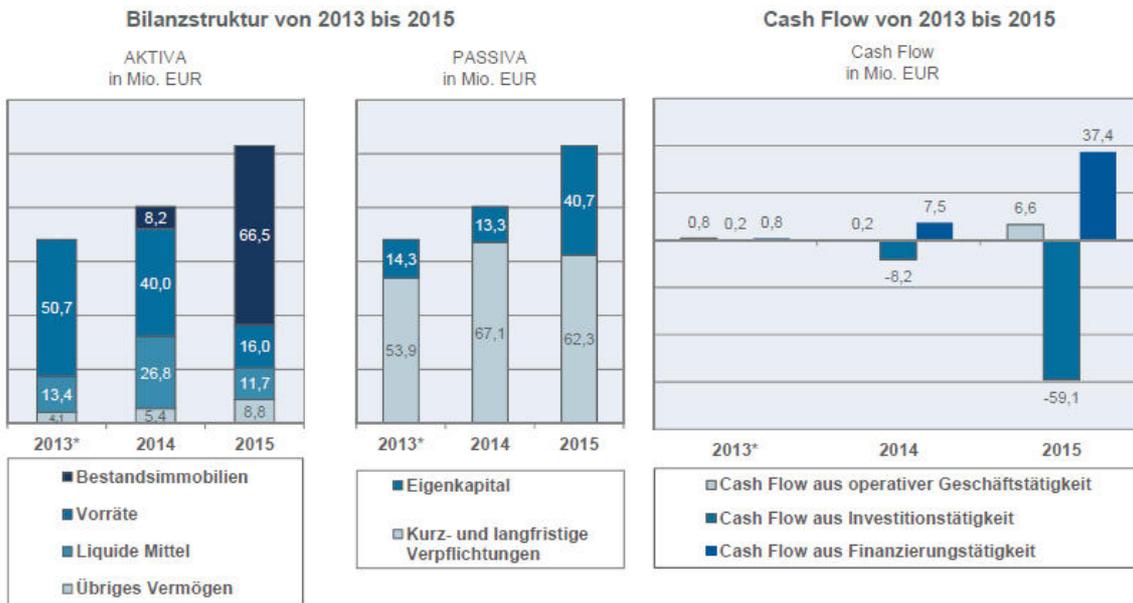
Entsprechend positiv war auch die Entwicklung der finanziellen Leistungsindikatoren. Das EBIT lag mit 1,3 Millionen Euro ebenso wie das Periodenergebnis mit 0,2 Millionen Euro weit über dem Vorjahresniveau.

Die Umsatzerlöse in Höhe von 45,4 Millionen Euro resultierten im Wesentlichen aus den Beteiligungen an Projektentwicklungen. Hier konnte der Konzern eine weitere Verbesserung im Vergleich zum Vorjahr erzielen. Auch Mieteinnahmen aus dem im Aufbau befindlichen Bestandsportfolio haben im Geschäftsjahr 2015 zu den Umsatzerlösen beigetragen.

Mit den abgeschlossenen und in Ausführung befindlichen Immobilienprojekten erreichten wir eine Gesamtleistung in Höhe von 21,4 Millionen Euro, was einem Rückgang von 25 Prozent gegenüber dem Vorjahr entspricht. Dieser Rückgang erklärt sich durch die verstärkten Investitionen in das Bestandsportfolio bei gleichzeitiger Fertigstellung der bestehenden Projektbeteiligungen.

Finanzkennzahlen 2015

Vermögens- und Finanzlage des InCity Konzerns



* Werte 2013 nach IFRS; übrige Werte nach HGB

Auf dieser Folie sehen Sie die Vermögens- und Finanzlage des InCity Konzerns zu den Stichtagen 31. Dezember 2013 bis 31. Dezember 2015.

Die Eigenkapitalquote stieg von 16,6 auf 39,5 Prozent. Dieser Anstieg ist im Wesentlichen auf die Kapitalerhöhungen zurückzuführen, die wir auf Ebene der Muttergesellschaft durchführten. Der Konzern weist damit zum Stichtag 31. Dezember 2015 ein Eigenkapital von 40,7 Millionen Euro aus.

Der positive Cashflow aus operativer Tätigkeit mit knapp 6,6 Millionen Euro resultiert im Wesentlichen aus dem weiteren Fortschritt der Projektbeteiligungen sowie der erfolgten Übergabe der verkauften Einheiten an die Käufer und den damit realisierten Restkaufpreisen.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit in Höhe von minus 59,1 Millionen Euro resultiert aus dem Erwerb der oben erwähnten Bestandsimmobilien in Berlin.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit von 37,4 Millionen Euro resultiert maßgeblich aus der im Geschäftsjahr auf Ebene der Muttergesellschaft durchgeführten Barkapitalerhöhung sowie dem Saldo von Aufnahme und Rückführung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten.

Finanzkennzahlen 2015 Ertragslage der InCity AG



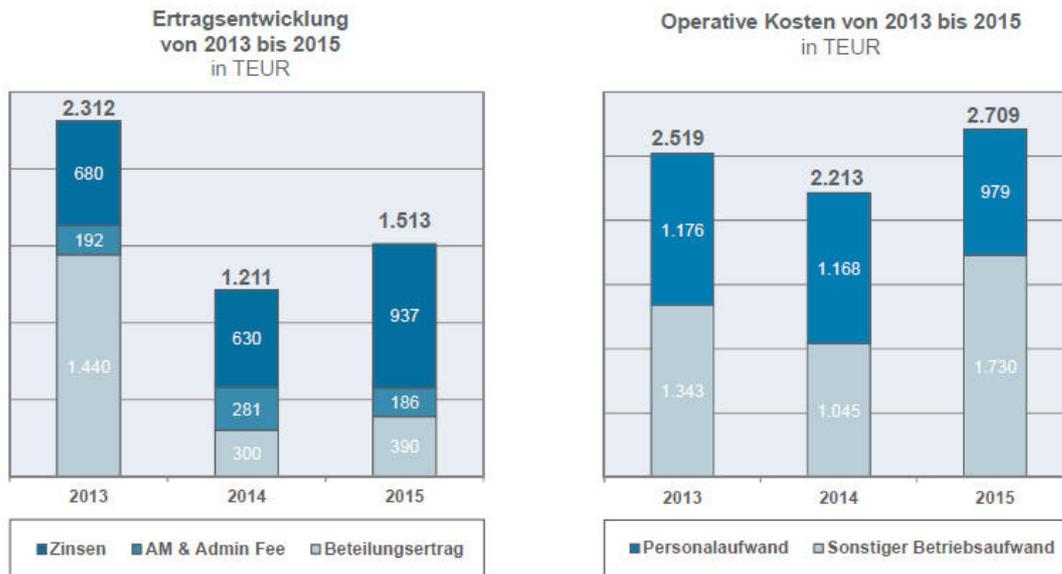
Im Einzelabschluss der InCity AG fiel das Ergebnis mit -2,1 Millionen Euro zwar negativ aus, lag damit aber im Rahmen unserer Erwartungen.

Das EBIT war unverändert negativ und betrug zum Stichtag minus 2 Millionen Euro, das Beteiligungsergebnis lag bei minus 0,7 Millionen Euro.

Die Beteiligungserträge in Höhe von rund 0,4 Millionen betreffen ausschließlich die Erlöse aus der Projektbeteiligung „Flugfeld Böblingen“. Dem standen vor allem Wertberichtigungen gegen verbundenen Unternehmen über rund 1,1 Millionen Euro gegenüber. Die Wertberichtigungen von Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen fast vollständig das Projekt „Elbquartier Blankenese“ mit 1,0 Millionen Euro.

Finanzkennzahlen 2015

Ertrags- und Kostenentwicklung der InCity AG

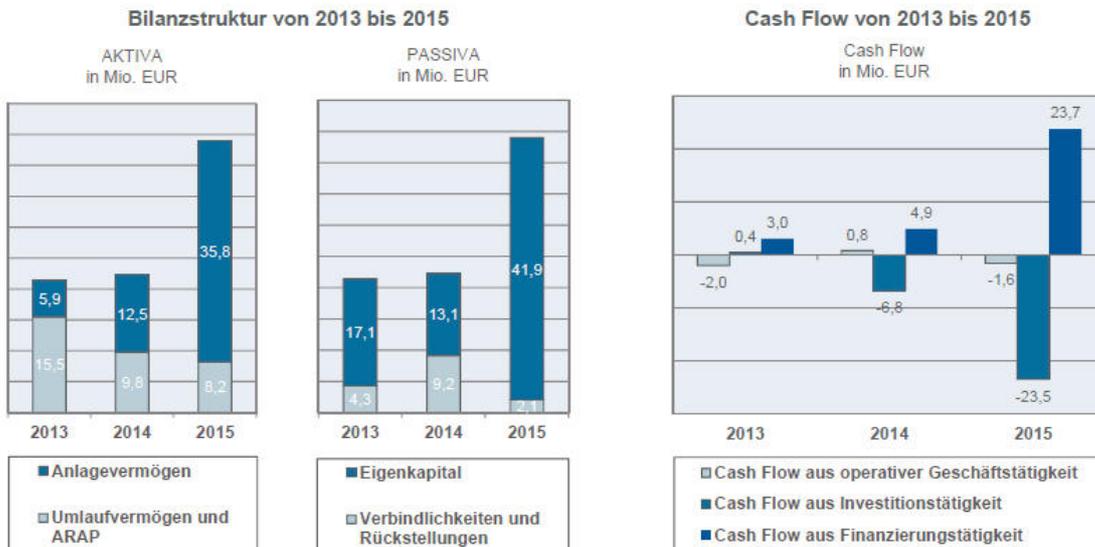


Die Einnahmen der InCity AG setzen sich zusammen aus Managementgebühren sowie aus Zinsen aus der Gesellschafterfinanzierung der Bestandsimmobilien und der Projektbeteiligungen. Diese Einnahmen lagen insgesamt erneut über dem Niveau des Vorjahres. Dies ist maßgeblich auf den Aufbau des Bestandsportfolios zurückzuführen.

Die operativen Kosten ohne die Kosten aus Sondereffekten stiegen im Vergleich zum Vorjahr nur geringfügig.

Bei den Sondereffekten handelt es sich insbesondere um Kosten für die durchgeführten Kapitalmaßnahmen in Höhe von rund 275.000,00 Euro, die größtenteils für Rechtsberatung und die Prüfung des relevanten Zwischenabschlusses angefallen sind. Rechts- und Beratungskosten bezüglich des Justizzentrums Gera sind in Höhe von rund 85.000,00 Euro entstanden. Die Durchführung der außerordentlichen Hauptversammlung im Dezember 2015 als Basis für die im laufenden Jahr durchgeführte Kapitalerhöhung verursachte Kosten von rund 15.000,00 Euro.

Finanzkennzahlen 2015 Vermögens- und Finanzlage der InCity AG



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

Der Anstieg der Finanzanlagen um rund 23,3 Millionen Euro auf 35,8 Millionen Euro resultiert nahezu ausschließlich aus den Ausleihungen an die Objektgesellschaften für die Bestandsobjekte Bernburger Straße 30/31, Jägerstraße 34/35 und Jägerstraße 54/55 in Berlin. Gegenläufig wirkte sich die Teilrückführung der Ausleihung an die IC Objekt1 Frankfurt GmbH für das Objekt Brönnerstraße 13-15 in Frankfurt am Main aus.

Das Umlaufvermögen enthält im Wesentlichen Forderungen in Höhe von 6,7 Millionen Euro sowie Kassenbestände und Bankguthaben in Höhe von 1,3 Millionen Euro.

Auf Grund der im Geschäftsjahr 2015 durchgeführten Kapitalmaßnahmen liegt das Eigenkapital trotz des negativen Ergebnisses im vergangenen Geschäftsjahr um 28,8 Millionen höher als im Vorjahr.

Der Cashflow aus operativer Tätigkeit konnte im Geschäftsjahr nicht den positiven Vorjahreswert erreichen, da keine ähnlich hohen Rückflüsse wie

im Vorjahr aus kurzfristigen Forderungen gegen verbundenen Unternehmen realisiert wurden.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit ist geprägt durch die Auszahlungen für die Finanzierung der weiteren erworbenen Bestandsobjekte sowie die Ein- und Auszahlungen im Rahmen des Beteiligungsmodells.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit resultiert maßgeblich aus der im Geschäftsjahr durchgeführten Barkapitalerhöhung sowie der Rückführung der im Vorjahr begebenen Inhaberschuldverschreibung, soweit diese nicht Gegenstand der Sachkapitalerhöhung war.

Das Geschäftsjahr 2015 – Wesentliche Ereignisse (1/2)

Weiterer Ausbau des Bestandsportfolios in 2015

- :: „Bernburger Straße, Berlin“: Besitz-, Nutzen- und Lastenwechsel zum 30. Juni 2015
- :: „Jägerstraße 34/35, Berlin“: Erwerb einer nahezu vollvermieteten Immobilie in Berlin-Mitte; Besitz-, Nutzen- und Lastenwechsel zum 15. September 2015
- :: „Jägerstraße 54/55, Berlin“: Erwerb eines Wohn- und Geschäftshauses in Berlin-Mitte; Besitz-, Nutzen- und Lastenwechsel zum 15. Oktober 2015
- :: Portfolio umfasste zum Jahresende 2015 vier Immobilien mit Gesamtvolumen von 67,4 Millionen Euro
- :: „Charlottenstraße 79/80, Berlin“: Erwerb eines Büro- und Geschäftshauses in Berlin-Mitte im März 2016; Besitz-, Nutzen- und Lastenwechsel kurzfristig
- :: Aktuell Prüfung weiterer dem Ankaufprofil entsprechender Immobilien

Ich komme nun zu unseren erworbenen Bestandsimmobilien und den Projektbeteiligungen.

Bereits zum Jahresende 2014 haben wir ein sechsgeschossiges Bürohaus in der Bernburger Straße 30-31 in Berlin erworben. Die

Immobilie verfügt über rund 3.400 m² vermietbare Fläche und ist vollständig vermietet. Der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten erfolgte zum 30. Juni 2015.

Im Juli 2015 konnten wir den Ankauf des Wohn- und Geschäftshauses Jägerstraße 34/35 in Berlin-Mitte beurkunden. Das sechsgeschossige Gebäude verfügt über rund 3.900 Quadratmeter vermietbare Fläche sowie 32 Tiefgaragenstellplätze und ist nahezu voll vermietet. Für diese Immobilie erfolgte der Besitz-, Nutzen- und Lastenwechsel zum 15. September 2015.

Den Erwerb des Objekts Jägerstraße 54/55 im Berliner Bezirk Mitte schlossen wir im August 2015 ab. Das fünfgeschossige Wohn- und Geschäftshaus verfügt über rund 4.800 Quadratmeter vermietbare Fläche. Besitz, Nutzen und Lasten gingen zum 15. Oktober 2015 auf den InCity Konzern über. Im Erdgeschoss befindet sich das Sternerestaurant VAU. Das restliche Objekt steht nahezu leer. Mit der Umsetzung der geplanten Modernisierungsmaßnahmen und der Vermietung der Leerstandsflächen haben wir begonnen.

Damit umfasste unser Portfolio an Bestandsimmobilien zum Jahresende 2015 vier Objekte mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von rund 67,4 Millionen Euro.

Im März 2016 erwarben wir schließlich ein Büro- und Geschäftshaus in der Charlottenstraße 79/80 in Berlin Mitte. Das Objekt verfügt über eine vermietbare Fläche von rund 4.700 Quadratmetern und ist nahezu voll vermietet. Die Obergeschosse werden als Büroflächen und die Flächen im Erdgeschoss für Handel genutzt.

Nach dem für das Ende dieses Monats geplanten Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten für die Immobilie Charlottenstraße 79/80 auf den InCity

Konzern wird unser Portfolio an Bestandsimmobilien dann ein Volumen von rund 89 Millionen Euro umfassen.

Mit dem Erwerb der Charlottenstraße 79/80 sind wir unserem Ziel, im Geschäftsjahr 2016 ein Investitionsvolumen von 35 bis 50 Millionen Euro zu erreichen, einen großen Schritt nähergekommen. Aktuell befinden wir uns in der Prüfung weiterer unserem Ankaufsprofil entsprechender Immobilien.

Das Geschäftsjahr 2015 – Wesentliche Ereignisse (2/2)

Laufende Beteiligungen haben in 2015 wichtige Meilensteine erreicht

- ∴ „Rheinblick“: Baubeginn erfolgte im 2. Quartal 2015; Rohbauarbeiten wurden abgeschlossen; Beginn des Innenausbaus; Veräußerungsstand 70%
- ∴ „Flugfeld Böblingen“: Im Sommer 2015 abgeschlossen; alle Einheiten verkauft und an Erwerber übergeben
- ∴ „Gallushöfe“: Baubeginn im 1. Quartal 2015; Veräußerungsstand 100%; Gesellschafterdarlehen der InCity Immobilien AG bereits zurückgezahlt; Übergaben an Erwerber für November 2016 geplant
- ∴ „Elbquartier Blankenese“: Planmäßiger Baufortschritt; Abschluss der Bauarbeiten im 1. Quartal 2016; Verkaufsquote 94%; Gesamtfertigstellung für Jahresende 2016 geplant
- ∴ „Heimat 79“: Gewinnanteil aus finaler Abrechnung wird 2016 in Höhe von TEUR 171 erwartet

Auch bezüglich unserer Projektbeteiligungen werden wir in diesem Jahr planmäßig voranschreiten.

Wie oben erwähnt sind wir bei der Projektbeteiligung „Rhein VII“ in Düsseldorf ein Joint Venture mit der CORPUS SIREO Projektentwicklung Wohnen GmbH zur Entwicklung von sieben Wohnhäusern mit insgesamt 79 Eigentumswohnungen eingegangen. Ein Mehrfamilienhaus hieraus haben wir selbst erworben, um dieses in Eigenregie zu vermarkten. Derzeit sind über 70 % aller Einheiten veräußert.

Die Projektbeteiligung „Flugfeld Böblingen“ haben wir im Sommer 2015 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. Auch hier konnten nunmehr sämtliche Einheiten veräußert werden. Die planmäßige Fertigstellung des Projektes ist für Ende dieses Jahres vorgesehen.

Beim Bauvorhaben „Elbquartier Blankenese“ konnten die Bauarbeiten im 1. Quartal des laufenden Geschäftsjahres 2016 weitestgehend abgeschlossen werden. Die Wohneinheiten sind nunmehr bis auf geringe Restarbeiten fertig gestellt und wurden an die neuen Eigentümer übergeben. Die Verkaufsquote liegt derzeit bei rund 94 %. Mit dem Abschluss der Gesamtmaßnahme rechnen wir zum Jahresende.

Aus der finalen Abrechnung der Beteiligung „Heimat 79“ erwarten wir für das laufende Jahr einen Gewinnanteil von 171.000 Euro.

Der deutsche Immobilienmarkt 2016 Aktuelle Markteinschätzung

Allgemeine Einschätzung:

- :: Überhitzung des deutschen Büroimmobilienmarktes wird nicht gesehen
- :: Langfristig dynamische Entwicklung in Metropolregionen – v.a. Frankfurt und Berlin – trotz historisch niedriger Zinsen erwartet
- :: Marktlage auch durch ausländische Investoren bedingt, da Deutschland als stabiler und wirtschaftlich sicherer Standort geschätzt wird

Markt Berlin:

- :: Anhaltend geringer Leerstand in Berlin-Mitte als Basis für Anstieg der Spitzenmieten
- :: Weitere Zunahme der Zahl der Erwerbstätigen bei schrumpfenden Flächenangebot in Top-Lagen

Markt Frankfurt:

- :: Büromarkt wieder im Aufwind
- :: Anstieg des Mietpreisniveaus wird erwartet

An dieser Stelle möchte ich Ihnen eine Einschätzung des deutschen Immobilienmarktes geben, wobei ich den Schwerpunkt auf unsere beiden wichtigsten Investitionsstandorte Berlin und Frankfurt setzen möchte.

Generell gehen wir nicht von einer Überhitzung des deutschen Immobilienmarktes aus. Sicherlich wird der Markt aktuell durch die extrem niedrigen Zinsen befeuert. Aber in den Metropolregionen und hier insbesondere in Berlin und Frankfurt sehen wir eine sehr dynamische Entwicklung, die aus unserer Sicht langfristig anhalten wird. Dazu tragen auch ausländische Investoren bei, die Deutschland als politisch stabilen und wirtschaftlich sicheren Standort schätzen.

So hat Berlin mittlerweile München als dynamischsten deutschen Büromarkt abgelöst. Laut BNP Paribas ist der Leerstand insbesondere in zentralen Lagen wie Berlin-Mitte anhaltend gering. Dies ist die Basis für einen weiteren Anstieg der Spitzenmieten. Insgesamt geht die Mehrzahl der Marktteilnehmer von einem weiteren Anstieg der Mieten in Berlin aus. Die Zahl der Erwerbstätigen wird bis Mitte des nächsten Jahrzehnts weiter

zunehmen. Das Angebot nicht nur in Top Lagen schrumpft, während die Baukosten auch wegen der energetischen Anforderungen steigen.

Der Investmentmarkt wird zudem durch die ungebrochen hohe Nachfrage der Investoren beflügelt. So konnte im 1. Halbjahr 2016 in Berlin das drittbeste Transaktionsvolumen aller Zeiten erzielt werden. An das Rekordergebnis vom Vorjahr konnte es nur deshalb nicht anknüpfen, weil das Angebot fehlte.

Auch wenn unser Schwerpunkt beim Aufbau des Bestandsportfolios auf Berlin liegt, verfolgen wir den Frankfurter Markt genau, um sich bietende Opportunitäten zu nutzen. Die positive Entwicklung des Vermietungsmarktes ist auch hier zu beobachten. BNP Paribas sieht den Büromarkt nach einigen schwierigen Jahren wieder im Aufwind, was zu einem Anstieg des Mietpreisniveaus, auch der Spitzenmieten führen wird. Frankfurt wird zudem als ein Profiteur des Brexits gesehen, nach Schätzungen könnten in Frankfurt in den nächsten Jahren bis zu 10.000 neue Arbeitsplätze entstehen.

Wir sehen insbesondere in der Entwicklung des Bürostandorts Berlin eine Bestätigung der eingeschlagenen Strategie und sind überzeugt, dass wir auf Grund der Kompetenz unserer Gesellschaft, dem mittlerweile sehr guten Netzwerk auf dem Berliner Markt sowie der Geschwindigkeit, mit der wir in der Lage sind, sich bietende Chancen zu nutzen, weiterhin gute und werthaltige Immobilien für den Bestand erwerben können.

Für das Geschäftsjahr 2016 ist der weitere Erwerb einer Immobilie geplant. Hierzu gibt es eine Pipeline von mehreren in Frage kommenden Objekten.

Kapitalmaßnahmen im Geschäftsjahr 2015

- ∴ Teile der begebenen Schuldverschreibung aus Oktober 2014 in Höhe von TEUR 6.000 im März 2015 als Sacheinlage eingebracht; Grundkapital auf 18,7 Millionen Euro erhöht; Kündigung des verbliebenden Teils und Rückführung im Dezember 2015
- ∴ Beschluss der Grundkapitalerhöhung im Juni 2015 um bis zu 23,8 Millionen Euro gegen Bareinlage; Durchführung im Maximalvolumen im August 2015; Erhöhung Grundkapital auf 42,5 Millionen Euro
- ∴ Beschluss der Grundkapitalerhöhung im Dezember 2015 um bis zu 40 Millionen Euro gegen Bareinlage

Lassen Sie mich noch kurz auf die Kapitalmarktthemen im Geschäftsjahr 2015 eingehen.

Zur Refinanzierung des Ankaufs des Ärztehauses in Frankfurt und weiterer Ankäufe begaben wir eine Anleihe in Form einer Inhaberschuldverschreibung mit einem Gesamtvolumen von bis zu 10 Millionen Euro, ausgestattet 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. Teile dieser Schuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von 6 Millionen Euro wurden im März 2015 als Sacheinlage eingebracht, wodurch die InCity Immobilien AG das Grundkapital auf 18,7 Millionen Euro erhöhte. Über die Einzelheiten dieser Kapitalerhöhung und die Gründe für den damit verbundenen Bezugsrechtsausschluss hat der Vorstand bereits in der letzten ordentlichen Hauptversammlung am 18. Juni 2015 berichtet. Der verbliebene Teil der Schuldverschreibungen wurde gekündigt und im Dezember 2015 vollständig zurückgeführt.

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 für Spitzenbeträge. Für den Erwerb der beiden Berliner Immobilien im Sommer 2015 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 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, das heißt, eine alte Aktie berechnete zum Bezug von rechnerisch 1,27 neuen Aktien. Schlussendlich wurde das Bezugsangebot für 417.258 neue Aktien angenommen. Der Ausschluss des Bezugsrechts für Spitzenbeträge entsprach der üblichen Marktpraxis und ermöglichte die Durchführung der Kapitalerhöhung mit einem praktikablen Bezugsverhältnis. In Anbetracht des damit verbundenen nur sehr geringfügigen Verwässerungseffekts war der Bezugsrechtsausschluss angemessen und im Interesse der Gesellschaft geboten.

Kapitalmaßnahmen im Geschäftsjahr 2016

- ∴ Durchführung der im Dezember 2015 beschlossenen Grundkapitalerhöhung im Volumen von TEUR 17.500 im Mai 2016; Erhöhung Grundkapital auf 60 Millionen Euro
- ∴ Verwendung der zugeflossenen Mittel zur Umsetzung der Unternehmensstrategie; Weiterer Aufbau des Bestandsportfolios und Umsetzung baulicher Maßnahmen an Bestandsimmobilien
- ∴ Eigenkapitalanteil für die Finanzierung des Ankaufs der „Charlottenstraße 79/80“ rund 10,4 Millionen Euro

Die außerordentliche Hauptversammlung der InCity AG hat im Dezember 2015 die Erhöhung des Grundkapitals der Gesellschaft um bis zu 40 Millionen Euro gegen Bareinlagen mit mittelbarem Bezugsrecht der Aktionäre unter Ausschluss des Bezugsrechts für Spitzenbeträge beschlossen. Die Kapitalerhöhung wurde im Volumen von 17,5 Millionen Euro im Wege der Vorabplatzierung im Mai 2016 durchgeführt und die Erhöhung des Grundkapitals auf 60 Millionen Euro am 10. Mai 2016 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 11.339.920 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien in dem Zeitraum vom 15. Juni bis zum 28. Juni 2016 unterbreitet. Der Bezugspreis je neuer Aktie betrug 1,10 Euro, das Bezugsverhältnis lag bei 1 zu 0,86, das heißt je eine alte Aktie berechnete zum Bezug von rechnerisch 0,86 neuen Aktien. Schlussendlich wurde das Bezugsangebot für 2.083.562 neue Aktien angenommen. Auch bei dieser

Kapitalerhöhung wurde entsprechend der üblichen Marktpraxis das Bezugsrecht für Spitzenbeträge ausgeschlossen, um ein praktikables Bezugsverhältnis herzustellen. Der Verwässerungseffekt war aber nur sehr gering und im Interesse der Gesellschaft geboten und angemessen.

Die der InCity AG aus dieser Kapitalerhöhung zugeflossenen Mittel werden zur Umsetzung der Unternehmensstrategie verwendet. So wird der Eigenkapitalanteil für die Kaufpreiszahlung zum Objekt Charlottenstraße 79/80 mit rund 10,4 Millionen Euro aus dem Emissionserlös erfolgen. Auch die verbleibenden Mittel werden in den weiteren Aufbau des Bestandsportfolios und die Umsetzung baulicher Maßnahmen an den Bestandsimmobilien investiert.

Erläuterung der Beschlussvorschläge TOP 5: Genehmigtes Kapital

- :: Genehmigtes Kapital aus der außerordentlichen Hauptversammlung im Dezember 2015 wurde bislang nicht vollständig ausgenutzt
- :: Grundkapital zwischenzeitlich auf EUR 60.000.000,00 erhöht
- :: Gesellschaft soll künftig ein Genehmigtes Kapital in vollem Umfang zur Verfügung stehen (EUR 30.000.000,00)
- :: Beibehaltung eines hohen Maßes an Flexibilität der Gesellschaft zur Stärkung Eigenkapitalbasis
- :: Möglichkeit, kurzfristig auf sich bietende Geschäftschancen zu reagieren

Ich möchte nun auf die Beschlussfassungen der heutigen Hauptversammlung eingehen und Ihnen zunächst den Tagesordnungspunkt 5 „Beschlussfassung über die Aufhebung des bestehenden Genehmigten Kapitals 2015/II und Schaffung eines neuen

Genehmigten Kapitals 2016/I und entsprechende Satzungsänderungen“ erläutern.

Die in der außerordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft vom 15. Dezember 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 Prozent des Grundkapitals. Damit dem Vorstand in Anbetracht des zwischenzeitlich auf 60 Millionen Euro erhöhten Grundkapitals auch künftig ein genehmigtes Kapital in vollem Umfang zur Verfügung steht, soll das bestehende Genehmigte Kapital 2015/II aufgehoben und ein neues genehmigtes Kapital in Höhe von 30 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 2016/I 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 5 über die Gründe für den möglichen Bezugsrechtsausschluss verweisen.

Erläuterung der Beschlussvorschläge TOP 6: Bedingtes Kapital

- ⚡ Grundkapital zwischenzeitlich auf EUR 60.000.000,00 erhöht
- ⚡ Gesellschaft soll künftig ein Bedingtes Kapital in vollem Umfang zur Verfügung stehen (EUR 30.000.000,00)
- ⚡ Ermächtigung zur Ausgabe von Schuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von EUR 60 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 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 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 60 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 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 möglichen Bezugsrechtsausschluss verweisen.

Erläuterung der Beschlussvorschläge TOP 7: Wahl von Mitgliedern des Aufsichtsrats

- :: Amtszeiten von Dr. Georg Oehm und Carl-Detlev Freiherr von Hammerstein enden mit Ablauf der heutigen Hauptversammlung

Vom Aufsichtsrat vorgeschlagene Kandidaten:

- :: Dr. Georg Oehm, Kaufmann und Präsident des Verwaltungsrats der Mellinckrodt & Cie AG, Zug/Schweiz, wohnhaft in Eschborn
- :: Georg Glatzel, Unternehmer, wohnhaft in Heidelberg

Damit komme ich nun zum Tagesordnungspunkt 7, Neuwahlen zum Aufsichtsrat.

Die Neuwahlen zum Aufsichtsrat werden notwendig, da die Amtszeiten der Aufsichtsratsmitglieder Dr. Georg Oehm und Carl-Detlev Freiherr von Hammerstein turnusgemäß mit Ablauf dieser Hauptversammlung enden. Sowohl Herr Dr. Oehm wie auch Freiherr von Hammerstein haben uns in

den vergangenen Jahren auf dem teils schwierigen Weg der Restrukturierung intensiv begleitet und wertvolle Impulse gegeben. Da Sie, sehr geehrter Freiherr von Hammerstein, nicht erneut für ein Amt als Aufsichtsrat der InCity AG kandidieren, bedanke ich mich an dieser Stelle zunächst bei Ihnen für die stets sehr gute Zusammenarbeit. Wir wünschen Ihnen alles erdenklich Gute und hoffen, dass Sie unserem Unternehmen weiter verbunden bleiben.

Auch Ihnen, sehr geehrter Herr Dr. Oehm, möchte ich an dieser Stelle meinen Dank für die die stets sehr gute Zusammenarbeit aussprechen. Ich freue mich auf unsere weitere Zusammenarbeit.

Der Aufsichtsrat schlägt Ihnen, liebe Aktionärinnen und Aktionäre vor, Herrn Dr. Georg Oehm sowie an Stelle von Freiherr von Hammerstein Herrn Georg Glatzel in den Aufsichtsrat der InCity Immobilien AG zu wählen.

Herr Dr. Oehm ist Ihnen als Vorsitzender des Aufsichtsrats der InCity AG aus den vergangenen Hauptversammlungen hinlänglich bekannt.

Herr Glatzel ist Unternehmer und mit der Branche sehr gut vertraut. Als diplomierter Volkswirt und Immobilienökonom (ebs) hat er die IFM Immobilien AG gegründet und im Jahr 2006 erfolgreich an die Börse gebracht. Von 2006 bis Ende 2012 führte er die IFM Immobilien AG als Vorstandsvorsitzender.

Ich würde es sehr begrüßen, wenn Sie dem Vorschlag des Aufsichtsrates folgen würden.

Das Geschäftsjahr 2016 Ausblick

Ausblick Einzelabschlussebene InCity Immobilien AG

- ∴ Keine Kostendeckung in 2016 auf Grund Kosten im Zusammenhang mit durchgeführter Kapitalerhöhung
- ∴ Einzelabschlussergebnis in 2016 über Vorjahresniveau erwartet
- ∴ Positives Ergebnis nicht vor dem Geschäftsjahr 2017

Ausblick Konzernebene InCity

- ∴ Voraussichtlich erneutes Unterschreiten der Gewinnschwelle in 2016
- ∴ Konzernergebnis in 2016 aber über Niveau von 2014 erwartet
- ∴ Stabiles positives Ergebnis nicht vor dem Geschäftsjahr 2017 erwartet

Geschäftsoportunitäten für die InCity Immobilien AG

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

Meine sehr geehrten Damen und Herren, zum Abschluss meiner Rede möchte ich Ihnen nun einen Ausblick auf das laufende Geschäftsjahr geben. Die InCity AG wird voraussichtlich auf Einzelabschlussebene im Geschäftsjahr 2016 keine Kostendeckung erreichen. Wesentlicher Grund hierfür sind die mit der durchgeführten Kapitalerhöhung verbundenen Kosten. Das Ergebnis wird jedoch besser ausfallen als im Vorjahr. Mit einem positiven Ergebnis auf Einzelabschlussebene rechnen wir daher nicht vor dem Geschäftsjahr 2017.

Der InCity Konzern wird in 2016 trotz des weiteren Ausbaus des Portfolios von Bestandsimmobilien die Gewinnschwelle voraussichtlich wieder unterschreiten. Das Konzernergebnis wird voraussichtlich etwas besser ausfallen als das Ergebnis des Jahres 2014. Auch hier rechnen wir

allerdings nicht vor dem Geschäftsjahr 2017 mit einem stabilen positiven Ergebnis.

Wie schon erwähnt möchten wir noch in diesem Jahr eine weitere Bestandsimmobilie erwerben. Die Verhandlungen sind auf gutem Wege, allerdings lassen wir uns nicht unter Druck setzen und werden nur dann kaufen, wenn alle unsere Anlagekriterien erfüllt sind. Bei den Investitionen liegt unser Fokus auch im aktuellen Marktumfeld auf Objekten, die auf Grund ihrer Lage und Qualität eine langfristige Wertstabilität bieten. Opportunistische Objekte, bei denen wir umsetzbare Optimierungsmöglichkeiten sehen, schließen wir jedoch für einen Erwerb ausdrücklich nicht aus.

Liebe Aktionärinnen und Aktionäre, uns ist bewusst, dass Sie als Anteilsbesitzer der InCity AG eine lange Durststrecke durchzustehen hatten. Ich hoffe aber, dass Sie meinen Ausführungen entnehmen konnten, dass Ihr Unternehmen mittlerweile in ein ruhiges Fahrwasser gewechselt ist. Wir sehen uns so aufgestellt, dass wir künftig solide und nachhaltige Erträge erwirtschaften und Wertsteigerungen schaffen können. Wesentliche Grundlage für diese Entwicklung ist die enge Verbundenheit unserer Hauptaktionärin, der Haron Holding AG, welche unter anderem durch die Unterstützung im Rahmen der durchgeführten Kapitalmaßnahmen, für die ich mich an dieser Stelle ausdrücklich bedanken möchte, erneut bekräftigt wurde.

Ich danke für Ihre Aufmerksamkeit