
InCity Immobilien AG

Frankfurt am Main

Ordentliche Hauptversammlung

17. August 2016

Agenda der ordentlichen Hauptversammlung am 17. August 2016

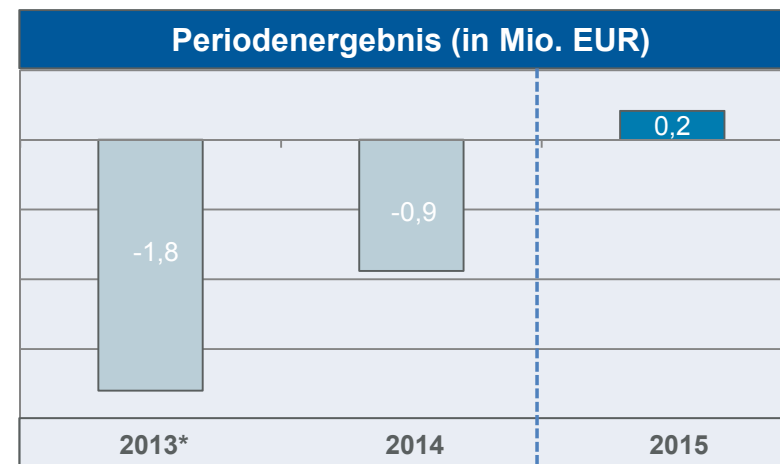
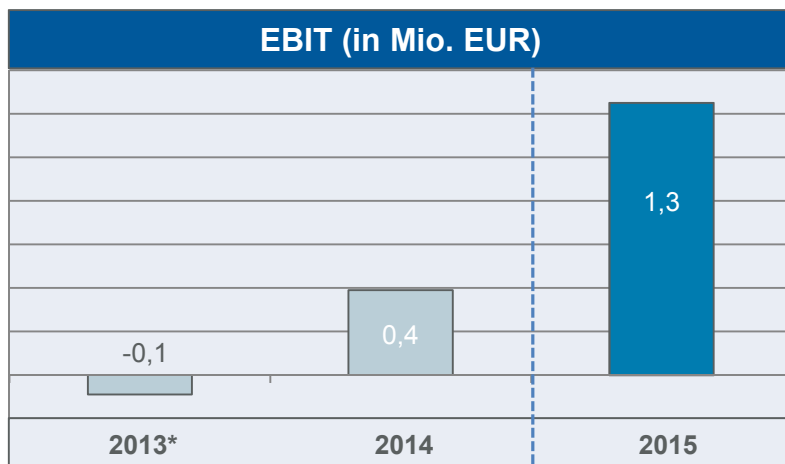
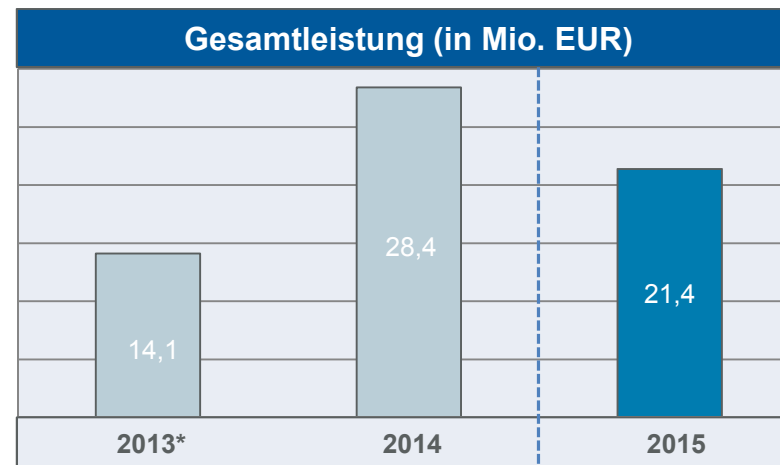
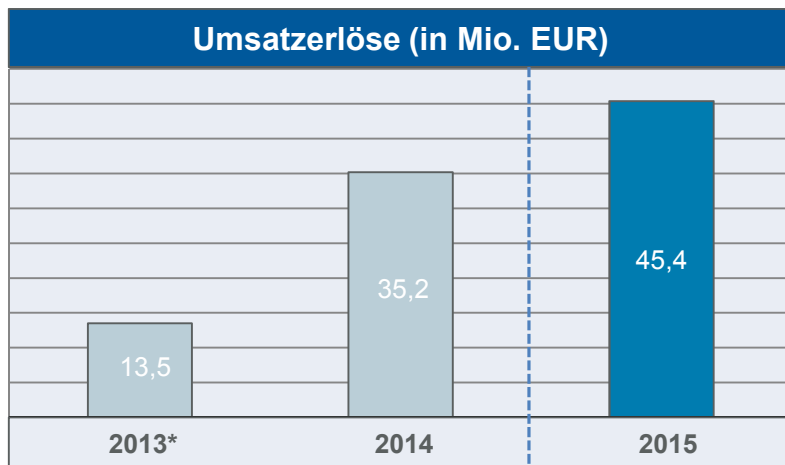
- 1) Das Geschäftsjahr 2015 – Auf einen Blick
- 2) Finanzkennzahlen 2015
- 3) Das Geschäftsjahr 2015 – Wesentliche Ereignisse
- 4) Der deutsche Immobilienmarkt 2016 – Markteinschätzung
- 5) Kapitalmaßnahmen 2015 und 2016
- 6) Erläuterung Beschlussvorschlag TOP 5
- 7) Erläuterung Beschlussvorschlag TOP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

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

Finanzkennzahlen 2015

Ertragslage des InCity Konzerns



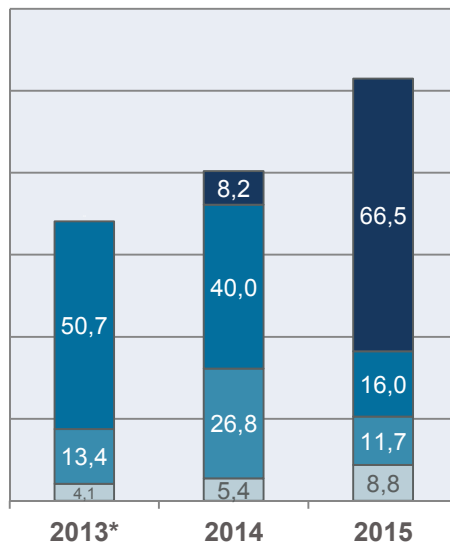
* Werte 2013 nach IFRS; übrige Werte nach HGB

Finanzkennzahlen 2015

Vermögens- und Finanzlage des InCity Konzerns

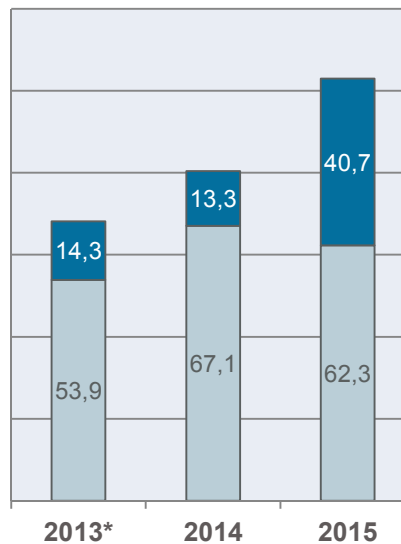
Bilanzstruktur von 2013 bis 2015

AKTIVA
in Mio. EUR



- Bestandsimmobilien
- Vorräte
- Liquide Mittel
- Übriges Vermögen

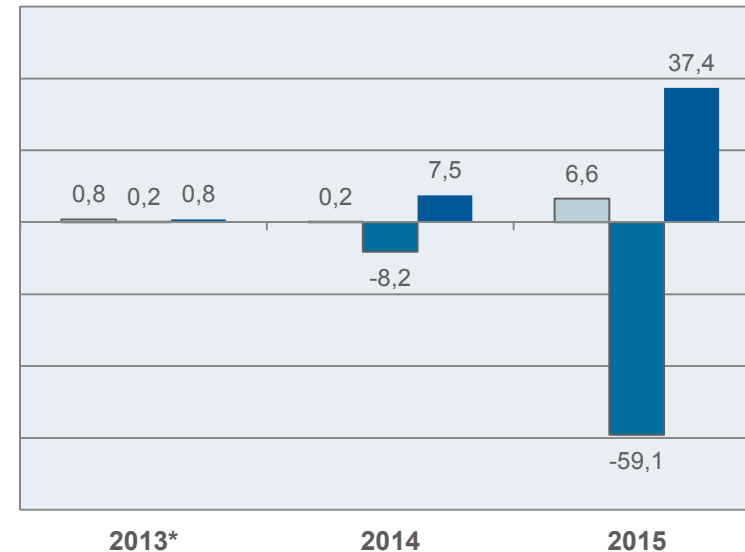
PASSIVA
in Mio. EUR



- Eigenkapital
- Kurz- und langfristige Verpflichtungen

Cash Flow von 2013 bis 2015

Cash Flow
in Mio. EUR

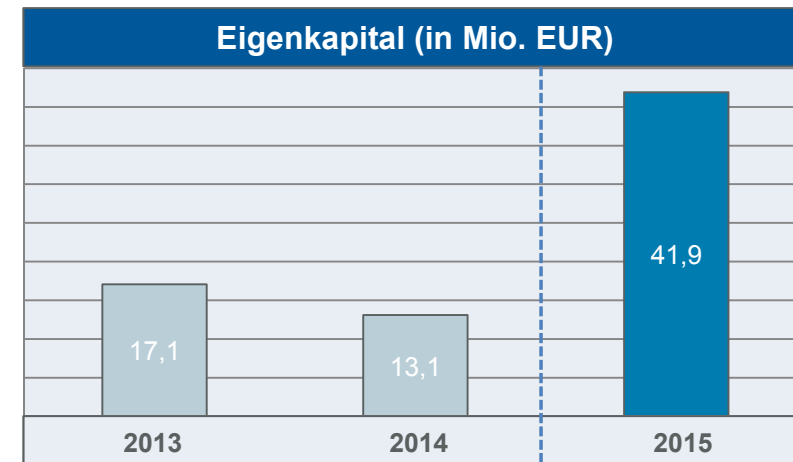
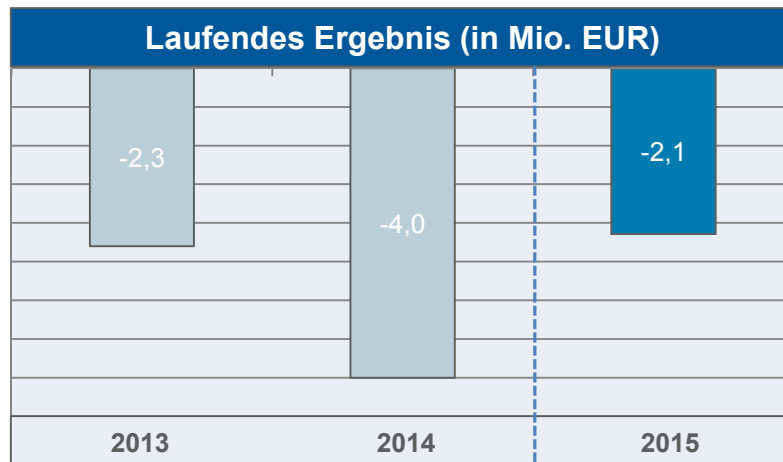
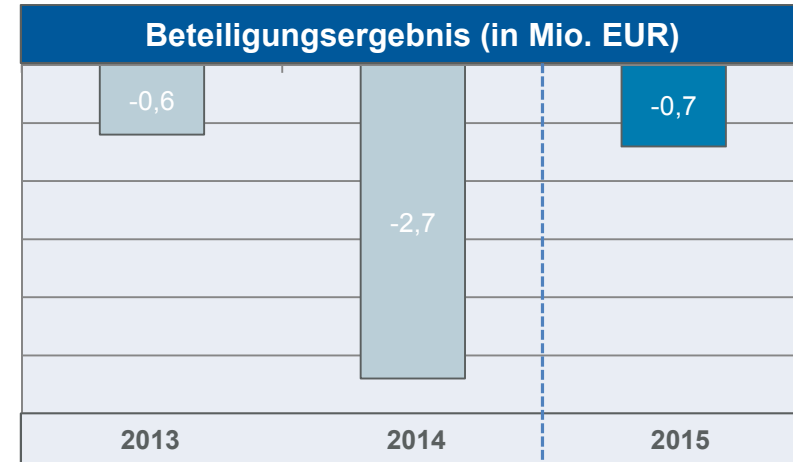
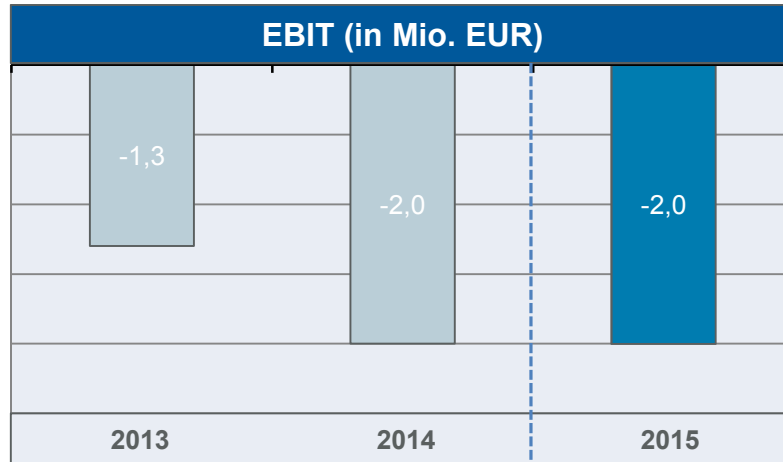


- Cash Flow aus operativer Geschäftstätigkeit
- Cash Flow aus Investitionstätigkeit
- Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit

* Werte 2013 nach IFRS; übrige Werte nach HGB

Finanzkennzahlen 2015

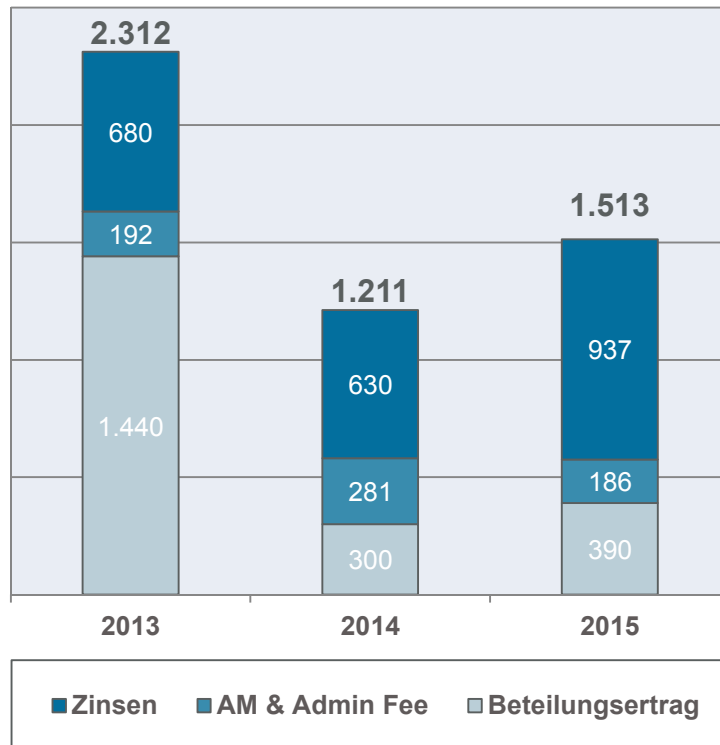
Ertragslage der InCity AG



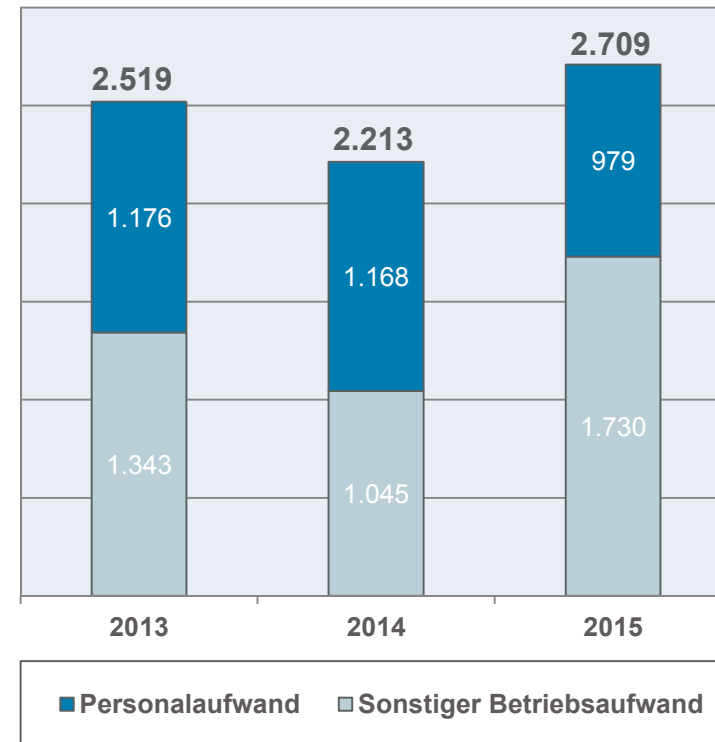
Finanzkennzahlen 2015

Ertrags- und Kostenentwicklung der InCity AG

Ertragsentwicklung
von 2013 bis 2015
in TEUR



Operative Kosten von 2013 bis 2015
in TEUR

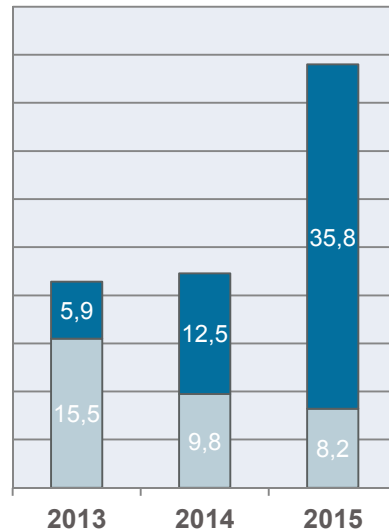


Finanzkennzahlen 2015

Vermögens- und Finanzlage der InCity AG

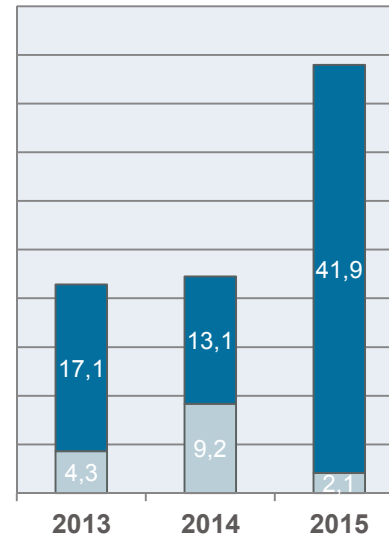
Bilanzstruktur von 2013 bis 2015

AKTIVA
in Mio. EUR



- Anlagevermögen
- Umlaufvermögen und ARAP

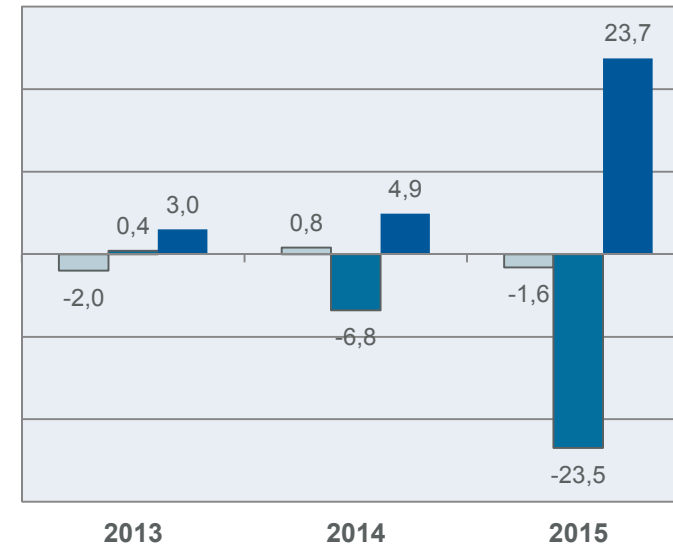
PASSIVA
in Mio. EUR



- Eigenkapital
- Verbindlichkeiten und Rückstellungen

Cash Flow von 2013 bis 2015

Cash Flow
in Mio. EUR



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

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 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

Der deutsche Immobilienmarkt 2016

Aktuelle Markteinschätzung

Allgemeine Einschätzung:

- :: Überhitzung des deutschen Immobilienmarktes 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 Mietpreinsniveaus wird erwartet

Kapitalmaßnahmen im Geschäftsjahr 2015

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

Kapitalmaßnahmen im Geschäftsjahr 2016

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

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

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

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

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

InCity Immobilien AG

Frankfurt am Main

Ordentliche Hauptversammlung

17. August 2016
