

---

# InCity Immobilien AG

Frankfurt am Main

Ordentliche Hauptversammlung

31. August 2017

---

# Agenda der ordentlichen Hauptversammlung am 31. August 2017

- 1) Das Geschäftsjahr 2016 und aktuell – Operative Highlights
- 2) Das Geschäftsjahr 2016 und aktuell– Auf einen Blick
- 3) Finanzkennzahlen 2016
- 4) Das Geschäftsjahr 2016 – Weitere wesentliche Ereignisse
- 5) Der deutsche Immobilienmarkt 2017 – Markteinschätzung
- 6) Kapitalmaßnahmen 2016 und 2017
- 7) Erläuterung Beschlussvorschlag TOP 5
- 8) Erläuterung Beschlussvorschlag TOP 6
- 9) Erläuterung Beschlussvorschlag TOP 7
- 10) Das Geschäftsjahr 2017 – Ausblick

# Das Geschäftsjahr 2016 und aktuell

## Operative Highlights

### Bestandsimmobilien

- ∴ Jägerstraße 54/55 in Berlin-Mitte
  - Geplanter fast vollständiger Leerstand auf Grund von Gesamtumbau
  - Umbau schreitet planmäßig voran; Baugenehmigung liegt in Kürze vor
  - Fortgeschrittene Gespräche mit konkreten Mietinteressenten
  
- ∴ Bernburger Straße 30/31 in Berlin
  - Zwei Neuvermietungen (rund 960 m<sup>2</sup> = rund ¼ der Gesamtfläche)
  - Neuvertragsmiete vs. alte Vertragsmiete: > + 50%
  
- ∴ Charlottenstraße 79/80 in Berlin-Mitte
  - Drei Anschluss- und eine Neuvermietung (rund 1.300 m<sup>2</sup> = rund 30% der Gesamtfläche)
  - Neuvertragsmiete vs. alte Vertragsmiete: > +16%

# Das Geschäftsjahr 2016 und aktuell

## Operative Highlights

### Projektbeteiligungen - Highlights

- ∴ „Rhein VII – bildschön leben“ in Düsseldorf
  - Wohneinheiten aus dem Gemeinschaftsprojekt vollständig verkauft
- ∴ „Haus 6“ in Düsseldorf
  - Alleineigentum der InCity; Verkauf von 3 der insgesamt 7 Einheiten notariell beurkundet; 1 weitere reserviert; Abverkauf bis Ende 2017 geplant
- ∴ „Elbquartier Blankenese“ in Hamburg
  - Über 94% der Einheiten verkauft; keine Notwendigkeit einer weiteren Risikovorsorge

### Asset Management für Dritte

- ∴ Asset-Advisory-Vertrag mit Luxemburger Fonds für Gewerbepark in unmittelbarer Nähe zum neuen Flughafen Berlin-Brandenburg geschlossen
- ∴ Perspektivischer Aufbau einer weiteren Ertragssäule im Konzern

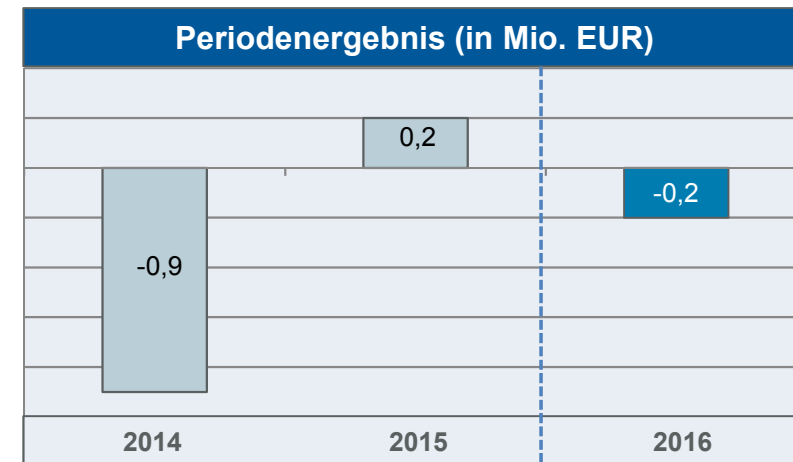
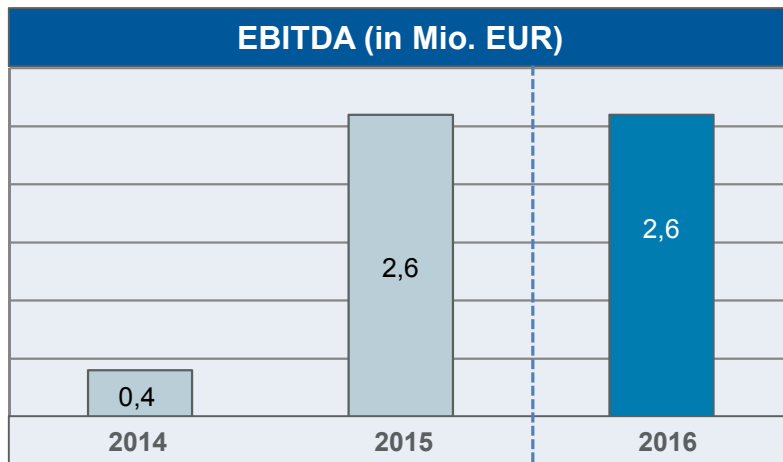
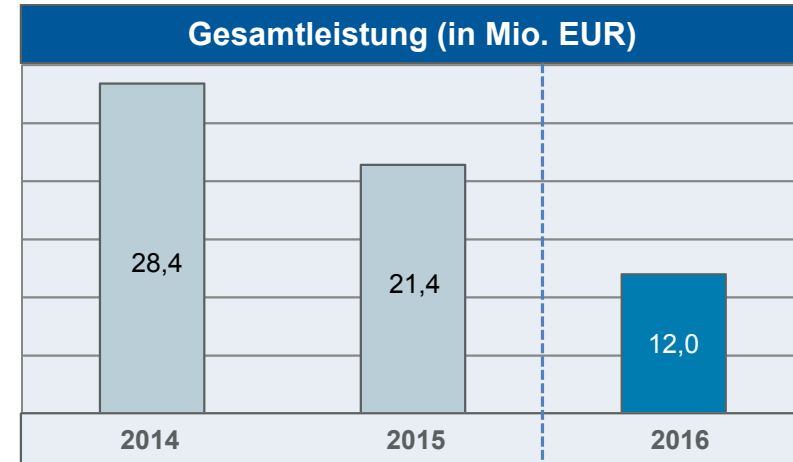
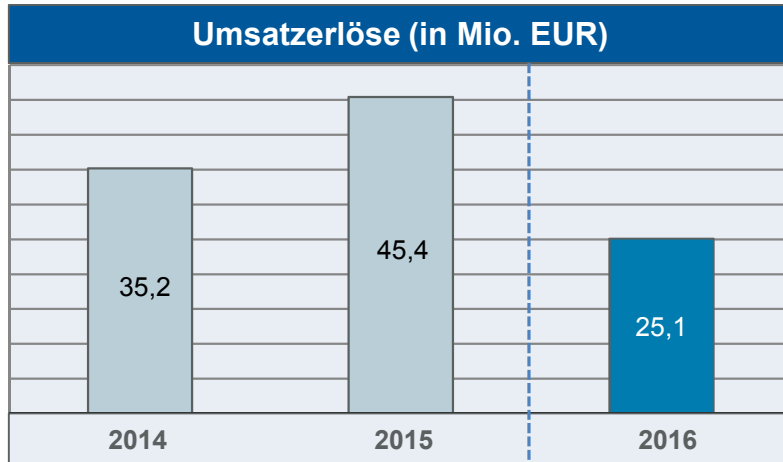
# Das Geschäftsjahr 2016 und aktuell Auf einen Blick

## Ergebnis auf Konzern- und Einzelabschlusssebene im Rahmen der Erwartungen

- 1 Konzernergebnis**
  - Stabiles EBITDA in Höhe von EUR 2,6 Mio.
  - Jahresfehlbetrag von EUR -0,2 Mio. vornehmlich Investitionskosten für den weiteren Ausbau unseres Unternehmens geschuldet
- 2 Einzelabschluss**
  - Signifikante Verbesserung des Jahresfehlbetrags auf EUR -0,8 Mio. (2015: EUR -2,1 Mio.)
- 3 Akquisitionen 2016**
  - Charlottenstraße 79/80, Berlin (bereits in HV 2016 kommuniziert)
  - Keine weiteren Zukäufe von Bestandsimmobilien im 2. Halbjahr 2016, da sie nicht unseren strikten Ankaufskriterien entsprachen
- 4 Akquisitionen 2017**
  - Weiterer Ausbau unseres Bestandsimmobilienportfolios steht unverändert im Fokus unserer Aktivitäten
  - Auch opportunistische Objekte schließen wir nicht aus
- 5 Strategie**
  - Mieteinnahmen aus Bestandsportfolio tragen weiter zunehmend zur Kosten- deckung bei

# Finanzkennzahlen 2016

## Ertragslage des InCity Konzerns

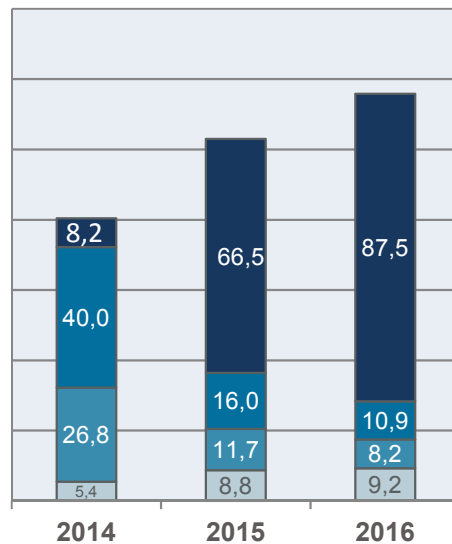


# Finanzkennzahlen 2016

## Vermögens- und Finanzlage des InCity Konzerns

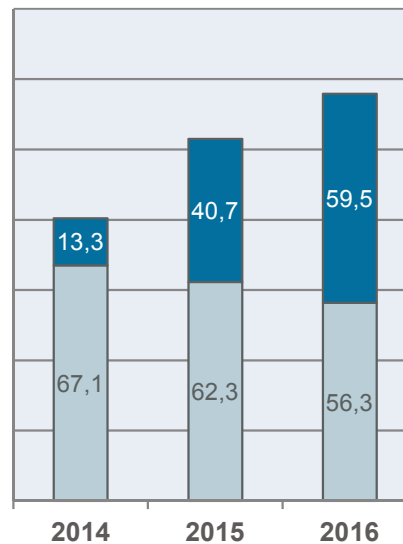
**Bilanzstruktur von 2014 bis 2016**

AKTIVA  
in Mio. EUR



- Bestandsimmobilien
- Vorräte
- Liquide Mittel
- Übriges Vermögen

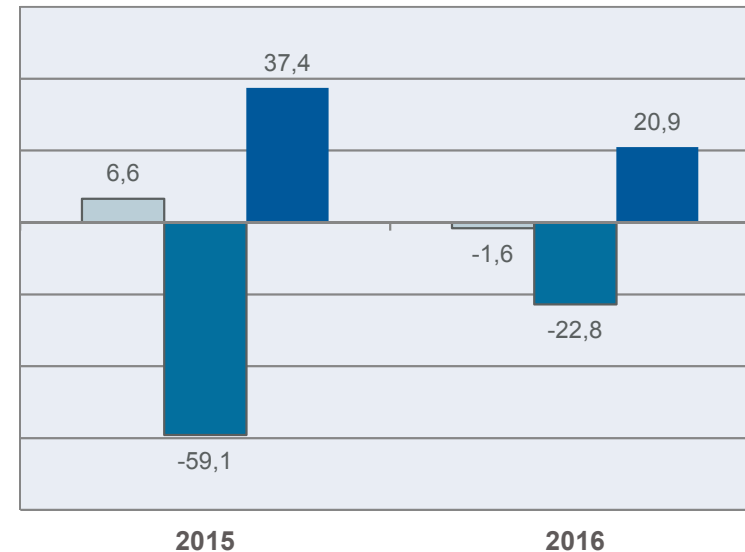
PASSIVA  
in Mio. EUR



- Eigenkapital
- Kurz- und langfristige Verpflichtungen

**Cash Flow von 2015 bis 2016<sup>1)</sup>**

Cash Flow  
in Mio. EUR

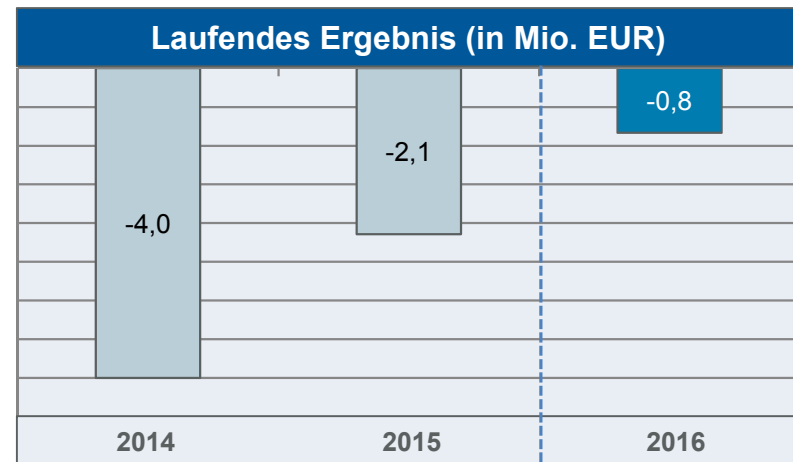
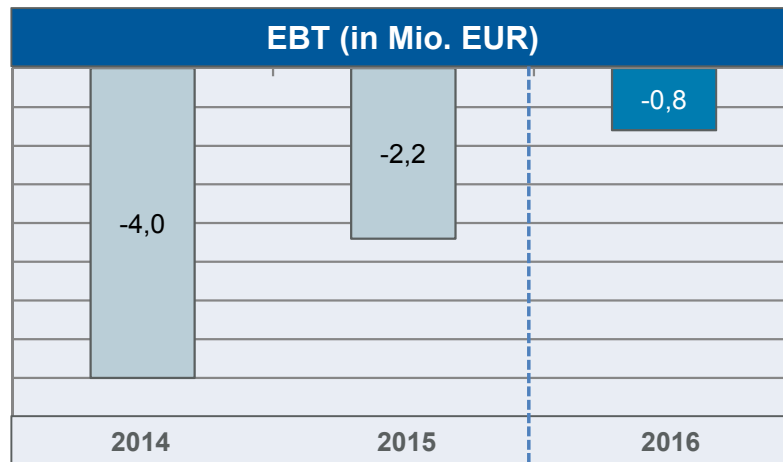
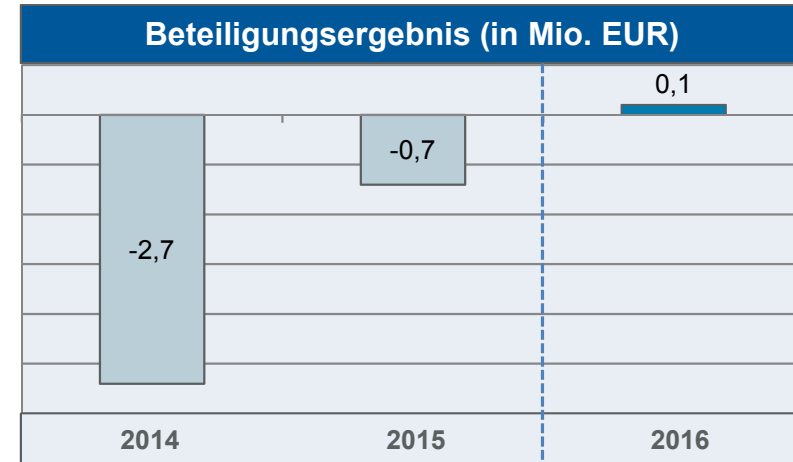
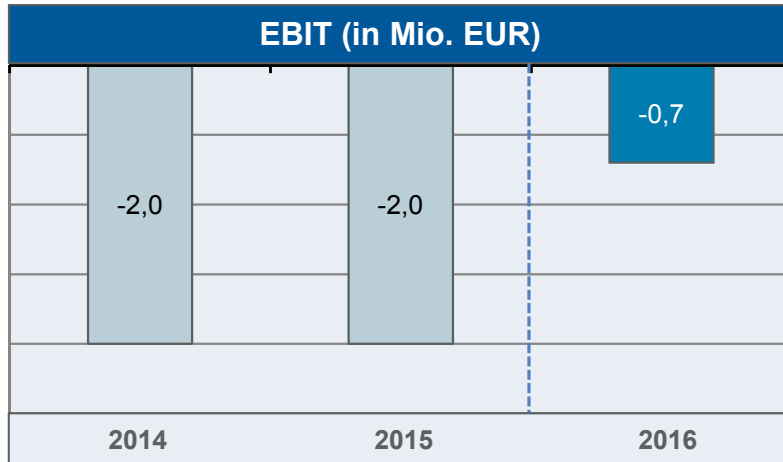


- Cash Flow aus operativer Geschäftstätigkeit
- Cash Flow aus Investitionstätigkeit
- Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit

1) Im Rahmen der Umstellung der Rechnungslegung von IFRS HGB im GJ 2015 kein Cashflow nach HGB für 2014 verfügbar

# Finanzkennzahlen 2016

## Ertragslage der InCity AG

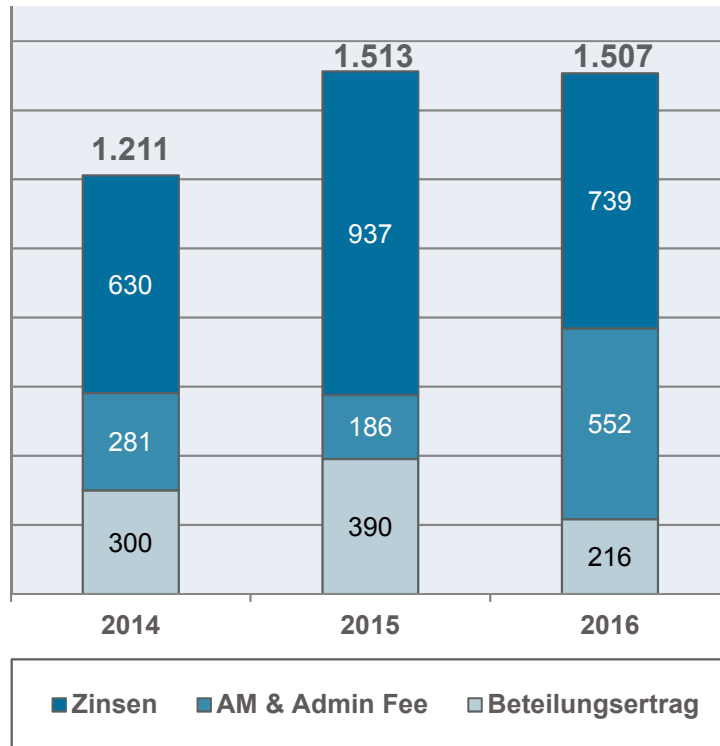




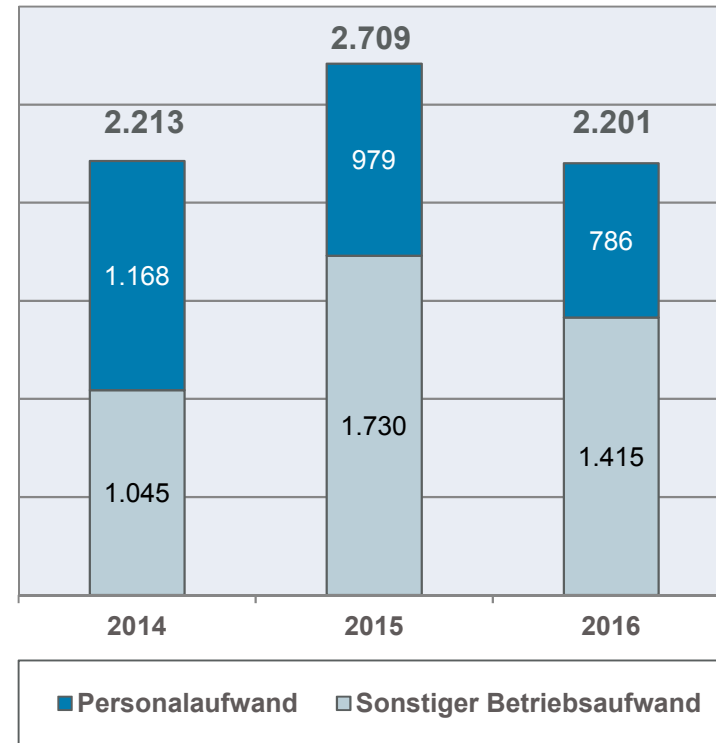
# Finanzkennzahlen 2016

## Ertrags- und Kostenentwicklung der InCity AG

Ertragsentwicklung  
von 2014 bis 2016  
in TEUR



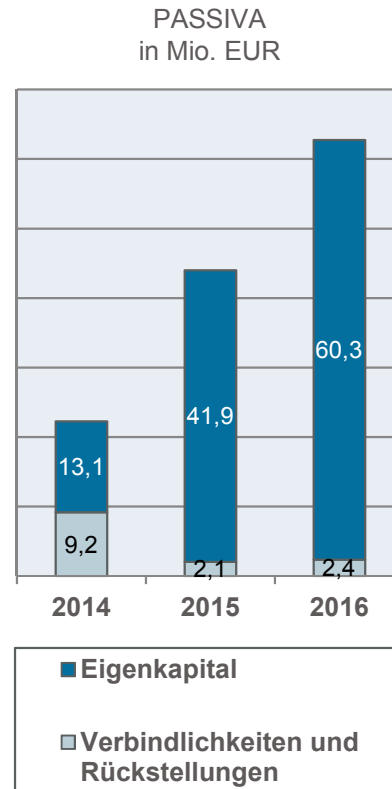
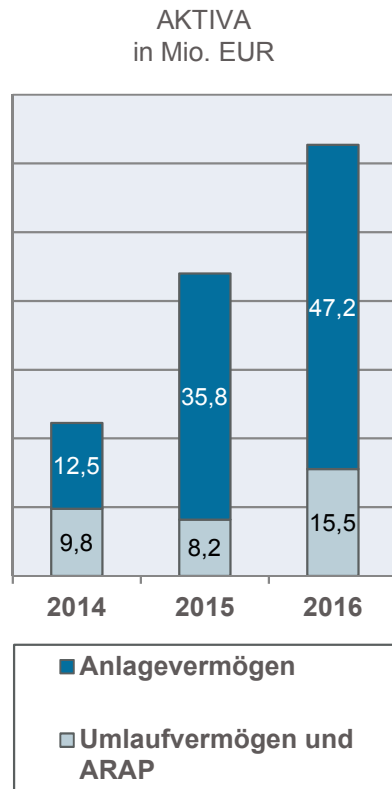
Operative Kosten von 2014 bis 2016  
in TEUR



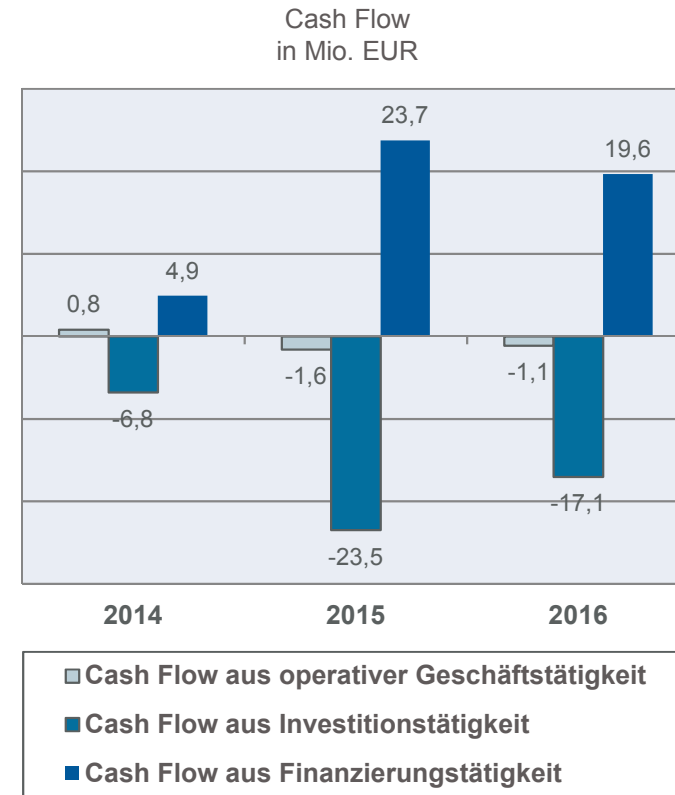
# Finanzkennzahlen 2016

## Vermögens- und Finanzlage der InCity AG

**Bilanzstruktur von 2014 bis 2016**



**Cash Flow von 2014 bis 2016**



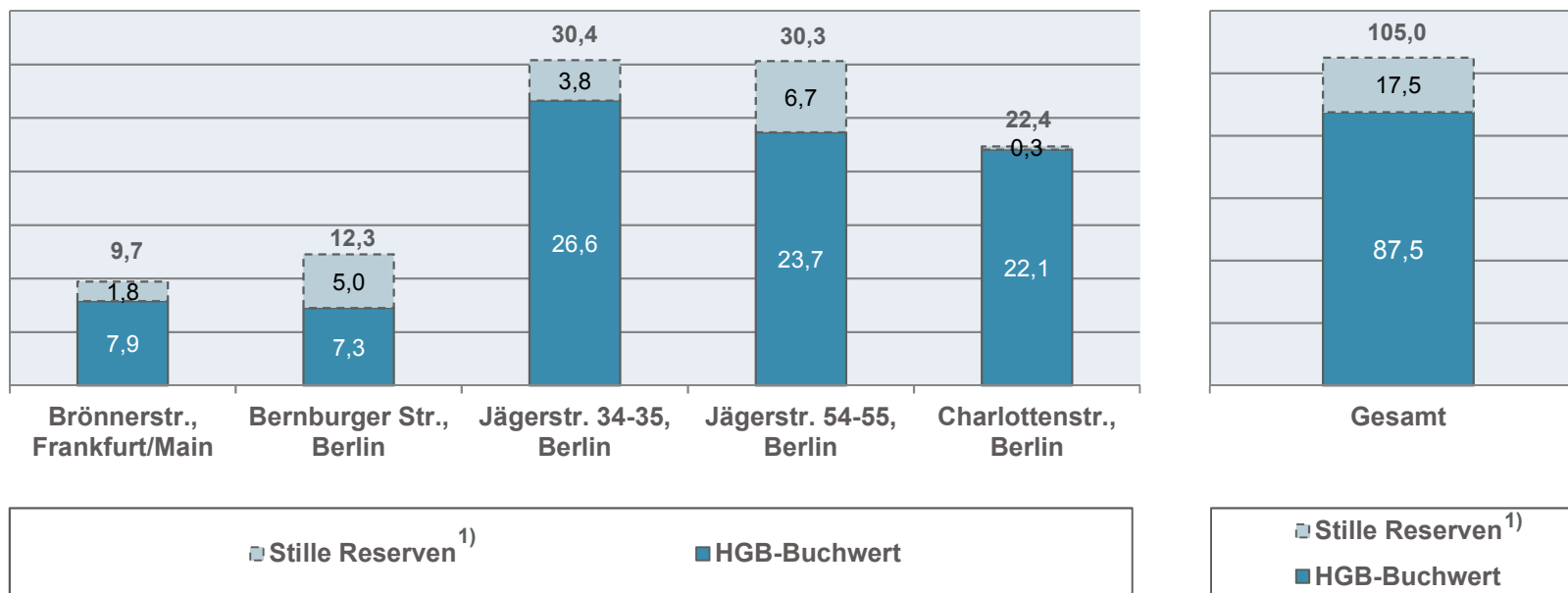
## Weiterer Ausbau des Bestandsportfolios in 2016

- ∴ „Charlottenstraße 79/80, Berlin“: Erwerb eines Büro- und Geschäftshauses in Berlin-Mitte im März 2016; Besitz-, erfolgter Nutzen- und Lastenwechsel im September 2016
- ∴ Bestandsportfolio umfasste zum Jahresende 2016 fünf Immobilien mit Gesamtvolumen rund 88 Millionen Euro (HGB-Buchwert)
- ∴ Substantielle Marktwertsteigerung der Bestandsimmobilien nicht in der Bilanzierung nach HGB abgebildet: führt aber zu wesentlichen stillen Reserven

# Das Geschäftsjahr 2016 – Wesentliche Ereignisse (2/3)

## Bestandsimmobilien Marktwertbewertung<sup>1)</sup> zum 31.12.2016

in Mio. EUR



- ∴ Bilanzierung zu fortgeführten Anschaffungskosten nach HGB lässt Marktwertsteigerung in Folge der positiven Marktentwicklung sowie Asset-Management-Leistung (z.B. steigende Mieten) unberücksichtigt
  - Zudem jährliche Abschreibungen von rund EUR 1,3 Mio. auf die Bestandsimmobilien
- ∴ Stille Reserven von rund EUR 18 Mio. zum 31. Dezember 2016 (basierend auf Management-Bewertung)

<sup>1)</sup> Basierend auf Management-Bewertung (Gesamt: EUR 105,0 Mio.)  
Gesamt-Bewertung gem. Gutachten: EUR 97,3 Mio.

## Das Geschäftsjahr 2016 – Wesentliche Ereignisse (3/3)

### Projektbeteiligungen in 2016 nahezu zum Abschluss gebracht

- ∴ „Heimat 79“: Gewinnanteil aus finaler Abrechnung in 2016 in Höhe von TEUR 171 vereinnahmt; Endkonsolidierung erfolgt
- ∴ „Gallushöfe“: Vollständige Ertragsrealisierung in 2016 erfolgt; finale Endabrechnung wird in 2017 erfolgen
- ∴ „Flugfeld Böblingen“: Projekt beendet, vorl. Endabrechnung in 2016 erfolgt; finale Abrechnung in 2017 erfolgt

# Der deutsche Immobilienmarkt 2017

## Aktuelle Markteinschätzung

### Allgemeine Einschätzung:

- :: Fortgesetzte dynamische Entwicklung in Metropolregionen – v.a. Frankfurt und Berlin – für wertige Immobilien in Top-Lagen erwartet
- :: Erwarteter moderater Zinsanstieg (mittelfristig) wird u.E. nicht unmittelbar zu einer spürbaren Reduzierung der Ankauffaktoren führen

### 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 weiter im Aufwind; Leerstandsquote weiter rückläufig
- :: Anstieg des Mietpreisniveaus wird erwartet; auch durch Brexit-Zuzug
- :: Auch auf dem Wohnungsmarkt unverändert hohe und wachsende Nachfrage

# Kapitalmaßnahme im Geschäftsjahr 2016

## Kapitalmaßnahme im Geschäftsjahr 2016

- ∴ Durchführung der im Dezember 2015 beschlossenen Grundkapitalerhöhung im Volumen von EUR 17,5 Mio. im Mai 2016; Erhöhung Grundkapital auf EUR 60,0 Mio.
- ∴ 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

# Kapitalmaßnahme im Geschäftsjahr 2017

## Kapitalmaßnahme im Geschäftsjahr 2017

- ∴ Erfolgreiche Durchführung Barkapitalerhöhung durch teilweise Ausnutzung des genehmigten Kapitals 2016/I um 26,0 Mio. Aktien im Mai/Juni 2017; Erhöhung Grundkapital um EUR 26,0 Mio. auf EUR 86,0 Mio.
- ∴ Netto-Emissionserlös von rund 29,4 Mio. (Bezugspreis von EUR 1,15 je Aktie; mittelbares Bezugsrecht der Aktionäre)
- ∴ Rund 20,4 Mio. neue Aktien während der Bezugsfrist bezogen; davon rund 4,8 Mio. Aktien von Neu-Investoren; die übrigen 5,6 Mio. freien Stücke wurden gemäß Backstop-Vereinbarung von der Haron Holding AG zum Bezugspreis erworben
- ∴ Verwendung der zugeflossenen Mittel: insbesondere weiterer Ausbau des Bestandsportfolios



## Erläuterung der Beschlussvorschläge

### TOP 5: Genehmigtes Kapital

- :: Genehmigtes Kapital aus der ordentlichen Hauptversammlung im August 2016 wurde durch die Barkapitalerhöhung im Mai/Juni 2017 fast vollständig ausgenutzt
- :: Grundkapital zwischenzeitlich auf EUR 86,0 Mio. erhöht
- :: Gesellschaft soll künftig ein Genehmigtes Kapital in vollem Umfang zur Verfügung stehen (EUR 43,0 Mio.)
- :: 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 86,0 Mio. erhöht
- :: Gesellschaft soll künftig ein Bedingtes Kapital in vollem Umfang zur Verfügung stehen (EUR 43,0 Mio.)
- :: Ermächtigung zur Ausgabe von Schuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von EUR 86,0 Mio.
- :: Schaffung von Möglichkeiten für flexible und zeitnahe Finanzierungen

# Erläuterung der Beschlussvorschläge

## TOP 7: Wahl von Mitgliedern des Aufsichtsrats

- ⌘ Amtsniederlegung von Roland Kunz mit Ablauf der heutigen Hauptversammlung

### Vom Aufsichtsrat vorgeschlagener Kandidat:

- ⌘ Luca Pesarini, Dipl.-Kaufmann, CEO und Präsident des Verwaltungsrats der Haron Holding AG, Wollerau/Schweiz, wohnhaft in Pfäffikon, Schweiz

# Das Geschäftsjahr 2017

## Ausblick – ohne Ergebnisbeiträge aus Akquisitionen in 2017

### Ausblick Einzelabschlussebene InCity Immobilien AG

- ∴ Jahresfehlbetrag zwischen EUR -0,4 Mio. und EUR -0,8 Mio. erwartet
- ∴ Keine Kostendeckung in 2017 auch auf Grund der Kosten im Zusammenhang mit durchgeführter Kapitalerhöhung (rd. EUR 0,46 Mio.)

### Ausblick Konzernebene InCity

- ∴ Jahresfehlbetrag zwischen EUR -2,0 Mio. und EUR -2,4 Mio. erwartet
  - EUR 1,3 Mio. Abschreibungen p.a. auf Bestandsimmobilien; zudem keine Berücksichtigung von Wertsteigerungen
  - Zusätzliche Mieteinnahmen von rund EUR 1 Mio. p.a. aus der derzeit sich im Umbau befindlichen Jägerstraße 54-55, Berlin (ab Mitte 2018)
  - Zudem tragen Tilgungsleistungen auf Bankverbindlichkeiten von EUR 1,1 Mio. p.a. zur Steigerung des NAV bei

### Weiterer Fokus der Aktivitäten: Erwerb weiterer Bestandsimmobilien

- ∴ Ausbau des Immobilienportfolios ohne einen spürbaren Anstieg von operativen Kosten auf Ebene der InCity AG (operative Plattform)

---

# InCity Immobilien AG

Frankfurt am Main

Ordentliche Hauptversammlung

31. August 2017

---