



**INCITY**

IMMOBILIEN AG

## **Unternehmenskurzpräsentation**

mit Überblick der Bestandsimmobilien

Stand Mai 2019



<b>Inhalt</b>	<b>Seite</b>
Portfolio Überblick: Standort	3
Bestandsimmobilien	6
Portfolio Überblick: Bewertung und Net Asset Value	17
Investor Relations: Investitionsprofil und Aktie	22
Appendix: Timeline und Finanzkennzahlen	25
Kontakt	29
Disclaimer	30



**INCITY**

IMMOBILIEN AG

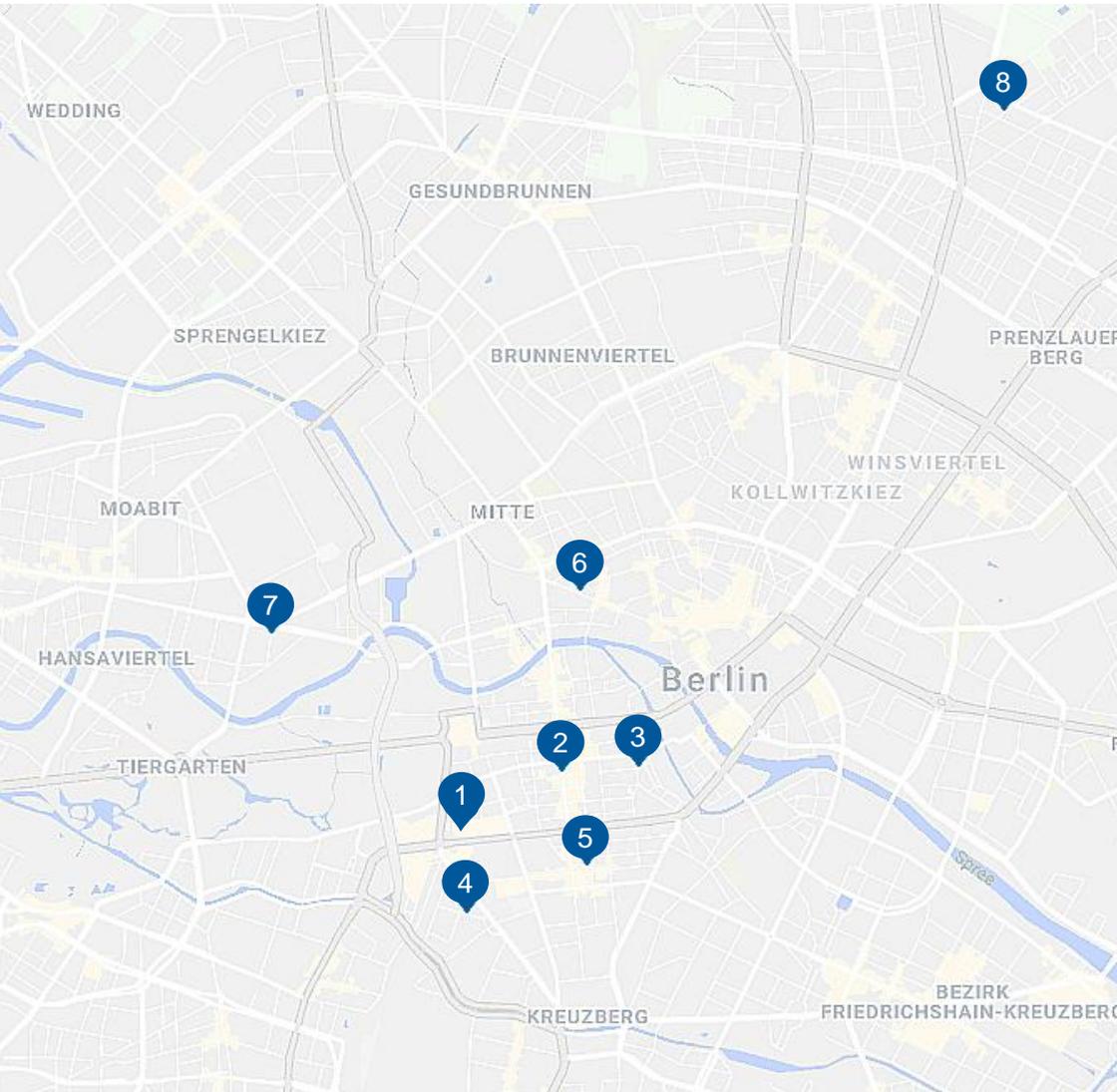
## Portfolio Überblick

Standorte:

Berlin und Frankfurt am Main

# Portfolio Überblick

## Zentrale Lagen in Berlin



**1** Wohn- und Geschäftshaus  
Leipziger Platz 8



**2** Wohn- und Geschäftshaus  
Jägerstraße 54/55



**3** Wohn- und Geschäftshaus  
Jägerstraße 34/35



**4** Geschäftshaus  
Bernburger Straße 30/31



**5** Geschäftshaus  
Charlottenstraße 79/80



**6** Wohn- und Geschäftshaus  
Oranienburger Straße 39



**7** Wohn- und Geschäftshaus  
Werftstraße 3

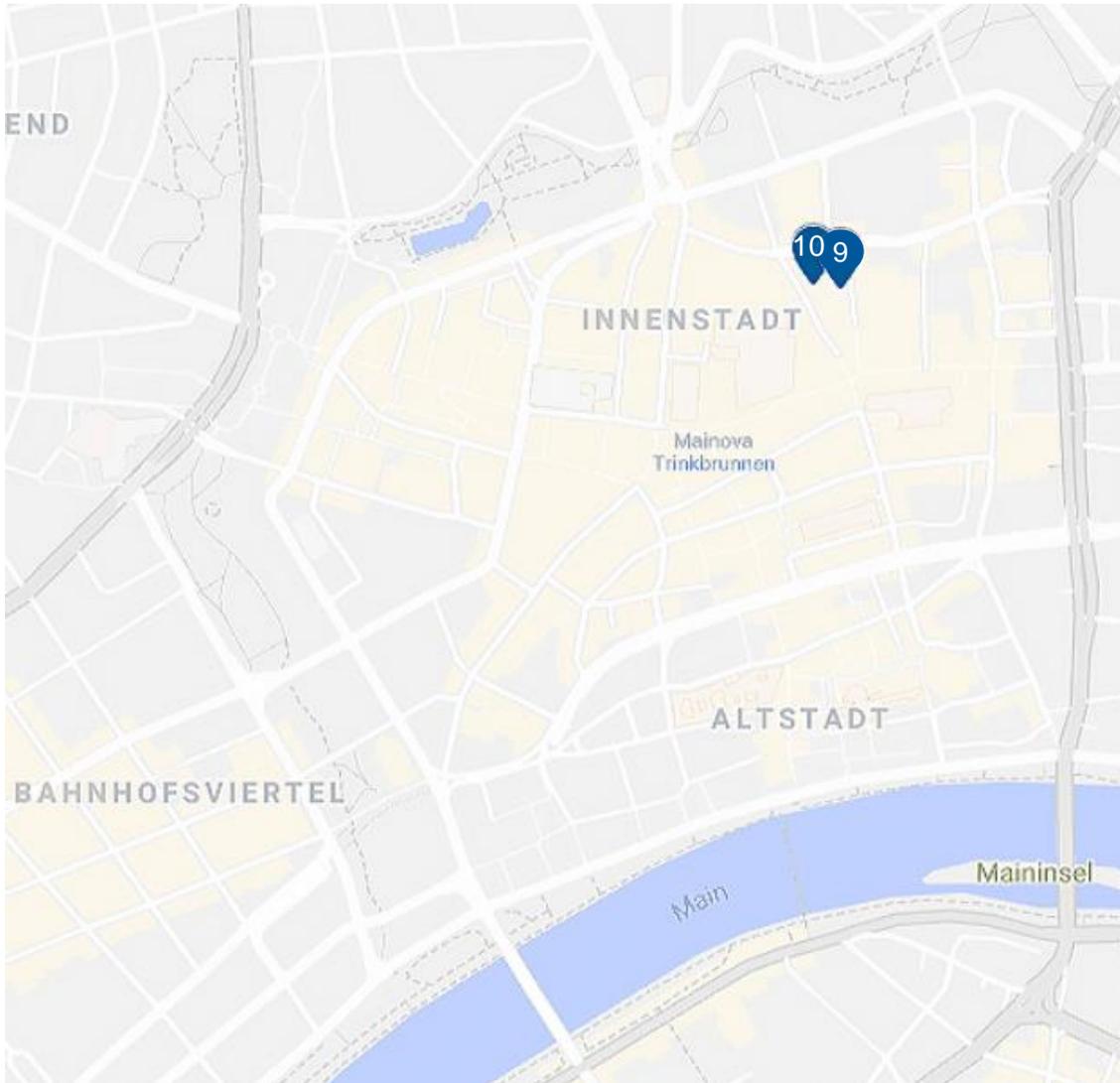


**8** Wohn- und Geschäftshaus  
Jacobssohnstraße 27\*

\*Verkauft mit notariellem Kaufvertrag am 12.04.2019; Übergang von Besitz, Nutzen- und Lastenwechsel ist im zweiten Quartal 2019 erfolgt

# Portfolio Überblick

## Zentrale Lagen in Frankfurt am Main



**9** **Ärztehaus**  
Brönerstraße 13/15



**10** **Wohn- und Geschäftshaus**  
Stiftstraße 18/20



**INCITY**

IMMOBILIEN AG

## **Bestandsimmobilien**

**Standorte:**

**Berlin und Frankfurt am Main**

1

# Berlin: Wohn- und Geschäftshaus Leipziger Platz 8, 10117 Berlin\*



Erwerb	2018
Grundstücksgröße	815 m <sup>2</sup>
Vermietbare Fläche (ohne Lager)	5.000 m <sup>2</sup>
Vermietungsstand	82 %
Immobilienwert 31.03.2019	TEUR 45.900
Immobilienwert pro m <sup>2</sup>	EUR 9.180
Ist-Miete p.a.**	TEUR 1.210
Markt-Miete p.a.	TEUR 1.738

\*\* bei Vollvermietung

Das von 2000-2003 errichtete, zehngeschossige Wohn- und Geschäftshaus befindet sich in zentralster Lage am geschichtsträchtigen Leipziger Platz in Berlin Mitte. Der Leipziger Platz mit seiner charakteristischen achteckigen Form bildet mit dem anschließenden Verkehrsknoten Potsdamer Platz eine Doppelplatzanlage und verfügt somit über eine hervorragende Anbindung des ÖPNV.

Neben Gastronomie, Handel, Hotellerie und dem Berliner Kulturprogramm weist das Objekt vor allem eine sehr gute unternehmerische Nachbarschaft auf.

\* Besitz, Nutzen- und Lastenwechsel erfolgte am 31.03.2019

## Berlin: Wohn- und Geschäftshaus Jägerstraße 54/55, Berlin-Mitte



Erwerb	2015
Grundstücksgröße	1.176 m <sup>2</sup>
Vermietbare Fläche (ohne Lager)	4.470 m <sup>2</sup>
Vermietungsstand	86 %
Immobilienwert 31.03.2019	TEUR 35.500
Immobilienwert pro m <sup>2</sup> *	EUR 7.942
Ist-Miete p.a.**	TEUR 1.325
Markt-Miete p.a.	TEUR 1.509

\* unter Berücksichtigung von noch ausstehender CAPEX  
\*\* bei Vollvermietung

Das fünfgeschossige Wohn- und Geschäftshaus befindet sich inmitten der 1-A-Lage des Berliner Stadtteils Mitte nur wenige Meter vom Gendarmenmarkt entfernt. Im Jahr 2018 wurde mit einer umfassenden Sanierung des Objekts begonnen. Das Dachgeschoss wurde vollständig abgebrochen und aufgestockt, die Haustechnik vollständig erneuert und die Grundrisse an die zukünftige Büronutzung (EG-4.OG) angepasst. Im Dachgeschoss werden zwei hochwertige Penthouse-Wohnungen entstehen. Die Maßnahmen im Bereich des Büros sollen bis Sommer 2019, die Wohnungen bis Ende 2019 abgeschlossen sein. Die Büroflächen konnten bereits mit Beginn der Sanierungsmaßnahmen in 2018 vollständig und langfristig an einen Co-Working-Anbieter unter der Marke „Spaces“ vermietet werden. Die Übergabe soll im ersten Halbjahr 2019 erfolgen.

## Berlin: Wohn- und Geschäftshaus Jägerstraße 34/35, Berlin-Mitte



Erwerb	2015
Grundstücksgröße	1.057 m <sup>2</sup>
Vermietbare Fläche (ohne Lager)	3.980 m <sup>2</sup>
Vermietungsstand	100 %
Immobilienwert 31.03.2019	TEUR 37.500
Immobilienwert pro m <sup>2</sup>	EUR 9.422
Ist-Miete p.a. 31.03.2019	TEUR 1.033
Markt-Miete p.a.	TEUR 1.251

Das Objekt befindet sich in einer der Top Lagen, der historischen Mitte von Berlin. Der Hausvogteiplatz sowie der Gendarmenmarkt sind nur wenige Minuten entfernt. Die Gestaltung des Objekts knüpft an die frühe Moderne der 20er Jahre an. Dabei wurde eine sandsteinfarbige Fassadenverkleidung aus hellem portugiesischen Kalkstein verwendet, welche sich an den gleichfarbigen Natursteinmaterialien der historischen Nachbargebäude orientiert. Die Balkongeländer als auch die Fenster wurden in einem Bronze-Ton ausgewählt, welcher mit dem verwendeten Naturstein einen Kontrast mit deutlichen Akzenten bildet. Im Innenbereich des Gebäudes setzt sich diese Linie fort. Die Inneneinrichtung wurde durchweg aus hochwertigen Materialien gefertigt.

## Berlin: Geschäftshaus Charlottenstraße 79/80, Berlin-Mitte



Erwerb	2016
Grundstücksgröße	851 m <sup>2</sup>
Vermietbare Fläche (ohne Lager)	4.430 m <sup>2</sup>
Vermietungsstand	100 %
Immobilienwert 31.03.2019	TEUR 28.700
Immobilienwert pro m <sup>2</sup>	EUR 6.479
Ist-Miete p.a. 31.03.2019	TEUR 1.011
Markt-Miete p.a.	TEUR 1.331

Das 1994 errichtete, neugeschossige Büro- und Geschäftshaus befindet sich in zentraler Lage im Berliner Stadtteil Mitte. Zum Checkpoint Charlie als auch zu dem bekannten Ensemble des Potsdamer Platzes sind es nur wenige Meter. Das Objekt ist geprägt durch eine eindrucksvolle Architektur, bei der die wiederkehrenden Fassadenelemente den sachlichen Charakter des Gebäudes unterstreichen. Die Grundrisse als auch die Ausstattung erfüllen die Erwartungen von anspruchsvollen Nutzern. Die Büroflächen im 1. bis 8. Obergeschoss wurden mit großzügigen Fensterkonstruktionen versehen, wodurch eine optimale Lichtzufuhr gewährleistet werden kann.



## Berlin: Geschäftshaus Bernburger Straße 30/31, Berlin-Kreuzberg



Erwerb	2015
Grundstücksgröße	1.080 m <sup>2</sup>
Vermietbare Fläche (ohne Lager)	3.224 m <sup>2</sup>
Vermietungsstand	100 %
Immobilienwert 31.03.2019	TEUR 19.000
Immobilienwert pro m <sup>2</sup>	EUR 5.893
Ist-Miete p.a. 31.03.2019	TEUR 505
Markt-Miete p.a.	TEUR 790

Das 1995 errichtete, sechsgeschossige Bürohaus befindet sich in zentraler Lage in Berlin-Kreuzberg. Bis zum bekannten Ensemble des Potsdamer Platzes sind es nur wenige Meter, der Askanische Platz und der Anhalter Bahnhof liegen in unmittelbarer Nähe. Eine optimale Anbindung an den ÖPNV ist somit gegeben. Viele Bars, Restaurants und Geschäfte sowie zahlreiche Unternehmen und Institutionen aus der Politik, Wirtschaft und Medien haben sich in diesem Areal angesiedelt.

Neben einer modernen Büroausstattung stellt das Objekt den Mietern einen Garten im rückwärtigen Bereich des Gebäudes zur Verfügung.



## Berlin: Wohn- und Geschäftshaus Oranienburger Straße 39, Berlin-Mitte



Erwerb	2017
Grundstücksgröße	625 m <sup>2</sup>
Vermietbare Fläche (ohne Lager)	1.818 m <sup>2</sup>
Vermietungsstand	100 %
Immobilienwert 31.03.2019	TEUR 11.500
Immobilienwert pro m <sup>2</sup>	EUR 6.326
Ist-Miete p.a. 31.03.2019	TEUR 336
Markt-Miete p.a.	TEUR 424

Das im Jahr 1891 errichtete, fünfgeschossige Wohn- und Geschäftshaus, befindet sich in der Spandauer Vorstadt im Stadtteil Berlin-Mitte. Die ansprechende Architektur orientiert sich am neoklassizistischen Baustil. Diverse Jugendstilelemente untermauern diese ästhetische Darstellung.

Die Spandauer Vorstadt gilt als der größte und besterhaltene historische Stadtteil Berlins und ist als Bauwerkensemble denkmalgeschützt. Der Stadtteil erlebte in den vergangenen Jahren einen spürbaren Aufschwung, mittlerweile hat er sich zu einem touristisch attraktiven Wohn-, Geschäfts- und Szeneviertel mit einer deutlichen Tendenz zur Gentrifizierung entwickelt.

7

## Berlin: Wohn- und Geschäftshaus Werftstraße 3, Berlin-Mitte



Erwerb	2018
Grundstücksgröße	1.442 m <sup>2</sup>
Vermietbare Fläche (ohne Lager)	2.602 m <sup>2</sup>
Vermietungsstand	95 %
Immobilienwert 31.03.2019	TEUR 7.400
Immobilienwert pro m <sup>2</sup>	EUR 2.844
Ist-Miete p.a.*	TEUR 206
Markt-Miete p.a.	TEUR 319

\* bei Vollvermietung

Das sechsgeschossige Wohn- und Geschäftshaus mit überwiegendem Wohnanteil wurde 1880 errichtet und befindet sich im Hansaviertel im Ortsteil Moabit in Berlin-Mitte. Moabit zeichnet sich als Zentrum für Industrie, Recht und Politik aus. Nicht nur die zentrale Lage in unmittelbarer Nähe zum Berliner Hauptbahnhof, Flughafen-Tegel und dem Regierungsviertel, sondern auch diverse Großprojekte, machen den Standort zu einem Top-Standort für Wohnimmobilien.

Das Gründerzeitgebäude hebt sich optisch besonders durch seine auffallende Architektur hervor und beeindruckt durch eine Fassade mit zahlreichen Fenster- und Gesimsverzierungen.

## Berlin: Wohn- und Geschäftshaus Jacobsohnstraße 27, Berlin-Pankow\*



Erwerb	2018
Grundstücksgröße	830 m <sup>2</sup>
Vermietbare Fläche (ohne Lager)	1.016 m <sup>2</sup>
Vermietungsstand	100 %
Immobilienwert 31.03.2019	TEUR 2.800
Immobilienwert pro m <sup>2</sup>	EUR 2.756
Ist-Miete p.a. 31.03.2019	TEUR 82
Markt-Miete p.a.	TEUR 124

Bei dem Objekt handelt es sich um ein Wohn- und Geschäftshaus mit überwiegendem Wohnanteil. Die Liegenschaft wurde im Jahr 1997 errichtet und befindet sich im Berliner Bezirk Pankow im Ortsteil Weißensee. Pankow bietet ein breites Spektrum unterschiedlichster Wohnanlagen und Wohnkonzepte und zählt mit knapp 400.000 Einwohnern zum bevölkerungsreichsten Stadtteil Berlins.

Die knapp 1.000 m<sup>2</sup> vermietbare Fläche unterteilen sich in 14 Wohnungen sowie 2 Gewerbeeinheiten. Das Gebäude verfügt über insgesamt sieben Stellplätze im Innenhof und über eine moderne Ausstattung sowie eine zeitgemäße Gestaltung der Fassade.

\*Verkauft mit notariellem Kaufvertrag am 12.04.2019; Übergang von Besitz, Nutzen- und Lastenwechsel ist im zweiten Quartal 2019 erfolgt

# Frankfurt: Ärztehaus Brönnerstraße 13/15, Frankfurt/Main



Erwerb	2014
Grundstücksgröße	519 m <sup>2</sup>
Vermietbare Fläche (ohne Lager)	2.390 m <sup>2</sup>
Vermietungsstand	100 %
Immobilienwert 31.03.2019	TEUR 10.600
Immobilienwert pro m <sup>2</sup>	EUR 4.435
Ist-Miete p.a. 31.03.2019	TEUR 494
Markt-Miete p.a.	TEUR 499

Das im Jahr 1962 als Geschäftshaus erbaute und später als Ärztehaus neu positionierte Gebäude befindet sich inmitten der Frankfurter Innenstadt, in unmittelbarer Nähe zur Fußgängerzone Zeil. Mit den ÖPNV ist es bestens erreichbar, da sowohl die Konstablerwache als auch die Hauptwache nur wenige Gehminuten entfernt sind.

Das Haus besteht aus 10 Mieteinheiten, welche derzeit vollständig vermietet sind. Im Erdgeschoss befindet sich ein Sanitätshaus sowie eine Radiologie, im 1. sowie im 4. Stock jeweils eine Klinik, des weiteren mehrere Arztpraxen, welche sich auf die übrigen Stockwerke verteilen.

## Frankfurt: Wohn- und Geschäftshaus Stiftstraße 18/20, Frankfurt/Main



Erwerb	2018
Grundstücksgröße	463 m <sup>2</sup>
Vermietbare Fläche (ohne Lager)	1.304 m <sup>2</sup>
Vermietungsstand	100 %
Immobilienwert 31.03.2019	TEUR 9.600
Immobilienwert pro m <sup>2</sup>	EUR 7.362
Ist-Miete p.a. 31.03.2019	TEUR 370
Markt-Miete p.a.	TEUR 358

Bei dem im Jahr 1960 errichteten, fünfgeschossigen Gebäude handelt es sich um ein Wohn- und Geschäftshaus, welches sich inmitten der Frankfurter Innenstadt in unmittelbarer Nähe zur Fußgängerzone Zeil befindet. Im Zuge von Modernisierungs-, Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen kann das Viertel rund um die Zeil von einer Aufwertung profitieren. Zusätzlich entstehen in direkter Nachbarschaft diverse Wohnbauprojekte, wie die voraussichtlich im Jahr 2021 fertiggestellten Wohnhochhäuser „High Lines“, welche bis zu 500 neue Wohneinheiten bieten sollen und die Qualität des Standortes dadurch weiterhin steigern werden.

Die Architektur des Gebäudes ist schlicht, jedoch zeitgemäß.



**INCITY**

IMMOBILIEN AG

# Portfolio Überblick

Bewertung und Net Asset Value

# Portfolio Bewertung

## Herangehensweise (1/2)

Der Vorstand hat einen **externen Dritten**, die **BNPP REC (BNP Paribas Real Estate Consult GmbH)**, beauftragt, für das gesamte Portfolio der InCity Immobilien Gruppe eine Marktbewertung zum 31. März 2019 durchzuführen.

**Die Bewertung führte zu einem Portfoliowert in Höhe von EUR 208,5 Mio.**

- Beschreibung der Bewertungsmethodik von BNPP REC auf der nächsten Seite

Anmerkung: Die hier von BNPP REC ermittelten und veröffentlichten Ergebnisse sind ausdrücklich auf Non-Reliance Basis zu betrachten. Es wird darauf hingewiesen, dass BNPP REC keine Verpflichtung oder Haftung gleich welcher Art gegenüber potenziellen Dritten übernimmt.

# Portfolio Bewertung

## Herangehensweise (2/2)

Herangehensweise **Bewertungsmethode** (Hardcore and Topslice) **von BNPP REC** (externer Dritter):

- BNPP REC hat in Einklang mit den Empfehlungen der International Valuation Standards (IVS) und den Valuation Standards der RICS die sogenannte „Investment Methode“ mittels eines „Hardcore and Topslice“-Modells angewandt.
- Für die Berechnung des Nettokapitalwerts werden zunächst die nicht umlegbaren Bewirtschaftungskosten von der zum Bewertungsstichtag am Markt erzielbaren Marktmiete abgezogen. Der daraus resultierende Jahresreinertrag wird mit dem Vervielfältiger kapitalisiert, welcher sich aus dem als ewige Rente in Ansatz gebrachten Kapitalisierungszins ergibt. Hieraus ergibt sich der Grundstücksertragswert (Hardcore).
- Die Differenz zwischen Marktmiete und Istmiete für die zum Stichtag vermieteten Flächen, unter Berücksichtigung sonstiger mietvertraglicher Gegebenheiten, wird über die mietwertgewichtete Restlaufzeit der zum Stichtag bestehender Mietverträge risikoadjustiert kapitalisiert. Hieraus ergibt sich der Ertragswertanteil aus mietvertraglichen Gegebenheiten (Topslice).
- Ergänzend werden als sonstige wertbeeinflussende Gegebenheiten noch ein eventuell vorhandener Instandhaltungsstau, Vermietungskosten des aktuellen Leerstands, unterstellte Kosten für eine Anschlussvermietung sowie weitere wertbeeinflussende Gegebenheiten (z.B. in der Zukunft liegende mietfreie Zeiten) berücksichtigt.
- Vom sich hieraus ergebenden Bruttokapitalwert wird entsprechend üblicher Praxis die darin enthaltenen Erwerbsnebenkosten eines möglichen Investors bereinigt, woraus sich der Nettokapitalwert ergibt.

Anmerkung: Die hier von BNPP REC ermittelten und veröffentlichten Ergebnisse sind ausdrücklich auf Non-Reliance Basis zu betrachten. Es wird darauf hingewiesen, dass BNPP REC keine Verpflichtung oder Haftung gleich welcher Art gegenüber potenziellen Dritten übernimmt.

# Portfolio Überblick

## Net Asset Value zum 31.03.2019 (1/2)

Objekt	m <sup>2</sup> (ohne Lager)	EUR/m <sup>2</sup> (ohne Lager)	Bewertung			% von NAV Gesamt	
			31.03.2019 Immobilienwert TEUR	31.03.2019 Fremdkapital TEUR	31.03.2019 Net Asset Value (NAV) TEUR		
Leipziger Platz 8 Berlin-Mitte	1 	5.000	9.180	45.900	-20.005	25.895	20,5%
Jägerstraße 54/55 Berlin-Mitte	2 	4.470	7.942 *	35.500	-11.495	24.005	19,0%
Jägerstraße 34/35 Berlin-Mitte	3 	3.980	9.422	37.500	-13.640	23.860	18,9%
Charlottenstraße 79/80 Berlin-Mitte	4 	4.430	6.479	28.700	-11.410	17.290	13,7%
Bernburger Straße 30/31 Berlin-Kreuzberg	5 	3.224	5.893	19.000	-4.438	14.562	11,5%
Oranienburger Straße 39 Berlin-Mitte	6 	1.818	6.326	11.500	-4.249	7.251	5,7%
Wertstraße 3 Berlin-Mitte	7 	2.602	2.844	7.400	0	7.400	5,9%
Jacobsohnstraße 27 Berlin-Pankow	8 	1.016	2.756	2.800	0	2.800	2,2%
<b>Zwischensumme (Berlin)</b>		<b>26.540</b>	<b>7.095</b>	<b>188.300</b>	<b>-65.237</b>	<b>123.063</b>	<b>97,6%</b>

\* EUR/m<sup>2</sup> gem. Bewertung zum 31.3.2019 (unter Berücksichtigung noch ausstehender Capex)

Anmerkung zu den Immobilienwerten: Die hier von BNPP REC ermittelten und veröffentlichten Ergebnisse sind ausdrücklich auf Non-Reliance Basis zu betrachten. Es wird darauf hingewiesen, dass BNPP REC keine Verpflichtung oder Haftung gleich welcher Art gegenüber potenziellen Dritten übernimmt.

# Portfolio Überblick

## Net Asset Value zum 31.03.2019 (2/2)

Objekt	m <sup>2</sup> (ohne Lager)	EUR/m <sup>2</sup> (ohne Lager)	Bewertung		31.03.2019 Net Asset Value (NAV) TEUR	% von NAV Gesamt
			31.03.2019 Immobilienwert TEUR	31.03.2019 Fremdkapital TEUR		
<b>Übertrag Zwischensumme (Berlin)</b>	<b>26.540</b>	<b>7.095</b>	<b>188.300</b>	<b>-65.237</b>	<b>123.063</b>	<b>97,6%</b>
Brönnerstraße 13/15 Frankfurt/Main 	2.390	4.435	10.600	-3.736	6.864	5,4%
Stiftstraße 18/20 Frankfurt/Main 	1.304	7.362	9.600	-4.964	4.636	3,7%
<b>Zwischensumme</b>	<b>30.234</b>	<b>6.896</b>	<b>208.500</b>	<b>-73.937</b>	<b>134.563</b>	<b>106,7%</b>
Anleihe 2018/2023				-20.050	-20.050	-15,9%
Working Capital, Sonstiges, Kasse/Bank **					11.616	9,2%
<b>Summe</b>					<b>126.129</b>	<b>100,0%</b>
Anzahl Aktien (in Tsd.)					86.000	
<b>NAV InCity Konzern je Aktie in EUR</b>					<b>1,47</b>	

\*\* vgl. Bilanzpositionen in der Bilanz zum 31. März 2019

Anmerkung zu den Immobilienwerten: Die hier von BNPP REC ermittelten und veröffentlichten Ergebnisse sind ausdrücklich auf Non-Reliance Basis zu betrachten. Es wird darauf hingewiesen, dass BNPP REC keine Verpflichtung oder Haftung gleich welcher Art gegenüber potenziellen Dritten übernimmt.



**INCITY**

IMMOBILIEN AG

## Investor Relations

Investitionsprofil und Aktie

# Investitionsprofil

## Weiterer Ausbau des Bestandsportfolios.....vornehmlich in Core-Lagen

### Standorte:

- Fokus auf **gute bis sehr gute Lagen (Zentrum) von Berlin**
- **Ausgewählte opportunistische Investments** in Frankfurt am Main und in Berlin

### Immobilien:

- Der Investitionsfokus liegt auf Immobilien, die auf Grund ihrer Lage und Objektqualität **hochwertig** sind und eine **langfristige Wertstabilität** bieten (**Core-Immobilien**)
- **Opportunistischer Ansatz in Frankfurt am Main und Berlin:** Immobilien, bei denen umsetzbare Optimierungsmöglichkeiten vorhanden sind
- Fokus auf **gewerbliche Immobilien** mit Büro- und Einzelhandelsflächen, die auch einen **Wohnanteil** aufweisen können
- Ergänzend baut die InCity AG, bei entsprechenden Opportunitäten, ein kleineres **Portfolio von Wohnungen** im Bestand in gleichen Lagen mit gleicher langfristiger Wertstabilität auf
- Vermietungsquote 0% - 100% mit **guten Mieterbonitäten** und marktgerechtes Mietniveau bei Bestandsmietern
- **Guter Instandhaltungszustand** bei (nahezu) vollvermieteten Objekten sowie gutes **Revitalisierungspotenzial** bei nahezu leerstehenden Objekten
- **Zielinvestitionsvolumen** pro Bestandsimmobilie: zwischen **EUR 5 Mio. und EUR 50 Mio.**, (Portfolios bis EUR 100 Mio.)

# InCity Immobilien AG Aktie

## Stammdaten der Aktie

ISIN	DE000A0HNF96
WKN	A0HNF9
Reuters / Bloomberg Code	IC8Gn.DE / IC8 GY
Ticker	IC8
Anzahl der Aktien	86.000.000 Inhaberaktien
Handelsplätze	Xetra
	Frankfurt/Main
	Berlin
	Stuttgart
	Düsseldorf
Erstnotierung	26.03.2007
Branche / Land	Immobilien/ Deutschland

## Aktionärsstruktur



\* unter Berücksichtigung von Angaben des Mehrheitsaktionärs (Haron Holding AG, Schweiz)

## Letzte Kapitalerhöhungen (Nominalbeträge)

- EUR 26,0 Mio. 9. Juni 2017
- EUR 17,5 Mio. 10. Mai 2016
- EUR 25,0 Mio. 18. August 2015
- EUR 6,0 Mio. 9. April 2015

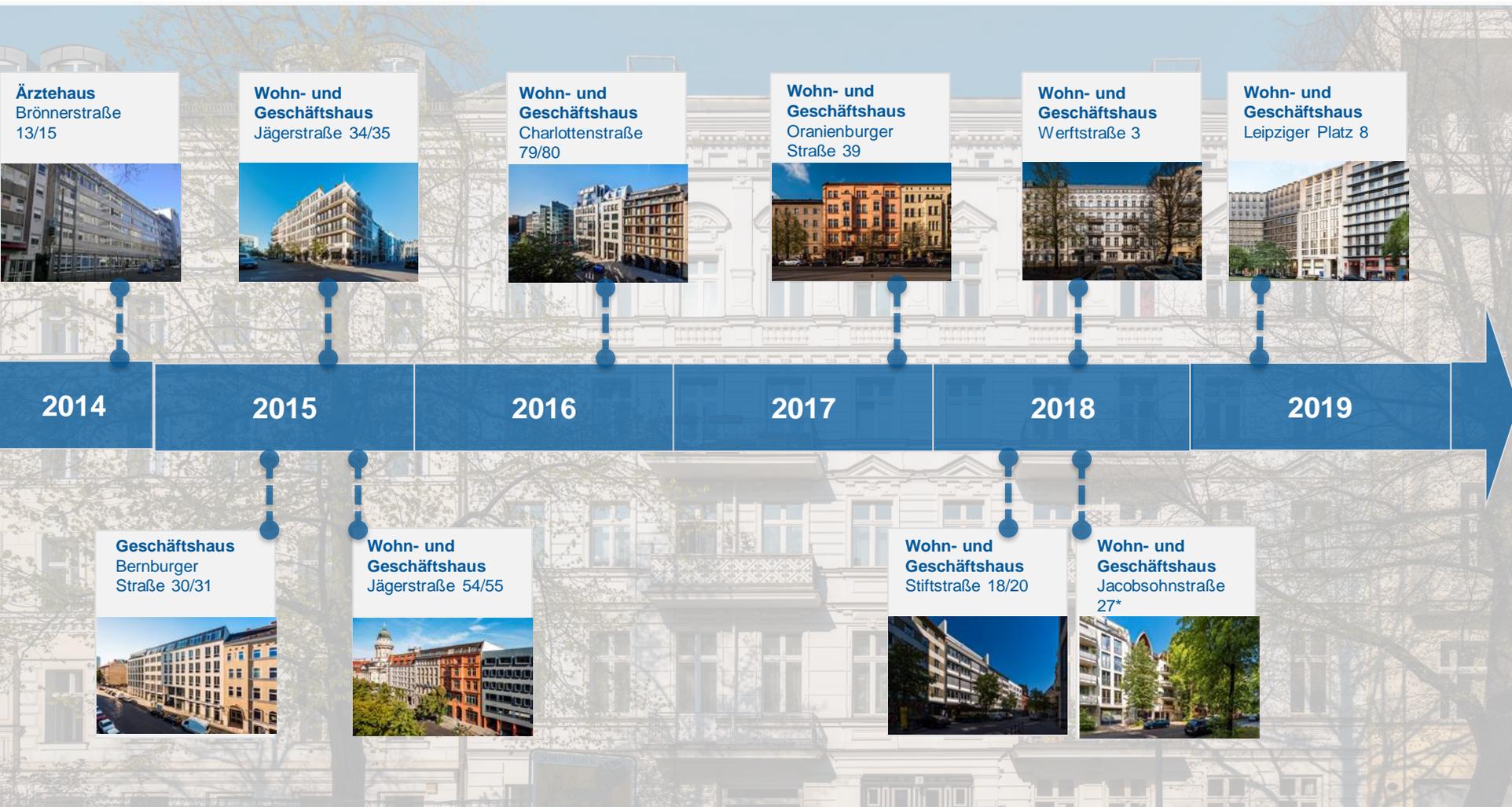


**INCITY**  
IMMOBILIEN AG  
**Appendix**

**Timeline und Finanzkennzahlen**

# Portfolio Überblick

## Zeitliche Einordnung



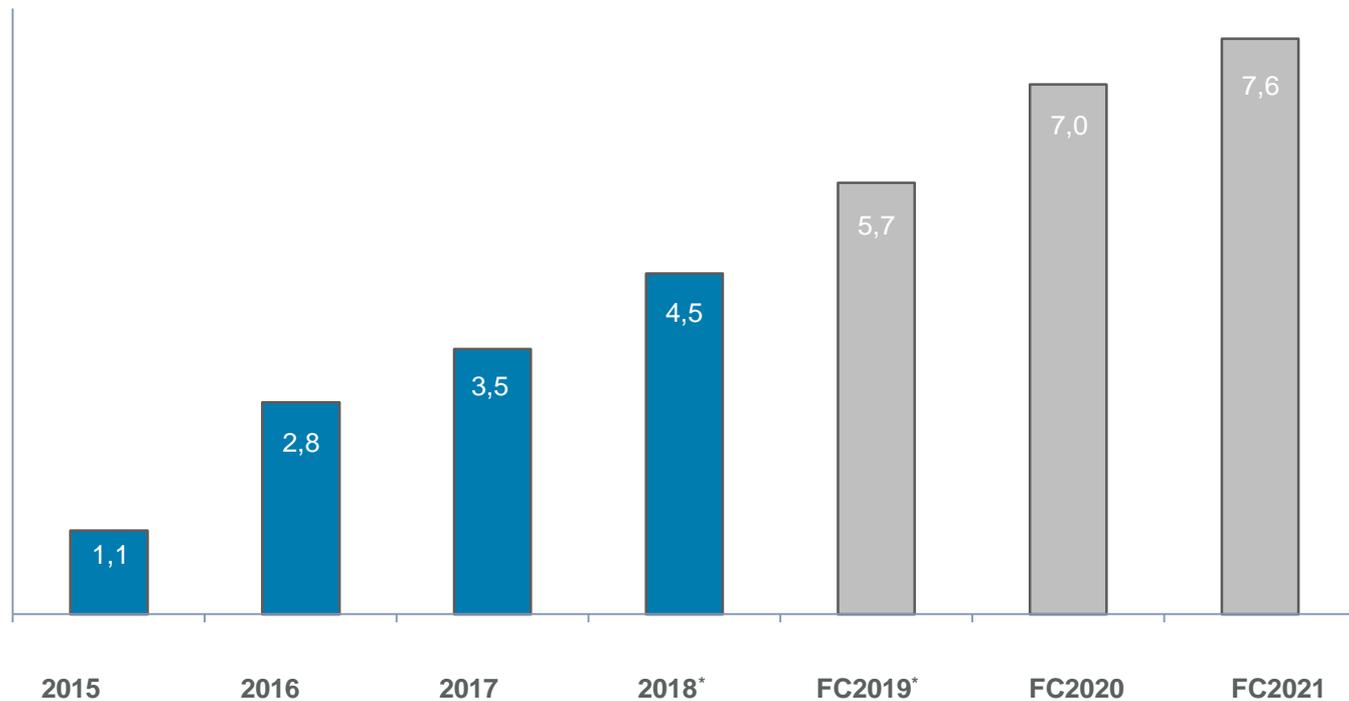
\*Verkauft mit notariellem Kaufvertrag am 12.04.2019; Übergang von Besitz, Nutzen- und Lastenwechsel ist im zweiten Quartal 2019 erfolgt

# Finanzkennzahlen 2015 - 2021

## Ertragslage des InCity Konzerns



Umsatz aus  
Vermietung  
Bestandsimmobilien  
(in Mio. EUR)



\*Bestehendes Portfolio ohne Zukäufe (ohne Berücksichtigung der Schäfergasse 38/40, Frankfurt/Main und ohne Berücksichtigung Jacobsohnstraße 27, Berlin, da in 2018 bzw. 2019 verkauft)

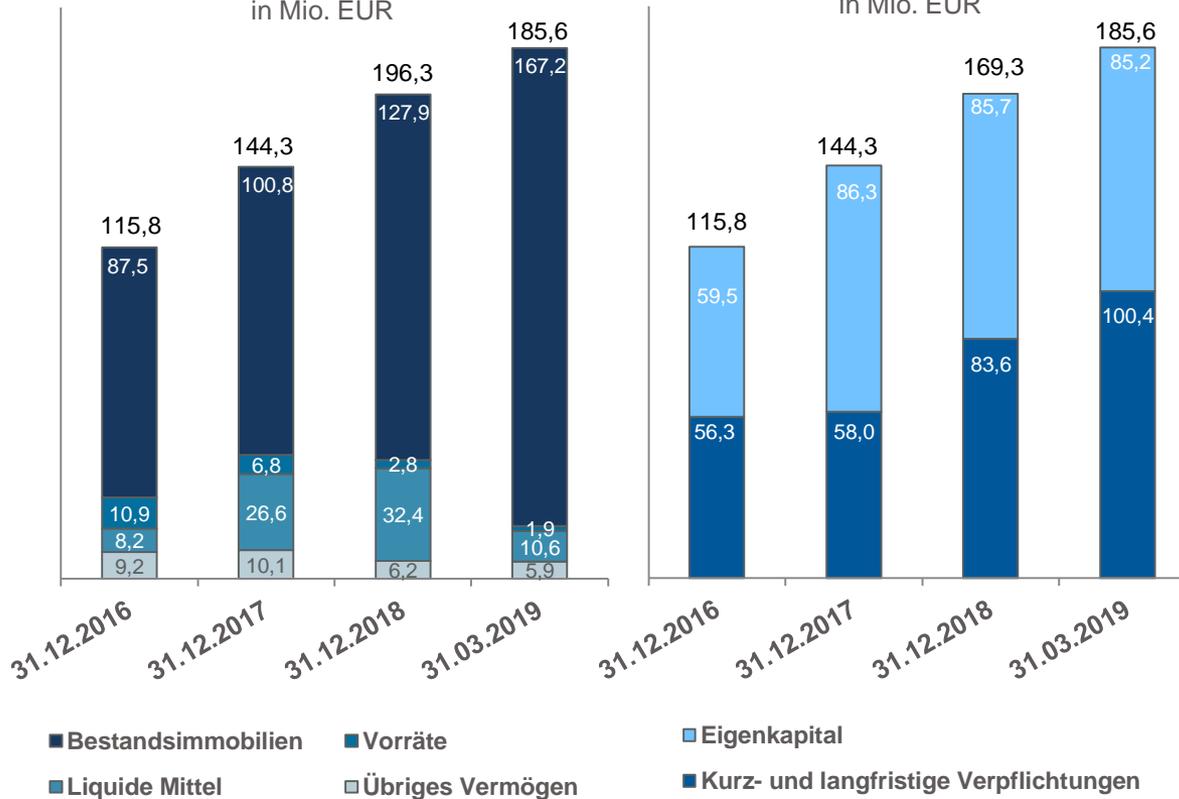
# Finanzkennzahlen 2016 – Q1 2019

## Vermögenslage des InCity Konzerns

### Bilanzstruktur von 2016 bis 31. März 2019

AKTIVA  
in Mio. EUR

PASSIVA  
in Mio. EUR



### Kennzahlen:

InCity Konzern (gem. Q1 2019)

Eigenkapital: EUR 85,2 Mio.  
Verbindlichkeiten: EUR 100,4 Mio.

	InCity	Selected Peer Group* (Durchschnitt)
Loan-to-Value (LTV):	40,5%	41,1%**
Eigenkapital-Quote:	45,9%	48,5%

$$LTV = \frac{ND^{***}}{FV^{****}} \times 100 = \frac{95.136./10.623}{208.500} \times 100 = 40,5\%$$

$$EK\text{-Quote} = \frac{EK}{GK} \times 100 = \frac{85.166}{185.574} \times 100 = 45,9\%$$

\* Quelle: Bloomberg; Peer Group: Real Estate Germany, Selected mit Daten 31.12.2018    \*\* Definiert bei Bloomberg: Net Debt geteilt durch Total Real Estate Investments  
 \*\*\* Net Debt = Zinstragendes Fremdkapital abzgl. Zahlungsmittel    \*\*\*\* Marktwerte (Fair Values) der Immobilien



**InCity Immobilien AG**  
Beethovenstrasse 71  
D-60325 Frankfurt am Main  
[www.incity.ag](http://www.incity.ag)

**Investor Relations**  
Helge H. Hehl, CFA  
Vorstand, CFO  
Tel.: +49 (0)69 7191889 55  
Email: [ir@incity.ag](mailto:ir@incity.ag)

# Disclaimer

Diese Präsentation beinhaltet Aussagen über zukünftige Entwicklungen sowie Informationen, die aus von der InCity Immobilien AG als verlässlich eingeschätzten Quellen stammen. Alle Angaben in dieser Präsentation (inklusive Meinungen, Schätzungen und Annahmen), die keine historischen Fakten sind, so etwa die zukünftige Finanzsituation, die Geschäftsstrategie, Pläne und Ziele der Geschäftsleitung sind Aussagen über die zukünftige Entwicklung. Diese Aussagen beinhalten bekannte wie unbekannte Risiken, Unsicherheiten und andere wichtige Faktoren, die dazu führen können, dass die tatsächlichen Ergebnisse von den erwarteten bzw. angenommenen Ergebnissen abweichen können. Diese Aussagen berücksichtigen Erkenntnisse bis einschließlich zum Zeitpunkt der Erstellung der Präsentation und basieren auf zahlreichen Annahmen, die sich als richtig oder falsch herausstellen können.

Obwohl die InCity Immobilien AG versucht sicherzustellen, dass die bereitgestellten Informationen und Fakten exakt, die Meinungen und Erwartungen fair und angemessen sind, wird keine Haftung oder Garantie auf Vollständigkeit, Richtigkeit, Angemessenheit oder Genauigkeit jeglicher hier enthaltener Informationen und Meinungen übernommen.

Die InCity Immobilien AG behält sich das Recht vor, ohne vorherige Ankündigung Änderungen oder Ergänzungen der hier bereitgestellten Informationen vorzunehmen. Außerdem wird hiermit darauf hingewiesen, dass die Präsentation möglicherweise nicht alle Informationen über die InCity Immobilien AG enthält bzw. diese unvollständig oder zusammen gefasst sein können.

Referenzen  
 Bilder: Philip Gunkel Photographie, Google Earth, fotolia.com und eigene Bilder/Fotos