

Es gilt das gesprochene Wort.

Rede von

Michael Freund, Vorstand (CEO)

und

Helge H. Hehl, Vorstand (CFO)

InCity Immobilien AG

zur

Ordentlichen Hauptversammlung

der InCity Immobilien AG

am 28. August 2019 in Frankfurt am Main

InCity Immobilien AG

Frankfurt am Main

Ordentliche Hauptversammlung

28. August 2019

Agenda der ordentlichen Hauptversammlung am 28. August 2019

- 1) Das Geschäftsjahr 2018 / Aktuelles 2019 – Operative Highlights
- 2) Der deutsche Immobilienmarkt 2019 – Aktuelle Markteinschätzung
- 3) Immobilienbewertung zum 31. März 2019
- 4) Das Geschäftsjahr 2018 und Ausblick: Ergebnisse – auf einen Blick
- 5) Finanzkennzahlen 2018
- 6) Begebung Anleihe im Geschäftsjahr 2018
- 7) Erläuterung der Beschlussvorschläge zu TOP 5, TOP6 und TOP7

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 meiner Ausführungen werde ich Sie über die wichtigsten operativen Ereignisse und Ergebnisse des abgelaufenen Geschäftsjahres informieren und auf die operativen Highlights des ersten Halbjahres des laufenden Geschäftsjahres 2019 eingehen. Zudem werde ich Ihnen eine aktuelle Markteinschätzung zum deutschen Immobilienmarkt geben. Danach gehe ich auf die Immobilienbewertung unserer gesamten Bestandsimmobilien zum Stichtag 31. März 2019 ein. Im Anschluss wird

Sie mein Vorstandskollege, Herr Helge Hehl, durch die Zahlen des abgelaufenen Geschäftsjahres sowohl auf Einzel- als auch auf Konzernebene führen und Ihnen einen Ausblick auf das laufende Geschäftsjahr 2019 geben. Dabei wird er auch die im November 2018 erfolgreich durchgeführte Begebung einer Anleihe im Volumen von 20 Millionen Euro erläutern. Schließlich werden wir kurz auf den heutigen Tagesordnungspunkt 5 (Wahl von Mitgliedern des Aufsichtsrats) sowie die Tagesordnungspunkte 6 und 7 (Zustimmung zum Abschluss von Gewinnabführungsverträgen) eingehen.

Das Geschäftsjahr 2018 / Aktuelles 2019 Operative Highlights (1/6)

Bestandsimmobilien – Vermietung/Verwaltung

- ⌘ Jägerstraße 54/55 in Berlin-Mitte
 - Fläche wurde im Juli 2019 vom Bestandsmieter übernommen
 - Ausbau der Penthäuser: Ausschreibung und Vergabe im Herbst 2019 mit Ziel der Fertigstellung Frühjahr 2020
 - Kosten der Umbaumaßnahmen liegen über Plan; Ursachen:
 - allgemeine Kostensteigerungen im Bausektor
 - Bauzeitverlängerung aufgrund von Verzögerung bei Erteilung von Bau- und Nutzungsgenehmigungen
 - höhere und kostenintensivere Innenausstattung
 - erhöhte Auflagen/ Anforderungen der Behörde insbesondere in Bezug auf den Brandschutz

Ich möchte beginnen mit den operativen Highlights des vergangenen Geschäftsjahres sowie des ersten Halbjahres 2019:

Unser Bestandsportfolio setzte sich zum Ende des Geschäftsjahres 2017 aus sechs Bestandsimmobilien in Berlin und Frankfurt zusammen. Mit

Besitz-, Nutzen- und Lastenwechsel zum 1. Januar 2018 erwarben wir die Schäfergasse sowie zum 1. März 2018 die Stiftstrasse 18/20 in Frankfurt. Zudem erfolgte am 30. Juni 2018 für die Werftstraße 3 sowie die Jacobsohnstraße 27 in Berlin der Besitz-, Nutzen- und Lastenwechsel. Durch den Verkauf der Liegenschaft Schäfergasse 38/40 in Frankfurt Ende September 2018 setzte sich unser Bestandsportfolio zum Bilanzstichtag am 31. Dezember 2018 aus neun Wohn- und Geschäftshäusern zusammen.

Nach dem Bilanzstichtag 31. Dezember 2018 erfolgte zum Stichtag 31. März 2019 der Besitz-, Nutzen- und Lastenwechsel für das Objekt Leipziger Platz 8 in Berlin. Ende April verkauften wir die Gesellschaftsanteile für die Jacobsohnstraße 27 in Berlin. Somit blieb die Anzahl unseres Bestandsportfolio mit neun Immobilien stabil. Auf die im abgelaufenen Geschäftsjahr und die bis dato im Jahr 2019 getätigten An- und Verkäufe werde ich im Laufe meiner Rede noch einmal zurückkommen und sie Ihnen detaillierter vorstellen.

Der Fokus für das abgelaufene Geschäftsjahr sowie im ersten Halbjahr 2019 lag in der weiteren Umsetzung der in den Vorjahren initiierten Vermietungen und Umbaumaßnahmen. Lassen Sie mich hier die operativen Highlights zusammenfassen:

Die Umbaumaßnahmen im Gewerbebereich der Jägerstraße 54/55 konnten bis August 2019 abgeschlossen werden. Die Fläche wurde im Juli 2019 vom Bestandsmieter übernommen. Die annualisierten Mieteinnahmen von mehr als einer Million Euro pro Jahr werden sich ab Herbst ergebniswirksam niederschlagen.

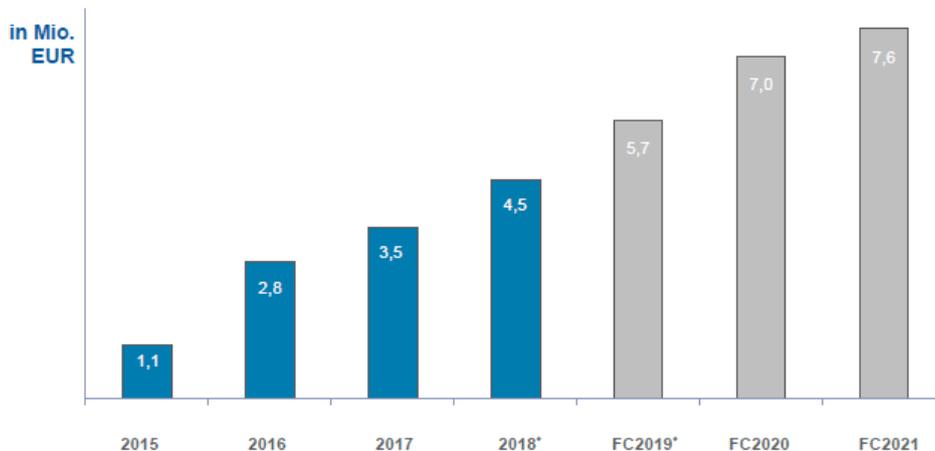
Das Dachgeschoss wurde vollständig abgebrochen und neu errichtet. Aktuell werden noch die letzten Arbeiten zur Fertigstellung der Außenhülle vorgenommen, um dann den Innenausbau anzugehen. Auf einer

Gesamtfläche von rund 650 Quadratmetern entstehen hier zwei hochwertige Penthouse-Wohnungen. Hierfür sind die Planungen weitestgehend abgeschlossen, so dass im Herbst mit Ausschreibung und Vergabe der Arbeiten gerechnet werden kann. Trotz der aktuellen starken Auslastung der Bauunternehmen streben wir eine Fertigstellung der Wohneinheiten im Frühjahr 2020 an.

Nicht unerwähnt lassen möchte ich, dass die Umbaumaßnahmen teurer wurden als geplant. Grund dafür sind zum einen die allgemeinen Kostensteigerungen im Bausektor. Zum anderen kam es zu einer Verzögerung bei Erteilung von Bau- und Nutzungsgenehmigungen, wodurch sich die Bauzeit verlängerte. Schließlich wurde in Abstimmung mit dem Vertrieb eine höhere und kostenintensivere Innenausstattung geplant. Diese Faktoren hatten ebenso Einfluss auf die Baukosten wie gestellte Auflagen und erhöhte Anforderungen seitens der Behörden insbesondere in Bezug auf den Brandschutz.

In sämtlichen Bestandsobjekten haben wir eine sehr gute Vermietungssituation und mit Ausnahme der in Renovierung befindlichen Wohnungen am Leipziger Platz keinen signifikanten Leerstand.

Umsatz aus Vermietung Bestandsimmobilien



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

Insgesamt gehen wir in unserer Planung für den Zeitraum 2019 bis 2021 auf Basis des bestehenden Immobilienportfolios von Umsatzerlösen zwischen 5,7 und 7,6 Millionen Euro aus.

Es ist uns somit gelungen, die Mieterlöse des Portfolios durch die erfolgten Zukäufe sowie in nicht unerheblichem Umfang durch die Optimierung von Bestandsmieten und die Vermietung von Leerstandsflächen kontinuierlich zu steigern. Neben dem anhaltend niedrigen Zinsumfeld, welches im Wesentlichen für die Kompression der Anfangsrenditen verantwortlich ist, liegt im aktiven Asset Management ein wesentlicher Faktor für den nachhaltigen Anstieg der Bewertung unseres Immobilienportfolios. Die vor circa fünf Jahren getroffene Entscheidung, nachhaltig in gewerbliche Immobilien mit Schwerpunkt bei der Nutzung Büro zu investieren, hat es

uns ermöglicht, an der dynamischen Entwicklung im Berliner Büromietenmarkt vollumfänglich zu partizipieren.

Das Geschäftsjahr 2018 / Aktuelles 2019 Operative Highlights (3/6)

Bestandsimmobilien – Ankäufe 2017/2018



- ⌘ Schäfergasse 38/40, Frankfurt am Main, Wohn- und Geschäftshaus
Erwerb: Nov. 2017, Besitz-, Nutzen-Lasten-Wechsel: 1. Januar 2018,
Mietfläche: 1.391 m²



- ⌘ Stiftstraße 18/20, Frankfurt am Main, Wohn- und Geschäftshaus
Erwerb: Dez. 2017, Besitz-, Nutzen-Lasten-Wechsel: 1. März 2018,
Mietfläche: 1.606 m²

Lassen Sie mich im Folgenden auf unsere bereits kurz erwähnten Akquisitionen eingehen: Auf den nächsten beiden Folien haben wir die Immobilien dargestellt, die wir mit Besitz-, Nutzen- und Lastenwechsel bzw. notarieller Beurkundung im Geschäftsjahr 2018 erworben haben.

Zum 1. Januar 2018 ging mit Besitz-, Nutzen- und Lastenwechsel das im November 2017 beurkundete siebengeschossige Wohn- und Geschäftshaus mit überwiegendem Wohnanteil in der Schäfergasse 38/40 in Frankfurt am Main über. Die Immobilie umfasst eine vermietbare Fläche von rund 1.400 Quadratmetern, wovon rund 88 Prozent auf Wohnen mit insgesamt 40 Wohneinheiten entfallen. Wie bereits im vergangenen Jahr erläutert, erwarben wir dieses Objekt zusammen mit einem Partner über eine Tochtergesellschaft. Die InCity erwarb 51 Prozent

der Geschäftsanteile an der Tochtergesellschaft, der Projektpartner die verbleibenden 49 Prozent. Im Rahmen der Verkäufe komme ich noch einmal auf dieses Objekt zurück.

Des Weiteren ging mit Besitz-, Nutzen- und Lastenwechsel zum 1. März 2018 das Eigentum am bereits im Dezember 2017 beurkundeten Objekt Stiftstraße 18/20 über. Das vollvermietete fünfgeschossige Wohn- und Geschäftshaus befindet sich in direkter Nähe zur „Zeil“ in Frankfurt am Main. Die Immobilie umfasst eine vermietbare Fläche von rund 1.500 Quadratmetern, wovon rund 60 Prozent auf Wohnen entfallen.

Das Geschäftsjahr 2018 / Aktuelles 2019 Operative Highlights (4/6)

Bestandsimmobilien – Ankäufe 2018/2019



- ⌘ Werftstraße 3, Berlin-Mitte, Wohn- und Geschäftshaus
Erwerb: Feb. 2018, Besitz-, Nutzen-Lasten-Wechsel: 30. Juni 2018,
Mietfläche: 2.602 m²



- ⌘ Jacobsohnstraße 27, Berlin-Pankow, Wohn- und Geschäftshaus
Erwerb: Feb. 2018, Besitz-, Nutzen-Lasten-Wechsel: 30. Juni 2018,
Mietfläche: 1.016 m²



- ⌘ Leipziger Platz 8, Berlin-Mitte, Wohn- und Geschäftshaus
Erwerb: Nov. 2018, Besitz-, Nutzen-Lasten-Wechsel: 31. März 2019,
Mietfläche: 5.100 m²

Auch im Geschäftsjahr 2018 waren wir auf der Akquisitionsseite nicht untätig. Wir konnten uns drei attraktive Objekte in Berlin sichern und weitere Mittel, die wir in der letztjährigen Kapitalerhöhung generiert hatten, langfristig wertstabil investieren:

Zum einen erwarben wir im Februar 2018 ein im Jahre 1880 errichtetes fünfgeschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit überwiegendem Wohnanteil in der Werfstraße 3 in Berlin-Mitte – Ortsteil Moabit – in unmittelbarer Nähe zum Berliner Hauptbahnhof und Regierungsviertel. Der Besitz-, Nutzen- und Lastenwechsel erfolgte zum 30. Juni 2018.

Zusammen mit der Werftstraße 3 erwarben wir die Jacobsohnstraße 27 in Berlin. Bei diesem Objekt handelt es sich um ein sechsgeschossiges Wohn- und Geschäftshaus in Berlin-Pankow – Ortsteil Weißensee – ebenfalls mit überwiegendem Wohnanteil. Die rund 1.000 Quadratmeter vermietbare Fläche unterteilen sich in 14 Wohnungen und zwei Gewerbeeinheiten mit einer modernen Ausstattung sowie einer zeitgemäßen Gestaltung der Fassade. Der Besitz-, Nutzen- und Lastenwechsel erfolgte auch hier zum 30. Juni 2018.

Zuletzt erwarben wir im November 2018 ein zehngeschossiges Objekt mit überwiegendem Büroanteil am Leipziger Platz 8 in Berlin. Das im Zeitraum der Jahre 2000 bis 2003 errichtete, zehngeschossige Wohn- und Geschäftshaus befindet sich in bester Lage am Leipziger Platz in Berlin Mitte. Der 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.

Von den rund 5.100 Quadratmetern vermietbare Fläche sowie den 27 Tiefgaragenstellplätzen sind die Büroflächen zum jetzigen Zeitpunkt vollständig vermietet. Der Besitz-, Nutzen- und Lastenwechsel der Immobilie erfolgte zum 31. März 2019.

Bestandsimmobilien – Verkauf 2018/2019

- ∴ Schäfergasse 38/40, Frankfurt am Main, Wohn- und Geschäftshaus
 - Notarielle Beurkundung: 9. Juli 2018
 - Besitz-, Nutzen- und Lastenwechsel: 30. September 2018
 - Opportunität genutzt und Buchgewinn in Höhe von rund TEUR 910 realisiert
- ∴ Jacobsohnstraße 27, Berlin-Pankow, Wohn- und Geschäftshaus
 - Notarielle Beurkundung: 12. April 2019
 - Besitz-, Nutzen- und Lastenwechsel: 30. April 2019
 - Verkauf im Rahmen eines Share Deals mit Gewinn in Höhe von rund TEUR 260 auf Konzernebene
- ∴ Der weitere Ausbau des Bestandsportfolios steht unverändert im Fokus der Aktivitäten der InCity Immobilien AG. Aufgrund der anhaltenden Angebotsknappheit und den strengen Ankaufskriterien der InCity Immobilien AG ist mit einer Verlangsamung des Ankäufe zu rechnen

Wie bereits eingangs erläutert, nutzten wir mit dem Verkauf des Objekts „Schäfergasse 38/40“ zusammen mit unserem Projektpartner eine sich bietende Opportunität und veräußerten die Immobilie im Rahmen eines Asset-Deals an einen Dritten. Über den Verkaufspreis vereinbarten die Vertragsparteien Stillschweigen. Der Besitz-, Nutzen- und Lastenwechsel erfolgte zum 30. September 2018. Mit diesem Verkauf konnten wir einen Buchgewinn von rund 910 Tausend Euro erzielen.

Auch im laufenden Geschäftsjahr 2019 konnten wir mit dem Verkauf der Jacobsohnstraße 27 in Berlin eine Opportunität nutzen. Im Rahmen des Verkaufs der Gesellschaftsanteile der Objektgesellschaft veräußerten wir das Objekt mit Besitz-, Nutzen- und Lastenwechsel zum 30. April 2019. Hierbei konnte auf Konzernebene ein Gewinn in Höhe von 260 Tausend Euro realisiert werden.

In dem Verkauf beider Objekte haben wir eine sehr gute Opportunität gesehen und selbstverständlich nutzen wir solche Marktopportunitäten, wenn diese im besten Interesse der InCity Immobilien AG und ihrer Aktionäre sind.

Ich möchte jedoch betonen, dass der Ausbau unseres Bestandsportfolios unverändert im Fokus unserer Aktivitäten steht. Aufgrund der anhaltenden Angebotsknappheit auf dem Immobilienmarkt in Verbindung mit den strengen Ankaufskriterien, welche wir an die Auswahl unserer Ankaufstargets stellen, ist jedoch mit einer Verlangsamung der Ankäufe in den folgenden Jahren zu rechnen.

Das Geschäftsjahr 2018 / Aktuelles 2019 Operative Highlights (6/6)

Projektbeteiligungen – Highlights

- ⌘ „Rhein VII – bildschön leben in Düsseldorf“
 - Vorab-Gewinnausschüttung in Höhe von TEUR 1.035 in 2018 vereinnahmt

- ⌘ „Haus 6“ in Düsseldorf
 - Letzten drei der insgesamt sieben Einheiten im ersten Halbjahr 2018 an die Erwerber übergeben

- ⌘ „Elbquartier Blankenese“ in Hamburg
 - 100% der Einheiten verkauft; keine Notwendigkeit einer weiteren Risikovorsorge

Ich komme nun zu unseren Projektbeteiligungen.

Das Projekt „Rhein VII – bildschön leben“, welches wir gemeinsam mit der CORPUS SIREO Projektentwicklung Wohnen GmbH betreiben,

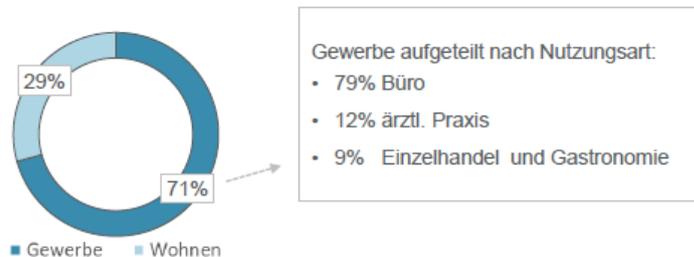
entwickelte sich im abgelaufenen Geschäftsjahr 2018 positiv nach Plan. Alle Einheiten sind verkauft und bezogen. Die Baumaßnahmen in beiden Baufeldern wurden bereits im Jahr 2017 vollständig abgeschlossen. Die projektbezogene Tochtergesellschaft der InCity AG erhielt im Jahr 2018 eine Vorab-Gewinnausschüttung in Höhe von 1 Million 35 Tausend Euro, nach einer Vorab-Gewinnausschüttung in Höhe von 1,5 Millionen Euro im Geschäftsjahr 2017.

Im südlichen Bauabschnitt ist das von der InCity erworbene „Punkthaus 6“ gelegen. Im ersten Halbjahr 2018 sind die letzten drei der insgesamt sieben Wohneinheiten an die Erwerber übergeben und somit die restlichen Kaufpreise realisiert worden.

Positive Nachrichten gibt es auch bezüglich unserer Projektentwicklung „Elbquartier Blankenese“ in Hamburg: Hier konnten im ersten Halbjahr 2019 die beiden letzten verbliebenen Häuser – von insgesamt ursprünglich 35 Häusern – mit notariellem Kaufvertrag verkauft werden. Eines der beiden Häuser wurde im Februar 2019 an die Erwerber übergeben; für das zweite Haus ist die Übergabe für nächste Woche terminiert. Wir gehen unverändert davon aus, dass die in den Vorjahren vorgenommene bilanzielle Risikovorsorge ausreichend ist und keine Notwendigkeit einer weiteren Risikovorsorge besteht. Die Mängelbeseitigungen laufen fortwährend.

Der deutsche Immobilienmarkt 2019 Aktuelle Markteinschätzung und allgemeine Marktentwicklung (1/2)

Verhältnis der Flächen Gewerbe vs. Wohnen (ohne Lager) von der InCity Immobilien AG
Stand: 30.06.2019



Allgemeine Einschätzung:

- ⌘ Transaktionsvolumen: Büroimmobilien von rd. 11,53 Mrd. EUR
- ⌘ Starke Nachfrage, steigende Mietpreise und fehlende Investitionsmöglichkeiten
- ⌘ Gestiegene wohnungspolitische Aktivitäten seitens der Politik

An dieser Stelle gebe ich Ihnen zuerst einen Überblick und anschließend eine Einschätzung zum deutschen Immobilienmarkt für das erste Halbjahr 2019. Einen Schwerpunkt möchte ich auf unsere Investitionsstandorte Berlin und Frankfurt am Main legen.

Basis für unsere Einschätzung waren neben Marktberichten von BNP Paribas Real Estate GmbH, Jones Lang LaSalle sowie Colliers International Deutschland GmbH unsere eigenen Erfahrungen im Transaktions- sowie Finanzierungsbereich. Unser sehr gutes Netzwerk ermöglicht uns einen fundierten Überblick über die aktuellen Entwicklungen in unseren Zielmärkten. Entsprechende Quellverweise der externen Quellen können Sie der später online zur Verfügung stehenden Rede entnehmen.

Der Schwerpunkt soll hierbei auf Gewerbeflächen und insbesondere den Büroflächen liegen. Die gewerblichen Flächen entsprechen einem Flächenanteil von rund 71 Prozent am Gesamtportfolio der InCity Gruppe.

Trotz vermehrter konjunktureller Risiken punktet Deutschland im globalen Kontext mit seiner Stabilität und gilt daher weiterhin als sicherer Hafen. Marktbeobachter gehen auch für das zweite Halbjahr mit einer hohen Investorennachfrage aus.

Ein Abschwung am Büro-Investmentmarkt ist somit noch nicht in Sicht: Gemäß BNP Paribas Real Estate GmbH sind Büroimmobilien erneut die mit Abstand beliebteste Assetklasse mit einem Umsatz von rund 11,53 Milliarden Euro im ersten Halbjahr 2019. Das ist das beste Resultat der vergangenen zehn Jahre und entspricht einem Anteil von rund 47 Prozent am Investmentumsatz. Damit einher gehen anhaltend steigende Mietpreise sowie ein nach wie vor attraktives Finanzierungsumfeld.

An den deutschen Top 7-Standorten (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, München, Köln, Hamburg und Stuttgart) wurde laut Marktstudien ein Volumen von gut 8,9 Milliarden Euro erfasst, allerdings wurde der Vorjahresumsatz um 9 Prozent verfehlt. Der Rückgang begründet sich vor allem mit dem Angebotsengpass.

Das mit Abstand höchste Transaktionsvolumen wurde mit 3,5 Milliarden Euro in Berlin registriert, der Umsatzrekord übersteigt den Vorjahreswert um 130 Prozent, in Frankfurt dagegen lag das Transaktionsvolumen bei rund 2,0 Mrd. Euro¹

Die starke Büroflächennachfrage setzte sich zur Jahresmitte 2019 fort, laut verschiedener Marktstudien wurde mit rund 1.870.000 Quadratmeter gehandelter Fläche in den TOP 7 ein neues Rekordhoch erzielt. Im

¹Quelle: BNP Paribas Real Estate GmbH, Büro-Investmentmarkt Deutschland, At a Glance Q2 2019

Ergebnis beträgt die Leerstandsquote aktuell 3,0 Prozent. Dies hat zur Folge, dass die Projektpipeline an Fahrt aufnimmt: 2019 werden rund 1,6 Mio. Quadratmeter Bürofläche in den Top 7 Standorten fertig gestellt—allerdings liegt die Vorvermietungsquote hier bereits bei rund 61 Prozent. Es werden somit weiter ansteigende Spitzen- und Durchschnittsmieten erwartet.²

Der deutsche Immobilienmarkt 2019 Aktuelle Markteinschätzung und allgemeine Marktentwicklung (2/2)

Berlin:

- ⌘ Nachfrage ist weiterhin stark ausgeprägt, anhaltende Angebotsknappheit am Markt; Leerstandsquote liegt bei 1,4 % (Stichtag 30.06.2019)
- ⌘ Angebot - Nachfrage Missverhältnis führt zu einem neuem Spitzenmietpreis von 35,50 EUR / m²

Frankfurt am Main:

- ⌘ Haupttreiber für den Flächenumsatz: Banken und Finanzdienstleister
- ⌘ Spitzenmiete steigt weiterhin auf 40,50 EUR / m²
- ⌘ Leerstandsquote in der Top-Bankenlage liegt bei rd. 3,4 % (Stichtag 30.06.2019)

Digitalisierung:

- ⌘ Steigende Bedeutung des Themas Digitalisierung bei Unternehmen der Immobilienbranche sowie deren Geschäftsprozesse

Berlin

Sehr gut entwickelt sich nach wie vor der Berliner Büromarkt. Im vergangenen Jahr wurde mit einem Umsatz³ von rund 418.000 Quadratmeter das zweibeste jemals erreichte Ergebnis erzielt. Trotz dieser Rekordzahlen hat Berlin mit einem weiterhin stark ausgeprägten

² Quelle: Colliers International Deutschland GmbH, Bürovermietung TOP 7, H1 2019

³ Quelle: BNP Paribas Real Estate GmbH, Büromarkt Berlin, At a Glance Q2 2019

Flächenmangel zu kämpfen: Der Flächenleerstand im Büromarktsektor liegt laut Colliers International Deutschland GmbH bei nur noch kritischen 1,4 Prozent und beschreibt die drastische Angebotsknappheit.⁴

Aufgrund der Angebotsknappheit und der hohen Nachfrage stieg auch im ersten Halbjahr 2019 die monatliche Spitzenmiete weiter an und lag im ersten Halbjahr 2019 bei 35,50 Euro pro Quadratmeter. Das bedeutet einen Anstieg von rund 12,7 Prozent zum Vorjahreszeitraum, in dem die Spitzenmiete bei 31,50 Euro pro Quadratmeter lag.⁵

Die starke Nachfrage wird unter anderem von Technologieunternehmen mit einem Anteil von 24 Prozent, der öffentlichen Verwaltung mit 18,7 Prozent sowie Coworking Anbietern mit 12,6 Prozent vorangetrieben.

Aktuell und in den nächsten zwei Jahren werden neue Büroflächen auf den Markt kommen: Zum Jahresende 2019 werden rund 587.000 Quadratmeter Fläche fertig gestellt und für das Jahr 2020 sind rund 559.000 Quadratmeter in Planung. Diese Flächen sind allerdings bereits jetzt nahezu voll belegt.⁶

Im Ergebnis ist das Interesse an Investitionen in der Hauptstadt unverändert hoch. In Berlin als kontinuierlich wachsenden Immobilienmarkt sehen wir weiterhin Chancen und halten somit an unserer Investitionsstrategie fest.

Frankfurt am Main

Auch wenn der Fokus unserer Tätigkeit sich hauptsächlich auf Berlin ausrichtet, zählen wir Frankfurt ebenfalls zu unserem Investitionsgebiet.

⁴ Quelle: Colliers International Deutschland GmbH, Bürovermietung Berlin, H1 2019

⁵ Quelle: Jones Lang LaSalle, Office Market Profile, Berlin Q2 2019

⁶ Quelle: Colliers International Deutschland GmbH, Bürovermietung Berlin, H1 2019

Wir verfolgen den wachsenden Frankfurter Immobilienmarkt wachsam und sind immer daran interessiert Opportunitäten zu nutzen.

Trotz eines verhaltenen ersten Quartals im Frankfurter Büromarkt hat das zweite Quartal stark an Dynamik gewonnen und aufgeholt: Mit 281.000 Quadratmeter wurde ein sehr gutes Halbjahresergebnis erzielt und das Vorjahresergebnis um drei Prozent übertroffen.

Haupttreiber für den sehr guten Umsatz waren laut der BNP Paribas Real Estate GmbH vor allem Banken und Finanzdienstleister mit einem Umsatzanteil von 28,5 Prozent, gefolgt von Beratungsgesellschaften mit 13,5 Prozent, die sich damit vor den sonstigen Dienstleistungen mit rund 11 Prozent platzieren konnten.⁷

Die gute Nachfragesituation der vergangenen Jahre spiegelt sich allerdings auch in der Leerstandsentwicklung wider – die Leerstandsquote in Frankfurt am Main lag im 2. Quartal 2019 bei 6,1 Prozent⁸. im Vergleichszeitraum des Vorjahres lag sie noch bei 7,6 Prozent. Besonders gering ist das Angebot von freien Flächen in den Top Bankenlagen der Stadt, hier beträgt die Leerstandsquote lediglich 3,4 Prozent⁹. Die monatliche Spitzenmiete stieg auf ein Allzeithoch von 40,50 Euro pro Quadratmeter, was eine Veränderung von plus 5,2 Prozent zum Vorjahreszeitraum bedeutet.¹⁰

In Folge der hohen Nachfrage nahmen die Bautätigkeiten in Frankfurt erheblich zu: Bis Ende des laufenden Jahres sollen weitere 166.000 Quadratmeter Büroflächen fertig gestellt werden, wovon allerdings schon mehr als 80 Prozent belegt sind. Im Jahr 2020 werden noch einmal rund

⁷ Quelle: BNP Paribas Real Estate GmbH, Büromarkt Frankfurt, At a Glance Q2 2019

⁸ Quelle: Jones Lang LaSalle, Office Market Profile, Frankfurt a.M. Q2 2019

⁹ Quelle: BNP Paribas Real Estate GmbH, Büromarkt Frankfurt, At a Glance Q2 2019

¹⁰ Quelle: Colliers International Deutschland GmbH, Bürovermietung Frankfurt am Main, H1 2019

278.000 Quadratmeter Fläche fertiggestellt. Des Weiteren befinden sich viele Bauprojekte in der Pipeline.¹¹

Eine Gesamtjahresprognose lässt sich schwer treffen: Thema wird auch im zweiten Halbjahr die angespannte Angebotssituation bleiben, vor allem in Berlin. Die Mehrzahl der Marktteilnehmer geht von weiter steigenden Mietpreispotentialen aus. Dieser Meinung schließen wir uns an.

Auf dem Wohninvestmentmarkt war das Investitionsvolumen im ersten Halbjahr 2019 rückläufig. Der Rückgang wird hauptsächlich auf das unverändert geringe Angebot zurückgeführt und dies trotz vieler regulatorischen und bürokratischen Neuerungen in Deutschland. Die verstärkte Forderung der Öffentlichkeit nach bezahlbarem Wohnraum führt zudem zu einer gestiegenen wohnungspolitischen Aktivität von Seiten des Bundes, der Länder und Kommunen.¹² So sind neben den gesetzlichen Anpassungen der vergangenen Jahre auch für das Jahr 2019 eine Vielzahl an Änderungen der gesetzlichen Rahmenbedingungen in Kraft getreten oder für einen Gesetzentwurf geplant.

Zu Beginn des Jahres 2019 ist auf der Bundesebene das Mietrechtsanpassungsgesetz zur Mietpreisbremse und der Modernisierungsumlage in Kraft getreten, durch den die Mieter die Möglichkeit bekommen, Rechtsverstöße gegen die Regelung der Mietpreisbremse einfacher zu melden und durchzusetzen. Dies beinhaltet etwa eine Auskunftspflicht seitens der Vermieter hinsichtlich der Höhe der bezahlten Vormiete. Zum anderen geht mit dieser Gesetzänderung eine Reduktion der auf den Mieter umlagefähigen Modernisierungskosten einher. Für das Jahr 2019 gehen zudem weitere Gesetzentwürfe in die

¹¹Quelle Colliers International Deutschland GmbH, Bürovermietung Frankfurt am Main, H1 2019

¹²Quelle : Jones Lang LaSalle, Wohnungsmarktbericht Deutschland 2019

Planung, die eine hohe Tragweite besitzen. Dazu gehört insbesondere die Neureglung der Grundsteuer.¹³

In der Konsequenz werden wir als InCity Gruppe unseren Fokus weiterhin auf gewerbliche Immobilien richten.

Ich komme nun zu einem Thema, welches zukünftig einen starken und im Umfang noch nicht vollständig abzuschätzenden Einfluss auf unsere Geschäftstätigkeit sowie die gesamte Immobilienbranche haben wird. Ich meine die Einführung digitaler Technologien beziehungsweise die durch die darauf aufbauenden Anwendungssysteme hervorgerufenen Veränderungen, kurz „Digitalisierung“.

Im Zentrum aller Entwicklungen im Bereich der Digitalisierung stehen die drei zentralen Bereiche der Immobilienbranche, welche sich im Kern verändern werden:

- Die Unternehmen der Immobilienwirtschaft, in denen Vermarktung, Verwaltung, Bewirtschaftung und Kundenservices gestaltet werden, die sich aber in einem fortlaufenden digitalen Change Management mit vielfältigen Herausforderungen befinden,
- Der Kunde mit seinem geänderten Kommunikationsverhalten und neuen Kommunikationsmitteln, seinem Anliegen nach Transparenz und nachhaltigem Handeln, seinen veränderten Einkaufsgewohnheiten, geändertem Arbeitsverhalten bis hin zu komplexen Arbeitsmustern und seinem Bedarf an zusätzlichen Dienstleistungen, wie zum Beispiel Services für Sicherheit und Komfort,

¹³ Quelle : Jones Lang LaSalle, Wohnungsmarktbericht Deutschland 2019

- Das Gebäude mit seinen vielfältigen Ausprägungen als Smart Building, das durch Aktoren und Sensoren im Internet der Dinge präsent ist und dadurch in eine Vielzahl von Wertschöpfungsketten integriert werden kann.¹⁴

Zusammengefasst kann man sagen, dass die Digitalisierung das Zusammenspiel mit einer Vielzahl von Akteuren in vor- und nachgelagerten Branchen verändert und erfasst. Sie führt letztendlich dazu, dass Unternehmens- und Branchengrenzen entlang der Wertschöpfungsprozesse durchlässiger werden und neue Kooperationsmodelle entstehen können und müssen.

Die InCity Gruppe leitet aus dieser Entwicklung drei wesentliche Aspekte für das eigene Handeln ab:

- Notwendigkeit aus der Vielzahl der verfügbaren und in Entwicklung befindlichen IT-Lösungen jene herauszufiltern, die die Kern-Prozesse des Unternehmens beschleunigen, fehlerunanfälliger machen und qualitativ verbessern,
- Konsequente Weiterentwicklung der vorhandenen IT-Tools im Bereich der Immobilienverwaltung und des Asset Managements sowie weitgehende Vernetzung mit Akteuren der Wertschöpfungskette,
- Entwicklung einer zentralen Business Intelligence Plattform zur Unterstützung bei komplexen Entscheidungsfindungen.

Wir wollen in diesen Bereich weiter investieren um eine moderne, zeitgemäße und zukunftsorientierte Immobilien-Plattform zu schaffen, die langfristig am Markt agieren und konkurrieren kann.

¹⁴ Quelle: InWIS-Studie in Kooperation mit der EBZ Business School im Auftrag der BID, Digitalisierung in der Immobilienwirtschaft-Chancen und Risiken, Bochum 2016

Immobilienbewertung zum 31. März 2019 Portfoliowert / NAV je Aktie

Bewertung von BNPP REC (externer Dritter):

- ∴ 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
- ∴ Bewertungsmethode: Hardcore and Topslice im Einklang mit den Empfehlungen der International Valuation Standards (IVS) und Valuation Standards der RICS

Portfoliowert der 10 Bestandsimmobilien:

EUR 208,5 Mio.



Auf Basis der BNPP REC Bewertung liegt der innere Wert
(Net Asset Value, NAV) des InCity Konzerns zum 31. März 2019 bei
EUR 1,47 pro Aktie

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.

INCITY
IMMOBILIEN AG

Seite 11
Telefon +49 (0) 69 719 18 89-0 | info@incity.ag

Meine sehr verehrten Damen und Herren, lassen Sie mich nun zur Marktbewertung unserer Bestandsimmobilien kommen:

Wie bereits im Vorjahr unterzogen wir unsere Bestandsimmobilien zum 31. März 2019 einer solchen Bewertung. Die Immobilie Leipziger Platz 8 wurde dabei bereits berücksichtigt. Für die Bewertung der Bestandsimmobilien der InCity Immobilien Gruppe beauftragten wir wie im Vorjahr die BNP Paribas Real Estate Consult GmbH als externen Dritten.

BNP Paribas Real Estate Consult verwendete hierzu im Einklang mit den Empfehlungen der International Valuation Standards und den Valuation Standards der Royal Institution of Chartered Surveyors (kurz: RICS) die sogenannte „Investment Methode“ mittels eines sogenannten „Hardcore and Topslice“-Modells.

Dabei werden für die Berechnung des Nettokapitalwerts 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.

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.

Ergänzend werden als sonstige wertbeeinflussende Gegebenheiten noch ein eventuell vorhandener Instandhaltungsstau, Vermietungskosten des aktuellen Leerstands, unterstellte Kosten für eine Anschlussvermietung sowie weitere wertbeeinflussende Gegebenheiten (zum Beispiel in der Zukunft liegende mietfreie Zeiten) berücksichtigt.

Vom sich hieraus ergebenden Bruttokapitalwert werden entsprechend üblicher Praxis die darin enthaltenen Erwerbsnebenkosten eines möglichen Investors bereinigt, woraus sich der Nettokapitalwert ergibt.

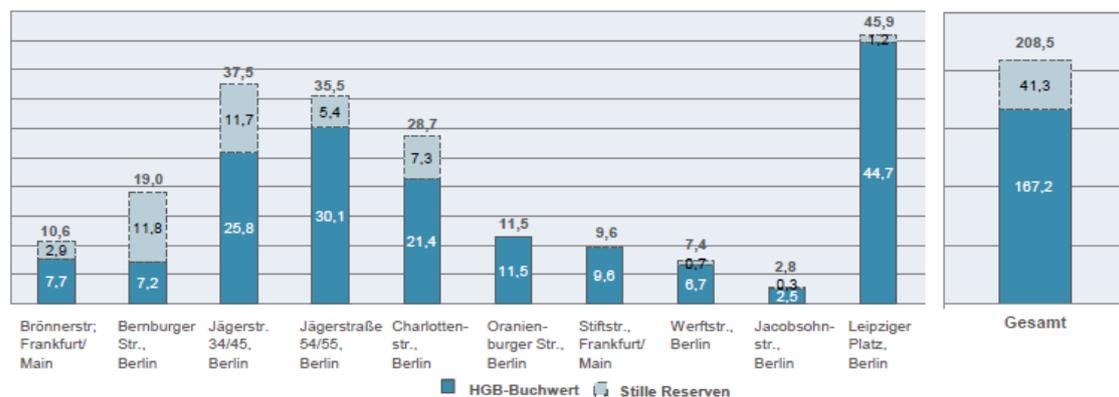
Zusammenfassend führte die Bewertung von BNP Paribas Real Estate Consult unter Berücksichtigung des Leipziger Platzes zu einem Portfolio-Wert zum Stichtag 31. März 2019 von 208,5 Millionen Euro.

Am 22. Mai 2019 kommunizierten wir diese Portfolio-Werte und stellten eine Unternehmenskurzpräsentation mit einem Überblick über die Bestandsimmobilien auf unserer Website ein. Ebenfalls in dieser Präsentation enthalten ist eine Berechnung des inneren Werts oder auch Net Asset Values (kurz: NAV) je Aktie. Basierend auf einem

Zwischenabschluss, das heißt der Konzernbilanz zum 31. März 2019, ergibt sich ein Net Asset Value von 1,47 Euro je Aktie. Somit valutiert die InCity-Aktie aktuell mit einem deutlichen NAV-Abschlag.

Immobilienbewertung zum 31. März 2019 Stille Reserven

Bestandsimmobilien Marktwertbewertung zum 31. März 2019 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 planmäßige Abschreibungen von rund EUR 1,8 Mio. auf die Bestandsimmobilien (vss. in 2019)
- ∴ Stille Reserven von rund EUR 41,3 Mio. zum 31. März 2019 (basierend auf BNPP REC-Bewertung)

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.

Die Bilanzierung der Bestandsimmobilien nach HGB erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten. Das heißt konkret, dass für die zum 31. März 2019 in unserem Eigentum befindlichen Bestandsimmobilien im laufenden Geschäftsjahr planmäßige Abschreibungen auf die Gebäude in Höhe von rund 1,8 Millionen Euro anfallen und den HGB-Buchwert entsprechend vermindern. Darüber hinaus bleiben die substantiellen Marktwertsteigerungen in Folge der positiven Marktentwicklung sowie die operative Wertsteigerung durch aktives Asset Management (etwa durch steigende Mieten) in der HGB-Bilanzierung unberücksichtigt. Dies alles führt zu stillen Reserven. Die stillen Reserven umfassen somit auf Basis der Portfoliobewertung durch BNP Paribas Real Estate Consult rund 41,3

Millionen Euro. Somit liegt der Marktwert zum Stichtag 31. März 2019 insgesamt knapp 25 Prozent über dem HGB-Buchwert. Hieraus lässt sich der unmittelbare Erfolg der Investitionsstrategie ablesen.

Lassen Sie mich jetzt das Wort an meinen Vorstandskollegen, den Finanzvorstand Helge Hehl übergeben. Vielen Dank bis hierher für Ihre Aufmerksamkeit.

Das Geschäftsjahr 2018 und Ausblick Ergebnisse – Auf einen Blick

Ergebnis auf Konzern- und Einzelabschlussebene deutlich über Plan

- 1 Konzernergebnis**
 - Signifikante Verbesserung des EBITDA auf EUR 3,2 Mio. (2017: EUR 1,2 Mio.)
 - Jahresfehlbetrag 2018: wesentliche Verbesserung auf TEUR -446 (2017: EUR -2,3 Mio.)
- 2 Einzelabschluss**
 - Deutliche Verbesserung des Jahresergebnis auf EUR +0,7 Mio. (2017: EUR -0,2 Mio.)
- 3 Ausblick 2019**
 - Konzernabschluss: Jahresfehlbetrag zwischen EUR -2,1 Mio. und EUR -2,4 Mio.
 - vss. rund EUR 1,8 Mio. planmäßige HGB Abschreibungen auf Immobilien
 - ab Okt 2019: >EUR 1 Mio. p.a. zus. Mieteinnahmen aus Jägerstr. 54/55
 - Einzelabschluss: Jahresergebnis zwischen EUR -0,3 Mio. und EUR +0,1 Mio.

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre, meine sehr verehrten Damen und Herren!

Auch ich heiße Sie herzlich auf der diesjährigen Hauptversammlung der InCity Immobilien AG willkommen.

Lassen Sie mich mit der Zusammenfassung der Ergebnisse des Geschäftsjahres 2018 beginnen.

Die InCity Immobilien AG hat sowohl im Konzern als auch auf Einzelabschlusssebene die Erwartungen beziehungsweise Planungen des Vorstands erfüllt: Das Ergebnis lag sowohl im Konzern als auch in der Einzelgesellschaft über Plan. Hierzu trug maßgeblich der Buchgewinn aus der Veräußerung der Bestandsimmobilie „Schäfergasse 38/40“ in Frankfurt am Main mit 910 Tausend Euro bei; Herr Freund hat bereits berichtet. Zu der deutlichen Ergebnisverbesserung führten zudem – neben dem Buchgewinn aus dem Verkauf der Schäfergasse – im Wesentlichen höhere Vergütungen von Asset Management Dienstleistungen für Dritte (plus 0,3 Millionen Euro) sowie Verschiebungen von Aufwandspositionen in das laufende Geschäftsjahr 2019, wie zum Beispiel Maklerprovisionen im Bereich Bestandsimmobilien (plus 0,2 Millionen Euro). Insgesamt wurde auf Konzernebene im Geschäftsjahr 2018 ein Jahresfehlbetrag von minus 446 Tausend Euro erzielt. Ursprünglich hatten wir mit einem Konzernjahresfehlbetrag für 2018 von zwischen minus 1,9 Millionen und minus 2,3 Millionen Euro gerechnet.

Gegenüber dem Vorjahr konnten auf Konzernebene sowohl der Jahresfehlbetrag (im Vorjahr: minus 2,3 Millionen Euro) auf die eben genannten minus 446 Tausend Euro als auch das operative EBITDA von 1,2 Millionen Euro auf rund 3,2 Millionen Euro deutlich verbessert werden. Neben dem bereits genannten Buchgewinn aus dem Verkauf der „Schäfergasse 38/40“ in Frankfurt am Main sowie höheren Vergütungen von Asset Management-Dienstleistungen trugen hier im Vergleich zum Vorjahr maßgeblich steigende operative Ergebnisse aus dem wachsenden Bestandsimmobilienportfolio bei.

Gegenläufig machte sich im Wesentlichen die um 465 Tausend Euro auf 1,035 Millionen Euro gesunkene Gewinnausschüttung (vor Abschreibung

auf den Beteiligungsbuchwert) im Rahmen der Projektentwicklung „Rhein VII – bildschön leben“ bemerkbar.

Negativ wirkte sich im Geschäftsjahr 2018 weiterhin der Leerstand im Objekt „Jägerstraße 54/55“ in Berlin-Mitte aus. Mittlerweile – Herr Freund hat bereits berichtet – ist die Übergabe an den Mieter der Büroflächen erfolgt und – nach einer mietfreien Zeit – werden wir im Oktober 2019 die ersten Mieteinnahmen generieren. Wir erwarten unverändert mehr als eine Million Euro annualisierte Mieteinnahmen, welche sich nahezu vollständig ergebniswirksam auswirken werden.

Wie geplant war das Ergebnis auf Einzelgesellschaftsebene im Geschäftsjahr mit 707 Tausend Euro (Vorjahr: minus 168 Tausend Euro) positiv und konnte auch gegenüber dem ursprünglich geplanten Ergebnis für das Berichtsjahr deutlich verbessert werden. Hier wirkte sich ebenfalls der Verkauf der Bestandsimmobilie „Schäfergasse 38/40“ positiv durch entsprechende Ergebnisabführungsverträge aus.

Ich komme nun zum laufenden Geschäftsjahr 2019. Bitte beachten Sie, dass es sich hierbei unverändert um eine Prognose handelt, die wir am 31. März 2019 im Rahmen der Aufstellung des Konzern- und Einzelabschlusses für das Geschäftsjahr 2018 abgegeben haben. Ich weise darauf hin, weil der Verkauf der „Jacobsohnstraße 27“ in Berlin im April 2019 und damit nach der Aufstellung und Billigung des Jahresabschlusses erfolgte. Der Ergebniseffekt aus dem Verkauf von 100 Prozent der Geschäftsanteile an der die Immobilie haltenden Gesellschaft (IC Objekt10 Berlin GmbH) war in dieser Prognose nicht berücksichtigt. Der Ergebniseffekt aus dem Verkauf zum Ende April beträgt auf Konzernebene rund 260 Tausend Euro. Hauptsächlich auf Grund des Verzugs der Übergabe an den Mieter der Gewerbeflächen in der „Jägerstraße 54/55“ haben wir aber einen gegenläufigen Effekt in etwa der

gleichen Höhe, so dass wir unsere abgegebene Prognose eines Konzernjahresfehlbetrags für das laufende Geschäftsjahr 2019 zwischen minus 2,1 und minus 2,4 Millionen Euro bestätigen. Dieser deutliche Fehlbetrag auf Konzernebene ist jedoch erneut vor dem Hintergrund der folgenden Faktoren zu würdigen:

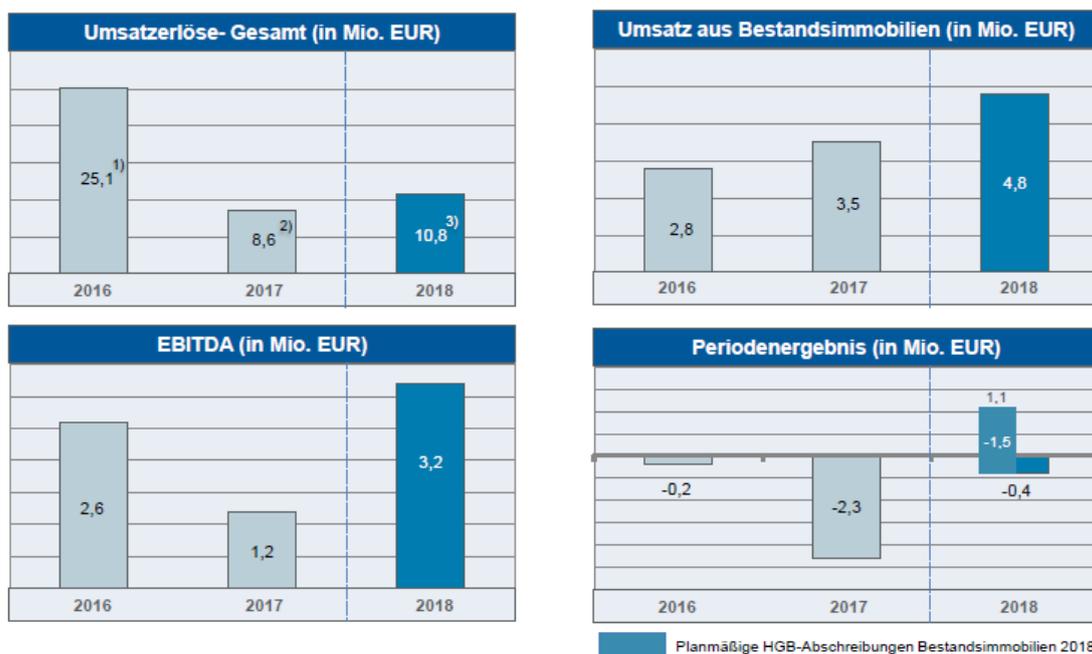
1. Die Bilanzierung der Bestandsimmobilien nach HGB erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten. Das heißt, dass für die im Jahr 2019 im Bestand der InCity Gruppe befindlichen Bestandsimmobilien im laufenden Geschäftsjahr voraussichtlich planmäßige Abschreibungen in Höhe von rund 1,8 Millionen Euro anfallen und den HGB-Buchwert entsprechend vermindern. Darüber hinaus bleiben die von meinem Vorstandskollegen Michael Freund dargestellten substantiellen Marktwertsteigerungen in Folge der positiven Marktentwicklung sowie die operative Wertsteigerung durch aktives Asset Management in der HGB-Bilanzierung unberücksichtigt. Dies alles aber führt zu stillen Reserven.
2. Zusätzlich erwirtschaftet der Konzern im laufenden Jahr Tilgungsleistungen auf bestehende Bankverbindlichkeiten von voraussichtlich rund 1,6 Millionen Euro, welche automatisch zu einer Erhöhung des Net Asset Values (NAV) beitragen und somit im Rahmen der Finanzierung eigenkapitalerhöhend sind.
3. Auch in diesem Jahr haben wir für die ersten neun Monate keine Mieteinnahmen in der „Jägerstraße 54/55“ in Berlin-Mitte. Ab dem Oktober 2019 erwarten wir hier wie angesprochen annualisierte Mietmehreinnahmen von mehr als einer Million Euro.

Auf Einzelabschlussenebene erwarten wir unverändert ein Jahresergebnis in Höhe von minus 300 Tausend bis plus 100 Tausend Euro. Der

Ergebniseffekt aus dem Verkauf der Objektgesellschaft, in der die „Jacobsohnstraße 27“ gehalten wurde, beträgt im Einzelabschluss rund 225 Tausend Euro und somit sind wir noch in der abgegebenen Bandbreite unserer Prognose für das laufende Geschäftsjahr.

Der Ausbau unseres Bestandsimmobilienportfolios steht weiterhin im Fokus unserer Aktivitäten. Auch opportunistische Objekte, bei denen wir umsetzbare Optimierungsmöglichkeiten sehen, schließen wir für einen Erwerb ausdrücklich nicht aus.

Finanzkennzahlen 2018 Ertragslage des InCity Konzerns



Ich erläutere Ihnen nun Details zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage für den Konzern für das Geschäftsjahr 2018.

Insgesamt wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr 2018 Konzernumsatzerlöse in Höhe von rund 10,8 Millionen Euro erzielt; eine

Steigerung von rund 2,2 Millionen Euro gegenüber dem Vorjahr. Die Umsatzerlöse resultierten im Jahr 2018 aus:

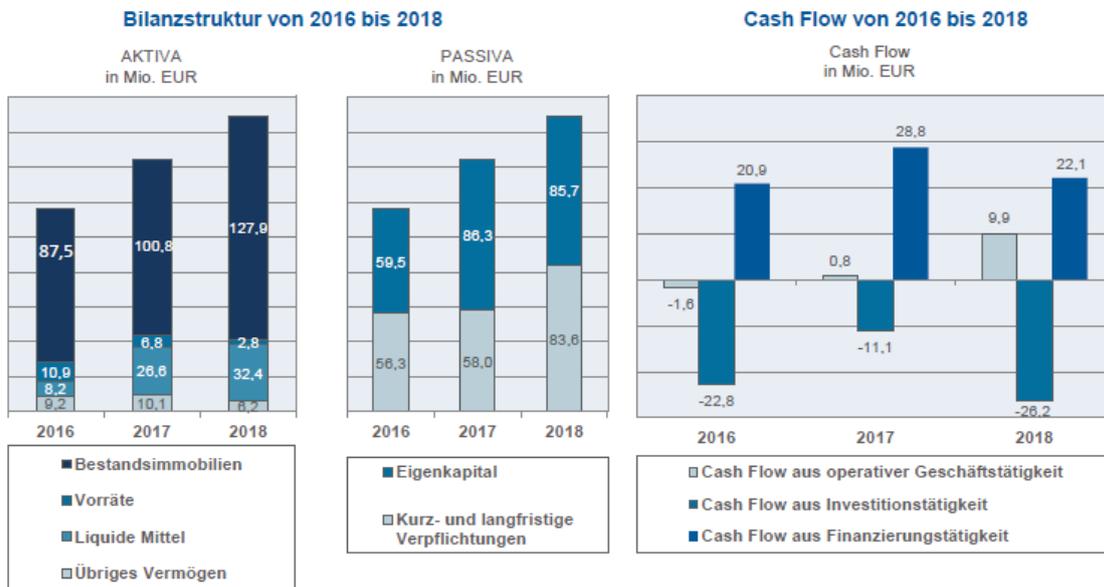
1. Umsätzen aus den Bestandsimmobilien in Höhe von 4,8 Millionen Euro (2017: 3,5 Millionen Euro)
2. Umsätze aus dem Verkauf von Bestandsimmobilien: in Höhe von 0,9 Millionen Euro (2017: 0)
3. Umsätzen aus Projektentwicklungen (d.h. „Haus 6“ in Düsseldorf: in Höhe von 4,4 Millionen Euro (2017: 4,8 Millionen Euro)
4. Umsätzen aus dem Asset-Management-für-Dritte sowie damit zusammenhängende Tätigkeiten: in Höhe von 0,6 Millionen Euro (2017: 0,2 Millionen Euro).

Rechts oben im dargestellten Chart sehen Sie die Steigerung der Umsatzerlöse aus den Bestandsimmobilien.

Zu der Steigerung des operativen EBITDAs im Geschäftsjahr 2018 im Vergleich zum Vorjahr hatte ich eingangs bereits Stellung genommen.

Insgesamt erzielte der Konzern einen Jahresfehlbetrag von rund minus 400 Tausend Euro. Wie ebenfalls zuvor erwähnt, liegt der Grund dafür vornehmlich in den planmäßigen Abschreibungen der Bestandsimmobilien von rund 1,5 Millionen– hier auch farbig abgesetzt dargestellt – sowie im eingeplanten Leerstand der „Jägerstraße 54/55“ .

Finanzkennzahlen 2018 Vermögens- und Finanzlage des InCity Konzerns



Auf dieser Folie sehen Sie die Vermögens- und Finanzlage des InCity Konzerns zu den Stichtagen 31. Dezember 2016 bis 31. Dezember 2018.

Unseren bislang im Konzern aufgebauten Immobilienbestand konnten wir maßgeblich zu sehr guten Konditionen langfristig refinanzieren. Gleichzeitig haben wir eine stabile Eigenkapitalquote von rund 51 Prozent.

Ich möchte an dieser Stelle nochmals ausdrücklich darauf hinweisen, dass die substantielle Wertsteigerung in Folge der positiven Marktentwicklung in der Rechnungslegung nach HGB unberücksichtigt und somit in dem HGB-Buchwert von 127,9 Millionen Euro zum 31. Dezember 2018 nicht enthalten ist. Die stillen Reserven belaufen sich zum Zeitpunkt der Bewertung von einem externen Dritten (31. März 2019) für alle zu diesem Stichtag enthaltenen zehn Bestandsimmobilien auf rund 41 Millionen

Euro. Bitte beachten Sie, dass der Bilanzwert der Bestandsimmobilien zum 31. Dezember 2018 nur die ersten neun erworbenen Bestandsimmobilien in Höhe von rund 121,1 Millionen Euro berücksichtigt sowie die geleisteten Anzahlungen für den „Leipziger Platz 8“ in Berlin-Mitte von rund 6,8 Millionen Euro. Der Leipziger Platz 8 hatte seinen Nutzen- und Lastenwechsel zum 31. März 2019 und ist somit in der Bilanz zum 31. Dezember 2018, bis auf die geleisteten Anzahlungen, noch nicht enthalten. Bei den geleisteten Anzahlungen handelt es sich im Wesentlichen um eine Anzahlung auf den Kaufpreis in Höhe von 4,21 Millionen Euro sowie die Grunderwerbsteuer.

Der Cashflow aus operativer Tätigkeit im abgelaufenen Geschäftsjahr mit positiven 9,9 Millionen Euro resultiert vor allem aus dem (zahlungswirksamen) EBITDA, das Beteiligungsergebnis ist hier nicht eingerechnet, sowie den Veränderungen des Net Working Capital. Dies führte im Vergleich zum Vorjahr zu einem Anstieg um erfreuliche 9,1 Millionen Euro. Hierzu trugen maßgeblich die Einzahlungen der zum 31. Dezember 2017 auf Notaranderkonten hinterlegten Kaufpreisgelder der Wohneinheiten des „Haus 6“ (rund 4,0 Millionen Euro) sowie die weiteren Übergaben der restlichen Wohneinheiten des „Haus 6“ im Geschäftsjahr 2018 (rund 4,4 Millionen Euro) bei.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit in Höhe von minus 26,2 Millionen Euro ist vornehmlich auf den Erwerb der weiteren Immobilienobjekte für das im Aufbau befindliche Portfolio an Bestandsimmobilien (rund 39,6 Millionen Euro) sowie – gegenläufig – auf die Einzahlung aus dem Verkauf der „Schäfergasse 38/40“ in Frankfurt am Main (rund 11,8 Millionen Euro) zurückzuführen. Zudem ist hier die Gewinnausschüttung des Projektes „Haus 6“ in Höhe von rund einer Million Euro ausgewiesen.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit von 22,1 Millionen Euro resultiert maßgeblich aus der im Geschäftsjahr auf Ebene der Muttergesellschaft durchgeführten Begebung der Anleihe 2018/2023 in Höhe von 20 Millionen Euro sowie der Aufnahme (11,6 Millionen Euro) und der Rückführung (7,8 Millionen Euro) von Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und Verbindlichkeiten eines Projektpartners (0,5 Millionen Euro) sowie gezahlten Zinsen (1,2 Millionen Euro).

Finanzkennzahlen 2018 Ertragslage der InCity AG



Die Ertragslage der Einzelgesellschaft, die Sie nun auf den Charts sehen können, spiegelt durchweg den positiven Trend in der Entwicklung der InCity AG wieder.

Das operative EBIT der InCity AG konnte von rund minus 100 Tausend Euro im Vorjahr auf positive rund 830 Tausend Euro verbessert werden. Das laufende Ergebnis fiel mit rund 707 Tausend Euro ebenfalls deutlich besser aus als im Vorjahr mit rund minus 168 Tausend Euro.

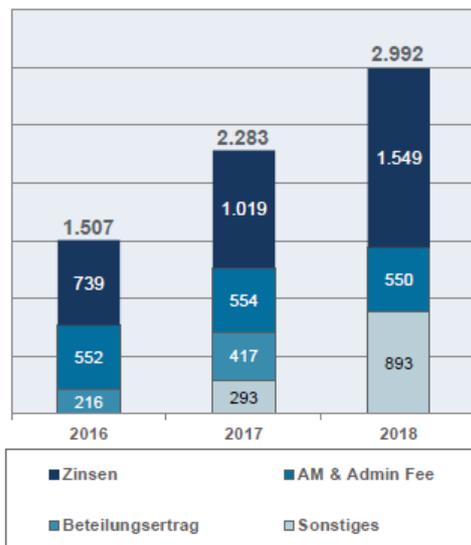
Das Beteiligungsergebnis im Geschäftsjahr 2018 in Höhe von 893 Tausend Euro setzte sich wie folgt zusammen:

1. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen in Höhe von rund 2,25 Millionen Euro: Diese resultieren zum einen aus der Tochtergesellschaft Rheinblick Lage 1 (1,7 Millionen Euro) und umfassen
 - a) die Gewinnausschüttung aus dem Projekt „Rhein VII“ in Höhe von rund einer Million Euro (brutto, vor Steuern), sowie
 - b.) das realisierte Ergebnis der übergebenen Wohnungen des in Eigenregie vermarkteten „Haus 6“ (unter Berücksichtigung von konzerninternen Zinsen aus dem Gesellschafterdarlehen).
2. Zum Zweiten resultieren Erträge aus Gewinnabführungsverträgen von rund 545 Tausend Euro mit der Tochtergesellschaft IC Objekt11 Berlin GmbH, welche zu 100 Prozent an der die verkaufte Immobilie „Schäfergasse 38/40“ haltenden Gesellschaft IC Objekt7 Frankfurt GmbH beteiligt ist.
3. Diesen Erträgen aus Gewinnabführungsverträgen in Höhe von rund 2,25 Millionen Euro stehen Abschreibungen auf Finanzanlagen in Höhe von rund 1,36 Millionen Euro gegenüber. Diese umfassen zum einen
 - a) den im Beteiligungsbuchwert aktivierten Nettoanteil der Gewinnausschüttung des Projekts „Rhein VII“ (von rund 725 Tausend Euro), sowie
 - b) den verbliebenen anteiligen, ebenfalls im Beteiligungsbuchwert aktivierten Gewinn in Höhe von 632 Tausend Euro.

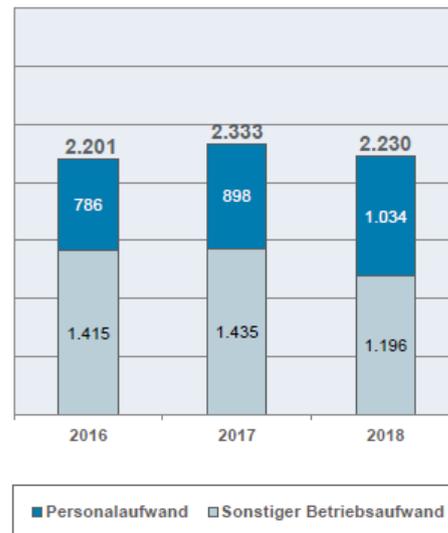
Das Ergebnis vor Steuer (kurz EBT) sowie das laufende Ergebnis konnte im Vergleich zum Geschäftsjahr 2016 deutlich von jeweils rund minus 800 Tausend Euro auf rund positive 700 Tausend Euro verbessert werden.

Finanzkennzahlen 2018 Ertrags- und Kostenentwicklung der InCity AG

Ertragsentwicklung
von 2016 bis 2018
in TEUR



Operative Kosten von 2016 bis 2018
in TEUR



Auf der nächsten Folie haben wir wie gewohnt den Erträgen die operativen Kosten der Einzelgesellschaft gegenübergestellt.

Die Einnahmen der InCity AG setzen sich zusammen aus Managementgebühren, Zinsen aus der Gesellschafterfinanzierung der Bestandsimmobilien und der Projektbeteiligungen sowie Beteiligungserträgen. Die Position „Sonstiges“ umfasst im vergangenen Jahr 2018 die schon ausgeführten Gewinnabführungen der Tochtergesellschaften Rheinblick Lage 1 GmbH und IC Objekt11 Berlin GmbH in Höhe von insgesamt rund 2,25 Millionen Euro sowie die damit zusammenhängenden und bereits erläuterten ausschüttungsbedingten Abschreibungen auf Finanzanlagen in Höhe von 1,36 Millionen Euro. Die

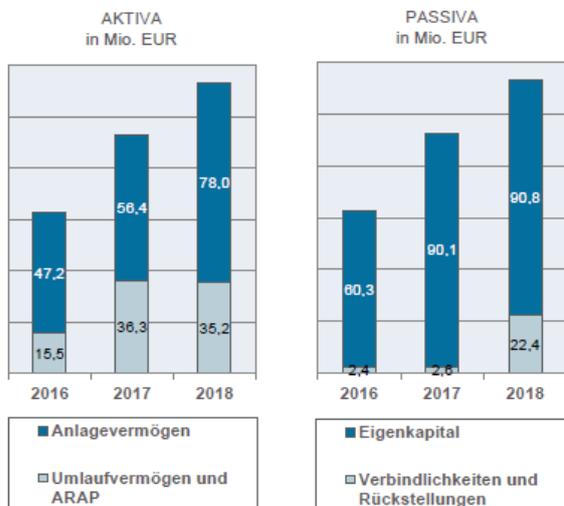
Einnahmen im abgelaufenen Geschäftsjahr lagen mit insgesamt rund 3 Millionen Euro deutlich über dem Niveau des Vorjahres mit 2,3 Millionen Euro. Während die vereinnahmten Asset-Management-Gebühren im Vorjahresvergleich mit rund 0,6 Millionen Euro nahezu unverändert blieben, konnten die Zinserträge um rund 530 Tausend Euro auf mehr als 1,5 Millionen Euro gesteigert werden; vornehmlich aus Zinserträgen von Bestandsgesellschaften – auf Grund des wachsenden Immobilienportfolios.

Die operativen Kosten der Einzelgesellschaft sind insgesamt um rund 103 Tausend Euro auf 2,23 Millionen Euro zurückgegangen. Zwar stiegen die Personalaufwendungen von 898 Tausend Euro auf rund eine Million Euro an; dies ist im Wesentlichen auf die gestiegene Anzahl der Beschäftigten im abgelaufenen Geschäftsjahr 2018 zurückzuführen. Im Geschäftsjahr 2018 wurden mit dem Vorstand durchschnittlich mehr als neun Mitarbeiter beschäftigt; im Jahr 2017: durchschnittlich acht Mitarbeiter. Dafür sind die sonstigen betrieblichen Aufwendungen im Vorjahresvergleich um rund 239 Tausend Euro, also rund 17 Prozent, gesunken. Ursächlich hierfür ist insbesondere die Tatsache, dass im Geschäftsjahr 2018 keine Kosten für eine Kapitalerhöhung angefallen sind und die Kosten für die Begebung der Anleihe 2018/2023 um rund 248 Tausend Euro gegenüber der Kapitalerhöhung im Jahr 2017 deutlich geringer ausgefallen sind.

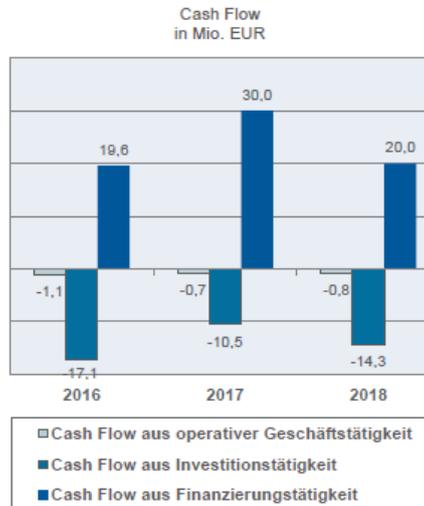
Insgesamt lässt sich an diesen beiden Charts ablesen, dass wir die Deckung der operativen Kosten im Jahr 2018 auf Einzelabschlussebene erreichen konnten.

Finanzkennzahlen 2018 Vermögens- und Finanzlage der InCity AG

Bilanzstruktur von 2016 bis 2018



Cash Flow von 2016 bis 2018



Kommen wir nun zur Vermögens- und Finanzlage der InCity AG zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2018.

Die Finanzanlagen – und damit im Wesentlichen das hier abgebildete Anlagevermögen – bestehen größtenteils aus Ausleihungen an die das Immobilienvermögen haltenden Objektgesellschaften sowie aus der Beteiligung an der Rheinblick Lage 1 GmbH. Der Anstieg der Finanzanlagen um rund 21,5 Millionen Euro resultiert vor allem aus den im abgelaufenen Geschäftsjahr 2018 neuen Ausleihungen an die neu gegründeten Objektgesellschaften. Gegenläufig entwickelte sich der Beteiligungsbuchwert der Rheinblick Lage 1 GmbH (minus rund 1,36 Millionen Euro) auf Grund der bereits beschriebenen gewinnbasierten Teilwertabschreibung.

Das Umlaufvermögen enthält größtenteils Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände in Höhe von 8,8 Millionen Euro sowie Kassenbestände und Bankguthaben in Höhe von 26,5 Millionen Euro.

Unter Berücksichtigung des Jahresüberschusses in Höhe von rund 0,7 Millionen Euro im Geschäftsjahr 2018 liegt das Eigenkapital zum 31. Dezember 2018 im Vergleich zum Vorjahr um eben diesen Betrag höher. Im Jahr 2018 wurde keine Eigenkapitalmaßnahme durchgeführt.

Der Anstieg der hier dargestellten „Verbindlichkeiten und Rückstellungen“ zum Ende des abgelaufenen Geschäftsjahres auf rund 22,4 Millionen Euro ist im Wesentlichen auf die Begebung der Anleihe 2018/2023 in Höhe von 20 Millionen Euro zurückzuführen.

Der Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit konnte im Vorjahresvergleich trotz der Verbesserung des Jahresergebnisses nicht gesteigert werden und betrug im Geschäftsjahr 2018 rund minus 778 Tausend Euro. Grund sind noch nicht zahlungswirksame Sachverhalte und hier insbesondere der Aufbau von Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen aus Gewinnabführungen in Höhe von insgesamt 2,2 Millionen Euro.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit in Höhe von minus 14,3 Millionen Euro ist geprägt durch die Auszahlung für die Finanzierung der erworbenen Bestandsobjekte sowie die Ein- und Auszahlungen im Rahmen des Beteiligungsmodells. Größtenteils handelt es sich um die Gewährung der bereits beschriebenen Gesellschafterdarlehen im Rahmen von Ausleihungen im Finanzanlagevermögen.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit resultiert maßgeblich aus der im Geschäftsjahr durchgeführten Kapitalbeschaffung durch die ausgegebene Anleihe 2018/2023 in Höhe von 20 Millionen Euro.

Begebung Anleihe im Geschäftsjahr 2018

Erfolgreiche Begebung 1. Tranche der Anleihe 2018/2023 im November 2018

- ⚡ Begebung einer Anleihe 2018/2023 im November 2018 mit einem Zielvolumen von bis zu EUR 40,0 Mio. (nominal) im Wege einer prospektfreien Privatplatzierung
- ⚡ Begebung der ersten Tranche konnte erfolgreich abgeschlossen und das Zielvolumen von EUR 20,0 Mio. (nominal) erreicht werden
- ⚡ Verwendung der zugeflossenen Mittel: Weiterer Ausbau des Bestandsportfolios (Leipziger Platz 8, Berlin)
- ⚡ Verzinsung: 3% p.a.
- ⚡ Laufzeit: bis 1. Dezember 2023
- ⚡ Seit dem 3. Dezember 2018: Notierung an der Frankfurter Wertpapierbörse im Quotation Board (Open Market)

Am 12. November 2018 haben wir angekündigt, eine Anleihe mit dem Zielvolumen von bis zu 40 Millionen Euro, eingeteilt in bis zu 40 Tausend auf den Inhaber lautende Teil-Schuldverschreibungen im Nennbetrag von jeweils 1 Tausend Euro im Wege einer prospektfreien Privatplatzierung an institutionelle Investoren zu begeben. In einer ersten Tranche war von Beginn an geplant, zunächst Schuldverschreibungen im Volumen von bis zu 20 Millionen Euro zu begeben. Dies konnte in dem vorgesehenen Platzierungszeitraum von rund zwei Wochen umgesetzt werden. Eine kurzfristige Aufstockung der Anleihe ist derzeit nicht geplant, aber auch nicht ausgeschlossen. Die Verwendung der zugeflossenen Mittel war für den weiteren Ausbau des Bestandsportfolios vorgesehen und konnte mit dem Erwerb des Leipziger Platz 8 in Berlin bereits erfolgreich reinvestiert werden.

Die Anleihe ist seit dem 3. Dezember an der Frankfurter Wertpapierbörse im Quotation Board (Open Market) einbezogen und wird dort gehandelt.

Die Anleihe wird ab dem 1. Dezember 2018 mit drei Prozent pro Jahr verzinst. Die Zinsen sind nachträglich pro Quartal zahlbar. Die erste Zinszahlung war somit am 1. März 2019 fällig. Die Anleihe ist am 1. Dezember 2023 zur Rückzahlung fällig. Eine vorzeitige Kündigung seitens der InCity AG als Emittentin ist nach Ablauf von drei Jahren ganz oder teilweise mit einer Kündigungsfrist von mindestens 90 Tagen nach Bekanntmachung gegenüber den Anleihegläubigern möglich.

Liebe Aktionärinnen und Aktionäre, lassen Sie mich kurz darauf hinweisen, warum wir uns für eine Privatplatzierung und kein öffentliches Angebot der Anleihe entschieden haben:

1. Thema Schnelligkeit: Auf Grund des notwendigen Kapitalnachweises im Rahmen von strukturierten Bieterverfahren (den Erwerb des „Leipziger Platz 8“ haben wir am Freitag, den 9. November 2018 notariell beurkundet und die Meldung hierzu taggleich veröffentlicht) war das Thema Schnelligkeit der Platzierung (Ankündigung der Begebung am Montag, den 12. November 2018) immens wichtig.
2. Thema Kosten: Die Begebung einer prospektpflichtigen Anleihe wäre mit deutlich mehr Kosten verbunden gewesen.

Die Begebung einer prospektpflichtigen Anleihe „auf Vorrat“, also das Vorhalten von Liquidität bis zu einer erfolgreichen Akquisition, kann in Zeiten von Negativzinsen ebenfalls keine Alternative darstellen. Zudem stehen bei einer solchen Platzierung dem Zinscoupon der Anleihe bis zu einer erfolgreichen Akquisition keine Mieterträge gegenüber.

Insgesamt konnte somit, zur Vermeidung eines zeitlich längeren und kostenintensiveren prospektpflichtigen öffentlichen Angebots, die Anleihe nur im Rahmen eines sog. Private Placement (d.h. Privatplatzierung) angeboten werden.

Erläuterung der Beschlussvorschläge TOP 5: Wahl von Mitgliedern des Aufsichtsrats

Ende der Amtszeiten

- ∴ Turnusmäßiges Ende der Amtszeiten der Aufsichtsratsmitglieder Dr. Georg Oehm und Georg Glatzel mit dem Ende dieser Hauptversammlung

Vom Aufsichtsrat vorgeschlagene Kandidaten

- ∴ Wiederwahl von
 - Dr. Georg Oehm, und
 - Georg Glatzel

Meine sehr geehrten Damen und Herren, zum Abschluss meiner Rede möchte ich nun auf die weiteren Beschlussvorschläge dieser Hauptversammlung eingehen; beginnend mit Tagesordnungspunkt 5: Wahl von Mitgliedern des Aufsichtsrats:

Die Amtszeit der Mitglieder des Aufsichtsrats Herr Dr. Georg Oehm und Herr Georg Glatzel endet jeweils turnusgemäß mit der Beendigung dieser Hauptversammlung. Wir freuen uns sehr, dass beide Herren, also Herr Dr. Oehm und Herr Glatzel, sich der Wiederwahl zu Mitgliedern des Aufsichtsrats der InCity Immobilien AG stellen, und würden uns sehr

freuen, wenn Sie, liebe Aktionärinnen und Aktionäre, dem Vorschlag des Aufsichtsrats folgen und beide Herren in den Aufsichtsrat wiederwählen.

Erläuterung der Beschlussvorschläge TOP 6 und TOP 7: Zustimmung zu Gewinnabführungsverträgen

- ∴ Am 5. Juli 2019: Abschluss von zwei Gewinnabführungsverträgen der InCity Immobilien AG („Organträgerin“) mit jeweils den „Organgesellschaften“
 - IC Objekt1 Frankfurt GmbH („Brönnerstraße 13/15“), sowie
 - IC Objekt8 Frankfurt GmbH („Stiftstraße 18/20“)
- ∴ Begründung jeweils einer körper- und gewerbesteuerlichen Organschaft zwischen Organträgerin und Organgesellschaft mit Abschluss dieses Vertrages und Eintragung in das Handelsregister
- ∴ Unmittelbare steuerliche Zurechnung von Gewinnen und Verlusten der Organgesellschaft mit der Organträgerin
- ∴ Bei den Regelungen des der Hauptversammlung vorgelegten Vertrages handelt es sich um übliche Regelungen im Rahmen eines Gewinnabführungsvertrages

Des Weiteren steht die Beschlussfassung zur Zustimmung von zwei Gewinnabführungsverträgen (Tagesordnungspunkte 6 und 7) an:

Die InCity Immobilien AG als Organträgerin und zum einen die IC Objekt1 Frankfurt GmbH mit Sitz in Frankfurt am Main und zum anderen die IC Objekt8 Frankfurt GmbH, ebenfalls mit Sitz in Frankfurt am Main (beide jeweils „Organgesellschaft“), haben am 5. Juli 2019 jeweils einen Gewinnabführungsvertrag abgeschlossen, in dem sich jeweils die Organgesellschaft der Organträgerin gegenüber zur Abführung ihres gesamten Gewinns verpflichtet. Diese beiden Verträge bedürfen zu ihrer zivilrechtlichen Wirksamkeit unter anderem der Zustimmung der Hauptversammlung der Organträgerin, also der InCity Immobilien AG.

Die Gesellschafterversammlungen der beiden Organgesellschaften, deren alleinige Gesellschafterin die InCity Immobilien AG ist, haben den Verträgen bereits zugestimmt.

Die IC Objekt1 Frankfurt GmbH ist die Bestandsgesellschaft, die die Immobilie „Brönnnerstraße 13/15“ in Frankfurt am Main hält. Die IC Objekt8 Frankfurt GmbH ist die Bestandsgesellschaft, die die Immobilie „Stiftstraße 18/20“ ebenfalls in Frankfurt am Main hält.

Der Vorstand der InCity Immobilien AG und die Geschäftsführungen der Organgesellschaften haben jeweils einen gemeinsamen Bericht nach §293a des Aktiengesetzes zum Gewinnabführungsvertrag verfasst. Diese wurden mit Einberufung dieser Hauptversammlung auf unserer Webseite veröffentlicht und können auch hier während der Hauptversammlung eingesehen werden. Ich darf an dieser Stelle auf die beiden gemeinsamen Berichte verweisen.

Mit den Abschlüssen der beiden Gewinnabführungsverträge hat die InCity Immobilien AG jeweils die Möglichkeit, eine körperschaftsteuerliche und gewerbesteuerliche Organschaft zwischen der InCity Immobilien AG und den jeweiligen Organgesellschaften zu begründen. Auf Grund dieses Organverhältnisses werden Gewinne und Verluste der Organgesellschaft unmittelbar der InCity Immobilien AG steuerlich zugerechnet. Somit können auf Konzernebene positive und negative Ergebnisse steuerlich verrechnet werden. Dies kann je nach steuerlicher Ergebnissituation der beteiligten Unternehmen zu steuerlichen Vorteilen führen. Ohne diesen Vertrag ist eine derartige steuerliche Ergebnisverrechnung nicht möglich. Gewinne der Organgesellschaften könnten allenfalls im Wege einer Gewinnausschüttung an die InCity Immobilien AG ausgeschüttet werden. In diesem Fall unterlägen nach derzeitigem Steuerrecht fünf Prozent der

Gewinnausschüttung bei der InCity Immobilien AG der Körperschaft- und Gewerbesteuer.

Abgesehen von der Verpflichtung zur Verlustübernahme der InCity Immobilien AG ergeben sich aus Sicht der Aktionäre der InCity Immobilien AG aus den beiden Gewinnabführungsverträgen keine besonderen Folgen, insbesondere, weil ein Ausgleich und eine Abfindung für außenstehende Gesellschafter nicht geschuldet werden, da es keine außenstehenden Gesellschafter der Organgesellschaft gibt.

Bei den Regelungen, die in den Verträgen Eingang gefunden haben, handelt es sich um übliche Regelungen im Rahmen eines Gewinnabführungsvertrages. Für weitere Details verweise ich auf die eben bereits erwähnten gemeinsamen Berichte des Vorstands der InCity Immobilien AG und jeweils den Geschäftsführungen der Organgesellschaften.

Liebe Aktionärinnen und Aktionäre, ich hoffe, dass Sie unseren gemeinsamen Ausführungen entnehmen konnten, dass sich Ihr Unternehmen auf einem sehr guten Weg befindet: Wir sehen uns weiterhin so aufgestellt, dass wir mittel- bis langfristig solide und nachhaltige Erträge erwirtschaften und signifikante Wertsteigerungen schaffen können, auch wenn Sie diese Wertsteigerungen nicht unmittelbar am HGB-Ergebnis ablesen können.

Ich bedanke mich für Ihre Aufmerksamkeit!

InCity Immobilien AG

Frankfurt am Main

Ordentliche Hauptversammlung
28. August 2019
