

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 25. August 2020
(virtuelle Hauptversammlung)

InCity Immobilien AG
Frankfurt am Main

Ordentliche Hauptversammlung
25. August 2020

Agenda der ordentlichen Hauptversammlung am 25. August 2020

- 1) Das Geschäftsjahr 2019 / Aktuelles 2020 – Operative Highlights
- 2) Der deutsche Immobilienmarkt 2020 – Aktuelle Markteinschätzung
- 3) Immobilienbewertung zum 31. Dezember 2020
- 4) Das Geschäftsjahr 2019 und Ausblick 2020: Ergebnisse – auf einen Blick
- 5) Finanzkennzahlen 2019
- 6) Geschäftsjahr 2020 - Ausblick

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

sehr geehrte Aktionärsvertreterinnen und -vertreter,

meine sehr geehrten Damen und Herren,

ich heiße Sie herzlich auf der diesjährigen ordentlichen Hauptversammlung Ihres Unternehmens willkommen. Genauso herzlich begrüße ich unsere Gäste.

Noch immer hält uns die COVID-19-Pandemie im Bann und zum Schutz aller haben wir als Vorstand zusammen mit dem Aufsichtsrat entschieden, erstmalig eine Hauptversammlung der InCity Immobilien AG als virtuelle Hauptversammlung durchzuführen. Wir folgen damit der aktuellen Gesetzgebung und dienen so dem Schutz von uns allen. Sehr gerne

hätten wir Sie heute vor Ort in Frankfurt am Main begrüßt, aber Sicherheit und Gesundheit gehen vor.

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 2020 eingehen. Zudem werde ich Ihnen eine aktuelle Markteinschätzung zum deutschen Immobilienmarkt geben. Danach gehe ich auf die Immobilienbewertung unserer Bestandsimmobilien zum Stichtag 31. Dezember 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 2020 geben.

Das Geschäftsjahr 2019 / Aktuelles 2020 Operative Highlights (1/6)

Bestandsimmobilien – Vermietung/Verwaltung

- ∴ Jägerstraße 54/55 in Berlin-Mitte
 - Umbaumaßnahmen im Gewerbebereich (rund 88% der Mietflächen) der Bestandsimmobilie wurden im Herbst 2019 abgeschlossen und an den Bestandsmieter übergeben
 - Erzielung der vertraglich vereinbarter Mieterlöse seit Oktober 2019 (unter Berücksichtigung von mietfreien Zeiten)
 - Geschäftsjahr 2020: aus dem Ganzjahreseffekt hieraus werden mehr als TEUR 700 an zusätzlichen Umsatzerlösen generiert
 - Ausbau der Penthäuser: Fertigstellung vsl. im zweiten Quartal 2021

Beginnen möchte ich mit den operativen Highlights des vergangenen Geschäftsjahres sowie des ersten Halbjahres 2020.

Unser Bestandsportfolio setzte sich zum Ende des Geschäftsjahres 2018 aus neun Bestandsimmobilien in Berlin und Frankfurt zusammen. Mit Besitz-, Nutzen- und Lastenwechsel zum 31. März 2019 erwarben wir den „Leipziger Platz 8“ in Berlin-Mitte. Durch den Verkauf der Liegenschaft „Jacobsohnstraße 27“ in Berlin Ende April 2019 setzte sich unser Bestandsportfolio zum Bilanzstichtag am 31. Dezember 2019 aus erneut neun Wohn- und Geschäftshäusern zusammen.

Nach dem Bilanzstichtag 31. Dezember 2019 erfolgte zum 3. Januar 2020 der Besitz-, Nutzen- und Lastenwechsel für das verkaufte Objekt „Brönnerstraße 13/15“ in Frankfurt am Main. Somit beträgt aktuell die Anzahl unseres Bestandsportfolio acht Immobilien. Auf die im abgelaufenen Geschäftsjahr und die bis dato im Jahr 2020 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 2020 lag in der weiteren Umsetzung der in den Vorjahren initiierten Vermietungen und Umbaumaßnahmen. Lassen Sie mich hier die operativen Highlights zusammenfassen.

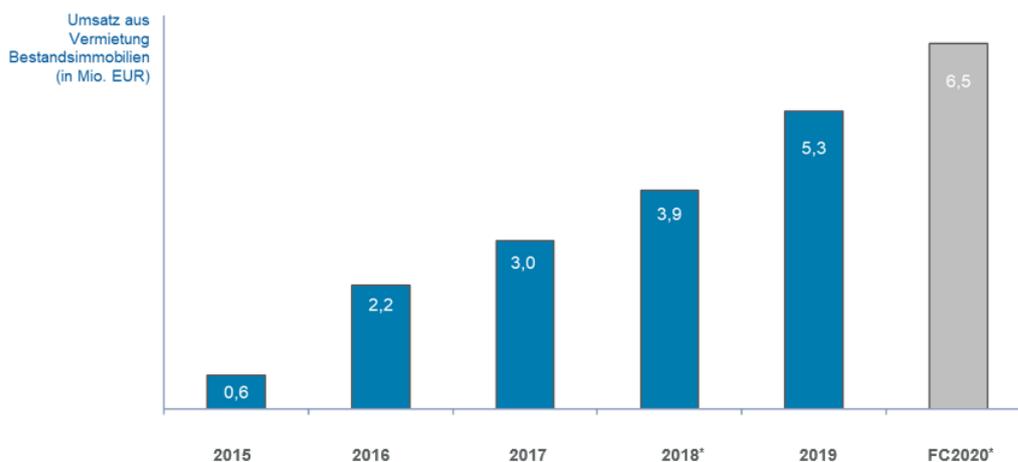
Die umfangreichen Umbaumaßnahmen im Gewerbebereich der Jägerstraße 54/55 konnten im Herbst 2019 abgeschlossen werden. Die Flächen wurden im Juli 2019 vom Bestandsmieter übernommen. Unter Berücksichtigung einer mietfreien Zeit erzielen die Gewerbeflächen seit Oktober 2019 die vertraglich vereinbarten Mieterlöse. Für das Geschäftsjahr 2020 resultieren aus dem Ganzjahreseffekt hieraus mehr als 700 Tausend Euro an Umsatzerlösen.

Das Dachgeschoss wurde vollständig abgebrochen und neu errichtet. Auf einer Gesamtfläche von rund 650 Quadratmetern entstehen hier zwei hochwertige Penthouse-Wohnungen. Hier streben wir eine Fertigstellung der Wohneinheiten im zweiten Quartal 2021 an.

In sämtlichen Bestandsobjekten haben wir eine sehr gute Vermietungssituation und mit Ausnahme von in Renovierung befindlichen drei Wohnungen jeweils am Leipziger Platz sowie in der Werftstraße 3 keinen signifikanten Leerstand.

Das Geschäftsjahr 2019 / Aktuelles 2020 Operative Highlights (2/6)

Umsatz aus Vermietung Bestandsimmobilien



*Bestehendes Portfolio ohne weitere Zukäufe (ohne Berücksichtigung der Schäfergasse 38/40, Frankfurt/Main, der Jacobsohnstraße 27, Berlin, und Brönnerstraße 13/15, Frankfurt/Main da in 2018 bzw. 2019 verkauft)

Insgesamt gehen wir in unserer Planung für das aktuelle Geschäftsjahr 2020 auf Basis des bestehenden Immobilienportfolios von Umsatzerlösen aus der Vermietung in Höhe von 6,5 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 sechs 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 teilzuhaben.

Das Geschäftsjahr 2019 / Aktuelles 2020 Operative Highlights (3/6)

Bestandsimmobilien – Ankäufe 2019



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

Lassen Sie mich im Folgenden auf die bereits erwähnte Akquisition „Leipziger Platz 8“ in Berlin-Mitte eingehen, die wir mit Besitz-, Nutzen- und Lastenwechsel im Geschäftsjahr 2019 erworben haben.

Mit notariellem Kaufvertrag 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 sowie die Tiefgaragenplätze zum jetzigen Zeitpunkt vollständig vermietet. Der Besitz-, Nutzen- und Lastenwechsel der Immobilie erfolgte zum 31. März 2019.

Das Geschäftsjahr 2019 / Aktuelles 2020 Operative Highlights (4/6)

Bestandsimmobilien – Verkauf 2019/2020

- **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 Buchgewinn in Höhe von rund TEUR 260 auf Konzernebene

- **Brönnerstraße 13/15, Frankfurt am Main, Ärztehaus**
 - Notarielle Beurkundung: 15. November 2019
 - Verkauf im Rahmen eines Share Deals
 - Besitz-, Nutzen- und Lastenwechsel: 03. Januar 2020 und somit nicht im Konzernergebnis des Geschäftsjahres 2019 enthalten
 - Ergebniseffekt auf Konzernebene in 2020 in Höhe von rund EUR 4,4 Mio. (vor Steuern)

- 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 der Ankäufe zu rechnen

Wie bereits eingangs erläutert, nutzten wir mit dem Verkauf des Objekts „Jacobsohnstraße 27“ in Berlin im abgelaufenen Geschäftsjahr eine sich

bietende Opportunität und veräußerten 100 % der Geschäftsanteile der die Immobilie haltenden Objektgesellschaft. Über den Verkaufspreis vereinbarten die Vertragsparteien Stillschweigen. Der Besitz-, Nutzen- und Lastenwechsel erfolgte zum 30. April 2019. Mit diesem Verkauf konnten wir einen Buchgewinn im abgelaufenen Geschäftsjahr von rund 260 Tausend Euro auf Konzernebene erzielen.

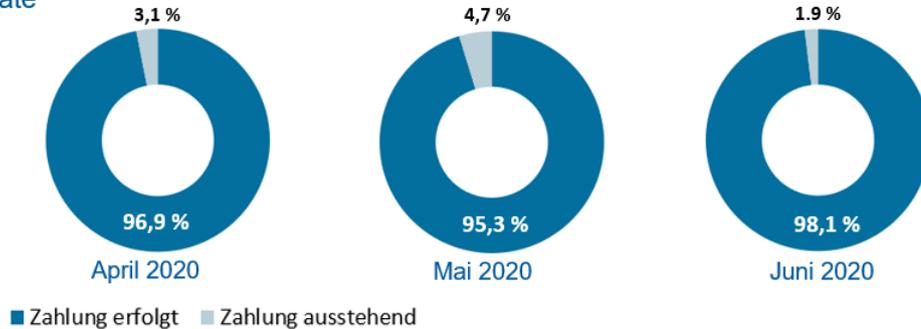
Ebenfalls im abgelaufenen Geschäftsjahr 2019 konnten wir mit der notariellen Beurkundung des Verkaufs der „Brönnerstraße 13/15“ in Frankfurt am Main eine weitere Opportunität nutzen. Im Rahmen des Verkaufs der Geschäftsanteile der Objektgesellschaft veräußerten wir die Immobilie mit Besitz-, Nutzen- und Lastenwechsel zum 3. Januar 2020. Die Realisierung des Buchgewinns ist somit nicht im Ergebnis des abgelaufenen Geschäftsjahres 2019 enthalten, sondern wird das Ergebnis auf Einzel- und Konzernabschlussebene im laufenden Geschäftsjahr 2020 positiv beeinflussen. Aus diesem Verkauf erwarten wir einen positiven Ergebnisbeitrag auf Konzernebene in Höhe von rund 4,4 Millionen Euro (vor Steuern).

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 erneut 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 2019 / Aktuelles 2020 Operative Highlights (5/6)

Zahlungsquote der Nettokaltmieten sowie Nebenkostenvorauszahlungen in den durch das Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie (COVFAbG) betroffenen Monate



- :: Die sehr gute Zahlungsquote im gesamten InCity-Bestandsimmobilienportfolio in den durch das COVFAbG betroffenen Monaten unterstreicht unseres Erachtens bislang die Wertstabilität und Krisenfestigkeit unseres Bestandsportfolios
- :: Es liegt nun in unserer aller Verantwortung, dass es zu keiner 2. Infektionswelle und/oder erneutem Lockdown kommt, deren Auswirkungen nicht seriös abschätzbar sind (makro- und mikroökonomisch)

Beherrschendes Thema im 1. Halbjahr 2020 war seit Mitte März die COVID-19-Pandemie, das heißt die weltweite Verbreitung des Coronavirus, welches auch in Deutschland zu ganz erheblichen Einschränkungen in allen Bereichen des Privat- und des Wirtschaftslebens geführt hat. Das Gesetz zur Abmilderung der Folgen der Corona-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht ist am 1. April 2020 in Kraft getreten, um eben gerade diese Folgen der Pandemie auch für die betroffene Wirtschaft abzufedern. Das Gesetz sieht unter anderem Regelungen zum Schutz von Wohnraum- und Gewerbemieter vor. Hierzu gehören die Einschränkungen von Kündigungen von Miet- und Pachtverhältnissen: Konkret kann ein Vermieter gemäß Artikel 5, Paragraph 2 dieses Gesetzes ein Mietverhältnis über Grundstück oder über Räume nicht allein aus dem

Grund kündigen, dass der Mieter im Zeitraum vom 1. April 2020 bis 30. Juni 2020 trotz Fälligkeit die Miete nicht leistet, sofern die Nichtleistung auf den Auswirkungen der COVID-19-Pandemie beruht. Der Zusammenhang zwischen der COVID-19-Pandemie und Nichtleistung ist glaubhaft zu machen; sonstige Kündigungsrechte bleiben unberührt. Eine Verlängerung des Zeitraumes für nach dem 30. Juni 2020 ist nicht erfolgt.

Dies vorausgeschickt, kann ich Ihnen heute mitteilen, dass die Zahlungsquote aller Bestandsmieter der InCity-Immobilien in den betreffenden Monaten April bis Juni 2020 zwischen 95,3 und 98,1 Prozent lag. Das heißt konkret: Zwischen 95 und 98 Prozent sowohl der vertraglich geschuldeten Nettokaltmiete als auch der Nebenkostenvorauszahlungen wurden im gesamten InCity-Immobilienportfolio in diesem Zeitraum bezahlt. Dies stellt eine sehr gute Zahlungsquote in einer solchen außerordentlichen Krisensituation dar und unterstreicht unseres Erachtens die Wertstabilität und Krisenfestigkeit unseres Bestandsportfolios aus hochwertigen und wertstabilen Core-Immobilien in Berlin und nachhaltig attraktiven Lagen in Frankfurt am Main. Jetzt liegt es in unserer aller Verantwortung, dass es nicht zu einer zweiten Infektionswelle und/oder erneuten Lockdown kommt. Auswirkungen hiervon würden sich – sowohl makro- als auch mikroökonomisch – nicht seriös abschätzen lassen.

Projektbeteiligungen – Highlights

- ∴ „Rhein VII – bildschön leben in Düsseldorf“
 - Entwicklung 2019 erfolgte nach Plan. Alle Einheiten wurden verkauft und bezogen
 - Projektbezogene Tochtergesellschaft der InCity Immobilien AG hat in 2019 eine Eigenkapitalrückführung in Höhe von TEUR 450 erhalten (2018: Erhalt einer Vorab-Gewinnausschüttung in Höhe von TEUR 1.035)

- ∴ „Elbquartier Blankenese“ in Hamburg
 - 100% der Einheiten verkauft; vorgenommene bilanzielle Risikovorsorge erscheint ausreichend

- ∴ Wir prüfen aktuell konkrete sich bietende Möglichkeiten im Bereich Projektentwicklungen und möchten hier in Zukunft verstärkt adressieren

Ich komme als nächstes 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 2019 positiv nach Plan. Alle Einheiten waren ja im Jahr 2018 bereits verkauft und bezogen. Die Baumaßnahmen in beiden Baufeldern wurden bereits im Jahr 2017 vollständig abgeschlossen. Die projektbezogene Tochtergesellschaft der InCity AG hat im Geschäftsjahr 2019 eine Eigenkapitalrückführung in Höhe von 450 Tausend Euro erhalten, nachdem bereits eine Vorab-Gewinnausschüttung in Höhe von 1 Million 35 Tausend Euro im Geschäftsjahr 2018 erfolgte.

Positive Nachrichten gab 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 veräußert werden. Eines der beiden Häuser wurde im Februar 2019 an die Erwerber übergeben; das zweite Haus im September 2019. Wir gehen davon aus, dass die vorgenommene bilanzielle Risikovorsorge ausreichend ist. Die Mängelbeseitigungen laufen fortwährend.

Wir prüfen aktuell konkrete sich bietende Möglichkeiten im Bereich Projektentwicklungen und möchten hier in Zukunft verstärkt investieren.

Der deutsche Immobilienmarkt 2020 Aktuelle Markteinschätzung und allgemeine Marktentwicklung

Deutscher Immobilienmarkt:

- :: Der deutsche Immobilienmarkt gilt auch in Zeiten von COVID-19 im globalen Kontext mit seiner Stabilität weiterhin als sicherer Anlagehafen
- :: Mit einem Investitionsvolumen von 41,8 Milliarden EUR im ersten Halbjahr 2020 wurde das starke Ergebnis aus dem Vorjahreszeitraum um 21 % übertroffen

Büroimmobilienmarkt Berlin:

- :: Rückgang Vermietungsumsatz im Vorjahresvergleich um 30 % auf 271.100 m²
- :: Hohe Nachfrage und Angebotsknappheit sowie Unsicherheiten auf Grund COVID-19 Pandemie maßgeblich für den Rückgang des Flächenumsatzes
- :: Leerstandsquote liegt bei 1,5 % (Stichtag: 30.06.2020)
- :: Spitzenmiete verzeichnete einen Anstieg von 7 % im Vorjahresvergleich und liegt bei 37,50 EUR/m² (Stichtag: 30.06.2020)

Büroimmobilienmarkt Frankfurt am Main:

- :: Schwaches erstes Quartal 2020 und Lockdown führten im ersten Halbjahr 2020 zu einem Flächenumsatzrückgang von 62 % gegenüber dem Vorjahreswert
- :: Spitzenmiete relativ stabil bei 44,00 EUR/m²
- :: Leerstandsquote im ersten Halbjahr bei 6,9 %

Lassen Sie mich nun zum aktuellen Immobilienmarktgeschehen kommen. Einleitend möchte ich Ihnen einen kurzen Überblick über die Auswirkungen der COVID-19 Pandemie auf die Entwicklung der deutschen Wirtschaft im ersten Halbjahr 2020 und anschließend eine Einschätzung zum deutschen Immobilienmarkt für das erste Halbjahr 2020 geben.

Basis für unsere Einschätzung waren neben Marktberichten von BNP Paribas Real Estate GmbH, Savills Immobilien Beratungs-GmbH und CBRE GmbH vor allem auch unsere eigenen Erfahrungen im Transaktions- sowie Finanzierungsbereich. Verweise auf externe Quellen können Sie der später online zur Verfügung stehenden Rede entnehmen.

Nachdem die deutsche Wirtschaft im vergangenen Jahr das zehnte Jahr in Folge gewachsen ist, hat die COVID-19 Pandemie binnen weniger Wochen nicht nur die deutsche Wirtschaft, sondern auch die Volkswirtschaften vieler Länder schwer getroffen. Im zweiten Quartal 2020 fiel das Bruttoinlandsprodukt in Deutschland im Vergleich zum ersten Quartal 2020 um 10,1 Prozent und verzeichnete somit einen historischen Rückgang. Auch im Vergleich zum Vorjahresquartal verzeichnete das Bruttoinlandsprodukt im zweiten Quartal 2020 einen historischen Rückgang von 11,9 Prozent. Ein Rückgang der Wirtschaftsleistung dieses Ausmaßes wurde noch nicht einmal während der Finanzmarkt- und Wirtschaftskrise im Jahr 2009 erreicht.¹ Auch auf dem Arbeitsmarkt hinterlässt die COVID-19 Pandemie deutliche Spuren. So ging die Zahl der Erwerbstätigen im zweiten Quartal 2020 saisonbereinigt ungewöhnlich stark um 1,4 Prozent gegenüber dem ersten Quartal 2020 zurück.²

Mit dem umfangreichen Konjunkturpaket, welches die Bundesregierung für die von COVID-19 betroffenen Unternehmen sowie Bürger auf den Weg brachte, hat die Wirtschaftspolitik das Überleben von Unternehmen gesichert sowie das Einkommen vieler Haushalte stabilisiert und damit eine kurzfristige Erholung der deutschen Wirtschaft begünstigt.³ Laut Bundesministerium für Wirtschaft und Energie bewirkten zudem die Lockerung von Infektionsschutzmaßnahmen im In- und Ausland bereits im

¹ Statistisches Bundesamt (Destatis), Pressemitteilung Nr. 287 vom 30. Juli 2020

² Statistisches Bundesamt (Destatis), Pressemitteilung Nr. 291 vom 05. August 2020

³ Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung, Statement vom 30. Juli 2020

Mai 2020 eine spürbare Erholung der deutschen Wirtschaft. Die Industrieproduktion hat ihren Tiefpunkt überschritten und die gestiegenen Auftragseingänge deuten auf eine anziehende Produktion in den kommenden Monaten hin.⁴ Trotz dieser Erholung gehen Experten davon aus, dass es wahrscheinlich mindestens zwei Jahre dauern wird, bis die deutsche Wirtschaftsleistung das Vor-Corona-Niveau wieder erreichen wird.⁵

Dessen ungeachtet gilt der deutsche Immobilieninvestmentmarkt auch in Zeiten von COVID-19 nach Einschätzung von CBRE als sicherer Anlegehafen. Mit einem Transaktionsvolumen von 41,8 Milliarden Euro - wovon 29,3 Milliarden Euro auf Gewerbeimmobilien entfielen - konnte im ersten Halbjahr 2020 das bereits im Vorjahreszeitraum aufgestellte starke Ergebnis um 21 Prozent übertroffen werden. Das außerordentlich gute Ergebnis ist vor allem auf das starke erste Quartal zurückzuführen. Im zweiten Quartal 2020 lag das Transaktionsvolumen in Folge der COVID-19-Pandemie 20 Prozent unter dem Vorjahreswert, jedoch zeigt das Ergebnis das weiterhin große Vertrauen der Investoren in den deutschen Immobilienmarkt. In fast allen Assetklassen sind laut CBRE keine coronabedingten Preisabschläge zu beobachten. So lag die Spitzenrendite für Büro-Immobilien im zweiten Quartal 2020 in den Top-7-Städten im Vergleich zum ersten Quartal 2020 bei durchschnittlich 2,89 % und damit sogar um 0,2 %-Punkte unter dem Vorjahreszeitraum. Das Vertrauen der Investoren in den deutschen Immobilienmarkt sowie die reichlich vorhandene Liquidität und der damit verbundene Anlagedruck dürften laut CBRE die Investitionsdynamik in der zweiten Jahreshälfte weiter steigern.

⁴ Bundesministerium für Wirtschaft und Energie, Pressemitteilung vom 13. Juli 2020 „Die wirtschaftliche Lage in Deutschland im Juli 2020

⁵ Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung, Statement vom 30. Juli 2020

Büroimmobilien sind gemäß BNP Paribas Real Estate GmbH weiterhin die am stärksten gehandelte Assetklasse. Im ersten Halbjahr 2020 wurde ein Umsatz von knapp 10,4 Milliarden Euro erzielt. Dies entspricht einem Anteil von 35 Prozent am Investmentumsatz. Der Rückgang um 10 Prozent im Vergleich zum Vorjahreszeitraum resultiert unter anderem daraus, dass auf Grund der Kontaktbeschränkungen während des Lockdowns eine detaillierte Prüfung der Investments nicht möglich war und großvolumige Objekte „on hold“ gesetzt wurden.

An den Top 7-Standorten (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, München, Köln, Hamburg und Stuttgart) wurden laut BNP Paribas Real Estate Investitionen in Höhe von knapp 8,7 Milliarden in Büroimmobilien getätigt. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum entspricht das einem Rückgang von 3 Prozent, jedoch konnte der Durchschnitt der letzten fünf Jahre um 7 Prozent übertroffen werden. Mit einem Investitionsvolumen von gut 2,3 Milliarden Euro konnte sich die Hauptstadt auf dem Spitzenplatz behaupten, gefolgt von Frankfurt mit einem Investitionsvolumen von 1,8 Milliarden Euro.⁶

Die Auswirkungen der Corona-Krise waren auf den Bürovermietungsmärkten im zweiten Quartal 2020 erwartungsgemäß relativ stark zu spüren. Der Flächenumsatz brach in allen TOP-7-Büromärkten ein und lag mit 1,3 Millionen Quadratmeter um 33 Prozent unter dem Vorjahreswert. Die Mieten und der Leerstand sind jedoch trotz des negativen Ergebnisses weitestgehend stabil geblieben.⁷

Savills Immobilien-Beratungs GmbH geht davon aus, dass der Büroflächenumsatz gegen Ende des Jahres zwar geringer als im Vorjahr ausfallen wird, jedoch in den beiden kommenden Quartalen höher

⁶ BNP Paribas Real Estate GmbH, Büro-Investmentmarkt Deutschland, Q2 2020

⁷ Savills Immobilien Beratungs-GmbH, Deutschland Bürovermietung – Juli 2020

ausfallen wird als im ersten Halbjahr 2020 und die Nominalmieten in den TOP-7-Büromärkten weitestgehend stabil bleiben werden.⁸

Im Vergleich zu anderen Asset-Klassen ist der Wohninvestmentmarkt in Deutschland von den Auswirkungen der COVID-19 Pandemie deutlich weniger betroffen und entwickelte sich positiv. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum legte das Investitionsvolumen mit größeren Wohnungsbeständen um 80 Prozent zu und belief sich somit im ersten Halbjahr 2020 auf knapp 12,7 Milliarden Euro. Allein im zweiten Quartal konnte mit einem Volumen von 3,35 Milliarden Euro das beste Ergebnis seit fünf Jahren erzielt werden. Wesentlicher Treiber dieses Ergebnis war die Übernahme der Adler Real Estate durch Ado Properties, die mit knapp der Hälfte des Resultats zu Buche schlug.⁹

Berlin

Kommen wir nun zum Immobilienstandort Berlin: Im ersten Halbjahr 2020 verzeichnete der Berliner Büromarkt einen Rückgang des Vermietungsumsatzes im Vorjahresvergleich um 30 Prozent auf 271.100 Quadratmeter. Trotz des stark gefallen Flächenumsatzes, der aus dem weiterhin hohen Flächenmangel und der Unsicherheiten auf Grund der COVID-19 Pandemie resultiert, ist eine Abkühlung des Berliner Bürovermietungsmarktes weiterhin nicht in Sicht. Dies spiegelt sich in den Mieten wider: Die Spitzenmiete lag im ersten Halbjahr 2020 bei 37,50 Euro pro Quadratmeter und somit 7 Prozent höher als im Vorjahreszeitraum. Die Durchschnittsmiete verzeichnete einen Anstieg um 16 Prozent auf aktuell 27,63 Euro pro Quadratmeter. Die Leerstandsquote liegt bei 1,5

⁸ Savills Immobilien Beratungs-GmbH, Deutschland Bürovermietung -Juli 2020

⁹ BNP Paribas Real Estate GmbH, Wohn-Investmentmarkt Deutschland, Q2 2020

Prozent und zeigt somit weiterhin die Angebotsknappheit auf dem Berliner Büromarkt.¹⁰

Im laufenden Geschäftsjahr wird die COVID-19 Pandemie auch den Berliner Büromietenmarkt beeinflussen. Deutschland hat jedoch einen effizienten Umgang mit der Pandemie gezeigt und die Infektionszahlen eingedämmt. Diese positive Entwicklung wird sich laut CBRE auch auf den Berliner Bürovermietungsmarkt positiv auswirken. Für das zweite Halbjahr 2020 wird von einer leichten Erholung des Bürovermietungsmarktes ausgegangen.¹¹

Auf dem Berliner Wohnimmobilienmarkt prägt die Diskussion um die Implementierung des Mietendeckels das Geschehen. Das am 23. Februar 2020 in Kraft getretene Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin sieht im Wesentlichen vor, dass für Wohnungen, die vor dem Jahr 2014 gebaut worden sind, die Mieten bestehender und neuer Mietverträge auf Basis der Miethöhe zum 18. Juni 2019 für fünf Jahre eingefroren werden. Zudem sind ab dem 23. November 2020 überhöhte Mieten um mehr als 20 Prozent der Mietobergrenze verboten. Ob der Berliner Mietendeckel verfassungskonform ist, bleibt umstritten; die abschließende Prüfung liegt beim Bundesverfassungsgericht in Karlsruhe; Normenkontrollklagen sind anhängig.¹² Aufgrund des Fokus unseres Bestandsportfolios auf Gewerbeimmobilien insbesondere auf Büroimmobilien sind wir von dem Berliner Mietendeckel, der sich nur auf Wohnungen bezieht, nicht signifikant betroffen. Wir rechnen hier mit einem potentiellen Anpassungsbedarf aufgrund der 20 Prozent Mietobergrenze von bis zu zweihunderttausend Euro.

¹⁰ CBRE GmbH, Berlin Büromarkt Q2 2020

¹¹ CBRE GmbH, Berlin Büromarkt Q2 2020

¹² Berlin HYP AG & CBRE GmbH, Wohnmarktreport Berlin 2020

Frankfurt am Main

Frankfurt zählen wir weiterhin zu unserem Investitionsgebiet, auch wenn sich der Fokus der InCity hauptsächlich auf Berlin ausrichtet. Den Frankfurter Immobilienmarkt verfolgen wir unverändert und sind interessiert, mögliche Opportunitäten zu nutzen.

Das schwache erste Quartal 2020 sowie der im zweiten Quartal coronabedingte Lockdown führten zu einem deutlichen Umsatzrückgang am Frankfurter Büovermietungsmarkt. Das zweite Quartal verzeichnete einen Umsatzrückgang von 75 Prozent gegenüber dem Vorjahresquartal und einem Ergebnis von 45.300 Quadratmeter. Im ersten Halbjahr 2020 lag der kumulierte Flächenumsatz bei 103.600 Quadratmetern und lag somit 62 Prozent unter dem Vorjahreswert.

Der starke Flächenumsatzrückgang im zweiten Quartal 2020 hatte jedoch keine Auswirkungen auf die Spitzenmieten. Die Spitzenmiete blieb im Vergleich zum Vorquartal stabil bei 44,00 Euro pro Quadratmeter und die gewichtete Durchschnittsmiete bei 22,77 Euro pro Quadratmeter. Die Leerstandquote verzeichnete im Vorjahresvergleich einen leichten Rückgang um 0,3 Prozentpunkte und lag im ersten Halbjahr 2020 bei 6,9 Prozent.¹³

Gemäß Markteinschätzung von CBRE kann im weiteren Jahresverlauf mit einer deutlich dynamischen Vermietungsaktivität gerechnet werden. Im Bau befindliche Projektentwicklungen im Central Business District sowie kürzlich fertiggestellte Neubauf Flächen treffen auf hohe Nachfrage. Knapp 253.000 Quadratmeter befinden sich bis Jahresende in der Projektpipeline, wovon bereits zwei Drittel vermietet sind. Der Frankfurter Büromarkt wird

¹³ CBRE GmbH, Frankfurt Büromarkt Q2 2020

sich laut CBRE verglichen mit den vorherigen Krisen durch den vergleichsweise geringen Leerstand und der gut gefüllten Fertigstellungspipeline mit hohen Vorvermietungsquoten als robust erweisen. Für den weiteren Jahresverlauf wird dementsprechend eine stabile Entwicklung der Spitzenmiete erwartet, während im kommenden Jahr von einem moderaten Mietpreisanstieg ausgegangen wird.¹⁴

Immobilienbewertung zum 31. Dezember 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. Dezember 2019 durchzuführen
- :: Bewertungsmethode: Hardcore and Topslice im Einklang mit den Empfehlungen der International Valuation Standards (IVS) und Valuation Standards der RICS

Portfoliowert der 9 Bestandsimmobilien:

EUR 225,1 Mio.



**Auf Basis der BNPP REC Bewertung liegt der innere Wert
(Net Asset Value, NAV) des InCity Konzerns zum 31. Dezember 2019 bei
EUR 1,62 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.

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

Wie bereits in den Vorjahren unterzogen wir unsere Bestandsimmobilien einer solchen Marktbewertung; dieses Mal mit Stichtag 31. Dezember 2019. Für die Bewertung der Bestandsimmobilien der InCity Immobilien

¹⁴ CBRE GmbH, Frankfurt Büromarkt Q2 2020

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 wird - unter Berücksichtigung sonstiger mietvertraglicher Gegebenheiten - über die mietwertgewichtete Restlaufzeit der zum Stichtag bestehenden Mietverträge risikoadjustiert kapitalisiert. Hieraus ergibt sich der Ertragswertanteil aus mietvertraglichen Gegebenheiten.

Ergänzend werden als sonstige wertbeeinflussende Gegebenheiten 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 zu einem Portfolio-Wert der zum Stichtag 31. Dezember 2019 insgesamt neun im Besitz befindlichen Bestandsimmobilien von 225,1 Millionen Euro.

Die mit Besitz-, Nutzen- und Lastenwechsel zum 3. Januar 2020 veräußerte Immobilie „Brönnerstraße 13/15“ in Frankfurt am Main ist zum Stichtag 31. Dezember 2019 sowohl im Portfolio-Wert als auch in den HGB-Buchwerten enthalten. Lassen Sie mich an dieser Stelle kurz erwähnen, dass der implizite Verkaufspreis dieser Immobilie, die dem Kaufpreis der Geschäftsanteile der die Immobilie haltenden Gesellschaft zu Grunde lag, rund 0,4 Mio. über der Marktbewertung von BNP Paribas Real Estate lag. Dies zeigt, dass die Marktbewertungen nicht nur realisierbar sind, sondern sogar leicht übertroffen werden können.

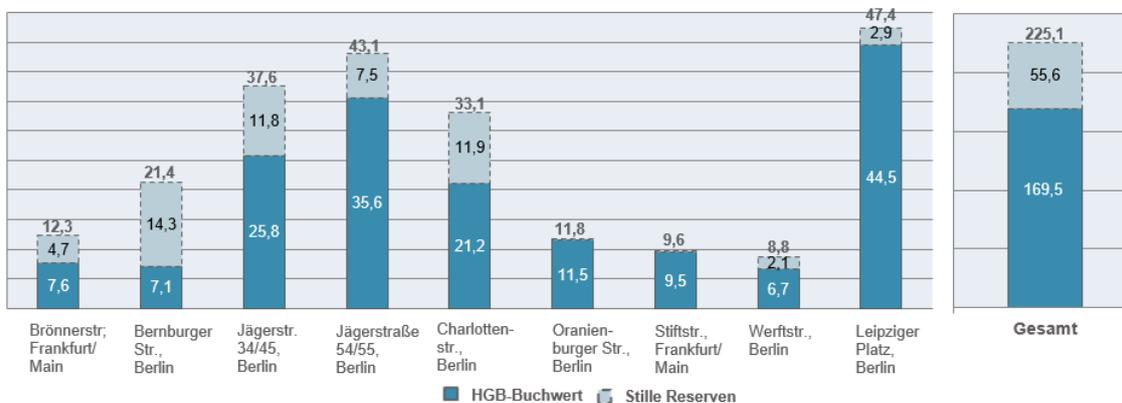
Am 30. April 2020 kommunizierten wir die Portfolio-Marktwerte im Rahmen unserer Geschäftsberichtserstattung für das Geschäftsjahr 2019 und stellten eine aktualisierte Unternehmenskurzpräsentation mit einem Überblick über die Bestandsimmobilien auf unserer Website ein. Ebenfalls in dieser Präsentation enthalten ist eine Berechnung des inneren Werts oder auch Net Asset Values (kurz: NAV) je Aktie.

Basierend auf der Marktbewertung eines externen Dritten sowie den weiteren Bilanzpositionen im Konzern ergab sich hieraus ein NAV von 1,62 Euro je Aktie. Somit valutiert die InCity-Aktie aktuell mit einem deutlichen NAV-Abschlag.

Immobilienbewertung zum 31. Dezember 2019 Stille Reserven

Bestandsimmobilien Marktwertbewertung zum 31. Dezember 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 1,9 Mio. auf die Bestandsimmobilien (vss. in 2020)
- :: Stille Reserven von rund EUR 55,6 Mio. zum 31. Dezember 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. Dezember 2019 in unserem Eigentum befindlichen Bestandsimmobilien im abgelaufenen Geschäftsjahr planmäßige Abschreibungen auf die Gebäude in Höhe von rund 1,7 Millionen Euro anfielen und den HGB-Buchwert entsprechend vermindern. Darüber hinaus bleiben die substantziellen 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 55,6 Millionen Euro. Somit liegt der

Marktwert zum Stichtag 31. Dezember 2019 insgesamt knapp 33 Prozent über dem HGB-Buchwert.

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

Das Geschäftsjahr 2019 und Ausblick 2020 Ergebnisse – Auf einen Blick

Ergebnis 2019 auf Konzernabschlussebene leicht über Plan; auf Einzelabschlussebene im Plan



Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre, -vertreterinnen- und -vertreter, meiner sehr verehrten Damen und Herren!

Ich darf Sie auch von meiner Seite ganz herzlich zu unserer heutigen virtuellen Hauptversammlung begrüßen.

Lassen Sie mich mit der Zusammenfassung der Ergebnisse des abgelaufenen Geschäftsjahres 2019 beginnen.

Die InCity Immobilien AG erfüllte sowohl im Konzern als auch auf Einzelabschlussebene die Erwartungen beziehungsweise Planungen des

Vorstands: Das Ergebnis lag in der Einzelgesellschaft im Plan und im Konzern leicht über Plan.

Maßgeblich für den Rückgang des operativen EBITDA im Vorjahresvergleich auf Konzernebene um rund 1,3 Millionen Euro auf rund 1,9 Millionen Euro waren folgende vier Entwicklungen:

1. Der operative Ergebnisbeitrag aus dem Verkauf einer Bestandsimmobilie (in 2019: Verkauf der Jacobsohnstraße 27 in Berlin; in 2018: Verkauf der Schäfergasse 38/40 in Frankfurt am Main) sank in 2019 im Vergleich zum Vorjahr um rund 0,6 Millionen Euro.
2. Im Jahr 2019 erfolgte keine Gewinnausschüttung (vor Steuern) der Projektbeteiligung „Rhein VII“ (2018: 1,0 Millionen Euro)
3. Wertberichtigungen von Forderungen in Höhe von 0,5 Millionen Euro in 2019 belasten das EBITDA im Vergleich zum Vorjahr und stellen zusammen mit Vertriebsprovisionen in Höhe von 0,2 Millionen Euro einen Sondereffekt dar.
4. Gegenläufig erhöhte sich das EBITDA aus der Vermietung der Bestandsimmobilien in 2019 im Vergleich zum Geschäftsjahr 2018 um rund 1,0 Millionen Euro. Dies ist im Wesentlichen auf die im abgelaufenen Geschäftsjahr mit Besitz,- Nutzen- und Lastenwechsel übergegangene Bestandsimmobilie „Leipziger Platz 8“ in Berlin-Mitte mit rund 0,7 Millionen Euro zurückzuführen. Darüber hinaus erhöhte sich das EBITDA aus den seit Oktober 2019 im Gewerbebereich vermieteten Gewerbeflächen der Jägerstraße 54/55 in Berlin-Mitte um 0,3 Millionen Euro.

Insgesamt wurde auf Konzernebene im Geschäftsjahr 2019 ein Jahresfehlbetrag von minus 1,9 Millionen Euro erzielt. Ursprünglich hatten wir mit einem Konzernjahresfehlbetrag zwischen minus 2,1 Millionen und

minus 2,4 Millionen Euro gerechnet. Damit konnten wir das abgelaufene Geschäftsjahr über Plan, das heißt besser als ursprünglich geplant, abschließen.

Im Vergleich zur ursprünglich abgegebenen Ergebnisplanung im Konzern für das abgelaufene Geschäftsjahr ist Folgendes festzuhalten: Der Verkauf und somit der Ergebnisbeitrag aus dem Verkauf der die Bestandsimmobilie „Jacobsohnstraße 27“ in Berlin haltenden Objektgesellschaft in Höhe von rund 0,3 Millionen Euro war nicht in der ursprünglichen Planung vorgesehen. Hauptsächlich auf Grund des zeitlichen Verzugs – im Vergleich zur Planung – der Übergabe an den Mieter der Gewerbeflächen in der „Jägerstraße 54/55“ in Berlin-Mitte sowie aus der erhöhten Wertberichtigung von Forderungen (0,5 Millionen Euro) gab es hier gegenläufige Effekte. Dafür konnten die Umsatzerlöse aus den Bestandsimmobilien (ohne Jägerstraße 54/55) im Vergleich zur Planung um rund 0,2 Millionen Euro gesteigert werden sowie sonstige betriebliche Erträge – im Wesentlichen aus der Auflösung von Rückstellungen sowie Versicherungsentschädigungen (insgesamt 0,2 Millionen Euro) – sowie Zinserträge aus einer kurzfristigen Finanzmitteldisposition (0,1 Millionen Euro) erzielt werden.

Das Ergebnis auf Einzelabschlussebene im Geschäftsjahr 2019 in Höhe von 39 Tausend Euro ist positiv und liegt am oberen Ende der ursprünglich abgegebenen Planungsbandbreite für das abgelaufene Geschäftsjahr (zwischen minus 0,3 Millionen Euro und plus 0,1 Millionen Euro). Gegenüber dem ursprünglich geplanten Ergebnis wirkt sich der nicht in der Planung enthaltene Verkauf der die Bestandsimmobilie „Jacobsohnstraße 27“ in Berlin haltenden Objektgesellschaft mit einem Ergebnis auf Einzelabschlussebene in Höhe von 227 Tausend Euro sowie der Zinsertrag aus einer kurzfristigen Finanzmitteldisposition positiv aus.

Gegenüber dem Vorjahr sank das erzielte Jahresergebnis von 707 Tausend Euro auf 39 Tausend Euro. Insgesamt konnte der betriebliche Aufwand (die operativen Kosten) in Höhe von rund 2,3 Millionen Euro im Vorjahresvergleich konstant gehalten werden: Gestiegene Personalaufwendungen durch eine gestiegene Anzahl von Mitarbeitern konnten durch geringere sonstige betriebliche Aufwendungen – insbesondere keine im abgelaufenen Geschäftsjahr angefallenen Kosten zur Kapitalbeschaffung – kompensiert werden. Zudem konnten gegenüber dem Vorjahr gestiegene Asset-Management-Fees sowie gestiegene Zinserträge – jeweils bedingt durch das wachsende Bestandsimmobilienportfolio – die gestiegenen Zinsaufwendungen im Finanzergebnis der Einzelgesellschaft ausgleichen. Die gestiegenen Zinsaufwendungen resultieren maßgeblich durch den ganzjährigen Zinsaufwand der im Dezember 2018 begebenen Anleihe 2018/2023.

Demgegenüber sank das Beteiligungsergebnis im Vorjahresvergleich um rund 0,8 Millionen Euro. Das Beteiligungsergebnis im Vorjahr umfasste Erträge aus Gewinnabführungsverträgen (saldiert mit Abschreibungen auf Finanzanlagen) in Höhe von 893 Tausend Euro; diese resultierten im Wesentlichen aus Gewinnabführungsverträgen von Tochtergesellschaften aus a) der Gewinnausschüttung des Projekts „Rhein VII“ und dem realisierten Ergebnis aus „Haus 6“ (insgesamt 348 Tausend Euro) sowie b) aus dem Verkauf der Bestandsimmobilie „Schäfergasse 38/40“ in Frankfurt am Main in Höhe von 545 Tausend Euro. Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2019 betrug das Beteiligungsergebnis nur 49 Tausend Euro; ohne dass von Tochtergesellschaften vereinnahmten Gewinnausschüttungen und/oder Immobilienverkäufe, die im Rahmen von Gewinnabführungsverträgen an die InCity Immobilien AG weitergereicht wurden, stattfanden.

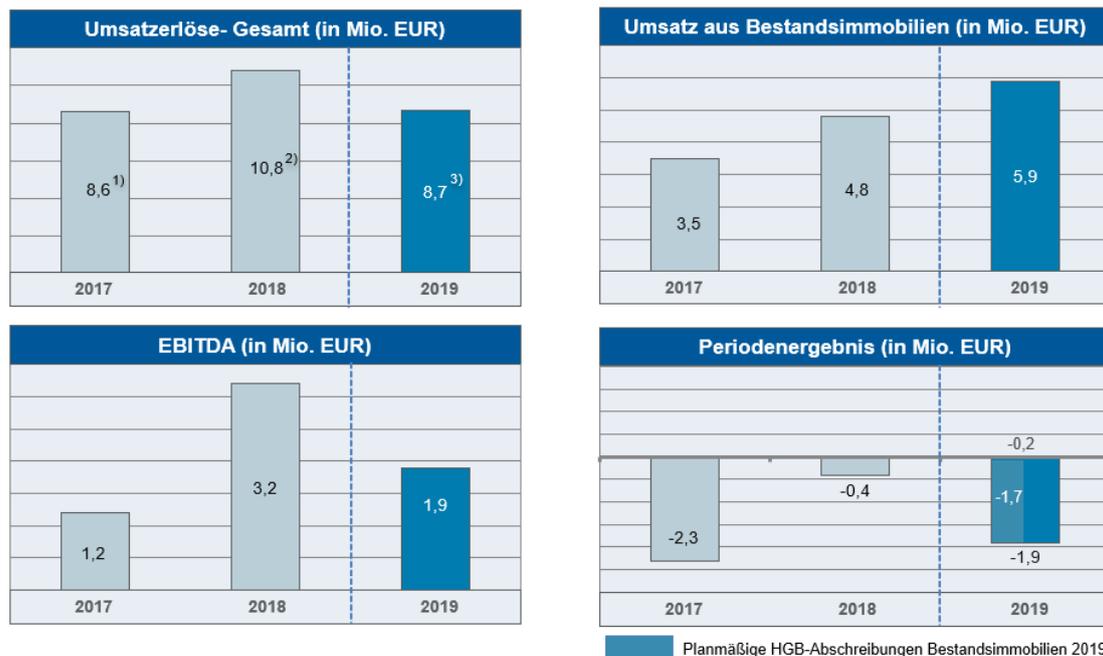
Ich komme nun zum laufenden Geschäftsjahr 2020. Bitte beachten Sie, dass es sich hierbei unverändert um die Prognose handelt, die wir am 30. März 2020 im Rahmen der Aufstellung des Konzern- und Einzelabschlusses für das Geschäftsjahr 2019 abgegeben haben. Wir bestätigen somit die bislang abgegebene Prognose für das laufende Geschäftsjahr!

Das Jahresergebnis im Geschäftsjahr 2020 wird sowohl auf Einzelabschluss- als auch auf Konzernebene maßgeblich positiv durch den am 3. Januar 2020 erfolgten Verkauf von 100 % der Geschäftsanteile der die Bestandsimmobilie „Brönnerstraße 13/15“ in Frankfurt am Main haltenden Objektgesellschaft beeinflusst sein. Dieser Ergebniseffekt beträgt auf Einzelabschlussebene (vor Ertragsteuern) rund 4,6 Millionen Euro; auf Konzernebene beträgt der Ergebnisbeitrag (ebenfalls vor Ertragsteuern) auf Grund von Entkonsolidierungseffekten rund 4,4 Millionen Euro.

Vor dem Hintergrund dieses Ergebniseffekts aus dem erfolgten Verkauf des Ärztehauses in der Brönnerstraße 13/15 in Frankfurt am Main im Rahmen eines Share-Deals planen wir für das laufende Geschäftsjahr 2020 auf Einzelabschlussebene einen Jahresüberschuss zwischen 4,1 und 4,6 Millionen Euro (ohne Berücksichtigung von positiven Ergebnisbeiträgen aus weiteren potenziellen Akquisitionen bzw. Verkäufen von Bestandsimmobilien). Ebenfalls unter dieser Prämisse haben wir eine Ergebnisprognose für den Konzern für das laufende Geschäftsjahr 2020 zwischen plus 1,8 und plus 2,3 Millionen Euro abgegeben. In dieser Ergebnisprognose für den Konzern sind rund 1,9 Millionen Euro planmäßige Abschreibungen ergebnismindernd berücksichtigt, die allein aus HGB-Bilanzierung zu fortgeführten Anschaffungskosten resultieren. Substanzielle Marktwertsteigerungen –

mein Vorstandskollege hat Ihnen die stillen Reserven zum Stichtag 31. Dezember 2019 dargelegt – bleiben in der HGB-Bilanzierung unberücksichtigt.

Finanzkennzahlen 2019 Ertragslage des InCity Konzerns



Ich erläutere Ihnen nun Details zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage für den Konzern für das Geschäftsjahr 2019.

Insgesamt wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr 2019 Konzernumsatzerlöse in Höhe von rund 8,7 Millionen Euro erzielt; ein Rückgang von rund 2,1 Millionen Euro gegenüber dem Vorjahr. Die Umsatzerlöse resultierten im Jahr 2019 aus:

1. Umsätze aus der Vermietung von Bestandsimmobilien in Höhe von 5,9 Millionen Euro (2018: 4,8 Millionen Euro)
2. Umsätze aus dem Verkauf von Bestandsimmobilien: in Höhe von 0 (2018: 0,9 Millionen Euro)

3. Umsätze aus Projektentwicklungen (d.h. „Elbquartier Blankenese“: in Höhe von 2,1 Millionen Euro (2018: 4,4 Millionen Euro; „Haus 6“ in Düsseldorf)
4. Umsätze aus dem Asset-Management-für-Dritte sowie damit zusammenhängende Tätigkeiten in Höhe von 0,6 Millionen Euro (2018: 0,6 Millionen Euro).

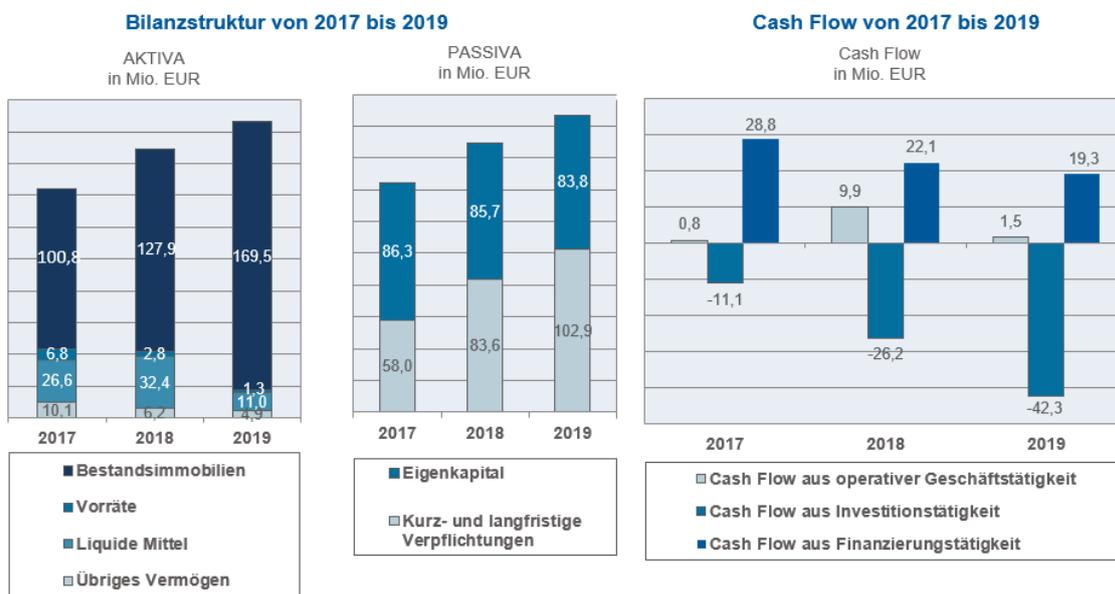
Rechts oben im dargestellten Chart sehen Sie die Steigerung der Umsatzerlöse aus der Vermietung der Bestandsimmobilien.

Zum Rückgang des operativen EBITDAs im Geschäftsjahr 2019 im Vergleich zum Vorjahr hatte ich eingangs bereits Stellung genommen.

Insgesamt erzielte der Konzern einen Jahresfehlbetrag von rund minus 1,9 Millionen Euro. Wie ebenfalls zuvor erwähnt, liegt der Grund dafür vornehmlich in den planmäßigen Abschreibungen der Bestandsimmobilien von rund 1,7 Millionen– hier auch farbig abgesetzt dargestellt – sowie im eingeplanten Leerstand der „Jägerstraße 54/55“ für die ersten neun Monate im abgelaufenen Geschäftsjahr – mietfreie Zeit hierbei berücksichtigt.

Finanzkennzahlen 2019

Vermögens- und Finanzlage des InCity Konzerns



Auf dieser Folie sehen Sie die Vermögens- und Finanzlage des InCity Konzerns zu den Stichtagen 31. Dezember 2017 bis 31. Dezember 2019.

Unseren bislang im Konzern aufgebauten Immobilienbestand konnten wir maßgeblich zu sehr guten Konditionen langfristig refinanzieren. Gleichzeitig haben wir eine stabile Konzern-Eigenkapitalquote von rund 45 Prozent.

Ich möchte an dieser Stelle nochmals darauf hinweisen, dass die substantielle Wertsteigerung in Folge der positiven Marktentwicklung in der Rechnungslegung nach HGB unberücksichtigt und somit in dem HGB-Buchwert von 169,5 Millionen Euro zum 31. Dezember 2019 nicht enthalten ist. Die stillen Reserven belaufen sich zum Zeitpunkt der Bewertung von einem externen Dritten (31. Dezember 2019) für alle zu diesem Stichtag enthaltenen neun Bestandsimmobilien auf rund 56 Millionen Euro; davon wurden mit dem Verkauf des Ärztehauses in der

„Brönnerstraße 13/15“ in Frankfurt lediglich rund 5 Millionen Euro realisiert.

Der Cashflow aus operativer Tätigkeit im abgelaufenen Geschäftsjahr mit positiven 1,5 Millionen Euro resultiert vor allem aus dem (zahlungswirksamen) EBITDA, das Beteiligungsergebnis ist hier nicht eingerechnet, sowie den Veränderungen des Net Working Capital. Der Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit im Vorjahr in Höhe von rund 9,9 Millionen Euro war maßgeblich beeinflusst von Einzahlungen von vorher auf Notaranderkonten hinterlegten Kaufpreisgeldern sowie weiteren in 2018 übergebenen Wohneinheiten des „Haus 6“ in Düsseldorf (insgesamt Einzahlungen von rund 8,4 Millionen Euro).

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit in Höhe von minus 42,3 Millionen Euro zeigt maßgeblich den Erwerb eines weiteren Immobilienobjektes (37,9 Millionen Euro), Investitionen in das bestehende Immobilienportfolio (7,7 Millionen Euro) sowie die Einzahlung aus dem Verkauf von 100 % der Geschäftsanteile der die Bestandsimmobilie haltenden Objektgesellschaft (Einzahlung in Höhe von rund 2,8 Millionen Euro). Zudem ist im Cashflow aus der Investitionstätigkeit die erhaltene Eigenkapitalrückführung der Beteiligung RheinCOR Projektentwicklung GmbH in Höhe von 450 Tausend Euro enthalten.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit in Höhe von 19,3 Millionen Euro resultiert maßgeblich aus der Neuaufnahme (23,0 Millionen Euro) sowie Regeltilgung (1,6 Millionen Euro) von Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten im Rahmen der Fremdkapitalfinanzierung der Bestandsimmobilien. Zudem beinhaltet der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit gezahlte Zinsen in Höhe von rund 2,1 Millionen Euro.

Finanzkennzahlen 2019 Ertragslage der InCity AG



Die Ertragslage der Einzelgesellschaft, die Sie nun auf den Charts sehen können, spiegelt die Entwicklung der InCity AG in den vergangenen drei Jahren wider.

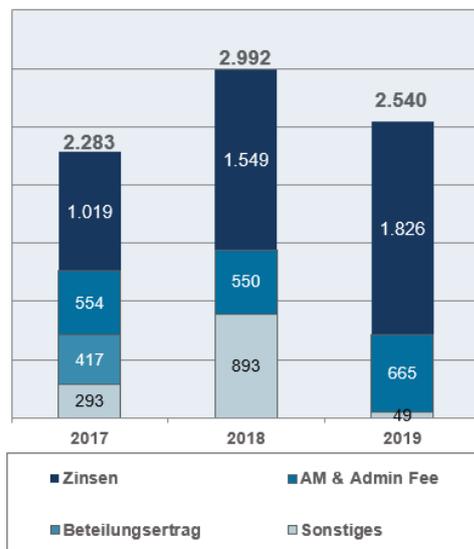
Das operative EBIT der InCity AG im vergangenen Geschäftsjahr sank im Vorjahresvergleich um rund 300 Tausend Euro auf rund 500 Tausend Euro. Wie eingangs erwähnt konnte – bei einem konstanten betrieblichen Aufwand – der Rückgang des Beteiligungsergebnisses um rund 800 Tausend Euro durch eine gestiegene Gesamtleistung (Umsatzerlöse zuzüglich Zinserträge von verbundenen Unternehmen zuzüglich sonstige betriebliche Erträge) in Höhe von plus 500 Tausend Euro zu großen Teilen kompensiert werden.

Das Ergebnis vor Steuern (kurz EBT) sowie das laufende Ergebnis sank im Vergleich zum Geschäftsjahr 2018 um rund minus 700 Tausend Euro. Neben dem eben beschriebenen Rückgang des EBITs ist dies zusätzlich

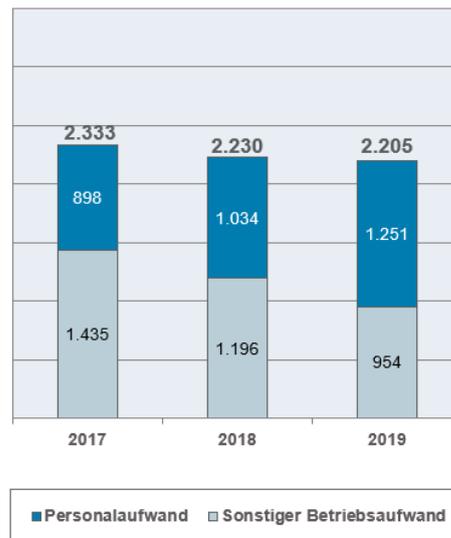
auf den Volljahreseffekt der im Dezember 2018 begebenen Anleihe 2018/2023 zurückzuführen.

Finanzkennzahlen 2019 Ertrags- und Kostenentwicklung der InCity AG

Ertragsentwicklung
von 2017 bis 2019
in TEUR



Operative Kosten von 2017 bis 2019
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 die Erträge aus Gewinnabführungsverträgen saldiert mit den Aufwendungen aus Gewinnabführungsverträgen, jeweils von Tochtergesellschaften. In Summe machte dies im vergangenen Jahr 49 Tausend Euro aus. Im Jahr

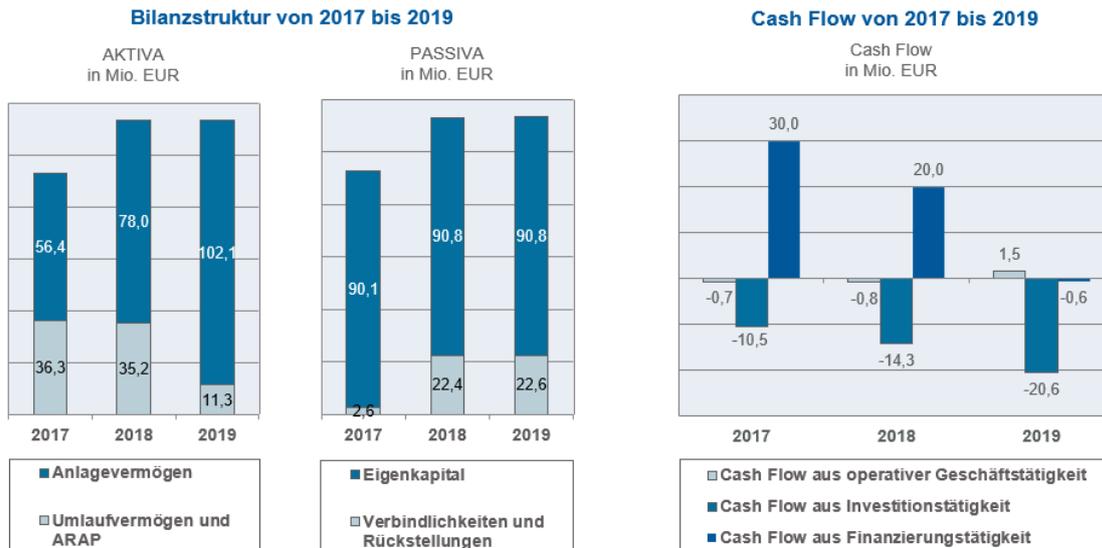
2018 umfasste diese Position die schon angeführten Gewinnabführungen der Tochtergesellschaften Rheinblick Lage 1 GmbH und IC Objekt11 Berlin GmbH in Höhe von insgesamt rund 2,25 Millionen Euro sowie die damit zusammenhängenden ausschüttungsbedingten Abschreibungen auf Finanzanlagen in Höhe von 1,36 Millionen Euro – in Summe die hier ausgewiesenen 893 Tausend Euro.

Die Einnahmen im abgelaufenen Geschäftsjahr lagen mit insgesamt rund 2,6 Millionen Euro unter dem Niveau des Vorjahres mit rund 3 Millionen Euro. Steigende Asset-Management-Gebühren sowie steigende Zinserträge (insgesamt rund 400 Tausend Euro) – auf Grund des wachsenden Immobilienportfolios – konnten den Rückgang der soeben beschriebenen Position „Sonstiges“ um rund 800 Tausend Euro immerhin zur Hälfte ausgleichen.

Die operativen Kosten der Einzelgesellschaft sind mit insgesamt rund 2,2 Millionen Euro konstant geblieben. Zwar stiegen die Personalaufwendungen von 1,0 Millionen Euro auf rund 1,25 Millionen Euro an; dies ist im Wesentlichen auf die gestiegene Anzahl der Beschäftigten im abgelaufenen Geschäftsjahr 2019 zurückzuführen. Im Geschäftsjahr 2019 wurden mit dem Vorstand durchschnittlich rund elf Mitarbeiter beschäftigt; im Jahr 2018 durchschnittlich neun Mitarbeiter. Dafür sind die sonstigen betrieblichen Aufwendungen im Vorjahresvergleich um rund 242 Tausend Euro, also rund 20 Prozent, gesunken. Ursächlich hierfür ist insbesondere die Tatsache, dass im Geschäftsjahr 2019 keine Kosten der Kapitalbeschaffung angefallen sind. Im Geschäftsjahr 2018 sind hier 212 Tausend Euro im Rahmen der Begebung der Anleihe 2018/2023 angefallen.

Insgesamt lässt sich an diesen beiden Charts ablesen, dass wir die Deckung der operativen Kosten nach 2018 auch im Jahr 2019 auf Einzelabschlussebene mehr als erreichen konnten.

Finanzkennzahlen 2019 Vermögens- und Finanzlage der InCity AG



Kommen wir nun zur Vermögens- und Finanzlage der InCity AG zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2019.

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 24,1 Millionen Euro resultiert vor allem aus der im abgelaufenen Geschäftsjahr 2019 neuen Ausleihung an die neu gegründete Objektgesellschaft sowie die Finanzierung des Umbaus in der „Jägerstraße 54/55“ in Berlin-Mitte. Gegenläufig entwickelte sich das Gesellschafterdarlehen an die die „Jacobsohnstraße 27“ haltende

Objektgesellschaft, welches mitveräußert wurde. Ebenso gegenläufig entwickelte sich die Ausleihung an die die Bestandsimmobilie „Werftstraße 3“ haltende Objektgesellschaft: Hier konnte die Objektgesellschaft durch eine Fremdkapitalfinanzierung Teile des Gesellschafterdarlehens an die Muttergesellschaft zurückführen.

Das Umlaufvermögen zum 31. Dezember 2019 enthält größtenteils Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände in Höhe von 4,5 Millionen Euro sowie Kassenbestände und Bankguthaben in Höhe von 6,6 Millionen Euro.

Unter Berücksichtigung des Jahresüberschusses in Höhe von 39 Tausend Euro im Geschäftsjahr 2019 liegt das Eigenkapital zum 31. Dezember 2019 im Vergleich zum Vorjahr unverändert bei 90,8 Millionen Euro.

Auch die hier abgetragenen „Verbindlichkeiten und Rückstellungen“ zum Ende des abgelaufenen Geschäftsjahres sind mit rund 22,6 Millionen Euro nahezu unverändert.

Der Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit konnte im Vorjahresvergleich um rund 2,2 Millionen Euro auf mehr als 1,4 Millionen Euro verbessert werden. Im Vorjahreszeitraum belasteten nicht zahlungswirksame Sachverhalte – insbesondere der Aufbau von Forderungen gegen verbundene Unternehmen aus Gewinnabführungsverträgen in Höhe von 2,2 Millionen Euro – den Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit. Dagegen konnten im abgelaufenen Geschäftsjahr der operative Cashflow aufgrund von einem um rund 1 Million geringeren gebundenen Net Working Capital sowie steigenden Zinserträgen von verbundenen Unternehmen gesteigert werden.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit in Höhe von minus 20,6 Millionen Euro ist insbesondere geprägt durch die Auszahlungen für die Finanzierung des erworbenen Bestandsobjektes in Berlin (minus 20,5 Millionen Euro), Auszahlungen für die im Umbau befindliche Bestandsimmobilie „Jägerstraße 54/55“ in Berlin-Mitte (minus 8,5 Millionen Euro) sowie Netto-Einzahlungen von Bestands- sowie Projekttochtergesellschaften (plus 9,5 Millionen Euro).

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von rund 0,6 Millionen Euro resultiert maßgeblich aus Zinszahlungen für die im Vorjahr begebene Anleihe 2018/2023 mit einem Nominalvolumen von 20 Millionen Euro; diese Einzahlung aus der Begebung der Anleihe beeinflusste den Finanzierungs-Cashflow im Jahr 2018.

Liebe Aktionärinnen und Aktionäre, ich hoffe, dass Sie unseren gemeinsamen Ausführungen entnehmen konnten, dass sich Ihr Unternehmen weiterhin auf einem sehr guten Weg befindet: Wir sehen uns unverändert 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. Die Zahlungsquoten unserer Bestandsmieter in den im Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie relevanten Monaten April bis Juni 2020 bestärken uns in unserer Einschätzung über ein wertstabiles und krisenfestes Bestandsportfolios von Core-Immobilien in Berlin-Mitte und nachhaltig attraktiven Lagen in Frankfurt am Main zu verfügen. Hoffen wir gemeinsam, dass wir eine zweite Infektionswelle und einen erneuten Lockdown verhindern können.

Lassen Sie mich abschließend erwähnen, dass ich mich über das Vertrauen seitens des Aufsichtsrats sehr gefreut habe: Mein Drei-Jahresvertrag als Finanzvorstand der InCity Immobilien AG, der mit Ablauf des 7. November 2020 ausgelaufen wäre, wurde für weitere vier Jahre, also bis zum 7. November 2024, verlängert. Ich freue mich auf die anstehenden spannenden Aufgaben und bedanke mich recht herzlich bei Ihnen für Ihre Aufmerksamkeit.

InCity Immobilien AG

Frankfurt am Main

Ordentliche Hauptversammlung
25. August 2020
