

Es gilt das gesprochene Wort.
Rede von
Michael Freund, Vorstand (CEO),
und
Helge H. Hehl, Vorstand (CFO),
zur
Ordentlichen Hauptversammlung
der InCity Immobilien AG
am 26. August 2021
(virtuelle Hauptversammlung)

InCity Immobilien AG
Frankfurt am Main

Ordentliche Hauptversammlung
26. August 2021

Agenda der ordentlichen Hauptversammlung am 26. August 2021

- 1) Das Geschäftsjahr 2020 / Aktuelles 2021 – Operative Highlights
- 2) Der deutsche Immobilienmarkt 2021 – Aktuelle Markteinschätzung
- 3) Immobilienbewertung zum 31. Dezember 2020
- 4) Das Geschäftsjahr 2020 und Ausblick 2021: Ergebnisse – auf einen Blick
- 5) Finanzkennzahlen 2020

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.

Auch wenn inzwischen mehr als die Hälfte der Menschen in Deutschland doppelt geimpft sind, hält uns die COVID-19-Pandemie noch immer im Bann, sodass wir als Vorstand zusammen mit dem Aufsichtsrat frühzeitig entschieden hatten, die Hauptversammlung der InCity Immobilien AG wieder als virtuelle Hauptversammlung durchzuführen. Wir hoffen, Sie dann im kommenden Jahr wieder vor Ort in Frankfurt am Main begrüßen zu können. Zu Beginn meiner Ausführungen werde ich Sie über die

wichtigsten operativen Ereignisse und Ergebnisse des abgelaufenen Geschäftsjahres 2020 informieren und auf die operativen Highlights des ersten Halbjahres des laufenden Geschäftsjahres 2021 eingehen. Anschließend werde ich Ihnen eine aktuelle Markteinschätzung zum deutschen Immobilienmarkt geben und gehe danach auf die Immobilienbewertung unserer Bestandsimmobilien zum Stichtag 31. Dezember 2020 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 2021 geben.

Das Geschäftsjahr 2020 / Aktuelles 2021 Operative Highlights (1/6)

Bestandsimmobilien – Vermietung/Verwaltung

- ∴ Bestandsportfolio zum Ende Geschäftsjahr 2020: acht Immobilien
 - Besitz-, Nutzen- / Lastenwechsel Objekt "Brönnerstraße 13/15" zum 3. Jan. 2020

- ∴ Trotz COVID19 -Pandemie sehr gute Vermietungssituation
 - Aktuell leerstehende Penthäuser Jägerstraße 54/55 und Leipziger Platz 8 in Berlin-Mitte werden ausgebaut: Fertigstellung vsl. in der 2. Jahreshälfte 2022

- ∴ Zukünftig wieder verstärkte Tätigkeit im Bereich eigener Projektentwicklung und Projektsteuerung als weitere Ertragssäule im InCity Konzern
 - In 2021 Auftrag als Generalübernehmer für eine Büroimmobilie in Schönefeld in unmittelbarer Nähe zum Hauptstadtflughafen Berlin Brandenburg (BER) gewonnen: Auftragsvolumen im mittleren 2 -stelligen Millionenbereich

Beginnen möchte ich mit den operativen Highlights des vergangenen Geschäftsjahres sowie des ersten Halbjahres 2021.

Unser Bestandsportfolio setzte sich zum Ende des Geschäftsjahres 2020 aus acht Bestandsimmobilien in Berlin und Frankfurt zusammen. Mit Besitz-, Nutzen- und Lastenwechsel zum 3. Januar 2020 wurde das Objekt "Brönnnerstraße 13/15" im Rahmen eines Share Deals veräußert.

Auf die im abgelaufenen Geschäftsjahr und die bis dato im Jahr 2021 getätigten Verkäufe werde ich im Laufe meiner Rede noch einmal zurückkommen und sie Ihnen detaillierter vorstellen.

Der Fokus im abgelaufenen Geschäftsjahr sowie im ersten Halbjahr 2021 lag auf der weiteren Umsetzung der in den Vorjahren entwickelten Vermietungskonzepte und dem aktiven Management der Bestandsimmobilien sowie insbesondere der Wiederaufnahme eigener Projektsteuerungs- und -entwicklungstätigkeiten.

In sämtlichen Bestandsobjekten konnten wir trotz der Herausforderungen durch die COVID-19-Pandemie die sehr gute Vermietungssituation erhalten und teilweise sogar verbessern. Mit Ausnahme der noch auszubauenden Penthouse-Einheiten in der Jägerstraße 54/55 und der im Umbau befindlichen drei Wohnungen am Leipziger Platz gibt es keinen signifikanten Leerstand. Wir streben die Fertigstellung dieser aktuell leer stehenden Wohneinheiten für die zweite Jahreshälfte 2022 an.

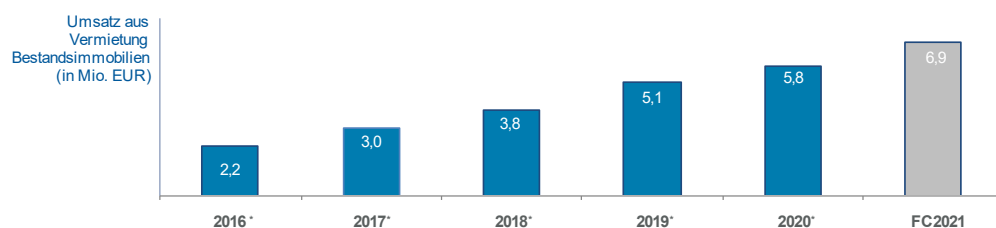
Wie wir bereits im Rahmen der letztjährigen Hauptversammlung angekündigt haben, plant der InCity Konzern zukünftig wieder verstärkt im Bereich Projektentwicklung tätig zu werden und somit die Geschäftsbereiche Bestandsvermietung und Asset Management um eine weitere Ertragssäule zu ergänzen. Für eine neu zu errichtende Büroimmobilie in Schönefeld, in unmittelbarer Nähe zum Hauptstadtflughafen Berlin-Brandenburg (BER), konnten wir im laufenden Geschäftsjahr bereits den Auftrag als Generalübernehmer mit einem Auftragsvolumen im mittleren zweistelligen Millionenbereich gewinnen.

Weitere Details zu diesem Engagement gebe ich Ihnen im Verlauf meiner Rede.

Das Geschäftsjahr 2020 / Aktuelles 2021 Operative Highlights (2/6)

Ertragssäulen des InCity Konzerns

- Wesentliche Ertragssäule: Bestandsvermietung.



*Bestehendes Portfolio ohne weitere Zukäufe (ohne Berücksichtigung folgender Veräußerungen: Schäfergasse 38/40, Frankfurt/Main | Jacobssohnstraße 27, Berlin | Brönnestraße 13/15, Frankfurt/Main | Wertstraße 3, Berlin)

- Zweite Ertragssäule: Aus dem Asset Management für Dritte werden im aktuellen Geschäftsjahr Umsatzerlöse in Höhe von rund 0,7 Mio. Euro erwartet.
- Weitere Ertragssäule: Ergebnisbeitrag aus Projektentwicklung im niedrigen einstelligen Millionenbereich mit Fertigstellung des Projekts in 2023. Kontinuierliches Wachstum des Geschäftsfelds in den kommenden Jahren.

Insgesamt gehen wir in unserer Planung für das aktuelle Geschäftsjahr 2021 auf Basis des bestehenden Immobilienportfolios von Umsatzerlösen aus der Vermietung in Höhe von 6,9 Millionen Euro aus. Die Bestandsvermietung stellt im Rahmen unserer Planungen nach wie vor die wesentliche Ertragssäule des InCity Konzerns dar. In den vergangenen Jahren ist es uns 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.

Für die zweite Ertragssäule, das Asset Management für Dritte – und damit verbundene Tätigkeiten –, erwarten wir im aktuellen Geschäftsjahr Umsatzerlöse in Höhe von rund 0,7 Millionen Euro.

Aus den im laufenden Geschäftsjahr 2021 begonnenen Projektentwicklungstätigkeiten in Schönefeld rechnen wir mit einem Ergebnisbeitrag im niedrigen einstelligen Millionenbereich mit Fertigstellung des Projekts im Jahr 2023. Da es sich um eine Quartiersentwicklung handelt, gehen wir davon aus, dort auch im Zuge von weiteren Bauabschnitten berücksichtigt zu werden, was sich dann entsprechend auf das Ertragspotenzial aus diesem Geschäftsbereich auswirken wird. Insgesamt gehen wir davon aus, dass der Ergebnisbeitrag aus dem Geschäftsfeld Projektentwicklung und Projektsteuerung in den kommenden Jahren kontinuierlich wachsen wird. Auch schließen wir ausdrücklich nicht aus, weitere Bauten in Eigenentwicklung zu realisieren, um sie anschließend in unser Bestandsportfolio zu übernehmen und dieses dadurch zu vergrößern.

Bestandsimmobilien – Verkauf 2020/ 2021

- ∴ **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
 - Ergebniseffekt auf Konzernebene in 2020 in Höhe von rund EUR 4,4 Mio. (vor Steuern)
- ∴ **Werftstraße 3, Berlin, Wohn- und Geschäftshaus**
 - Notarielle Beurkundung: 28. Juni 2021
 - Verkauf im Rahmen eines Share Deals
 - Besitz, Nutzen- und Lastenwechsel: voraussichtlich bis Ende Sept. 2021
 - Buchgewinn in 2021 in Höhe von rund 2,9 Millionen Euro (vor Steuern und Konsolidierung)
- ∴ Mieterlöse aus Bestandsimmobilien weiterhin wesentlicher Ergebnisbestandteil Der weitere Ausbau des Bestandsportfolios, steht daher unverändert im Fokus der Aktivitäten der InCity Immobilien AG. Aufgrund der anhaltenden Angebotsknappheit und den strengen Ankaufskriterien der InCity Immobilien AG ist mit jedoch weiterhin verhaltenen Ankäufe zu rechnen bei gleichzeitiger Ausweitung der Projektentwicklungstätigkeiten

Lassen Sie mich im Folgenden auf die bereits erwähnten Verkäufe im abgelaufenen Geschäftsjahr 2020 und im laufenden Jahr 2021 eingehen.

Bereits im Geschäftsjahr 2019 konnten wir mit der notariellen Beurkundung des Verkaufs der „Brönnerstraße 13/15“ in Frankfurt am Main eine Opportunität nutzen. Im Rahmen des Verkaufs der Gesellschaftsanteile der Objektgesellschaft veräußerten wir die Immobilie mit Besitz-, Nutzen- und Lastenwechsel zum 3. Januar 2020, sodass die Realisierung des Buchgewinns in Höhe von rund 4,4 Millionen Euro (vor Steuern) im Ergebnis des abgelaufenen Geschäftsjahres 2020 enthalten ist.

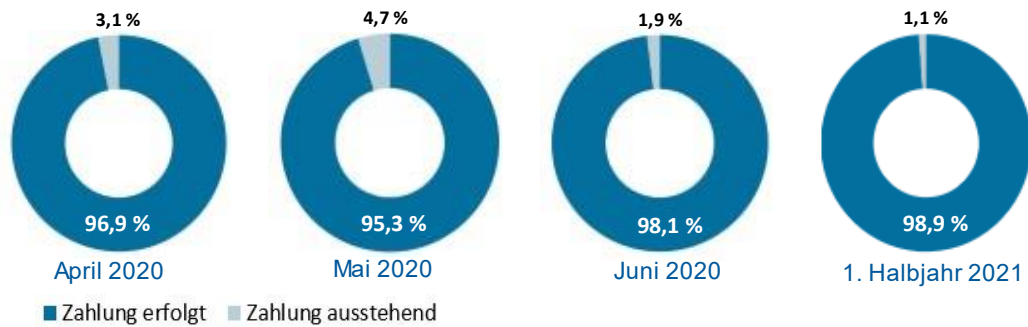
Im laufenden Geschäftsjahr haben wir das sehr gute Marktumfeld für den Verkauf des Objekts Werftstraße 3 in Berlin genutzt und die Übertragung von 100 % der Geschäftsanteile an der Objektgesellschaft beurkundet. Aus der Veräußerung wird ein signifikanter Buchgewinn in Höhe von rund

2,9 Millionen Euro realisiert werden (vor Steuern und ohne Endkonsolidierungseffekte). Der implizite Verkaufspreis der veräußerten Immobilie, der dem Kaufpreis der Geschäftsanteile der Objektgesellschaft zugrunde lag, liegt dabei mehr als 12 Prozent über dem Marktwert des externen Bewerter zum 31.12.2020. 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, da die Mieterlöse aus unseren Bestandsimmobilien weiterhin ein wesentlicher Ergebnisbestandteil bleiben werden. Aufgrund der anhaltenden Angebotsknappheit auf dem Immobilienmarkt in Verbindung mit den strengen Ankaufskriterien, nach denen wir unsere Ankaufstargets auswählen, ist jedoch in den kommenden Jahren weiterhin mit verhaltenen Ankäufen zu rechnen. Gleichzeitig wollen wir unsere Projektentwicklungstätigkeiten ausweiten.

Das Geschäftsjahr 2020 / Aktuelles 2021 Operative Highlights (4/6)

Zahlungsquote der Nettokaltmieten sowie Nebenkostenvorauszahlungen in den durch das Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID -19-Pandemie (COVFAbG) betroffenen Monate und im 1. Halbjahr 2021



- Die sehr gute Zahlungsquote im gesamten InCity-Bestandsimmobilienportfolio in den durch das COVFAbG betroffenen Monaten und die Steigerung der durchschnittlichen Zahlungsquote im 1. Halbjahr 2021 unterstreicht unseres Erachtens die Wertstabilität und Krisenfestigkeit unseres Bestandsportfolios.

Beherrschendes Thema ist seit Mitte März 2020 die COVID-19-Pandemie, die weltweit zu ganz erheblichen Einschränkungen in allen Bereichen des Privat- und Wirtschaftslebens geführt und auch in Deutschland historische Rückgänge einzelner Wirtschaftsbereiche ausgelöst hat.

Dennoch kann ich Ihnen heute mitteilen, dass die Zahlungsquote aller Bestandsmieter der InCity-Immobilien in den von besonders starken Rückgängen der Wirtschaft gekennzeichneten 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 gesamtem InCity-Immobilienportfolio in diesem Zeitraum bezahlt. Für das erste Halbjahr des laufenden Geschäftsjahres konnte sogar eine durchschnittliche Zahlungsquote von 98,9 Prozent erreicht werden. Diese sehr guten Werte in einer solchen außerordentlichen Krisensituation unterstreichen unseres

Erachtens die Wertstabilität und Krisenfestigkeit unseres Bestandsportfolios aus hochwertigen Core-Immobilien mit bonitätsstarken Mietern in Berlin und nachhaltig attraktiven Lagen in Frankfurt am Main.

Das Geschäftsjahr 2020 / Aktuelles 2021 Operative Highlights (5/6)

Projektentwicklung

- ❑ Neues Engagement im Bereich Projektentwicklung: Als Generalübernehmer errichten wir eine qualitativ hochwertige Büroimmobilie in Schönefeld in unmittelbarer Nähe zum BER.
 - Bis voraussichtlich Ende 2023 erfolgt die bauliche Umsetzung eines Auftragsvolumens im mittleren 2-stelligen Millionenbereich.
 - An einem etablierten Gewerbestandort werden etwa 12.000 m² Bruttogeschossfläche mit moderner Ausstattung geschaffen, die die Anforderungen an das Büro von morgen erfüllen.
 - Nachhaltig und zukunftsfähig: Zertifizierungen nach DGNB Gold Standard und WiredScore .
- ❑ Ergebnisbeitrag mit Fertigstellung des Projekts in etwa 2 Jahren im niedrigen einstelligen Millionenbereich.

Ich gebe Ihnen nun einen kurzen Überblick über unsere Aktivitäten im Bereich Projektentwicklung.

Wie bereits zu Beginn ausgeführt, konnten wir für eine neu zu errichtende Büroimmobilie in Schönefeld im laufenden Geschäftsjahr den Auftrag als Generalübernehmer mit einem Auftragsvolumen im mittleren zweistelligen Millionenbereich gewinnen. Bis voraussichtlich Ende 2023 werden wir an einem bereits etablierten Gewerbestandort in unmittelbarer Nähe zum neuen Flughafen BER einen repräsentativen Neubau mit etwa 12.000 m² Bruttogeschossfläche für einen konzernexternen Dritten errichten.

Das Gebäude wird mit flexibel teilbaren Flächen, begrünten Innenhöfen sowie modernster Klima- und Datentechnik die Anforderungen an das Büro von morgen erfüllen. Getreu unserer Maxime, nachhaltig zukunftsfähige und langfristig orientierte Immobilien zu schaffen, streben wir eine Zertifizierung nach DGNB Gold Standard sowie eine WiredScore-Zertifizierung an. Bei der WiredScore-Zertifizierung handelt es sich um eine global anerkannte Zertifizierung für die digitale Konnektivität von Immobilien.

Mit Fertigstellung des Projekts in etwa zwei Jahren gehen wir derzeit, wie bereits erwähnt, von einem Ergebnisbeitrag aus dem Generalübernehmervertrag im niedrigen einstelligen Millionenbereich aus.

Das Geschäftsjahr 2020 / Aktuelles 2021 Operative Highlights (6/6)

Projektbeteiligungen – Abschluss

- ❑ „Rhein VII – bildschön leben in Düsseldorf“
 - Projekt ist mit Ausnahme geringer Gewährleistungsmängel abgeschlossen.
 - Schlussabrechnung mit Joint Venture Partner erfolgt nun.

- ❑ „Elbquartier Blankenese“ in Hamburg
 - Projekt nahezu vollständig abgeschlossen.
 - Den mit der Klage der beauftragten ARGE unseres Erachtens unbegründet geltend gemachten Nachtragsvergütungen können wir Ansprüche auf Verzugsstrafen zur Aufrechnung entgegenstellen.
 - Die vorgenommene bilanzielle Risikovorsorge in Form einer Prozesskostenrückstellung in Höhe von 150 Tausend Euro erscheint ausreichend.

Ich komme als Nächstes zu unseren beiden bereits abgeschlossen Projektbeteiligungen in Düsseldorf und Hamburg.

Das Projekt „Rhein VII – bildschön leben“, welches wir gemeinsam mit der CORPUS SIREO Projektentwicklung Wohnen GmbH betreiben, ist mit Ausnahme geringer Gewährleistungsmängel abgeschlossen. Es erfolgt nun die Schlussabrechnung mit unserem Joint-Venture Partner.

Auch unsere Projektentwicklung „Elbquartier Blankenese“ in Hamburg ist nahezu vollständig abgeschlossen. Vor Ablauf des Geschäftsjahres 2020 hat die beauftragte ARGE Klage über ausstehende Vergütungsansprüche bzw. Werklohnforderungen eingereicht. Wir halten nach wie vor eine Vielzahl der geltend gemachten Nachtragsvergütungen für unbegründet und können aus unserer Sicht Ansprüche auf Verzugsstrafen zur Aufrechnung stellen. Zudem halten wir unsererseits erhebliche Mängelansprüche für begründet, insbesondere in Bezug auf die Fassaden der Einfamilienhäuser. Als Risikovorsorge für die zu erwartende rechtliche Auseinandersetzung haben wir im Geschäftsjahr 2020 eine Prozesskostenrückstellung in Höhe von 150 Tausend Euro gebildet.

Der deutsche Immobilienmarkt 2021 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
- :: Das Investitionsvolumen liegt mit 33,2 Milliarden EUR im ersten Halbjahr 2021 um 22 % niedriger als im vorjährigen Vergleichszeitraum. Jedoch ist zunehmende Dynamik vom 1. zum 2. Quartal 2021 zu verzeichnen.

Büroimmobilienmarkt Berlin:

- :: Erhöhter Vermietungsumsatz im Vorjahresvergleich um 20 % auf 337.000 m²
- :: Leerstandsquote liegt bei 2,6 % (Stichtag: 30.06.2021)
- :: Im Vorjahresvergleich ist die Durchschnittsmiete etwas niedriger bei 27,45 EUR/m², die Spitzenmiete stieg allerdings um 3 % auf 38,50 EUR/m² (Stichtag: 30.06.2021)

Büroimmobilienmarkt Frankfurt am Main:

- :: Rückgang des Flächenumsatzes um 50 % auf 165.200 m² im 1. Halbjahr 2021 verglichen mit dem Vorjahreswert
- :: Spitzenmiete liegt weiterhin stabil bei 44,00 EUR/m²
- :: Durchschnittsmiete ist um 4 % erhöht auf 23,36 EUR/m²

Lassen Sie uns nun einen Blick auf die aktuellen Entwicklungen an den für uns relevanten Immobilienmärkten werfen. Zumindest kurz gehe ich dazu auf die konjunkturelle Entwicklung und deren Beeinflussung durch die COVID-19-Pandemie ein.

Unsere Einschätzungen basieren auf Veröffentlichungen des Statistischen Bundesamtes sowie renommierter deutscher Wirtschaftsforschungsinstitute, insbesondere des Instituts der deutschen Wirtschaft in Köln, auf Marktberichten der BNP Paribas Real Estate GmbH, der Savills Immobilien Beratungs-GmbH und der CBRE GmbH sowie auch auf eigenen Erfahrungen und Wahrnehmungen aus den Bereichen Transaktionen und Finanzierung. Da die Entwicklungen im Jahresverlauf 2020 bereits im Lagebericht unseres Konzernabschlusses dargestellt worden sind, konzentrieren wir uns hier vor allem auf die zurückliegenden Monate sowie auf einige Trends, die die nahe Zukunft

prägen werden. Die von uns verwendeten externen Quellen können Sie unserem Redemanuskript entnehmen, welches später auf unserer Website veröffentlicht wird.

Im vergangenen Jahr hatte der Ausbruch der weltweiten COVID-19-Pandemie dazu geführt, dass die deutsche Wirtschaft im zweiten Quartal einen Einbruch historischen Ausmaßes erlebte. Dieser übertraf selbst die Auswirkungen der Finanzkrise von 2008 deutlich und beendete eine rund zehnjährige Wachstumsphase abrupt.¹

In der zweiten Jahreshälfte 2020 waren deutliche Erholungstendenzen spürbar, und im zweiten Quartal dieses Jahres erholte sich die deutsche Wirtschaft erneut, vor allem infolge höherer privater und staatlicher Konsumausgaben.²

Auch am Arbeitsmarkt, wo die COVID-19-Pandemie 2020 für erhebliche Belastungen gesorgt hatte, waren zuletzt deutliche Erholungstendenzen sichtbar. Allerdings ist die Gesamtzahl der Erwerbstätigen weiterhin deutlich niedriger als vor dem Beginn der Corona-Krise: Im Vergleich zum Februar 2020 ergibt sich immer noch ein saisonbereinigter Rückgang der Erwerbstätigenzahl um 573.000 Personen beziehungsweise 1,3 %.³

Bei aller gebotenen Vorsicht und Zurückhaltung können wir erfreulicherweise feststellen: Die wirtschaftlichen Auswirkungen der Pandemie sind nach wie vor spürbar und der Zeitraum bis zu ihrer endgültigen Überwindung ist nicht genau abzusehen. Aber: Insgesamt hellt sich das Bild inzwischen deutlich auf. Die massiven staatlichen Fördermaßnahmen zur Abmilderung der Krisenfolgen zeigen zudem offensichtlich Wirkung.

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

² Statistisches Bundesamt (Destatis), Pressemitteilung Nr. 365 vom 30. Juli 2021

³ Statistisches Bundesamt (Destatis), Pressemitteilung Nr. 361 vom 29. Juli 2021

Doch wie haben sich die gesamtwirtschaftlichen Entwicklungen der vergangenen Monate auf die für InCity relevanten Immobilienmärkte ausgewirkt und welche Trends zeichnen sich dort für die nächste Zukunft ab?

Nach Angaben des internationalen Immobilienberatungsunternehmens CBRE wurden am deutschen Immobilienmarkt im Laufe des ersten Halbjahres 2021 insgesamt rund 33,2 Milliarden Euro investiert, davon 23,5 Milliarden Euro in Gewerbe- und 9,7 Milliarden Euro in Wohnimmobilien. Das waren zwar insgesamt 22 % weniger als im Vergleichszeitraum des Vorjahres, doch gewannen die Investmentaktivitäten vom ersten zum zweiten Quartal 2021 deutlich an Dynamik. Die Nachfrage der Investoren konzentrierte sich dabei weiterhin vor allem auf Core- und Core-Plus-Investments. Infolgedessen rechnet CBRE damit, dass der Nachfrageüberhang in diesen Segmenten auch in den verbleibenden Monaten des Jahres 2021 bestehen bleiben und für eine weitere Renditekompression sorgen wird.⁴

Deutsche Gewerbeimmobilien waren laut CBRE im ersten Halbjahr weiter stark gefragt; zudem galt Deutschland weiter als sicherer Hafen sowohl für nationale als auch internationale Immobilieninvestoren. Unter den Gewerbeimmobilien waren Büroobjekte mit einem Transaktionsvolumen von insgesamt 10,8 Milliarden Euro die gefragteste Assetklasse. Bei den Spitzenrenditen verzeichnete CBRE über alle Assetklassen hinweg eine stabile beziehungsweise leicht rückläufige Entwicklung.⁵

Nennenswerte Corona-bedingte Preisabschläge sind somit auch weiterhin nicht in Sicht.

⁴ CBRE, Real Estate Market Outlook Deutschland 2021, Update H1, und CBRE Market View Deutschland, Gewerbe Investmentmarkt, H1 2021

⁵ CBRE, Real Estate Market Outlook Deutschland 2021, Update H1, und CBRE Market View Deutschland, Gewerbe Investmentmarkt, H1 2021

Sehen wir uns nun die Büro- und Wohnimmobilienmärkte der für InCity relevanten Standorte Berlin und Frankfurt am Main einmal im Detail an:

Berlin

Am Berliner Investmentimmobilienmarkt nahmen die Transaktionsvolumina wieder zu. Insgesamt wurden laut CBRE im ersten Halbjahr in Berlin 5,8 Milliarden Euro in Immobilien investiert, was einem Anstieg um 9 % gegenüber dem Vorjahr entspricht. Dabei stiegen die Investitionen in Gewerbeimmobilien um 6 % auf 4,7 Milliarden Euro, während sich das auf Wohnimmobilien entfallende Transaktionsvolumen um 22 Prozent auf 1,1 Milliarden Euro erhöhte.⁶

Der Berliner Büromarkt präsentierte sich im ersten Halbjahr 2021 sowohl bei den Investment- als auch bei den Vermietungsaktivitäten in starker Verfassung, und die Auswirkungen der Covid-19-Pandemie traten zunehmend in den Hintergrund. Nach Angaben von CBRE erhöhten sich die Vermietungsumsätze im Vergleich zu den ersten sechs Monaten des Vorjahres um 20 % auf mehr als 337.000 Quadratmeter. Dabei verweisen die Marktexperten allerdings darauf, dass es Berlin weiter an exklusiven, vor allem für internationale Investoren attraktiven Premiumprodukten fehle. Während die Nachfrage vorhanden sei, bremse der veraltete Immobilienbestand der Bundeshauptstadt das Investitionsgeschehen.⁷

Den Büroleerstand in Berlin zum Ende des ersten Halbjahres 2021 beziffert CBRE mit 2,6 % für den Gesamtmarkt. Damit liege er um 1,2 Prozentpunkte höher als vor einem Jahr und habe sich wieder auf normalem Niveau eingependelt. Der Anstieg der Vermietungsumsätze

⁶ CBRE Research, Berlin Büromarkt Q2 2021

⁷ CBRE Research, Berlin Büromarkt Q2 2021

konzentrierte sich vor allem auf das besonders dynamische erste Quartal, in dem mehr neue Flächen durch Vermietungen und Eigennutzungen aufgenommen wurden als in jedem Vergleichszeitraum nach der Lehman-Krise und dem Beginn großer Start-up-Anmietungen ab 2015. Aufgrund des anhaltend knappen Flächenangebots in den Top-Lagen entfiel ein beträchtlicher Teil der Anmietungen auf periphere Lagen, was sich in einer gegenüber dem ersten Quartal 2021 etwas niedrigeren Durchschnittsmiete von 27,45 Euro pro Quadratmeter und Monat widerspiegelt. Die Spitzenmiete erhöhte sich innerhalb des letzten Jahres deutlicher und lag zum Ende des ersten Halbjahres 2021 um 3 % höher bei 38,50 Euro pro Quadratmeter und Monat. Mit Blick auf das Gesamtjahr hält CBRE bei weiterhin positivem Impffortschritt eine steigende Vermietungsdynamik und ein Gesamtjahresvolumen auf Vorjahresniveau oder höher für möglich.⁸

Auf dem Berliner Wohnimmobilienmarkt sorgte in den vergangenen Monaten vor allem der letztlich gescheiterte Versuch der Einführung eines Mietendeckels für Diskussionen. Da der Fokus unseres Bestandsportfolios auf Gewerbeimmobilien und hier vor allem auf Büroimmobilien liegt, hätten sich die Auswirkungen für unser Portfolio in Grenzen gehalten. Wir müssen allerdings damit rechnen, dass es nach der Bundestagswahl auch auf Bundesebene zu Initiativen in Richtung der Einführung eines Mietendeckels kommen könnte, sofern sich entsprechende politische Mehrheiten dafür fänden.

Nach Analysen von BNP Paribas Real Estate war Berlin im ersten Halbjahr 2021 erneut derjenige deutsche Wohnimmobilienmarkt mit dem höchsten Investmentvolumen. Von den insgesamt 4,83 Milliarden Euro, die in den ersten sechs Monaten in die sieben großen Metropolen

⁸ CBRE Research, Berlin Büromarkt Q2 2021

Deutschlands investiert wurden, entfielen allein 1,44 Milliarden Euro auf Berlin.⁹ Der Berliner Mietwohnungsmarkt ist nach wie vor durch hohe Nachfrageüberhänge, ein in vielen Lagen knappes Angebot sowie eine unzureichende Neubautätigkeit geprägt. Das Beratungsunternehmen JLL konstatierte für Berlin im ersten Halbjahr 2021 mit 7,7 Prozent den stärksten Anstieg der mittleren Angebotsmieten unter den acht größten deutschen Wohnungsmärkten, während sich die Spitzenmieten sogar um 15 Prozent erhöhten.¹⁰

Frankfurt am Main

Auch wenn sich die Aktivitäten von InCity primär auf Berlin fokussieren, zählen wir Frankfurt am Main weiterhin zu unserem Investitionsgebiet und sondieren den dortigen Markt kontinuierlich, um sich dort bietende Opportunitäten gegebenenfalls nutzen zu können.

Am Frankfurter Büovermietungsmarkt registrierte CBRE im ersten Halbjahr 2021 ungeachtet des Erholungskurses ein verhaltenes Ergebnis, sieht allerdings einen dynamischen Ausblick. Der kumulierte Flächenumsatz im ersten Halbjahr 2021 wird von CBRE mit 165.200 Quadratmetern angegeben und lag damit um 50 % über dem Ergebnis der ersten Jahreshälfte 2020. Die Spitzenmiete lag laut CBRE weiterhin stabil bei 44,00 Euro pro Quadratmeter und Monat, während sich die Durchschnittsmiete durch höherpreisige Vermietungen von noch im Bau befindlichen Projektentwicklungen sowie durch neuwertige Bürogebäude im CBD im Vorjahresvergleich um 4 % auf nunmehr 23,36 Euro pro Quadratmeter und Monat erhöhte. Die Fertigstellungspipeline bis Ende

⁹ BNP Paribas Real Estate, Wohnimmobilien-Investmentmarkt Deutschland Q2 2021

¹⁰ JLL, Pressemitteilung vom 22. Juli 2021 (Schere zwischen Miet- und Kaufpreisen öffnet sich im Wohnsegment immer weiter)

2023 summiert sich laut CBRE auf rund 446.000 Quadratmeter, wovon bereits gut die Hälfte vorvermietet sei. Die starke Vorvermietungsquote und die weiterhin positive Nachfrage nach modernen Büroflächen in etablierten Lagen ließen in Verbindung mit den steigenden Baukosten weiteres Mietpreiswachstum erwarten.¹¹

Der Frankfurter Wohnimmobilienmarkt lag in der Gunst der Investoren während des ersten Halbjahres deutschlandweit an dritter Stelle nach Berlin und München. Von den insgesamt rund 4,83 Milliarden Euro, die Investoren in den sieben großen Metropolen Deutschlands in Wohnimmobilien investierten, flossen 753 Millionen Euro in Wohnimmobilienakquisitionen in Frankfurt.¹² Der Mietwohnungsmarkt in Frankfurt ist vor dem Hintergrund des Bevölkerungswachstums in der Mainmetropole zunehmend durch Angebotsknappheit geprägt. Der Anstieg der Angebotsmieten setzte sich infolgedessen auch im Corona-Jahr 2020 weiter fort.¹³

¹¹ CBRE, Frankfurt Büromarkt Q2 2021

¹² BNP Paribas Real Estate, Wohnimmobilien-Investmentmarkt Deutschland Q2 2021

¹³ BNP Paribas Real Estate, Zahlen und Fakten zum Frankfurter Wohnmarkt 2021

Immobilienbewertung zum 31. Dezember 2020 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 2020 durchzuführen
- ∴ Bewertungsmethode: Hardcore and Topslice im Einklang mit den Empfehlungen der International Valuation Standards (IVS) und Valuation Standards der RICS

Portfoliowert der 8 Bestandsimmobilien:

EUR 218,9 Mio.



**Auf Basis der BNPP REC Bewertung liegt der innere Wert
(Net Asset Value, NAV) des InCity Konzerns zum 31. Dezember 2020 bei
EUR 1,68 pro Aktie**

Anmerkung: Die hier von BNPP REC ermittelten und veröffentlichten Ergebnisse sind ausdrücklich auf der 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 2020. 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 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 Portfoliowert der zum Stichtag 31. Dezember 2020 insgesamt acht im Besitz befindlichen Bestandsimmobilien von 218,9 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, der dem

Kaufpreis der Geschäftsanteile der die Immobilie haltenden Gesellschaft zugrunde lag, rund 0,4 Mio. Euro über der Marktbewertung von BNP Paribas Real Estate Consult lag. Wie bereits dargestellt, lag der vereinbarte implizite Verkaufspreis des Objekts „Werftstraße 3“ in Berlin mehr als 12 Prozent über der Marktbewertung von BNP Paribas Real Estate Consult. Dies zeigt, dass die Marktbewertungen nicht nur realisierbar sind, sondern sogar übertroffen werden können.

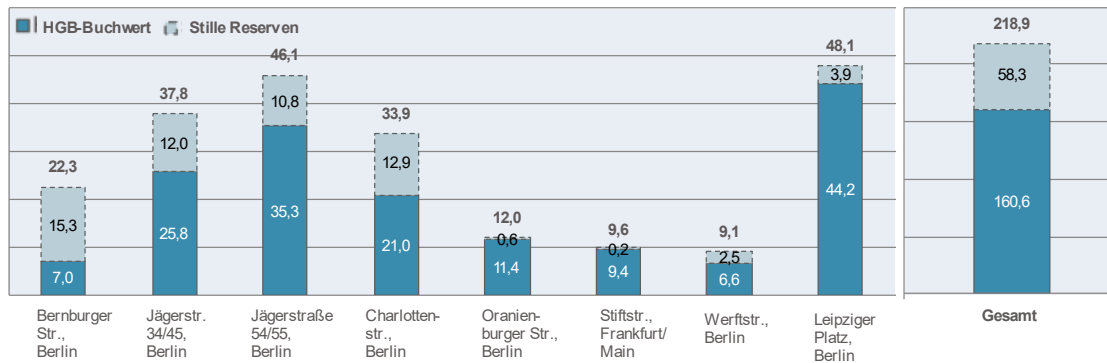
Am 30. April 2020 kommunizierten wir die Portfolio-Marktwerte im Rahmen unserer Geschäftsberichtserstattung für das Geschäftsjahr 2020 und veröffentlichten eine aktualisierte Unternehmenskurzpräsentation mit einem Überblick über die Bestandsimmobilien auf unserer Website. Ebenfalls in dieser Präsentation 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 1,68 Euro je Aktie. Somit valutiert die InCity-Aktie aktuell mit einem deutlichen NAV-Abschlag.

Immobilienbewertung zum 31. Dezember 2020 Stille Reserven

Bestandsimmobilien Marktwertbewertung zum 31. Dezember 2020

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 (2020)
- ❑ Stille Reserven von rund EUR 58,3 Mio. zum 31. Dezember 2020 (basierend auf BNPP REC -Bewertung)

Anmerkung: Die hier von BNPP REC ermittelten und veröffentlichten Ergebnisse sind ausdrücklich auf NoReliance 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 2020 in unserem Eigentum befindlichen Bestandsimmobilien im abgelaufenen Geschäftsjahr planmäßige Abschreibungen auf die Gebäude in Höhe von rund 1,9 Millionen Euro anfielen 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 58,3 Millionen Euro. Somit liegt der Marktwert zum Stichtag 31. Dezember 2020 insgesamt 36 Prozent über dem HGB-Buchwert.

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

Das Geschäftsjahr 2020 und Ausblick 2021 Ergebnisse – Auf einen Blick

Ergebnis 2020 auf Konzernebene am oberen Ende der ursprünglich abgegebenen Ergebnisprognose, auf Einzelabschlussebene leicht darüber

- 1 Konzernergebnis**
 - Positive EBITDA-Entwicklung von EUR 1,9 Mio. in 2019 auf EUR 6,5 Mio. in 2020
 - Jahresüberschuss 2020: EUR 2,4 Mio. deutlich über Vorjahresergebnis (2019: EUR -1,9 Mio.)
- 2 Einzelabschluss**
 - Jahresergebnis 2020: EUR 4,5 Mio. (2019: TEUR 39)
- 3 Ausblick 2021**
 - Angepasste Prognose, die Ende Juni 2021 abgegeben wurde
 - Konzernabschluss: Jahresüberschuss zwischen EUR 0,1 Mio. und EUR 0,6 Mio.
 - Einzelabschluss: Jahresüberschuss zwischen EUR 2,3 Mio. und EUR 2,8 Mio.

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre, Aktionärsvertreterinnen und -vertreter, meine 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 2020 beginnen.

Die InCity Immobilien AG erfüllte sowohl im Konzern als auch auf Einzelabschlussebene die Erwartungen beziehungsweise Planungen des Vorstands: Das Ergebnis lag trotz des herausfordernden wirtschaftlichen

Umfeldes im abgelaufenen Geschäftsjahr in der Einzelgesellschaft im Plan sowie auf Konzernebene etwas darüber.

Maßgeblich für den Anstieg des operativen EBITDA im Vorjahresvergleich auf Konzernebene um rund 4,6 Millionen Euro auf rund 6,5 Millionen Euro waren folgende vier Entwicklungen:

1. Der Verkauf der Objektgesellschaft der Bestandsimmobilie „Brönnerstraße 13/15“ in Frankfurt am Main (im Rahmen eines Share Deals) führte zu einem operativen Ergebnisbeitrag von rund 4,4 Millionen Euro.
2. Die operativen Mehrerträge aus dem bewirtschafteten Bestandsportfolio stiegen um insgesamt 0,9 Millionen Euro, im Wesentlichen durch Volljahreseffekte der Bewirtschaftung in den Objekten „Jägerstraße 54/55“ (2019: nur 3 Monate) und „Leipziger Platz 8“ (2019: nur 9 Monate).
3. Gegenläufig wirkte der im Januar 2020 erfolgte Verkauf der Bestandsimmobilie „Brönnerstraße 13/15“ in Frankfurt am Main, der zu einem Rückgang des operativen EBITDAs aus der Bewirtschaftung um rund 0,4 Millionen Euro führte.
4. Zudem war im Vorjahr ein Ergebnisbeitrag aus dem Verkauf einer Bestandsimmobilie („Jacobsohnstraße 27“ in Berlin im Rahmen eines Share Deals) in Höhe von rund 0,3 Millionen Euro angefallen.

Insgesamt wurde auf Konzernebene im Geschäftsjahr 2020 ein Jahresüberschuss von 2,4 Millionen Euro erzielt. Ursprünglich hatten wir mit einem Konzernjahresüberschuss zwischen 1,8 Millionen und 2,3 Millionen Euro gerechnet. Damit konnten wir das abgelaufene Geschäftsjahr 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 Bestandsimmobilie „Brönnerstraße 13/15“ in Frankfurt am Main im Rahmen eines Share Deals in Höhe von rund 4,4 Millionen Euro auf Konzernebene war in der ursprünglichen Planung bereits vorgesehen beziehungsweise enthalten. Im Vergleich zur ursprünglichen Prognose konnten maßgeblich Mehraufwendungen insbesondere im Bereich Rechts- und Beratungskosten sowie im Bereich Risikovorsorge für Alt- und Projektgesellschaften dadurch überkompensiert werden, dass nicht umlegbare operative Kosten in einzelnen Bestandsgesellschaften geringer ausfielen als ursprünglich geplant.

Das Ergebnis auf Einzelabschlussebene im Geschäftsjahr 2020 in Höhe von 4,5 Millionen Euro ist positiv und liegt am oberen Ende der ursprünglich abgegebenen Planungsbandbreite für das abgelaufene Geschäftsjahr (zwischen 4,1 Millionen Euro und 4,6 Millionen Euro). Insbesondere der in der Planungsbandbreite eingeplante Verkauf der „Brönnerstraße 13/15“ in Frankfurt am Main im Rahmen eines Share Deals in Höhe von rund 4,6 Millionen Euro (inklusive Verkaufs- und sonstige Kosten; ohne Endkonsolidierungseffekte auf Einzelgesellschaftsebene), prägte das Ergebnis maßgeblich und ist somit wesentlicher Treiber hinter dem Anstieg des Jahresergebnisses auf nunmehr rund 4,5 Millionen Euro (Vorjahreszeitraum: 39 Tausend Euro). Zu weiteren Veränderungen der Ertragslage im Vergleich zum Vorjahreszeitraum auf Ebene der Einzelgesellschaft komme ich im weiteren Verlauf meiner Ausführungen zurück.

Wenden wir uns nun dem laufenden Geschäftsjahr 2021 zu. Bitte beachten Sie, dass es sich hierbei um die aktualisierte Prognose handelt, die wir am 28. Juni 2021 im Rahmen der Veröffentlichung der

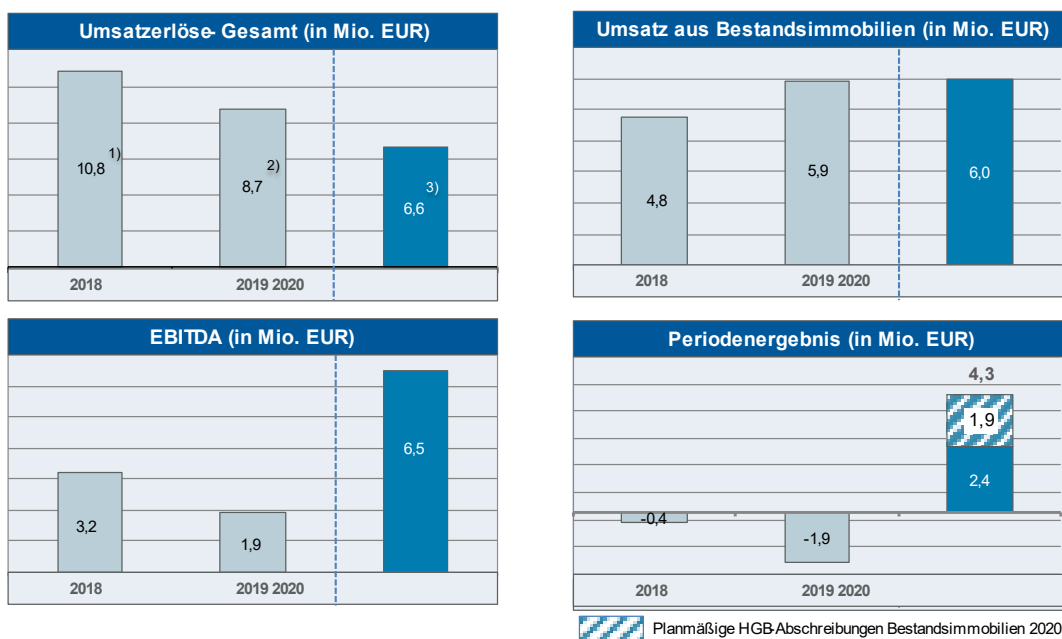
Veräußerung von Geschäftsanteilen an der Objektgesellschaft der Bestandsimmobilie „Werftstraße 3“ in Berlin (IC Objekt9 Berlin GmbH) abgegeben haben. Damit haben wir die mit dem Geschäftsbericht 2020 am 29. April 2021 veröffentlichte Prognose nach oben angepasst.

Das Jahresergebnis im Geschäftsjahr 2021 wird durch den Verkauf von 100 % der Geschäftsanteile an der Objektgesellschaft der Bestandsimmobilie „Werftstraße 3“ in Berlin sowohl auf Einzelabschluss- als auch auf Konzernebene maßgeblich positiv beeinflusst werden. Dieser Ergebniseffekt wird voraussichtlich rund 2,9 Millionen Euro (ohne Steuern und ohne Endkonsolidierungseffekte) betragen.

Vor dem Hintergrund dieses Verkaufs im Rahmen eines Share Deals planen wir für das laufende Geschäftsjahr 2021 auf Einzelabschlussebene einen Jahresüberschuss zwischen 2,3 und 2,8 Millionen Euro (ohne Berücksichtigung von positiven Ergebnisbeiträgen aus weiteren potenziellen Akquisitionen bzw. Verkäufen von Bestandsimmobilien). Ebenfalls unter dieser Prämisse haben wir eine aktualisierte Ergebnisprognose für den Konzern für das laufende Geschäftsjahr 2021 zwischen plus 0,1 und plus 0,6 Millionen Euro abgegeben. In dieser Ergebnisprognose für den Konzern sind rund 1,9 Millionen Euro planmäßige Abschreibungen ergebnismindernd berücksichtigt, die allein aus der HGB-Bilanzierung zu fortgeführten Anschaffungskosten resultieren. Substanzielle Marktwertsteigerungen – mein Vorstandskollege hat Ihnen die stillen Reserven zum Stichtag 31. Dezember 2020 dargelegt – bleiben in der HGB-Bilanzierung unberücksichtigt. Ergebnisbeiträge aus dem neu abgeschlossenen Generalübernehmervertrag im Rahmen des Neubaus eines Bürogebäudes in Schönefeld sind in der Prognose für das Geschäftsjahr 2021 nicht berücksichtigt, da der Ergebnisbeitrag erst nach Fertigstellung des Neubaus, also im Jahr 2023, erfolgswirksam vereinnahmt wird.

Aufgrund der Wiederaufnahme eigener Projektsteuerungs- und -entwicklungstätigkeiten werden sich die Personalaufwendungen auf Konzernebene im laufenden Geschäftsjahr 2021 im Vergleich zum Vorjahr erhöhen, was in der Prognose bereits berücksichtigt ist.

Finanzkennzahlen 2020 Ertragslage des InCity Konzerns



Sehen wir uns nun einige Punkte zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage aus dem Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2020 im Detail an.

Insgesamt wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr 2020 Konzernumsatzerlöse in Höhe von rund 6,6 Millionen Euro erzielt; ein Rückgang von rund 2,1 Millionen Euro gegenüber dem Vorjahr. Die Umsatzerlöse resultierten im Jahr 2020 aus zwei Komponenten:

1. Umsätze aus der Vermietung von Bestandsimmobilien in Höhe von 6,0 Millionen Euro (2019: 5,9 Millionen Euro) und
2. Umsätze aus dem Asset-Management für Dritte sowie damit zusammenhängenden Tätigkeiten in Höhe von 0,6 Millionen Euro (2019: 0,6 Millionen Euro).

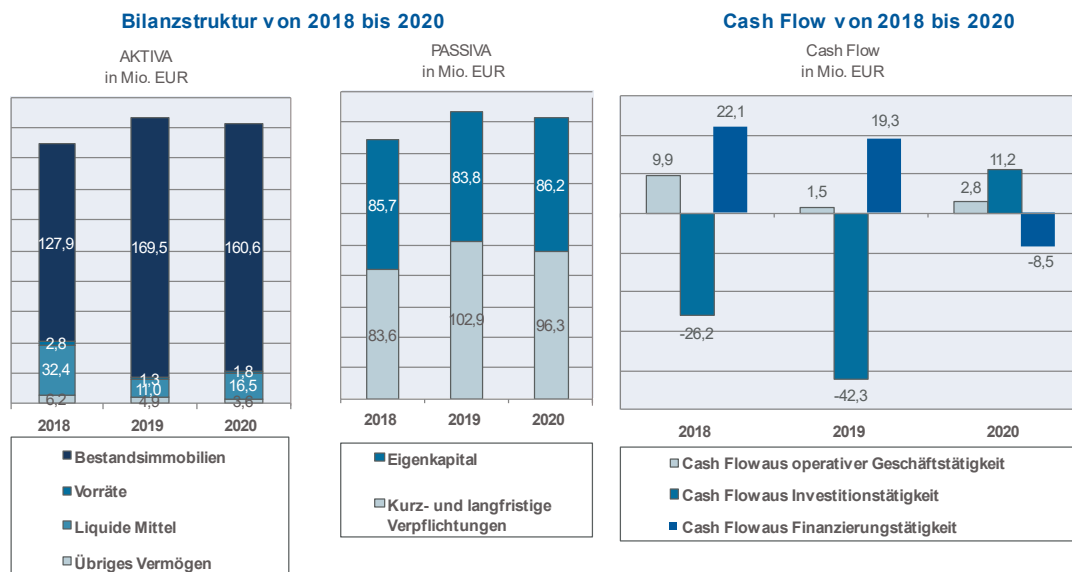
Umsätze aus Projektentwicklungen, die sich 2019 auf 2,1 Millionen Euro belaufen hatten („Elbquartier Blankenese“), fielen 2020 nicht an.

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

Zur Entwicklung des operativen EBITDAs im Geschäftsjahr 2020 im Vergleich zum Vorjahr hatte ich eingangs bereits Stellung genommen.

Insgesamt erzielte der Konzern einen Jahresüberschuss von rund 2,4 Millionen Euro. Wesentliche Einflussfaktoren waren vornehmlich der Verkauf von 100 % der Geschäftsanteile der objekthaltenden Gesellschaft der Bestandsimmobilie „Brönnerstraße 13/15“ in Frankfurt am Main. Im Konzernergebnis von 2,4 Millionen Euro sind gleichwohl planmäßige (und nicht liquiditätswirksame) Abschreibungen der Bestandsimmobilien von rund 1,9 Millionen Euro berücksichtigt beziehungsweise in Abzug gebracht.

Finanzkennzahlen 2020 Vermögens- und Finanzlage des InCity Konzerns



Auf dieser Folie sehen Sie die Vermögens- und Finanzlage des InCity Konzerns zu den Stichtagen 31. Dezember 2018 bis 31. Dezember 2020.

Unseren bislang im Konzern aufgebauten Immobilienbestand konnten wir maßgeblich zu sehr guten Konditionen langfristig refinanzieren. Gleichzeitig ergibt sich durch den im Berichtsjahr erzielten Jahresüberschuss eine leicht gestiegene Konzern-Eigenkapitalquote von rund 47 Prozent (2019: 45 Prozent).

Ich weise an dieser Stelle nochmals darauf hin, dass die substantielle Wertsteigerung in Folge der positiven Marktentwicklung in der Rechnungslegung nach HGB unberücksichtigt und somit in dem hier ausgewiesenen HGB-Buchwert von 160,6 Millionen Euro zum 31. Dezember 2020 nicht enthalten ist. Die stillen Reserven belaufen sich zum Zeitpunkt der Bewertung durch einen externen Dritten (31. Dezember 2020) für alle zu diesem Stichtag enthaltenen acht Bestandsimmobilien

auf rund 58,3 Millionen Euro. Der Rückgang des HGB-Buchwerts der Bestandsimmobilien zum 31. Dezember 2020 im Vorjahresvergleich (von 169,5 Millionen Euro auf 160,6 Millionen Euro) ist maßgeblich dem Verkauf der Bestandsimmobilie „Brönnerstraße 13/15“ in Frankfurt am Main im Rahmen eines Share Deals geschuldet; zudem haben planmäßige Abschreibungen der verbliebenen Bestandsimmobilien in Höhe von 1,9 Millionen Euro den HGB-Buchwert vermindert.

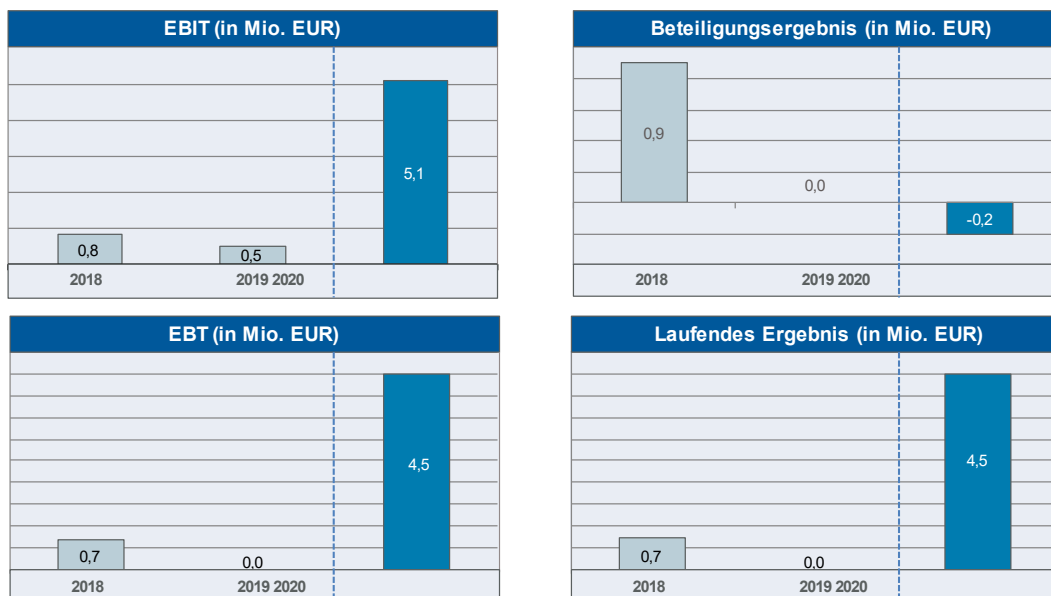
Der positive Cashflow aus operativer Tätigkeit in Höhe von 2,8 Millionen Euro resultiert im Wesentlichen aus dem (zahlungswirksamen) EBITDA sowie Veränderungen des Net Working Capitals während des Berichtszeitraumes. Der im EBITDA enthaltene Gewinn aus dem Verkauf von konsolidierten Tochterunternehmen (Verkauf der „Brönnerstraße 13/15“ in Frankfurt am Main im Rahmen eines Share Deals) wurde – gemäß den Deutschen Rechnungslegungsstandards – dem Cashflow aus Investitionstätigkeit zugeordnet.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit von 11,2 Millionen Euro zeigt maßgeblich die aus dem Share Deal zum Verkauf des Objektes „Brönnerstraße 13/15“ in Frankfurt am Main (12,4 Millionen Euro) resultierende Einzahlung sowie Investitionen in das bestehende Immobilienportfolio (Auszahlungen von rund 1,1 Millionen Euro). Im Vorjahreszeitraum hatte sich insbesondere durch den Erwerb der Bestandsimmobilie „Leipziger Platz 8“ in Berlin-Mitte ein Cashflow aus der Investitionstätigkeit von minus 37,9 Millionen Euro ergeben.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit in Höhe von minus 8,5 Millionen Euro resultiert maßgeblich aus der Rückführung des Darlehens der im Rahmen des Share Deals veräußerten Bestandsimmobilie „Brönnerstraße 13/15“ in Frankfurt am Main (rund 3,7 Millionen Euro), aus der Rückführung des Darlehens der Hauptaktionärin auf Ebene der InCity

Immobilien AG (rund 1,2 Millionen Euro) sowie aus der Regeltilgung von Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten im Rahmen der Fremdkapitalfinanzierung der Bestandsimmobilien (rund 1,6 Millionen Euro). Zudem beinhaltet der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit gezahlte Zinsen in Höhe von rund 2,1 Millionen Euro.

Finanzkennzahlen 2020 Ertragslage der InCity AG



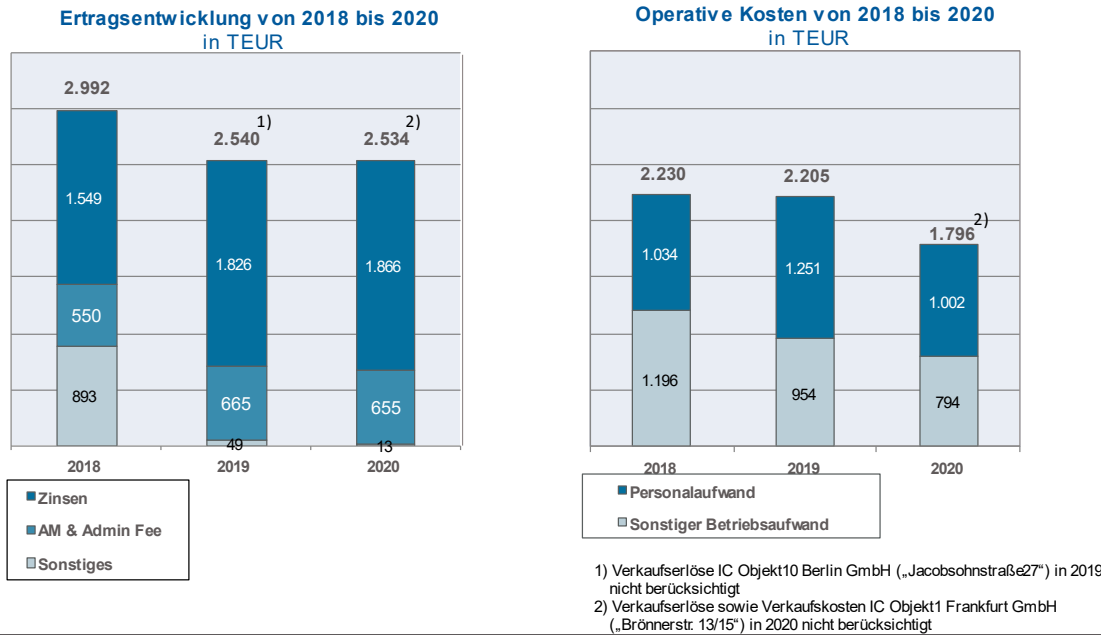
Die Ertragslage der Einzelgesellschaft, die Sie nun auf den Charts sehen können, spiegelt die Entwicklung der InCity AG in den vergangenen drei Jahren wider.

Das operative EBIT der InCity AG im vergangenen Geschäftsjahr stieg im Vorjahresvergleich um rund 4,6 Millionen Euro auf rund 5,1 Millionen Euro. Der Anstieg ist maßgeblich auf den positiven Ergebnisbeitrag aus dem Share Deal beim Objekt „Brönnerstraße 13/15“ in Frankfurt am Main in Höhe von rund 4,6 Millionen Euro zurückzuführen.

Das Beteiligungsergebnis beträgt im Berichtsjahr rund minus 0,2 Millionen Euro, was im Wesentlichen auf einmalige Abschreibungen auf Forderungen gegen eine Altgesellschaft in Höhe von 165 Tausend Euro zurückzuführen ist, die aufgrund von erfolgter Risikovorsorge auf Ebene der Altgesellschaft keinen Ergebniseffekt auf Konzernebene hatten. Daneben wurden im Berichtsjahr geringere Erträge aus Gewinnabführungsverträgen (49 Tausend Euro) erzielt: Dies ist auf den Verkauf der Bestandsimmobilie „Brönnnerstraße 13/15“ in Frankfurt am Main im Rahmen eines Share Deals zurückzuführen.

Das Ergebnis vor Steuern (kurz EBT) sowie das laufende Ergebnis stiegen im Vergleich zum Geschäftsjahr 2019 um rund 4,5 Millionen Euro an. Dies ist im Wesentlichen auf den bereits erwähnten Anstieg des operativen EBITs (4,6 Millionen Euro) zurückzuführen. Geringere Zinserträge im Vorjahresvergleich sowie nicht angefallene Ertragsteuererstattungen (insgesamt rund 0,1 Millionen Euro) ließen das EBT im Vergleich zum EBIT um rund 100 Tausend Euro geringer ansteigen.

Finanzkennzahlen 2020 Ertrags- und Kostenentwicklung der InCity AG



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 sowie Zinsen aus der Gesellschafterfinanzierung der Bestandsimmobilien und der Projektbeteiligungen. Beteiligungserträge aus Projektbeteiligungen sind in den letzten drei Jahren nicht mehr angefallen.

Die Position „Sonstiges“ umfasst die Erträge des Untermietverhältnisses in den von der InCity Immobilien AG angemieteten Büroflächen in Höhe von 13 Tausend Euro. Im Vorjahreszeitraum resultierten die sonstigen betrieblichen Erträge im Wesentlichen aus Erstattungen von Rechts- und Beratungskosten in Höhe von 12 Tausend Euro, konzernexternen Weiterbelastungen in Höhe von 12 Tausend Euro sowie aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 11 Tausend Euro.

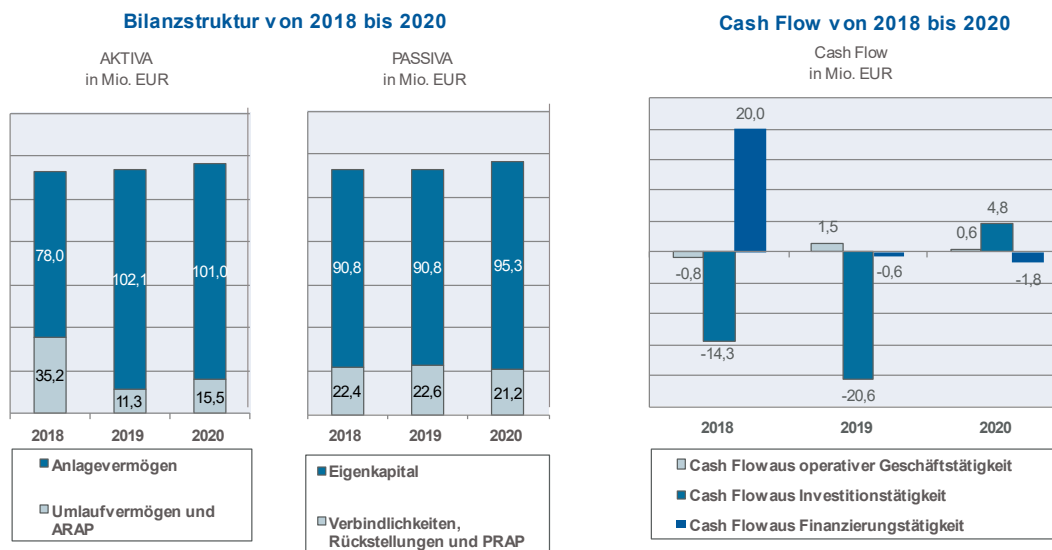
Erträge aus dem Verkauf von Gesellschaftsanteilen von bestandshaltenden Objektgesellschaften (IC Objekt10 Berlin GmbH in 2019 sowie IC Objekt1 Frankfurt GmbH in 2020) sind in diesen Ertragsübersichten nicht enthalten.

Die Einnahmen im abgelaufenen Geschäftsjahr lagen mit insgesamt rund 2,5 Millionen Euro auf dem Niveau des Vorjahres.

Die operativen Kosten der Einzelgesellschaft konnten mit insgesamt rund 1,8 Millionen Euro im Jahr 2020 deutlich reduziert werden (Vorjahr: 2,2 Millionen Euro). Die Verkaufs- und sonstigen Kosten im Rahmen des Verkaufs der IC Objekt1 Frankfurt GmbH in Höhe von rund 0,4 Millionen sind hier für das Jahr 2020 nicht enthalten. Der sonstige Betriebsaufwand sank im Vorjahresvergleich somit um rund 160 Tausend Euro, also rund 17 Prozent. Ursächlich hierfür sind insbesondere Einsparungen bei den Rechts- und Beratungskosten, den Reisekosten sowie weiteren Kostenpositionen. Die Personalaufwendungen sanken von 1,25 Millionen Euro auf rund 1,0 Millionen Euro; dies ist im Wesentlichen auf die gesunkene Anzahl der Beschäftigten im abgelaufenen Geschäftsjahr 2020 zurückzuführen. Im Geschäftsjahr 2020 wurden mit dem Vorstand durchschnittlich rund acht Mitarbeiter beschäftigt; im Jahr 2019 durchschnittlich elf Mitarbeiter.

Insgesamt lässt sich an diesen beiden Charts ablesen, dass wir die Deckung der operativen Kosten nach 2019 auch im Jahr 2020 auf Einzelabschlussenebene mehr als erreichen konnten – auch ohne Berücksichtigung von Erträgen aus veräußerten Bestandsimmobilien.

Finanzkennzahlen 2020 Vermögens- und Finanzlage der InCity AG



Kommen wir nun zur Vermögens- und Finanzlage der InCity AG zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2020.

Die Finanzanlagen – und damit im Wesentlichen das hier abgebildete Anlagevermögen – bestehen größtenteils aus Ausleihungen an die Immobilienvermögen haltenden Objektgesellschaften sowie aus der Beteiligung an der Rheinblick Lage 1 GmbH. Der Rückgang der Finanzanlagen um rund 1,1 Millionen Euro gegenüber dem 31. Dezember 2019 resultiert maßgeblich aus der Veräußerung des Gesellschafterdarlehens im Rahmen des Share Deals bei der Bestandsimmobilie „Brönnerstraße 13/15“ in Frankfurt am Main (minus 3,8 Millionen Euro). Gegenläufig stiegen die Ausleihungen an die Bestandsimmobilien haltenden Objektgesellschaften, die weiterhin im Bestand sind, um rund 2,7 Millionen Euro.

Das Umlaufvermögen zum 31. Dezember 2020 enthält größtenteils Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände in Höhe von 5,2 Millionen Euro sowie Kassenbestände und Bankguthaben in Höhe von 10,3 Millionen Euro.

Unter Berücksichtigung des Jahresüberschusses in Höhe von 4,5 Millionen Euro im Geschäftsjahr 2020 hat sich das Eigenkapital zum 31. Dezember 2020 im Vergleich zum Vorjahr von 90,8 auf 95,3 Millionen Euro erhöht.

Die hier abgetragenen „Verbindlichkeiten, Rückstellungen und Passiven Rechnungsabgrenzungsposten“ sind zum Ende des abgelaufenen Geschäftsjahres mit rund 21,2 Millionen Euro nahezu unverändert im Vergleich zum Vorjahr. Hier ist im Wesentlichen lediglich die Rückführung des Darlehens an die Hauptaktionärin (rund 1,2 Millionen Euro) im abgelaufenen Geschäftsjahr abzulesen.

Der Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit sank im Vorjahresvergleich um rund 0,9 Millionen Euro auf 0,6 Millionen Euro. Ich möchte an dieser Stelle darauf aufmerksam machen, dass der Cash-Zufluss aus dem Verkauf der Geschäftsanteile der die „Brönnerstraße 13/15“ in Frankfurt am Main haltenden Bestandsgesellschaft (ohne Verkaufs- und sonstige Kosten) in Höhe von knapp 5 Millionen Euro auch hier im Cashflow aus der Investitionstätigkeit ausgewiesen ist. Der Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit war zudem nur von einer Veränderung des gebundenen Net Working Capital in Höhe von plus 0,1 Millionen Euro beeinflusst (Vorjahreszeitraum: plus 1,1 Millionen Euro).

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit in Höhe von plus 4,8 Millionen Euro ist – wie eben erwähnt – insbesondere durch den Cash-Zufluss aus dem Verkauf der Geschäftsanteile der die „Brönnerstraße 13/15“ in Frankfurt am Main haltenden Bestandsgesellschaft (rund 5 Millionen Euro)

sowie durch den Cash-Zufluss aus dem Verkauf des diesbezüglichen Gesellschafterdarlehens (rund 3,8 Millionen Euro) geprägt. Die wesentlichen Auszahlungen im Berichtszeitraum betrafen die Bestandsimmobilien haltenden Gesellschaften in Höhe von (saldiert) rund 2,7 Millionen Euro, davon rund 1,1 Millionen Euro maßgeblich zur Finanzierung von Schlussrechnungen der im Gewerbebereich umgebauten Bestandsimmobilie „Jägerstraße 54/55“ in Berlin-Mitte. Weitere 1,2 Millionen Euro wurden zur Finanzierung von weiteren Tochtergesellschaften (Projektgesellschaften und andere Tochtergesellschaften) ausgezahlt.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von rund minus 1,8 Millionen Euro resultiert maßgeblich aus der Rückführung des Gesellschafterdarlehens in Höhe von rund 1,2 Millionen Euro sowie aus Zinszahlungen in Höhe von 0,6 Millionen Euro für die im Jahr 2018 begebene Anleihe.

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 erzielen können, auch wenn Sie diese Wertsteigerungen nicht unmittelbar am HGB-Ergebnis ablesen können. Mit dem im laufenden Geschäftsjahr 2021 neu abgeschlossenen Generalübernehmervertrag zum Neubau einer Büroimmobilie in Schönefeld für einen konzernexternen Dritten ist es uns zudem gelungen, die Ertragssäule „Projektentwicklungen“ signifikant zu stärken und somit das Geschäftsmodell der InCity-Gruppe deutlich zu erweitern. Der HGB-Gewinn bzw. die Marge als

Generalübernehmer wird aber erst – ich erwähnte es bereits – bei Fertigstellung des Neubaus im Jahr 2023 realisiert.

Ich bedanke mich recht herzlich bei Ihnen für Ihre Aufmerksamkeit.

InCity Immobilien AG

Frankfurt am Main

Ordentliche Hauptversammlung
26. August 2021
