

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 31. August 2022
(virtuelle Hauptversammlung)

InCity Immobilien AG
Frankfurt am Main

Ordentliche Hauptversammlung
31. August 2022

Agenda der ordentlichen Hauptversammlung am 31. August 2022

- 1) Kurzer Exkurs zu Beginn
- 2) Das Geschäftsjahr 2021 / Aktuelles 2022 – Operative Highlights
- 3) Der deutsche Immobilienmarkt 2022 – Aktuelle Markteinschätzung
- 4) Immobilienbewertung zum 31. Dezember 2021
- 5) Vertragsverlängerung Michael Freund
- 6) Das Geschäftsjahr 2021 und Ausblick 2022: Ergebnisse – auf einen Blick
- 7) Finanzkennzahlen 2021
- 8) Erläuterungen Beschlussvorschlag TOP 6
- 9) Erläuterungen Beschlussvorschlag TOP 7
- 10) Erläuterungen Beschlussvorschlag TOP 8

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 drei Viertel der Menschen in Deutschland doppelt geimpft sind und mehr als 60 Prozent mindestens die erste Boosterimpfung erhalten haben, hält uns die COVID-19-Pandemie noch immer im Bann. Mitte Juli 2022, zum Zeitpunkt der Vorstands- und Aufsichtsratsbeschlüsse bezüglich der diesjährigen Hauptversammlung, lag die 7-Tage-Inzidenz in Hessen bei über 950. Deshalb hatten wir als Vorstand zusammen mit dem Aufsichtsrat entschieden, die

Hauptversammlung der InCity Immobilien AG auch in diesem Jahr wieder als virtuelle Hauptversammlung durchzuführen. Wir hoffen, Sie dann im kommenden Jahr wieder vor Ort, dann in Schönefeld, Brandenburg, dem geplanten neuen Firmensitz der InCity Immobilien AG – beziehungsweise in direkter Umgebung – begrüßen zu können. Zu Beginn meiner Ausführungen werde ich Sie über die wichtigsten operativen Ereignisse und Ergebnisse des abgelaufenen Geschäftsjahres 2021 informieren und auf die operativen Highlights des ersten Halbjahres des laufenden Geschäftsjahres 2022 eingehen. Anschließend werde ich Ihnen eine aktuelle Markteinschätzung zum deutschen Immobilienmarkt geben und gehe danach auf die Immobilienbewertung unserer Bestandsimmobilien zum Stichtag 31. Dezember 2021 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 2022 geben.

Kurzer Exkurs zum Beginn: Geplante Verlegung des Sitzes der Gesellschaft

Aktuelle Situation nach mehrjähriger Entwicklung:

- :: Bestandsportfolio der InCity konzentriert sich zum überwiegenden Teil auf zentrale Lagen in Berlin
- :: Zunehmende Verlagerung des Schwerpunktes der weiteren Aktivitäten des InCity Konzerns nach Berlin / Brandenburg
 - Ende 2016 Übernahme des Asset Management Mandats zur Betreuung eines Gewerbeparks im brandenburgischen Schönefeld am Flughafen BER
 - 2021 Beauftragung als Generalübernehmer zu Errichtung einer Büroimmobilie in diesem Gewerbepark
- :: Großer Teil der Beschäftigten von InCity hat mittlerweile Dienstsitz in Schönefeld
- :: Schwerpunkt der Geschäftsleitungstätigkeit verlagert sich nach Berlin / Brandenburg

Logische Konsequenz:

- :: **Verlegung des Unternehmenssitzes nach Schönefeld**

Bevor wir uns den genannten Themen zuwenden, erwarten Sie jedoch sicherlich noch eine kurze Erklärung zu meiner Anmerkung von eben, die sich auf den Ort der Hauptversammlung im nächsten Jahr bezog. Wie Sie wissen, konzentriert sich das Bestandsimmobilienportfolio der InCity zum überwiegenden Teil auf zentrale Lagen in Berlin. Darüber hinaus hat sich auch der Schwerpunkt der weiteren Aktivitäten des InCity Konzerns in den vergangenen Jahren immer mehr nach Berlin und Brandenburg verschoben. Ende 2016 hat die InCity das Asset Management Mandat zur Betreuung eines Gewerbeparks im brandenburgischen Schönefeld übernommen, der nur wenige Kilometer von der Stadtgrenze entfernt liegt und den meisten von Ihnen vermutlich auch als LILIENTHAL Business City am BER bekannt ist. Und im abgelaufenen Geschäftsjahr folgte schließlich noch die Beauftragung als Generalübernehmer zu Errichtung einer Büroimmobilie in diesem Gewerbepark.

All diese Aktivitäten haben dazu geführt, dass ein Großteil der neuen Mitarbeiter der InCity mittlerweile ihren Dienstsitz in Schönefeld hat. Auch der Schwerpunkt der Tätigkeit der Geschäftsleitung im Konzern hat sich immer weiter nach Berlin / Brandenburg verschoben. Vor diesem Hintergrund ist es aus Sicht des Vorstandes eine logische Konsequenz, nunmehr auch den Firmensitz der InCity Immobilien AG sowie der allermeisten Gruppengesellschaften nach Schönefeld bei Berlin zu verlegen. Das erlaubt uns nicht nur, unsere organisatorischen Prozesse im Konzern zu vereinfachen, sondern macht zugleich ein effizienteres Arbeiten möglich.

Das Geschäftsjahr 2021 / Aktuelles 2022 Operative Highlights (1/6)

Bestandsimmobilien – Vermietung/Verwaltung

- :: Bestandsportfolio zum Ende Geschäftsjahr 2021: sieben Immobilien
 - Besitz-, Nutzen- / Lastenwechsel des Verkaufs Objekt „Werftstraße 3“ zum 30. Sept. 2021

- :: Trotz anhaltender Herausforderungen durch die COVID19-Pandemie in 2021 weiterhin sehr gute Vermietungssituation
 - Noch auszubauende Penthouses in der „Jägerstraße 54/55“ und Wohneinheiten am „Leipziger Platz 8“ in Berlin-Mitte werden in H2/2022 bzw. bis Ende 2023 ausgebaut

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

Beginnen wir nun unseren Rückblick auf die Geschäftsentwicklung im vergangenen Geschäftsjahr und im ersten Halbjahr 2022 mit einigen operativen Highlights.

Unser Bestandsportfolio setzte sich zum Ende des Geschäftsjahres 2021 aus sieben Bestandsimmobilien in Berlin und Frankfurt zusammen. Mit Besitz-, Nutzen- und Lastenwechsel zum 30. September 2021 wurde das Objekt „Werftstraße 3“ in Berlin im Rahmen eines Share Deals veräußert.

Auf diesen im abgelaufenen Geschäftsjahr getätigten Verkauf werde ich im Laufe meiner Rede noch einmal zurückkommen und Ihnen diesen detaillierter vorstellen.

Der Fokus im abgelaufenen Geschäftsjahr sowie im ersten Halbjahr 2022 lag neben der weiteren Umsetzung der in den Vorjahren entwickelten Vermietungskonzepte und dem aktiven Management der Bestandsimmobilien insbesondere auf der Wiederaufnahme eigener Projektsteuerungs- und -entwicklungstätigkeiten, die wir in der Vergangenheit bereits angekündigt hatten.

In sämtlichen Bestandsobjekten konnten wir trotz der auch im Geschäftsjahr 2021 anhaltenden Herausforderungen durch die COVID-19-Pandemie die sehr gute Vermietungssituation erhalten. Stand heute hat sich der Leerstand gegenüber dem Vorjahreszeitraum temporär leicht erhöht. Dies liegt vor allem begründet in dem erwarteten Auslaufen eines Mietvertrages mit einem Bestandsmieter im Objekt „Stiftstraße 18-20“ in Frankfurt Ende Juli 2022. Aktuell arbeiten wir an verschiedenen Szenarien für eine weitere Nutzung oder Verwertung der Immobilie.

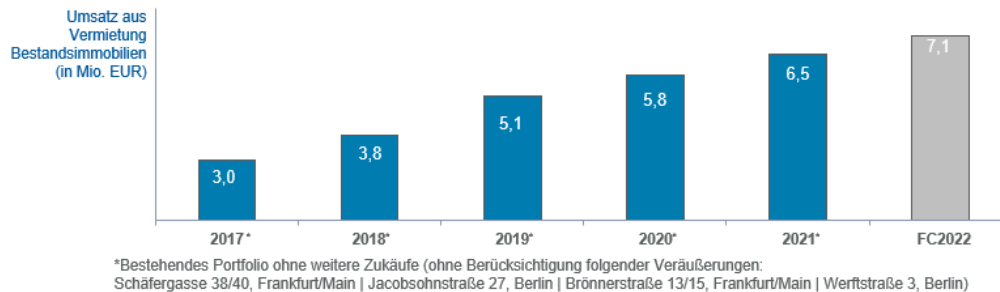
Bei den noch auszubauenden Penthouse- und Wohn-Einheiten in den Objekten Jägerstraße 34/35, Jägerstraße 54/55 und den im Umbau befindlichen drei Wohnungen am Leipziger Platz streben wir die Fertigstellung eines Teils dieser Wohneinheiten für die zweite Jahreshälfte 2022 sowie der weiteren Einheiten bis Ende 2023 an. Im Zusammenhang mit der Renovierung der seit dem zweiten und dritten Quartal 2022 leer stehenden Wohneinheiten in der Jägerstraße 34-35 planen wir darüber

hinaus eine Renovierung der Allgemeinflächen des Gesamtobjektes. Ziel ist eine Modernisierung der Immobilie, welche der Wertigkeit des Objektes gerecht wird und eine langfristige Wertstabilität sicherstellt.

Wie wir 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. In diesem Zusammenhang haben wir Sie darüber informiert, dass die InCity im abgelaufenen Geschäftsjahr für eine neu zu errichtende Büroimmobilie in Schönefeld, in unmittelbarer Nähe zum Hauptstadtflughafen Berlin-Brandenburg (BER) den Auftrag als Generalübernehmer mit einem Auftragsvolumen im mittleren zweistelligen Millionenbereich gewinnen konnte. Weitere Details zu diesem Engagement gebe ich Ihnen im Verlauf meiner Rede.

Ertragssäulen des InCity Konzerns

- :: Wesentliche Ertragssäule: Bestandsvermietung



- :: Zweite Ertragssäule: Aus dem Asset Management für Dritte werden im aktuellen Geschäftsjahr Umsatzerlöse in Höhe von rund 0,8 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 2022 auf Basis des bestehenden Immobilienportfolios von Umsatzerlösen aus der Vermietung in Höhe von 7,1 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.

Für die zweite Ertragssäule, das Asset Management für Dritte und damit verbundene Tätigkeiten, erwarten wir im aktuellen Geschäftsjahr Umsatzerlöse in Höhe von rund 0,8 Millionen Euro.

Aus den im abgelaufenen Geschäftsjahr 2021 begonnenen Projektentwicklungstätigkeiten in Schönefeld rechnen wir weiterhin mit

einem Ergebnisbeitrag im niedrigen einstelligen Millionenbereich mit Fertigstellung des Projekts im Jahr 2023. 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.

Das Geschäftsjahr 2021 / Aktuelles 2022 Operative Highlights (3/6)

Bestandsimmobilien – Verkauf 2021

:: **Werftstraße 3, Berlin, Wohn- und Geschäftshaus**

- Notarielle Beurkundung: 28. Juni 2021
- Verkauf im Rahmen eines Share Deals
- Finaler Besitz-, Nutzen- und Lastenwechsel: 30. September 2021
- Buchgewinn in 2021 in Höhe von rund 3,6 Millionen Euro (inkl. Entkonsolidierungsgewinn in Höhe von rund EUR 0,7 Mio.)

:: Mieterlöse aus Bestandsimmobilien bleiben wesentlicher Ergebnisbestandteil, weiterer Ausbau des Bestandsportfolios steht unverändert im Fokus

:: Wegen gestiegener Zinsen dürften sich für eigenkapitalstarke Unternehmen künftig wieder verstärkt Chancen zum Ankauf bieten

:: Parallel dazu ist die Ausweitung der Projektentwicklungstätigkeiten beabsichtigt

Lassen Sie mich im Folgenden auf den bereits erwähnten Verkauf im abgelaufenen Geschäftsjahr 2021 eingehen.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr haben wir das sehr gute Marktumfeld für den Verkauf des Objekts Werftstraße 3 in Berlin genutzt und im Juni 2021 die Übertragung von 100 % der Geschäftsanteile an der

Objektgesellschaft beurkundet. Im Rahmen des Vertrages wurde der Verkauf von insgesamt 100 % der Geschäftsanteile an der die Bestandsimmobilie haltenden Objektgesellschaft (IC Objekt9 Berlin GmbH) vereinbart. Vor dem Bilanzstichtag 30. Juni 2021 sind vereinbarungsgemäß 15 % der Geschäftsanteile an einen Dritten übergegangen. Der Übergang der restlichen 85 % und der damit einhergehende Besitz-, Nutzen- und Lastenwechsel erfolgten am 30. September 2021. Aus diesem Verkauf resultiert auf Konzernebene ein positiver Ergebnisbeitrag (vor Steuern) in Höhe von rund EUR 3,6 Mio. Der implizite Verkaufspreis der veräußerten Immobilie, der dem Kaufpreis der Geschäftsanteile der Objektgesellschaft zugrunde lag, liegt dabei mehr als 12 Prozent über dem von einem externen Bewerter ermittelten Marktwert zum 31.12.2020. In dem Verkauf der Immobilie 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.

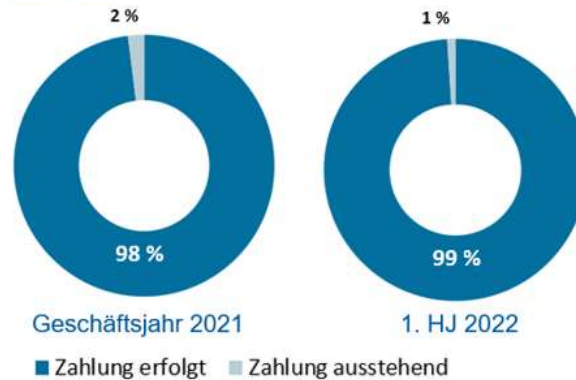
Ich möchte jedoch erneut betonen, dass der Ausbau unseres Bestandsportfolios unverändert im Fokus unserer Aktivitäten steht, da die Mieterlöse aus unseren Bestandsimmobilien weiterhin ein wesentlicher Ergebnisbestandteil bleiben werden. Wir gehen davon aus, dass sich auf Grund gestiegener Zinsen auch und insbesondere für Immobilienfinanzierungen für eigenkapitalstarke Unternehmen in den nächsten Monaten und Jahren verstärkt Chancen zum Ankauf bieten werden. Wir werden bei der Auswahl möglicher Zukäufe weiterhin an unseren strengen Ankaufrkriterien festhalten, nach denen wir unsere Ankaufstargets auswählen. Gleichzeitig wollen wir unsere Projektentwicklungstätigkeiten ausweiten.

Die Kombination unterschiedlicher Ertragssäulen in unserem Geschäftsmodell hat sich bisher bewährt und erscheint angesichts der

jüngsten Entwicklungen des Marktumfeldes noch wichtiger als bisher. Denn einerseits bietet die Projektentwicklung die Chance auf zusätzliche Ergebnisbeiträge und höhere Renditen als die Vermietung von Bestandsimmobilien, ist aber andererseits auch durch einen diskontinuierlichen Zufluss der Erträge geprägt, während laufende Mieterträge dem Unternehmen kontinuierlich zufließen und gut prognostizierbar sind. Dazu kommen Herausforderungen aufgrund von Lieferengpässen und Kapazitätsproblemen in der Bauwirtschaft sowie im Zusammenhang mit der aktuellen Energiekrise. All dies steht unseren Planungen nicht grundsätzlich entgegen, doch müssen wir damit rechnen, dass es künftig häufiger als in der Vergangenheit zu Verzögerungen bei der Realisierung von Projekten kommen könnte. Als Vorteil erweist sich in diesem Zusammenhang die Tatsache, dass unser Bestandsportfolio und unsere Projektentwicklungsaktivitäten sich auf Standorte konzentrieren, die nach unserer Einschätzung als vergleichsweise „krisenfest“ und resilient gelten können.

Das Geschäftsjahr 2021 / Aktuelles 2022 Operative Highlights (4/6)

Zahlungsquote der Nettokaltmieten sowie Nebenkostenvorauszahlungen im Geschäftsjahr 2021 sowie 1. Halbjahr 2022



- :: Im ersten Halbjahr 2022 konnte im gesamten Bestandsimmobilienportfolio der InCity sogar eine Zahlungsquote von rund 99 Prozent erreicht werden
- :: Diese auch unter Pandemiebedingungen durchweg sehr guten Zahlungsquoten dokumentieren die Wertstabilität und Krisenfestigkeit unseres Bestandsportfolios

Seit Mitte März 2020 war die COVID-19-Pandemie, die weltweit zu ganz erheblichen Einschränkungen in allen Bereichen des Privat- und Wirtschaftslebens geführt hat, das beherrschende Thema schlechthin, und wenngleich inzwischen andere Themen wie der Krieg in der Ukraine und die Energiekrise in den Vordergrund gerückt sind, bleibt die COVID-19-Pandemie auch weiterhin akut. Erfreulicherweise haben sich die in der Immobilienwirtschaft zu Beginn der Pandemie häufig geäußerten Befürchtungen, es könne infolge der Pandemie und ihrer wirtschaftlichen Auswirkungen zu Mietausfällen in größerem Umfang kommen, nicht bewahrheitet.

Ich kann Ihnen heute mitteilen, dass die Zahlungsquote aller Bestandsmieter der InCity-Immobilien im abgelaufenen Geschäftsjahr 2021 bei rund 98 Prozent lag. Für das erste Halbjahr des laufenden Geschäftsjahres konnte sogar eine durchschnittliche Zahlungsquote von

rund 99 Prozent erreicht werden. Diese sehr guten Werte in einer solchen Krisensituation unterstreichen die Wertstabilität und Krisenfestigkeit unseres Bestandsportfolios aus hochwertigen Core-Immobilien mit bonitätsstarken Mietern in Berlin und nachhaltig attraktiven Lagen in Frankfurt am Main.

Gleichwohl prüft das Asset Management der InCity gemeinsam mit unseren Property- und Facility Managern vor dem Hintergrund der aktuellen Energiekrise, welche Energieeinsparpotentiale aus dem laufenden Betrieb der Immobilien kurzfristig gehoben werden können. Kurzfristig planen wir darüber hinaus die Prüfung weitreichenderer Maßnahmen zur Erhöhung der Nachhaltigkeit unseres Immobilienbestandes.

Das Geschäftsjahr 2021 / Aktuelles 2022 Operative Highlights (5/6)

Projektentwicklung

- ∴ Ausweitung unseres Engagements 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 zweistelligen 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 im niedrigen einstelligen Millionenbereich wird mit Fertigstellung des Projekts in etwa 1 Jahr erwartet

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

Wie bereits ausgeführt, konnten wir für eine neu zu errichtende Büroimmobilie in Schönefeld im abgelaufenen 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. Somit wird eine zukunftsfähige und langfristig orientierte Büroimmobilie geschaffen.

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

An dieser Stelle noch eine Anmerkung zur aktuellen Preisentwicklung: Insgesamt war der Bereich Projektentwicklung zuletzt stark geprägt von steigenden Preisen für Nachunternehmer, was insbesondere in dem teilweise massiven Anstieg der Materialpreise begründet lag. Im Rahmen der Errichtung des Neubaus sind auch wir von den steigenden Preisen, insbesondere im Bereich der Technischen Gebäudeausrüstung, betroffen.

Dennoch ist es uns gelungen, die Erdarbeiten, den Rohbau, die Fassade sowie das Dach nahezu im Rahmen des ursprünglichen Budgets fertigzustellen und die Anwendung von Preisgleitklauseln im Rahmen der weiteren Gewerke auf das Nötigste zu beschränken, auch wenn sich dies nicht vollständig vermeiden ließ. Im Rahmen des GÜ-Vertrages verfügt die InCity darüber hinaus über die Möglichkeit, steigende Materialpreise an den Bauherren weiterzugeben.

Das Geschäftsjahr 2021 / Aktuelles 2022 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 bereits im Geschäftsjahr 2020 vorgenommene bilanzielle Risikovorsorge in Form einer Prozesskostenrückstellung in Höhe von TEUR 150 erscheint weiterhin 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 betrieben haben, 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 Schadensersatz wegen Verzugs 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 bereits im Geschäftsjahr 2020 eine Prozesskostenrückstellung in Höhe von 150 Tausend Euro gebildet.

Der deutsche Immobilienmarkt 2022

Aktuelle Markteinschätzung und allgemeine Marktentwicklung

Konjunkturelles Umfeld:

- :: Wirtschaftswachstum flaut zur Jahresmitte ab und bleibt fragil
- :: Krieg in der Ukraine, gestörte Lieferketten und steigende Preise (v. a. Energie)
- :: Gestiegene Zinsen
- :: Bemerkenswert robuster Arbeitsmarkt

Investmentimmobilienmarkt Deutschland (lt. CBRE):

- :: Investitionsvolumen im ersten Halbjahr 2022 bei rund 35,6 Milliarden Euro (+3 %)
- :: Markt sucht neues Gleichgewicht
- :: Divergierende Preisvorstellungen von Käufern und Verkäufern
- :: Ungeachtet der vorübergehenden Dämpfung der Marktdynamik und eines leicht gestiegenen Länderrisikos bleibt Deutschland einer der sicheren Anlagemärkte

Büroimmobilienmärkte Berlin und Frankfurt am Main:

- :: Berlin: Flächenumsatz in H1 mit rund 335.600 qm leicht über Zehn-Jahres-Durchschnitt, geringer Leerstand von 3,2 % und steigende Mieten
- :: Frankfurt: Flächenumsatz in H1 189.900 qm (+15% ggü. Vj.), Verlangsamung in Q2, CBRE rechnet mit Jahresumsatz über Vorjahr und weiter steigenden Spitzenmieten

Werfen wir nun einen Blick auf die Entwicklungen an den für InCity relevanten Immobilienmärkten. Hierbei basieren unsere Einschätzungen in bewährter Weise auf Veröffentlichungen des Statistischen Bundesamtes sowie renommierter 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 Laufe des Geschäftsjahres 2021 bereits im Lagebericht unseres Ende April 2022 veröffentlichten Konzernabschlusses dargestellt worden sind, fokussieren wir uns an dieser Stelle vor allem auf die Zeit seit Jahresbeginn 2022 sowie auf eine Vorausschau auf die nächsten Monate. Die externen Quellen, auf die wir uns dabei beziehen, finden Sie auch in unserem Redemanuskript, welches nach der heutigen Hauptversammlung auf unserer Website veröffentlicht wird.

Nach dem sich die deutsche Wirtschaft 2021 nach einem schwachen Auftaktquartal insgesamt wieder etwas erholen konnte und das Bruttoinlandsprodukt (BIP) zum Jahresende annähernd wieder das Vorkrisenniveau erreichte, flaute das Wirtschaftswachstum im ersten Halbjahr 2022 wieder ab. Nachdem in den ersten drei Monaten dieses Jahres noch ein BIP-Wachstum um 0,8 Prozent zu verzeichnen gewesen war, stieg das BIP im zweiten Quartal preis-, saison- und kalenderbereinigt nur noch um 0,1 Prozent gegenüber dem Vorquartal. Verglichen mit dem zweiten Quartal des Vorjahres, in dem die deutsche Wirtschaft stark von der dritten Welle der Corona-Pandemie belastet war, ergab sich preis- und kalenderbereinigt ein BIP-Wachstum um 1,7 Prozent. Damit erreichte das BIP zur Jahresmitte 2022 erstmals wieder dasselbe Niveau wie im vierten Quartal 2019, dem letzten Quartal vor dem Ausbruch der Pandemie.

Stützend wirkten im zweiten Quartal insbesondere die privaten und staatlichen Konsumausgaben. Auch der Handel mit dem Ausland nahm insgesamt zu.¹ Gleichwohl prägten die schwierigen weltwirtschaftlichen Rahmenbedingungen, die sich aus der anhaltenden Corona-Pandemie, gestörten Lieferketten, steigenden Preisen sowie dem Krieg in der Ukraine ergeben, die konjunkturelle Entwicklung der zurückliegenden Monate deutlich, und es ist davon auszugehen, dass dies auch in den kommenden Monaten der Fall sein wird.

Angesichts dieser Situation hat sich der Arbeitsmarkt in Deutschland im ersten Halbjahr 2022 bemerkenswert positiv und robust entwickelt. Im Juni 2022 waren in Deutschland nach vorläufigen Berechnungen des Statistischen Bundesamtes rund 45,4 Millionen Personen erwerbstätig. Das waren saisonbereinigt 27.000 Personen oder 0,1 Prozent mehr als im Mai. Damit wächst die Gesamtzahl der Erwerbstätigen nun schon seit dem Scheitelpunkt der dritten Corona-Welle im Frühjahr 2021 kontinuierlich. Der Arbeitsmarkt zeigt sich also nicht nur weitgehend unbeeinflusst von den weiteren Infektionswellen, die es seitdem gab, sondern auch von den Auswirkungen des Krieges in der Ukraine. Verglichen mit dem Februar 2020, in dem die Corona-Pandemie in Deutschland begonnen hatte, lag die saisonbereinigte Erwerbstätigenzahl im Juni 2022 sogar um 0,3 Prozent oder 140.000 Personen höher.²

Wenn wir die konjunkturelle Situation heute mit der zur Hauptversammlung vor einem Jahr vergleichen, dann haben wir es also aktuell mit einer deutlich erfreulicheren Situation am Arbeitsmarkt zu tun, während das Wirtschaftswachstum vergleichsweise fragil bleibt. Angesichts des fortdauernden Krieges in der Ukraine und der damit eng zusammenhängenden Energiekrise sowie der Tatsache, dass auch die

¹ Statistisches Bundesamt (Destatis), Pressemitteilung Nr. 357 vom 25. August 2022

² Statistisches Bundesamt (Destatis), Pressemitteilung Nr. 321 vom 29. Juli 2022

Corona-Pandemie weiterhin anhält, dürfte sich dies kurzfristig auch nicht wesentlich ändern. Dazu kommen noch zwei weitere Faktoren, die in engem Zusammenhang damit stehen und heute vor einem Jahr ebenfalls noch kein Thema waren: die steigenden Zinsen und die deutlich höhere Inflation. Beim Zinsniveau rechnen wir kurz- bis mittelfristig allenfalls noch mit moderaten Steigerungen, weil die bestehenden Konjunkturrisiken auf absehbare Zeit gegen eine weitere deutliche Anhebung der Leitzinsen sprechen dürften. Bei der Inflation hingegen stellt sich die Situation etwas komplexer dar. Im Juli 2022 stieg der Verbraucherpreisindex (VPI) im Vergleich zum Vorjahresmonat um 7,5 Prozent. Damit hat sich die Inflationsrate, die im Mai und im Juni bei 7,9 Prozent bzw. 7,6 Prozent gelegen hatte, zwar erneut geringfügig verringert, verharnt aber weiterhin auf einem hohen Niveau deutlich oberhalb von 7 Prozent. Als Haupttreiber der Inflation wirken dabei nach wie vor die steigenden Energiepreise. Das 9-Euro-Ticket und der Tankrabatt sowie die Abschaffung der EEG-Umlage im Juli 2022 wirkten zwar etwas dämpfend, doch ist zu erwarten, dass die Inflationsrate spätestens im Laufe des Herbstes 2022 durch weitere Energiepreissteigerungen geprägt werden wird.³

Sehen wir uns nun einmal an, wie sich die für InCity relevanten Immobilienmärkte vor dem Hintergrund der eben skizzierten konjunkturellen Trends entwickelt haben:

Das internationale Immobilienberatungsunternehmen CBRE konstatierte, dass der deutsche Immobilieninvestmentmarkt im zweiten Quartal 2022 zwar nicht an die vorherigen Ergebnisse anknüpfen konnte, aber dennoch im ersten Halbjahr 2022 mit rund 35,6 Milliarden Euro etwa 3 Prozent mehr in deutsche Immobilien investiert worden seien als im entsprechenden Vorjahreszeitraum. Bezogen auf den Durchschnitt der

³ Statistisches Bundesamt (Destatis), Pressemitteilung Nr. 336 vom 10. August 2022

Investitionsvolumina der vergangenen zehn ersten Halbjahre waren es im ersten Halbjahr 2022 sogar 19 Prozent mehr. Derzeit suche der Markt nach einem neuen Gleichgewicht, wobei divergierende Preisvorstellungen von Käufern und Verkäufern aktuell das größte Hemmnis der Marktdynamik bildeten. Im weiteren Jahresverlauf werde sich das Repricing aber weiter einpendeln. Ungeachtet dieser vorübergehenden Dämpfung der Marktdynamik und trotz eines leicht gestiegenen Länderrisikos behalte Deutschland seinen Ruf als einer der sicheren Anlagemärkte weiter bei. Die Bürovermietungsmärkte zeigten sich vorerst robust. Im Premium-Segment gebe es eine anhaltende Angebotsknappheit, und zudem finde eine Polarisierung der Vermietungsmärkte in Richtung Qualität und zentrale Lagen statt.⁴ Letzteres dürfen wir durchaus als eine Bestätigung für die Richtigkeit unserer Strategie betrachten, die sich ja explizit auf Standorte mit besonders zentraler Lage fokussiert. Mit Blick auf die deutschen Wohnimmobilienmärkte rechnet CBRE mit überwiegend stabilen Preisen aufgrund des bestehenden Nachfrageüberhanges. Dieser dürfte aufgrund von Bauverzögerungen und rückläufigen Baufertigstellungen auch weiterhin das Marktgeschehen prägen.

Im Folgenden möchte ich kurz detaillierter auf die Büro- und Wohnimmobilienmärkte der für InCity relevanten Standorte Berlin und Frankfurt am Main eingehen:

Berlin

Am Berliner Investmentimmobilienmarkt registrierte CBRE im ersten Halbjahr 2022 ein Transaktionsvolumen von rund 5,48 Milliarden Euro,

⁴ CBRE, Real Estate Market Outlook Deutschland, H2 2022

was im Vergleich zum Vorjahreszeitraum einem Rückgang um 13 Prozent entspricht. Etwa die Hälfte davon entfiel auf Büroimmobilientransaktionen.⁵

Dynamisch entwickelte sich der Flächenumsatz, der im zweiten Quartal mit 197.000 Quadratmetern sogar um 42 Prozent über dem Vergleichswert des Vorjahres lag. Insgesamt wurden im ersten Halbjahr 2022 rund 335.600 Quadratmeter Bürofläche vermietet und damit der Zehn-Jahres-Durchschnitt der ersten Halbjahre, der bei 328.000 Quadratmetern liegt, leicht übertroffen. Der Büroleerstand in Berlin erhöhte sich zwar leicht um 0,5 Prozentpunkte, bewegt sich aber mit 3,2 Prozent weiterhin deutlich unter dem Durchschnittswert der deutschen Top-5-Bürostandorte von 4,8 Prozent. Die Spitzenmiete stieg zur Jahresmitte 2022 sowohl im Vorjahres- als auch im Vorquartalsvergleich deutlich an und liegt nunmehr bei 42,50 Euro pro Quadratmeter und Monat. Bis zum Jahresende rechnet CBRE mit weiteren Steigerungen. Die gewichtete Durchschnittsmiete erhöhte sich parallel dazu um 6 Prozent und lag zum Ende des ersten Halbjahres 2022 bei 28,76 Euro pro Quadratmeter und Monat.⁶

Der Berliner Wohnimmobilienmarkt war laut BNP Paribas Real Estate auch im ersten Halbjahr 2022 wieder der deutsche Wohnimmobilienmarkt mit dem höchsten Investmentvolumen. Von insgesamt 3,45 Milliarden Euro, die in den ersten sechs Monaten 2022 in die Wohnimmobilienmärkte der sieben größten Metropolen Deutschlands investiert wurden, entfielen 1,43 Milliarden Euro auf Berlin. Angesichts des deutlichen, rund 30-prozentigen Rückganges der bundesweiten Investmentvolumina nach dem Rekordwert des ersten Halbjahres 2021 fällt auf, dass sich das Investmentvolumen am Berliner Wohnungsmarkt nur geringfügig

⁵ CBRE Research, Berlin Büromarkt Q2 2022

⁶ CBRE Research, Berlin Büromarkt Q2 2022

verringert hat.⁷ Mit Blick auf die deutschen Mietwohnungsmärkte verweist das Beratungsunternehmen Savills darauf, dass der sich zu Jahresanfang 2022 an den Nutzermärkten vieler Städte abzeichnende Trend zu einer leichten Entspannung sich inzwischen wegen des Krieges in der Ukraine, anhaltender globaler Lieferkettenstörungen und stark steigender Baukosten spürbar verändert habe. Schon jetzt zeichne sich ab, dass die Neubaurate niedriger ausfallen werde als er erwartet, sodass angebotsseitig keine Entlastung geschaffen werden könne. Auf der Nachfragerseite habe der Zuzug Hunderttausender Geflüchteter zu einem erheblichen Mehrbedarf geführt. Daher dürften die Leerstände vielerorts sehr niedrig bleiben und es könne mit weiter steigenden Mieten gerechnet werden.⁸ Dies trifft nach unseren Beobachtungen in besonderem Maße für Berlin zu.

Frankfurt am Main

Ungeachtet der zunehmenden Konzentration der Aktivitäten von InCity im Raum Berlin-Brandenburg zählen wir Frankfurt am Main weiterhin zu unserem Investitionsgebiet und sondieren den dortigen Markt im Hinblick auf eventuelle Investmentopportunitäten.

Am Frankfurter Bürovermietungsmarkt verzeichnete CBRE im ersten Halbjahr 2022 einen Flächenumsatz von 189.900 Quadratmetern, was einer Steigerung um 15 Prozent im Vorjahresvergleich entspricht. Allerdings habe sich im zweiten Quartal eine spürbare Verlangsamung bemerkbar gemacht. Trotz der aktuell relativ verhaltenen Aktivitäten rechnet CBRE mit einem Jahresumsatz oberhalb von dem des Vorjahres

⁷ BNP Paribas Real Estate, Wohnimmobilien-Investmentmarkt Deutschland Q2 2022

⁸ Savills, Wohnimmobilienmarkt Deutschland, Juli 2022

sowie mit weiter steigenden Spitzenmieten.⁹ Für den Frankfurter Wohnimmobilienmarkt gilt im Prinzip das eben schon zu Berlin Gesagte analog.

Insgesamt bleibt an dieser Stelle festzuhalten, dass die bereits im Geschäftsbericht für das Jahr 2021 Ende April erwähnten Entwicklungen des gesamtwirtschaftlichen Umfeldes weiterhin aktuell bleiben. Auch für die kommenden Monate müssen wir mit höheren Zinsen als noch im Vorjahr rechnen, und vor allem sind weitere Preissteigerungen bei Energie, aber auch bei Baumaterialien wahrscheinlich. Ein Ende des Krieges in der Ukraine ist derzeit nicht absehbar, und es bleibt daher abzuwarten, wann die dadurch wesentlich beeinflussten Störungen in den globalen Lieferketten sowie die Energiekrise wieder beseitigt sein werden oder zumindest teilweise durch Entwicklung entsprechender Alternativen kompensiert werden können.

Der Vorstand beobachtet und bewertet die laufenden Entwicklungen und die sich daraus ergebenden Herausforderungen regelmäßig, geht aber derzeit davon aus, dass die InCity weiterhin mit einer stabilen Geschäftsentwicklung rechnen kann. Zudem begrenzen die Qualität unseres Immobilienportfolios und dessen geografische Verteilung nach unserer Einschätzung eventuelle marktbedingte Risiken für die Entwicklung der Marktwerte unserer Immobilien sowie unsere Erträge.

⁹ CBRE, Frankfurt Büromarkt Q2 2022

Immobilienbewertung zum 31. Dezember 2021 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 2021 durchzuführen
- :: Bewertungsmethode: Hardcore and Topslice im Einklang mit den Empfehlungen der International Valuation Standards (IVS) und Valuation Standards der RICS

Portfoliowert der 7 Bestandsimmobilien:

EUR 227,2 Mio.



**Auf Basis der BNPP REC Bewertung liegt der innere Wert
(Net Asset Value, NAV) des InCity Konzerns zum 31. Dezember 2021 bei
EUR 1,88 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.

Sehr geehrte Damen und Herren, lassen Sie uns nun gemeinsam einen Blick auf die Marktbewertung unserer Bestandsimmobilien werfen:

Auch 2021 haben wir unsere Bestandsimmobilien zum Ende des Geschäftsjahres durch einen externen Dritten bewerten lassen. Mit der Bewertung zum Stichtag 31. Dezember 2021 haben wir – wie bereits in den Vorjahren – die BNP Paribas Real Estate Consult GmbH beauftragt.

Bei ihrer Bewertung folgte die BNP Paribas Real Estate Consult erneut den Empfehlungen der International Valuation Standards sowie den Valuation Standards der Royal Institution of Chartered Surveyors (kurz: RICS) und bewertete unsere Immobilien nach der sogenannten „Investment Methode“ mittels eines sogenannten „Hardcore and Topslice“-Modells, sodass die Vergleichbarkeit mit den in den Vorjahren ermittelten Werten gegeben ist.

Bei der gewählten Vorgehensweise 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. Daraus resultiert wiederum 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. Daraus ergibt sich der Ertragswertanteil aus mietvertraglichen Gegebenheiten.

Darüber hinaus werden ein eventuell vorhandener Instandhaltungsstau, Vermietungskosten des aktuellen Leerstands, unterstellte Kosten für eine Anschlussvermietung sowie ggf. weitere wertbeeinflussende Gegebenheiten (zum Beispiel in der Zukunft liegende mietfreie Zeiten) ergänzend berücksichtigt

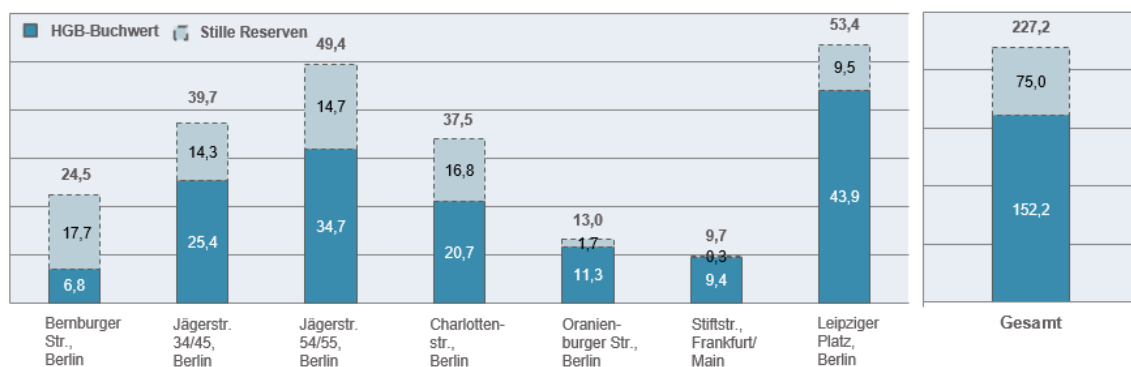
Der sich hieraus ergebende Bruttokapitalwert wird entsprechend üblicher Praxis um die darin enthaltenen Erwerbsnebenkosten eines möglichen Investors bereinigt, woraus sich dann der Nettokapitalwert ergibt.

Insgesamt wurde im Rahmen der von BNP Paribas Real Estate Consult zum Stichtag 31. Dezember 2021 durchgeführten Bewertung unserer sieben Bestandsimmobilien ein Portfoliowert von 227,2 Millionen Euro ermittelt. Die Verkleinerung unseres Portfolios um ein Objekt ist auf den Abgang des Wohn- und Geschäftshauses „Werftstraße 3“ in Berlin zurückzuführen, welches wir im Rahmen eines Share Deals mit Besitz-, Nutzen- und Lastenwechsel zu Ende September 2021 veräußert haben.

Basierend auf dieser Marktbewertung durch einen externen Dritten sowie den weiteren Bilanzpositionen im Konzern ergab sich zum 31. Dezember ein NAV von 1,88 Euro je Aktie. Dies entspricht einer Steigerung um 11,9 Prozent gegenüber dem NAV je Aktie zum Ende des vorherigen Geschäftsjahres, der bei 1,68 Euro gelegen hatte. Gleichwohl wird die InCity-Aktie weiterhin mit einem deutlichen NAV-Abschlag gehandelt.

Immobilienbewertung zum 31. Dezember 2021 Stille Reserven

Bestandsimmobilien Marktwertbewertung zum 31. Dezember 2021 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 (2021)
- :: Stille Reserven von rund EUR 75,0 Mio. zum 31. Dezember 2021 (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 Bestandsimmobilien werden nach HGB zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert. Im Zuge dessen fielen im abgelaufenen Geschäftsjahr für die zum 31. Dezember 2021 in unserem Eigentum befindlichen Bestandsimmobilien planmäßige Abschreibungen auf die Gebäude in Höhe von rund 1,9 Millionen Euro an, die den HGB-Buchwert der Immobilien entsprechend verminderten. Im Gegensatz dazu bleiben die signifikanten Marktwertsteigerungen infolge der positiven

Marktentwicklung sowie die durch aktives Asset Management generierten operative Wertsteigerungen – beispielsweise aufgrund steigender Mieten – in der HGB-Bilanzierung unberücksichtigt. Daraus ergeben sich stille Reserven, die sich auf Basis der Portfoliobewertung durch BNP Paribas Real Estate Consult auf rund 75 Millionen Euro belaufen. Somit war der Marktwert unseres Bestandsportfolios zum Stichtag 31. Dezember 2021 um fast 50 Prozent (49,3 Prozent) höher als sein HGB-Buchwert.

Vertragsverlängerung Michael Freund

- :: Corporate News vom 13. Juni 2022: Aufsichtsrat der InCity AG verlängert Vertrag als Vorstandsvorsitzender vorzeitig
- :: Laufzeit fünf Jahre bis November 2027
- :: Gemeinsame Unternehmensleitung mit Helge H. Hehl als Finanzvorstand
- :: Personelle Kontinuität in der Führung der Gesellschaft und des Konzerns bleibt gewahrt

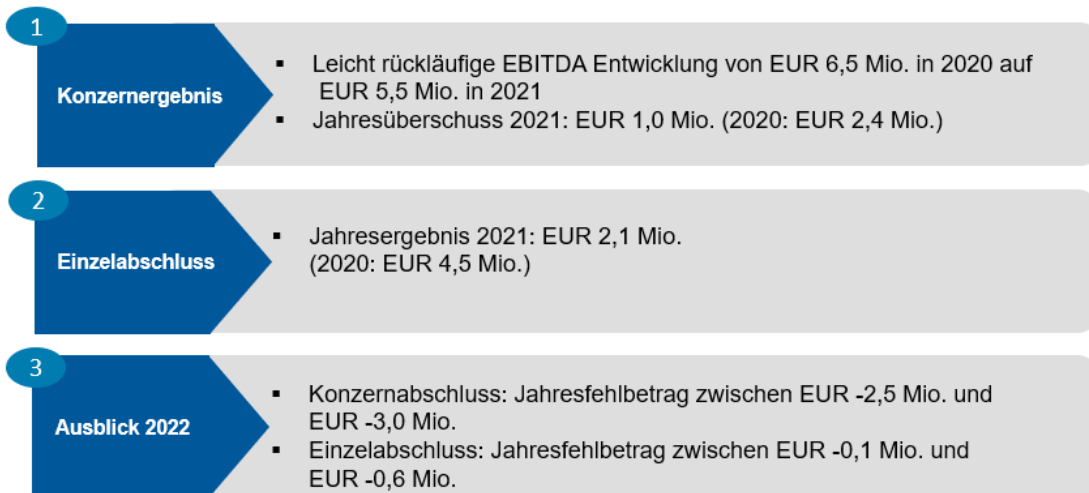
Gestatten Sie mir zum Schluss meiner Ausführungen noch eine Anmerkung in eigener Sache. Wie bereits in einer Corporate News am 13. Juni 2022 mitgeteilt, hat der Aufsichtsrat der InCity AG meinen Vertrag als Vorstandsvorsitzender vorzeitig für weitere fünf Jahre bis November 2027 verlängert. Ich möchte mich an dieser Stelle noch einmal ganz herzlich für das darin zum Ausdruck kommende Vertrauen bedanken. Ich

freue mich darauf, das Unternehmen auch in den kommenden Jahren gemeinsam mit meinem Vorstandskollegen Helge Hehl zu führen. Der Vertrag von Herrn Hehl war bereits im Jahr 2020 bis November 2024 verlängert worden. Ebenso freue ich mich, die vertrauensvolle und erfolgreiche Arbeit der vergangenen Jahre mit unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern fortzuführen und die InCity weiterzuentwickeln.

Ich danke Ihnen für Ihre Aufmerksamkeit, mit der Sie mir bis hierher gefolgt sind, und übergebe nun das Wort an meinen Vorstandskollegen Helge Hehl. Als Finanzvorstand der InCity AG wird er Ihnen im Folgenden einen Überblick über die Entwicklung der Finanzkennzahlen vermitteln.

Das Geschäftsjahr 2021 und Ausblick 2022 Ergebnisse – Auf einen Blick

Ergebnis 2021 auf Konzernebene am oberen Ende der nach oben angepassten Ergebnisprognose, auf Einzelabschlussebene leicht unterhalb



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

Auch ich begrüße Sie ganz herzlich hier auf unserer virtuellen Hauptversammlung des Jahres 2022 und möchten Ihnen anhand einiger zentraler Kennzahlen darstellen, wie sich die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage der InCity im vergangenen Jahr entwickelt hat. Sehen wir uns zunächst an, mit welchen Ergebnissen wir das Geschäftsjahr 2021 abschließen konnten.

Insgesamt lag das Ergebnis der InCity Immobilien AG – trotz des herausfordernden wirtschaftlichen Umfelds – auf Konzernebene am oberen Ende der Bandbreite der von uns Ende Juni 2021 angepassten Ergebnisprognose. Auf Ebene des Einzelabschlusses der AG fiel das Ergebnis etwas geringer aus als die angepasste Ergebnisprognose. Unsere ursprünglich im Rahmen der Veröffentlichung des Geschäftsberichts 2020 abgegebenen Prognosen hatten wir im Rahmen des Verkaufs der „Werftstraße 3“ im Rahmen eines Share-Deals Ende Juni 2021 deutlich nach oben angepasst.

Auf Konzernebene erzielte die InCity im Geschäftsjahr 2021 einen Jahresüberschuss von 1,0 Millionen Euro. Der Rückgang gegenüber dem Vorjahresergebnis von 2,4 Millionen Euro erklärt sich vor allem durch den Rückgang des EBITDA, welches sich von 6,5 Millionen Euro im Jahr 2020 auf nunmehr 5,5 Millionen Euro reduzierte. Die Rückgänge im Vergleich zum vorherigen Geschäftsjahr erklären sich zum einen vor allem durch einen um rund 0,8 Millionen Euro geringeren Ergebnisbeitrag aus dem Verkauf der Geschäftsanteile der die „Werftstraße 3“ in Berlin haltenden Bestandsgesellschaft in Höhe von 3,6 Millionen Euro (inklusive 0,7 Millionen Euro Entkonsolidierungseffekt) verglichen mit dem Ergebnisbeitrag aus dem Verkauf der Geschäftsanteile der die „Brönnerstraße 13/15“ in Frankfurt haltenden Bestandsgesellschaft in Höhe von 4,4 Millionen Euro (inklusive -0,2 Millionen Euro Entkonsolidierungseffekt) im Jahr 2020. Zum anderen spiegelt sich im

Rückgang des Konzernüberschusses eine periodenfremde Abschreibung auf die Beteiligung an der RheinCOR Projektentwicklung GmbH in Höhe von rund 0,6 Millionen Euro wider.

Dass der letztlich erzielte Konzernjahresüberschuss oberhalb der prognostizierten Bandbreite der angepassten Ergebnisprognose für den Konzern lag, die mit 0,1 Millionen Euro bis 0,6 Millionen Euro angegeben worden war, resultiert unter Beachtung von sich wechselseitig aufhebenden Einmaleffekten im Wesentlichen daraus, dass angefallene Mehraufwendungen im Bereich Risikovorsorge für Alt- und Projektgesellschaften durch geringere als ursprünglich geplante nicht umlegbare operative Kosten in einzelnen Bestandsgesellschaften überkompensiert werden konnten. Dies führte zu einem positiven Effekt in Höhe von rund 0,5 Millionen Euro.

Auf der Ebene des Einzelabschlusses der InCity AG betrug das Ergebnis des Geschäftsjahres 2021 rund 2,1 Millionen Euro nach rund 4,5 Millionen Euro im Jahr zuvor. Der Rückgang ist im Wesentlichen durch die unterschiedlichen Ergebnisbeiträge der beiden in den Jahren 2020 und 2021 im Rahmen von Share-Deals veräußerten Immobilien in Frankfurt beziehungsweise in Berlin geprägt. Im Jahr 2021 fiel der betreffende Ergebnisbeitrag auf Einzelabschlussebene mit 2,9 Millionen Euro (ohne Entkonsolidierungseffekt) um rund 1,7 Millionen Euro geringer aus als im Geschäftsjahr 2020 (4,6 Millionen Euro; ohne Entkonsolidierungseffekt). Als weiterer wesentlicher Einflussfaktor für den Ergebnismrückgang ist das Beteiligungsergebnis zu nennen, welches um rund 0,7 Millionen Euro niedriger lag als im Vorjahr.

Die Abweichungen gegenüber dem oberen Ende der Ende Juni 2021 angepassten Prognose sind auf Ebene des Einzelabschlusses vor allem auf Einmaleffekte im Beteiligungsergebnis zurückzuführen, die sich auf

rund 0,9 Millionen Euro beliefen und in der angepassten Prognose noch nicht enthalten waren. Diese konnten nur teilweise dadurch kompensiert werden, dass die sonstigen betrieblichen Aufwendungen mit rund 0,2 Millionen Euro niedriger ausfielen als geplant.

Auf weitere Details zur Ertragslage komme ich nach einem Blick auf das laufende Geschäftsjahr 2022 gleich noch zurück.

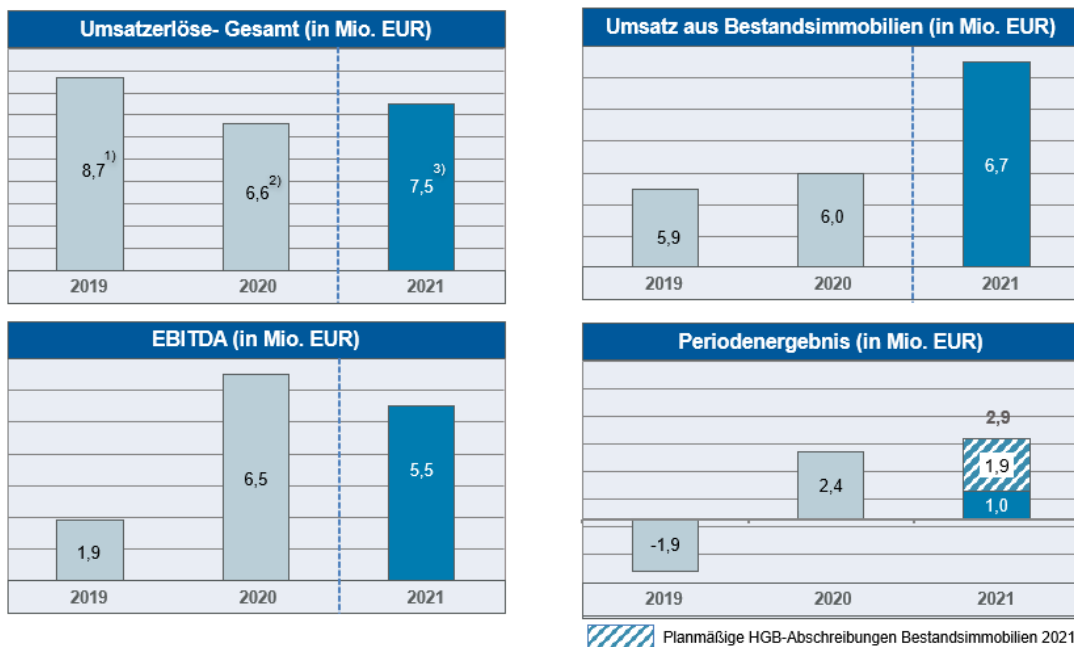
Für 2022 gehen wir aktuell von einem deutlich negativen Jahresergebnis auf Konzernebene aus, was in erster Linie an den ordentlichen Abschreibungen auf das Sachanlagevermögen liegt, die wir gemäß HGB vorzunehmen haben. Dieser werden sich voraussichtlich auf rund 2,0 Millionen Euro belaufen; davon entfallen allein rund 1,9 Millionen Euro auf Abschreibungen auf unsere Bestandsimmobilien. Darüber hinaus enthält unsere Prognose für den Konzernabschluss 2022 Investitionen in den Bestand mit einem Volumen zwischen 1,0 Millionen Euro und 1,5 Millionen Euro. Diese werden nicht aktiviert, sondern mindern das Konzernergebnis. Beim weitaus überwiegenden Teil dieser Investitionen handelt es sich um werterhöhende Maßnahmen. Vor diesem Hintergrund wird sich nach unserer derzeitigen Prognose für das Gesamtjahr 2022 im Konzern ein Jahresfehlbetrag zwischen -2,5 Millionen Euro und -3,0 Millionen Euro ergeben.

Im Einzelabschluss der InCity AG erwarten wir derzeit für 2022 ebenfalls ein negatives Jahresergebnis, das zwischen -0,1 Millionen Euro und -0,6 Millionen Euro liegen dürfte.

Eventuelle zusätzliche Ergebnisbeiträge aus Akquisitionen oder Verkäufen sind in diesen Ergebnisprognosen weder auf Ebene des Konzerns noch auf Ebene des Einzelabschlusses der InCity AG enthalten.

Wie mein Kollege, Michael Freund, eben schon im Zusammenhang mit den stillen Reserven erwähnt hat, bleiben zudem substantielle Marktwertsteigerungen in der HGB-Bilanzierung unberücksichtigt. Ergebnisbeiträge aus dem im Jahr 2021 neu abgeschlossenen Generalübernehmervertrag im Rahmen des Neubaus eines Bürogebäudes in Schönefeld, in unmittelbarer Nähe zum Hauptstadtflughafen BER, sind in unserer Prognose für das Geschäftsjahr 2022 ebenfalls nicht berücksichtigt, weil der entsprechende Ergebnisbeitrag erst nach Fertigstellung des Neubaus, die für das Jahr 2023 geplant ist (gegebenenfalls ohne Berücksichtigung der spezifischen Mieterausbauten), erfolgswirksam vereinnahmt wird.

Finanzkennzahlen 2021 Ertragslage des InCity Konzerns



Lassen Sie uns nun auf einige Punkte zur Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage aus dem Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2021 im Detail eingehen.

Die Umsatzerlöse im Konzern – im Chart oben links dargestellt – summierten sich im Geschäftsjahr 2021 auf rund 7,5 Millionen Euro und lagen damit um rund 0,9 Millionen Euro höher als im Vorjahr. Sie resultierten aus zwei Komponenten:

1. Umsätze aus der Vermietung von Bestandsimmobilien, zu sehen im Chart oben rechts, in Höhe von 6,7 Millionen Euro (2020: 6,0 Millionen Euro) und
2. Umsätze aus dem Asset-Management für Dritte sowie damit zusammenhängenden Tätigkeiten in Höhe von 0,8 Millionen Euro (2020: 0,6 Millionen Euro).

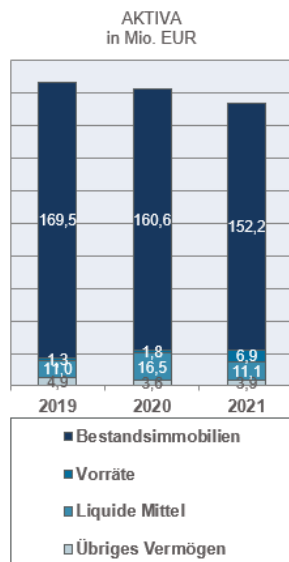
Wie bereits im Vorjahr, so fielen auch 2021 keine Umsätze aus Projektentwicklungen an. Auf die unten links gezeigte Entwicklung des EBITDA im Geschäftsjahr 2021 im Vergleich zum Vorjahr bin ich eingangs schon eingegangen.

Im Chart unten rechts sehen Sie noch einmal die Entwicklung unseres Konzernergebnisses, das sich 2021 auf 1,0 Millionen Euro belief und planmäßige, nicht liquiditätswirksame Abschreibungen der Bestandsimmobilien von rund 1,9 Millionen Euro berücksichtigt und somit in Abzug gebracht wurden.

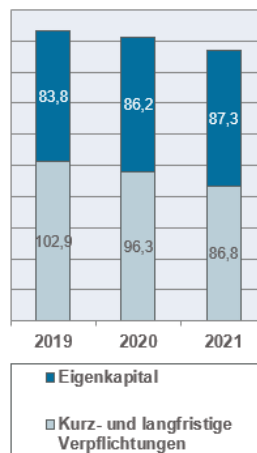
Finanzkennzahlen 2021

Vermögens- und Finanzlage des InCity Konzerns

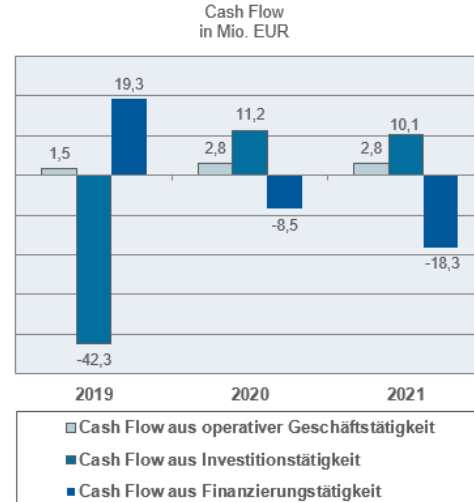
Bilanzstruktur von 2019 bis 2021



PASSIVA
in Mio. EUR



Cash Flow von 2019 bis 2021



Diese Folie zeigt Ihnen wesentliche Eckdaten zur Bilanzstruktur des InCity Konzerns, jeweils zu den Bilanzstichtagen 31. Dezember 2019 bis 31. Dezember 2021, sowie einen Überblick zur Entwicklung des Cash Flows in den zurückliegenden drei Geschäftsjahren.

Das Konzerneigenkapital belief sich zum 31. Dezember 2021 auf rund 87,3 Millionen Euro (31. Dezember 2020: 86,2 Millionen Euro), woraus sich eine Eigenkapitalquote von rund 50 % ergibt. Der Anstieg im Vergleich zur Eigenkapitalquote am Ende des vorherigen Geschäftsjahres, die 47 % betragen hatte, ist maßgeblich auf den im Berichtsjahr erzielten Konzernjahresüberschuss sowie auf den Teilrückkauf der ausgegebenen Anleihe 2018/2023 zurückzuführen.

Die Bilanzsumme des InCity-Konzerns reduzierte sich im Vergleich zum Bilanzstichtag des Vorjahres von 182,4 Millionen Euro auf 174,1 Millionen Euro, maßgeblich bedingt durch den erfolgten Teilrückkauf der Anleihe 2018/2023.

Die Veräußerung der Bestandsimmobilie „Werftstraße 3“ in Berlin im Wege eines Share Deals sowie die planmäßigen Abschreibungen gemäß HGB spiegeln sich auch in der Verminderung der HGB-Bilanzwerte unserer Bestandsimmobilien wider. Diese bildeten jedoch mit 152,2 Millionen Euro auch 2021 unverändert den mit Abstand größten Teil der Konzern-Aktiva. Wie soeben schon von Herrn Freund im Zusammenhang mit der Bewertung unseres Portfolios erläutert, ist die substanzielle Steigerung der Marktwerte unserer Bestandsimmobilien allerdings aufgrund der Rechnungslegung nach HGB nicht in diesem Betrag berücksichtigt.

Die dadurch entstehenden stillen Reserven beliefen sich zum Zeitpunkt der Bewertung durch einen externen Dritten (31. Dezember 2021) für alle sieben zu diesem Stichtag im Portfolio der InCity enthaltenen Bestandsimmobilien auf rund 75 Millionen Euro.

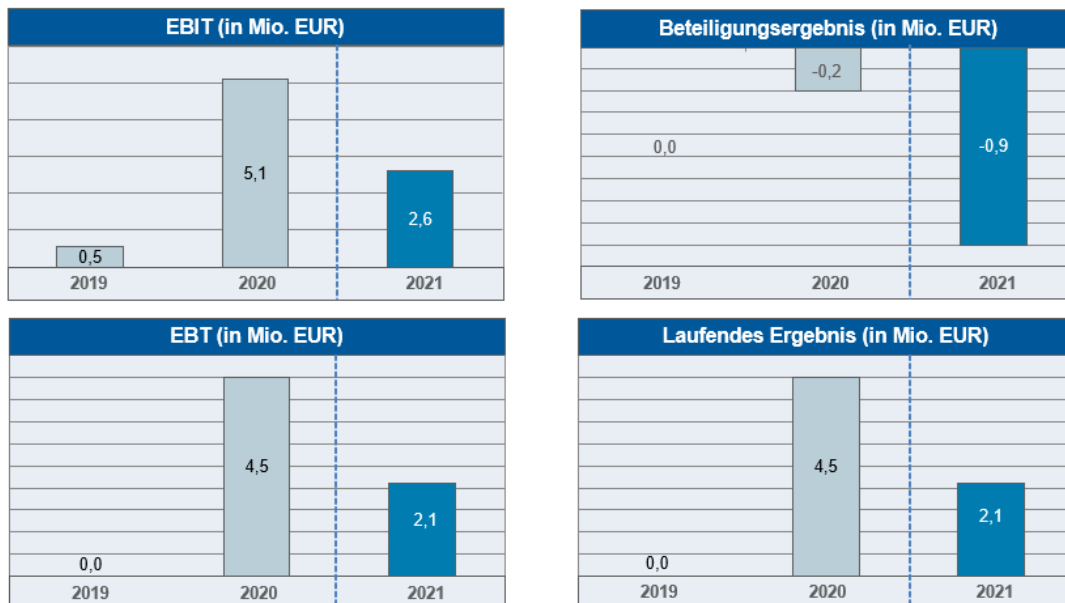
Der positive Cashflow aus operativer Tätigkeit lag mit rund 2,8 Millionen Euro auf demselben Niveau wie im Jahr zuvor. Er resultiert im Wesentlichen aus dem (zahlungswirksamen) EBITDA sowie Veränderungen des Net Working Capitals während des Berichtszeitraumes. Dabei wurde der in den jeweiligen Geschäftsjahren im EBITDA enthaltene Gewinn aus dem Verkauf von konsolidierten Tochterunternehmen (Cash Zufluss ohne Berücksichtigung von Verkaufs- und sonstigen Kosten) in Höhe von rund 2,9 Millionen Euro in 2021 sowie rund 5 Millionen Euro in 2020 – gemäß DRS 21 (Deutscher Rechnungslegungsstandard) – dem Cashflow aus Investitionstätigkeit zugeordnet.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit von 10,1 Millionen Euro zeigt im Wesentlichen die Einzahlung aus dem Abgang aus dem Konsolidierungskreis in Höhe von rund 10,2 Millionen Euro, die dem

impliziten Verkaufspreis der veräußerten Immobilie „Werftstraße 3“ in Berlin zuzüglich des mitveräußerten Net Working Capitals sowie abzüglich sonstiger Anpassungspositionen entspricht. Im Vorjahr hatten sich hier vor allem der Verkauf der Bestandsimmobilie „Brönnerstraße 13/15“ in Frankfurt am Main mit rund 12,4 Millionen Euro sowie Investitionen in das Anlagevermögen, also Auszahlungen, ausgewirkt. Die Investitionen beziehungsweise Auszahlungen in 2020 betrafen im Wesentlichen die „Jägerstraße 54/55“ sowie „Jägerstraße 34/35“ mit insgesamt rund 1,2 Millionen Euro.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit belief sich im Berichtszeitraum auf minus 18,3 Millionen Euro. Er resultierte maßgeblich aus dem Teilrückkauf der ausgegebenen Anleihe 2018/2023 (11,8 Millionen Euro), der Rückführung des Darlehens der veräußerten Bestandsimmobilie „Werftstraße 3“ in Berlin (2,9 Millionen Euro), der Rückführung von Darlehen der Bestandsimmobilien im Rahmen der Regeltilgung (1,6 Millionen Euro) sowie gezahlten Zinsen (2,0 Millionen Euro). Im Vorjahr waren im Cashflow aus Finanzierungstätigkeit neben der Regeltilgung in Höhe von 1,6 Millionen Euro und gezahlten Zinsen in Höhe von 2,1 Millionen Euro noch Auszahlungen aus der Rückführung des Darlehens der veräußerten Bestandsimmobilie „Brönnerstraße 13/15“ in Frankfurt am Main (3,7 Millionen Euro) sowie die Rückführung eines Darlehens der Hauptaktionärin (1,2 Millionen Euro) enthalten.

Finanzkennzahlen 2021 Ertragslage der InCity AG



Lassen Sie uns nun nach der Konzernebene noch die Finanzkennzahlen auf Ebene der Einzelgesellschaft eingehender betrachten. Die Charts auf dieser Folie zeigen Ihnen anhand von vier wesentlichen Kennzahlen, wie sich die Ertragslage der InCity AG entwickelt hat. Auch hier haben wir dem vergangenen Geschäftsjahr jeweils die beiden vorherigen Geschäftsjahre zum Vergleich gegenübergestellt.

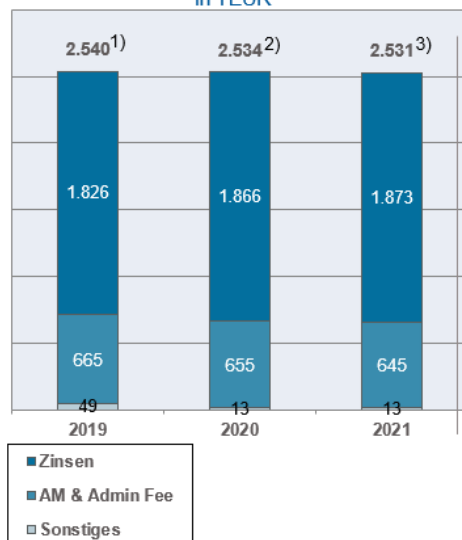
Das operative EBIT der InCity AG – oben links dargestellt – betrug im Geschäftsjahr 2021 rund 2,6 Millionen Euro. Der Rückgang um rund 2,5 Millionen Euro gegenüber dem EBIT des Vorjahres hat vor allem zwei Gründe. Zum einen war der Ergebnisbeitrag aus dem Verkauf einer Bestandsimmobilie im Wege eines Share-Deals in 2020 um rund 1,7 Millionen Euro höher ausgefallen, und zum anderen ging das Beteiligungsergebnis im Vergleich zum Vorjahr um rund 0,7 Millionen Euro zurück.

Der wesentliche Grund für den Rückgang des Beteiligungsergebnisses im Vorjahresvergleich war eine periodenfremde Abschreibung der Beteiligung Rheinblick Lage 1 GmbH, Berlin, in Höhe von 0,6 Millionen Euro, die im Vorjahr nicht angefallen war. Darüber hinaus enthält das Beteiligungsergebnis Aufwendungen im Rahmen von Verlustübernahmen von Tochtergesellschaften in Höhe von 0,3 Millionen Euro.

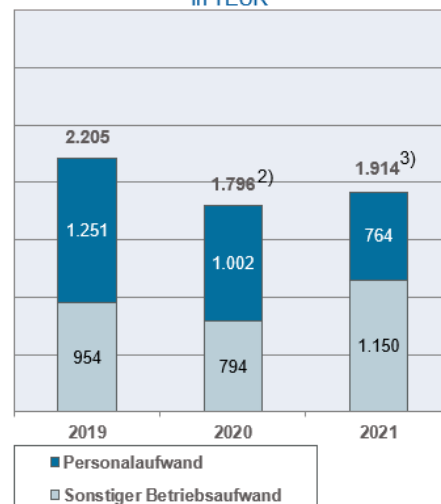
Das Ergebnis vor Steuern (EBT) sowie das laufende Ergebnis reduzierten sich im Vergleich zum Geschäftsjahr 2020 um rund 2,4 Millionen Euro auf rund 2,1 Millionen Euro. Dieser Rückgang erklärt sich im Wesentlichen durch den eben bereits dargestellten Rückgang des operativen EBITs.

Finanzkennzahlen 2021 Ertrags- und Kostenentwicklung der InCity AG

Ertragsentwicklung von 2019 bis 2021
in TEUR



Operative Kosten von 2019 bis 2021
in TEUR



1) Verkaufserlöse IC Objekt10 Berlin GmbH („Jacobsohnstraße 27“) in 2019 nicht berücksichtigt

2) Verkaufserlöse sowie Verkaufskosten IC Objekt1 Frankfurt GmbH („Brönnertstr. 13/15“) in 2020 nicht berücksichtigt

3) Verkaufserlöse sowie Verkaufskosten IC Objekt9 Berlin GmbH („Werfstraße 3“) in 2021 nicht berücksichtigt

Mit der nächsten Folie möchten wir Ihnen wieder einen Überblick über die Ertrags- und Kostenstruktur der InCity Immobilien AG geben, in dem wir

die Erträge der Einzelgesellschaft ihren operativen Kosten gegenübergestellt haben.

Die Einnahmen der InCity AG setzen sich zusammen aus Managementgebühren sowie Zinsen aus der Gesellschafterfinanzierung der Bestandsimmobilien und der Projektbeteiligungen. Der leichte Rückgang bei den Managementgebühren konnte zum überwiegenden Teil durch einen entsprechenden Anstieg bei den vereinnahmten Zinsen kompensiert werden.

Die Position „Sonstiges“ umfasst die Erträge des Untermietverhältnisses in den von der InCity Immobilien AG angemieteten Büroflächen, die sich – wie bereits im Vorjahr – auf 13.000 Euro beliefen.

Erträge aus dem Verkauf von Gesellschaftsanteilen von bestandshaltenden Objektgesellschaften (IC Objekt10 Berlin GmbH in 2019, IC Objekt1 Frankfurt GmbH in 2020 sowie IC Objekt 9 Berlin GmbH) sind in diesen Ertragsübersichten nicht enthalten.

Die Einnahmen im abgelaufenen Geschäftsjahr lagen mit insgesamt rund 2,5 Millionen Euro annähernd wieder auf demselben Niveau wie im Vorjahr.

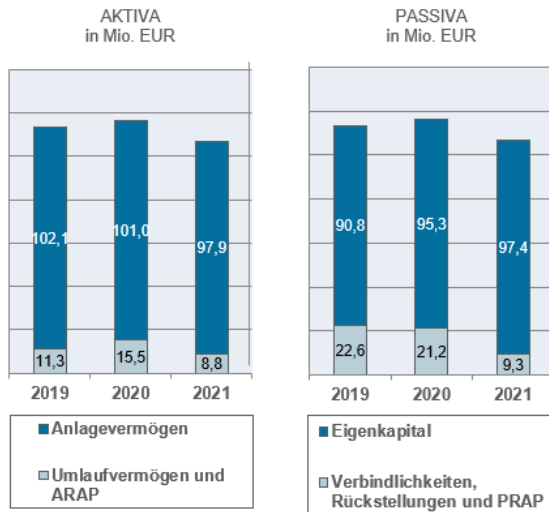
Die operativen Kosten der Einzelgesellschaft erhöhten sich 2021 auf rund 1,9 Millionen Euro (Vorjahr: 1,8 Millionen Euro). Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen lagen im Berichtszeitraum mit 1,150 Millionen Euro um 356 Tausend Euro höher als im Vorjahr (794 Tausend Euro). Wesentliche Einmaleffekte beziehungsweise erstmalige Effekte in 2021 ergaben sich im Berichtsjahr aus Aufwendungen im Rahmen von konzerninternen Weiterbelastungen, einmaligen Rechts- und Beratungskosten, Rückstellungen für Risiken von Tochtergesellschaften sowie Kosten für die Liquidierung von

Altgesellschaften. Im Vorjahreschart der sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind zudem die Verkaufskosten der IC Objekt1 Frankfurt GmbH („Brönnnerstraße 13/15) in Höhe von 356 Tausend Euro nicht berücksichtigt; analog in 2021 die Kosten im Rahmen des Verkaufs der IC Objekt9 Berlin GmbH in Höhe von rund 59 Tausend Euro. Der Personalaufwand war mit rund 764 Tausend Euro um rund 237 Tausend Euro geringer als im Vorjahr (rund 1 Million Euro), wobei der Rückgang im Wesentlichen auf die geringere Anzahl der Beschäftigten im Berichtsjahr zurückzuführen ist. Im Geschäftsjahr 2021 beschäftigte die Gesellschaft mit dem Vorstand durchschnittlich sechs Mitarbeiter; im vorangegangenen Geschäftsjahr waren es durchschnittlich acht Mitarbeiter gewesen.

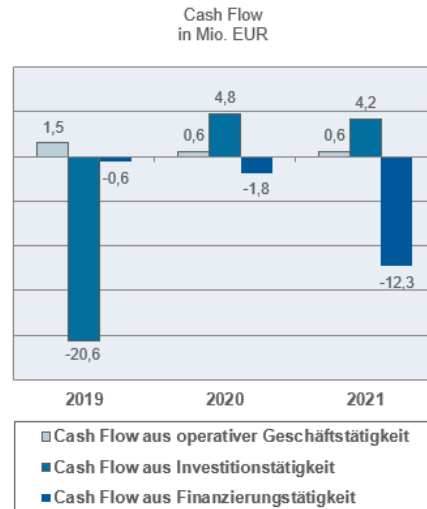
Insgesamt zeigen diese beiden Charts deutlich, dass die Erträge der InCity AG auf Einzelabschlussebene im Jahr 2021 – ebenso wie schon in den beiden Vorjahren – mehr als ausreichend waren, um ihre operativen Kosten zu decken, und dies auch ohne Berücksichtigung von Erträgen aus dem Verkauf einer Bestandsimmobilie.

Finanzkennzahlen 2021 Vermögens- und Finanzlage der InCity AG

Bilanzstruktur von 2019 bis 2021



Cash Flow von 2019 bis 2021



Wenden wir uns nun der Vermögens- und Finanzlage der InCity AG zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2021 zu.

Die Finanzanlagen der InCity AG, die im Wesentlichen dem hier abgebildeten Anlagevermögen entsprechen, umfassen vor allem die Ausleihungen an die Bestandsimmobilien haltenden Objektgesellschaften sowie die Beteiligung an der Rheinblick Lage 1 GmbH.

Der Rückgang der Finanzanlagen um rund 3,0 Millionen Euro gegenüber dem 31. Dezember 2020 resultiert maßgeblich aus der Veräußerung des Gesellschafterdarlehens an die Bestandsimmobilie „Werftstraße 3“ in Berlin haltende Objektgesellschaft (-4,0 Millionen Euro im Vergleich zum 31. Dezember 2020), welches im Rahmen des Share Deals zum Verkauf der Immobilie an einen Dritten mit veräußert wurde. Der Anteil des Gesellschafterdarlehens, welcher im Rahmen des Verkaufs der

Bestandsimmobilie „Werftstraße 3“ unterjährig für die Finanzierung der vorfristigen Tilgung des Fremdkapitals in Höhe von EUR 3,3 Mio. für die die Bestandsimmobilie „Werftstraße 3“ in Berlin haltende Objektgesellschaft aufgestockt und im Rahmen des Verkaufs der Bestandsimmobilie im September 2021 mit veräußert wurde, ist aufgrund des Jahresverlaufs in der Entwicklung der Finanzanlagen zum Vorjahresbilanzstichtag nicht enthalten. Zum Rückgang der Finanzanlagen trug im Berichtsjahr auch eine periodenfremde Abschreibung in Höhe von -0,6 Millionen Euro auf die Beteiligung an der Rheinblick Lage 1 GmbH bei. Gegenläufig stiegen die Ausleihungen an die die weiterhin im Bestand befindlichen Immobilien haltenden Objektgesellschaften um rund 1,5 Millionen Euro.

Das Umlaufvermögen zum 31. Dezember 2021 enthält größtenteils Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände in Höhe von rund 6,0 Millionen Euro (Vorjahr: 5,2 Millionen Euro) sowie Kassenbestände und Bankguthaben in Höhe von 2,7 Millionen Euro (Vorjahr: 10,3 Millionen Euro).

Unter Berücksichtigung des im Geschäftsjahr 2021 erzielten Jahresüberschusses von 2,1 Millionen Euro hat sich das Eigenkapital zum 31. Dezember 2021 gegenüber dem Vorjahr um rund 2,1 Millionen Euro auf 97,4 Millionen Euro erhöht. Dies entspricht einer Eigenkapitalquote von rund 91 Prozent (Vorjahr: rund 82 Prozent).

Die hier ausgewiesenen „Verbindlichkeiten, Rückstellungen und Passiven Rechnungsabgrenzungsposten“ waren zum Ende des abgelaufenen Geschäftsjahres mit 9,3 Millionen Euro deutlich geringer als zum Ende des Geschäftsjahres 2020 (rund 21,2 Millionen Euro). Dieser Rückgang ergibt sich im Wesentlichen durch aus dem in 2021 erfolgten Teilrückkauf der

ausgegebenen Anleihe 2018/2023 in Höhe von 11,8 Millionen Euro (nominal).

Der Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit lag belief sich 2021 auf rund 0,6 Millionen Euro und blieb somit konstant. An dieser Stelle ist anzumerken, dass der Cash-Zufluss aus dem Verkauf der Geschäftsanteile der die Immobilie „Werftstraße 3“ in Berlin haltenden Objektgesellschaft von rund 2,9 Millionen Euro gemäß DRS 21 (Deutscher Rechnungslegungsstandard) im Cashflow aus der Investitionstätigkeit ausgewiesen ist.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit fiel mit 4,2 Millionen Euro etwas niedriger aus als im Vorjahr mit 4,8 Millionen Euro. Wie eben erwähnt, wurde der Cashflow aus der Investitionstätigkeit 2021 maßgeblich durch den Cash-Zufluss aus dem Verkauf der Geschäftsanteile an der die Immobilie „Werftstraße 3“ in Berlin haltenden Objektgesellschaft, der sich auf rund 2,9 Millionen Euro belief, sowie den Cash-Zufluss aus dem Verkauf des diesbezüglichen Gesellschafterdarlehens im Volumen von rund 7,3 Millionen Euro geprägt. Demgegenüber standen Auszahlungen an Bestandsimmobilien haltende Gesellschaften von (saldiert) rund 4,8 Millionen Euro, davon rund 3,3 Millionen Euro zur unterjährigen Finanzierung der vorfristigen Tilgung des Fremdkapitals der die Bestandsimmobilie „Werftstraße 3“ in Berlin haltenden Gesellschaft. Weitere 1,2 Millionen Euro wurden zur Finanzierung von weiteren Tochtergesellschaften (Projektgesellschaften und andere Tochtergesellschaften) ausgezahlt.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit lag im Geschäftsjahr 2021 bei -12,3 Millionen Euro und setzte sich vor allem aus dem Teilrückkauf der ausgegebenen Anleihe (2018/2023) im Volumen von rund 11,8 Millionen Euro (nominal) sowie aus Zinszahlungen von rund 0,5 Millionen

Euro für die im Jahr 2018 begebene Anleihe 2018/2023 zusammen. Im Vorjahr war hier maßgeblich die Rückführung des Gesellschafterdarlehens in Höhe von rund 1,2 Millionen Euro Zinszahlungen in Höhe von 0,6 Millionen Euro enthalten.

Erläuterung der Beschlussvorschläge TOP 6: Genehmigtes Kapital

- :: Genehmigtes Kapital aus der ordentlichen Hauptversammlung 2017 war bis zum 30. August 2022 befristet und endete mit Ablauf dieses Tages
- :: Gesellschaft soll künftig auch ein Genehmigtes Kapital in vollem Umfang zur Verfügung stehen (bis zu EUR 43,0 Mio. befristet bis zum 30. August 2027)
- :: Beibehaltung eines hohen Maßes an Flexibilität der Gesellschaft zur Stärkung Eigenkapitalbasis
- :: Möglichkeit, kurzfristig auf sich bietende Geschäftschancen zu reagieren

Ich gehe nun auf die weiteren Beschlussfassungen der heutigen Hauptversammlung ein und erläutere Ihnen zunächst den Tagesordnungspunkt 6 „Beschlussfassung über die Schaffung eines neuen Genehmigten Kapitals 2022, einen damit verbundenen Bezugsrechtsausschluss und entsprechende Satzungsänderung“.

Die in der ordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft vom 31. August 2017 beschlossene Ermächtigung des Vorstands, das Grundkapital mit Zustimmung des Aufsichtsrats zu erhöhen, war bis zum 30. August 2022 befristet und endete mit Ablauf dieses Tages.

Das Aktiengesetz erlaubt Genehmigtes Kapital in Höhe von bis zu 50 Prozent des Grundkapitals. Damit dem Vorstand in Anbetracht des Grundkapitals in Höhe von 86 Millionen Euro auch künftig ein Genehmigtes Kapital in vollem Umfang zur Verfügung steht, soll das bis zum 30. August 2022 befristete Genehmigte Kapital 2017 durch ein neues Genehmigtes Kapital in gleicher Höhe (bis zu 43 Millionen Euro) ersetzt werden.

Dieses neue genehmigte Kapital soll der Gesellschaft auch zukünftig weiterhin die Flexibilität zur Stärkung ihrer Eigenkapitalbasis gewähren und es der Gesellschaft ermöglichen, kurzfristig auf sich bietende Geschäftschancen reagieren zu können. Der Wortlaut des vorgeschlagenen Genehmigten Kapitals 2022 entspricht dabei im Wesentlichen den Bedingungen der vergangenen Ermächtigung, die Ihnen allen bekannt sein dürfte.

In der Einladung zu unserer heutigen Hauptversammlung ist im Beschlussvorschlag der Verwaltung zu Tagesordnungspunkt 6 lit. a) bedauerlicherweise eine offensichtliche Unrichtigkeit enthalten. Das dort genannte Datum „30. August 2022“, das Ende der Laufzeit der Ermächtigung für ein neues Genehmigtes Kapital 2022, muss selbstverständlich auf den „30. August 2027“ lauten, wie dies auch dem insoweit korrekten Wortlaut unter lit. b), der vorgeschlagenen Änderung von § 4 Abs. 3 der Satzung, entspricht. Vorstand und Aufsichtsrat haben vorsorglich beschlossen, das in ihrem jeweiligen Beschlussvorschlag zu Tagesordnungspunkt 6 lit. a) genannte Datum „30. August 2022“ durch „30. August 2027“ zu ersetzen. Die Berichtigung einer solchen offensichtlichen Unrichtigkeit ist bekanntmachungsfrei. Der berichtigte Beschlussvorschlag ist Gegenstand der heutigen Beschlussfassung.

Ich möchte ergänzend in diesem Zusammenhang auf den Bericht des Vorstands an die Hauptversammlung zu Tagesordnungspunkt 6 über die Gründe für den möglichen Bezugsrechtsausschluss verweisen.

Erläuterung der Beschlussvorschläge TOP 7: Bedingtes Kapital

- :: Gesellschaft soll auch künftig ein Bedingtes Kapital in vollem Umfang zur Verfügung stehen (EUR 43,0 Mio.)
- :: Das mit der alten Ermächtigung einhergehende Bedingte Kapital 2017 wird aufgehoben und durch ein neues Bedingtes Kapital 2022 ersetzt
- :: Ermächtigung zur Ausgabe von Schuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 86,0 Mio. (befristet bis zum 30. August 2027)
- :: Schaffung von Möglichkeiten für flexible und zeitnahe Finanzierungen

Ich komme nun zum Tagesordnungspunkt 7 „Beschlussfassung über die Aufhebung der bestehenden Ermächtigung zur Ausgabe von Options- oder Wandelanleihen, Genussrechten oder Gewinnschuldverschreibungen (bzw. Kombinationen dieser Instrumente) und Beschlussfassung über eine neue Ermächtigung zur Ausgabe von Options- oder Wandelanleihen, Genussrechten oder Gewinnschuldverschreibungen (bzw. Kombinationen dieser Instrumente) und zum Ausschluss des Bezugsrechts nebst gleichzeitiger Aufhebung des bedingten Kapitals 2017, Schaffung eines neuen bedingten Kapitals 2022 und entsprechende Satzungsänderung“.

Damit der Vorstand in Anbetracht des bestehenden Grundkapitals weiterhin in vollem Umfang Options- und/oder Wandelanleihen, Genussrechte oder Gewinnschuldverschreibungen ausgeben kann, soll die alte Ermächtigung aufgehoben und durch eine neue Ermächtigung ersetzt werden.

Die vorgeschlagene Ermächtigung zur Ausgabe von Options- oder Wandelanleihen, Genussrechten oder Gewinnschuldverschreibungen (bzw. Kombinationen dieser Instrumente) im Gesamtnennbetrag von bis zu 86 Millionen Euro sowie zur Schaffung von Bedingtem Kapital von bis zu 43 Millionen Euro soll dem Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats weiterhin der Möglichkeit zu einer im Interesse der Gesellschaft liegenden flexiblen und zeitnahen Finanzierung gewähren. Die Ermächtigung zur Ausgabe von Options- oder Wandelanleihen, Genussrechten oder Gewinnschuldverschreibungen (bzw. Kombinationen dieser Instrumente) ist befristet bis zum 30. August 2027. Der Wortlaut der vorgeschlagenen neuen Ermächtigung entspricht dabei im Wesentlichen den Bedingungen der bestehenden Ermächtigung, die Ihnen allen bekannt sein dürften.

Auch hier möchte ich ergänzend auf den Bericht des Vorstands an die Hauptversammlung zu Tagesordnungspunkt 7 über die Gründe für den möglichen Bezugsrechtsausschluss verweisen.

Erläuterung der Beschlussvorschläge TOP 8: Wahl von Mitgliedern des Aufsichtsrats

- :: Ende der Amtszeit von Luca Pesarini mit Ablauf der heutigen Hauptversammlung

Vom Aufsichtsrat vorgeschlagener Kandidat:

- :: Luca Pesarini, Dipl.-Kaufmann, Vorsitzender des Verwaltungsrats der Realsoul Holding S.A., Munsbach, Luxemburg und der Haron Holding S.A., Munsbach, Luxemburg und der wohnhaft in Pfäffikon, Schweiz für weitere 5 Jahre

Damit komme ich nun zum Tagesordnungspunkt 8, Beschlussfassung über die Wahl eines Mitglieds des Aufsichtsrats.

Die Neuwahl eines Mitglieds zum Aufsichtsrat wird notwendig, da die Amtszeit von Herrn Luca Pesarini mit Wirkung des Ablaufs dieser Hauptversammlung endet.

Der Aufsichtsrat schlägt Ihnen, liebe Aktionärinnen und Aktionäre vor, Herrn Luca Pesarini erneut in den Aufsichtsrat der InCity Immobilien AG zu wählen.

Herr Luca Pesarini ist den allermeisten von Ihnen sicherlich bekannt: Er ist Vorsitzender des Verwaltungsrats des Großaktionärs der InCity Immobilien AG, der Realsoul Holding S.A., Munsbach, Luxemburg. Durch seine bisherige Amtszeit als Aufsichtsrat der InCity AG ist er sowohl mit der Branche als auch mit der InCity bestens vertraut und bringt darüber hinaus weitere sehr wertvolle Expertise und Impulse mit.

Wir würden es sehr begrüßen, wenn Sie dem Vorschlag des Aufsichtsrates folgen würden.

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

damit kommen wir nun zum Ende unseres Berichts. Ich hoffe, wir konnten Ihnen damit deutlich machen, dass sich Ihre Gesellschaft im durchaus herausfordernden Umfeld des zweiten Corona-Jahres weiterhin sehr solide entwickelt hat. Mit dem Abschluss des Generalübernehmervertrages zum Neubau einer Büroimmobilie in Schönefeld für einen konzernexternen Dritten haben wir zudem unsere Ertragssäule „Projektentwicklungen“ signifikant gestärkt und damit zugleich das Geschäftsmodell der InCity-Gruppe erweitert und diversifiziert. Wir gehen unverändert davon aus, dass der InCity-Konzern sowohl mittel- als auch langfristig nachhaltige Erträge und signifikante Wertsteigerungen generieren kann, auch wenn die Bilanzierung nach HGB dies im Vergleich zu nach IFRS bilanzierenden Wettbewerbern nicht unmittelbar und sofort sichtbar werden lässt und das konjunkturelle Umfeld sich im Vergleich zum Vorjahr deutlich eingetrübt hat.

Ich danke Ihnen – auch im Namen meines Vorstandskollegen – ganz herzlich für Ihre Aufmerksamkeit.

InCity Immobilien AG

Frankfurt am Main

Ordentliche Hauptversammlung
31. August 2022
