



INCITY
IMMOBILIEN AG

Unternehmenskurzpräsentation

mit Überblick der Bestandsimmobilien
Stand April 2023



Inhalt	Seite
Portfolio Überblick: Standort	3
Bestandsimmobilien	6
Portfolio Überblick: Bewertung und Net Asset Value	14
Investor Relations: Investitionsprofil und Aktie	19
Appendix: Timeline und Finanzkennzahlen	23
Kontakt	27
Disclaimer	28



INCITY

IMMOBILIEN AG

Portfolio Überblick

Standorte:

Berlin und Frankfurt am Main

Portfolio Überblick

Zentrale Lagen in Berlin



1 Wohn- und Geschäftshaus
Leipziger Platz 8



2 Wohn- und Geschäftshaus
Jägerstraße 54/55



3 Wohn- und Geschäftshaus
Jägerstraße 34/35



4 Geschäftshaus
Bernburger Straße 30/31



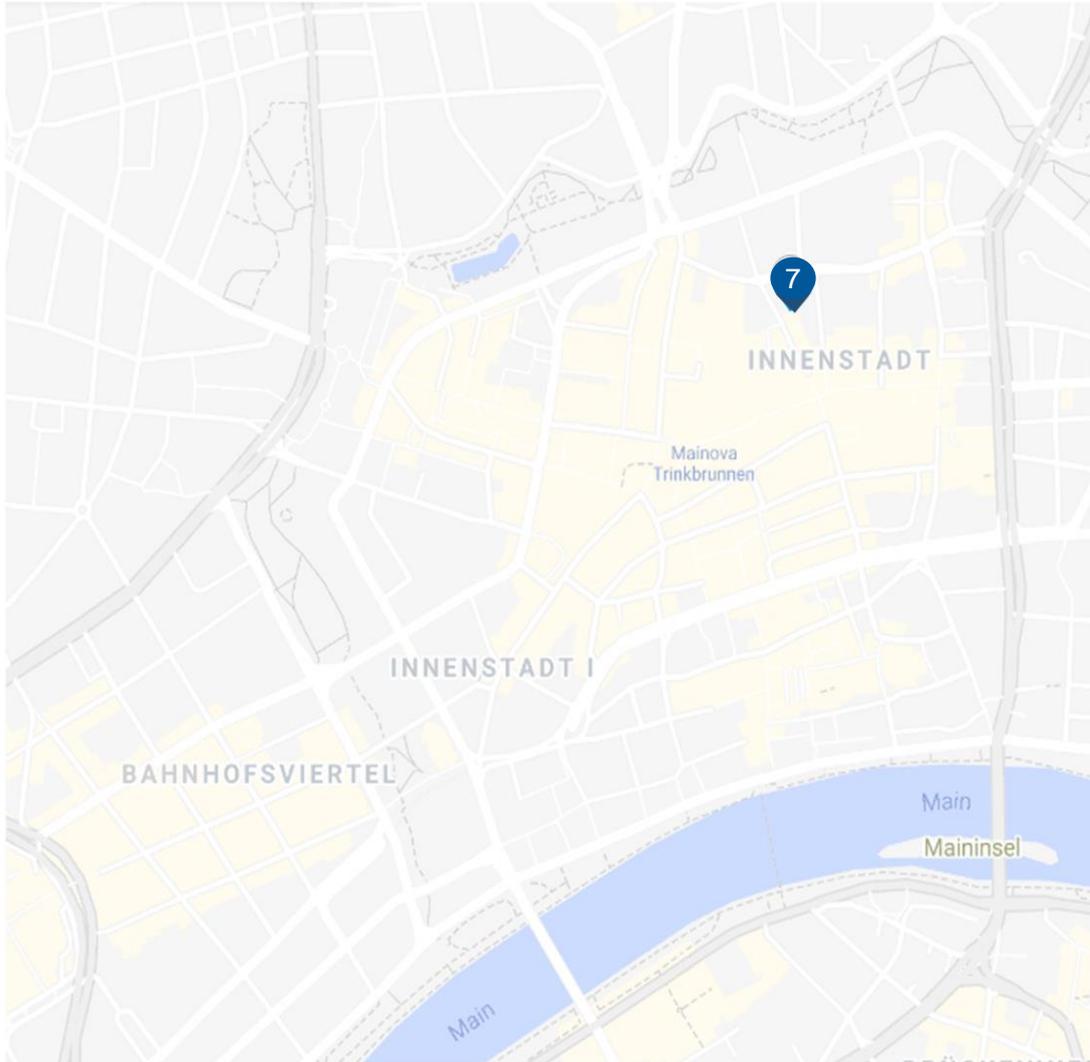
5 Geschäftshaus
Charlottenstraße 79/80



6 Wohn- und Geschäftshaus
Oranienburger Straße 39

Portfolio Überblick

Zentrale Lagen in Frankfurt am Main



7 Wohn- und Geschäftshaus
Stiftstraße 18/20



INCITY

IMMOBILIEN AG

Bestandsimmobilien

Standorte:

Berlin und Frankfurt am Main

1

Berlin: Wohn- und Geschäftshaus Leipziger Platz 8, Berlin-Mitte



Erwerb	2019
Grundstücksgröße	815 m ²
Vermietbare Fläche (ohne Lager)	4.871 m ²
Vermietungsstand	84 %
Immobilienwert 31.12.2022	TEUR 51.700
Immobilienwert pro m ²	EUR 10.615
Ist-Miete p.a.*	TEUR 1.473
Markt-Miete p.a. (16.03.2023)	TEUR 2.087

* bei Vollvermietung

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

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

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

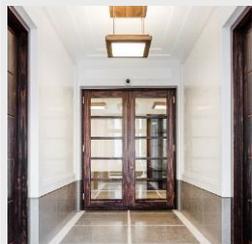


Erwerb	2015
Grundstücksgröße	1.176 m ²
Vermietbare Fläche (ohne Lager)	4.448 m ²
Vermietungsstand	88 %
Immobilienwert 31.12.2022	TEUR 44.000
Immobilienwert pro m ²	EUR 9.893
Ist-Miete p.a.*	TEUR 1.336
Markt-Miete p.a. (16.03.2023)	TEUR 1.795

* bei Vollvermietung

Das fünfgeschossige Wohn- und Geschäftshaus befindet sich inmitten der 1-A-Lage des Berliner Stadtteils Mitte nur wenige Meter vom Gendarmenmarkt entfernt. Im Jahr 2018 wurde mit einer umfassenden Sanierung des Objekts begonnen. Das Dachgeschoss wurde vollständig abgerissen und aufgestockt, die Haustechnik vollständig erneuert und die Grundrisse an die zukünftige Büronutzung (EG-4.OG) angepasst. Im Dachgeschoss werden zwei hochwertige Penthouse-Wohnungen entstehen. Die Maßnahmen im Bereich der Büros wurden im Herbst 2019 fertiggestellt. Die Gewerbeflächen konnten bereits zu Beginn der Maßnahmen an die Regus-Gruppe mit der Marke „SPACES“ vermietet werden.

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

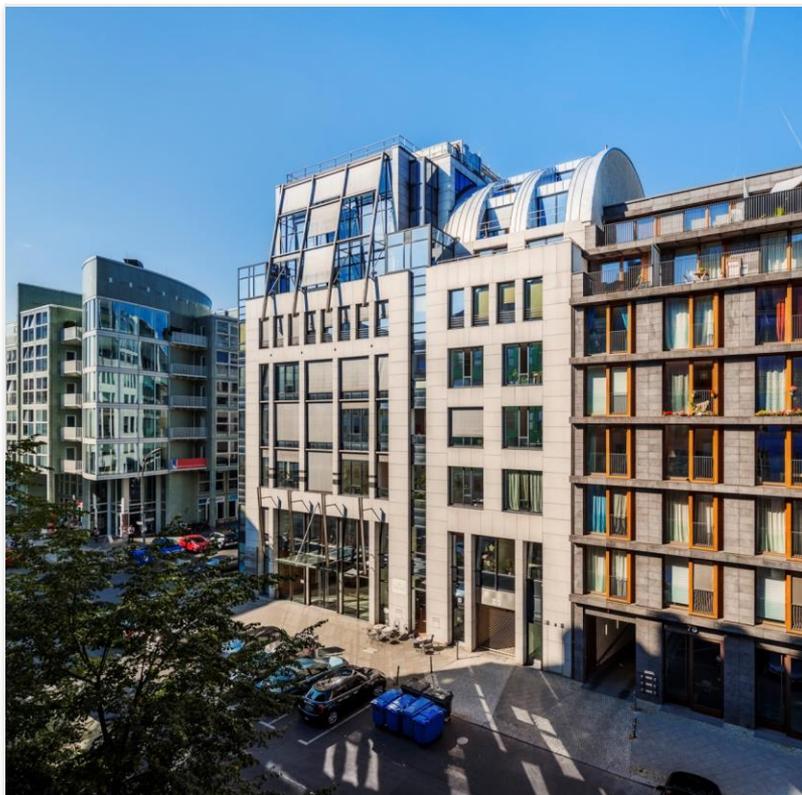


Erwerb	2015
Grundstücksgröße	1.057 m ²
Vermietbare Fläche (ohne Lager)	3.980 m ²
Vermietungsstand	56 %
Immobilienwert 31.12.2022	TEUR 33.800
Immobilienwert pro m ²	EUR 8.493
Ist-Miete p.a.*	TEUR 1.209
Markt-Miete p.a. (16.03.2023)	TEUR 1.345

* bei Vollvermietung

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

Berlin: Geschäftshaus Charlottenstraße 79/80, Berlin-Mitte



Erwerb	2016
Grundstücksgröße	851 m ²
Vermietbare Fläche (ohne Lager)	4.426 m ²
Vermietungsstand	93 %
Immobilienwert 31.12.2022	TEUR 35.100
Immobilienwert pro m ²	EUR 7.930
Ist-Miete p.a.*	TEUR 1.271
Markt-Miete p.a. (16.03.2023)	TEUR 1.569

* bei Vollvermietung

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



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



Erwerb	2015
Grundstücksgröße	1.080 m ²
Vermietbare Fläche (ohne Lager)	3.224 m ²
Vermietungsstand	100 %
Immobilienwert 31.12.2022	TEUR 23.200
Immobilienwert pro m ²	EUR 7.599
Ist-Miete p.a.	TEUR 570
Markt-Miete p.a. (16.03.2023)	TEUR 1.137

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

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



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



Erwerb	2017
Grundstücksgröße	625 m ²
Vermietbare Fläche (ohne Lager)	1.819 m ²
Vermietungsstand	100 %
Immobilienwert 31.12.2022	TEUR 11.700
Immobilienwert pro m ²	EUR 6.432
Ist-Miete p.a.*	TEUR 371
Markt-Miete p.a. (16.03.2023)	TEUR 463

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

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

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



Erwerb	2018
Grundstücksgröße	463 m ²
Vermietbare Fläche (ohne Lager)	1.305 m ²
Vermietungsstand	22 %
Immobilienwert 31.12.2022	TEUR 7.500
Immobilienwert pro m ²	EUR 5.748
Ist-Miete p.a.*	TEUR 357
Markt-Miete p.a. (16.03.2023)	TEUR 358

* bei Vollvermietung

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

Die Architektur des Gebäudes ist schlicht, jedoch zeitgemäß.



INCITY

IMMOBILIEN AG

Portfolio Überblick

Bewertung und Net Asset Value

Portfolio Bewertung

Herangehensweise (1/2)

Der Vorstand hat einen **externen Dritten**, die **BNPP REC (BNP Paribas Real Estate Consult GmbH)**, beauftragt, für das gesamte Portfolio der InCity Immobilien Gruppe eine Marktbewertung zum 31. Dezember 2022 durchzuführen.

**Die Bewertung führte zu einem Portfoliowert in Höhe von EUR 207 Mio.
zum 31. Dezember 2022 (7 Bestandsimmobilien)**

- Beschreibung der Bewertungsmethodik von BNPP REC auf der nächsten Seite

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

Portfolio Bewertung

Herangehensweise (2/2)

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

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

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

Portfolio Überblick

Net Asset Value zum 31.12.2022 (1/2)

Objekt	m ² (ohne Lager)	EUR/m ² (ohne Lager)	Bewertung			% von NAV Gesamt
			31.12.2022 Immobilienwert TEUR	31.12.2022 Fremdkapital TEUR	31.12.2022 Net Asset Value (NAV) TEUR	
Leipziger Platz 8 Berlin-Mitte 	4.871	10.614	51.700	-19.025	32.675	23,0%
Jägerstraße 54/55 Berlin-Mitte 	4.448	9.892	44.000	-10.531	33.469	23,5%
Jägerstraße 34/35 Berlin-Mitte 	3.980	8.492	33.800	-12.102	21.698	15,2%
Charlottenstraße 79/80 Berlin-Mitte 	4.426	7.930	35.100	-10.451	24.649	17,3%
Bernburger Straße 30/31 Berlin-Kreuzberg 	3.225	7.194	23.200	-3.875	19.325	13,6%
Oranienburger Straße 39 Berlin-Mitte 	1.818	6.436	11.700	-3.955	7.745	5,4%
Zwischensumme (Berlin)	22.768	8.762	199.500	-59.939	139.561	98,1%

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

Portfolio Überblick

Net Asset Value zum 31.12.2022 (2/2)

Objekt	m ² (ohne Lager)	EUR/m ² (ohne Lager)	Bewertung			% von NAV Gesamt
			31.12.2022 Immobilienwert TEUR	31.12.2022 Fremdkapital TEUR	31.12.2022 Net Asset Value (NAV) TEUR	
Übertrag Zwischensumme (Berlin)	22.768	8.762	199.500	-59.939	139.561	98,1%
Stiftstraße 18/20 Frankfurt/Main	1.304	5.752	7.500	-4.328	3.172	2,2%
Zwischensumme	24.072	8.599	207.000	-64.267	142.733	100,3%
Anleihe 2018/2023				-8.271	-8.271	-5,8%
Working Capital, Sonstiges, Kasse/Bank *					7.869	5,5%
Summe					142.331	100,0%
Anzahl Aktien (in Tsd.)					86.000	
NAV InCity Konzern je Aktie zum 31.12.2022 in EUR					1,66	

* vgl. Bilanzpositionen in der Bilanz zum 31. Dezember 2022

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



INCITY

IMMOBILIEN AG

Investor Relations

Investitionsprofil und Aktie

Investitionsprofil

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

Standorte:

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

Immobilien:

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

Projektentwicklungen

Ausbau des Geschäftsbereiches um eigene Projektentwicklungen

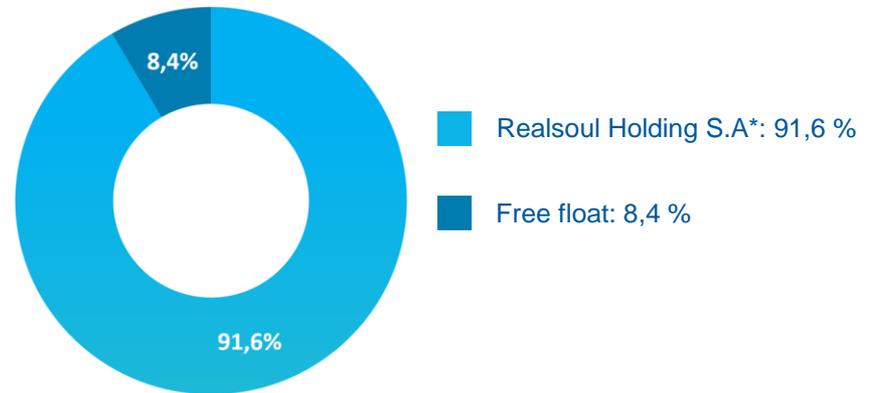
- Stärkung der **Projektentwicklungstätigkeiten**
- Eigene Projektentwicklungsgesellschaft im **Juli 2021** gegründet: **IC Bau GmbH** (100%ige Tochtergesellschaft der InCity Immobilien AG)
- **Erster Auftrag** als Projektentwickler (Generalübernehmer) **bereits vertragswirksam abgeschlossen**
 - Standort: unmittelbare Nähe **Hauptstadtflughafen Berlin-Brandenburg (BER)**, Waltersdorf, Schönefeld
 - Projektart: **Neubau eines Bürogebäudes** im Rahmen einer **Quartiersentwicklung**
 - Auftragsvolumen: **mittlerer zweistelliger Millionenbereich**
 - Bruttogeschossfläche: **ca. 12.000 m²**
 - Projektabschluss: 2023
 - Ergebnisbeitrag: **unterer einstelliger Millionenbereich**
 - Haustechnik: Modernste klima- und datentechnische Ausstattung
 - Angestrebte Zertifikate: DGNB Gold und WiredScore
- **Weitere Projekte** im Rahmen der Quartiersentwicklung **in Aussicht** und somit **kontinuierlich steigender Ergebnisbeitrag** aus Projektentwicklungstätigkeiten möglich
- Zukünftig verstärkte Umsetzung **eigener Bauprojekte mit möglicher Übernahme in Bestandsportfolio**

InCity Immobilien AG Aktie

Stammdaten der Aktie

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

Aktionärsstruktur



- unter Berücksichtigung von Angaben des Mehrheitsaktionärs (Realsoul Holding S.A.; ehemals:Haron Holding S.A., Luxemburg) Stand: Dezember 2022

Letzte Kapitalerhöhungen (Nominalbeträge)

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

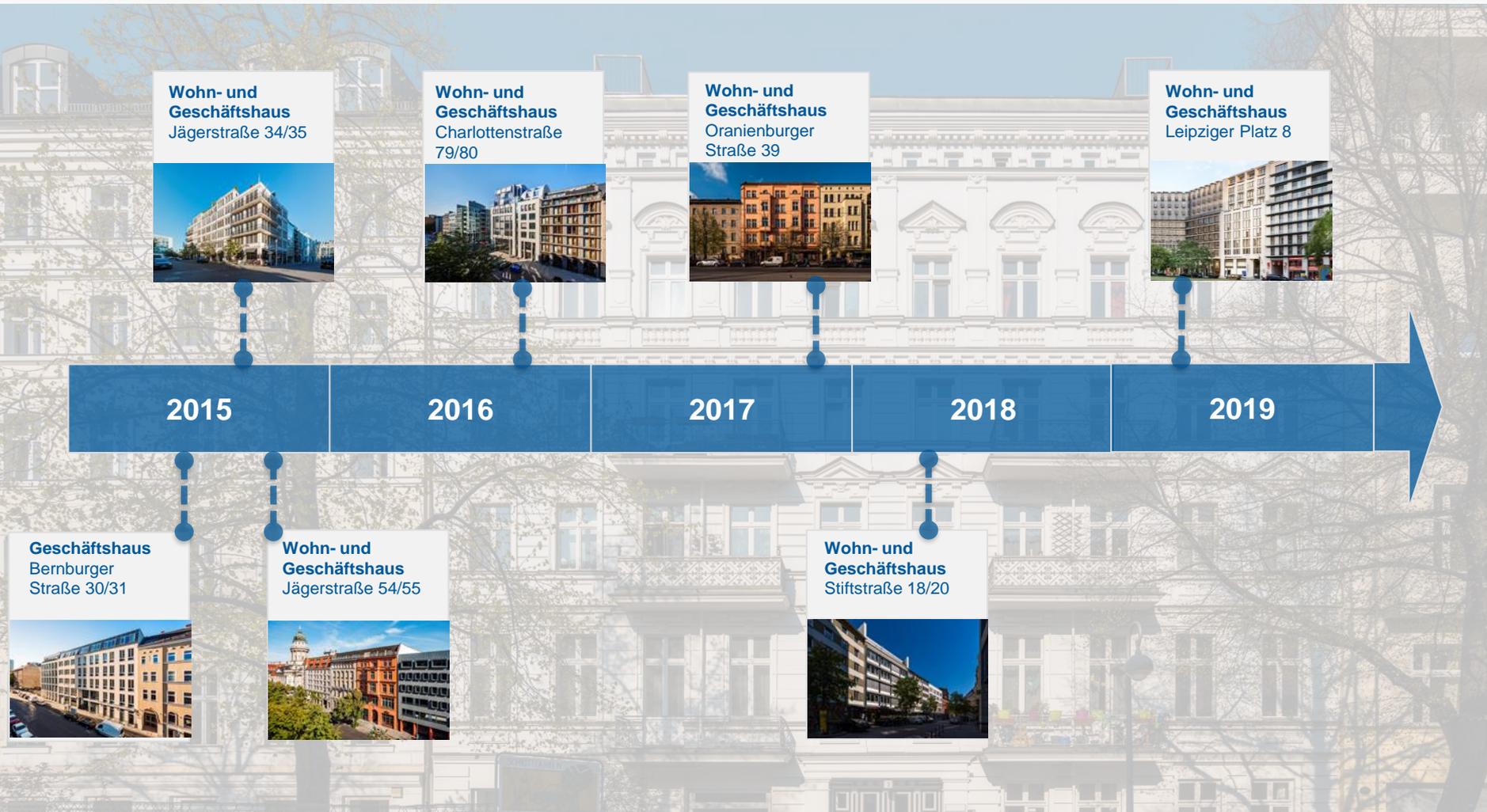


INCITY
IMMOBILIEN AG
Appendix

Timeline und Finanzkennzahlen

Portfolio Überblick

Zeitliche Einordnung

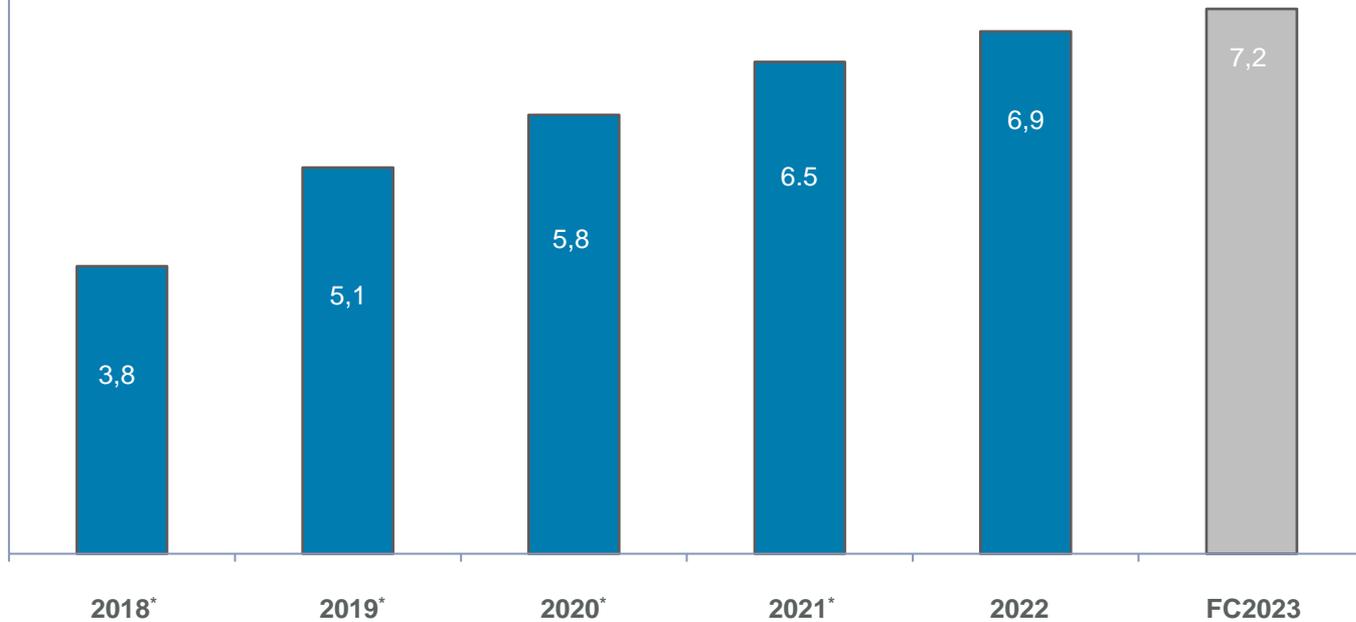


Finanzkennzahlen 2018 - 2023

Ertragslage des InCity Konzerns



Umsatz aus
Vermietung
Bestandsimmobilien
(in Mio. EUR)



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

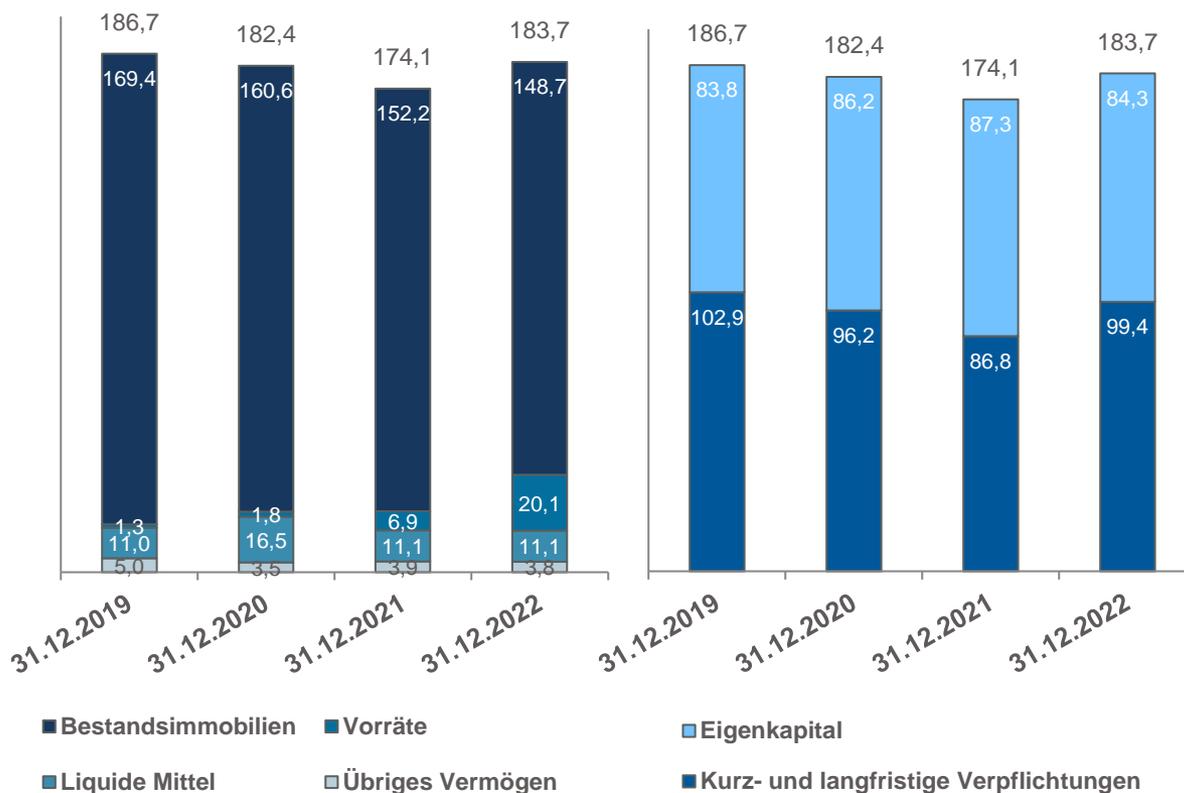
Finanzkennzahlen 2019 – 2022

Vermögenslage des InCity Konzerns

Bilanzstruktur von 2019 bis 31. Dezember 2022

AKTIVA
in Mio. EUR

PASSIVA
in Mio. EUR



Kennzahlen:

InCity Konzern (gem. Jahresabschluss 2022)

Eigenkapital: EUR 84,3 Mio.

Verbindlichkeiten und Rückstellungen: EUR 99,4 Mio.

	InCity	Selected Peer Group* (Durchschnitt)
Loan-to-Value (LTV):	29,7%	51,9%**
Eigenkapital-Quote:	45,9%	40,4%

$$LTV = \frac{ND^{***}}{FV^{****}} \times 100 = \frac{72.537 / 11.120}{207.000} \times 100 = 29,7\%$$

$$EK\text{-Quote} = \frac{EK}{GK} \times 100 = \frac{84.272}{183.702} \times 100 = 45,9\%$$

* Quelle: Bloomberg; Peer Group: Real Estate Germany, Selected, mit Daten 31.12.2022
** Definiert bei Bloomberg: Net Debt geteilt durch Total Real Estate Investments; bzw. publizierte Werte zum 31.12.2022

*** Net Debt = Zinstragendes Fremdkapital abzgl. Zahlungsmittel
**** Marktwerte (Fair Values) der Immobilien



InCity Immobilien AG

Zeppelinstrasse 1
D-12529 Schönefeld
www.incity.ag

Investor Relations

Helge H. Hehl, CFA
Vorstand, CFO
Tel.: +49 (0)30 403 64 77-0
Email: ir@incity.ag

Disclaimer

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

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

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

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