

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 30. August 2023 in Schönefeld

InCity Immobilien AG
Schönefeld

Ordentliche Hauptversammlung
30. August 2023

Agenda der ordentlichen Hauptversammlung am 30. August 2023

- 1) Begrüßung und Einleitung
- 2) Das Geschäftsjahr 2022 / Aktuelles 2023 – Operative Highlights
- 3) Der deutsche Immobilienmarkt 2023 – Aktuelle Markteinschätzung
- 4) Immobilienbewertung zum 31. Dezember 2022
- 5) Das Geschäftsjahr 2022 und Ausblick 2023: Ergebnisse – auf einen Blick
- 6) Finanzkennzahlen 2022
- 7) Erläuterungen Beschlussvorschlag TOP 5

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.

Wir freuen uns, Sie in diesem Jahr wieder im Rahmen einer Präsenzsitzung, in Schönefeld, Brandenburg, dem neuen Firmensitz der InCity Immobilien AG begrüßen zu können. Zu Beginn meiner Ausführungen werde ich Sie über die wichtigsten operativen Ereignisse und Ergebnisse des abgelaufenen Geschäftsjahres 2022 informieren und auf die operativen Highlights des ersten Halbjahres des laufenden Geschäftsjahres 2023 eingehen. Anschließend werde ich Ihnen eine

aktuelle Markteinschätzung zum deutschen Immobilienmarkt geben und gehe danach auf die Immobilienbewertung unserer Bestandsimmobilien zum Stichtag 31. Dezember 2022 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 2023 geben.

Beginnen wir nun unseren Rückblick auf die Geschäftsentwicklung im vergangenen Geschäftsjahr und im ersten Halbjahr 2023 mit einigen operativen Highlights.

Das Geschäftsjahr 2022 / Aktuelles 2023 Operative Highlights (1/7)

Bestandsimmobilien – Vermietung/Verwaltung

- ∴ Bestandsportfolio zum Ende des Geschäftsjahres 2022:
 - Sieben Immobilien (keine Veränderung gegenüber dem Vorjahr)

- ∴ Schwerpunkte der Aktivitäten im Geschäftsjahr 2022:
 - Weitere Umsetzung der in den Vorjahren entwickelten Vermietungskonzepte
 - Aktives Management der Bestandsimmobilien
 - insbesondere umfassende Renovierung / Modernisierung der Bestandsimmobilie Jägerstraße 34/35 in Berlin
 - Eigene Projektentwicklungs- und Projektsteuerungstätigkeiten durch die 2021 neu gegründete 100%ige Tochtergesellschaft IC Bau GmbH

- ∴ Ungeachtet des sich verschlechternden wirtschaftlichen Umfeldes weiterhin sehr gute Vermietungssituation bei temporärer leichter Erhöhung des Leerstandes

Unser Bestandsportfolio setzte sich zum Ende des Geschäftsjahres 2022 aus sieben Bestandsimmobilien in Berlin und Frankfurt zusammen. Somit blieb die Zahl der von der InCity gehaltenen Bestandsimmobilien konstant.

Der Fokus im abgelaufenen Geschäftsjahr sowie im ersten Halbjahr 2023 lag neben der weiteren Umsetzung der in den Vorjahren entwickelten Vermietungskonzepte und dem aktiven Management der Bestandsimmobilien, hier insbesondere in der umfassenden Renovierung und Modernisierung der Bestandsimmobilie Jägerstraße 34/35, auf den eigenen Projektentwicklungstätigkeiten, für welche die IC Bau GmbH als 100%ige Tochtergesellschaft der InCity AG im Jahr 2021 neu gegründet worden war.

In sämtlichen Bestandsobjekten konnten wir trotz des sich im Geschäftsjahr 2022 sich verschlechternden wirtschaftlichen Umfelds die sehr gute Vermietungssituation erhalten, wobei sich der Leerstand gegenüber dem Vorjahreszeitraum temporär leicht erhöht hat. Dies liegt vor allem begründet in dem bereits erwarteten Auslaufen eines Mietvertrages mit einem Bestandsmieter im Objekt „Stiftstraße 18/20“ in Frankfurt zum Jahresende 2022. Aktuell arbeiten wir weiter an verschiedenen Szenarien für eine weitere Nutzung oder Verwertung der Immobilie.

Sanierung / Modernisierung der Bestandsimmobilie Jägerstraße 34-35 in Berlin

- :: Renovierung der seit Q2/Q3 2022 leer stehenden Wohneinheiten
- :: Umfassende Renovierung und Modernisierung der Allgemeinflächen des Gesamtobjekts und der Haustechnik, u. a.
 - Ausstattung der Allgemeinflächen mit LED-Beleuchtung
 - Installation einer Photovoltaikanlage, kombiniert mit Speicher
 - Aktuell leer stehende Wohneinheiten erhalten intelligente Steuerungstechnik für Heizkörper und Verschattungssystem sowie Glasfaseranschlüsse
 - Zunächst 4 E-Ladesäulen in der Tiefgarage, jederzeit erweiterbar
 - Wärmeschutzfolien für alle Fenster des Gebäudes
- :: Ziele:
 - Modernisierung, die der Wertigkeit des Objekts gerecht wird
 - Anpassung an heutige energetische Standards
 - Sicherstellung der langfristigen Wertstabilität

Im Zusammenhang mit der Renovierung der seit dem zweiten und dritten Quartal 2022 leer stehenden Wohneinheiten in der Jägerstraße 34-35 setzen wir aktuell ebenfalls eine umfassende Renovierung und Modernisierung der Allgemeinflächen des Gesamtobjektes um. Ziel ist eine Modernisierung der Immobilie, welche der Wertigkeit des Objektes gerecht wird, eine langfristige Wertstabilität sicherstellt und den heutigen energetischen Standards gerecht wird. Neben der Ausstattung der Allgemeinflächen mit LED-Beleuchtung ist eine Photovoltaikanlage in Kombination mit einem Speicher geplant. Darüber hinaus wurden die aktuell leerstehenden Wohneinheiten mit intelligenter Steuerungstechnik der Heizkörper sowie des Verschattungssystems ausgestattet. Jede Wohneinheit hat einen Glasfaseranschluss erhalten. In der Tiefgarage wurden in einem ersten Schritt 4 E-Ladesäulen installiert, welche jederzeit um weitere Ladesäulen erweitert werden können. Das Gebäude verfügt bereits über einen Fernwärmeanschluss und kann somit von einer

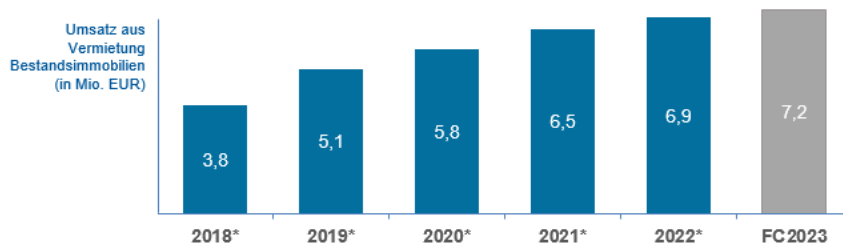
künftigen Umstellung auf eine nachhaltige Wärmeerzeugung profitieren. Um die Erhitzung der Räumlichkeiten und den Einsatz von zusätzlichen Kühlgeräten zu reduzieren, werden aktuell nahezu alle Fenster des Gebäudes mit Wärmeschutzfolien versehen, welche die in die Räume einstrahlende Sonnenenergie um bis zu 50% reduzieren. Bei dem Großteil der leerstehenden Wohneinheiten stehen wir kurz vor Fertigstellung und werden im September 2023 in die Vermarktung gehen. Aktuell stehen wir bei dem Penthouse sowie zwei weiteren Wohneinheiten unmittelbar vor den Umbaumaßnahmen.

Bei den noch auszubauenden Penthouse-Einheiten im Objekt Jägerstraße 54/55 und den im Umbau befindlichen drei Wohnungen am Leipziger Platz streben wir die Fertigstellung im Laufe des Jahres 2024 an.

Das Geschäftsjahr 2022 / Aktuelles 2023 Operative Highlights (3/7)

Ertragssäulen des InCity Konzerns

:: Wesentliche Ertragssäule: Bestandsvermietung



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

- :: Zweite Ertragssäule: Aus dem Asset Management für Dritte rechnen wir im aktuellen Geschäftsjahr mit Umsatzerlösen in Höhe von rund 0,6 Mio. Euro.
- :: Weitere Ertragssäule: Ergebnisbeitrag aus Projektentwicklung im niedrigen einstelligen Millionenbereich mit Fertigstellung des Projekts in 2023 erwartet. Weitere Realisierung von Bauten in Eigenentwicklung zur anschließenden Übernahme in das Bestandsportfolio denkbar.

Insgesamt gehen wir in unserer Planung für das aktuelle Geschäftsjahr 2023 auf Basis des bestehenden Immobilienportfolios von Umsatzerlösen aus der Vermietung in Höhe von 7,2 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 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 0,6 Millionen Euro.

Aus den im Geschäftsjahr 2021 begonnenen Projektentwicklungstätigkeiten in Schönefeld rechnen wir weiterhin mit einem Ergebnisbeitrag im niedrigen einstelligen Millionenbereich mit Fertigstellung des Projekts im Jahr 2023. Wie sich der Ergebnisbeitrag aus dem Geschäftsfeld Projektentwicklung und Projektsteuerung entwickeln wird, hängt maßgeblich von der Entwicklung der entsprechenden Parameter (Gestehungskosten, EXIT-Preise sowie Finanzierungskosten) ab. Wir schließen grundsätzlich nicht aus, weitere Bauten in Eigenentwicklung zu realisieren, um sie anschließend in unser Bestandsportfolio zu übernehmen und dieses dadurch zu vergrößern.

Aktuelle Aktivitäten und Ausblick

- :: Mieterlöse aus Bestandsimmobilien bleiben wesentlicher Ergebnisbestandteil
- :: Weiterer Ausbau des Bestandsportfolios steht unverändert im Fokus
- :: Aufgrund der deutlich gestiegenen Zinsen dürften sich für eigenkapitalstarke Unternehmen künftig wieder verstärkt Chancen zum Ankauf bieten
- :: Auswahl möglicher Zukäufe erfolgt grundsätzlich nur nach unseren strengen Ankaufskriterien, die erheblich zur Resilienz unseres Bestandsportfolios beitragen.
- :: Parallel dazu ist die Ausweitung der Projektentwicklungstätigkeiten beabsichtigt
- :: Kombination unterschiedlicher Ertragssäulen hat sich bisher bewährt und erscheint angesichts jüngster Entwicklungen noch wichtiger als bisher.

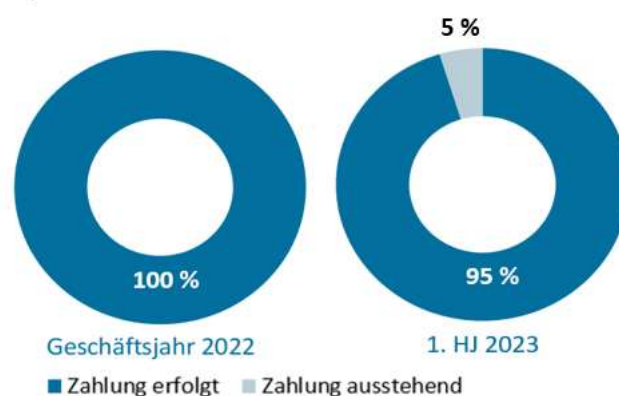
Ich möchte erneut betonen, dass der Ausbau unseres Bestandsportfolios unverändert im Fokus unserer Aktivitäten steht, da die Mieterlöse aus unseren Bestandsimmobilien weiterhin ein wesentlicher Ergebnisbestandteil bleiben werden. Wir gehen davon aus, dass sich auf Grund der deutlich gestiegenen Zinsen 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 Ankaufskriterien festhalten, nach denen wir unsere Ankaufstargets auswählen. Es hat sich gerade während der Zeit der COVID-19-Pandemie und angesichts der Verschlechterung des allgemeinen wirtschaftlichen Umfeldes im Jahr 2022 gezeigt, dass die in der Vergangenheit nach diesen Kriterien erfolgte Auswahl der Immobilien unseres Bestandsportfolios erheblich zu dessen Resilienz beigetragen hat

und weiter beiträgt. 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, andererseits ist sie aber auch durch einen diskontinuierlichen Zufluss der Erträge geprägt, während laufende Mieterträge dem Unternehmen kontinuierlich zufließen und gut prognostizierbar sind. Unser Bestandsportfolio und unsere Projektentwicklungsaktivitäten werden sich auch künftig auf Standorte konzentrieren, die nach unserer Einschätzung als vergleichsweise „krisenfest“ und resilient gelten können.

Das Geschäftsjahr 2022 / Aktuelles 2023 Operative Highlights (5/7)

Zahlungsquote der Nettokaltmieten sowie Nebenkostenvorauszahlungen im Geschäftsjahr 2022 sowie 1. Halbjahr 2023



- ∴ Im ersten Halbjahr 2023 konnte im gesamten Bestandsimmobilienportfolio der InCity eine Zahlungsquote von rund 95 Prozent erreicht werden
- ∴ Die auch in einem schwierigeren Marktumfeld sehr guten Zahlungsquoten dokumentieren die Wertstabilität und Krisenfestigkeit unseres Bestandsportfolios

Die Zahlungsquote aller Bestandsmieter der InCity-Immobilien, welche insbesondere während der COVID-19-Pandemie an Aufmerksamkeit gewonnen hat, lag im abgelaufenen Geschäftsjahr 2022 bei rund 100 Prozent. Für das erste Halbjahr des laufenden Geschäftsjahres 2023 konnte eine durchschnittliche Zahlungsquote von rund 95 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 kurz-, mittel- und langfristig gehoben werden können.

In der ersten Jahreshälfte 2023 haben wir einen umfassenden „Gebäude-Scan“ aller unserer Berliner Immobilien durchführen lassen. Im Rahmen von Vor-Ort-Begehungen sowie durch Übermittlung der relevanten Gebäudedokumentation wurde die gesamte technische Gebäudeausstattung (Heizung, Wasser, Abwasser, Lüftung, Kälte, Elektro, Mess-, Steuerungs- und Regelungstechnik sowie ggfs. Feuerlöschtechnik) aufgenommen. Ziel ist es die grundsätzlichen Möglichkeiten des Bestandes bzw. die Notwendigkeiten von Anpassungen der Gebäude in Richtung Energieoptimierung zu identifizieren und weitergehende Untersuchungen auf dem Weg hin zu einer angestrebten Zertifizierung vorzunehmen. Die Ergebnisse sollen helfen, das ESG-Monitoring zu verbessern und zu vereinheitlichen.

Projektentwicklung

- :: Planmäßiger Baufortschritt bei der von der IC Bau GmbH als Generalübernehmer neu zu errichtenden Büroimmobilie im Jahr 2022
- :: Fertigstellung der Allgemeinflächen und Übergabe der ersten Mietflächen erfolgen voraussichtlich bis Ende 2023
- :: Repräsentativer Neubau wird rund 12.000 m² Bruttogeschossfläche mit moderner Ausstattung, flexibel teilbare Flächen und begrünte Innenhöfe an einem bereits etablierten Gewerbestandort bieten.
- :: Mit modernster Klima- und Datentechnik erfüllt das Gebäude die Anforderungen an das Büro von morgen und erweist sich als nachhaltig und zukunftsfähig
- :: Zertifizierungen: DGNB Gold Standard und WiredScore
- :: Teil einer Quartiersentwicklung in einem bestehenden Gewerbestandort, daher Chance auf weitere Beauftragungen der InCity in weiteren Bauabschnitten und weiteres Ertragspotenzial des Geschäftsbereichs Projektentwicklung

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

Der Baufortschritt der im Rahmen Generalübernehmervertrags durch die IC Bau GmbH neu zu errichtenden Büroimmobilie in Schönefeld, in unmittelbarer Nähe zum Hauptstadtflughafen Berlin- Brandenburg (BER), ging im Geschäftsjahr 2022 planmäßig voran.

Bis voraussichtlich Ende des Jahres 2023 – dem geplanten Zeitpunkt der Fertigstellung der Allgemeinflächen sowie der Übergabe von ersten Mietflächen – errichtet diese Tochtergesellschaft an einem bereits etablierten Gewerbestandort in Schönefeld einen repräsentativen Neubau mit 12.000 m² Bruttogeschossfläche für einen Dritten. Das Gebäude wird mit flexibel teilbaren Flächen, begrünten Innenhöfen sowie modernster Klima- und Datentechnik die Anforderungen an das Büro von morgen erfüllen. Es werden eine Zertifizierung nach DGNB Gold Standard sowie

eine WiredScore-Zertifizierung angestrebt. 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, die für Ende des Jahres 2023 (gegebenenfalls ohne Berücksichtigung der weiteren spezifischen Mieterausbauten) geplant ist, wird auf Konzernebene der InCity AG unverändert von der ergebniswirksamen Teilgewinnrealisierung des Projekts ausgegangen. Da es sich um eine Quartiersentwicklung in einem bestehenden Gewerbepark handelt, ist im Zuge der Projektentwicklungen von gegebenenfalls weiteren Bauabschnitten davon auszugehen, dass die InCity Gruppe bei der Auftragsvergabe erneut berücksichtigt wird. Dies würde sich dann entsprechend positiv auf das Ertragspotenzial aus diesem Geschäftsbereich auswirken.

Im Rahmen der Errichtung des Neubaus sind auch wir von den steigenden Preisen, insbesondere im Bereich der Technischen Gebäudeausrüstung, nicht verschont geblieben. 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 Bauherrn weiterzugeben.

Somit gehen wir weiterhin davon aus, mit Fertigstellung des Projekts im Jahr 2023, wie bereits erwähnt, einen Ergebnisbeitrag aus dem Generalübernehmervertrag im niedrigen einstelligen Millionenbereich realisieren zu können.

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
 - Bereits im Geschäftsjahr 2020 wurde eine bilanzielle Risikovorsorge in Form einer Prozesskostenrückstellung in Höhe von TEUR 150 vorgenommen
 - Die Risikovorsorge wurde im Geschäftsjahr 2022 in Form einer Risikorückstellung in Höhe von TEUR 423 ausreichend erweitert

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 150Tausend Euro gebildet. Diese Risikovorsorge haben wir darüber hinaus im Geschäftsjahr 2022 mit der Bildung einer Risikorückstellung in Höhe von 423 Tausend Euro ausreichend erweitert.

Der deutsche Immobilienmarkt 2023 Aktuelle Markteinschätzung und allgemeine Marktentwicklung

Konjunkturelles Umfeld:

- :: BIP-Wachstum tritt im Q2 2023 auf der Stelle – nach technischer Rezession
- :: Krieg in der Ukraine hält unvermindert an – globale Lieferketten weiterhin gestört
- :: Zinsen sind signifikant gestiegen; Inflationsrate weiter hoch, aber leicht rückläufig
- :: Arbeitsmarkt bleibt – bei abnehmender Dynamik – robust

Investmentimmobilienmarkt Deutschland (lt. CBRE):

- :: Investitionsvolumen im ersten Halbjahr 2023 bei rund 13,5 Milliarden Euro (-62 %)
- :: Marktdynamik geht bei großvolumigen Transaktionen deutlich stärker zurück als bei mittleren und kleinen Deals
- :: Stärkste Assetklassen waren Wohnimmobilien und Büros
- :: Berlin steht für Investoren weiter an erster Stelle

Büroimmobilienmärkte Berlin und Frankfurt am Main:

- :: Berlin: Flächenumsatz in H1 bei rund 286.500 qm (-13 % ggü. Vj.), Leerstand steigt leicht auf 4,1 %, aber Zahl der Vermietungsabschlüsse liegt ca. 10 % über dem Schnitt der letzten fünf Halbjahre; Mietniveau bleibt stabil, Spitzenmiete steigt um 2 %
- :: Frankfurt: Flächenumsatz in H1 174.000 qm (-7 % ggü. Vj.), Mieten zeigen steigende Tendenz, Leerstand variiert relativ stark nach Lage und Objektqualität

Betrachten wir nun kurz die Entwicklungen an den deutschen Immobilienmärkten, die für die InCity und ihre Aktivitäten relevant sind. Wie bereits in den vergangenen Jahren stützen wir uns bei unseren Einschätzungen auf Veröffentlichungen des Statistischen Bundesamtes und renommierter Wirtschaftsforschungsinstitute sowie auf Marktberichte der BNP Paribas Real Estate GmbH, der Savills Immobilien Beratungs-GmbH und der CBRE GmbH. Die Informationen aus diesen Quellen

ergänzen wir gegebenenfalls um eigene Erfahrungen und Wahrnehmungen in den Bereichen Transaktionen und Finanzierung. Soweit wir externe Quellen verwendet haben, sind diese in unserem Redemanuskript angegeben, das im Anschluss an die heutige Hauptversammlung auf der Website der InCity veröffentlicht wird.

Die Entwicklungen des konjunkturellen Umfeldes und der für InCity relevanten Immobilienmärkte während des Geschäftsjahres 2022 haben wir bereits im Lagebericht unseres Konzernabschlusses dargestellt, den wir Ende April 2023 veröffentlicht haben. Daher konzentrieren wir uns an dieser Stelle auf den Zeitraum von Januar 2023 bis heute und auf das, was aus heutiger Sicht für die kommenden Monate zu erwarten ist.

Das Statistische Bundesamt meldete Ende Juli eine Stagnation des Bruttoinlandsprodukts (BIP) im zweiten Quartal 2023. Was in anderen Jahren eine negative Nachricht gewesen wäre, ist diesmal mit – allerdings sehr vorsichtigem – Optimismus aufgenommen worden. Denn ein preis-, saison- und kalenderbereinigtes BIP-Wachstum gegenüber dem Vorquartal um 0,0 Prozent ist schließlich besser als die Rückgänge, die in den beiden vorherigen Quartalen (Q4/2022 und Q1/2023) zu verzeichnen gewesen waren, was von Volkswirten bekanntlich als technische Rezession bezeichnet wird. Auch wenn sich im Vorjahresvergleich für das zweite Quartal noch ein preisbereinigter BIP-Rückgang um 0,6 Prozent beziehungsweise ein preis- und kalenderbereinigter Rückgang um 0,2 Prozent ergab, scheint der Abschwung zumindest signifikant gebremst worden zu sein. Ob wir damit bereits die Trendwende gesehen haben und in eine erneute Wachstumsphase eingetreten sind, wird sich jedoch erst in den kommenden Wochen zeigen, wenn die Daten für das laufende dritte Quartal vorliegen. Bei der Analyse der BIP-Entwicklung ist bemerkenswert, dass sich der private Konsum nach einem schwachen

Winterhalbjahr zur Jahresmitte hin offenbar stabilisiert hat.¹ Der Arbeitsmarkt in Deutschland präsentiert sich zudem weiterhin relativ robust, wenngleich mit abnehmender Dynamik.

Der anhaltende Krieg in der Ukraine und die damit mittelbar oder unmittelbar verbundenen Störungen globaler Lieferketten sowie die hohen Energiepreise wirken weiterhin belastend auf die Konjunktorentwicklung in Deutschland; dazu kommen ein im Vorjahresvergleich signifikant höheres Zinsniveau und eine weiterhin hohe Inflationsrate. Im Juli 2023 stieg der Verbraucherpreisindex (VPI) im Vergleich zum Vorjahresmonat um 6,2 Prozent. Im Mai und Juni hatte die Inflationsrate bei 6,1 Prozent bzw. 6,4 Prozent gelegen.² Damit scheint sie sich zwar unterhalb von sieben Prozent und damit auf einem etwas geringeren Niveau als im vorigen Jahr um diese Zeit einzupendeln, doch von einer Annäherung an das Inflationsziel der Europäischen Zentralbank (EZB) von zwei Prozent kann damit noch lange keine Rede sein. Anzumerken ist an dieser Stelle auch, dass bei einigen für die Bau- und Immobilienwirtschaft wichtigen Gütern und Materialien im vergangenen Jahr zu Preissteigerungen kam, die ein Vielfaches des Anstiegs des Verbraucherpreisindex ausmachten.

Insgesamt können wir festhalten, dass sich das konjunkturelle Umfeld im Vergleich zur Situation vor einem Jahr zwar noch nicht wesentlich verbessert hat, aber auch keine gravierende Verschlechterung eingetreten ist. Wie nachhaltig die sich andeutenden Stabilisierungstendenzen beim Wirtschaftswachstum und bei der Preisentwicklung tatsächlich sind, werden wir im Laufe des zweiten Halbjahres 2023 sehen.

¹ Statistisches Bundesamt (Destatis), Pressemitteilung Nr. 299 vom 28. Juli 2023

² Statistisches Bundesamt (Destatis), Pressemitteilung Nr. 298 vom 28. Juli 2023

Die Erfahrung zeigt, dass sich die konjunkturellen Auf- und Abwärtsbewegungen erst mit einer mehrmonatigen Verzögerung an den Immobilienmärkten auswirken. Wenn wir uns die jüngsten Daten aus den für InCity relevanten Immobilienmärkten ansehen, hat sich dies inzwischen einmal mehr bestätigt.

Als wir Ihnen vor einem Jahr über die Entwicklung im ersten Halbjahr 2022 berichteten, präsentierte sich der deutsche Immobilienmarkt angesichts der zahlreichen konjunkturellen Unsicherheitsfaktoren und Belastungen noch in einer erstaunlich guten Verfassung, und die Transaktionsvolumina am Investmentmarkt waren noch gestiegen. Im weiteren Verlauf des Jahres 2022 war dann allerdings zu beobachten, dass die Preisvorstellungen potenzieller Käufer und diejenigen von grundsätzlich verkaufswilligen Immobilieneigentümern immer häufiger so weit auseinanderlagen, dass in vielen Fällen keine Transaktionen zustande kamen.

Im ersten Halbjahr 2023 führte das dazu, dass das Transaktionsvolumen am deutschen Immobilieninvestmentmarkt auf 13,5 Milliarden Euro zurückging. Das waren 62 Prozent weniger als im ersten Halbjahr 2022. Nach Beobachtungen von CBRE verringerte sich die Marktdynamik bei großvolumigen Transaktionen jedoch deutlicher als im mittleren und kleinen Segment. Die gefragteste Assetklasse waren Wohnimmobilien, gefolgt von Büros. Bei den Standorten dominierten die Top-7-Märkte, auf die 47 Prozent des Gesamttransaktionsvolumens entfielen. Unter diesen wiederum belegte Berlin laut CBRE unangefochten den ersten Platz.

Die Nettoanfangsrendite für erstklassige Bürohäuser erhöhte sich zur Jahresmitte in den Top-7-Standorten durchschnittlich um 0,17 Prozentpunkte gegenüber dem Stand zum Ende des ersten Quartals 2023. CBRE geht angesichts der jüngsten Signale der EZB davon aus,

dass diese ihren restriktiven geldpolitischen Kurs noch länger beibehalten könnte, so dass sich die bankenseitigen Finanzierungsbedingungen für gewerbliche Immobilieninvestments in Deutschland weiter verteuern könnten. Mit einer Stabilisierung der Zinsentwicklung und Finanzierungsbedingungen sollten die Marktakteure jedoch wieder mehr Sicherheit bei ihren Investitionsentscheidungen haben, und eine zumindest etwas höhere Marktdynamik deute sich schon wieder an. Dies lasse sich an der Anzahl der Immobilien und Portfolios ablesen, die gegenwärtig zur Vermarktung vorbereitet werden.

Werfen wir nun kurz noch einen Blick auf die Immobilienmärkte der für InCity relevanten Standorte Berlin und Frankfurt am Main:

Berlin

Dem Berliner Büroimmobilienmarkt bescheinigt CBRE angesichts der weiterhin herausfordernden wirtschaftlichen Rahmenbedingungen ein solides erstes Halbjahr. Der Flächenumsatz habe mit rund 286.500 Quadratmetern zwar um 13 Prozent unter dem des entsprechenden Vorjahreszeitraumes gelegen, doch sei die Zahl der Vermietungsabschlüsse um etwa zehn Prozent höher gewesen als im Durchschnitt der vergangenen fünf Halbjahre. Mit ihrem Mix aus öffentlicher Hand, traditionellen Corporates und Technologieunternehmen zeige sich die Berliner Wirtschaftsstruktur weiterhin relativ resilient, und Unternehmen setzten bei Lage und Ausstattung nach wie vor auf Qualität anstatt auf Quantität. Mit einer gewichteten Durchschnittsmiete von 28,20 Euro pro Quadratmeter und Monat bleibe Berlin weiter Spitzenreiter unter den Top-5-Büromärkten Deutschlands. Die Spitzenmieten erhöhten sich

sogar um zwei Prozent. Der Leerstand erhöhte sich leicht auf 4,1 Prozent, liegt damit aber weiterhin auf einem vergleichsweise niedrigen Niveau.³

Was die Situation am Berliner Wohnungsmarkt betrifft, können wir uns kurzfassen. Beinahe wöchentlich wird über den hier herrschenden Nachfrageüberhang berichtet, und angesichts der geringen Neubautätigkeit bei weiter steigender Einwohnerzahl ist hier auf absehbare Zeit auch keine Entspannung absehbar.

Frankfurt am Main

Am Büromarkt in Frankfurt am Main beobachtete CBRE im ersten Halbjahr 2023 einige positive Tendenzen. So belief sich der Büroflächenumsatz der ersten beiden Quartale insgesamt auf rund 174.000 Quadratmeter. Das waren zwar etwa sieben Prozent weniger als im ersten Halbjahr 2022, doch war dies der geringste Umsatzrückgang unter allen Top-5-Bürostandorten Deutschlands. Dabei lag das Ergebnis des zweiten Quartals 2023 mit 90.500 Quadratmetern höher als das der beiden Vorquartale, in denen jeweils rund 84.000 Quadratmeter Bürofläche vermietet worden waren. Auch in Frankfurt erhöhte sich die Zahl der Vermietungsabschlüsse zuletzt leicht. Die Leerstandsquote erhöhte sich im Vorjahresvergleich und liegt mit 8,0 Prozent weiterhin stabil auf etwa demselben Niveau wie bereits seit 2021. Zu beachten ist dabei, dass der Leerstand relativ stark nach Lage und Objektqualität variiert. Bei den Mieten in Frankfurt zeigt sich eine steigende Tendenz: Die erzielbare Spitzenmiete stieg auf 46,50 Euro pro Quadratmeter und Monat, womit sie zur Jahresmitte um rund zwei Prozent höher lag als im Vorjahr. Parallel dazu erhöhte sich die flächengewichtete Durchschnittsmiete im Gesamtmarkt um acht Prozent auf 24.30 Euro pro Quadratmeter und

³ CBRE Research, Berlin Büromarkt Q2 2023

Monat.⁴ Am Frankfurter Wohnungsmarkt stellt sich die Situation weiterhin ähnlich dar wie in Berlin: Die Nachfrage ist deutlich größer als das Angebot.

Für uns als Vorstand der InCity zeigen die beschriebenen Konjunktur- und Immobilienmarktentwicklungen einerseits, dass wir weiterhin aufmerksam bleiben müssen und von Entwarnung an den Märkten noch keine Rede sein kann. Zu groß sind die mit dem Krieg in der Ukraine, aber auch mit der Entwicklung von Inflation und Zinsen verbundenen Unsicherheiten. Andererseits sehen wir uns in unserer Strategie der Fokussierung auf die Büro- und Wohnungsmärkte der Metropolen Berlin und Frankfurt am Main bestätigt. Es hat sich gezeigt, dass diese Märkte von negativen Entwicklungen weniger betroffen sind als andere deutsche Standorte, und wir dürfen annehmen, dass dies auch weiterhin so bleibt. Gleichzeitig dürften beide Märkte beim Einsetzen eines erneuten Aufschwungs spürbar davon profitieren.

⁴ CBRE, Frankfurt Büromarkt Q2 2023

Immobilienbewertung zum 31. Dezember 2022 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 2022 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 207,0 Mio.



**Auf Basis der BNPP REC Bewertung liegt der innere Wert
(Net Asset Value, NAV) des InCity Konzerns zum 31. Dezember 2022 bei
EUR 1,66 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.

Vor dem Hintergrund der allgemeinen Marktentwicklung wird es Sie natürlich vor allem interessieren, wie sich die Marktbewertung unserer Bestandsimmobilien entwickelt hat:

Wie in jedem Jahr, haben wir unsere Bestandsimmobilien auch 2022 durch einen externen Dritten bewerten lassen. Die Bewertung zum Stichtag 31. Dezember 2022 haben wir erneut der BNP Paribas Real Estate Consult GmbH (BNPP REC) anvertraut. Die Bewerter folgten bei ihrer Tätigkeit wieder den Empfehlungen der International Valuation Standards ebenso wie den Valuation Standards der Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) und haben die Immobilien der InCity nach der sogenannten „Investment Methode“ mittels eines sogenannten „Hardcore and Topslice“-Modells bewertet. Auf diese Weise ist sichergestellt, dass die aktuellen Bewertungsergebnisse, mit denen der vorangegangenen Jahre vergleichbar sind.

Für die Berechnung des Nettokapitalwerts werden bei diesem Verfahren zunächst die nicht umlegbaren Bewirtschaftungskosten von der zum Bewertungsstichtag am Markt erzielbaren Marktmiete abgezogen. Der daraus resultierende Jahresreinertrag wird mit dem Vervielfältiger kapitalisiert, der sich aus dem als ewige Rente in Ansatz gebrachten Kapitalisierungszins ergibt. Hieraus wiederum ergibt sich der Grundstücksertragswert.

Die Differenz zwischen der Marktmiete und der Istmiete für die zum Stichtag vermieteten Flächen wird – unter Berücksichtigung sonstiger mietvertraglicher Gegebenheiten – über die mietwertgewichtete Restlaufzeit der zum Stichtag bestehenden Mietverträge risikoadjustiert kapitalisiert. Auf diesem Wege errechnet 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 (wie beispielsweise 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. Daraus ergibt sich dann der Nettokapitalwert.

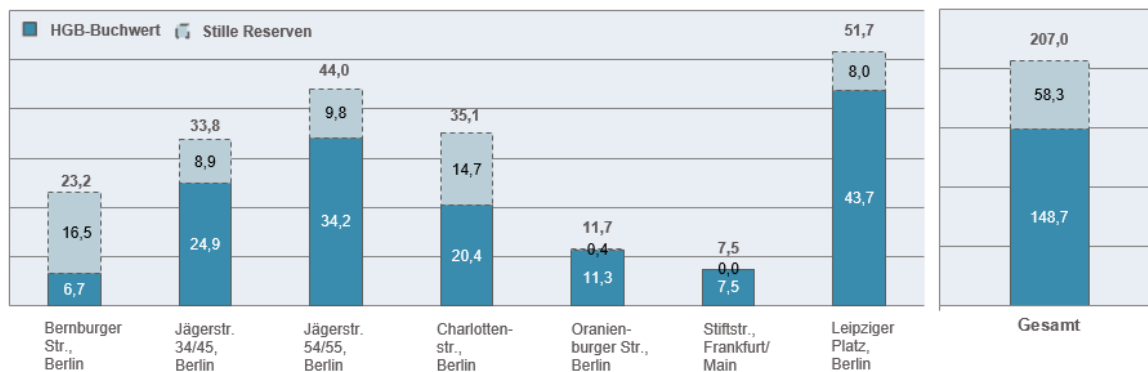
Für alle sieben Bestandsimmobilien der InCity ermittelte BNP Paribas Real Estate Consult nach diesem Verfahren zum Stichtag 31. Dezember 2022 einen Portfoliowert von 207,0 Millionen Euro (31. Dezember 2021: 227,2 Millionen Euro). Unter Berücksichtigung der weiteren Bilanzpositionen im Konzern ergab sich aus dieser Marktbewertung durch einen externen Dritten zum 31. Dezember 2022 ein Net Asset Value (NAV) von 1,66 Euro je Aktie. Dies entspricht einem Rückgang um rund

12 Prozent gegenüber dem NAV je Aktie zum Ende des vorherigen Geschäftsjahres, der 1,88 Euro betragen hatte.

Immobilienbewertung zum 31. Dezember 2022 Stille Reserven

Bestandsimmobilien Marktwertbewertung zum 31. Dezember 2022

in Mio. EUR



- :: Bilanzierung zu fortgeführten Anschaffungskosten nach HGB lässt die in den zurückliegenden Jahren eingetretenen Marktwertsteigerungen in Folge der positiven Marktentwicklung sowie Asset-Management-Leistung (z.B. steigende Mieten) unberücksichtigt
 - Zudem planmäßige Abschreibungen von rund EUR 1,8 Mio. auf die Bestandsimmobilien (2022)
- :: Stille Reserven von rund EUR 58,3 Mio. zum 31. Dezember 2022 (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 der InCity werden nach HGB zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert. Dabei fielen zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2022 für das abgelaufene Geschäftsjahr planmäßige Abschreibungen auf die Gebäude von rund 1,8 Millionen Euro an, die den HGB-Buchwert der Immobilien entsprechend verminderten. Effekte, die den Marktwert erhöhen – zum Beispiel durch aktives Asset Management generierten operative Wertsteigerungen, etwa aufgrund steigender Mieten – bleiben dagegen in der HGB-Bilanzierung unberücksichtigt. Daraus ergeben sich stille Reserven, die sich auf Basis der Portfoliobewertung durch BNP Paribas Real Estate Consult auf rund 58,3 Millionen Euro belaufen. Somit war der Marktwert unseres Bestandsportfolios zum

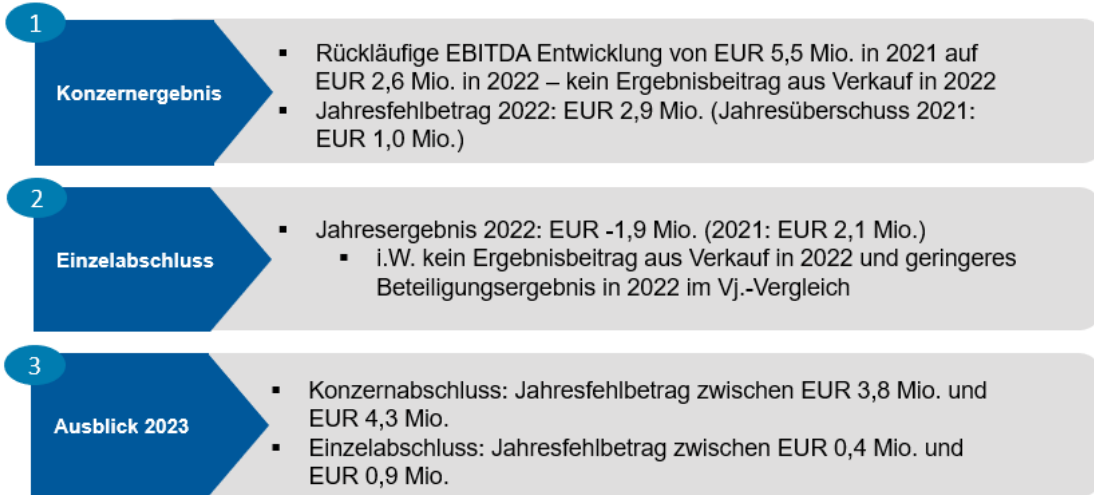
Stichtag 31. Dezember 2022 um fast 40 Prozent höher als sein HGB-Buchwert. Diese weiterhin sehr hohen stillen Reserven sind von besonderer Bedeutung, weil sich der Marktwert des Portfolios im Vorjahresvergleich um rund 20 Millionen Euro reduziert hatte, was im Wesentlichen auf die gestiegenen Kapitalisierungszinssätze zurückzuführen ist, die der Marktbewertung zugrunde lagen. Mit Ausnahme der Bestandsimmobilie „Stiftstraße 18/20“ in Frankfurt am Main, wo das Grundstück der Bestandsimmobilie außerplanmäßig, nicht-liquiditätswirksam um rund 1,8 Millionen Euro auf den durch einen externen Marktwertgutachter ermittelten Marktwert wertberichtigt wurde, lag der ermittelte Marktwert bei allen anderen Bestandsimmobilien – zum Teil signifikant – über den fortgeführten Anschaffungskosten.

Sehr geehrte Damen und Herren,

an dieser Stelle danke ich Ihnen für Ihre Aufmerksamkeit und Ihr Interesse an der operativen Entwicklung der Gesellschaft und ihres Immobilienportfolios. Ich übergebe das Wort nun an meinen Vorstandskollegen Helge Hehl, den Finanzvorstand der InCity AG. Er wird Ihnen im Folgenden einen Überblick über die Entwicklung der Finanzkennzahlen der InCity vermitteln.

Das Geschäftsjahr 2022 und Ausblick 2023 Ergebnisse – Auf einen Blick

Ergebnis 2022 auf Konzernebene innerhalb der Ergebnisprognose, auf Einzelabschlussebene unterhalb der Ergebnisprognose



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

Es ist mir eine große Freude, Sie ebenfalls ganz herzlich zu unserer Hauptversammlung des Jahres 2023 zu begrüßen. Wie gewohnt, möchten wir Ihnen anhand ausgewählter Kennzahlen zur Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage erläutern, wie sich die InCity im vergangenen Geschäftsjahr entwickelt hat.

Auf Konzernebene belief sich das Jahresergebnis der InCity Immobilien AG für das Jahr 2022 auf rund -2,9 Millionen Euro und lag somit innerhalb der Ergebnisprognose, die von einem Jahresfehlbetrag zwischen 2,5 Millionen Euro und 3,0 Millionen Euro ausgegangen war. Und dies trotz eines herausfordernden Umfelds durch eine veränderte makroökonomische Gesamtsituation mit steigender Inflation, höheren

Zinsen und wirtschaftlichen Verwerfungen infolge des Krieges in der Ukraine seit dem 24. Februar 2022.

Im Einzelabschluss ergab sich ein Jahresfehlbetrag, der mit rund 1,9 Millionen Euro deutlich unterhalb der Prognose lag. Diese hatte ein Ergebnis zwischen -0,1 Millionen Euro und -0,6 Millionen Euro vorgesehen.

Für den Rückgang des Konzernergebnisses im Vergleich zum Vorjahr war insbesondere die Verminderung des Ergebnisses vor Steuern, Zinsen und Abschreibungen (EBITDA) auf rund 2,6 Millionen Euro maßgeblich, welches sich im Vorjahr auf 5,5 Millionen Euro belaufen hatte. Dies erklärt sich vor allem dadurch, dass im Vorjahr ein positiver Ergebnisbeitrag von 3,6 Millionen Euro (inklusive Endkonsolidierungseffekt von rund 0,7 Millionen Euro) aus dem Verkauf sämtlicher Geschäftsanteile an der die Bestandsimmobilie „Werftstraße 3“ in Berlin haltenden Objektgesellschaft angefallen war. Diesem stand im Berichtsjahr kein erneuter Ergebnisbeitrag aus dem Verkauf einer Bestandsimmobilie gegenüber. Teilweise, aber nicht vollständig, konnte dieser Effekt durch operative Mehr-Erträge der Bestandsimmobilien in Höhe von 0,5 Millionen Euro, geringere Einmal- bzw. Sondereffekte in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sowie periodenfremde Erträge (jeweils je 0,1 Millionen Euro) kompensiert werden. Neben dem Rückgang des EBITDA im Vorjahresvergleich war für das rückläufige Konzernergebnis auch eine außerplanmäßige, nicht liquiditätswirksame Abschreibung auf das Grundstück der Bestandsimmobilie „Stiftstraße 18/20“ in Frankfurt am Main in Höhe von rund 1,8 Millionen Euro maßgeblich. Diese war im Berichtsjahr aufgrund der Marktbewertung durch einen externen Dritten zum Stichtag 31. Dezember 2022 notwendig geworden. Unterhalb des operativen Ergebnisses (EBITDA) konnte dieser negative Ergebniseffekt teilweise dadurch kompensiert werden, dass im Berichtsjahr keine

Abschreibungen auf Finanzanlagen anfielen (Vorjahr: 0,6 Millionen Euro) und die Zinsaufwendungen – saldiert mit Zinserträgen – geringer waren als im Vorjahr (0,2 Millionen Euro).

Auf Einzelabschlussebene betrug das Ergebnis des Geschäftsjahres 2022 rund -1,9 Millionen Euro. Der Rückgang im Vergleich zum Vorjahresergebnis, das sich auf plus 2,1 Millionen Euro belaufen hatte, ist zum einen – wie auch auf Konzernebene – dadurch begründet, dass im Berichtsjahr kein positiver Ergebnisbeitrag aus einem Immobilienverkauf anfiel, nachdem das Ergebnis 2021 mit rund 2,9 Millionen Euro stark durch den Verkauf der Bestandsimmobilie „Werftstraße 3“ in Berlin beeinflusst worden war. Zum anderen spiegelt sich in dem Ergebnisrückgang auf Einzelabschlussebene auch das im Vergleich zum Vorjahr um rund 1,5 Millionen Euro niedrigere Beteiligungsergebnis wider. Gegenläufige Einflüsse waren die ertragswirksame Ausbuchung von Verbindlichkeiten gegenüber Alt-Gesellschaften mit Beendigung der Liquidation sowie das über Vorjahresniveau liegende Finanzergebnis (insgesamt rund 0,5 Millionen Euro).

Nach einem kurzen Blick auf das laufende Geschäftsjahr werde ich gleich noch etwas detaillierter auf die Ertragslage eingehen.

Für das Geschäftsjahr 2023 rechnen wir im InCity-Konzernabschluss planmäßig mit einem Jahresfehlbetrag zwischen -3,8 Millionen Euro und -4,3 Millionen Euro. Dieser wird im Wesentlichen auf ordentliche HGB-Abschreibungen in Höhe von rund 1,9 Millionen Euro auf das Sachanlagevermögen, hiervon wiederum rund 1,8 Millionen Euro auf die Bestandsimmobilien, sowie auf Investitionen in den Bestand zurückzuführen sein. Letztere werden sich voraussichtlich auf einen Betrag zwischen 3,1 Millionen Euro und 3,6 Millionen Euro belaufen und nicht aktiviert werden, sondern ergebnismindernd wirken. Darin sind auch

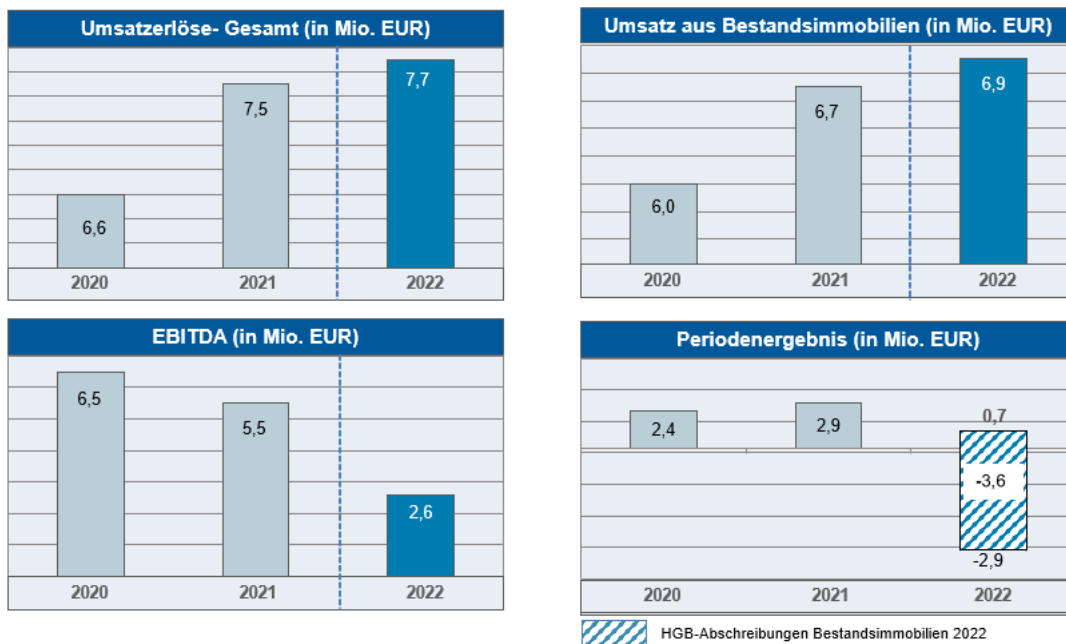
Maßnahmen im Volumen von ca. 1,0 Million Euro und 1,5 Millionen Euro enthalten, die ursprünglich bereits für 2022 geplant waren, im vergangenen Jahr jedoch noch nicht umgesetzt werden konnten. Bei dem weitaus überwiegenden Teil der geplanten Investitionen handelt es sich um werterhöhende Maßnahmen. Ergebnis erhöhend ist die Teilgewinnrealisierung aus dem GÜ-Vertrag des Neubaus in Schönefeld als Bestandteil der Konzernprognose für das Jahr 2023.

Auf der Ebene des Einzelabschlusses der InCity AG für das Jahr 2023 geht der Vorstand derzeit von einem Jahresergebnis zwischen -0,4 Millionen Euro und -0,9 Millionen Euro aus. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die operativen Asset-Management-Fees der bestandshaltenden Gesellschaften der InCity-Gruppe, die sich 2022 auf rund 0,6 Millionen Euro beliefen, vom Geschäftsjahr 2023 an nicht mehr von der InCity AG, sondern von deren 100%iger Tochtergesellschaft, der IC Immobilien Betriebsgesellschaft mbH, vereinnahmt werden, und somit künftig mittelbar über Gewinnausschüttungen der InCity AG zufließen können.

Sowohl in der Ergebnisprognose für den Konzern als auch in der Prognose für das Ergebnis im Einzelabschluss sind keine eventuellen positiven Ergebnisbeiträge berücksichtigt, die sich gegebenenfalls aus Akquisitionen beziehungsweise aus Verkäufen von Bestandsimmobilien ergeben könnten.

Zudem bleiben, wie Ihnen Herr Freund eben schon im Zusammenhang mit den stillen Reserven erläutert hat, etwaig zukünftig wieder anfallende Marktwertsteigerungen in der HGB-Bilanzierung unberücksichtigt.

Finanzkennzahlen 2022 Ertragslage des InCity Konzerns



Wenden wir uns nun einigen Punkte zur Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage aus dem Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2022 im Detail zu.

Die Umsatzerlöse im Konzern – im Chart oben links zu sehen – summierten sich im Geschäftsjahr 2022 auf rund 7,7 Millionen Euro und lagen damit um rund 0,2 Millionen Euro höher als im Vorjahr. Sie resultierten aus zwei Komponenten:

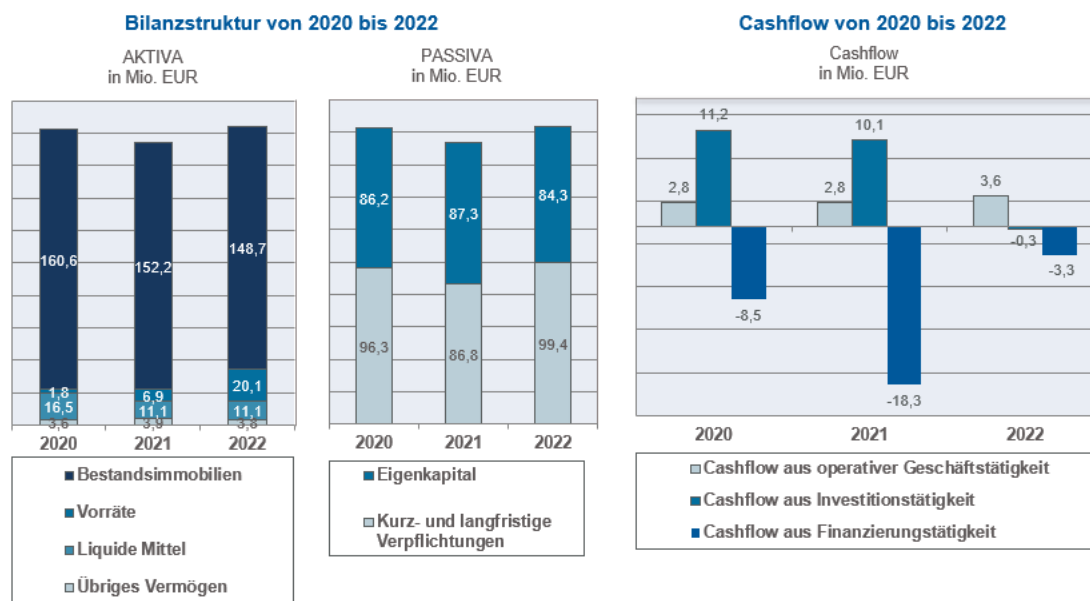
1. Umsätze aus der Vermietung von Bestandsimmobilien, zu sehen im Chart oben rechts, in Höhe von 6,9 Millionen Euro (2021: 6,7 Millionen Euro) und
2. Umsätze aus dem Asset-Management für Dritte sowie damit zusammenhängenden Tätigkeiten in Höhe von 0,8 Millionen Euro (unverändert zum Geschäftsjahr 2021).

Wie bereits in den beiden Vorjahren, so fielen auch 2022 keine Umsätze aus Projektentwicklungen an.

Die unten links dargestellte Entwicklung des EBITDA im Geschäftsjahr 2022 im Vergleich zum Vorjahr habe ich Ihnen eben bereits erläutert. Es ist hier zu beachten, dass in den Jahren 2020 sowie 2021 ein EBITDA-Beitrag aus Verkäufen von jeweils einer Bestandsimmobilie im Rahmen von Share-Deals von 4,4 Millionen Euro in 2020 sowie 3,6 Millionen Euro in 2021 entstanden ist.

Im Chart unten rechts sehen Sie noch einmal die Entwicklung unseres Konzernergebnisses, das sich 2022 auf -2,9 Millionen Euro belief und nicht liquiditätswirksame Abschreibungen der Bestandsimmobilien von insgesamt rund 3,6 Millionen Euro enthält. Hierin sind rund 1,8 Millionen Euro planmäßige, nicht liquiditätswirksamen HGB-Abschreibungen auf die Gebäude der Bestandsimmobilien sowie rund EUR 1,8 Millionen Euro außerplanmäßige, nicht liquiditätswirksame Abschreibung auf das Grundstück der „Stiftstraße 18/20“ in Frankfurt am Main enthalten.

Finanzkennzahlen 2022 Vermögens- und Finanzlage des InCity Konzerns



Auf dieser Folie sehen Sie im Vergleich wesentliche Eckdaten zur Bilanzstruktur des InCity Konzerns, und zwar jeweils zu den Bilanzstichtagen 31. Dezember 2020 bis 31. Dezember 2022, sowie einen Überblick zur Entwicklung des Cashflows in den zurückliegenden drei Geschäftsjahren.

Das Konzerneigenkapital belief sich zum 31. Dezember 2022 auf rund 84,3 Millionen Euro (31. Dezember 2021: 87,3 Millionen Euro), woraus sich eine Eigenkapitalquote von rund 46 Prozent ergibt. Der Rückgang im Vergleich zur Eigenkapitalquote am Ende des vorherigen Geschäftsjahres, die rund 50 Prozent betragen hatte, ist maßgeblich auf den im Berichtsjahr angefallenen Konzernjahresfehlbetrag sowie auf die Bilanzverlängerung im Zusammenhang mit dem Baufortschritt der neu zu errichtenden Büroimmobilie in Schönefeld im Rahmen eines Generalübernehmervertrages zurückzuführen. Insbesondere dadurch

erhöhte sich die Bilanzsumme des InCity-Konzerns im Vergleich zum Bilanzstichtag des Vorjahres von 174,1 Millionen Euro auf 183,7 Millionen Euro.

Wie bereits in den vorangegangenen Jahren, bildeten die HGB-Bilanzwerte unserer Bestandsimmobilien mit 148,7 Millionen Euro auch im Geschäftsjahr 2022 den mit Abstand größten Teil der Konzern-Aktiva. In der Verminderung der HGB-Buchwerte spiegeln sich im Berichtsjahr die planmäßigen Abschreibungen sowie die außerplanmäßige Abschreibung auf das Grundstück der Bestandsimmobilie „Stiftstraße 18/20“ in Frankfurt am Main wider. Auf die sich aus der Differenz zwischen den HGB-Buchwerten und der aktuellen Marktbewertung der Bestandsimmobilien ergebenden und weiterhin hohen stillen Reserven sind wir vorhin bereits eingegangen.

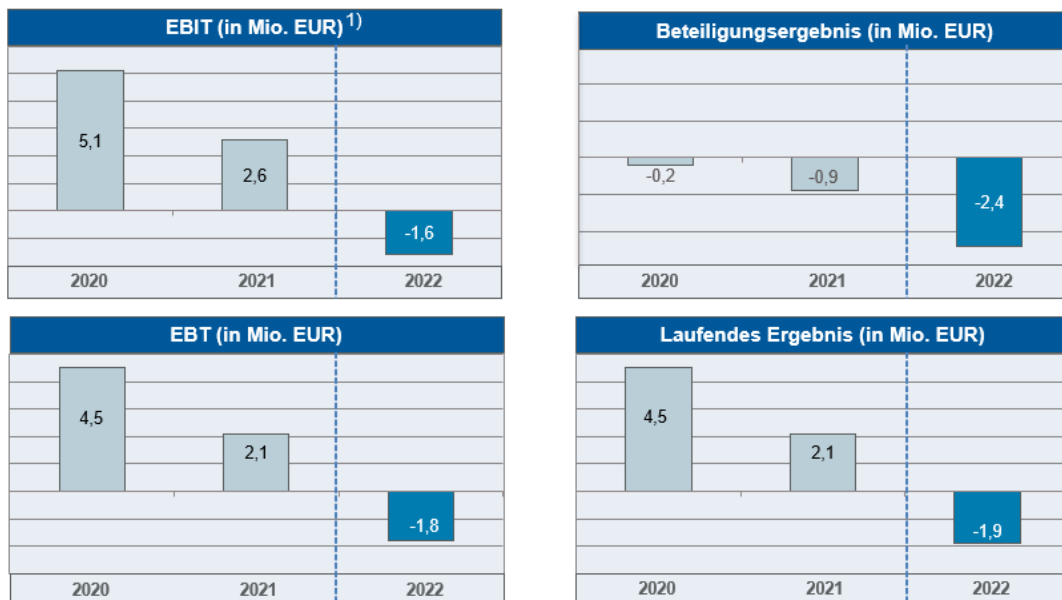
Der positive Cashflow aus operativer Tätigkeit lag mit rund 3,6 Millionen Euro höher als im Vorjahr (2022: rund 2,8 Millionen Euro). Er resultiert im Wesentlichen aus dem (zahlungswirksamen) EBITDA sowie Veränderungen des Net Working Capitals, wobei der im Vorjahr im EBITDA enthaltene Gewinn aus dem Verkauf des konsolidierten Tochterunternehmens im Rahmen eines Share-Deals (Cash Zufluss ohne Berücksichtigung von Verkaufs- und sonstigen Kosten) in Höhe von rund 2,9 Millionen Euro (exklusive Entkonsolidierungseffekt von rund 0,7 Millionen Euro) – gemäß DRS 21 (Deutscher Rechnungslegungsstandard) – dem Cashflow aus Investitionstätigkeit zugeordnet war.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit von -0,3 Millionen Euro zeigt im Berichtsjahr ausschließlich Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen. In den Vorjahren waren hier auch Einzahlungen aus

den Verkäufen von Bestandsimmobilien im Wege von Share-Deals enthalten (2021: 10,2 Millionen Euro; 2020: 12,4 Millionen Euro).

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit belief sich im Berichtszeitraum auf -3,3 Millionen Euro (2021: -18,3 Millionen Euro). Er setzt sich vor allem aus der Rückführung von Darlehen der Bestandsimmobilien im Rahmen der Regeltilgung (1,7 Millionen Euro; 2021: 1,6 Millionen Euro) sowie gezahlten Zinsen (1,6 Millionen Euro; 2021: 2,0 Millionen Euro) zusammen. Im Vorjahr war im Cashflow aus Finanzierungstätigkeit zudem die Auszahlung aus dem Teilrückkauf der ausgegebenen Anleihe 2018/2023 (rund 11,8 Millionen Euro nominal) sowie die Rückführung des Darlehens der veräußerten Immobilie „Werftstraße 3“ (2,9 Millionen Euro) enthalten.

Finanzkennzahlen 2022 Ertragslage der InCity AG



1) unter Berücksichtigung von Zinserträgen von verbundenen Unternehmen

Lassen Sie uns nun nach der Konzernebene noch einen Blick auf die Finanzkennzahlen der Einzelgesellschaft werfen. 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.

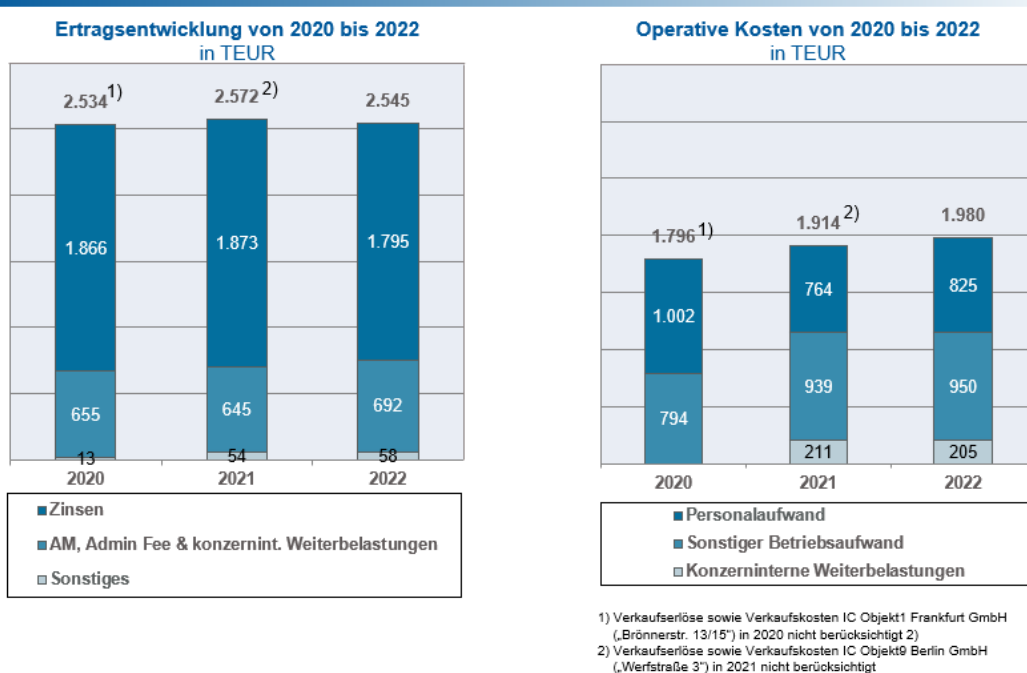
Das operative EBIT der InCity AG – oben links dargestellt – betrug im Geschäftsjahr 2022 rund -1,6 Millionen Euro. Der Rückgang um rund 4,2 Millionen Euro gegenüber dem EBIT des Vorjahres ist vor allem darauf zurückzuführen, dass dem im Vorjahr erzielten Ergebnisbeitrag aus dem Verkauf einer Bestandsimmobilie in Höhe von 2,9 Millionen Euro kein positiver Ergebnisbeitrag eines Verkaufs im Berichtsjahr 2022 gegenübersteht. Zudem ist ein um 1,5 Millionen Euro niedrigeres Beteiligungsergebnis im Vergleich zum Vorjahr erzielt worden.

Der wesentliche Grund für den Rückgang des Beteiligungsergebnisses im Vorjahresvergleich sind insbesondere die im Jahr 2022 entstandenen Aufwendungen im Rahmen von Verlustübernahmen der Tochtergesellschaft IC Objekt8 Frankfurt GmbH (Bestandsimmobilie „Stiftstraße 18/20“) in Höhe von knapp 2 Millionen Euro, die sich maßgeblich durch eine außerplanmäßige, nicht liquiditätswirksame Abschreibung der Bestandsimmobilie in Höhe von knapp 1,8 Millionen Euro erklären. In 2021 war im Beteiligungsergebnis unter anderem eine einmalige periodenfremde Abschreibung auf die Beteiligung der Rheinblick Lage 1 GmbH in Höhe von knapp 0,6 Millionen enthalten, die in 2022 nicht erneut angefallen ist.

Das Ergebnis vor Steuern (EBT) sowie das laufende Ergebnis reduzierten sich im Vergleich zum Geschäftsjahr 2021 um rund 3,9 Millionen Euro beziehungsweise 4,0 Millionen Euro auf rund -1,8 Millionen Euro

beziehungsweise -1,9 Millionen Euro. Diese Rückgänge erklären sich im Wesentlichen durch die bereits dargestellte Verminderung des operativen EBITs. Die gegenläufigen Effekte auf EBT- sowie auf Jahresergebnis-Ebene hatte ich eingangs beschrieben.

Finanzkennzahlen 2022 Ertrags- und Kostenentwicklung der InCity AG



Mit der nächsten Folie möchten wir Ihnen wieder einen Überblick über die Ertrags- und Kostenstruktur der InCity Immobilien AG geben. Dazu haben wir die Erträge der Einzelgesellschaft ihren operativen Kosten gegenübergestellt.

Die Einnahmen der InCity AG setzen sich zusammen aus Managementgebühren beziehungsweise konzerninternen Weiterbelastungen sowie Zinsen aus der Gesellschafterfinanzierung der Bestandsimmobilien und der Projektbeteiligungen. Die Position „Sonstiges“ umfasst die Erträge des Untermietverhältnisses in den von der

InCity Immobilien AG angemieteten Büroflächen, die sich auf rund 58 Tausend Euro beliefen.

Die Einnahmen lagen im Geschäftsjahr 2022 mit insgesamt rund 2,5 Millionen Euro wieder etwa auf dem Niveau des Vorjahres.

Die operativen Gesamtkosten der Einzelgesellschaft stiegen im Geschäftsjahr 2022 im Vorjahresvergleich um rund 66 Tausend Euro – beziehungsweise 3 Prozent – auf rund 2,0 Millionen Euro.

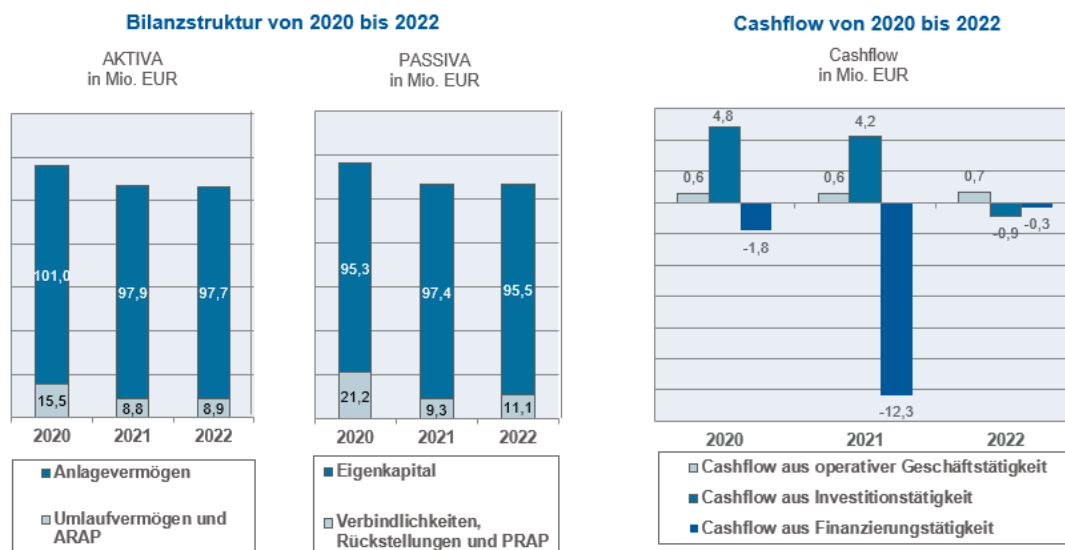
Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen lagen im Berichtszeitraum mit 950 Tausend Euro in etwa auf Vorjahresniveau.

Der Personalaufwand war mit rund 825 Tausend Euro um rund 61 Tausend Euro höher als im Vorjahr (rund 764 Tausend Euro). Im Geschäftsjahr 2022 beschäftigte die Gesellschaft einschließlich des Vorstands durchschnittlich sechs Mitarbeiter. Somit blieb der Personalbestand im Vergleich zum Vorjahr konstant.

Die hier dargestellten konzerninternen Weiterbelastungen in den Geschäftsjahren 2021 und 2022 betreffen jeweils die anteiligen Personalkosten einer Tochtergesellschaft der InCity AG für das Asset-Management des InCity-Bestandspportfolios, die an die InCity AG weiterbelastet wurden.

Beide Charts zeigen deutlich, dass die Erträge der InCity AG auf Einzelabschlussebene im Jahr 2022 – ebenso wie bereits in den Vorjahren – mehr als ausreichend waren, um die operativen Kosten der Gesellschaft zu decken.

Finanzkennzahlen 2022 Vermögens- und Finanzlage der InCity AG



Kommen wir nun zur Vermögens- und Finanzlage der InCity AG zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2022:

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

Das Umlaufvermögen zum 31. Dezember 2022 enthält größtenteils Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände in Höhe von rund 6,6 Millionen Euro (Vorjahr: 6,0 Millionen Euro) sowie Kassenbestände und Bankguthaben in Höhe von 2,2 Millionen Euro (Vorjahr: 2,7 Millionen Euro).

Unter Berücksichtigung des im Geschäftsjahr 2022 angefallenen Jahresfehlbetrages von 1,9 Millionen Euro hat sich das Eigenkapital zum

31. Dezember 2022 gegenüber dem Vorjahr auf rund 95,5 Millionen Euro reduziert. Dies entspricht einer Eigenkapitalquote von rund 90 Prozent (Vorjahr: rund 91 Prozent).

Die hier ausgewiesenen „Verbindlichkeiten, Rückstellungen und Passiven Rechnungsabgrenzungsposten“ waren zum Ende des abgelaufenen Geschäftsjahres mit rund 11,1 Millionen Euro etwas höher als zum Ende des Geschäftsjahres 2021 (rund 9,3 Millionen Euro). Maßgeblich ist hierfür der Anstieg der Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen, in denen im Berichtsjahr eine Verlustübernahme von rund 2,0 Millionen Euro im Rahmen eines Gewinnabführungsvertrages mit der Tochtergesellschaft IC Objekt8 Frankfurt GmbH enthalten ist, welche sich im Wesentlichen durch die außerplanmäßige Wertberichtigung in Höhe von 1,8 Millionen Euro auf die Bestandsimmobilie „Stiftstraße 18/20“ in Frankfurt erklärt.

Der Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit belief sich 2022 auf rund 0,7 Millionen Euro und blieb somit im Vergleich zum Vorjahr nahezu konstant.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit fiel mit -0,9 Millionen Euro deutlich niedriger aus als im Vorjahr mit 4,2 Millionen Euro. Er ist im Berichtszeitraum maßgeblich durch Auszahlungen zur Finanzierung von Tochtergesellschaften von rund 1 Million Euro geprägt. Im Vorjahr enthielt der Cashflow aus der Investitionstätigkeit gemäß DRS 21 (Deutscher Rechnungslegungsstandard) die Einzahlung aus dem Verkauf der Geschäftsanteile der die „Werftstraße 3“ in Berlin haltenden Bestandsgesellschaft in Höhe von rund 2,9 Millionen Euro sowie den Cash-Zufluss aus dem Verkauf des diesbezüglichen Gesellschafterdarlehens (rund 7,3 Millionen Euro). Demgegenüber standen im Vorjahr Auszahlungen an Bestandsimmobilien haltenden

Gesellschaften von (saldiert) rund 4,8 Millionen Euro, davon rund 3,3 Millionen Euro maßgeblich 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) im Vorjahr ausgezahlt.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit lag im Geschäftsjahr 2022 bei -0,3 Millionen Euro und resultierte aus Zinszahlungen für die im Jahr 2018 begebene Anleihe 2018/2023. Im Vorjahr hatte er -12,3 Millionen Euro betragen und war maßgeblich durch den Teilrückkauf der ausgegebenen Anleihe (2018/2023) im Volumen von rund 11,8 Millionen Euro (nominal) geprägt gewesen.

Erläuterung Beschlussvorschlag TOP 5 Satzungsänderungen

Vorgeschlagene Satzungsänderungen

- :: TOP 5.1 – Ermächtigung des Vorstands, die Abhaltung einer virtuellen Hauptversammlung vorzusehen
- :: TOP 5.2 – Ermächtigung des Versammlungsleiters, das Nachfragerecht angemessen zu beschränken
- :: TOP 5.3 – Teilnahme von Aufsichtsratsmitgliedern an der Hauptversammlung im Wege der Bild- und Tonübertragung

Ich gehe nun noch auf die weiteren Beschlussfassungen der heutigen Hauptversammlung ein und erläutere Ihnen zunächst den Tagesordnungspunkt 5.1:

Durch das Gesetz zur Einführung virtueller Hauptversammlungen von Aktiengesellschaften und Änderung genossenschafts- sowie insolvenz- und restrukturierungsrechtlicher Vorschriften (Bundesgesetzblatt I Nr. 27 2022, S. 1166 ff.) hat die virtuelle Hauptversammlung eine dauerhafte Regelung im Aktiengesetz erfahren. Nach § 118a Abs. 1 Satz 1 AktG kann die Satzung vorsehen oder den Vorstand dazu ermächtigen vorzusehen, dass die Hauptversammlung als virtuelle Hauptversammlung, das heißt ohne physische Präsenz der Aktionäre oder ihrer Bevollmächtigten am Ort der Hauptversammlung, abgehalten wird.

Eine solche Ermächtigung des Vorstands soll in die Satzung der Gesellschaft aufgenommen werden. Um auch mit Rücksicht auf die Interessen der Aktionäre fortan flexibel über das Format der Hauptversammlung sachgerecht entscheiden zu können, ist es zweckmäßig, die Abhaltung als virtuelle Hauptversammlung nicht unmittelbar durch die Satzung anzuordnen, sondern den Vorstand zur Festlegung des jeweiligen Formats der Hauptversammlung zu ermächtigen.

Die Ermächtigung soll für fünf Jahre gelten, also bis zum 29. August 2028 und damit die Satzung in §12 Nr. 1a ergänzt werden.

Zu Tagesordnungspunkt 5.2:

Um eine sachgerechte Durchführung der Hauptversammlung zu gewährleisten, sieht die Satzung bereits, wie es der marktüblichen Praxis entspricht, vor, dass der Versammlungsleiter das Fragerecht in der

Hauptversammlung zeitlich angemessen beschränken und Näheres dazu bestimmen kann. Dieses Recht des Versammlungsleiters soll im Einklang mit den gesetzlichen Regelungen zur virtuellen Hauptversammlung auf das bei einer Vorabereinreichung von Fragen vorgesehene Nachfragerecht ausgeweitet werden und die Satzung in §13 Nr.4 entsprechend neu gefasst werden.

Zu Tagesordnungspunkt 5.3:

Grundsätzlich nehmen die Mitglieder des Aufsichtsrats persönlich an der Hauptversammlung teil. Nach § 118 Abs. 3 Satz 2 AktG kann die Satzung jedoch bestimmte Fälle vorsehen, in denen eine Teilnahme von Mitgliedern des Aufsichtsrates an der Hauptversammlung im Wege der Bild- und Tonübertragung erfolgen darf. Die Satzung der Gesellschaft sieht derzeit in § 13 Nr. 5 eine solche Teilnahme lediglich für den Fall vor, dass das Aufsichtsratsmitglied sich aus wichtigem Grund im Ausland aufhält. Um eine Teilnahme auch in anderen Situationen zu ermöglichen, in denen eine physische Präsenz am Ort der Hauptversammlung nicht oder nur mit erheblichem Aufwand möglich wäre, soll eine Teilnahme im Wege der Bild- und Tonübertragung, im Einklang mit der marktüblichen Praxis, auch in bestimmten anderen Fällen ermöglicht werden. Zudem ist es nach Auffassung von Vorstand und Aufsichtsrat auch im Fall der Durchführung von virtuellen Hauptversammlungen gerechtfertigt, dass die Aufsichtsratsmitglieder mit Ausnahme des Versammlungsleiters im Wege der Bild- und Tonübertragung teilnehmen dürfen. Die Aufsichtsratsmitglieder haben mit Ausnahme des Versammlungsleiters in der Hauptversammlung keine aktive Rolle und können den Aktionären bei einer virtuellen Hauptversammlung auch nicht in Präsenz gegenüberreten. Überdies hat die Teilnahme der Aufsichtsratsmitglieder

im Wege der Bild- und Tonübertragung keine Auswirkungen auf die Aktionäre und deren Rechte, spart aber Aufwand und Kosten und ist mangels Reiseerfordernis nachhaltiger.

Somit soll die Satzung in §13 Nr. 5 neu gefasst werden.

Für weitere Informationen zu den vorgeschlagenen Satzungsänderungen beziehungsweise den genauen Wortlaut verweise ich auf die Einladung zur heutigen Hauptversammlung inklusive der Tagesordnungspunkte.

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 makroökonomischen Umfeld weiterhin solide entwickelt hat.

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

InCity Immobilien AG

Schönefeld

Ordentliche Hauptversammlung
30. August 2023
