

Es gilt das gesprochene Wort.

Rede von

Michael Freund, Vorstand (CEO) InCity Immobilien AG

zur

ordentlichen Hauptversammlung

der InCity Immobilien AG

am 31. August 2017 in Frankfurt am Main

InCity Immobilien AG

Frankfurt am Main

Ordentliche Hauptversammlung

31. August 2017

Agenda der ordentlichen Hauptversammlung am 31. August 2017

- 1) Das Geschäftsjahr 2016 und aktuell – Operative Highlights
- 2) Das Geschäftsjahr 2016 und aktuell – Auf einen Blick
- 3) Finanzkennzahlen 2016
- 4) Das Geschäftsjahr 2016 – Weitere wesentliche Ereignisse
- 5) Der deutsche Immobilienmarkt 2017 – Markteinschätzung
- 6) Kapitalmaßnahmen 2016 und 2017
- 7) Erläuterung Beschlussvorschlag TOP 5
- 8) Erläuterung Beschlussvorschlag TOP 6
- 9) Erläuterung Beschlussvorschlag TOP 7
- 10) Das Geschäftsjahr 2017 – Ausblick

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

ich heiße Sie herzlich auf der Hauptversammlung Ihres Unternehmens willkommen. Genauso herzlich begrüße ich unsere Gäste und die Vertreter der Medien.

Zu Beginn werde ich Sie über die wichtigsten Ereignisse und Ergebnisse des abgelaufenen Geschäftsjahres – einschließlich operativer Highlights des 1. Halbjahres des laufenden Geschäftsjahres 2017 – informieren und Ihnen eine aktuelle Markteinschätzung zum deutschen Immobilienmarkt geben. Dann werde ich auf die im Mai/Juni 2017 erfolgreich durchgeführte Kapitalerhöhung eingehen. Schließlich erläutere ich Ihnen die wichtigsten Tagesordnungspunkte wie etwa die anstehenden Wahlen zum

Aufsichtsrat und gebe Ihnen einen Ausblick auf das laufende Geschäftsjahr 2017.

Das Geschäftsjahr 2016 und aktuell Operative Highlights

Bestandsimmobilien

- :: Jägerstraße 54/55 in Berlin-Mitte
 - Geplanter fast vollständiger Leerstand auf Grund von Gesamtumbau
 - Umbau schreitet planmäßig voran; Baugenehmigung liegt in Kürze vor
 - Fortgeschrittene Gespräche mit konkreten Mietinteressenten

- :: Bernburger Straße 30/31 in Berlin
 - Zwei Neuvermietungen (rund 960 m² = rund ¼ der Gesamtfläche)
 - Neuvertragsmiete vs. alte Vertragsmiete: > + 50%

- :: Charlottenstraße 79/80 in Berlin-Mitte
 - Drei Anschluss- und eine Neuvermietung (rund 1.300 m² = rund 30% der Gesamtfläche)
 - Neuvertragsmiete vs. alte Vertragsmiete: > +16%

Hier nun die operativen Highlights des vergangenen Geschäftsjahres sowie des 1. Halbjahres 2017:

Unser Bestandsportfolio setzte sich im Geschäftsjahr 2016 aus fünf Wohn- und Geschäftshäusern in Berlin und Frankfurt am Main zusammen. Diese Objekte konnten wir im Rahmen unseres aktiven Asset-Managements signifikant weiterentwickeln.

Der Umbau der in 2015 erworbenen und im Geschäftsjahr 2016 nahezu leerstehenden Immobilie Jägerstraße 54/55 in Berlin-Mitte schritt planmäßig voran. Die Baugenehmigung für die Gesamtumbaumaßnahmen wird in Kürze vorliegen. Eine der notwendigen nachbarschaftlichen Genehmigungen liegt bereits vor, die weitere wurde

bereits abgestimmt und uns wurde die kurzfristige Übermittlung der Genehmigung zugesagt. Wir sind in fortgeschrittenen Gesprächen mit Mietinteressenten. Ist der Umbau abgeschlossen, planen wir mit zusätzlichen jährlichen Mieteinnahmen von rund 1 Million Euro, welche sich nahezu vollständig ergebniswirksam niederschlagen werden.

In der Bernburger Straße in Berlin vermieteten wir zwei Einheiten mit einer Größe von rund 960 Quadratmetern neu, was etwas mehr als ein Viertel der Gesamtmietfläche der Immobilie darstellt. Dabei realisierten wir eine Erhöhung der Miete für diese Teilflächen um mehr als 50 Prozent.

In der Charlottenstraße 79/80 in Berlin-Mitte schlossen wir im Rahmen von drei Anschluss- und einer Neuvermietung neue Verträge für eine Fläche von insgesamt rund 1.300 Quadratmetern ab, was rund 30 Prozent der Gesamtfläche des Objekts entspricht. Hier konnten wir den Mietzins um mehr als 16 Prozent erhöhen.

Das Geschäftsjahr 2016 und aktuell Operative Highlights

Projektbeteiligungen - Highlights

- :: „Rhein VII – bildschön leben“ in Düsseldorf
 - Wohneinheiten aus dem Gemeinschaftsprojekt vollständig verkauft
- :: „Haus 6“ in Düsseldorf
 - Alleineigentum der InCity; Verkauf von 3 der insgesamt 7 Einheiten notariell beurkundet; 1 weitere reserviert; Abverkauf bis Ende 2017 geplant
- :: „Elbquartier Blankenese“ in Hamburg
 - Über 94% der Einheiten verkauft; keine Notwendigkeit einer weiteren Risikovorsorge

Asset Management für Dritte

- :: Asset-Advisory-Vertrag mit Luxemburger Fonds für Gewerbepark in unmittelbarer Nähe zum neuen Flughafen Berlin-Brandenburg geschlossen
- :: Perspektivischer Aufbau einer weiteren Ertragssäule im Konzern

Ich komme nun zu den Projektbeteiligungen Rhein VII inklusive des Hauses 6 in Düsseldorf sowie dem „Elbquartier Blankenese“ in Hamburg.

Die gemeinsame Projektentwicklung „Rhein VII – bildschön leben“ mit der CORPUS SIREO Projektentwicklung Wohnen GmbH entwickelte sich sehr positiv. Trotz einer leichten Verzögerung in einem Teilbereich der Maßnahme konnten die kalkulierten Kosten gesenkt und die ursprünglich geplanten Verkaufserlöse nicht unerheblich übertroffen werden. Wir gehen daher von einem signifikanten Mehrerlös aus, an dem auch die InCity entsprechend der vertraglichen Regelungen partizipieren wird. Der Vertrieb ist abgeschlossen. Die Punkthäuser im südlichen Bauabschnitt wurden im Dezember 2016 fertig gestellt und die jeweiligen Einheiten an die Erwerber übergeben. Die Fertigstellung des nördlichen Bauabschnitts erfolgte Ende Juli 2017, alle Einheiten wurden an die Erwerber übergeben. Mit einer ersten Vorabgewinnausschüttung aus der Projektgesellschaft rechnen wir noch im laufenden Geschäftsjahr.

Im südlichen Bauabschnitt ist das von der InCity erworbene Punkthaus 6 gelegen. Durch die Gestaltung großzügigerer Grundrisse und die interne Steuerung des hochwertigen Endausbaus sowie der Sonderwünsche der Enderwerber konnten die Einheiten mit einem höheren Verkaufspreis am Markt positioniert werden. Der Vertrieb ist auf einem sehr guten Weg. Ende Juli war der Verkauf von 3 der insgesamt 7 Einheiten notariell beurkundet. Für eine weitere Einheit liegt eine Reservierung vor. Aktuell gehen wir davon aus, bis Ende des Jahres alle Einheiten veräußern zu können.

Die Projektentwicklung „Elbquartier Blankenese“ in Hamburg befindet sich weiterhin in der Abwicklung. Hier sind mehr als 94 Prozent der Einheiten verkauft. Wir gehen davon aus, dass die in den Vorjahren vorgenommene bilanzielle Risikovorsorge ausreichend ist und keine Notwendigkeit einer

weiteren Risikovorsorge besteht. Die Mängelbeseitigungen laufen fortwährend.

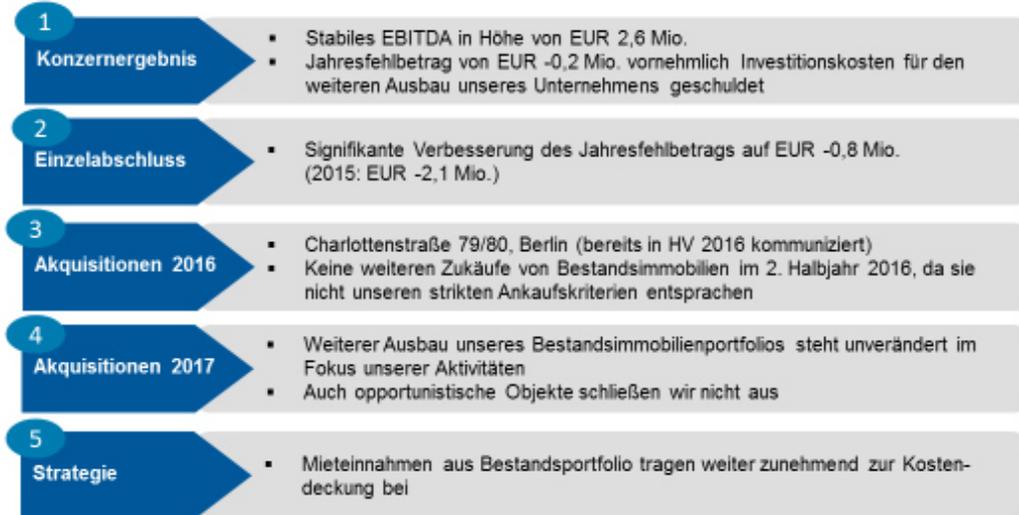
Ich komme nun zu unserem Geschäftsfeld „Asset Management Dienstleistungen“ für Dritte.

Im Rahmen der letztjährigen Hauptversammlung hatte ich erläutert, dass die InCity die Möglichkeit prüft, als ein weiteres Standbein das externe Assetmanagement auf- bzw. auszubauen. Im 2. Halbjahr 2016 schloss eine Tochtergesellschaft unserer InCity AG mit einem Luxemburger Fonds, und zwar dem Lilienthalpark-Flughafen-Berlin Fund SCS, einen Asset Advisory Vertrag für einen bestehenden Gewerbepark in Nähe zum künftigen Flughafen Berlin-Brandenburg. Wesentlicher Vertragsgegenstand ist die Beratung im Zusammenhang mit der Weiterentwicklung des Portfolios und dem Investmentplan, die strategische Beratung, die Übernahme bestimmter Verwaltungsaktivitäten, die Beratung bei Bau- und Sanierungsmaßnahmen und beim Objektverkauf sowie die Unterstützung bei sonstigen Unternehmensaktivitäten. Für diese Tätigkeiten erhält der Konzern eine jährliche Vergütung von 175.000 Euro.

Durch die Nutzung von Synergien insbesondere mit dem Berliner Bestandsportfolio der InCity AG versprechen wir uns perspektivisch den Aufbau einer weiteren nachhaltigen Ertragssäule für den Konzern durch das Anbieten von Asset-Management-Dienstleistungen für Dritte.

Das Geschäftsjahr 2016 und aktuell Auf einen Blick

Ergebnis auf Konzern- und Einzelabschlussebene im Rahmen der Erwartungen



Ich komme nun zu den Ergebnissen des Geschäftsjahres 2016:

Die InCity Immobilien AG lag – sowohl im Konzern als auch auf Einzelabschlussebene – mit ihren Ergebnissen im Rahmen der Erwartungen und Prognosen. Auf Konzernebene verzeichnete die InCity Immobilien AG bei einem stabilen EBITDA von 2,6 Millionen Euro wie angekündigt einen Konzernjahresfehlbetrag von rund minus 200.000 Euro. Dieser Fehlbetrag ist insbesondere den Investitionskosten für den weiteren Ausbau unseres Unternehmens geschuldet.

Auf Einzelabschlussebene verbesserten wir den Jahresfehlbetrag signifikant von minus 2,1 Millionen Euro im Jahr 2015 auf rund minus 800.000 Euro. Die Verbesserung gelang uns trotz eines Sondereffektes aus der Kapitalerhöhung in Höhe von rund 300.000 Euro.

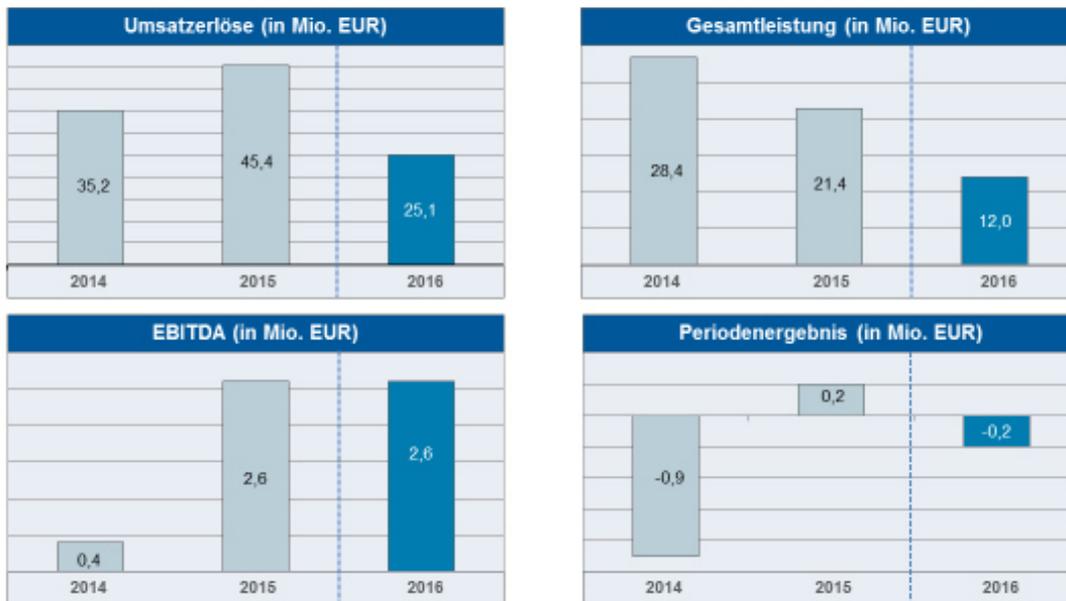
Wie bereits auf der letztjährigen Hauptversammlung angekündigt, erweiterten wir in 2016 unser Bestandsportfolio mit dem Erwerb der Charlottenstraße 79-80 in Berlin-Mitte, einem repräsentativen Büro- und Geschäftshaus mit rund 4.700 Quadratmetern vermietbarer Fläche.

Anders als geplant tätigten wir im 2. Halbjahr 2016 keine weiteren Zukäufe. Auch wenn das aktuelle Marktumfeld bei Investitionen das Eingehen von Kompromissen erfordert, sind unsere Investitionskriterien auf langfristigen Werterhalt bei kurz- bis mittelfristiger Stärkung der Ertragskraft des Konzerns ausgerichtet. Da bei einer Vielzahl von möglichen Investitionen diese Faktoren in keinem angemessenen Verhältnis zueinander standen, verzichteten wir auf eine Reihe möglicher Ankäufe.

Der Ausbau unseres Bestandsimmobilienportfolios steht weiterhin im Fokus unserer Aktivitäten. Auch opportunistische Objekte, bei denen wir umsetzbare Optimierungsmöglichkeiten sehen, schließen wir jedoch für einen Erwerb ausdrücklich nicht aus. Auf aktuelle Akquisitionsoportunitäten werde ich im Rahmen des Ausblicks, am Ende meiner Rede, noch einmal – im Rahmen der Möglichkeiten – eingehen.

Insgesamt trugen im Geschäftsjahr 2016 erstmals vier der fünf Bestandsimmobilien für volle 12 Monate Mieterträge im Konzern bei und verstärkten somit ihren positiven Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage. Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich – wie eingangs erwähnt – die Jägerstraße 54/55 im Umbau befindet, im Jahr 2016 nahezu leer stand und somit rund 1 Million Euro an zusätzlichen Mieteinnahmen erst nach Abschluss der Umbaumaßnahmen in 2018 generiert werden.

Finanzkennzahlen 2016 Ertragslage des InCity Konzerns

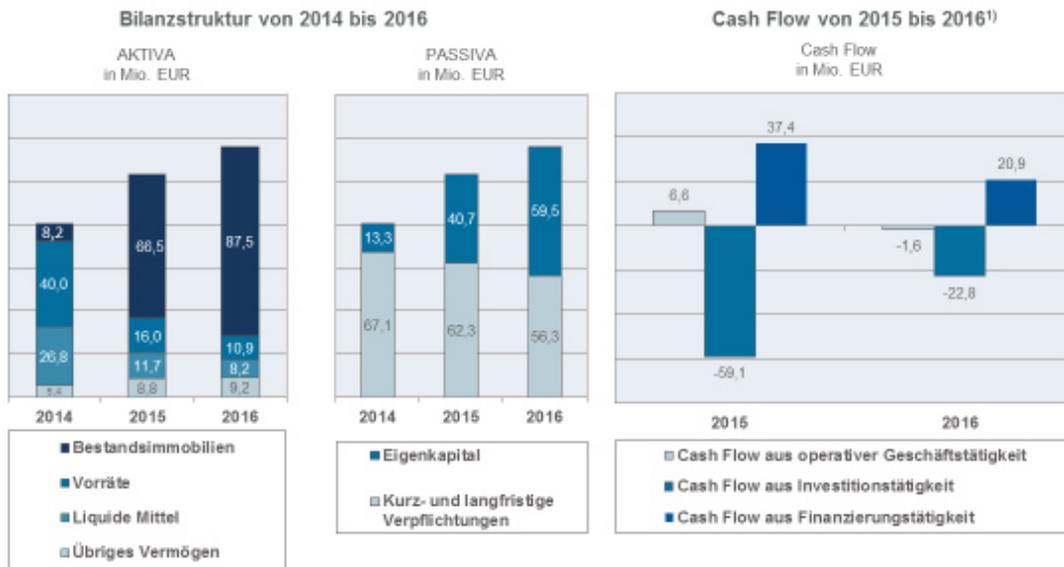


Ich erläutere Ihnen nun Details zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage für das Geschäftsjahr 2016.

Insgesamt führten die auslaufenden Projektbeteiligungen zu einer Reduzierung der Umsätze und Gesamtleistung und korrespondierend damit zu einem rückläufigen Materialaufwand im InCity Konzern. Bei nahezu konstanten sonstigen betrieblichen Aufwendungen und keinen nennenswerten Sonderbelastungen aus dem Altgeschäft oder den Projektbeteiligungen blieb das EBITDA im Vergleich zum Vorjahr stabil; das operative EBIT nach Abschreibungen stieg von 1,3 Millionen Euro im Vorjahr auf 1,5 Millionen Euro.

Insgesamt erzielte der Konzern einen Jahresfehlbetrag von rund 200.000 Euro, welcher wie eingangs erwähnt vornehmlich den Kapitalerhöhungskosten von rund 300.000 Euro geschuldet ist.

Finanzkennzahlen 2016 Vermögens- und Finanzlage des InCity Konzerns



Auf dieser Folie sehen Sie die Vermögens- und Finanzlage des InCity Konzerns zu den Stichtagen 31. Dezember 2014 bis 31. Dezember 2016.

Unseren bislang im Konzern aufgebauten Immobilienbestand konnten wir durchgehend zu sehr guten Konditionen langfristig refinanzieren. Gleichzeitig erhöhten wir die Eigenkapitalquote von 39,5 auf 51,4 Prozent, welche sich somit seit 2014 mehr als verdreifacht hat. Die Basis für diese Verbesserung bildeten die Zuflüsse aus den in den vergangenen beiden Jahren durchgeführten Kapitalerhöhungen sowie deren Reinvestition in wertstabile Immobilien. Dies bildet eine stabile Basis für die Zukunft des Konzerns. Hierbei ist gleichwohl zu beachten, dass die Bestandsimmobilien nach HGB zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert sind. Die substantielle Wertsteigerung in Folge der positiven Marktentwicklung bleibt in der Rechnungslegung nach HGB somit unberücksichtigt und ist in dem HGB-Buchwert von 87,5 Millionen Euro

zum 31. Dezember 2016 nicht enthalten. Hierauf komme ich an anderer Stelle noch einmal zu sprechen.

Der Cashflow aus operativer Tätigkeit im abgelaufenen Geschäftsjahr mit rund minus 1,6 Millionen Euro ist im Vergleich zum Vorjahr im Wesentlichen geprägt von Veränderungen des Working Capital.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit in Höhe von minus 22,8 Millionen Euro ist vornehmlich auf den Erwerb des Objektes Charlottenstr. 79/80 in Berlin zurückzuführen.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit von 20,9 Millionen Euro resultiert maßgeblich aus der auf Ebene der Muttergesellschaft durchgeführten Barkapitalerhöhung sowie dem Saldo von Aufnahme und Rückführung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten.

Finanzkennzahlen 2016 Ertragslage der InCity AG

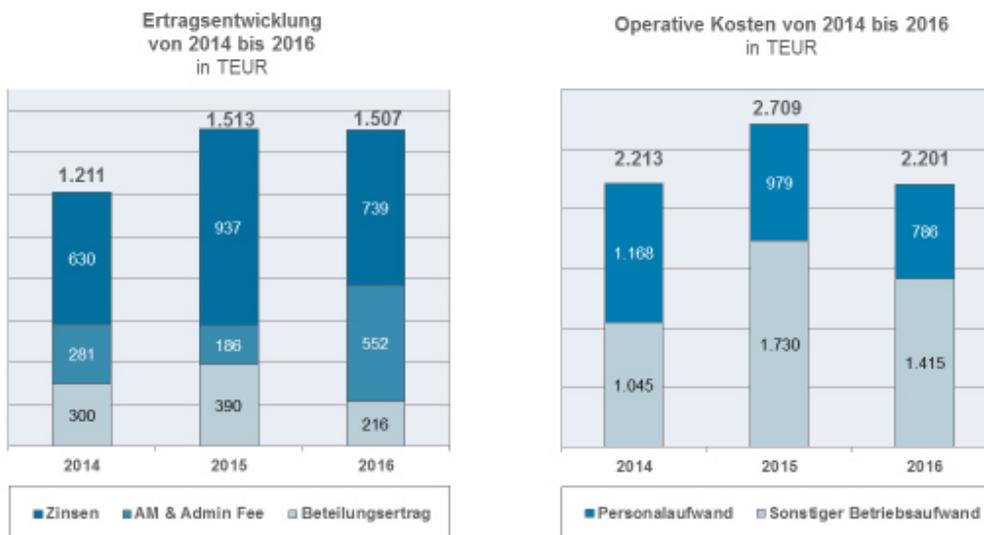


Die Ertragslage der Einzelgesellschaft, die Sie nun auf dem Chart sehen können, spiegelt den positiven Trend in der Entwicklung der InCity AG wieder.

Das operative EBIT der InCity AG konnte von minus 2 Millionen Euro auf rund minus 700.000 Euro verbessert werden. Das laufende Ergebnis fiel mit rund minus 800.000 Euro ebenfalls deutlich besser aus als im Vorjahr mit minus 2,1 Millionen Euro. Es lag damit innerhalb der im Rahmen der Barkapitalerhöhung im Frühjahr 2016 abgegebenen Ergebnisprognose.

Die Beteiligungserträge in Höhe von 216.000 Euro stammen aus einer vereinnahmten Gewinngarantie der abgeschlossenen Beteiligung „Heimat 79“ in Höhe von 171.000 Euro sowie eine Gewinnausschüttung der Projektbeteiligung „Flugfeld Böblingen“ in Höhe von 45.000 Euro. Diesen Erträgen standen Aufwendungen im Rahmen von Verlustübernahmen von Tochtergesellschaften mit einem Ergebnisabführungsvertrag in Höhe von 86.000 Euro gegenüber. Somit ergab sich ein Beteiligungsergebnis von 130.000 Euro, im Jahr 2015 lag dieses Ergebnis bei minus 700.000 Euro. Dieses negative Beteiligungsergebnis war im Wesentlichen bedingt durch Wertberichtigungen von Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen aus dem Projekt „Elbquartier Blankenese“ in Höhe von rund 1 Million Euro.

Finanzkennzahlen 2016 Ertrags- und Kostenentwicklung der InCity AG



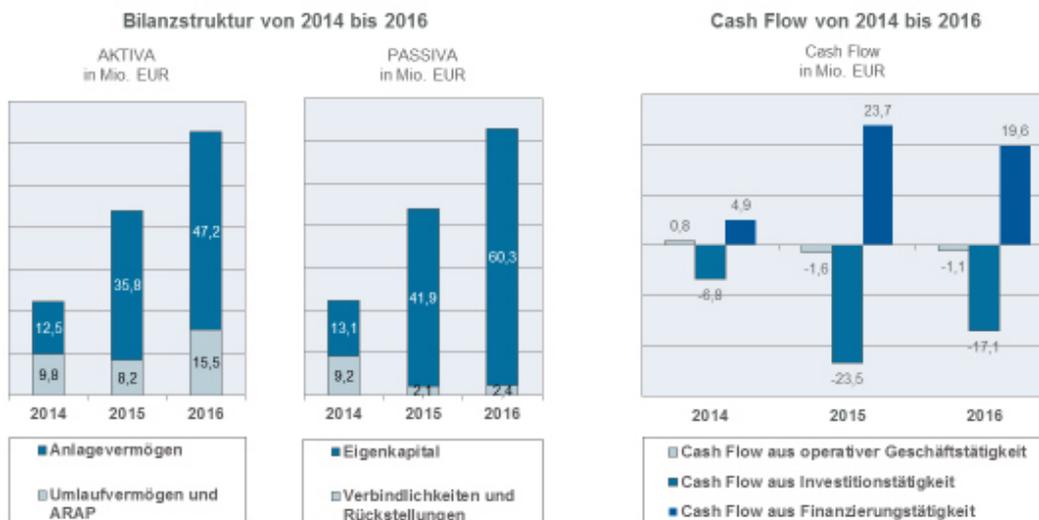
Die Einnahmen der InCity AG setzen sich zusammen aus Managementgebühren, Zinsen aus der Gesellschafterfinanzierung der Bestandsimmobilien und der Projektbeteiligungen sowie Beteiligungserträgen. Die Einnahmen im abgelaufenen Geschäftsjahr lagen insgesamt auf dem Niveau des Vorjahres. Rückläufige Zins- und Beteiligungserträge vornehmlich bedingt durch abgeschlossene Projektbeteiligungen konnten durch steigende Asset-Management-Erträge aus den Bestandsimmobilien kompensiert werden.

Die operativen Kosten konnten um rund 500.000 Euro gesenkt werden. Ursächlich hierfür sind zum einen die Personalaufwendungen. Sie sanken um rund 200.000 Euro. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen verringerten sich um rund 300.000 Euro. Ursächlich hierfür ist der Wegfall von Risikovorsorgen für Tochterunternehmen, die das Ergebnis im Vorjahr mit 200.000 Euro belasteten. Zudem konnten die Mietkosten für die InCity

AG durch einen Umzug in kleinere Räumlichkeiten (ohne Berücksichtigung der Erlöse aus der Untervermietung) um rund TEUR 90 gesenkt werden, auch die Rechts- und Beratungskosten verminderten sich.

Sowohl in 2015 als auch in 2016 ergaben sich Sondereffekte von jeweils rund EUR 0,4 Mio., die in beiden Darstellungen bzw. Balken enthalten sind.

Finanzkennzahlen 2016 Vermögens- und Finanzlage der InCity AG



Kommen wir nun zur Vermögens- und Finanzlage der InCity AG.

Die Finanzanlagen bestehen größtenteils aus Ausleihungen an die das Immobilienvermögen haltenden Objektgesellschaften sowie aus der Beteiligung an der Rheinblick Lage 1 GmbH. Der Anstieg der Finanzanlagen um rund EUR 11,3 Mio. resultiert mit 10,4 Millionen Euro im Wesentlichen aus der Ausleihung an die Objektgesellschaft für das Bestandsobjekt Charlottenstr. 79-80 in Berlin.

Das Umlaufvermögen enthält im Wesentlichen Forderungen in Höhe von 12,5 Millionen Euro sowie Kassenbestände und Bankguthaben in Höhe von 2,8 Millionen Euro.

Auf Grund der im Geschäftsjahr 2016 durchgeführten Kapitalmaßnahme liegt das Eigenkapital unter Berücksichtigung des leicht negativen Ergebnisses im vergangenen Geschäftsjahr um 18,4 Millionen Euro höher als im Vorjahr.

Der Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit konnte im Vorjahresvergleich bedingt durch den geringeren Jahresfehlbetrag verbessert werden.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit ist geprägt durch die Auszahlung für die Finanzierung des erworbenen Bestandsobjektes in Berlin sowie die Ein- und Auszahlungen im Rahmen des Beteiligungsmodells. Größtenteils handelt es sich um die Gewährung zusätzlicher Gesellschafterdarlehen im Zusammenhang mit dem Erwerb des „Haus 6“ in Düsseldorf.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit resultiert maßgeblich aus der im Geschäftsjahr durchgeführten Barkapitalerhöhung mit einem Bruttoemissionserlös in Höhe von 19,3 Millionen Euro.

Weiterer Ausbau des Bestandsportfolios in 2016

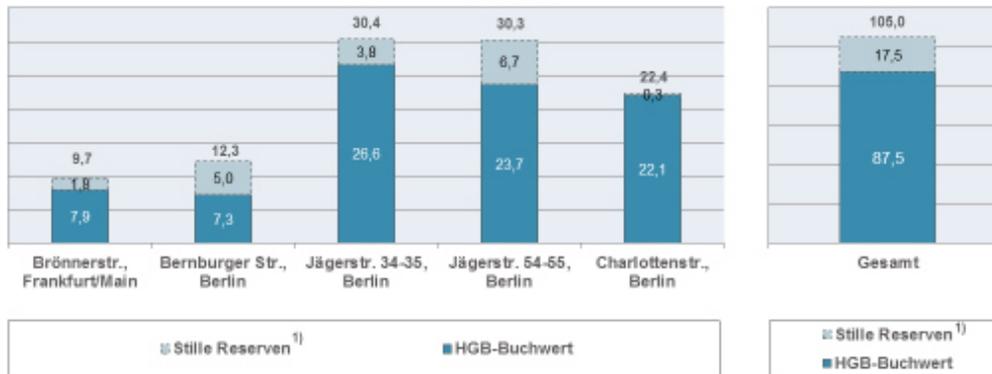
- :: „Charlottenstraße 79/80, Berlin“: Erwerb eines Büro- und Geschäftshauses in Berlin-Mitte im März 2016; Besitz-, erfolgter Nutzen- und Lastenwechsel im September 2016
- :: Bestandsportfolio umfasste zum Jahresende 2016 fünf Immobilien mit Gesamtvolumen rund 88 Millionen Euro (HGB-Buchwert)
- :: Substantielle Marktwertsteigerung der Bestandsimmobilien nicht in der Bilanzierung nach HGB abgebildet: führt aber zu wesentlichen stillen Reserven

Wie bereits erwähnt erwarben wir in 2016 mit der Charlottenstraße 79/80 in Berlin ein neugeschossiges Büro- und Geschäftshaus in zentraler Lage in Berlin-Mitte. Besitz-, Nutzen- und Lastenwechsel erfolgte Anfang September 2016.

Zum Jahresende 2016 umfasste unser Bestandsportfolio somit 5 Immobilien, davon 4 in zentraler Lage in Berlin. Das Gesamtvolumen betrug rund 88 Millionen Euro nach HGB-Rechnungslegung. In diesem HGB-Buchwert ist jedoch die substantielle Marktwertsteigerung der Bestandsimmobilien nicht abgebildet, welche wir Ihnen auf der folgenden Seite verdeutlichen möchten.

Das Geschäftsjahr 2016 – Wesentliche Ereignisse (2/3)

Bestandsimmobilien Marktwertbewertung¹⁾ zum 31.12.2016
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 jährliche Abschreibungen von rund EUR 1,3 Mio. auf die Bestandsimmobilien
- :: Stille Reserven von rund EUR 18 Mio. zum 31. Dezember 2016 (basierend auf Management-Bewertung)

¹⁾ Basierend auf Management-Bewertung (Gesamt: EUR 105,0 Mio.)
Gesamt-Bewertung gem. Gutachten: EUR 97,3 Mio.

Die Bilanzierung der Bestandsimmobilien nach HGB erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten. Das heißt konkret, dass für die 5 zum Jahresende 2016 in unserem Eigentum befindlichen Bestandsimmobilien jährliche Abschreibungen auf die Gebäude in Höhe von rund 1,3 Millionen Euro anfallen und den HGB-Buchwert entsprechend vermindern. Darüber hinaus bleiben die substantiellen Marktwertsteigerungen in Folge der positiven Marktentwicklung sowie die operative Wertsteigerung durch aktives Asset Management (z.B. durch steigende Mieten) in der HGB-Bilanzierung unberücksichtigt. Dies alles führt zu stillen Reserven. Ein von uns beauftragter unabhängiger Sachverständiger schätzt – unter Verwendung des Ertragswertverfahrens – den Marktwert aller sich im Eigentum des InCity Konzerns befindlichen Bestandsimmobilien zum 31. Dezember 2016 auf 97,3 Millionen Euro. Wir als InCity gehen auf Grund unserer eigenen Marktwerteinschätzung und detaillierten Kenntnis der Transaktionspreise in den jeweiligen Mikrolagen von einem rund 8 Prozent

höheren Marktwert der Immobilien aus, also 105 Millionen Euro. Die stillen Reserven umfassen somit auf Basis der Managementbewertung rund 17,5 Millionen Euro. Somit liegt der Marktwert gemäß Einschätzung des Managements zum Jahresende 2016 insgesamt 20 Prozent über dem HGB-Buchwert. Hieraus lässt sich der unmittelbare Erfolg der Investitionsstrategie ablesen.

Lassen Sie mich an dieser Stelle auch kurz auf die am 9. Mai 2017 auf unsere Homepage eingestellte Kurzpräsentation unserer 5 Bestandsimmobilien mit allen wesentlichen Eckdaten hinweisen.

Das Geschäftsjahr 2016 – Wesentliche Ereignisse (3/3)

Projektbeteiligungen in 2016 nahezu zum Abschluss gebracht

- :: „Heimat 79“: Gewinnanteil aus finaler Abrechnung in 2016 in Höhe von TEUR 171 vereinnahmt; Endkonsolidierung erfolgt

- :: „Gallushöfe“: Vollständige Ertragsrealisierung in 2016 erfolgt; finale Endabrechnung wird in 2017 erfolgen

- :: „Flugfeld Böblingen“: Projekt beendet, vorl. Endabrechnung in 2016 erfolgt; finale Abrechnung in 2017 erfolgt

Unsere Projektbeteiligungen entwickelten sich im abgelaufenen Geschäftsjahr planmäßig.

Mit der Beendigung der Projektbeteiligung „Heimat 79“ und der daraus resultierenden Entkonsolidierung der Beteiligung auf Konzernebene vereinnahmten wir den geplanten Gewinn von 171.000 Euro.

Auch die Projektbeteiligung „Gallushöfe“ schlossen im Geschäftsjahr 2016 erfolgreich ab. Bereits vor Fertigstellung waren sämtliche Wohneinheiten veräußert. Im November 2016 erfolgten die Übergaben. Der ursprünglich geplante Ertrag der Beteiligung konnte übertroffen werden. Die finale Abrechnung wird in 2017 erfolgen.

Bei der Projektbeteiligung „Flugfeld Böblingen“ nahm der Projektpartner im Jahr 2016 die vorläufige Endabrechnung vor. Die Beendigung der Beteiligung und die finale Abrechnung sind im 1. Halbjahr 2017 erfolgt.

Zu den Projektentwicklungen „Rhein VII“ inklusive „Haus 6“ sowie „Elbquartier Blankenese“ berichtete ich bereits.

Damit sind im Jahr 2016 die laufenden Projektbeteiligungen nahezu vollständig zum Abschluss gebracht worden.

Allgemeine Einschätzung:

- :: Fortgesetzte dynamische Entwicklung in Metropolregionen – v.a. Frankfurt und Berlin – für wertige Immobilien in Top-Lagen erwartet
- :: Erwarteter moderater Zinsanstieg (mittelfristig) wird u.E. nicht unmittelbar zu einer spürbaren Reduzierung der Ankauffaktoren führen

Markt Berlin:

- :: Anhaltend geringer Leerstand in Berlin-Mitte als Basis für Anstieg der Spitzenmieten
- :: Weitere Zunahme der Zahl der Erwerbstätigen bei schrumpfenden Flächenangebot in Top-Lagen

Markt Frankfurt:

- :: Büromarkt weiter im Aufwind; Leerstandsquote weiter rückläufig
- :: Anstieg des Mietpreisniveaus wird erwartet; auch durch Brexit-Zuzug
- :: Auch auf dem Wohnungsmarkt unverändert hohe und wachsende Nachfrage

An dieser Stelle gebe ich Ihnen eine Einschätzung des deutschen Immobilienmarktes, wobei der Schwerpunkt auf unsere beiden wichtigsten Investitionsstandorten Berlin und Frankfurt am Main liegen wird.

Der Markt wird aktuell unverändert durch die extrem niedrigen Zinsen befeuert. In den Metropolregionen und hier insbesondere in Berlin und Frankfurt sehen wir eine weiterhin dynamische Entwicklung, die aus unserer Sicht mittel- bis langfristig anhalten wird. Dazu tragen auch weiter ausländische Investoren bei, die Deutschland als politisch stabilen und wirtschaftlich sicheren Standort schätzen. Selbst bei einem mittelfristigen moderaten Anstieg des Zinsniveaus bei langfristigen Immobilienfinanzierungen, glauben wir nicht, dass dies unmittelbar zu einer spürbaren Reduzierung der Ankauffaktoren führen wird und somit das Umfeld für wertige Immobilien in Top Lagen auch in 2017 und 2018 unverändert bleiben wird. Insgesamt wird der Anlagedruck unverändert

hoch bleiben. Mit einer spürbaren Absenkung der Ankaufsfaktoren bzw. Erhöhung der Renditen bei Büro- und Geschäftshäusern rechnen wir, wie der Großteil der Marktteilnehmer, nicht vor 2019.

Insgesamt wurden im 1. Halbjahr 2017 so viele Gewerbeimmobilien wie noch nie gehandelt. Der bisherige Rekord aus dem Jahr 2015 wurde noch einmal um 100 Millionen Euro getoppt. Mit einem Transaktionsvolumen von knapp 3,2 Milliarden Euro in den ersten sechs Monaten 2017 hat Berlin gemäß ersten Berechnungen von Jones Lang Lasalle München mit 2,7 Milliarden Euro und Frankfurt mit knapp 2,3 Milliarden Euro deutlich auf die Plätze verwiesen. Büros stellen hier mit einem Marktanteil von 62 Prozent den Großteil von Gewerbeimmobilien dar.¹

Laut Marktbeobachtern ist der Leerstand auf dem Berliner Bürovermietungsmarkt, insbesondere in zentralen Lagen wie Berlin-Mitte, anhaltend gering. Dies ist vor dem Hintergrund der anhaltend hohen und voraussichtlich noch weiter steigenden Flächennachfrage die Basis für einen weiteren Anstieg der Spitzenmieten. Die Zahl der Erwerbstätigen wird bis Mitte des nächsten Jahrzehnts weiter zunehmen, wobei nur für München mit einem höheren relativen Zuwachs gerechnet wird als für Berlin. Da das Angebot nicht nur in Top Lagen schrumpft, während die Baukosten auch wegen der energetischen Anforderungen steigen, müssen bei der Vermietung von neu geschaffenen Flächen höhere Mieten erzielt werden müssen.

Auch in Frankfurt am Main ist weiterhin eine positive Entwicklung des Vermietungsmarktes zu beobachten. Die Leerstandsrate ist weiter rückläufig und nicht zuletzt durch den Brexit, mit der einhergehenden Verlagerung von vielen Tausend Bankarbeitsplätzen aus London nach Frankfurt, wird die Nachfrage nach Büroflächen weiter stimuliert. Auch

¹ Quelle: IZ-Artikel „Berliner Gewerbemarkt kennt kein Halten“ vom 14. Juli 2017

Business-Center- und Co-Working-Anbieter waren im ersten Halbjahr 2017 mit drei Neuabschlüssen über jeweils mehr als 3.000 Quadratmeter auf dem Frankfurter Vermietungsmarkt aktiv. Durch die Umwidmung von Büroobjekten in andere Nutzungsarten werden dem Markt zusätzlich Flächen entzogen. Für die durch Neubau hinzukommenden Flächen gehen Marktbeobachter davon aus, dass rund 70 % vor Fertigstellung bereits vermietet sind. Somit ist auch hierdurch nicht mit einem signifikanten Anstieg der Leerstandsquote zu rechnen. Auf dem Wohnungsmarkt gehen wir unverändert von einer hohen und wachsenden Nachfrage aus.

Kapitalmaßnahme im Geschäftsjahr 2016

Kapitalmaßnahme im Geschäftsjahr 2016

- :: Durchführung der im Dezember 2015 beschlossenen Grundkapitalerhöhung im Volumen von EUR 17,5 Mio. im Mai 2016; Erhöhung Grundkapital auf EUR 60,0 Mio.
- :: Verwendung der zugeflossenen Mittel zur Umsetzung der Unternehmensstrategie; Weiterer Aufbau des Bestandsportfolios und Umsetzung baulicher Maßnahmen an Bestandsimmobilien
- :: Eigenkapitalanteil für die Finanzierung des Ankaufs der „Charlottenstraße 79/80“ rund 10,4 Millionen Euro

Lassen Sie mich noch kurz auf die Kapitalmarktthemen im Geschäftsjahr 2016 eingehen.

Die außerordentliche Hauptversammlung der InCity AG hatte im Dezember 2015 die Erhöhung des Grundkapitals der Gesellschaft um bis zu 40 Millionen Euro gegen Bareinlagen mit mittelbarem Bezugsrecht der Aktionäre unter Ausschluss des Bezugsrechts für Spitzenbeträge beschlossen. Die Kapitalerhöhung wurde im Volumen von 17,5 Millionen Euro im Wege der Vorabplatzierung im Mai 2016 durchgeführt und die Erhöhung des Grundkapitals auf 60 Millionen Euro am 10. Mai 2016 im Handelsregister eingetragen. Zuvor erfolgte eine Vorabplatzierung der neuen Aktien zum Bezugspreis an die Haron Holding AG unter dem Vorbehalt der Ausübung der Bezugsrechte der Altaktionäre. Den übrigen Aktionären wurde nach entsprechender Prospektbilligung durch die BaFin ein öffentliches Angebot von 11.339.920 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien in dem Zeitraum vom 15. Juni bis zum 28. Juni 2016 unterbreitet. Der Bezugspreis je neuer Aktie betrug 1,10 Euro, das Bezugsverhältnis lag bei 1 zu 0,86, das heißt, je eine alte Aktie berechnete zum Bezug von rechnerisch 0,86 neuen Aktien. Schlussendlich wurde das Bezugsangebot für 2.083.562 neue Aktien angenommen. Der Ausschluss des Bezugsrechts für Spitzenbeträge entsprach der üblichen Marktpraxis und ermöglichte die Durchführung der Kapitalerhöhung mit einem praktikablen Bezugsverhältnis. In Anbetracht des damit verbundenen nur sehr geringfügigen Verwässerungseffekts war der Bezugsrechtsausschluss angemessen und im Interesse der Gesellschaft geboten.

Die der InCity AG aus dieser Kapitalerhöhung zugeflossenen Mittel wurden zur Umsetzung der Unternehmensstrategie verwendet: So wurde unter anderem der Eigenkapitalanteil für die Kaufpreiszahlung zum Objekt

Charlottenstraße 79/80 mit rund 10,4 Millionen Euro aus dem Emissionserlös aufgebracht.

Kapitalmaßnahme im Geschäftsjahr 2017

Kapitalmaßnahme im Geschäftsjahr 2017

- :: Erfolgreiche Durchführung Barkapitalerhöhung durch teilweise Ausnutzung des genehmigten Kapitals 2016/I um 26,0 Mio. Aktien im Mai/Juni 2017; Erhöhung Grundkapital um EUR 26,0 Mio. auf EUR 86,0 Mio.
- :: Netto-Emissionserlös von rund 29,4 Mio. (Bezugspreis von EUR 1,15 je Aktie; mittelbares Bezugsrecht der Aktionäre)
- :: Rund 20,4 Mio. neue Aktien während der Bezugsfrist bezogen; davon rund 4,8 Mio. Aktien von Neu-Investoren; die übrigen 5,6 Mio. freien Stücke wurden gemäß Backstop-Vereinbarung von der Haron Holding AG zum Bezugspreis erworben
- :: Verwendung der zugeflossenen Mittel: insbesondere weiterer Ausbau des Bestandsportfolios

Im Mai/Juni 2017 führten wir eine weitere Barkapitalerhöhung erfolgreich durch.

Der Vorstand der InCity AG beschloss dazu am 19. Mai 2017 mit Zustimmung des Aufsichtsrats auf Grundlage des genehmigten Kapitals, das Grundkapital der Gesellschaft um 26 Millionen auf 86 Millionen Euro zu erhöhen gegen Barleinlage durch Ausgabe von 26 Millionen neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien. Der Bezugspreis wurde mit 1,15 Euro je Aktie festgesetzt. Das mittelbare Bezugsrecht wurde den Aktionären in der Weise eingeräumt, dass die MAINFIRST BANK AG die neuen Aktien mit der Maßgabe zeichnete und übernahm, diese den Aktionären der

Gesellschaft innerhalb der Bezugsfrist im Bezugsverhältnis 30:13 zum Bezug anzubieten.

Im Rahmen einer sogenannten Backstop-Vereinbarung verpflichtete sich der Hauptaktionär der Gesellschaft, die Haron Holding AG, Wollerau, Schweiz, für die Durchführung der Kapitalerhöhung einzustehen und sämtliche neue Aktien zu erwerben, die nicht von den übrigen Aktionären der Gesellschaft bezogen oder nach Maßgabe der Backstop-Vereinbarung anderweitig platziert wurden. Zudem hatte sich der Hauptaktionär der Gesellschaft in der Backstop-Vereinbarung verpflichtet, einen Teil seiner Bezugsrechte an Neu-Investoren abzutreten. Insgesamt trat die Haron Holding AG Bezugsrechte zum Bezug von 4.779.008 neuer Aktien an Neu-Investoren ab und übte ihre weiteren Bezugsrechte selbst aus. Wir freuen uns sehr, diese Neu-Investoren als neue Aktionäre unserer Gesellschaft begrüßen zu dürfen und sehen dies auch als einen Vertrauensbeweis in unsere geleistete Arbeit sowie in die eingeschlagene Strategie des Aufbaus eines wertigen Bestandsportfolios.

Mit Ablauf der Bezugsfrist wurden rund 20.421.375 neue Aktien bezogen und die Haron Holding AG erwarb gemäß der Backstop-Vereinbarung die im Rahmen des Bezugsangebots nicht bezogenen rund 5.578.625 Aktien zum Bezugspreis. Auch bei dieser Kapitalerhöhung wurde entsprechend der üblichen Marktpraxis das Bezugsrecht für Spitzenbeträge ausgeschlossen, um ein praktikables Bezugsverhältnis herzustellen. Der Verwässerungseffekt war aber nur sehr gering und im Interesse der Gesellschaft geboten und angemessen.

Die der InCity AG aus dieser Kapitalerhöhung zugeflossenen Mittel sollen in erster Linie in den weiteren Ausbau des Bestandsimmobilienportfolios reinvestiert werden.

Erläuterung der Beschlussvorschläge TOP 5: Genehmigtes Kapital

- :: Genehmigtes Kapital aus der ordentlichen Hauptversammlung im August 2016 wurde durch die Barkapitalerhöhung im Mai/Juni 2017 fast vollständig ausgenutzt
- :: Grundkapital zwischenzeitlich auf EUR 86,0 Mio. erhöht
- :: Gesellschaft soll künftig ein Genehmigtes Kapital in vollem Umfang zur Verfügung stehen (EUR 43,0 Mio.)
- :: Beibehaltung eines hohen Maßes an Flexibilität der Gesellschaft zur Stärkung Eigenkapitalbasis
- :: Möglichkeit, kurzfristig auf sich bietende Geschäftschancen zu reagieren

Ich gehe nun auf die Beschlussfassungen der heutigen Hauptversammlung ein und erläutere Ihnen zunächst den Tagesordnungspunkt 5 „Beschlussfassung über die Aufhebung des bestehenden Genehmigten Kapitals 2016/I und Schaffung eines neuen Genehmigten Kapitals 2017 und entsprechende Satzungsänderungen“.

Die in der ordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft vom 17. August 2016 beschlossene Ermächtigung des Vorstands, das Grundkapital mit Zustimmung des Aufsichtsrats zu erhöhen, wurde mit Durchführung der Barkapitalerhöhung im Mai/Juni 2017 nahezu vollständig ausgenutzt.

Das Aktiengesetz erlaubt genehmigtes Kapital in Höhe von bis zu 50 Prozent des Grundkapitals. Damit dem Vorstand in Anbetracht des zwischenzeitlich auf 86 Millionen Euro erhöhten Grundkapitals auch

künftig ein genehmigtes Kapital in vollem Umfang zur Verfügung steht, soll das bestehende Genehmigte Kapital 2016 aufgehoben und ein neues genehmigtes Kapital in Höhe von 43 Millionen Euro beschlossen werden.

Dieses neue genehmigte Kapital soll im Wesentlichen die Flexibilität der Gesellschaft zur Stärkung ihrer Eigenkapitalbasis erhöhen und es der Gesellschaft ermöglichen, kurzfristig auf sich bietende Geschäftschancen reagieren zu können. Der Wortlaut des vorgeschlagenen Genehmigten Kapitals 2017 entspricht dabei im Wesentlichen den Bedingungen der bestehenden Ermächtigung, die Ihnen allen bekannt sein dürfte.

Ich möchte ergänzend in diesem Zusammenhang auf den Bericht des Vorstands an die Hauptversammlung zu Tagesordnungspunkt 5 über die Gründe für den möglichen Bezugsrechtsausschluss verweisen.

Erläuterung der Beschlussvorschläge TOP 6: Bedingtes Kapital

- :: Grundkapital zwischenzeitlich auf EUR 86,0 Mio. erhöht
- :: Gesellschaft soll künftig ein Bedingtes Kapital in vollem Umfang zur Verfügung stehen (EUR 43,0 Mio.)
- :: Ermächtigung zur Ausgabe von Schuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von EUR 86,0 Mio.
- :: Schaffung von Möglichkeiten für flexible und zeitnahe Finanzierungen

Ich komme nun zum Tagesordnungspunkt 6 „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 Änderung des bestehenden bedingten Kapitals und Satzungsänderung“.

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

Die vorgeschlagene Ermächtigung zur Ausgabe von Schuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von bis zu 86 Millionen Euro sowie zur Schaffung von Bedingtem Kapital soll dem Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats den Weg zu einer im Interesse der Gesellschaft liegenden flexiblen und zeitnahen Finanzierung eröffnen. 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 6 über die Gründe für den möglichen Bezugsrechtsausschluss verweisen.

Erläuterung der Beschlussvorschläge TOP 7: Wahl von Mitgliedern des Aufsichtsrats

- :: Amtsniederlegung von Roland Kunz mit Ablauf der heutigen Hauptversammlung

Vom Aufsichtsrat vorgeschlagener Kandidat:

- :: Luca Pesarini, Dipl.-Kaufmann, CEO und Präsident des Verwaltungsrats der Haron Holding AG, Wollerau/Schweiz, wohnhaft in Pfäffikon, Schweiz

Damit komme ich nun zum Tagesordnungspunkt 7, Beschlussfassung über die Wahl eines Mitglieds des Aufsichtsrats.

Die Neuwahl eines Mitglieds zum Aufsichtsrat wird notwendig, da Roland Kunz mit Wirkung des Ablaufs dieser Hauptversammlung sein Amt niedergelegt hat. Lieber Roland, Dir vielen Dank für die stets sehr gute Zusammenarbeit in den vergangenen Jahren auch im Hinblick auf Deine wertvollen Impulse in den Zeiten der Entscheidungen rund um den Auf- und Ausbau des Bestandsimmobilienportfolios, die das Geschäftsmodell der InCity deutlich erweiterten. Wir wünschen Dir, lieber Roland alles erdenklich Gute und hoffen, dass Du unserem Unternehmen weiter verbunden bleiben wirst.

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

Herr Luca Pesarini ist Diplom-Kaufmann sowie CEO und Präsident des Verwaltungsrats des Großaktionärs der InCity AG, der Haron Holding AG, Wollerau, Schweiz und damit sowohl mit der Branche als auch mit der InCity bestens vertraut. Er bringt darüber hinaus weitere sehr wertvolle Expertise und Impulse mit.

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

Das Geschäftsjahr 2017

Ausblick – ohne Ergebnisbeiträge aus Akquisitionen in 2017

Ausblick Einzelabschlussebene InCity Immobilien AG

- :: Jahresfehlbetrag zwischen EUR -0,4 Mio. und EUR -0,8 Mio. erwartet
- :: Keine Kostendeckung in 2017 auch auf Grund der Kosten im Zusammenhang mit durchgeführter Kapitalerhöhung (rd. EUR 0,46 Mio.)

Ausblick Konzernebene InCity

- :: Jahresfehlbetrag zwischen EUR -2,0 Mio. und EUR -2,4 Mio. erwartet
 - EUR 1,3 Mio. Abschreibungen p.a. auf Bestandsimmobilien; zudem keine Berücksichtigung von Wertsteigerungen
 - Zusätzliche Mieteinnahmen von rund EUR 1 Mio. p.a. aus der derzeit sich im Umbau befindlichen Jägerstraße 54-55, Berlin (ab Mitte 2018)
 - Zudem tragen Tilgungsleistungen auf Bankverbindlichkeiten von EUR 1,1 Mio. p.a. zur Steigerung des NAV bei

Weiterer Fokus der Aktivitäten: Erwerb weiterer Bestandsimmobilien

- :: Ausbau des Immobilienportfolios ohne einen spürbaren Anstieg von operativen Kosten auf Ebene der InCity AG (operative Plattform)

Meine sehr geehrten Damen und Herren, zum Abschluss meiner Rede möchte ich Ihnen nun einen Ausblick auf das laufende Geschäftsjahr 2017 geben.

Die InCity AG wird auf Einzelabschlussebene voraussichtlich auch im Geschäftsjahr 2017 keine Kostendeckung erreichen und einen

Jahresfehlbetrag zwischen minus 400.000 und minus 800.000 Euro erzielen. Ein wesentlicher Grund hierfür sind die mit der durchgeführten Kapitalerhöhung verbundenen Kosten in Höhe von rund 460.000 Euro. Hierbei ist auch zu beachten, dass diese Ergebnisprognose analog zu der folgenden Konzern-Ergebnisprognose keine positiven Ergebnisbeiträge aus potentiellen unterjährig Akquisitionen von Bestandsimmobilien in 2017 berücksichtigt.

Für den InCity Konzern planen wir ebenfalls ohne Berücksichtigung von potentiellen zukünftigen Akquisitionen einen Jahresfehlbetrag zwischen minus 2,0 Millionen und minus 2,4 Millionen Euro. Wie bereits ausgeführt ist ein wesentlicher Bestandteil dieses Konzernjahresfehlbetrags die jährliche HGB-Abschreibung auf die 5 Bestandsimmobilien in Höhe von rund 1,3 Millionen Euro, während die substantielle Wertsteigerung durch die positive Marktentwicklung nach HGB bilanz- und ertragsseitig nicht abgebildet wird. Zudem planen wir mit der geplanten Vermietung der sich derzeit im Umbau befindlichen und nahezu leerstehenden Bestandsimmobilie „Jägerstraße 54/55“ in Berlin unterjährig ab 2018 mit zusätzlichen Mieteinnahmen – annualisiert – von rund 1 Millionen Euro, welche sich nahezu vollständig ergebniswirksam niederschlagen werden.

Darüber hinaus erwirtschaftet der Konzern jährliche Tilgungsleistungen auf bestehende Bankverbindlichkeiten in Höhe von rund 1,1 Millionen Euro bezogen auf die 5 sich im Eigentum befindlichen Bestandsimmobilien zum 31. Dezember 2016. Dies trägt zu einer Erhöhung des Net Asset Values (NAV) bei und ist somit im Rahmen der Finanzierung eigenkapitalerhöhend.

Zu guter Letzt: Den weiteren Ausbau des Bestandsimmobilienportfolios wird die Gesellschaft ohne einen spürbaren Anstieg von operativen Kosten auf Ebene der InCity AG umsetzen können. Dies bedeutet, dass

zukünftige Investitionen unmittelbar einen positiven Einfluss auf die Ertragslage haben werden. Der Ausbau unseres Bestandsimmobilienportfolios steht somit weiterhin uneingeschränkt im Vordergrund unserer Aktivitäten für die verbleibenden Monate in 2017 und darüber hinaus. Auch auf Grund unseres Netzwerks sowie der durch die Kapitalerhöhung in diesem Jahr zugeflossenen Eigenmittel sind wir zuversichtlich, im laufenden Jahr gute und werthaltige Immobilien für unser Bestandsportfolio erwerben zu können. Opportunistische Objekte, bei denen wir umsetzbare Optimierungsmöglichkeiten sehen, schließen wir für einen Erwerb ausdrücklich nicht aus. Aktuell beschäftigen wir uns detailliert und in einem fortgeschrittenen Stadium mit insgesamt drei potentiellen Ankaufsoportunitäten, bei denen wir uns jeweils in sehr vielversprechenden Gesprächen mit den Verkäufern befinden. Detailliertere Informationen hierzu kann ich aus verständlichen Gründen in den laufenden Verkaufsprozessen nicht öffentlich kommentieren bzw. preisgeben.

Liebe Aktionärinnen und Aktionäre: Ich hoffe, dass Sie meinen Ausführungen entnehmen konnten, dass sich Ihr Unternehmen auf einem sehr guten Wege befindet. Wir sehen uns weiterhin so aufgestellt, dass wir mittel- bis langfristig solide und nachhaltige Erträge erwirtschaften und signifikante Wertsteigerungen schaffen können, auch wenn Sie diese Wertsteigerungen nicht am HGB-Ergebnis ablesen können.

Ich bedanke mich für Ihre Aufmerksamkeit!