

Es gilt das gesprochene Wort.

Rede von

Michael Freund, Vorstand (CEO)

und

Helge H. Hehl, Vorstand (CFO)

InCity Immobilien AG

zur

Ordentlichen Hauptversammlung

der InCity Immobilien AG

am 29. August 2018 in Frankfurt am Main

InCity Immobilien AG

Frankfurt am Main

Ordentliche Hauptversammlung

29. August 2018

Agenda der ordentlichen Hauptversammlung am 29. August 2018

- 1) Das Geschäftsjahr 2017 / Aktuelles 2018 – Operative Highlights
- 2) Der deutsche Immobilienmarkt 2018 – Aktuelle Markteinschätzung
- 3) Immobilienbewertung zum 31. März 2018
- 4) Das Geschäftsjahr 2017 und Ausblick: Ergebnisse – auf einen Blick
- 5) Finanzkennzahlen 2017
- 6) Kapitalmaßnahme im Geschäftsjahr 2017
- 7) Das Geschäftsjahr 2018 – 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 meiner Ausführungen werde ich Sie über die wichtigsten operativen Ereignisse und Ergebnisse des abgelaufenen Geschäftsjahres informieren und auf die operativen Highlights des 1. Halbjahres des laufenden Geschäftsjahres 2018 eingehen. Zudem werde ich Ihnen eine aktuelle Markteinschätzung zum deutschen Immobilienmarkt geben. Danach gehe ich auf die Immobilienbewertung unserer gesamten Bestandsimmobilien zum Stichtag 31. März 2018 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 die im Mai/Juni 2017 erfolgreich durchgeführte

Kapitalerhöhung darstellen. Schließlich wird er Ihnen einen Ausblick auf das laufende Geschäftsjahr 2018 geben.

Das Geschäftsjahr 2017 / Aktuelles 2018 Operative Highlights (1/5)

Bestandsimmobilien – Vermietung/Verwaltung

- ∴ Jägerstraße 54/55 in Berlin-Mitte
 - Vermietung sämtlicher Gewerbeflächen (rd. 4.200 m²) an Regus-Gruppe
 - Langfristige Wertsicherung durch 2-%ige Staffelmiete p.a.
 - Co-Working-Center der Marke „SPACES“ soll im Frühjahr 2019 den Betrieb aufnehmen
 - Umfangreiche Umbaumaßnahmen schreiten planmäßig voran

- ∴ Charlottenstraße 79/80 in Berlin-Mitte
 - Neun Anschluss- und eine Neuvermietung (rund 2.350 m² = rund 50% der Gesamtfläche)
 - Neuvertragsmiete vs. alte Vertragsmiete: > +25%

- ∴ Auch in den weiteren Objekten sehr gute Vermietungssituation, kein signifikanter Leerstand (mit Ausnahme Jägerstraße 54/55) vorhanden

Hier nun die operativen Highlights des vergangenen Geschäftsjahres sowie des 1. Halbjahres 2018:

Unser Bestandsportfolio setzte sich zu Beginn des Geschäftsjahres 2017 aus fünf Wohn- und Geschäftshäusern in Berlin und Frankfurt zusammen. Innerhalb des Geschäftsjahres 2017 erwarben wir mit Nutzen- und Lastenwechsel das Wohn- und Geschäftshaus in der Oranienburger Straße 39 in Berlin-Mitte, so dass sich unser Bestandsportfolio zum Bilanzstichtag am 31. Dezember 2017 aus sechs Wohn- und Geschäftshäusern zusammensetzte. Nach dem Bilanzstichtag hatten

zwei weitere Objekte in Frankfurt am Main Nutzen- und Lastenwechsel: am 1. Januar 2018 die Schäfergasse 38/40 sowie am 1. März 2018 die Stiftstrasse 18/20. Zudem erfolgte am 30. Juni 2018 für zwei weitere Objekte in Berlin der Nutzen- und Lastenwechsel, und zwar für die Werftstraße 3 sowie die Jacobsohnstraße 27.

Damit erweiterten wir unser Bestandsportfolio auf nunmehr zehn Immobilien. Auf die im abgelaufenen Geschäftsjahr und die bis dato im Jahr 2018 getätigten Zukäufe werde ich im Laufe meiner Rede noch einmal zurückzukommen und sie Ihnen detaillierter vorstellen.

Doch nicht nur externes Wachstum bestimmt unser Handeln im abgelaufenen Geschäftsjahr. Auch die seit 2014 erworbenen Bestandsimmobilien konnten wir im Rahmen unseres aktiven Asset-Managements signifikant weiterentwickeln. Lassen Sie mich hier die operativen Highlights in der Vermietung/Verwaltung zusammenfassen:

Die derzeit leerstehende Immobilie in der Jägerstraße 54/55 in unmittelbarer Nähe zum historischen Gendarmenmarkt in Berlin-Mitte wird aktuell planmäßig umfassend saniert: Das Dachgeschoss wird vollständig abgebrochen und neu errichtet und die Haustechnik vollständig erneuert, Zudem passen wir die Grundrisse der Räume vom Erdgeschoss bis in die vierte Etage an die zukünftige Nutzung als Büro an. Das Dachgeschoss ist für eine Wohnnutzung vorgesehen: Auf einer Gesamtfläche von rund 650 Quadratmetern entstehen hier zwei hochwertige Penthouse-Wohnungen.

Bereits zu Beginn der umfangreichen Umbaumaßnahmen ist es uns im abgelaufenen Geschäftsjahr gelungen, die kompletten Gewerbeflächen von 4.200 Quadratmetern an den Co-Working-Anbieter „SPACES“ zu vermieten. „SPACES“ steht für hochwertige Flächen im Rahmen des Co-Working Konzepts der Regus-Gruppe. Es handelt sich hier um einen

langfristigen Mietvertrag mit einer Festmietzeit von elf Jahren und einer Option auf zweimal weitere fünf Jahre. Eine Staffelmiete, die uns eine jährliche Steigerung von zwei Prozent innerhalb der Festmietzeit sichert, garantiert uns eine langfristige Wertsicherung im dynamischen Berliner Büroimmobilienmarkt. Wir rechnen mit Übergabe der Flächen an SPACES im Frühjahr 2019. Die annualisierten Mieteinnahmen von mehr als eine Million Euro pro Jahr werden sich nahezu vollständig ergebniswirksam niederschlagen.

Auch in unserer Bestandsimmobilie in der Charlottenstraße 79/80 in Berlin-Mitte konnten wir im abgelaufenen Geschäftsjahr 2017 sowie im ersten Halbjahr 2018 Mietverträge für rund die Hälfte der Gesamtmietfläche neu abschließen und damit die Miete um mehr als 25 Prozent im Vergleich zur Vormiete erhöhen.

Auch in den weiteren Bestandsobjekten haben wir eine sehr gute Vermietungssituation und mit Ausnahme der Jägerstraße 54/55 keinen signifikanten beziehungsweise defacto gar keinen Leerstand.

Bestandsimmobilien – Ankäufe 2017



- Oranienburgerstraße 39, Berlin-Mitte, Wohn- und Geschäftshaus
Erwerb: Okt 2017, Nutzen-Lasten-Wechsel: 01.12.2017,
Mietfläche: 1.818 m²



- Schäfergasse 38-40, Frankfurt am Main, Wohn- und Geschäftshaus
Erwerb: Nov 2017, Nutzen-Lasten-Wechsel: 01.01.2018,
Mietfläche: 1.391 m²



- Stiftstraße 18-20, Frankfurt am Main, Wohn- und Geschäftshaus
Erwerb: Dez 2017, Nutzen-Lasten-Wechsel: 01.03.2018,
Mietfläche: 1.606 m²

Lassen Sie mich im Folgenden auf unsere bereits kurz erwähnten Akquisitionen eingehen: Auf dieser Folie haben wir die drei Immobilien dargestellt, die wir mit notarieller Beurkundung im Geschäftsjahr 2017 erworben haben, auch wenn der Nutzen- und Lastenwechsel zum Teil erst in 2018 erfolgte.

Als erstes erwarben wir im September 2017 das im Jahr 1891 errichtete fünfgeschossige Wohn- und Geschäftshaus in der Oranienburger Straße 39 in der Spandauer Vorstadt in Berlin Mitte. Die Spandauer Vorstadt gilt als der größte und besterhaltene historische Stadtteil Berlins und ist als Bauwerkensemble denkmalgeschützt. Durch die unmittelbare Nachbarschaft des erworbenen Objekts zum historischen Postfuhramt sowie den Projektentwicklungen „Tacheles Areal“ und „Forum an der Museumsinsel“ sind wir von einer nachhaltig positiven Entwicklung der Mikrolage in den kommenden Jahren und damit einer langfristigen

Wertstabilität des Objekts überzeugt. Der Nutzen- und Lastenwechsel erfolgte zum 1. Dezember 2017.

Als nächstes erwarben wir im November 2017 ein siebengeschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit überwiegendem Wohnanteil in direkter Nachbarschaft zur Einkaufsmeile „Zeil“ hier in Frankfurt am Main. Die Immobilie umfasst eine vermietbare Fläche von rund 1.400 Quadratmeter, wovon rund 88 Prozent auf Wohnen mit insgesamt 40 Wohneinheiten entfallen. Der Nutzen- und Lastenwechsel erfolgte zum 1. Januar 2018. Dieses Objekt erwarben wir zusammen mit einem Partner über eine Tochtergesellschaft. Die InCity hält 51 Prozent der Geschäftsanteile an der Tochtergesellschaft, der Projektpartner die verbleibenden 49 Prozent. Den bereits notariell beurkundeten Verkauf dieser Immobilie erläutere ich im Verlauf meiner Rede, so dass ich jetzt zu unserer dritten Akquisition im abgelaufenen Geschäftsjahr komme:

Im Dezember 2017 erwarb die InCity ein weiteres vollvermietetes fünfgeschossiges Wohn- und Geschäftshaus in direkter Nähe zur „Zeil“ in Frankfurt am Main. Die Immobilie umfasst eine vermietbare Fläche von rund 1.500 Quadratmeter, wovon rund 60 Prozent auf Wohnen entfallen. Im Zuge von Modernisierungs-, Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen kann das Viertel rund um die „Zeil“ zukünftig von einer Aufwertung profitieren. Zusätzlich entstehen in direkter Nachbarschaft diverse Wohnprojekte wie die voraussichtlich im Jahr 2020 fertiggestellten Wohnhochhäuser „Die Drei Schwestern“ sowie das Wohnhochhaus „Edge“. Diese Projekte werden die Qualität des Standortes weiter steigern. Der Nutzen- und Lastenwechsel der Immobilie erfolgte zum 1. März 2018.

Bestandsimmobilien – Ankäufe 2018



- Werftstraße 3, Berlin-Mitte, Wohn- und Geschäftshaus
Erwerb: Feb 2018, Nutzen-Lasten-Wechsel: 30.06.2018,
Mietfläche: 2.602 m²



- Jacobsohnstraße 27, Berlin-Pankow, Wohn- und Geschäftshaus
Erwerb: Feb 2018, Nutzen-Lasten-Wechsel: 30.06.2018,
Mietfläche: 1.016 m²

Auch im aktuellen Geschäftsjahr 2018 waren wir auf der Akquisitionsseite nicht untätig. Wir konnten uns zwei attraktive Objekte in Berlin sichern und weitere Mittel, die wir in der letztjährigen Kapitalerhöhung eingeworben hatten, langfristig wertstabil investieren:

Zum einen erwarben wir im Februar 2018 ein im Jahre 1880 errichtetes fünfgeschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit überwiegendem Wohnanteil in der Werftstraße 3 in Berlin-Mitte – Ortsteil Moabit – in unmittelbarer Nähe zum Berliner Hauptbahnhof und Regierungsviertel. Das Gründerzeitgebäude hebt sich optisch durch seine auffallende Architektur hervor und beeindruckt durch eine Fassade mit zahlreichen Fenster- und Gesimsverzierungen. Der Nutzen- und Lastenwechsel erfolgte zum 30. Juni 2018.

Zusammen mit der Werftstraße 3 erwarben wir die Jacobsohnstraße 27 in Berlin. Bei diesem Objekt handelt es sich um ein sechsgeschossiges Wohn- und Geschäftshaus in Berlin-Pankow – Ortsteil Weißensee – mit überwiegendem Wohnanteil. Die rund 1.000 Quadratmeter vermietbare Fläche unterteilen sich in 14 Wohnungen und zwei Gewerbeeinheiten mit einer modernen Ausstattung sowie einer zeitgemäßen Gestaltung der Fassade. Der Nutzen- und Lastenwechsel erfolgte auch hier zum 30. Juni 2018.

Das Geschäftsjahr 2017 / Aktuelles 2018 Operative Highlights (4/5)

Bestandsimmobilien – Verkauf 2018

- ∴ Schäfergasse 38-40, Frankfurt am Main, Wohn- und Geschäftshaus
 - Notarielle Beurkundung: 9. Juli 2018
 - Besitz-, Nutzen- und Lastenwechsel soll in der zweiten Jahreshälfte 2018 erfolgen
 - Mit Verkauf Opportunität genutzt und bei Nutzen- und Lastenwechsel wird Buchgewinn realisiert

- ∴ Der weitere Ausbau des Bestandsportfolios steht unverändert im Fokus der Aktivitäten der InCity Immobilien AG

Ein weiteres operatives Highlight aus dem 1. Halbjahr 2018 ist die notarielle Beurkundung des Verkaufs der Schäfergasse 38/40 in Frankfurt/Main: Am 9. Juli dieses Jahres gaben wir bekannt, dass wir

zusammen mit unserem Projektpartner eine sich bietende Opportunität nutzen und die Immobilie im Rahmen eines Asset-Deals an einen Dritten veräußern werden. Über den Verkaufspreis vereinbarten alle Vertragsparteien Stillschweigen. Der Nutzen- und Lastenwechsel soll noch in der 2. Jahreshälfte 2018 erfolgen.

Wir erwarten hier einen signifikanten Buchgewinn. Die genaue Höhe hängt unter anderem noch von der finalen steuerlichen Strukturierung der Transaktion ab. Bitte haben Sie an dieser Stelle Verständnis, dass ich zum gegenwärtigen Zeitpunkt den Buchgewinn noch nicht genauer beziffern kann. Wir werden nach Vollzug der Transaktion und der finalen steuerlichen Strukturierung darüber berichten können; spätestens im Rahmen des Geschäftsberichts 2018.

Meine sehr verehrten Damen und Herren: An dieser Stelle ist es mir wichtig zu betonen, dass der Ausbau unseres Bestandsportfolios unverändert im Fokus unserer Aktivitäten steht. Der Verkauf der Schäfergasse 38/40 war eine gute Opportunität und selbstverständlich nutzen wir solche Marktopportunitäten, wenn dies im besten Interesse der InCity Immobilien AG und ihrer Aktionäre ist.

Projektbeteiligungen - Highlights

- ∴ „Rhein VII – bildschön leben“ in Düsseldorf
 - Vorabgewinnausschüttung von EUR 1,5 Mio. in 2017 vereinnahmt
- ∴ „Haus 6“ in Düsseldorf
 - Letzten drei der insgesamt sieben Einheiten im ersten Halbjahr 2018 an die Erwerber übergeben
- ∴ „Gallushöfe“ in Frankfurt am Main
 - Ertrag von rd. EUR 0,4 Mio. aus Endabrechnung des Projekts in 2017 vereinnahmt
- ∴ „Elbquartier Blankenese“ in Hamburg
 - Über 94% der Einheiten verkauft; keine Notwendigkeit einer weiteren Risikovorsorge

Ich komme nun zu unseren Projektbeteiligungen.

Das Projekt „Rhein VII – bildschön leben“, das wir gemeinsam mit der CORPUS SIREO Projektentwicklung Wohnen GmbH betreiben, schritt im abgelaufenen Geschäftsjahr 2017 positiv nach Plan voran. Alle Einheiten sind verkauft und mittlerweile bezogen. Die Fertigstellung der Maßnahmen in beiden Baufeldern wurde im Jahr 2017 vollständig abgeschlossen. Die projektbezogene Tochtergesellschaft der InCity AG erhielt im Jahr 2017 eine Vorab-Gewinnausschüttung in Höhe von 1,5 Millionen Euro. Ein Betrag in vergleichbarer Höhe ist für zukünftige Ausschüttungen geplant.

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 zu einem höheren Verkaufspreis angeboten werden. Auch hier sind mittlerweile alle Einheiten verkauft und übergeben. Die letzten drei der insgesamt sieben Wohnungen hatten ihren Nutzen- und Lastenwechsel im 1. Halbjahr 2018.

Die Projektbeteiligung „Gallushöfe“ konnten wir bereits im Geschäftsjahr 2016 erfolgreich abschließen. Im Geschäftsjahr 2017 erfolgte nun die Abrechnung: Die InCity Immobilien AG erhielt eine Gewinnausschüttung von rund 417 Tausend Euro.

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

Allgemeine Einschätzung:

- :: Frankfurt und Berlin sind die Gewinner von Brexit und Digitalisierung
- :: Dynamik aus dem Vorjahr beibehalten; Transaktionsvolumen im 1. HJ 2018 bei rund 25,6 Mrd. EUR (Quelle: JLL)
- :: Dynamische Mietpreisentwicklung, starke Nachfrage und fehlende Kauf/ Investitionsgelegenheiten

Markt Berlin:

- :: Geringe Flächenverfügbarkeit führt zu einem Flächenrückgang im Bürovermietungsmarkt; Nachfrage steigt weiterhin
- :: Angebot - Nachfrage Missverhältnis führt zu einem neuem Spitzenmietpreis von 31,50 EUR / m²

Markt Frankfurt:

- :: Rekordjahr für flexible Office Space Anbieter
- :: Leerstandsquote, vor allem in den Toplagen bei nur noch 2,5% und Spitzenmiete steigt auf 38,50 EUR / m²

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

Aufgrund der Multi-Metropolen Struktur gilt Deutschland, nicht nur im Immobiliensektor, nach wie vor als stabilster Player in der EU und bleibt ein attraktiver Investitionsstandort für inländische und ausländische Anleger. Auch die äußerst stabile Arbeitsmarktlage spricht für den Standort. Der deutsche Immobilienmarkt und hauptsächlich die Städte Berlin und Frankfurt profitieren von der wachsenden Nachfrage, da sie als die Gewinner des Brexits und der Digitalisierung gelten. Marktbeobachter

und Investoren sehen weiterhin hohe Wertstabilität und die Chance auf weitere Wertsteigerungen in Deutschland. ¹

Für den Gewerbeinvestmentmarkt wird bis zum Jahresende 2018 ein Transaktionsvolumen von bis zu 55 Milliarden Euro vorausgesagt. Das Transaktionsvolumen im ersten Halbjahr 2018 lag mit rund 25,6 Milliarden Euro rund acht Prozent hinter dem Rekord-Halbjahr 2017. Der Rückgang wird hauptsächlich mit einem fehlenden Angebot begründet. Für das zweite Halbjahr gehen Marktbeobachter von einer Fortsetzung des florierenden Gewerbeinvestmentmarkts bei gleichen Faktoren aus.

Auch der Bürovermietungsmarkt zeigt sich weiter stark, was unter anderem auch auf den Trend von neuen Arbeitsplatzmodellen wie flexible Office Spaces zurückzuführen ist.

Das prekäre Missverhältnis aus Angebot und Nachfrage ist die Grundlage für das weitere Mietpreiswachstum in fast allen Metropolen. Am deutlichsten fällt das Wachstum in der Hauptstadt aus: Berlin liegt mit einem Anstieg von 13 Prozent bei der Spitzenmiete im Jahresvergleich vor Stuttgart mit einer Steigerung von sieben Prozent. Die Spitzenmiete für Berlin liegt aktuell bei 31,50 Euro pro Quadratmeter pro Monat.

Berlin als äußerst dynamischer Büromarkt hat mit dem anhaltenden Flächenmangel zu kämpfen. So konnte im Bürovermietungsmarkt mit rund 390.000 Quadratmetern insgesamt weniger Fläche umgesetzt werden, was einem Rückgang von acht Prozent gegenüber dem Spitzenhalbjahr 2017 entspricht. Der Flächenleerstand im Büromarktsektor liegt bei nur noch 3,2 Prozent und ist in einigen Teilmärkten wie etwa innerhalb des S-

¹Savills, Gewerbeinvestmentmarkt H1-2018 aufgerufen unter:
<http://www.savills.de/news/article/64899/247484-0/7/2018/gewerbeinvestmentmarkt-deutschland-h1-2018>
(aufgerufen am 30.07.2018)

Bahn-Rings de facto nicht mehr existent. Es ist zu erwarten, dass bis zum Jahresende der Flächenleerstand unter drei Prozent fallen wird.²

Trotz allem mangelt es Berlin nicht an Miet- und Kaufinteressenten. Die starke Nachfrage wird unter anderem von Expansionen der Berliner Unternehmen, Neugründungen und Zuzügen von internationalen und nationalen Unternehmen generiert. Die Hauptstadt als kontinuierlich wachsender Immobilienmarkt zeigt viele Chancen auf und bestätigt damit unsere Strategie.

Berlin wächst: Bis zum Jahresende 2018 werden rund 215.500 Quadratmeter Büroflächen fertiggestellt, wovon rund 80 Prozent schon jetzt vorvermietet sind. Im kommenden Jahr werden mit geplanten 509.200 Quadratmetern wesentlich mehr Flächen auf den Markt kommen, die allerdings bereits heute zu mehr als der Hälfte belegt sind.³

Auch wenn der Fokus unserer Tätigkeit sich hauptsächlich auf Berlin ausrichtet, zählen wir Frankfurt ebenfalls zu unserem Investitionsfokus. Wir verfolgen den wachsenden Frankfurter Immobilienmarkt wachsam und sind immer daran interessiert, Opportunitäten zu nutzen.

Frankfurt überzeugt vor allem als dynamischer Finanzstandort und profitiert am Immobilienmarkt von seiner geographischen Lage: hohe Arbeitsproduktivität und hochqualifizierte Arbeitskräfte, sehr gute Erreichbarkeit mit allen Verkehrsträgern und ein wettbewerbsfähiges Mietpreisniveau im internationalen Vergleich etwa mit London und Paris.

Frankfurt kann ein sehr starkes erstes Halbjahr 2018 auf dem Büovermietungsmarkt aufzeigen, das Umsatzvolumen für das erste

² Jones Lang LaSalle (JLL), Büromarktüberblick, Stichwort: Berlin aufgerufen unter: <http://www.jll.de/germany/de-de/Research/Buromarktueberblick-Germany-JLL.pdf?d5a7d903-9493-45d3-9388-fb4303a83f0b> (aufgerufen am 30.07.2018)

³ Colliers, Büromarkt, Stichwort Berlin aufgerufen unter: <https://www.colliers.de/wp-content/uploads/2018/04/buervermietung-investment-berlin-infographics-q1-2018-colliers-de.pdf>

Halbjahr summiert sich auf 259.200 Quadratmeter und übertraf die erste Jahreshälfte 2017 mit einer Steigerung von 9 Prozent. In Frankfurt sind vor allem flexible Office Space Anbieter sehr aktiv: Laut Jones Lang LaSalle wurden von Januar bis Ende Juni mehr als 350 Verträge in diesem Sektor abgeschlossen, das ist der Spitzenwert der vergangenen zehn Jahre.⁴ Auch der geringe Leerstand von nur noch 2,5 Prozent vor allem in den Top Bankenlagen bestimmt die steigenden Mietpreise in den 1A Lagen Frankfurts. Die monatliche Spitzenmiete ist auf 38,50 Euro pro Quadratmeter gestiegen.

Auch die sehr dynamische Entwicklung Frankfurts am Immobilienmarkt bestätigt unsere Investitionsstrategie und zeigt ein sehr großes zukünftiges Potential auf: Rund 260.000 Quadratmeter Fläche befindet sich derzeit im Bau. Für das Jahr 2018 wird mit einer gesamten Büroflächenfertigstellung von ungefähr 128.000 Quadratmeter gerechnet, allerdings sind auch hier bereits über 72 Prozent belegt.⁵

⁴ Jones Lang LaSalle (JLL), Büromarktüberblick, Stichwort: Frankfurt aufgerufen unter: <http://www.jll.de/germany/de-de/Research/Buromarktueberblick-Germany-JLL.pdf?d5a7d903-9493-45d3-9388-fb4303a83f0b> (aufgerufen am 30.07.2018)

⁵ Collier, Büromarkt, Stichwort Frankfurt, aufgerufen unter: <https://www.colliers.de/wp-content/uploads/2018/01/immobilienmarkt-frankfurt-q4-2017-colliers-180130.pdf> (01.08.2018)

Management-Bewertung:

- :: Zentrales Element im Rahmen der Managementbewertung ist der Quadratmeterpreis, welcher aus Marktdaten abgeleitet wird, welche der Vorstand im Rahmen von Transaktionen, aus einer Vielzahl eigener Kaufangeboten sowie Geboten für den eigenen Immobilienbestand gewinnt
- :: Zudem werden u.a. Vervielfältiger auf Ist- und insbesondere Marktmieten sowie sonstige wertbeeinflussende Faktoren (Capex, mietfreie Zeiten, etc.) zur Verifizierung herangezogen

Bewertung von BNPP REC (externer Dritter):

- :: Zur Validierung der eigenen Bewertung hat der Vorstand zudem einen externen Dritten, die BNPP REC beauftragt, für das gesamte Portfolio der InCity Immobilien Gruppe eine Marktbewertung zum 31. März 2018 durchzuführen
- :: Bewertungsmethode: Hardcore and Topslice im Einklang mit den Empfehlungen der International Valuation Standards (IVS) und Valuation Standards der RICS

Meine sehr verehrten Damen und Herren, lassen Sie mich nun zur Marktbewertung unserer Bestandsimmobilien kommen:

Wir haben unsere Bestandsimmobilien zum 31. März 2018 einer Marktbewertung unterzogen. Die Immobilien der Werftstraße 3 und Jacobsohnstraße 27 in Berlin sind hierin bereits enthalten. Das zentrale Element dieser Management-Bewertung ist der Quadratmeterpreis, welches aus Marktdaten abgeleitet wird. Diese Marktdaten gewinnen wir im Rahmen von Transaktionen, aus einer Vielzahl eigener Kaufangebote sowie Gebote für den eigenen Immobilienbestand. Sofern der Quadratmeterpreis, abhängig von der individuellen Lage, innerhalb einer definierten Bandbreite liegt, ist die Ankaufsrendite sekundär. Auf Grund des langfristigen Anlagehorizonts wird für eine Ankaufsentscheidung die nachhaltige Rendite herangezogen. Zur Verifizierung dieser

Management-Bewertung basierend auf Quadratmeterpreis-Marktdaten verwenden wir unter anderem Vervielfältiger auf Ist- und insbesondere Marktmieten. Darüber hinaus berücksichtigen wir sonstige wertbeeinflussende Faktoren wie zum Beispiel Capex, mietfreie Zeiten, etc. Zudem ziehen wir nachhaltige Bewirtschaftungs- und Instandhaltungskosten sowie weitere nicht umlagefähige Betriebskosten heran.

Um die beschriebene Management-Bewertungsannahmen zu validieren, haben wir als Vorstand zudem einen externen Dritten, die BNP Paribas Real Estate Consult GmbH, beauftragt, für das gesamte Bestandsimmobilienportfolio der InCity Immobilien Gruppe eine Marktbewertung zum 31. März 2018 durchzuführen. BNP Paribas Real Estate Consult verwendete hierzu im Einklang mit den Empfehlungen der International Valuation Standards und den Valuation Standards der Royal Institution of Chartered Surveyors (kurz: RICS) die sogenannte „Investment Methode“ mittels eines „Hardcore and Topslice“-Modells.

Immobilienbewertung zum 31.3.2018 Portfoliowert / NAV je Aktie

Management-Bewertung:

- ∴ Portfoliowert der 10 Bestandsimmobilien (IC1 bis IC10): EUR 163,6 Mio.

Bewertung von BNPP REC (externer Dritter):

- ∴ Portfoliowert der 10 Bestandsimmobilien (IC1 bis IC10): EUR 162,5 Mio.

Der vom Vorstand ermittelte Portfoliowert liegt nur marginal (+0,7%) über dem von BNPP REC ermittelten Wert



Auf Basis der Management Bewertung liegt der innere Wert (Net Asset Value, NAV) des InCity Konzerns zum 31. März 2018 bei EUR 1,40 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, abweichend von der Auftraggeberin übernimmt.

Zusammenfassend führte die Management-Bewertung zu einem Portfolio-Wert der insgesamt zehn Bestandsimmobilien von 163,6 Millionen Euro; die von BNP Parisbas Real Estate Consult zu 162,5 Millionen Euro. Ein marginaler Unterschied von gerade einmal 0,7 Prozent.

Am 6. Juli 2018 kommunizierten wir diese Portfolio-Werte und stellten eine Unternehmenskurzpräsentation mit einem Überblick über die zehn Bestandsimmobilien auf unserer Homepage ein. Ebenfalls in dieser Präsentation enthalten ist eine Berechnung des inneren Werts oder auch Net Asset Values (kurz: NAV) je Aktie. Basierend auf einem Zwischenabschluss, das heißt der Konzernbilanz zum 31. März 2018, und unter Berücksichtigung noch ausstehender Anschaffungskosten von rund 8,7 Millionen Euro für die beiden zu diesem Bilanzstichtag noch nicht übergebenen Immobilien Werftstraße 3 und Jacobsohnstraße 27 in Berlin ergibt sich ein Net Asset Value von 1,40 Euro je Aktie. Dies zeigt

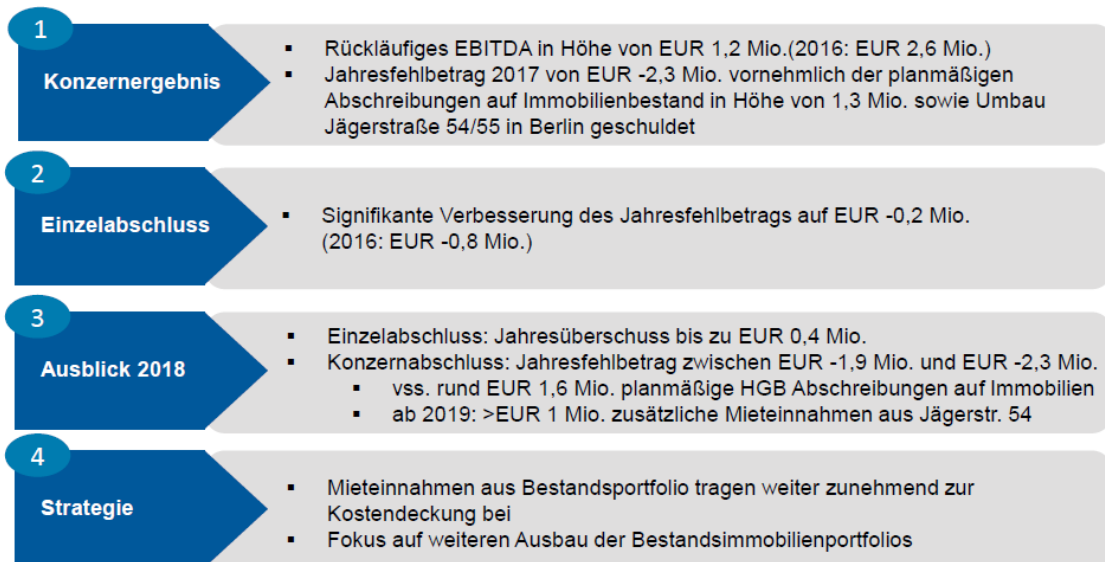
unseres Erachtens im Vergleich zum aktuellen Aktienkurs, dass die InCity-Aktie deutlich unterbewertet ist, auch wenn eine erste positive Kursreaktion in den Tagen nach der Veröffentlichung des NAVs zu beobachten war.

Wir werden in Zukunft regelmäßig im Rahmen unserer Halb- und Volljahresberichterstattung den Net Asset Value je Aktie zum Stichtag veröffentlichen.

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

Das Geschäftsjahr 2017 und Ausblick Ergebnisse – Auf einen Blick

Ergebnis auf Konzern- und Einzelabschlussebene im Rahmen der Erwartungen



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

Auch ich heiÙe Sie herzlich auf der diesjähri-gen Hauptversammlung der InCity Immobilien AG willkommen.

Auf der letztjähri-gen Hauptversammlung der InCity Immobilien AG war ich zwar schon zugegen, allerdings noch in meiner Rolle als Head of Finance im Back-Office, so dass die meisten mich wahrscheinlich nicht bewusst wahrgenommen haben. Lassen Sie mich deswegen ein paar kurze Worte zu meiner Person sagen:

Mein Name ist Helge Hehl, ich bin 42 Jahre alt und bei der InCity seit November 2016 tätig. Im November 2017 erfolgte meine Bestellung zum Finanzvorstand der Gesellschaft. Von meiner Ausbildung her bin ich Diplom-Kaufmann und gelernter Bankkaufmann. Studiert habe ich an der Universität Regensburg sowie über ein Stipendium an der Leeds School of Business at the University of Boulder at Colorado in den USA. Nach meinem Studium war ich unter anderem sechs Jahre in der Transaktionsberatung bei Ernst & Young in Berlin tätig und beschäftigte mich vornehmlich mit dem Thema Financial Due Diligences bei Unternehmenskäufen und -verkäufen sowie Unternehmensbewertungen. Anschließend wechselte ich von der Beratung zur heutigen Deutschen Wohnen SE als Head of Investor Relations mit erweitertem Aufgabengebiet Mergers & Acquisitions.

Soviel zu meiner Person.

Ich komme nun zu den Ergebnissen des Geschäftsjahres 2017.

Die InCity Immobilien AG lag sowohl im Konzern als auch auf Einzelabschluss-ebene mit ihren Ergebnissen im Rahmen der Erwartungen und Prognosen. Auf Konzernebene verzeichnete die InCity

Immobilien AG ein rückläufiges EBITDA von 1,2 Millionen Euro, im Wesentlichen bedingt durch ein deutlich geringeres Projektvolumen. Wie im Ausblick für das Geschäftsjahr 2017 im Rahmen des Geschäftsberichts 2016 angekündigt, war die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage in 2017 – mit der vollständigen Ertragsrealisierung des Projekts „Gallushöfe“ in 2016 – maßgeblich von den bestehenden und zukünftigen Investitionen in den Bestandsimmobilien gekennzeichnet. Auch im Jahr 2017 verfolgte der InCity Konzern mit dem Erwerb von insgesamt drei weiteren Bestandsimmobilien in Berlin und Frankfurt am Main die Strategie des Ausbaus des Bestandsportfolios, wie von meinem Vorstandskollegen Michael Freund ja bereits ausgeführt. Nutzen- und Lastenwechsel erfolgte jedoch im abgelaufenen Geschäftsjahr nur für eine Immobilie (die „Oranienburger Straße 39 in Berlin) für nur einen Monat, so dass die Auswirkungen auf die Ertragslage im Konzern noch nicht den nachhaltigen Volljahreszeitraum betreffen.

Insbesondere bedingt durch die planmäßigen HGB-Abschreibungen auf den Immobilienbestand in Höhe von rund 1,3 Millionen Euro in 2017 sowie den Leerstand in der sich im Umbau befindlichen „Jägerstraße 54/55“ lag der Jahresfehlbetrag im Konzern bei minus 2,3 Millionen Euro und damit innerhalb der prognostizierten Bandbreite bis zu minus 2,4 Millionen Euro. In der Jägerstraße 54/55 in Berlin-Mitte erwarten wir nach erfolgtem Umbau ab Anfang 2019 für die kommenden Jahre Mieteinnahmen von mehr als einer Million Euro pro Jahr, welche sich nahezu vollständig ergebniswirksam niederschlagen werden. Die Baugenehmigung liegt mittlerweile vor, es gab jedoch Verzögerungen, so dass wir jetzt mit Mieterträgen ab dem Ende des 1. Quartals bzw. Beginn des 2. Quartal 2019 planen. Mit dem erfolgreichen Abschluss des langfristigen Mietvertrags mit dem Co-Working Anbieter „Spaces“, einer Marke von Regus, konnten wir hier einen wichtigen großen Meilenstein setzen.

Auf Einzelabschlussebene verbesserten wir den Jahresfehlbetrag signifikant von minus 0,8 Millionen Euro im Jahr 2016 auf minus 168 Tausend Euro. Die Verbesserung gelang uns trotz eines Sondereffektes aus der Kapitalerhöhung in Höhe von rund 460.000 Euro. Im Jahr 2016 betrug der Sondereffekt der damaligen Kapitalerhöhung rund 266.000 Euro.

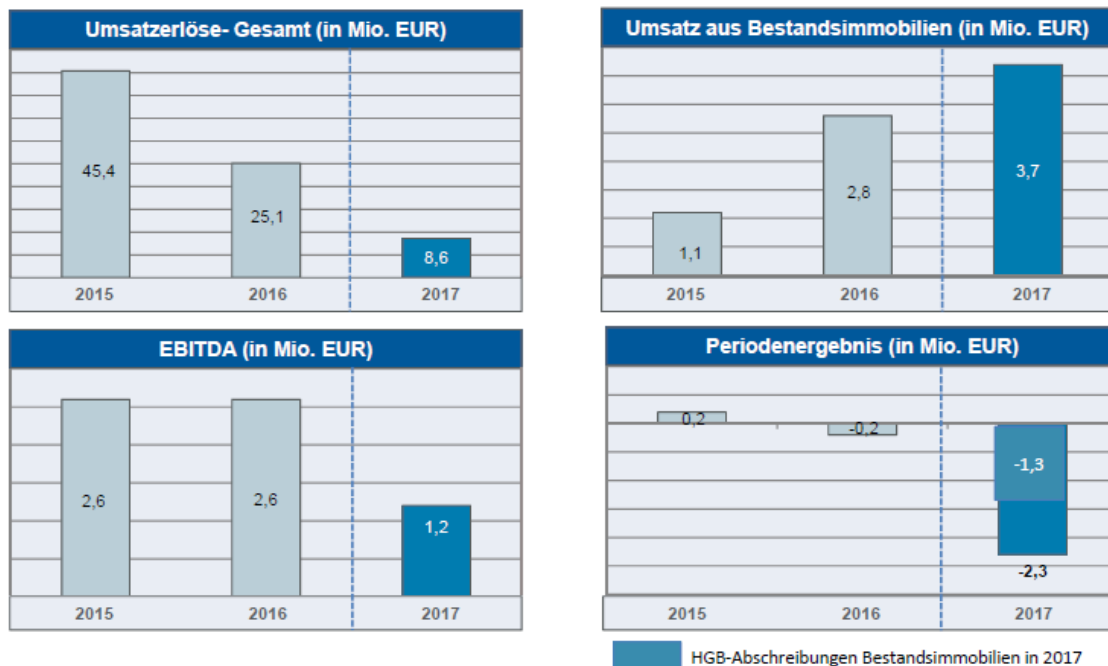
Ich komme nun zum laufenden Geschäftsjahr 2018. Auf Einzelabschlussebene erwarten wir den Break-even; das heißt konkret einen Jahresüberschuss von bis zu 400.000 Euro. Auf Konzernebene erwarten wir nochmals einen deutlichen Jahresfehlbetrag zwischen minus 1,9 und minus 2,3 Millionen Euro. Dieser Fehlbetrag auf Konzernebene ist jedoch vor dem Hintergrund der folgenden Faktoren zu würdigen:

1. Die Bilanzierung der Bestandsimmobilien nach HGB erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten. Das heißt, dass für die derzeit sich im Bestand der InCity Gruppe befindlichen zehn Bestandsimmobilien im Jahr 2018 voraussichtlich planmäßige Abschreibungen in Höhe von rund 1,6 Millionen Euro anfallen und den HGB-Buchwert entsprechend vermindern. Darüber hinaus bleiben die von meinem Vorstandskollegen Michael Freund dargestellten substantiellen Marktwertsteigerungen in Folge der positiven Marktentwicklung sowie die operative Wertsteigerung durch aktives Asset Management in der HGB-Bilanzierung unberücksichtigt. Dies alles führt aber zu stillen Reserven.
2. Zusätzlich erwirtschaftet der Konzern im laufenden Jahr Tilgungsleistungen auf bestehende Bankverbindlichkeiten von voraussichtlich rund 1,4 Millionen Euro, welche automatisch zu einer Erhöhung des Net Asset Values (NAV) beitragen und somit im Rahmen der Finanzierung eigenkapitalerhöhend sind.

3. Auch in diesem Jahr haben wir einen geplanten Leerstand in der sich im Umbau befindlichen und für den Bürobereich bereits komplett vermieteten Jägerstraße 54/55 in Berlin-Mitte. Ab dem Frühjahr 2019 erwarten wir hier wie angesprochen annualisierte Mietmehreinnahmen von mehr als einer Million Euro.

Der Ausbau unseres Bestandsimmobilienportfolios steht weiterhin im Fokus unserer Aktivitäten. Auch opportunistische Objekte, bei denen wir umsetzbare Optimierungsmöglichkeiten sehen, schließen wir für einen Erwerb ausdrücklich nicht aus.

Finanzkennzahlen 2017 Ertragslage des InCity Konzerns



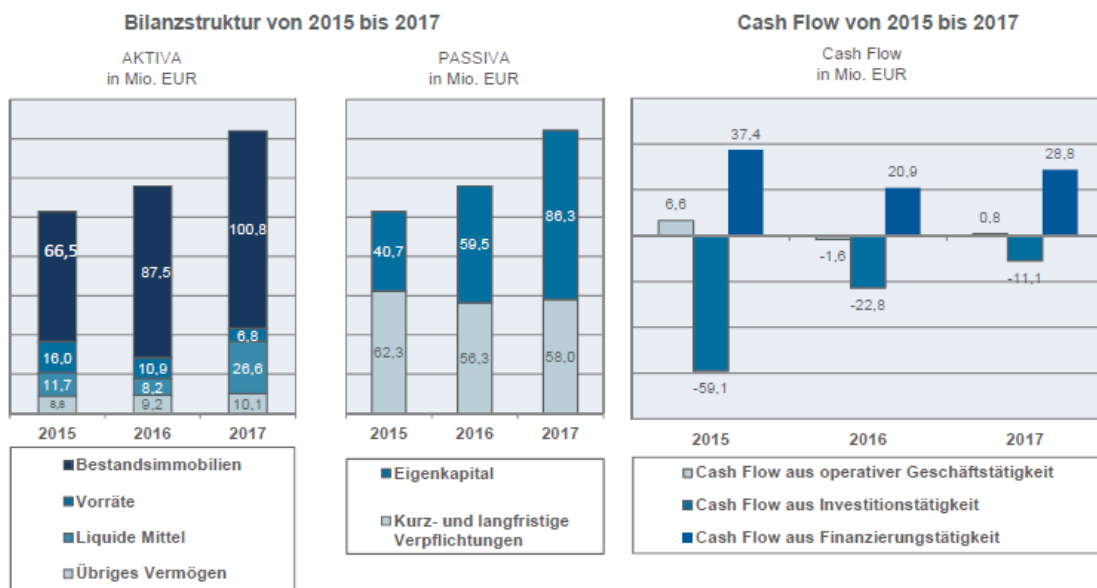
Ich erläutere Ihnen nun Details zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage für den Konzern für das Geschäftsjahr 2017.

Insgesamt führten die auslaufenden Projektbeteiligungen zu einer signifikanten Reduzierung der Umsätze und korrespondierend damit zu einem rückläufigen Materialaufwand im InCity Konzern. Rechts oben im dargestellten Chart sehen Sie die Steigerung der Umsatzerlöse aus den Bestandsimmobilien. Hieran lässt sich der Aufbau des Bestandsportfolios in den vergangenen drei Jahren sehr schön ablesen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen konnten trotz gestiegener Kapitalerhöhungskosten im Jahr 2017 gegenüber dem Vorjahr um 144.000 Euro vermindert werden. Insgesamt stellt sich das Konzern-EBITDA mit 1,2 Millionen Euro im Vergleich zu Vorjahr (2,6 Millionen Euro) geringer aber positiv dar. Dies ist im Wesentlichen auf das geringere Projektvolumen zurückzuführen.

Insgesamt erzielte der Konzern einen Jahresfehlbetrag von rund minus 2,3 Millionen Euro. Wie eingangs erwähnt liegt der Grund dafür vornehmlich in den planmäßigen Abschreibungen der Bestandsimmobilien von rund 1,3 Millionen– hier auch farbig abgesetzt dargestellt – sowie im eingeplanten Leerstand der „Jägerstraße 54/55“.

Finanzkennzahlen 2017 Vermögens- und Finanzlage des InCity Konzerns



Auf dieser Folie sehen Sie die Vermögens- und Finanzlage des InCity Konzerns zu den Stichtagen 31. Dezember 2015 bis 31. Dezember 2017.

Unseren bislang im Konzern aufgebauten Immobilienbestand konnten wir maßgeblich zu sehr guten Konditionen langfristig refinanzieren. Gleichzeitig erhöhten wir die Eigenkapitalquote von 39,5 auf knapp 60 Prozent. Die Basis für diese Verbesserung bildeten die Zuflüsse aus den in den vergangenen drei Jahren durchgeführten Kapitalerhöhungen sowie deren Reinvestition in wertstabile Immobilien. Dies bildet eine solide Basis für die Zukunft des Konzerns.

Ich möchte an dieser Stelle nochmals ausdrücklich darauf hinweisen, dass die substantielle Wertsteigerung in Folge der positiven Marktentwicklung in der Rechnungslegung nach HGB unberücksichtigt und somit in dem HGB-Buchwert von 100,8 Millionen Euro zum 31. Dezember 2017 nicht enthalten ist. Die stillen Reserven belaufen sich zum Zeitpunkt der

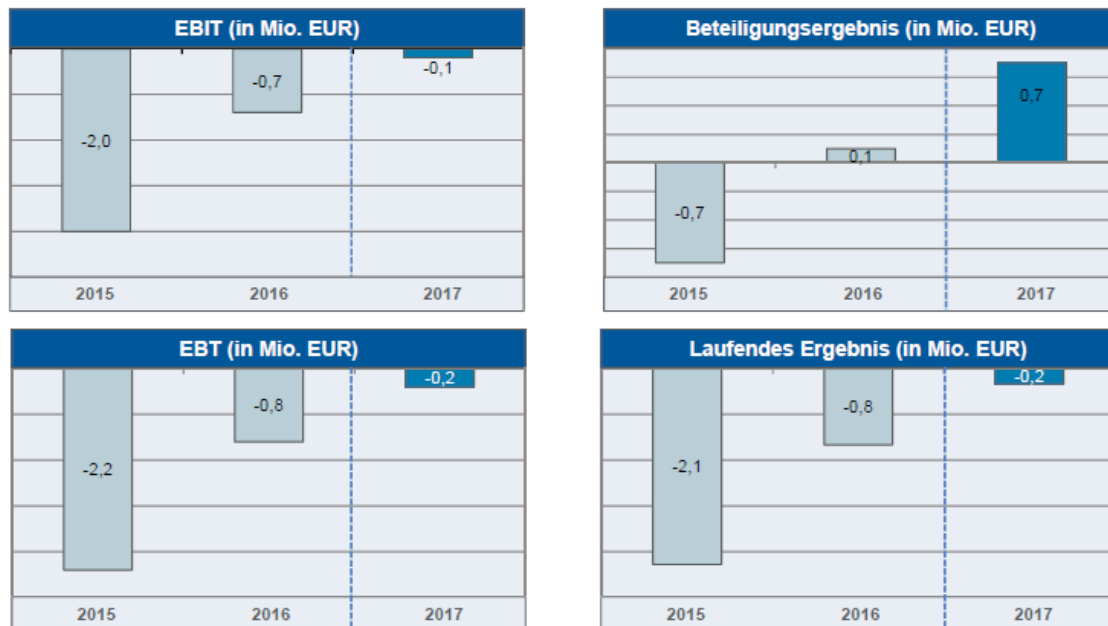
Managementbewertung (31. März 2018) für alle zehn Bestandsimmobilien auf rund 35 Millionen Euro. Bitte beachten Sie, dass der Bilanzwert der Bestandsimmobilien zum 31. Dezember 2017 nur die ersten sechs erworbenen Bestandsimmobilien in Höhe von rund 99,1 Millionen Euro berücksichtigt sowie die geleisteten Anzahlungen für die Schäfergasse 38/40 sowie Stiftstrasse 18/20 in Frankfurt am Main von insgesamt rund 1,7 Millionen Euro. Die Schäfergasse 38/40 hatte ihren Nutzen- und Lastenwechsel am 1. Januar 2018, die Stiftstraße 18/20 am 1. März 2018 und die Werfstraße 3 und Jacobsohnstraße 27 in Berlin jeweils am 30. Juni 2018 und sind somit in der Bilanz zum 31. Dezember 2017 noch nicht enthalten.

Der Cashflow aus operativer Tätigkeit im abgelaufenen Geschäftsjahr mit positiven 0,8 Millionen Euro resultiert im Wesentlichen aus dem (zahlungswirksamen) EBITDA (ohne das Beteiligungsergebnis) sowie den Veränderungen des Net Working Capital und ist im Vergleich zum Vorjahr um erfreuliche 2,4 Millionen Euro angestiegen.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit in Höhe von minus 11,1 Millionen Euro ist vornehmlich auf den Erwerb des Objektes Oranienburger Straße 39 in Berlin-Mitte sowie den geleisteten Anzahlungen auf die Bestandsimmobilien Schäfergasse 38/40 sowie Stiftstraße 18/20 in Frankfurt am Main zurückzuführen.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit von 28,8 Millionen Euro resultiert maßgeblich aus der auf Ebene der Muttergesellschaft durchgeführten Barkapitalerhöhung sowie dem Saldo von Aufnahme und Rückführung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie Verbindlichkeiten eines Projektpartners.

Finanzkennzahlen 2017 Ertragslage der InCity AG



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

Das operative EBIT der InCity AG konnte von minus zwei Millionen Euro auf rund minus 100.000 Euro verbessert werden. Das laufende Ergebnis fiel mit rund minus 168.000 Euro ebenfalls deutlich besser aus als im Vorjahr mit rund minus 800.000 Euro.

Die Beteiligungserträge in Höhe von rund 417.000 Euro stammen aus der Gewinnausschüttung aus der abgeschlossenen Beteiligung „Gallushöfe“. Zusätzlich wurden Erträge aus dem Gewinnabführungsvertrag mit der Tochtergesellschaft Rheinblick Lage 1 GmbH in Höhe von 1.643.000 Euro erzielt. Diese umfassen insbesondere die vorgenommene Gewinnausschüttung des Projekts „Rhein VII“ in Höhe von 1.500.000 Euro (brutto, vor Steuern) sowie das realisierte Ergebnis der übergebenen

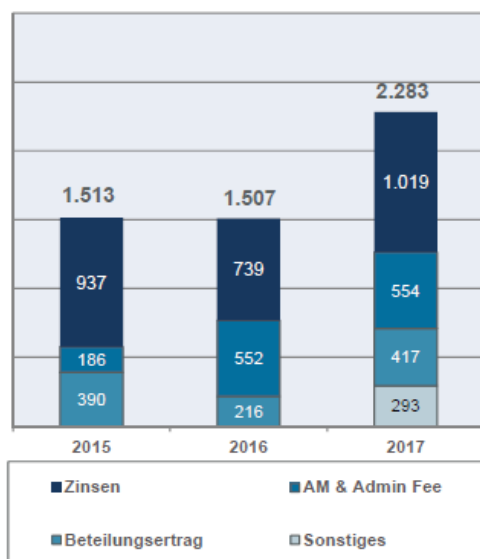
Wohnungen des in Eigenregie vermarkteten „Haus 6“ (unter Berücksichtigung von konzerninterner Zinsen aus dem Gesellschafterdarlehen). Diesen Erträgen standen in 2017 zum einen die ausschüttungsbedingten Abschreibungen auf Finanzanlagen in Höhe von 1.350.000 gegenüber: Diese umfassen im Wesentlichen den – im Beteiligungsbuchwert aktivierten – Nettoanteil der Gewinnausschüttung des Projekts „Rhein VII“ mit 1.050.000 Euro sowie den anteilig realisierten Gewinn an „Haus 6“ mit 300.000 Euro. Somit ergab sich ein Beteiligungsergebnis von 707.000 Euro, im Jahr 2016 lag dieses Ergebnis bei 130.000 Euro. Das Beteiligungsergebnis im Jahr 2016 umfasste Beteiligungserträge von 216.000 Euro sowie Aufwendungen im Rahmen von Verlustübernahmen von Tochtergesellschaften mit einem Ergebnisabführungsvertrag in Höhe von rund 86.000 Euro.

Das Ergebnis vor Steuer (kurz EBT) sowie das laufende Ergebnis konnte in den vergangenen drei Jahren deutlich von jeweils mehr als minus zwei Millionen Euro auf rund minus zweihunderttausend Euro verbessert werden.

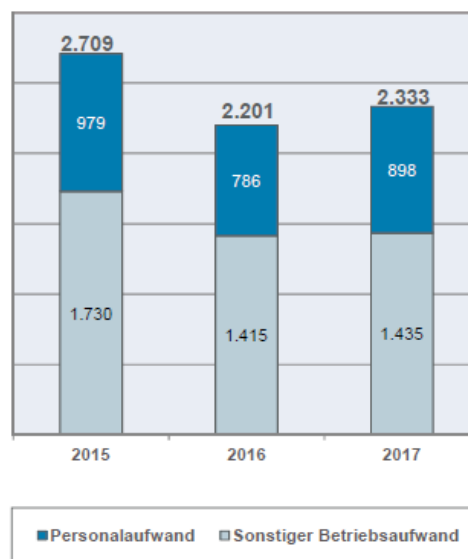
Finanzkennzahlen 2017

Ertrags- und Kostenentwicklung der InCity AG

Ertragsentwicklung
von 2015 bis 2017
in TEUR



Operative Kosten von 2015 bis 2017
in TEUR



Die Einnahmen der InCity AG setzen sich zusammen aus Managementgebühren, Zinsen aus der Gesellschafterfinanzierung der Bestandsimmobilien und der Projektbeteiligungen sowie Beteiligungserträgen. Die Position „Sonstiges“ umfasst im vergangenen Jahr die schon ausgeführte Gewinnabführung der Tochtergesellschaft Rheinblick Lage 1 GmbH in Höhe von 1.643.000 Euro sowie die damit zusammenhängenden und bereits erläuterten ausschüttungsbedingten Abschreibungen auf Finanzanlagen in Höhe von 1.350.000 Euro. Die Einnahmen im abgelaufenen Geschäftsjahr lagen mit insgesamt rund 2,3 Millionen Euro deutlich über dem Niveau des Vorjahres mit 1,5 Millionen Euro. Während die vereinnahmten Asset-Management-Gebühren im Vorjahresvergleich mit rund 0,6 Millionen Euro nahezu unverändert blieben, konnten die Zinserträge um rund 280.000 Euro auf gut eine Million Euro gesteigert werden. Der Anstieg der Zinserträge aus an Bestandsgesellschaften gewährten Darlehen um 151.000 Euro resultiert

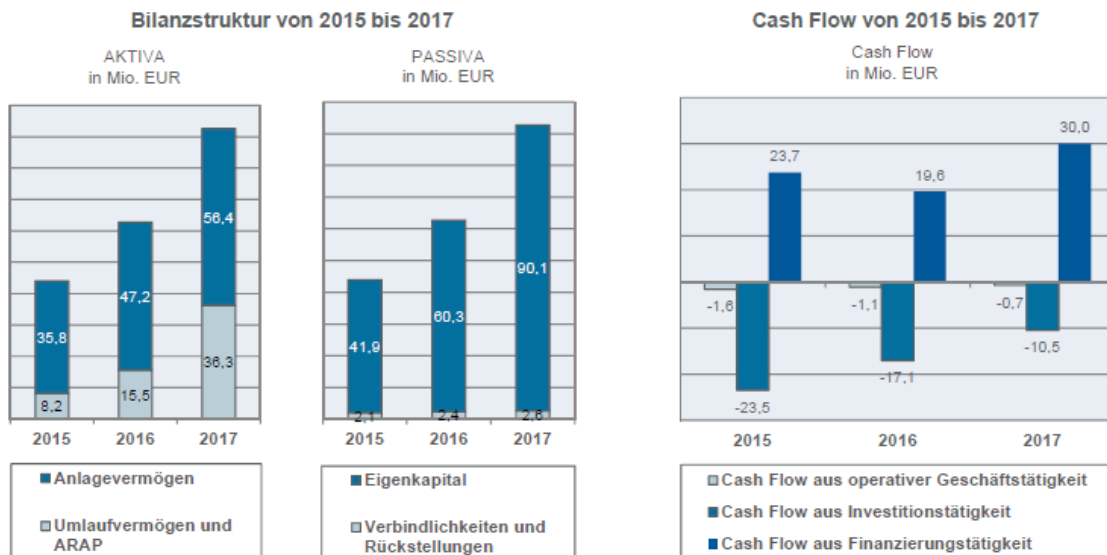
im Wesentlichen aus der im Jahr 2017 ganzjährig gewährten Ausleihung für das Objekt Charlottenstraße 79/80 in Berlin (2016: nur für rund vier Monate). Der Anstieg der Zinserträge aus Gesellschafterdarlehen an Projektgesellschaften um rund 129.000 Euro resultiert maßgeblich aus der Ausleihung im Rahmen des Erwerbs des „Haus 6“ in Düsseldorf seit Dezember 2016.

Die operativen Kosten stiegen um rund 132.000 Euro. Ursächlich hierfür sind hier die Personalaufwendungen. Sie stiegen um rund 112.000 Euro. Dabei ist zu beachten, dass hier auch die an die beteiligten Mitarbeiter weitergereichte Sondervergütung für einen Verkaufsprozess im Rahmen von Asset-Management-Dienstleistungen gegenüber konzernexternen Dritten in Höhe von rund 42.000 Euro enthalten sind, die in den Umsatzerlösen ebenfalls abgebildet sind. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen stiegen um rund 20.000 Euro; auch wenn die Kosten für die Kapitalerhöhung im Jahr 2017 bei rund 460.000 Euro im Vergleich zu 266.000 Euro im Jahr 2016 lagen; ein Plus von 194.000 Euro. Ursächlich für die gestiegenen Kosten der Kapitalerhöhung waren insbesondere die Dienstleistungen im Zusammenhang mit der erfolgreichen Gewinnung von Neu-Investoren im Rahmen der durchgeführten Kapitalerhöhung. Diese konnten jedoch durch Kosteneinsparungen, insbesondere in den Abschluss- und Prüfungskosten und Akquisitionskosten (auch für Dritte) nahezu vollständig kompensiert werden.

Insgesamt lässt sich an diesen beiden Charts ablesen, dass wir die Deckung der operativen Kosten im Jahr 2017 auf Einzelabschlussebene fast erreichen konnten. Mit dem bereits vollzogenen Ausbau des Bestandsimmobilienportfolios in diesem Jahr sowie mit weiter ansteigenden Asset-Management-Gebühren und Zinserträgen aus

Gesellschafterdarlehen werden wir weitere Fortschritt erzielen und die Deckung der operativen Kosten erreichen können.

Finanzkennzahlen 2017 Vermögens- und Finanzlage der InCity AG



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

Die Finanzanlagen – und damit im Wesentlichen das hier abgebildete Anlagevermögen – 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 9,2 Millionen Euro resultiert mit rund 7,3 Millionen Euro im Wesentlichen aus der Ausleihung an die Objektgesellschaft für das Bestandsobjekt Oranienburger Straße 39 in Berlin, mit rund 1,8 Millionen Euro aus der Finanzierung des Umbaus in der Jägerstraße 54/55 in Berlin-Mitte sowie mit rund 1,1 Millionen Euro aus der Kaufpreisanzahlung sowie Nebenkosten für das Bestandsobjekt Schäfergasse 38/40 in Frankfurt. Gegenläufig wirkte die gewinnbasierte

Teilwertabschreibung des Beteiligungsbuchwerts der Rheinblick Lage 1 aus der Gewinnausschüttung RheinCOR und der realisierten Gewinne der übergebenen Wohneinheiten des „Haus 6“ in Höhe von rund 1,3 Millionen Euro.

Das Umlaufvermögen enthält größtenteils Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände in Höhe von 14,6 Millionen Euro sowie Kassenbestände und Bankguthaben in Höhe von 21,6 Millionen Euro zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2017.

Auf Grund der im Geschäftsjahr 2017 durchgeführten Kapitalmaßnahme liegt das Eigenkapital unter Berücksichtigung des leicht negativen Ergebnisses im vergangenen Geschäftsjahr um rund 29,8 Millionen Euro höher als im Vorjahr.

Der Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit konnte im Vorjahresvergleich unter anderem bedingt durch den geringeren Jahresfehlbetrag unter Berücksichtigung von zahlungswirksamen Sachverhalten leicht auf minus 0,7 Millionen Euro verbessert werden.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit in Höhe von minus 10,5 Millionen Euro 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 der bereits beschriebenen Gesellschafterdarlehen im Rahmen von Ausleihungen im Finanzanlagevermögen.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit resultiert maßgeblich aus der im Geschäftsjahr durchgeführten Barkapitalerhöhung mit einem Bruttoemissionserlös in Höhe von 29,9 Millionen Euro.

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 EUR 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 Barkapitalerhöhung erfolgreich durch, über die wir schon auf der letztjährigen Hauptversammlung Bericht erstatteten. Lassen Sie mich kurz die wesentlichen Eckdaten zusammenfassen, da wir hier über das Geschäftsjahr 2017 berichten:

Der Vorstand der InCity AG beschloss 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, 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 wurden in erster Linie in den weiteren Ausbau des Bestandsimmobilienportfolios reinvestiert.

Das Geschäftsjahr 2018 – Ausblick – ohne Ergebnisbeiträge aus weiteren Akquisitionen in 2018 –

Ausblick Einzelabschlussebene InCity Immobilien AG

- :: Jahresüberschuss zwischen EUR 0,0 Mio. und EUR 0,4 Mio. erwartet

Ausblick Konzernebene InCity

- :: Jahresfehlbetrag zwischen EUR -1,9 Mio. und EUR -2,3 Mio. erwartet
 - Vss. rund EUR 1,6 Mio. Abschreibungen p.a. auf Bestandsimmobilien; zudem keine Berücksichtigung von Wertsteigerungen
 - Zusätzliche Mieteinnahmen von mehr als EUR 1 Mio. p.a. aus der derzeit sich im Umbau befindlichen Jägerstraße 54-55, Berlin (ab 2019)
 - Zudem tragen Tilgungsleistungen auf Bankverbindlichkeiten von vss. EUR 1,4 Mio. in 2018 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 2018 geben.

Die InCity AG wird auf Einzelabschlussebene voraussichtlich im Geschäftsjahr 2018 die Kostendeckung erreichen und einen Jahresüberschuss zwischen 0 und 400.000 Euro erzielen. Ein wesentlicher Grund hierfür ist, dass bis dato keine mit einer Kapitalerhöhung verbundenen Kosten (in 2017: 460.000 Euro) angefallen sind bzw. geplant sind.

Hierbei ist auch zu beachten, dass diese Ergebnisprognose analog zu der folgenden Konzern-Ergebnisprognose keine positiven Ergebnisbeiträge aus potentiellen unterjährigen Akquisitionen von Bestandsimmobilien in 2018 berücksichtigt; die zuletzt getätigten Akquisitionen der Werftstraße 3 und Jacobsohnstraße 27 in Berlin sind jedoch hier bereits enthalten, auch

wenn der tatsächliche Nutzen- und Lastenwechsel 2 Monate nach dem geplanten Nutzen- und Lastenwechsel vollzogen wurde. Dies hat jedoch keine signifikante Auswirkung auf die Ergebnisprognose auf Einzelbeziehungsweise Konzernabschlussebene.

Für den InCity Konzern planen wir ebenfalls ohne Berücksichtigung von potentiellen zukünftigen Akquisitionen einen Jahresfehlbetrag zwischen minus 1,9 Millionen und minus 2,3 Millionen Euro. Die wesentlichen Ursachen des immer noch negativen Ergebnisses auf Konzernebene – jährliche HGB-Abschreibungen, Leerstand der Bestandsimmobilie „Jägerstraße 54/55 – wurden bereits detailliert erläutert.

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 2018 und darüber hinaus. Auch auf Grund unseres Netzwerks sowie der noch vorhandenen liquiden 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 zum Teil in einem fortgeschrittenen Stadium mit diversen potentiellen Ankaufsoportunitäten, bei denen wir uns teilweise jeweils in sehr vielversprechenden Gesprächen mit den Verkäufern befinden. Detailliertere Informationen hierzu kann ich aus verständlichen Gründen auf Grund der laufenden Verkaufsprozesse nicht weitergeben.

Liebe Aktionärinnen und Aktionäre, ich hoffe, dass Sie unseren 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!

InCity Immobilien AG

Frankfurt am Main

Ordentliche Hauptversammlung
29. August 2018
