

## INCITY-HALBJAHRESERGEBNIS 2019 IM PLAN – PROGNOSE FÜR DAS GESAMTJAHR 2019 WIRD BESTÄTIGT

- ∴ Konzernfehlbetrag im 1. Halbjahr 2019 wie geplant, positives Ergebnis auf AG-Ebene
- ∴ Eine Bestandsimmobilie in Besitz übergegangen, eine opportunistisch veräußert
- ∴ Prognose für das Gesamtjahr 2019 unverändert

**Frankfurt am Main, 19. September 2019. Die InCity Immobilien AG weist in ihrem heute veröffentlichten Halbjahresbericht 2019 auf der Ebene des Einzelabschlusses ein positives Ergebnis von TEUR 53 sowie im Konzern einen Fehlbetrag von TEUR -870 aus. Damit liegen die Ergebnisse nahezu auf dem Niveau des 1. Halbjahres 2018 (HJ-Ergebnis 2018 AG: TEUR 93, Konzern TEUR -753). Das operative Ergebnis (EBITDA) im Konzern stieg gegenüber dem Vorjahreszeitraum um TEUR 303 auf TEUR 890; dies ist im Wesentlichen auf den Verkauf der die Bestandsimmobilie „Jacobsohnstraße 27“ in Berlin haltenden Objektgesellschaft zurückzuführen (TEUR 261). „Mit diesen Ergebnissen liegen wir im Rahmen unserer Planung“, sagt Finanzvorstand Helge H. Hehl. „Anzumerken ist, dass sich aufgrund der HGB-Bilanzierung die Wertsteigerung unserer Objekte nicht auf das ausgewiesene Ergebnis niederschlägt, während planmäßige HGB-Abschreibungen auf die Immobilien das Konzernergebnis im 1. Halbjahr 2019 um rund TEUR 800 verminderten.“**

Der Fokus des ersten Halbjahrs 2019 lag in der weiteren Umsetzung der in den Vorjahren initiierten Vermietungen und Umbaumaßnahmen. Sämtliche Bestandsobjekte weisen eine sehr gute Vermietungssituation und keine signifikanten Leerstände auf. Ausnahme sind die sich noch im Umbau befindliche „Jägerstraße 54/55“ in Berlin-Mitte sowie die Wohnungen im neu erworbenen „Leipziger Platz 8“ in Berlin-Mitte. In der „Jägerstraße 54/55“ erfolgte nach Beendigung des 1. Halbjahres 2019 die Übergabe der Büroflächen (rund 4.200 m<sup>2</sup>) an den Bestandsmieter. Diese Flächen werden ab Herbst 2019 annualisierte Mieteinnahmen von rund EUR 1 Mio. generieren. Am 31. März 2019 erfolgte der Besitz-, Nutzen- und Lastenwechsel für die im November 2018 erworbene Bestandsimmobilie „Leipziger Platz 8“ in Berlin-Mitte. Es handelt sich um ein zehngeschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit überwiegendem Büroanteil in bester Lage am zentralen Leipziger Platz. Die Immobilie umfasst eine

## CORPORATE NEWS

vermietbare Fläche von rund 5.100 m<sup>2</sup>, wovon mehr als zwei Drittel auf Büroflächen entfallen, die vollständig vermietet sind. Die übrigen Flächen entfallen auf insgesamt drei Wohnungen, die renoviert werden.

Im April 2019 veräußerte die InCity im Rahmen eines Share-Deals die Bestandsimmobilie „Jacobsohnstraße 27“ in Berlin. Aus dem Verkauf resultiert auf Konzernebene, wie bereits erwähnt, ein Gewinn in Höhe von rund TEUR 261. Mit diesen beiden Transaktionen umfasst das Bestandsportfolio des InCity Konzerns zum Bilanzstichtag 30. Juni 2019 gegenüber dem 31. Dezember 2018 unverändert neun Bestandsimmobilien.

Die Ergebnisprognose für den InCity Konzern sowie für die InCity AG (Einzelgesellschaft) für das Geschäftsjahr 2019, die im März 2019 abgegeben wurde, bleibt unverändert und wird somit bestätigt. Im Konzern wird ohne Berücksichtigung von positiven Ergebnisbeiträgen aus potenziellen Akquisitionen weiterhin ein Jahresfehlbetrag zwischen EUR -2,1 Mio. und EUR -2,4 Mio. erwartet. Der Konzernergebniseffekt aus dem Verkauf der Bestandsimmobilie „Jacobsohnstraße 27“ war in der im März abgegebenen Prognose nicht enthalten. Im Wesentlichen durch den Verzug der Übergabe an den Mieter der Gewerbeflächen in der „Jägerstraße 54/55“ entstand jedoch ein gegenläufiger Effekt, so dass die Ergebnisprognose unverändert bleibt. Auf Einzelgesellschaftsebene der InCity AG ist – ebenfalls ohne die Berücksichtigung von eventuellen Akquisitionen – unverändert mit einem Jahresergebnis zwischen EUR -0,3 Mio. und EUR +0,1 Mio. zu rechnen.

„Es ist uns gelungen, insbesondere durch aktives Asset Management Werte für unser Unternehmen und unsere Aktionäre zu schaffen“, sagt Michael Freund, Vorstandsvorsitzender der InCity Immobilien AG. „Wir sind unverändert zuversichtlich, dass die von uns bevorzugten Standorte Berlin und Frankfurt weiterhin Wachstumspotenzial bieten. Trotz des Verkaufs der Immobilie „Jacobsohnstraße 27“ in Berlin steht der Ausbau des Bestandsportfolios unverändert im Mittelpunkt unserer Aktivitäten. Dessen ungeachtet nutzen wir Opportunitäten zum Verkauf, wenn dies im besten Interesse der Gesellschaft und ihrer Aktionäre ist. Aufgrund der anhaltenden Angebotsknappheit auf dem Immobilienmarkt in Verbindung mit unseren strengen Ankaufskriterien ist jedoch mit einer Verlangsamung der Ankäufe in den kommenden Jahren zu rechnen.“

## CORPORATE NEWS

Signifikante Wertsteigerungen in Folge der positiven Marktentwicklung sowie die operative Wertsteigerung durch aktives Asset Management bleiben in der HGB-Rechnungslegung unberücksichtigt. Dies führt aber zu stillen Reserven. Wie bereits im Vorjahr unterzog die InCity ihre Bestandsimmobilien zum 31. März 2019 einer Marktbewertung durch einen externen Dritten. Die Immobilie Leipziger Platz 8 wurde dabei berücksichtigt. Auf Basis der sich zum 30. Juni 2019 im Eigentum befindlichen neun Bestandsimmobilien (ohne „Jacobsohnstraße 27“ in Berlin) mit einem Wert von insgesamt rund EUR 205,7 Mio. sowie unter Berücksichtigung von rund EUR 4,9 Mio. aktivierter und werterhöhenden Umbauinvestitionen im zweiten Quartal 2019 in der „Jägerstraße 54/55“ in Berlin-Mitte ergibt sich – einschließlich der weiteren Bilanzpositionen im Konzern – zum 30. Juni 2019 ein Net Asset Value von EUR 1,46 je Aktie. Somit valutiert die InCity-Aktie mit einem deutlichen NAV-Abschlag. Einzelheiten zu den Bestandsimmobilien sind der aktualisierten Unternehmenspräsentation zu entnehmen, die genauso wie der Halbjahresbericht 2019 auf der Website einzusehen ist ([www.incity.ag](http://www.incity.ag)).

Für Rückfragen wenden Sie sich bitte an:

**InCity Immobilien AG**  
Beethovenstraße 71  
60325 Frankfurt am Main  
[www.incity.ag](http://www.incity.ag)

**Presse**  
Thomas Luber  
Tel.: +49 (0)69 7191889 66  
[presse@incity.ag](mailto:presse@incity.ag)

**Investor Relations**  
Helge H. Hehl, CFA  
Tel.: +49 (0)69 7191889 55  
[ir@incity.ag](mailto:ir@incity.ag)

### Über die InCity Immobilien AG

Als multidisziplinäres Immobilienunternehmen ist die InCity Immobilien AG (nachfolgend InCity AG) im Bereich Aufbau und Wertsteigerung von Immobilien, im Asset Management und in der Projektentwicklung tätig. Für das Bestandsportfolio fokussiert sich die InCity AG auf die Immobilienmärkte der beiden Metropolen Berlin und Frankfurt am Main und verfolgt bei ihren Investments eine nachhaltige Strategie. Entscheidend sind die jeweilige Lage und Objektqualität sowie die langfristige Wertstabilität. Entsprechend setzt sich das Bestandsportfolio aus hochwertigen und wertstabilen Core-Immobilien in Berlin sowie Objekten in nachhaltig attraktiven Lagen Frankfurts zwischen EUR 5 Mio. und EUR 50 Mio. zusammen. Zudem werden von der InCity AG umfassende und individuell ausgestaltete Asset-Management-Mandate für Dritte, angepasst an das jeweilige Objekt oder Portfolio übernommen.

Weitere Informationen über das Unternehmen finden Sie unter: [www.incity.ag](http://www.incity.ag)