

INCITY SCHLIESST 2019 LEICHT ÜBER PROGNOSE AB UND ERWARTET DEUTLICHEN GEWINN FÜR GESCHÄFTSJAHR 2020

- InCity veröffentlicht Geschäftsbericht 2019 und gibt Prognose für das Geschäftsjahr 2020 ab
- Jahresergebnis 2019 im Konzern negativ, aber etwas über den Erwartungen; auf Einzelgesellschaftsebene leicht positiv und am oberen Ende der Erwartungen
- Für das Jahr 2020 Jahresüberschuss auf Konzernebene zwischen EUR 1,8 Mio. und EUR 2,3 Mio. auf Grund des Verkaufs einer Bestandsimmobilie erwartet; auf Einzelabschlussebene Jahresüberschuss zwischen EUR 4,1 Mio. und EUR 4,6 Mio. erwartet

Frankfurt am Main, 30. April 2020. Die InCity Immobilien AG („InCity“) veröffentlichte heute ihren Geschäftsbericht für das Jahr 2019. Auf Konzernebene fiel das Ergebnis mit TEUR -1.882 zwar negativ aus, lag aber leicht über den Erwartungen (zwischen EUR -2,1 Mio. und EUR -2,4 Mio.). Auf der Ebene des Einzelabschlusses fiel das Jahresergebnis mit TEUR 39 positiv aus und liegt am oberen Ende der ursprünglich abgegebenen Planungsbandbreite (zwischen EUR -0,3 Mio. und EUR +0,1 Mio.). Der Grund für das im Vergleich zur ursprünglichen Planung bessere Ergebnis liegt unter anderem in einem nicht eingeplanten Veräußerungsgewinn einer kleineren Bestandsimmobilie („Jacobsohnstraße 27“ in Berlin) in 2019. Für das Geschäftsjahr 2020 prognostiziert die InCity vor allem wegen einer im Januar 2020 realisierten Veräußerung der Bestandsimmobilie „Brönnerstraße 13/15“ in Frankfurt am Main im Rahmen eines Share-Deals einen Gewinn auf Einzelabschlussebene zwischen EUR 4,1 Mio. und EUR 4,6 Mio. sowie einen Gewinn auf Konzernebene zwischen EUR 1,8 Mio. und EUR 2,3 Mio. „Unser Ziel ist es unverändert, das Portfolio an Bestandsimmobilien auszubauen“, sagt Michael Freund, Vorstandsvorsitzender der InCity. „Allerdings werden wir weiterhin opportunistische Verkaufsgelegenheiten nutzen. Für den konjunkturellen Einbruch auf Grund der COVID-19-Virus-Pandemie sehen wir uns dank der Qualität unseres Bestandportfolios sehr gut gerüstet.“

CORPORATE NEWS

Im Geschäftsjahr 2019 ging ein Objekt in den Besitz der InCity über, ein Objekt wurde verkauft. Für die Bestandsimmobilie „Leipziger Platz 8“ in Berlin-Mitte, die die InCity im November 2018 erworben hatte, erfolgte der Besitz-, Nutzen- und Lastenwechsel im März 2019. Im April 2019 veräußerte die InCity 100 % der Geschäftsanteile der IC Objekt10 Berlin GmbH und somit das Objekt in der „Jacobsohnstraße 27“ in Berlin. Hierbei konnte ein Buchgewinn auf Konzernebene von rund TEUR 261 realisiert werden. Im Herbst 2019 wurden die Umbaumaßnahmen im Gewerbebereich der Bestandsimmobilie „Jägerstraße 54/55“ in Berlin-Mitte abgeschlossen. Ab dem Geschäftsjahr 2020 werden allein aus dem Ganzjahreseffekt hieraus mehr als TEUR 700 an zusätzlichen Umsatzerlösen generiert.

Am 15. November 2019 veräußerte die InCity die 100%ige Tochtergesellschaft IC Objekt1 Frankfurt GmbH und somit das Ärztehaus in der „Brönnerstraße 13/15“ in Frankfurt am Main, welches im Juli 2014 erworben wurde. Der Besitz-, Nutzen- und Lastenwechsel und damit die Realisierung des Gewinns erfolgte am 3. Januar 2020 und ist somit nicht im Ergebnis des Geschäftsjahres 2019 enthalten. Die Zahl der Bestandsimmobilien im Konzern umfasst seither acht Objekte.

Das Konzernergebnis für das Geschäftsjahr 2019 stellt sich mit TEUR -1.882 (Vorjahr: TEUR - 446) weiterhin negativ dar, aber etwas besser als ursprünglich geplant. Das EBITDA (Ergebnis vor Steuern, Zinsen und Abschreibungen) im Konzern fiel mit EUR 1,9 Mio. im Vergleich zum Vorjahr (EUR 3,2 Mio.) geringer aus. Gegenüber dem Vorjahr wurde aus Immobilienverkäufen ein um rund EUR 0,6 Mio. niedrigerer Betrag erzielt. Des Weiteren wurde im Jahr 2019 keine Gewinnausschüttung (vor Steuern) der Projektbeteiligung „Rhein VII“ (2018: EUR 1,0 Mio.) vereinnahmt. Wertberichtigungen von Forderungen in Höhe von insgesamt knapp EUR 0,5 Mio. belasten das EBITDA im abgelaufenen Geschäftsjahr und stellen einen Sondereffekt dar; ebenso belasten einmalige Vertriebsprovisionen in Höhe von EUR 0,2 Mio. das EBITDA. Das Ergebnis auf Einzelabschlussebene ist in Höhe von TEUR 39 positiv (Vorjahr: TEUR 707). Insgesamt konnte der betriebliche Aufwand (operative Kosten) in Höhe von rund EUR 2,3 Mio. im Vorjahresvergleich konstant gehalten werden. Zudem konnten gegenüber dem Vorjahr gestiegene Asset-Management-Fees sowie gestiegene Zinserträge – jeweils bedingt durch das wachsende Bestandsimmobilienportfolio – die gestiegenen Zinsaufwendungen, bedingt durch die Dezember 2018 begebene Anleihe 2018/2023, mehr

CORPORATE NEWS

als ausgleichen. Demgegenüber sank im Vorjahresvergleich das Beteiligungsergebnis im Einzelabschluss um rund EUR 0,8 Mio.; hier waren im Vorjahreszeitraum Gewinnabführungen durch den Verkauf einer Bestandsimmobilie (EUR 0,5 Mio.) sowie Gewinnabführungen im Rahmen der Gewinnausschüttung des Projekts „Rhein VII“ sowie „Haus 6“ in Düsseldorf (insgesamt rund EUR 0,8 Mio.) enthalten.

„Bei der Bewertung der Geschäftsjahreszahlen muss unverändert in Betracht gezogen werden, dass die Rechnungslegung nach HGB die positive Wertentwicklung unseres Portfolios nicht widerspiegelt“, sagt Helge H. Hehl, Finanzvorstand der InCity. „Die Bestandsimmobilien werden zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert, während gleichzeitig die planmäßigen Abschreibungen auf den Immobilienbestand im abgelaufenen Geschäftsjahr das Konzernergebnis um rund EUR 1,7 Mio. minderten“. Die positive Entwicklung der InCity zeigt sich dagegen in der Marktbewertung durch externe Dritte: Auf Basis der bislang letzten Bewertung zum 31. Dezember 2019 ergibt sich – einschließlich der weiteren Bilanzpositionen im Konzern – ein Net Asset Value von EUR 1,62 je Aktie (31. März 2019: EUR 1,47 je Aktie). Hieran lässt sich das Ergebnis der positiven Wertentwicklung der Bestandsimmobilien im Gegensatz zu den Buchwerten aus der HGB-Bilanzierung deutlich ablesen.

Das Jahresergebnis im Geschäftsjahr 2020 wird sowohl auf Einzelabschlussebene der InCity AG als auch im Konzernabschluss maßgeblich durch den am 3. Januar 2020 erfolgten Verkauf der Bestandsimmobilie „Brönnerstraße 13/15“ in Frankfurt am Main im Rahmen eines Share-Deals beeinflusst sein. Dieser Ergebniseffekt beträgt auf Einzelabschlussebene (vor Steuern) rund EUR 4,6 Mio.; auf Konzernebene auf Grund von Entkonsolidierungseffekten (vor Steuern) rund EUR 4,4 Mio. Der Vorstand plant daher für den InCity Konzern ohne Berücksichtigung von positiven Ergebnisbeiträgen aus weiteren potenziellen zukünftigen Akquisitionen bzw. Verkäufen derzeit ein positives Konzernjahresergebnis zwischen EUR 1,8 und EUR 2,3 Mio., für die InCity AG einen Jahresüberschuss auf Einzelabschlussebene zwischen EUR 4,1 Mio. und EUR 4,6 Mio.

Bei Erstellung dieses Geschäftsberichtes waren die Auswirkungen der COVID-19-Virus-Pandemie auf Wirtschaft und Konjunktur noch nicht abzusehen beziehungsweise quantifizierbar. Auf Grund der soliden und gesicherten Finanzierung sowie der Qualität des

CORPORATE NEWS

Bestandsportfolios, welches im Wesentlichen Immobilien in Bestlagen umfasst, sieht sich die InCity für einen konjunkturellen Abschwung, dessen Dauer und Tiefe weiterhin noch nicht absehbar ist, jedoch sehr gut aufgestellt.

Der Geschäftsbericht kann auf der Homepage des Unternehmens (www.incity.ag) eingesehen werden und wird auf Wunsch auch in gedruckter Form versendet. Einzelheiten zu den Bestandsimmobilien sind der aktualisierten Unternehmenspräsentation zu entnehmen, die ebenfalls auf der Homepage einzusehen ist.

Für Rückfragen wenden Sie sich bitte an:

InCity Immobilien AG
Beethovenstraße 71
60325 Frankfurt am Main
www.incity.ag

Presse
Thomas Lubert
Tel.: +49 (0)69 7191889 66
presse@incity.ag

Investor Relations
Helge H. Hehl, CFA
Tel.: +49 (0)69 7191889 55
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