

## INCITY SCHLIESST 2020 IM KONZERN LEICHT ÜBER PROGNOSE AB UND VERBUCHT KONZERNGEWINN VON EUR 2,4 MIO.

- InCity veröffentlicht Geschäftsbericht 2020 und gibt Prognose für das Geschäftsjahr 2021 ab
- Einzelabschluss mit Jahresergebnis von rund EUR 4,5 Mio. ebenfalls deutlich positiv
- Jahresergebnis 2020 maßgeblich durch den Verkauf der Immobilie „Brönnerstraße 13/15“ beeinflusst
- Für 2021 wird auf Konzernebene ein negatives Jahresergebnis zwischen EUR -1,8 Mio. und EUR -2,3 Mio. erwartet; auf Einzelabschlussebene ein negatives Ergebnis zwischen EUR -0,1 Mio. und EUR -0,6 Mio.

**Frankfurt am Main, 29. April 2021. Die InCity Immobilien AG („InCity“) veröffentlichte heute ihren Geschäftsbericht für das Jahr 2020. Auf Konzernebene lag das Ergebnis – trotz eines herausfordernden wirtschaftlichen Umfelds – mit EUR 2,4 Mio. leicht über den Erwartungen (zwischen EUR 1,8 Mio. und EUR 2,3 Mio.). Auf der Ebene des Einzelabschlusses fiel das Jahresergebnis mit rund EUR 4,5 Mio. ebenfalls positiv aus und liegt am oberen Ende der ursprünglichen Planung (zwischen EUR 4,1 Mio. und EUR 4,6 Mio.). Der positive Abschluss ist maßgeblich beeinflusst durch die Veräußerung der Bestandsimmobilie „Brönnerstraße 13/15“ in Frankfurt am Main mit einem positiven Konzernergebnisbeitrag von rund EUR 4,4 Mio. Für das laufende Jahr erwartet der Vorstand ohne Berücksichtigung von Ergebnisbeiträgen aus potenziellen Akquisitionen beziehungsweise Verkäufen ein negatives Jahresergebnis auf Konzernebene zwischen EUR -1,8 Mio. und EUR -2,3 Mio. sowie zwischen EUR -0,1 Mio. und EUR -0,6 Mio. auf Einzelabschlussebene. „Die Konzern-Prognose ist jedoch unter der Prämisse zu werten, dass die Rechnungslegung nach HGB die Wertentwicklung unseres Portfolios nicht widerspiegelt“, sagt Michael Freund, Vorstandsvorsitzender der InCity. „So mindern planmäßige Abschreibungen die Ergebnisse, während Wertsteigerungen unserer Objekte nicht erfasst werden.“**

Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2020 befanden sich sechs Wohn- und Geschäftshäuser sowie zwei Büroimmobilien in Berlin und Frankfurt am Main und damit acht

## CORPORATE NEWS

Bestandsimmobilien im Besitz des InCity Konzerns (31.12.2019: neun Bestandsimmobilien). Die Immobilie „Brönnerstraße 13/15“ in Frankfurt am Main wurde mit Nutzen- und Lastenwechsel im Rahmen eines Verkaufs der die Bestandsimmobilien haltenden Gesellschaft („Share Deal“) zum 3. Januar 2020 veräußert.

Trotz der Corona-bedingten Krise im abgelaufenen Geschäftsjahr war die Zahlungsquote in den Objekten sehr zufriedenstellend. So erlaubte es das Gesetz zur Abmilderung der Folgen der Coronapandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht (COVFAbG) unter anderem Mietern im Zeitraum vom 1. April 2020 bis 30. Juni 2020, Mieten nicht zu leisten, sofern die Nichtleistung auf den Auswirkungen der COVID-19-Pandemie beruhte. Dennoch lag Zahlungsquote in den betreffenden Monaten zwischen 95 und 98 %. „Dies stellt in einer Krisensituation eine sehr gute Zahlungsquote dar und unterstreicht die Wertstabilität und Krisenfestigkeit unseres Bestandsportfolios aus hochwertigen Core Immobilien“, sagt Helge H. Hehl, Finanzvorstand der InCity.

Das Konzernergebnis für das Geschäftsjahr 2020 stellt sich mit rund EUR 2,4 Mio. deutlich positiv dar (Vorjahr: Konzernjahresfehlbetrag von EUR -1,9 Mio.). Auch das EBITDA im Konzern fiel mit rund EUR 6,5 Mio. deutlich besser aus (EUR +4,6 Mio.) als im Vorjahr (EUR 1,9 Mio.) und ist ebenfalls maßgeblich durch den positiven Ergebnisbeitrag von rund EUR 4,4 Mio. aus dem Verkauf der Bestandsimmobilie „Brönnerstraße 13/15“ im Rahmen eines Share Deals beeinflusst. Zudem konnten die operativen Mehrerträge aus dem bewirtschafteten Bestandsportfolio um rund EUR 0,5 Mio. gesteigert werden. Im Vorjahr war zudem ein Ergebnisbeitrag aus dem Verkauf der die „Jacobsohnstraße 27“ in Berlin haltenden Objektgesellschaft in Höhe von EUR 0,3 Mio. enthalten. Wesentliche Ergebnisveränderungen unterhalb des EBITDAs sind höhere planmäßige Abschreibungen, fehlende Zinserträge aus einer kurzfristigen Finanzmitteldisposition wie im Vorjahr und leicht erhöhte Steueraufwendungen. Die Eigenkapitalquote im Konzern betrug zum Bilanzstichtag 47 % (31. Dezember 2019: 45 %). Der Anstieg ist vor allem auf den erzielten Konzernjahresüberschuss zurückzuführen.

Das Ergebnis auf Einzelabschlussebene fiel mit rund EUR 4,5 Mio. ebenfalls deutlich positiv aus (Vorjahr: TEUR 39) und ist auch durch den positiven Ergebnisbeitrag aus dem Verkauf

## CORPORATE NEWS

des Objektes „Brönnerstraße 13/15“ geprägt. Insbesondere geringere als geplante sonstige betriebliche Aufwendungen (rund EUR +0,2 Mio.) ließen das Jahresergebnis der Einzelgesellschaft am oberen Ende der ursprünglichen Planungsbandbreite schließen.

Das Geschäftsjahr 2021 wird insbesondere im Konzernabschluss durch ein deutlich negatives Jahresergebnis geprägt sein. Der Vorstand geht aktuell für den InCity Konzern ohne Berücksichtigung von Ergebnisbeiträgen aus potenziellen Akquisitionen beziehungsweise Verkäufen von einem Jahresergebnis zwischen EUR -1,8 Mio. und EUR -2,3 Mio. aus und für die InCity AG von EUR -0,1 Mio. und EUR -0,6 Mio. Diese Konzernprognose ist jedoch unverändert unter der Prämisse zu würdigen, dass die Rechnungslegung nach HGB die wahre Wertentwicklung des Immobilienportfolios nicht widerspiegelt, da planmäßige Abschreibungen im laufenden Geschäftsjahr 2021 die Ergebnisse um rund EUR 1,9 Mio. mindern und Wertsteigerungen nicht erfasst werden.

Die positive Entwicklung des InCity-Konzerns zeigt sich dagegen in der durch einen externen Dritten durchgeführten Marktbewertung der acht Bestandsimmobilien zum 31. Dezember 2020. Auf Basis dieser Marktbewertung in Höhe von EUR 218,9 Mio. ergibt sich – einschließlich der weiteren Bilanzpositionen im Konzern – ein Net Asset Value von EUR 1,68 je Aktie (31. Dezember 2019: EUR 1,62).

Die InCity AG plant weiterhin, das Portfolio an Bestandsimmobilien auszubauen. „Wir werden aber nur dann aktiv, wenn unsere strengen Anforderungen an Werthaltigkeit und Rendite erfüllt sind. Zudem halten wir uns weiterhin die Option offen, Opportunitäten zu nutzen und bei passender Gelegenheit Objekte zu veräußern, wenn uns dies im besten Interesse des Unternehmens erscheint“, sagt Michael Freund, Vorstandsvorsitzender der InCity. Darüber hinaus – beziehungsweise aufbauend auf dem soliden Bestandsportfolio – ist geplant, wieder verstärkt in den Bereichen Projektentwicklung und Projektbeteiligungen tätig zu werden. Dies umfasst unter anderem Dienstleistungen für Dritte wie etwa Projektsteuerungsaktivitäten im Zusammenhang mit Neubauprojekten. In einem weiteren Schritt ist der Ausbau dieses Bereiches und damit die Erhöhung der einhergehenden Erlöse geplant.

Bei Erstellung des Geschäftsberichtes waren die Auswirkungen der COVID-19-Virus-Pandemie auf Wirtschaft und Konjunktur weiterhin noch nicht endgültig abzusehen

## CORPORATE NEWS

beziehungsweise quantifizierbar. Auf Grund der soliden und gesicherten Finanzierung sowie der Qualität des Bestandsportfolios, welches im Wesentlichen Immobilien in Bestlagen umfasst, sieht sich die InCity jedoch unverändert sehr gut aufgestellt.

Der Geschäftsbericht kann auf der Homepage des Unternehmens ([www.incity.ag](http://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](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)