

## INCITY BEENDET GESCHÄFTSJAHR 2021 MIT KONZERNGEWINN VON EUR 1,0 MIO. – NET ASSET VALUE STEIGT DEUTLICH AN

- ∴ Jahresergebnis im Konzern bei EUR 1,0 Mio., im Einzelabschluss bei EUR 2,1 Mio.
- ∴ Net Asset Value (NAV) steigt zum 31. Dezember 2021 auf EUR 1,88 je Aktie
- ∴ Portfolio erweist sich im zweiten Pandemie-Jahr erneut als resilient und wertstabil
- ∴ Strategische Entscheidung für eigene Projektentwicklungen

**Frankfurt am Main, 28. April 2022 – Die InCity Immobilien AG („InCity AG“) weist in ihrem heute veröffentlichten Geschäftsbericht für das Geschäftsjahr 2021 ein Ergebnis von EUR 1,0 Mio. auf Konzernebene sowie von EUR 2,1 Mio. auf Einzelabschlussebene aus. Die finalen Ergebnisse decken sich somit mit den am 6. April 2022 kommunizierten vorläufigen Zahlen. Der Rückgang der Ergebnisse im Vergleich zum vorangegangenen Geschäftsjahr (2020: EUR 2,4 Mio. im Konzern beziehungsweise EUR 4,5 Mio. im Einzelabschluss) erklärt sich insbesondere dadurch, dass diese in stärkerem Maße durch den Ergebnisbeitrag aus dem Verkauf der Bestandsimmobilie „Brönnerstraße 13/15“ geprägt worden waren als dies im Berichtsjahr durch den Ergebnisbeitrag aus dem Verkauf der Bestandsimmobilie „Werftstraße 3“ der Fall war. „Mit den im Gesamtjahr 2021 erzielten Ergebnissen haben sich die Erwartungen des Vorstands trotz der positiven bzw. negativen Abweichungen von der im Juni 2021 nach oben angepassten Prognose insgesamt erfüllt. Auch im zweiten Pandemie-Jahr hat sich das Bestandsimmobilienportfolio der InCity als resilient und wertstabil erwiesen und zudem weiter an Wert gewonnen. Zudem haben wir mit der Wiederaufnahme eigener Projektentwicklungsaktivitäten einen wichtigen strategischen Schritt zur Verbreiterung unserer Ertragsbasis vollzogen“, sagt Finanzvorstand Helge H. Hehl.**

Zum 31. Dezember 2021 umfasste der Immobilienbestand des InCity-Konzerns insgesamt sieben Liegenschaften, darunter fünf Wohn- und Geschäftshäuser sowie zwei Büroimmobilien in Berlin und Frankfurt am Main. Die seit dem vorherigen Bilanzstichtag erfolgte Verringerung des Bestands um ein Objekt ist auf den im Berichtsjahr erfolgten Verkauf des Wohn- und

Geschäftshauses „Werftstraße 3“ in Berlin im Rahmen eines Share Deals zurückzuführen. Der Besitz- Nutzen- und Lastenwechsel ist Ende September 2021 erfolgt. Der HGB-Buchwert des Bestandsportfolios lag zum 31. Dezember 2021 bei rund EUR 152,2 Mio. (31. Dezember 2020: rund EUR 160,6 Mio.), wobei der Rückgang durch die nach HGB vorzunehmenden Abschreibungen sowie den Abgang der verkauften Immobilie in Berlin begründet ist.

**Erfolgreicher Start der Ausweitung eigener Projektentwicklungsaktivitäten mit Generalübernehmerauftrag in Schönefeld bei Berlin**

Einen wesentlichen Schwerpunkt in der Geschäftstätigkeit der InCity AG während des Geschäftsjahres 2021 bildete die Umsetzung der bereits angekündigten strategischen Entscheidung, künftig neben dem aktiven Management der Bestandsimmobilien und dem Erbringen von Asset-Management-Leistungen für Dritte auch wieder eigene Projektsteuerungs- und –entwicklungstätigkeiten aufzunehmen und damit die Ertragsbasis des Konzerns weiter zu verbreitern und zu diversifizieren. Zu diesem Zweck wurde im Juli 2021 die IC Bau GmbH als 100%- ige Tochtergesellschaft der InCity AG gegründet. Diese erhielt im Sommer 2021 den Auftrag, als Generalübernehmer einen Büroneubau in Schönefeld, in unmittelbarer Nähe des Hauptstadtflughafens Berlin-Brandenburg (BER), für einen Dritten zu realisieren. Das repräsentative Gebäude wird über rund 12.000 Quadratmeter Bruttogeschossfläche verfügen und voraussichtlich Ende 2023 fertiggestellt werden. Es entsteht an einem bereits etablierten Gewerbestandort, der in den kommenden Jahren weiter ausgebaut werden soll. Nach dem Abschluss dieses Projekts rechnet der Vorstand der InCity AG mit einem daraus resultierenden erfolgswirksamen Ergebnisbeitrag im unteren einstelligen Millionenbereich auf Ebene des InCity-Konzerns. „Dieser erste Auftrag für die InCity Bau GmbH mit einem Volumen im mittleren zweistelligen Millionen-Euro-Bereich ist der erfolgreiche Auftakt zur Wiederaufnahme eigener Projektentwicklungsaktivitäten durch InCity“, sagt Michael Freund, Vorstandsvorsitzender der InCity AG. „Darüber hinaus verbindet sich damit für uns die Aussicht auf weitere Aufträge bei der Realisierung der nächsten Bauabschnitte im Rahmen der Quartiersentwicklung im Gewerbepark in Schönefeld, zu der das derzeit realisierte Gebäude gehört. In den kommenden Jahren sollen dort weitere Gebäude entstehen, woraus sich im Falle einer erneuten Beauftragung entsprechende Ertragspotenziale für unseren Geschäftsbereich Projektentwicklung ergeben können.“

**InCity-Portfolio erweist sich auch im zweiten Pandemie-Jahr als resilient und wertstabil**

Angesichts mehrfacher Wellen mit wieder zunehmenden Infektionszahlen prägte die COVID-19-Pandemie das Geschäftsjahr 2021 über seinen gesamten Verlauf hinweg. Die damit verbundenen erheblichen Einschränkungen in unterschiedlichsten Bereichen des Privat- und Wirtschaftslebens blieben im Wesentlichen bis über das Jahresende hinaus erhalten. In diesem herausfordernden Umfeld erwies sich das Immobilienportfolio der InCity-Gruppe einmal mehr als krisenfest und wertstabil. Mit einer im Jahresdurchschnitt bei rund 98 % liegenden Zahlungsquote aller Bestandsmieter in den von Unternehmen des InCity-Konzerns gehaltenen Immobilien konnten die vertraglich geschuldeten Nettokaltmieten sowie die Nebenkostenvorauszahlungen ungeachtet der pandemiebedingten Herausforderungen in vielen Wirtschaftszweigen nahezu vollständig vereinnahmt werden.

„An dieser erfreulich hohen Zahlungsquote zeigt sich die Wertstabilität unseres hochwertigen Immobilien-Portfolios mit bonitätsstarken Mietern, bei welchem wir uns bewusst auf nachhaltig attraktive Lagen vornehmlich in Berlin konzentrieren“, kommentiert Vorstandsvorsitzender Michael Freund die Entwicklung. „Wir planen für die kommenden Jahre unverändert einen weiteren Ausbau unseres Bestandsimmobilienportfolios, werden aber auch weiterhin lieber auf einen Ankauf verzichten, als Kompromisse bei unseren zentralen Investitionskriterien einzugehen.“

**Hohe Eigenkapitalquote und steigender NAV dokumentieren finanzielle Solidität**

Das EBITDA des InCity-Konzerns summierte sich im Geschäftsjahr 2021 auf rund EUR 5,5 Mio. Der Rückgang gegenüber dem Vorjahreswert von rund EUR 6,5 Mio. erklärt sich zum größten Teil durch den geringeren Ergebnisbeitrag des Immobilienverkaufs im Berichtsjahr im Vergleich zu dem im Jahr zuvor erfolgten Verkauf einer Immobilie (EUR 0,8 Mio. geringerer Ergebnisbeitrag aus dem Bestandsimmobilienverkauf im Vorjahresvergleich).

## CORPORATE NEWS

Die Eigenkapitalquote der InCity Immobilien AG lag zum Bilanzstichtag am 31. Dezember 2021 bei rund 91 % (31. Dezember 2020: 82 %). Im Konzern erhöhte sich die Eigenkapitalquote zum Bilanzstichtag auf 50 % (31. Dezember 2020: 47 %). Gründe für den Anstieg der Eigenkapitalquote sind der im Berichtsjahr erzielte (Konzern)-Jahresüberschuss sowie der Teilrückkauf der ausgegebenen Anleihe 2018/2023 in Höhe von EUR 11,75 Mio. (nominal).

Der innere Wert („Net Asset Value“, kurz: „NAV“) der Aktie der InCity AG belief sich zum 31. Dezember 2021 auf EUR 1,88 je Aktie (31. Dezember 2020: EUR 1,68 je Aktie) und spiegelt damit die positive Entwicklung der Marktwerte des Bestandsimmobilienportfolios wider, deren Summe auf Basis der durch einen externen Dritten durchgeführten Bewertung zum 31. Dezember 2021 bei rund EUR 227,2 Mio. lag. Mit Blick auf das HGB-Ergebnis des Konzerns ist weiterhin darauf hinzuweisen, dass dieses den Anstieg der Marktwerte der Bestandsimmobilien nicht abbildet, während planmäßige Abschreibungen zu fortgeführten Anschaffungskosten ergebnismindernd einfließen. Die stillen Reserven der Bestandsimmobilien zum 31. Dezember 2021 umfassen somit auf Basis der Portfoliobewertung durch einen externen Dritten im Vergleich zum HGB-Buchwert der Bestandsimmobilien rund EUR 75 Mio.

Mit Blick auf das laufende Geschäftsjahr 2022 erwartet der Vorstand auf Konzernebene einen Jahresfehlbetrag zwischen EUR -2,5 Mio. und EUR -3,0 Mio., bedingt durch Ergebnisminderungen infolge von ordentlichen HGB-Abschreibungen auf das Sachanlagevermögen in Höhe von rund EUR 2,0 Mio., von denen rund EUR 1,9 Mio. auf die Bestandsimmobilien entfallen, sowie nicht zu aktivierende und somit ebenfalls ergebnismindernde Investitionen in den Bestand in einer Größenordnung zwischen EUR 1,0 Mio. und EUR 1,5 Mio. Bei diesen Investitionen handelt es sich zum weitaus überwiegenden Teil um werterhöhende Maßnahmen. Für die InCity AG liegt die aktuelle Prognose bei einem Jahresergebnis von EUR -0,1 Mio. bis EUR -0,6 Mio. Hierbei ist zu beachten, dass die Asset-Management-Fees der bestandshaltenden Gesellschaften der InCity-Gruppe (2021: rund EUR 0,6 Mio.) ab dem Geschäftsjahr 2022 nicht mehr von der InCity AG, sondern von deren 100%igen Tochtergesellschaft, der IC Immobilien Betriebsgesellschaft mbH, vereinnahmt werden, und somit zukünftig mittelbar über

## CORPORATE NEWS

Gewinnausschüttungen der InCity AG zufließen können. Nicht in diesen Planungen berücksichtigt sind eventuelle positive Ergebnisbeiträge, die aus potenziellen Akquisitionen bzw. Verkäufen von Bestandsimmobilien resultieren könnten, sowie mögliche negative Einflüsse des Krieges in der Ukraine auf das konjunkturelle Umfeld in Europa und in Deutschland, insbesondere im Falle eines Stopps russischer Gaslieferungen, der nach Einschätzung führender Wirtschaftsforschungsinstitute erhebliche Auswirkungen auf die deutsche Wirtschaft hätte.

Für Rückfragen wenden Sie sich bitte an:

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

**Pressekontakt**  
Peter Dietze-Felberg  
Tel.: +49 (0)30 2844987-62  
[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 Immobilienbeständen, 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. Dementsprechend setzt sich das Bestandsportfolio aus hochwertigen und wertstabilen Core-Immobilien in Berlin sowie Objekten in nachhaltig attraktiven Lagen Frankfurts mit Investmentvolumina zwischen EUR 5 Mio. und EUR 50 Mio. zusammen. Zudem werden von der InCity AG umfassende und individuell ausgestaltete Asset-Management-Mandate für Dritte übernommen. Darüber hinaus beteiligt sich die InCity AG im Rahmen von Partnerschaftsmodellen mit regionalen Projektentwicklern an wohnwirtschaftlichen und gewerblichen Immobilienprojekten in ausgewählten deutschen Metropolregionen und hat ihren Geschäftsbereich Projektentwicklung im Juli 2021 durch die Übernahme des Auftrages für eine neu zu errichtende Büroimmobilie in unmittelbarer Nähe des Flughafens Berlin-Brandenburg (BER) als Generalübernehmer deutlich gestärkt und um eigene Projektentwicklungsaktivitäten ergänzt.

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