

## INCITY LIEGT IM ERSTEN HALBJAHR 2022 IM PLAN UND VERBESSERT KONZERNERGEBNIS

- :: Halbjahresergebnis im Konzern bei TEUR -430 (H1 2021: TEUR -802), im Einzelabschluss bei TEUR 21 (H1 2021: TEUR 424)
- :: Planmäßige Umsatz- und Ergebnisentwicklung – Vorstand bestätigt Prognose
- :: Net Asset Value (NAV) erhöht sich zum 30. Juni 2022 leicht auf EUR 1,89 je Aktie
- :: Verlegung des Unternehmenssitzes von Frankfurt am Main nach Schönefeld bei Berlin

**Frankfurt am Main, 15. September 2022 – Die InCity Immobilien AG („InCity AG“) hat laut ihrem heute veröffentlichten Halbjahresfinanzbericht in den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres 2022 ein Ergebnis von TEUR -430 auf Konzernebene (Vorjahreszeitraum: TEUR -802) sowie von TEUR 21 auf Einzelabschlussebene (Vorjahreszeitraum: TEUR 424) erzielt. Die Verbesserung des Konzernergebnisses im Konzern ist im Wesentlichen auf den Anstieg des EBITDA sowie geringere Zinsaufwendungen zurückzuführen. Der Rückgang auf Einzelabschlussebene erklärt sich vor allem dadurch, dass im aktuellen Berichtszeitraum keine positiven Ergebnisbeiträge aus dem Verkauf einer Immobilie angefallen sind, die das Ergebnis der vorjährigen Vergleichsperiode im Rahmen eines Verkaufs von 15% der Geschäftsanteile an einer eine Bestandsimmobilie haltenden Objektgesellschaft, mitgeprägt hatten. „In den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres 2022 haben sich Umsatz und Ergebnis sowohl im InCity Konzern als auch in der InCity Immobilien AG planmäßig entwickelt. Parallel dazu weisen unsere Bestandsimmobilien weiterhin einen sehr guten Vermietungsstand auf. Die im vergangenen Jahr wieder aufgenommenen eigenen Projektentwicklungsaktivitäten liegen ebenfalls im Plan“, sagt Finanzvorstand Helge H. Hehl.**

Zum 30. Juni 2022 umfasste der Immobilienbestand des InCity-Konzerns insgesamt sieben Liegenschaften, darunter fünf Wohn- und Geschäftshäuser sowie zwei Büroimmobilien in Berlin und Frankfurt am Main. Seit dem Bilanzstichtag am 31. Dezember 2021 blieben die im

Bestandsportfolio enthaltenen Liegenschaften somit konstant. Ihr HGB-Buchwert summierte sich zum Berichtsstichtag am 30. Juni 2022 auf insgesamt EUR 151 Mio. Der Rückgang im Vergleich zum 31. Dezember 2021 (EUR 152 Mio.) ist auf die regulären Abschreibungen im Zuge der HGB-Bilanzierung zurückzuführen, die die aktuelle Entwicklung der Marktwerte nicht widerspiegeln.

**Erfolgreicher Start der Ausweitung eigener Projektentwicklungsaktivitäten und Verlegung des Unternehmenssitzes nach Schönefeld bei Berlin**

Neben der laufenden Bewirtschaftung des Bestandsportfolios bildeten die im Vorjahr wieder aufgenommenen eigenen Projektsteuerungs- und –entwicklungstätigkeiten einen weiteren Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit der InCity AG im ersten Halbjahr 2022. Im Mittelpunkt steht dabei derzeit die Realisierung eines Büroneubaus in Schönefeld bei Berlin, in unmittelbarer Nähe des Hauptstadtflughafens Berlin-Brandenburg (BER) mit der InCity im vergangenen Jahr als Generalübernehmer beauftragt worden war. Der Ergebnisbeitrag gemäß HGB-Rechnungslegung, das heißt die Marge als Generalübernehmer, wird aber erst ab Fertigstellung des Neubaus – im Jahr 2023 – in Form einer ersten Teilabrechnung erfasst. Die weitere Abrechnung erfolgt dann sukzessive mit fortlaufender Vermietung und entsprechendem Ausbau der Mietflächen.

Nachdem sich in den zurückliegenden Jahren bereits eine Tendenz zur Konzentration des Bestandsimmobilienportfolios am Standort Berlin abgezeichnet hatte und sich aktuell sechs von sieben der von InCity gehaltenen Liegenschaften in der Bundeshauptstadt befinden, ging mit der Wiederaufnahme eigener Projektentwicklungsaktivitäten eine weitere Verlagerung der Geschäftsaktivitäten der InCity nach Berlin-Brandenburg einher. Vor diesem Hintergrund hat die ordentliche Hauptversammlung der InCity Immobilien AG am 31. August 2022 auf Vorschlag des Vorstands beschlossen, den Sitz der Gesellschaft sowie die Sitze von mehreren ihrer Tochtergesellschaften von Frankfurt am Main nach Schönefeld bei Berlin zu verlegen.

„Bereits jetzt ist der überwiegende Teil der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der InCity am Standort Schönefeld tätig. Zudem ist die von uns hier zurzeit als Generalübernehmer realisierte Büroimmobilie Teil einer Quartiersentwicklung für einen Gewerbepark, womit sich

für uns die Aussicht auf weitere Aufträge bei der Realisierung der nächsten Bauabschnitte verbindet. Damit wären nicht nur weitere Ertragspotenziale verbunden, sondern auch eine Verstetigung unserer Aktivitäten an diesem Standort“, sagt Michael Freund, Vorstandsvorsitzender der InCity AG. „Vor diesem Hintergrund erschien uns die Verlegung des Unternehmenssitzes nach Schönefeld als logischer Schritt, und wir sind sicher, dass wir dadurch in den kommenden Jahren interne Prozesse weiter optimieren und Synergieeffekte nutzen können.“

### **InCity-Bestandspfortfolio zeigt sich weiterhin wert- und ertragsstabil**

Ungeachtet der weiterhin anhaltenden COVID-19-Pandemie und der zunehmenden Herausforderungen durch das von steigender Inflation, höheren Zinsen und wirtschaftlichen Verwerfungen infolge des Krieges in der Ukraine geprägten Marktumfeldes hat sich das Bestandsportfolio des InCity Konzerns auch im ersten Halbjahr 2022 weiterhin als resilient erwiesen und stabile Erträge generiert. So konnte in nahezu sämtlichen Bestandsobjekten die sehr gute Vermietungssituation weiter erhalten werden, und die Zahlungsquote lag weiterhin bei rund 99 Prozent. Eine leichte temporäre Erhöhung des Leerstandes gegenüber dem Vorjahreszeitraum ergab sich vor allem aus dem erwarteten Auslaufen eines Mietvertrages mit einem Bestandsmieter im Objekt „Stiftstraße 18-20“ in Frankfurt Ende Juli 2022, wobei derzeit verschiedenen Szenarien für eine weitere Nutzung oder Verwertung der Immobilie erarbeitet werden. Bei den noch auszubauenden Penthouse- und Wohneinheiten in den Berliner Objekten Jägerstraße 34/35 und Jägerstraße 54/55 sowie den im Umbau befindlichen drei Wohnungen am Leipziger Platz, ebenfalls in Berlin, strebt die InCity AG die Fertigstellung eines Teils dieser Wohneinheiten für die zweite Jahreshälfte 2022 sowie der weiteren Einheiten bis Ende 2023 an.

„Die konstante Wert- und Ertragsstabilität unseres Bestandsportfolios auch in einem zunehmend anspruchsvolleren Marktumfeld bestärkt uns darin, uns beim weiteren Ausbau unseres Portfolios konsequent an denselben Kriterien zu orientieren wie bisher. Zu hochwertigen Core-Immobilien mit bonitätsstarken Mietern und nachhaltig attraktiven Lagen sehen wir dabei aktuell keine Alternativen“, betont Vorstandsvorsitzender Michael Freund.

## **Weiterhin hohe Eigenkapitalquote und leichter NAV-Anstieg**

Das EBITDA betrug im 1. Halbjahr 2022 auf der Ebene des InCity-Konzerns rund EUR 1,4 Mio. (Vorjahreszeitraum: rund EUR 1,2 Mio.). Die leichte Zunahme gegenüber dem ersten Halbjahr 2021 resultierte im Wesentlichen aus niedrigeren operativen Kosten.

Die Eigenkapitalquote der InCity Immobilien AG lag zum Berichtsstichtag am 30. Juni 2022 mit rund 91,3 Prozent auf demselben hohen Niveau wie zum Bilanzstichtag am 31. Dezember 2021. Im Konzern lag die Eigenkapitalquote zum 30. Juni 2022 bei 49,2 Prozent und damit annähernd ebenfalls auf dem Niveau zum Ende des vorigen Geschäftsjahres (31. Dezember 2021: 50,1 Prozent). Der innere Wert („Net Asset Value“ bzw. NAV) der Aktie der InCity AG erhöhte sich zum 30. Juni 2022 leicht auf EUR 1,89 je Aktie (31. Dezember 2021: EUR 1,88 je Aktie).

Angesichts der Geschäftsentwicklung im ersten Halbjahr 2022 bestätigt der Vorstand seine im April 2022 mit Veröffentlichung des Geschäftsberichts für das Jahr 2021 bekanntgegebene Prognose.

Für Rückfragen wenden Sie sich bitte an:

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

**Pressekontakt**  
Peter Dietze-Felberg  
Tel.: +49 (0)30 2844987-62  
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 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)