

## Ad-hoc-Mitteilung

28. März 2023 / 16:21 CET/CEST

Veröffentlichung einer Insiderinformation gemäß Artikel 17 MAR

InCity Immobilien AG / Schlagwort(e): Vorläufiges Ergebnis

**INCITY ERZIELT 2022 NACH VORLÄUFIGEN ZAHLEN EINEN KONZERNJAHRESFEHLBETRAG VON RUND EUR 2,9 MIO. SOWIE EINEN JAHRESFEHLBETRAG VON RUND EUR 1,9 MIO. IM EINZELABSCHLUSS**

**Schönefeld, 28. März 2023: Die InCity Immobilien AG („InCity AG“) hat im abgelaufenen Geschäftsjahr 2022 nach vorläufigen, nicht testierten Zahlen einen Konzernjahresfehlbetrag (HGB) in Höhe von rund EUR 2,9 Mio. erzielt und liegt damit innerhalb der Ergebnisprognose, die für das Gesamtjahr von einem Konzernjahresfehlbetrag zwischen EUR 2,5 Mio. und EUR 3,0 Mio. ausging. Im Einzelabschluss der Gesellschaft liegt der Jahresfehlbetrag (HGB) dagegen mit rund EUR 1,9 Mio. deutlich unterhalb der Prognose (zwischen EUR -0,1 Mio. und EUR -0,6 Mio.).**

Die negative Abweichung gegenüber der Prognose auf Einzelabschlussebene resultiert – unter Beachtung von weiteren sich maßgeblich gegenseitig aufhebenden Einmaleffekten – im Wesentlichen daraus, dass im Rahmen eines Gewinnabführungsvertrags mit der Tochtergesellschaft IC Objekt8 Frankfurt GmbH eine Verlustübernahme durch die InCity AG in Höhe von insgesamt rund EUR 2,0 Mio. im abgelaufenen Geschäftsjahr erfolgte. Diese Verlustübernahme resultiert maßgeblich aus der nicht liquiditätswirksamen außerordentlichen Abschreibung auf die durch die IC Objekt8 Frankfurt GmbH gehaltenen Bestandsimmobilie „Stiftstraße 18/20“ in Frankfurt am Main in Höhe von rund EUR 1,8 Mio. Die Abschreibung wurde aufgrund der Marktbewertung durch einen externen Dritten zum Stichtag 31. Dezember 2022 notwendig.

## Ad-hoc-Mitteilung

Auf Konzernebene konnte diese nicht geplante, außerordentliche sowie nicht liquiditätswirksame Abschreibung auf die Bestandsimmobilie „Stiftstraße 18/202“ in Frankfurt am Main durch deutlich geringere als ursprünglich geplante Investitionen in die Bestandsimmobilien, die nicht aktiviert worden wären, weitestgehend kompensiert werden (EUR + 1,0 Mio. bis EUR +1,5 Mio.). Weitere Einmaleffekte, zum Beispiel eine nicht liquiditätswirksame Risikovorsorge für eine abgeschlossene Projektbeteiligung (EUR -0,4 Mio.) konnten im Wesentlichen durch operative Mehrerträge in den Bestandsgesellschaften sowie im Vergleich zur Prognose geringere sonstige betriebliche Aufwendungen der InCity AG überkompensiert werden.

Insgesamt lässt sich bezüglich der Marktbewertung durch einen externen Dritten zum Stichtag 31. Dezember 2022 Folgendes festhalten. Die Marktbewertung aller sieben sich im Eigentum der InCity befindenden Bestandsimmobilien beträgt zum 31. Dezember 2022 rund EUR 207,0 Mio. (31. Dezember 2021: rund EUR 227,2 Mio.). Dieser Rückgang ist im Wesentlichen auf einen Anstieg der verwendeten Kapitalisierungszinssätze (beziehungsweise den Rückgang der verwendeten Vervielfältiger auf die erzielbaren Marktmieten der Bestandsimmobilien) zurückzuführen. Allein für die „Stiftstraße 18/20“ in Frankfurt am Main wurde eine – oben bereits beschriebene – außerordentliche, nicht liquiditätswirksame Abschreibung in der HGB-Rechnungslegung notwendig, da hier der aktuell ermittelte Marktwert unter dem HGB-Buchwert (fortgeführte Anschaffungskosten: Anschaffungskosten vermindert um die planmäßige Regelabschreibung gemäß der Nutzungsdauer) liegt. Für die sechs weiteren Bestandsimmobilien liegen die zum Stichtag ermittelten Marktwerte weiterhin – zum Teil signifikant – über den fortgeführten Anschaffungskosten. Die Differenz zwischen Marktwert und Buchwert – die sogenannten stillen Reserven – betragen zum 31. Dezember 2022 rund EUR 58,3 Mio. (31. Dezember 2021: rund EUR 75,0 Mio.). Trotz Reduzierung der Marktwerte zum Bilanzstichtag liegen somit die Marktwerte insgesamt rund 39 % über den HGB-Buchwerten.

## Ad-hoc-Mitteilung

Aufgrund der Reduzierung der Marktwerte der Bestandsimmobilien zum 31. Dezember 2022 im Vorjahresvergleich, reduzierte sich auch der Net Asset Value je Aktie auf EUR 1,66 (31. Dezember 2021: EUR 1,88; 30. Juni 2022: EUR 1,89).

Alle hier veröffentlichten Zahlen sind vorläufig und ungeprüft. Der Geschäftsbericht 2022 der InCity Immobilien AG mit den endgültigen Zahlen wird planmäßig am 27. April 2023 veröffentlicht.

**Mitteilende Person und Kontakt:**

Helge H. Hehl, CFA  
Finanzvorstand (CFO)  
InCity Immobilien AG  
Zeppelinstraße 1  
12529 Schönefeld  
Tel.: +49 (0)30 40364 770  
Email: [ir@incity.ag](mailto:ir@incity.ag)

Sprache:	Deutsch
Unternehmen:	InCity Immobilien AG Zeppelinstraße 1 12529 Schönefeld Deutschland
Telefon:	IR: +49 (0)30 40364 770 PR: +49 (0)30 284498 762
Fax:	+49 (0)30 403647 790
E-Mail:	<a href="mailto:ir@incity.ag">ir@incity.ag</a>
Internet:	<a href="http://www.incity.ag">www.incity.ag</a>
ISIN:	DE000A0HNF96
WKN:	A0HNF9
Börsen:	Freiverkehr in Berlin, Düsseldorf, Frankfurt (Basic Board) Stuttgart, Tradegate Exchange