

## INCITY LIEGT MIT HGB-KONZERNVERLUST VON EUR 2,9 MIO. FÜR 2022 IM PLAN – WEITER HOHE STILLE RESERVEN IM PORTFOLIO

- :: Jahresergebnis im Konzern bei EUR -2,9 Mio., im Einzelabschluss bei EUR -1,9 Mio.
- :: Einzelabschluss maßgeblich durch nicht liquiditätswirksame außerordentliche Abschreibung bei einer Objektgesellschaft geprägt
- :: Hohe Eigenkapitalquote und niedriger Loan-to-Value belegen finanzielle Stabilität
- :: Stabile Entwicklung der Mieterträge im Bestandsportfolio
- :: Net Asset Value (NAV) liegt zum 31. Dezember 2022 bei EUR 1,66 je Aktie
- :: Portfolio der Bestandsimmobilien erweist sich im Gesamten weiterhin als sehr wertstabil mit Marktwerten – weit überwiegend – signifikant über Buchwerten
- :: Positive Gesamteinschätzung des Geschäftsverlaufs und der wirtschaftlichen Lage

**Schönefeld, 27. April 2023 – Der heute veröffentlichte Geschäftsbericht der InCity Immobilien AG („InCity AG“) weist für das Geschäftsjahr 2022 auf Konzernebene einen Jahresfehlbetrag (HGB) von EUR 2,9 Mio. aus; auf Einzelabschlussebene belief sich der Jahresfehlbetrag auf EUR 1,9 Mio. Damit entsprechen die finalen Ergebnisse den am 28. März 2023 veröffentlichten vorläufigen Zahlen. Der Rückgang der Ergebnisse im Vergleich zum vorangegangenen Geschäftsjahr (2021: EUR 1,0 Mio. im Konzern beziehungsweise EUR 2,1 Mio. im Einzelabschluss) ist vor allem durch Einmaleffekte bedingt, da im Vorjahr ein signifikanter positiver Ergebniseffekt (im Wesentlichen Verkauf der Bestandsimmobilie „Werftstraße 3“ im Wege eines Share-Deals) angefallen war. Im Einzelabschluss der InCity AG für 2022 spiegelt sich zudem aufgrund eines bestehenden Gewinnabführungsvertrages mit der InCity-Tochtergesellschaft IC Objekt8 Frankfurt GmbH eine nicht liquiditätswirksame außerordentliche Abschreibung auf die von dieser Gesellschaft gehaltene Bestandsimmobilie „Stiftstraße 18/20“ in Frankfurt am Main in Höhe von rund EUR 1,8 Mio. wider. „Auf Konzernebene entsprach das Ergebnis unseren Planungen, das Ergebnis des Einzelabschlusses dagegen lag – unter Beachtung von weiteren sich maßgeblich gegenseitig aufhebenden Einmaleffekten – insbesondere infolge der außerordentlichen nicht**

**liquiditätswirksamen Abschreibung auf die Bestandsimmobilie der IC Objekt8 Frankfurt GmbH („Stiftstraße 18/20“) unterhalb der Prognose. Mit Ausnahme dieses Objektes liegen die Marktwerte aller anderen Bestandsimmobilien der InCity jedoch weiterhin – zum überwiegenden Teil deutlich – über deren HGB-Buchwerten, obwohl im Wesentlichen die Veränderungen der Kapitalisierungszinssätze erstmals seit mehreren Jahren zu einer Reduzierung von Marktwerten der Bestandsimmobilien geführt haben. Letzteres war angesichts der allgemeinen Marktentwicklung zu erwarten, und die weiterhin hohen stillen Reserven unseres Bestandsportfolios sind gerade vor diesem Hintergrund ein Indikator für die Qualität unserer Immobilien, ebenso wie die stabile Entwicklung der Erträge aus der Vermietung der Bestandsimmobilien“, sagt Finanzvorstand Helge H. Hehl.**

Zum Bilanzstichtag am 31. Dezember 2022 umfasste das Bestandsimmobilienportfolio des InCity Konzerns insgesamt sieben Objekte, darunter fünf Wohn- und Geschäftshäuser sowie zwei Büroimmobilien in Berlin und Frankfurt am Main. Somit blieb die Zahl der von InCity gehaltenen Bestandsimmobilien im Geschäftsjahr 2022 konstant. Der HGB-Buchwert des Bestandsportfolios belief sich zum 31. Dezember 2022 auf rund EUR 149 Mio. (31. Dezember 2021: rund EUR 152 Mio.); der Rückgang erklärt sich dabei durch die nach HGB jährlich vorzunehmenden Regel-Abschreibungen sowie durch die bereits erwähnte außerordentliche nicht liquiditätswirksame Abschreibung auf eine Bestandsimmobilie. Es waren im abgelaufenen Geschäftsjahr weder Abgänge noch Zugänge von Bestandsimmobilien zu verzeichnen.

Insgesamt wurden im Geschäftsjahr 2022 im Konzern Umsatzerlöse in Höhe von rund EUR 7,7 Mio. (Vorjahr: rund EUR 7,5 Mio.) erzielt, die zum weitaus überwiegenden Teil aus Erträgen aus der Vermietung der Bestandsimmobilien stammen. Diese beliefen sich auf rund EUR 6,9 Mio., nachdem sie im Vorjahr bei rund EUR 6,7 Mio. gelegen hatten.

Neben dem aktiven Management seines Bestandsimmobilienportfolios hat der InCity-Konzern die in 2021 wieder aufgenommenen eigenen Projektentwicklungstätigkeiten, für welche die IC Bau GmbH als 100%ige Tochtergesellschaft der InCity AG im Jahr 2021 neu gegründet worden war, im Berichtsjahr planmäßig weitergeführt. Den Schwerpunkt der

## CORPORATE NEWS

Projektentwicklungstätigkeiten bildet weiterhin die Realisierung einer neu zu errichtenden Büroimmobilie in Schönefeld in unmittelbarer Nähe zum Hauptstadtflughafen BER, wofür die IC Bau GmbH im Juli 2021 von einem Dritten als Generalübernehmer mandatiert worden war. Darüber hinaus hat InCity 2022 auf Konzernebene im Rahmen des Ende 2016 von einer Tochtergesellschaft der InCity AG mit der Luxemburger Gesellschaft Aereo Gate Properties S.A. (vormals: Lilienthalpark-Flughafen Berlin Fund SCS) geschlossenen Vertrages zur Asset-Advisory und zu damit zusammenhängenden Tätigkeiten – ebenso wie bereits im Vorjahr – Umsatzerlöse in Höhe von rund EUR 0,8 Mio. erzielt.

Das EBITDA des InCity-Konzerns belief sich im Geschäftsjahr 2022 auf rund EUR 2,6 Mio. Dabei erklärt sich der Rückgang gegenüber dem Vorjahreswert von rund EUR 5,5 Mio. im Wesentlichen dadurch, dass im Vorjahr ein positiver Ergebnisbeitrag (EUR 3,6 Mio., inklusive Endkonsolidierungseffekt) aus dem Verkauf von 100 % der Geschäftsanteile an der die Bestandsimmobilie „Werftstraße 3“ in Berlin haltenden Objektgesellschaft angefallen war, dem im Berichtsjahr kein erneuter Ergebnisbeitrag aus dem Verkauf einer Bestandsimmobilie gegenüberstand. Dieser Effekt konnte teilweise, aber nicht vollständig, durch operative Mehrerträge der Bestandsimmobilien (EUR +0,5 Mio.), geringere Einmal- bzw. Sondereffekte in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen (EUR +0,1 Mio.) sowie periodenfremde Erträge (EUR 0,1 Mio.) kompensiert werden. Für den Rückgang des Konzernergebnisses war neben dem Rückgang des EBITDA im Vorjahresvergleich die außerplanmäßige, nicht liquiditätswirksame Abschreibung auf die Bestandsimmobilie „Stiftstraße 18/20“ in Frankfurt am Main in Höhe von rund EUR 1,8 Mio. maßgeblich, die im Berichtsjahr aufgrund der Marktbewertung durch einen externen Dritten zum Stichtag 31. Dezember 2022 notwendig geworden war. Teilweise konnte dieser negative Ergebniseffekt unterhalb des operativen Ergebnisses (EBITDA) durch keine im Berichtsjahr angefallenen Abschreibungen auf Finanzanlagen (Vorjahr: EUR 0,6 Mio.) sowie im Vorjahresvergleich geringere Zinsaufwendungen saldiert mit Zinserträgen (insgesamt: EUR 0,2 Mio.) kompensiert werden.

Ungeachtet 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 Jahr 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 nahezu 100 %. Eine leichte temporäre Erhöhung des Leerstandes gegenüber dem Vorjahr ergab sich vor allem aus dem erwarteten Auslaufen eines Mietvertrages mit einem Bestandsmieter im Objekt „Stiftstraße 18/20“ in Frankfurt Ende Juli 2022. Bei den noch auszubauenden Penthouse- und Wohneinheiten in den Berliner Objekten „Jägerstraße 34/35“ sowie den im Umbau befindlichen drei Wohnungen am „Leipziger Platz 8“, strebt die InCity AG die Fertigstellung eines Teils dieser Wohneinheiten für Mitte 2023 sowie der weiteren Einheiten in 2024 an.

### **Weiterhin hohe Eigenkapitalquote und niedriger LTV belegen finanzielle Solidität**

Die Eigenkapitalquote der InCity Immobilien AG lag zum Bilanzstichtag am 31. Dezember 2022 bei 89,6 % (31. Dezember 2021: 91,3 %). Im Konzern lag die Eigenkapitalquote zum Bilanzstichtag bei 45,9 % (31. Dezember 2021: 50,1 %) und somit weiterhin auf einem hohen Niveau. Der Rückgang der Eigenkapitalquote im Konzern im Vergleich zum Vorjahr ist maßgeblich auf den im Berichtsjahr erzielten Konzernjahresjahresfehlbetrag in Verbindung mit der Bilanzverlängerung aufgrund des Baufortschritts der neu zu errichtenden Büroimmobilie in Schönefeld zurückzuführen.

Der LTV (Loan-to-Value) liegt zum 31. Dezember 2022 bei 29,7 % (31. Dezember 2021: 27,8 %) und liegt damit weiterhin im Branchenvergleich auf einem niedrigen Niveau. Beim LTV werden die Nettofinanzverbindlichkeiten des Konzerns zum Bilanzstichtag den Marktwerten der Immobilien gegenübergestellt.

### **Stille Reserven bleiben auf einem hohen Niveau**

Der innere Wert („Net Asset Value“, kurz: „NAV“) der Aktie der InCity AG lag zum 31. Dezember 2022 bei EUR 1,66 je Aktie (31. Dezember 2021: EUR 1,88 je Aktie). In der Verringerung des NAV spiegelt sich insbesondere die Entwicklung des Marktwertes des Bestandsimmobilienportfolios wider. Im Rahmen der durch einen externen Dritten durchgeführten Bewertung zum 31. Dezember 2022 wurde dieser mit EUR 207,0 Mio. ermittelt (31. Dezember 2022: 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. Lediglich 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 überwiegenden Teil signifikant – über den fortgeführten Anschaffungskosten.

Mit Blick auf das HGB-Ergebnis des Konzerns ist weiterhin darauf hinzuweisen, dass planmäßige Abschreibungen ergebnismindernd einfließen. 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.

### **Zuversichtlicher Ausblick für das Geschäftsjahr 2023**

Für das laufende Geschäftsjahr 2023 plant der Vorstand im InCity-Konzernabschluss einen Jahresfehlbetrag zwischen EUR -3,8 Mio. und EUR -4,3 Mio. Dieser wird im Wesentlichen auf ordentliche HGB-Abschreibungen in Höhe von rund EUR 1,9 Mio. auf das Sachanlagevermögen, hiervon wiederum rund EUR 1,8 Mio. auf die Bestandsimmobilien, sowie auf Investitionen in den Bestand zurückzuführen sein. Letztere werden voraussichtlich zwischen EUR 3,1 Mio. und EUR 3,6 Mio. betragen und nicht aktiviert werden, sondern ergebnismindernd wirken. Bei dem weitaus überwiegenden Teil der geplanten Investitionen handelt es sich um werterhöhende Maßnahmen.

Auf Ebene des Einzelabschlusses der InCity AG geht der Vorstand für das Jahr 2023 derzeit von einem Jahresergebnis zwischen EUR -0,4 Mio. und EUR -0,9 Mio. aus. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Asset-Management-Fees der bestandshaltenden Gesellschaften der InCity-Gruppe, die sich 2022 auf rund EUR 0,6 Mio. beliefen, vom Geschäftsjahr 2023 an

## CORPORATE NEWS

nicht mehr von der InCity AG, sondern von deren 100%iger Tochtergesellschaft, der IC Immobilien Betriebsgesellschaft mbH, vereinnahmt werden, und somit künftig mittelbar über 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.

„Insgesamt gehen wir davon aus, dass die in der Immobilienfinanzierung aktiven Kreditinstitute weiterhin eine vorsichtige Finanzierungspolitik verfolgen werden. Angesichts der unverändert soliden Finanzierungsstruktur des InCity Konzerns und der hohen Qualität der Immobilien in unserem Bestandsportfolio blicken wir jedoch zuversichtlich auf die kommenden Monate“, sagt Michael Freund, Vorstandsvorsitzender der InCity Immobilien AG. „Zum einen hat sich unser Bestandsportfolio in einem herausfordernden gesamtwirtschaftlichen Umfeld in der Vergangenheit – im Zusammenhang mit der COVID-19-Pandemie und des Krieges in der Ukraine mit den jeweils makroökonomischen Folgen – als vergleichsweise resilient erwiesen, zum anderen sehen wir gute Chancen, mit unseren Objekten beim In-Gang-Kommen eines erneuten Konjunkturaufschwungs an diesem partizipieren zu können.“

Für Rückfragen wenden Sie sich bitte an:

**InCity Immobilien AG**  
Zeppelinstraße 1  
12529 Schönefeld  
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)30 403 64 77-0  
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. Den Geschäftsbereich Projektentwicklung hat die InCity AG 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)