

## INCITY ENTWICKELT SICH IM ERSTEN HALBJAHR 2023 NACH PLAN – WEITERHIN SEHR GUTE VERMIETUNGSSITUATION

- :: Halbjahresfehlbetrag im Konzern bei EUR -1,16 Mio., im Einzelabschluss bei TEUR -60
- :: Handelsrechtliches Konzernergebnis weiterhin maßgeblich durch planmäßige Abschreibungen der Bestandsimmobilien geprägt
- :: Weiterhin solide Eigenkapitalquote und finanzielle Stabilität
- :: Net Asset Value (NAV) zum 30. Juni 2023 beträgt unverändert EUR 1,66 je Aktie

**Schönefeld, 14. September 2023 – In ihrem heute veröffentlichten Halbjahresbericht weist die InCity Immobilien AG („InCity AG“) für die ersten sechs Monate 2023 einen Konzernhalbjahresfehlbetrag (HGB) von EUR 1,16 Mio. aus. Auf Einzelabschlussebene ergab sich ein Halbjahresfehlbetrag von TEUR 60. Damit lag die Umsatz- und Ergebnisentwicklung des Unternehmens zur Jahresmitte im Plan. Wie bereits in den vorangegangenen Berichtsperioden ist das Konzernergebnis auch diesmal maßgeblich durch die planmäßigen Abschreibungen auf den Immobilienbestand gemäß HGB zurückzuführen. Diese summierten sich im ersten Halbjahr 2023 auf rund TEUR 919 (1. Halbjahr 2022: TEUR 919) und wirkten entsprechend ergebnismindernd. Die Marktwerte der Bestandsimmobilien und die sich daraus ergebenden, weiterhin hohen stillen Reserven werden im HGB-Ergebnis dagegen nicht abgebildet.**

**„Mit den Ergebnissen für das erste Halbjahr liegen wir im Rahmen unserer Planungen. Angesichts des herausfordernden konjunkturellen Marktumfeldes sind vor allem die weiterhin sehr gute Vermietungssituation unserer Bestandsimmobilien und der planmäßige Fortschritt unserer Projektentwicklungsaktivitäten erfreulich. Vor dem Hintergrund der Entwicklung des ersten Halbjahres 2023 bestätigt der Vorstand deshalb seine im Rahmen des Geschäftsberichts für das Jahr 2022 veröffentlichte Prognose“, sagt Finanzvorstand Helge H. Hehl.**

## CORPORATE NEWS

Zum Berichtsstichtag am 30. Juni 2023 umfasste das Bestandsimmobilienportfolio des InCity Konzerns unverändert fünf Wohn- und Geschäftshäuser sowie zwei Büroimmobilien in Berlin und Frankfurt am Main. Die HGB-Buchwerte dieser sieben Immobilien summierten sich zum Berichtsstichtag auf rund EUR 148 Mio. (31. Dezember 2022: rund EUR 149 Mio.). Der Rückgang erklärt sich durch die nach HGB-Bilanzierung jährlich vorzunehmenden Regel-Abschreibungen.

Die Umsatzerlöse des InCity-Konzerns beliefen sich im ersten Halbjahr 2023 auf rund EUR 3,7 Mio. (Vorjahr: rund EUR 4,1 Mio.). Sie basieren zum weitaus überwiegenden Teil auf Erträgen aus der Vermietung der Bestandsimmobilien, die sich im Berichtszeitraum auf rund EUR 3,5 Mio. summierten und somit gegenüber dem Vorjahreszeitraum um rund EUR 0,3 Mio. zurückgegangen sind. Für diesen Rückgang waren vor allem die geringeren erzielten Nettokaltmieten (EUR -0,2 Mio.) maßgeblich, die einerseits auf den durch Umbaumaßnahmen bedingten temporär höherem Leerstand im Objekt „Jägerstraße 34/35“ in Berlin und andererseits auf die Erhöhung des Leerstandes im Objekt „Stiftstraße 18/20“ in Frankfurt am Main nach dem Auslaufen des Mietvertrages mit einem Bestandsmieter zurückzuführen waren. Ein Teil des Rückganges der Nettokaltmieten bei diesen beiden Objekten konnte durch einen Anstieg der erzielten Nettokaltmieten bei den übrigen fünf Bestandsimmobilien kompensiert werden. Während für das Objekt in Frankfurt am Main derzeit verschiedene Szenarien für eine künftige Nutzung oder Verwertung erarbeitet werden, startet in diesen Tagen die Vermarktung der im Zuge der Umbaumaßnahmen temporär leerstehenden Wohneinheiten in der Jägerstraße 34/35 in Berlin.

Das EBITDA des InCity-Konzerns lag im ersten Halbjahr 2023 bei rund EUR 0,6 Mio. Dabei erklärt sich der Rückgang um EUR 0,8 Mio. gegenüber dem Vorjahreswert von rund EUR 1,4 Mio. im Wesentlichen durch im Berichtszeitraum durchgeführte planmäßige Investitionen in die Bestandsimmobilien in Höhe von EUR 0,4 Mio., die bereits erwähnten geringeren operativen Erträge aus den Nettokaltmieten (EUR -0,2 Mio.) sowie leicht höheren Einmal- beziehungsweise Sondereffekte (EUR -0,2 Mio.) in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen. Diese sind hauptsächlich bedingt durch Einzelwertberichtigungen auf Mietforderungen von zwei ehemaligen Mietern. Insgesamt erwies sich das Bestandsportfolio

des InCity Konzerns im Berichtszeitraum weiterhin als resilient und ertragsstark. So weisen nahezu sämtliche Bestandsobjekte unverändert eine sehr gute Vermietungssituation auf.

Auf Einzelabschlussebene ist der Ergebnisrückgang auf TEUR 60 (TEUR -80 im Vorjahresvergleich) vor allem auf ein um TEUR 106 geringeres EBIT zurückzuführen. Dieses ist insbesondere durch die Neustrukturierung der operativen Asset Management Fees der Bestandsgesellschaften bedingt, welche seit Beginn des Geschäftsjahres 2023 von einer 100%igen Tochtergesellschaft der InCity AG, der IC Immobilien Betriebsgesellschaft mbH, vereinnahmt werden und somit zukünftig mittelbar über Gewinnausschüttungen der InCity AG zufließen können.

### **Weiterhin hohe Eigenkapitalquote unterstreicht die finanzielle Solidität der InCity**

Die Eigenkapitalquote der InCity Immobilien AG belief sich zum Berichtsstichtag am 30. Juni 2023 auf 91,4 % (31. Dezember 2022: 89,6 %). Im Konzern lag die Eigenkapitalquote zum 30. Juni 2023 bei 44,0 % (31. Dezember 2022: rd. 45,9 %) und somit weiterhin auf einem hohen Niveau. Der Rückgang der Konzerneigenkapitalquote ist maßgeblich auf den im Berichtszeitraum angefallenen Konzernhalbjahresfehlbetrag sowie die Bilanzverlängerung im Zusammenhang mit dem Baufortschritt der neu zu errichtenden Büroimmobilie in Schönefeld zurückzuführen. Der innere Wert („Net Asset Value“, kurz: „NAV“) der Aktie der InCity AG belief sich zum 30. Juni 2023 auf EUR 1,66 je Aktie und lag damit konstant auf demselben Niveau wie zum Ende des vorigen Geschäftsjahres (31. Dezember 2022: EUR 1,66 je Aktie). Mit Blick auf das HGB-Ergebnis des Konzerns ist erneut darauf hinzuweisen, dass dieses durch signifikante planmäßige Abschreibungen gemindert wird und dass die Differenz zwischen Marktwert und Buchwert – die sogenannten stillen Reserven – daraus nicht ersichtlich sind.

### **Vorstand bestätigt Prognose für das Geschäftsjahr 2023**

Vor dem Hintergrund der Entwicklung im ersten Halbjahr 2023 bestätigt der Vorstand der InCity Immobilien AG seine Prognose für das laufende Geschäftsjahr 2023. Diese geht im InCity-Konzernabschluss von einem Jahresfehlbetrag zwischen EUR -3,8 Mio. und EUR -4,3 Mio.

## CORPORATE NEWS

aus. 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. Die Investitionen in den Bestand werden voraussichtlich ein Volumen zwischen EUR 3,1 Mio. und EUR 3,6 Mio. erreichen und entsprechend ergebnismindernd wirken. Wenngleich sie bilanzseitig nicht aktiviert werden können, handelt es sich bei den geplanten Investitionen zum größten Teil um werterhöhende Maßnahmen. Auf Ebene des Einzelabschlusses der InCity AG rechnet der Vorstand für das Jahr 2023 unverändert mit einem Jahresergebnis zwischen EUR -0,4 Mio. und EUR -0,9 Mio. Eventuelle Ergebnisbeiträge aus potenziellen Akquisitionen bzw. Verkäufen von Bestandsimmobilien sind in diesen Planungen nicht berücksichtigt.

Michael Freund, Vorstandsvorsitzender der InCity Immobilien AG, sagt: „Ebenso wir im ersten Halbjahr rechnen wir auch für die verbleibenden Monate des Jahres 2023 mit einer planmäßigen Geschäftsentwicklung. Auch wenn das konjunkturelle Umfeld weiterhin herausfordernd bleibt, sehen wir uns mit unserem Bestandsportfolio gut positioniert. Nach der Covid-19-Pandemie hat dieses sich im zurückliegenden Jahr bereits zum zweiten Mal binnen kurzer Zeit als bemerkenswert resilient erwiesen. Dies führen wir neben unserem aktiven Management vor allem auf die strengen Ankaufskriterien zurück, die wir beim Auf- und Ausbau unseres Portfolios zugrunde legen und an denen wir auch künftig festhalten werden.“

Für Rückfragen wenden Sie sich bitte an:

**InCity Immobilien AG**

Zeppelinstraße 1  
12529 Schönefeld  
[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)30 403 64 77-0  
[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. 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)