

## Ad-hoc-Mitteilung

15. Dezember 2023 / 12:18 CET/CEST

Veröffentlichung einer Insiderinformation gemäß Artikel 17 MAR

InCity Immobilien AG / Schlagwort(e): Prognoseänderung

**INCITY REDUZIERT ERGEBNISPROGNOSE 2023 AUFGRUND EINER AUSSERORDENTLICHEN ABSCHREIBUNG AUF DIE BESTANDSIMMOBILIE „STIFTSTRASSE 18/20“ IN FRANKFURT (MAIN) DEUTLICH**

Schönefeld, 15. Dezember 2023: Die InCity Immobilien AG („InCity AG“) hat sich aufgrund des geplanten Verkaufs von rund 89 % der Geschäftsanteile der die Bestandsimmobilie „Stiftstraße 18/20“ in Frankfurt am Main haltenden Objektgesellschaft dazu entschieden, für die betreffende Liegenschaft eine vorgezogene Marktbewertung durch einen externen Dritten durchführen zu lassen, um einen Verkauf zu marktgerechten Konditionen zu gewährleisten. Aus der externen Marktbewertung ergibt sich eine nicht liquiditätswirksame außerordentliche Abschreibung auf die Immobilie in Höhe von rund EUR 1,9 Mio. Für den InCity Konzern geht der Vorstand nunmehr unter Beachtung weiterer (positiver) Effekte von einem Konzernjahresfehlbetrag für das Geschäftsjahr 2023 zwischen EUR 5,0 Mio. und EUR 5,5 Mio. aus (vorherige Konzernprognose: zwischen EUR -3,8 Mio. und EUR -4,3 Mio.). Auf Grund des Gewinnabführungsvertrags der InCity AG mit der die Bestandsimmobilie „Stiftstraße 18/20“ haltenden Tochtergesellschaft (IC°Objekt8 Frankfurt GmbH) führt diese nicht liquiditätswirksame außerordentliche Abschreibung auf Ebene der Objektgesellschaft zu einer Verlustübernahme durch die InCity AG. Hieraus ergibt sich eine neue Ergebnisprognose der InCity AG (Einzelgesellschaft) für das Jahr 2023 zwischen EUR -2,3 Mio. und EUR -2,8 Mio. (vorherige Prognose: zwischen EUR -0,4 Mio. und EUR -0,9 Mio.).

## Ad-hoc-Mitteilung

Entsprechend den Ausführungen im Geschäftsbericht für das Geschäftsjahr 2022 bereitet die InCity derzeit den Verkauf von rund 89 % der Geschäftsanteile der die „Stiftstraße 18/20“ haltenden Objektgesellschaft vor. Für die Bestimmung eines marktgerechten Verkaufspreises der Immobilie in einem für die Preisfindung schwierigen Umfeld ist, wie in den Vorjahren zum 31. Dezember eines jeden Jahres, eine – in diesem Fall zeitlich vorgezogene – Marktbewertung der zum Verkauf stehenden Immobilie durch einen externen Dritten erfolgt. Heute wurde die InCity AG vom Marktwertgutachter informiert, dass der Marktpreis der Immobilie „Stiftstraße 18/20“ in Frankfurt am Main EUR 5,5 Mio. beträgt. Diese externe Marktbewertung führt zu einer nicht liquiditätswirksamen außerordentlichen Abschreibung auf die Immobilie in Höhe von rund EUR 1,9 Mio. im Dezember 2023. Dies reduziert die Ergebnisprognose im InCity Konzern für das Geschäftsjahr 2023 deutlich: Unter Beachtung weiterer Effekte – die sich insgesamt saldiert jedoch positiv auf die Konzernergebnisprognose 2023 auswirken – ergibt sich nunmehr eine Ergebnisprognose 2023 für den Konzern zwischen EUR -5,0 Mio. und EUR -5,5 Mio. (vorherige Konzernprognose: zwischen EUR -3,8 Mio. und EUR -4,3 Mio.). Gegenläufig positive Effekte auf die neue Konzernprognose 2023 im Vergleich zu ursprünglichen Konzernergebnisprognose sind insbesondere geringere als ursprünglich geplante Investitionen in die Bestandsimmobilien, die nicht aktiviert worden wären. Unverändert bleibt auch bei der neuen Konzernprognose 2023 festzuhalten, dass die Konzernprognose 2023 rund EUR 1,9 Mio. ordentliche – ebenfalls nicht liquiditätswirksame – HGB-Abschreibungen auf das Sachanlagevermögen (insbesondere auf die Bestandsimmobilien) enthält, da die Bestandsimmobilien zu fortgeführten Anschaffungskosten gemäß HGB bilanziert werden.

Aufgrund des bestehenden Gewinnabführungsvertrags zwischen der InCity AG und der die Bestandsimmobilie „Stiftstraße 18/20“ haltenden Tochtergesellschaft (IC Objekt8 Frankfurt GmbH) führt die nicht liquiditätswirksame außerordentliche Abschreibung auf Ebene der Tochtergesellschaft zu einer Verlustübernahme seitens der InCity AG. Daraus resultiert eine neue Ergebnisprognose der InCity AG (Einzelgesellschaft) für das Jahr 2023 zwischen EUR 2,3 Mio. und EUR -2,8 Mio. (vorherige Prognose: zwischen EUR -0,4 Mio. und EUR -0,9 Mio.).

## Ad-hoc-Mitteilung

Mit dem geplanten Verkauf der Bestandsimmobilie „Stiftstraße 18/20“ in Frankfurt am Main im Wege eines Share Deals trennt sich die InCity AG von ihrer letzten Immobilie in Frankfurt am Main. Alle weiteren sechs Bestandsimmobilien befinden sich in guten bis sehr guten Lagen (Zentrum) von Berlin, und lassen aufgrund ihrer Lage und Objektqualität eine langfristige Wertstabilität erwarten.

### 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