

## Ad-hoc-Mitteilung

05. April 2024 / 11:28 CET/CEST

Veröffentlichung einer Insiderinformation gemäß Artikel 17 MAR

InCity Immobilien AG / Schlagwort(e): Vorläufiges Ergebnis

**INCITY ERZIELT 2023 NACH VORLÄUFIGEN ZAHLEN EINEN KONZERNJAHRESFEHLBETRAG VON RUND EUR 6,0 MIO. SOWIE EINEN JAHRESFEHLBETRAG VON RUND EUR 9,7 MIO. IM EINZELABSCHLUSS**

**Schönefeld, 05. April 2024: Die InCity Immobilien AG („InCity AG“) hat im abgelaufenen Geschäftsjahr 2023 nach vorläufigen, nicht testierten Zahlen einen Konzernjahresfehlbetrag (HGB) in Höhe von rund EUR 6,0 Mio. erzielt und liegt damit unterhalb der im Dezember 2023 angepassten Ergebnisprognose, die für das Gesamtjahr 2023 von einem Konzernjahresfehlbetrag zwischen EUR 5,0 Mio. und EUR 5,5 Mio. ausging. Im Einzelabschluss der Gesellschaft liegt der Jahresfehlbetrag (HGB) für das Geschäftsjahr 2023 mit rund EUR 9,7 Mio. deutlich unterhalb der angepassten Prognose (zwischen EUR -2,3 Mio. und EUR 2,8 Mio.).**

Am 15. Dezember 2023 hatte die InCity AG bekanntgegeben, dass durch eine vorgezogene Bewertung der Bestandsimmobilie „Stiftstraße 18/20“ in Frankfurt am Main durch einen externen Dritten im Geschäftsjahr 2023 eine nicht liquiditätswirksame außerplanmäßige Abschreibung auf die Immobilie in Höhe von EUR 1,9 Mio. im InCity-Konzern anfällt. Infolgedessen wurde die Ergebnisprognose für das Geschäftsjahr 2023 im Konzern auf einen Konzernjahresfehlbetrag zwischen EUR 5,0 Mio. und EUR 5,5 Mio. angepasst. Mittlerweile liegen die externen Marktwertgutachten auch der übrigen sechs Bestandsimmobilien zum 31. Dezember 2023 vor: Insgesamt hat sich der extern ermittelte Marktwert aller sieben Bestandsimmobilien des InCity-Konzerns (inklusive der „Stiftstraße 18/20“) von EUR 207,0 Mio. (31. Dezember 2022) um rund 14 % auf EUR 177,5 Mio. zum Bilanzstichtag verringert. Dieser Rückgang ist im Wesentlichen auf einen Anstieg der verwendeten

## Ad-hoc-Mitteilung

Kapitalisierungszinssätze (beziehungsweise den Rückgang der verwendeten Vervielfältiger auf die erzielbaren Marktmieten der Bestandsimmobilien) zurückzuführen. Neben der Bestandsimmobilie „Stiftstraße 18/20“ in Frankfurt wurde jetzt auch eine nicht-liquiditätswirksame außerplanmäßige Abschreibung auf eine weitere Bestandsimmobilie („Oranienburger Straße 39“ in Berlin) in Höhe von rund EUR 1,2 Mio. notwendig. Dies erklärt im Wesentlichen den Anstieg des Konzernjahresfehlbetrags auf rund EUR 6,0 Mio. gegenüber dem oberen Ende der angepassten Konzernprognose aus dem Dezember 2023 (EUR 5,5 Mio.).

Insgesamt bleibt festzuhalten, dass im Konzernjahresfehlbetrag in Höhe von EUR 6,0 Mio. für das Geschäftsjahr 2023 nicht liquiditätswirksame (planmäßige und außerplanmäßige) HGB-Abschreibungen auf die Bestandsimmobilien in Höhe von EUR 5,0 Mio. ergebnismindernd enthalten sind. Die stillen Reserven – das heißt die Differenz zwischen Marktwert und HGB-Buchwert (fortgeführte Anschaffungskosten) aller übrigen fünf Bestandsimmobilien – betragen zum Bilanzstichtag insgesamt rund EUR 33,9 Mio. (31. Dezember 2022: EUR 58,3 Mio.) Trotz Reduzierung der Marktwerte zum Bilanzstichtag liegen somit die extern ermittelten Marktwerte insgesamt immer noch rund 24 % über den HGB-Buchwerten (31. Dezember 2022: rund 39 %).

Die Eigenkapitalquote im Konzern liegt zum Bilanzstichtag bei rund 49,5 % (31. Dezember 2022: 45,9 %). Trotz Konzernjahresfehlbetrag ist die Eigenkapitalquote im Vorjahresvergleich im Wesentlichen aufgrund der Bilanzverkürzung durch die Teilabnahme der als Generalübernehmer für einen Dritten errichteten Büroimmobilie in Schönefeld sowie die HGB-Abschreibungen auf die Bestandsimmobilien gestiegen.

Der LTV (Loan-to-Value) liegt zum 31. Dezember 2023 bei rund 35 % (31. Dezember 2022: 30 %) und damit weiterhin im Branchenvergleich auf einem niedrigen Niveau.

Der innere Wert („Net Asset Value“, kurz „NAV“) der Aktie der InCity AG liegt zum 31. Dezember 2023 bei EUR 1,30 je Aktie (31. Dezember 2022: EUR 1,66 je Aktie). In der Verringerung des NAV je Aktie spiegelt sich insbesondere die Entwicklung der Marktwerte des Bestandsimmobilienportfolios wider.

## Ad-hoc-Mitteilung

Auf Einzelabschlussenebene der InCity Immobilien AG führte die im Dezember 2023 vorgezogene nicht-liquiditätswirksame außerplanmäßige Abschreibung auf die Bestandsimmobilie „Stiftstraße 18/20“ aufgrund des Gewinnabführungsvertrags der InCity AG mit der die Bestandsimmobilie haltenden Tochtergesellschaft zu einer Verlustübernahme durch die InCity AG. Infolgedessen wurde im Dezember 2023 die Ergebnisprognose der InCity AG (Einzelgesellschaft) für das Gesamtjahr 2023 auf EUR -2,3 Mio. und EUR -2,8 Mio. nach unten angepasst.

Insbesondere durch den Rückgang der extern ermittelten Marktwerte der Bestandsimmobilien zum Bilanzstichtag führte die Überprüfung der Werthaltigkeit der von der InCity AG an die bestandshaltenden Tochtergesellschaften ausgereichten langfristigen Ausleihungen (die eigenkapitalersetzenden Darlehen) zu dauerhaften HGB-Wertminderungen auf die ausgereichten Darlehen an drei der insgesamt sieben bestandshaltende Objektgesellschaften. Diese nicht liquiditätswirksamen Wertminderungen auf die ausgereichten Darlehen summieren sich auf rund EUR 7,1 Mio. auf Ebene der InCity AG und sind damit ursächlich für die deutliche Verschlechterung des Jahresfehlbetrags auf Einzelabschlussenebene im Geschäftsjahr 2023 (EUR 9,7 Mio.) im Vergleich zum Mittelwert der angepassten Prognose aus dem Dezember 2023 (Jahresfehlbetrag zwischen EUR -2,3 Mio. und EUR -2,8 Mio.). Diese Wertberichtigungen in Höhe von EUR 7,1 Mio. stellen relativ gesehen eine Wertminderung von rund 7 % auf die Ausleihungen an die sieben bestandshaltenden Tochtergesellschaften dar, sind nicht-liquiditätswirksam [und würden in der Zukunft – bei Marktwertsteigerungen der betreffenden Bestandsgesellschaften – entsprechend den Marktwertsteigerungen (unter Berücksichtigung von latenten Steuern) wieder ertragswirksam vereinnahmt werden].

Alle hier veröffentlichten Zahlen sind vorläufig und ungeprüft. Der Geschäftsbericht 2023 der InCity Immobilien AG mit den endgültigen Zahlen wird planmäßig am 25. April 2024 veröffentlicht.

## Ad-hoc-Mitteilung

Mitteilende Person und Kontakt:

Michael Freund  
Vorstand (CEO)  
InCity Immobilien AG  
Zeppelinstraße 1  
12529 Schönefeld  
Tel.: +49 (0)30 40364 770  
E-Mail: 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:	ir@incity.ag
Internet:	www.incity.ag
ISIN:	DE000A0HNF96
WKN:	A0HNF9
Börsen:	Freiverkehr in Berlin, Düsseldorf, Frankfurt (Basic Board) Stuttgart, Tradegate Exchange