

INCITY SCHLIESST GESCHÄFTSJAHR 2023 MIT HGB-KONZERNVERLUST VON EUR 6,0 MIO. AB – WEITERHIN STABILE FINANZIELLE SITUATION UND SIGNIFIKANTE STILLE RESERVEN

- Jahresergebnis im Konzern bei EUR -6,0 Mio., im Einzelabschluss bei EUR -9,7 Mio.
- Ergebnisentwicklung durch rückläufiges EBITDA und zwei außerplanmäßige Abschreibungen geprägt
- Hohe Eigenkapitalquote dokumentiert stabile finanzielle Situation
- Net Asset Value zum Bilanzstichtag bei EUR 1,30 je Aktie (31. Dezember 2022: EUR 1,66 je Aktie)
- Weiterhin sehr gute Vermietungssituation im Bestandsportfolio
- Portfolio der Bestandsimmobilien weist trotz rückläufiger Marktwerte weiterhin hohe stille Reserven auf
- Positive Gesamteinschätzung der wirtschaftlichen Lage des Konzerns und vorsichtig optimistischer Ausblick auf 2024

Schönefeld, 25. April 2024 – Der heute veröffentlichte Geschäftsbericht der InCity Immobilien AG („InCity AG“) für das Geschäftsjahr 2023 weist auf der Konzernebene einen Jahresfehlbetrag (HGB) von EUR 6,0 Mio. aus; auf Einzelabschlussebene belief sich der Jahresfehlbetrag auf EUR 9,7 Mio. Damit liegen die endgültigen Ergebnisse unterhalb der im Dezember 2023 bereits angepassten Prognose. Insoweit haben sich die Erwartungen und Planungen des Vorstands für den InCity Konzern sowie auf der Ebene der InCity Immobilien AG im Jahresverlauf 2023 nicht erfüllt. Der deutliche Ergebnisrückgang im Vergleich zum vorangegangenen Geschäftsjahr (2022: EUR - 2,9 Mio. im Konzern beziehungsweise EUR -1,9 Mio. im Einzelabschluss) ist vor allem auf einen Rückgang des EBITDA sowie auf zwei außerplanmäßige Abschreibungen auf Bestandsimmobilien zurückzuführen.

Zum Bilanzstichtag am 31. Dezember 2023 umfasste das Bestandsimmobilienportfolio des InCity Konzerns insgesamt sieben Objekte, darunter fünf Wohn- und Geschäftshäuser sowie zwei Büroimmobilien in Berlin und Frankfurt am Main. Die Zahl der von InCity gehaltenen Bestandsimmobilien blieb somit im Geschäftsjahr 2023 erneut konstant. Wie bereits zum

CORPORATE NEWS

Bilanzstichtag des Vorjahres, erfolgte zum 31. Dezember 2023 eine erneute Marktbewertung der Bestandsimmobilien durch einen externen Dritten. Auf Basis dieser Marktbewertung in Höhe von EUR 177,5 Mio. (31. Dezember 2022: EUR 207,0 Mio.) für die sieben zum Bilanzstichtag im Eigentum des Konzerns befindlichen Bestandsimmobilien ergibt sich – einschließlich der weiteren Bilanzpositionen im Konzern – ein Net Asset Value von EUR 1,30 je Aktie (31. Dezember 2022: EUR 1,66 je Aktie).

Der Rückgang der von einem externen Dritten ermittelten Marktwerte der sieben Bestandsimmobilien im Vorjahresvergleich ist im Wesentlichen auf einen Anstieg der verwendeten Kapitalisierungszinssätze zurückzuführen. Für die „Stiftstraße 18/20“ in Frankfurt am Main und für die „Oranienburger Straße 39“ in Berlin wurden – oben bereits beschriebene – außerordentliche, nicht liquiditätswirksame Abschreibungen in der HGB-Rechnungslegung notwendig, da hier der aktuell ermittelte Marktwert unter dem HGB-Buchwert (fortgeführte Anschaffungskosten: Anschaffungskosten vermindert um die planmäßige Abschreibung gemäß der Nutzungsdauer) liegt. Die Differenz zwischen Marktwert und Buchwert aller sieben Bestandsimmobilien – die sogenannten stillen Reserven – betragen zum 31. Dezember 2023 rund EUR 33,9 Mio. (31. Dezember 2022: rund EUR 58,3 Mio.). Trotz Reduzierung der Marktwerte zum Bilanzstichtag liegen somit die Marktwerte insgesamt rund 24 % über den HGB-Buchwerten.

Das EBITDA des InCity-Konzerns belief sich im Berichtsjahr auf rund EUR 0,7 Mio. (Vorjahr: EUR 2,6 Mio.). Der Rückgang des EBITDA um rund EUR 1,9 Mio. ist vor allem auf im Berichtsjahr angefallene, nicht aktivierte Investitionen in Bestandsimmobilien zurückzuführen, die sich auf rund EUR 1,2 Mio. beliefen und vor allem die Liegenschaft Jägerstraße 34/35 in Berlin betrafen. Darüber hinaus fielen die Erträge um rund EUR 0,4 Mio. niedriger aus, während sich der Personal- und Sachaufwand um rund EUR 0,3 Mio. erhöhte.

Auf Einzelabschlussebene ist der Ergebnisrückgang im Vorjahresvergleich im Wesentlichen auf nicht-liquiditätswirksame, außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von rund EUR 7,1 Mio. auf die eigenkapitalersetzenden Darlehen (Ausleihungen) der InCity AG an drei der insgesamt sieben bestandshaltenden Objektgesellschaften zurückzuführen, welche wiederum ausschließlich auf dem Rückgang der extern ermittelten Marktwerte der betreffenden drei Bestandsimmobilien basieren. Zudem wirkte es sich ergebnismindernd aus,

dass die konzerninternen operativen Asset-Management-Fees neu strukturiert wurden. Sie werden ab Geschäftsjahr 2023 nicht mehr von der InCity AG, sondern von der IC Immobilien Betriebsgesellschaft mbH vereinnahmt und fließen der InCity künftig mittelbar über Gewinnausschüttungen zu.

Hohe Eigenkapitalquote dokumentiert stabile finanzielle Situation

Die Eigenkapitalquote im Konzern betrug zum Bilanzstichtag 50 % (31. Dezember 2022: 46 %) und dokumentiert dessen stabile finanzielle Situation. 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 durch die HGB-Abschreibungen auf die Bestandsimmobilien gestiegen.

Vorsichtig optimistischer Ausblick auf das Geschäftsjahr 2024

Das Geschäftsjahr 2024 wird insbesondere im InCity-Konzernabschluss durch ein deutlich negatives Jahresergebnis geprägt sein. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass insbesondere ordentliche HGB-Abschreibungen auf das Sachanlagevermögen in Höhe von rund EUR 2,0 Mio. (davon rund EUR 1,8 Mio. auf die Bestandsimmobilien) das geplante Konzernergebnis mindern. Zum anderen umfasst die Prognose für den Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2024 zwischen EUR 3,1 Mio. und EUR 3,6 Mio. an Investitionen in den Bestand, die bilanzseitig nicht aktiviert werden, sondern das Konzernergebnis mindern. Bei den geplanten Gesamtinvestitionen handelt es sich zum weitaus überwiegenden Teil um werterhöhende Maßnahmen. Ergebniserhöhend ist die Gewinnrealisierung aus dem GÜ-Vertrag des Neubaus in Schönefeld als Bestandteil der Konzernprognose für das Jahr 2024. Insgesamt plant die Gesellschaft für den InCity Konzern ohne Berücksichtigung von positiven Ergebnisbeiträgen aus potenziellen zukünftigen Akquisitionen bzw. Verkäufen von Bestandsimmobilien im Jahr 2023 derzeit ein Jahresfehlbetrag zwischen EUR -3,5 Mio. und EUR -4,0 Mio.

Auch wenn der Preisauftrieb seit dem vierten Quartal 2023 spürbar nachgelassen hat und die Europäische Zentralbank (EZB) seit September 2023 auf weitere Leitzinserhöhungen verzichtete, dürften Zinsen und Preise auch 2024 einen maßgeblichen Einfluss auf die konjunkturelle Entwicklung in Deutschland haben. Eine Belebung des Wirtschaftswachstums im Laufe des Jahres 2024 wird zwar von zahlreichen Experten erwartet, dürfte aber erst später

CORPORATE NEWS

an Dynamik gewinnen als zunächst angenommen. Während die Wachstumsprognosen für 2024 zuletzt mehrfach reduziert wurden, gilt für 2025 ein höheres Wachstum als wahrscheinlich. „Dem Szenario einer kurzfristig noch verhaltenen und sich erst gegen Ende 2024 wieder deutlicher verbessernden konjunkturellen Entwicklung setzt InCity eine im Branchenvergleich niedrige LTV-Ratio sowie eine solide Eigenkapitalquote entgegen“, sagt Michael Freund, Vorstand der InCity Immobilien AG. „Die Rahmenbedingungen für das Geschäftsmodell der InCity beurteilen wir weiterhin als weitestgehend stabil, und das bedeutendste Einflusspotenzial der Inflation sowie global gestörter Lieferketten bezüglich der Geschäftsentwicklung der InCity liegt aus unserer Sicht weiterhin in möglichen Steigerungen der Preise für Energie, Baumaterial und Bauleistungen im Zusammenhang mit eigenen Projektentwicklungen. Wir erwarten zum gegenwärtigen Zeitpunkt jedoch keine signifikanten Steigerungen der entsprechenden Kosten über das den aktuellen Planungen zugrundeliegende Niveau, zumal das derzeit in Realisierung befindliche Bauprojekt in Schönefeld bereits zu großen Teilen an den Bauherrn übergeben worden ist.“

Für Rückfragen wenden Sie sich bitte an:

InCity Immobilien AG

Lilienthalstraße 2
12529 Schönefeld
www.incity.ag

Pressekontakt

Peter Dietze-Felberg
Tel.: +49 (0)30 2844987-62
presse@incity.ag

Investor Relations

Michael Freund, CEO
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