

## INCITY-HALBJAHRESERGEBNIS IM KONZERN BEI TEUR -802 – VORSTAND BESTÄTIGT PROGNOSE FÜR DAS GESAMTJAHR 2021

- ∴ Halbjahresergebnis im Konzern bei EUR -0,8 Mio., im Einzelabschluss bei EUR 0,4 Mio.
- ∴ Weiterhin sehr hohe Zahlungsquote – Portfolio erweist sich als krisenfest und wertstabil
- ∴ Net Asset Value (NAV) unverändert zum 31. Dezember 2020 bei EUR 1,68 je Aktie
- ∴ Deutliche Ausweitung der Aktivitäten im Bereich Projektentwicklung

**Frankfurt am Main, 16. September 2021 – Die InCity Immobilien AG („InCity AG“) weist in ihrem heute veröffentlichten Halbjahresbericht 2021 ein Konzernergebnis zum 30. Juni 2021 von EUR -0,8 Mio. sowie auf Einzelabschlussebene von EUR 0,4 Mio. aus. Der Rückgang gegenüber den Ergebnissen der entsprechenden Vorjahresperiode (H1-2020: EUR 3,6 Mio. im Konzern beziehungsweise EUR 4,5 Mio. im Einzelabschluss) erklärt sich insbesondere dadurch, dass diese maßgeblich durch den Ergebnisbeitrag aus dem Verkauf der Bestandsimmobilie „Brönnerstraße 13/15“ geprägt gewesen waren. „Angesichts der Geschäftsentwicklung im ersten Halbjahr 2021 bestätigen wir die im Juni 2021 nach der notariellen Beurkundung des Kaufvertrages für die Veräußerung der IC Objekt 9 Berlin GmbH erhöhte Ergebnisprognose und rechnen für das Gesamtjahr 2021 auf Einzelabschlussebene mit einem Jahresüberschuss zwischen EUR 2,3 Mio. und EUR 2,8 Mio. Für den Konzern gehen wir von einem Jahresergebnis zwischen EUR 0,1 Mio. und EUR 0,6 Mio. aus.“, sagt Finanzvorstand Helge H. Hehl.**

Zum 30. Juni 2021 befanden sich sechs Wohn- und Geschäftshäuser sowie zwei Büroimmobilien in Berlin und Frankfurt am Main mit einem HGB-Buchwert von rund EUR 160 Mio. im Bestand des InCity Konzerns.

### **Verbreiterung der Ertragsbasis durch verstärkte eigene Projektentwicklungsaktivitäten**

Die Aktivitäten der InCity AG im ersten Halbjahr 2021 fokussierten sich zum einen auf die weitere Umsetzung der in den Vorjahren initiierten Vermietungskonzepte sowie das aktive Management der Bestandsimmobilien und zum anderen auf die – in der Vergangenheit bereits

angekündigte – Wiederaufnahme eigener Projektsteuerungs- und -entwicklungstätigkeiten. „Durch verstärkte eigene Projektentwicklungstätigkeiten der InCity Gruppe werden wir unsere Ertragsbasis um eine weitere Säule neben den beiden Geschäftsbereichen Bestandsimmobilien und Asset Management für Dritte ergänzen und damit zugleich weiter diversifizieren“, sagt Michael Freund, Vorstandsvorsitzender der InCity AG. „Einen wesentlichen konkreten Schritt in diese Richtung haben wir bereits kurz nach dem Berichtsstichtag vollzogen. Im Juli 2021 wurde die neu gegründete IC Bau GmbH, eine 100%-ige Tochtergesellschaft der InCity AG, als Generalübernehmer mit der Realisierung eines Büroneubaus in unmittelbarer Nähe des Hauptstadflughafens Berlin-Brandenburg (BER) beauftragt. Das Auftragsvolumen beläuft sich auf einen mittleren zweistelligen Millionen-Euro-Betrag. Da es sich um eine Quartiersentwicklung in einem bestehenden Gewerbepark handelt, sehen wir gute Chancen, bei der Realisierung der weiteren Bauabschnitte ebenfalls wieder als Projektentwickler berücksichtigt zu werden und somit entsprechende Ertragspotenziale in diesem Geschäftsbereich erschließen zu können.“

Der repräsentative Neubau mit rund 12.000 Quadratmetern Bruttogeschossfläche wird an einem bereits etablierten Gewerbestandort in Schönefeld für einen konzernexternen Dritten errichtet und wird voraussichtlich Ende 2023 fertiggestellt werden. Nach seiner Fertigstellung wird das Projekt auf Ebene des InCity Konzerns voraussichtlich einen erfolgswirksamen Ergebnisbeitrag im unteren einstelligen Millionenbereich generieren.

### **Krisenfestes und wertstabiles Portfolio: Zahlungsquote bei knapp 99 %**

Auch im ersten Halbjahr 2021 war die anhaltende COVID-19-Pandemie ein beherrschendes Thema und mit zahlreichen erheblichen Einschränkungen in allen Bereichen des Privat- und Wirtschaftslebens verbunden, wenngleich mit dem Anlaufen der Impfkampagne deutliche Fortschritte bei der Pandemiebekämpfung erzielt werden konnten. Angesichts dieser Situation erwies sich das Bestandsportfolio der InCity Gruppe als krisenfest und wertstabil. Hatte die Zahlungsquote aller Bestandsmieter der InCity-Immobilien selbst im von besonders starken Konjunkturreinbrüchen geprägten zweiten Quartal 2020 zwischen 95,3 und 98,1 % gelegen, so betrug sie im ersten Halbjahr 2021 durchschnittliche 98,9 %. Somit wurden von den

Bestandsmietern im Berichtszeitraum knapp 99 % der vertraglich geschuldeten Nettokaltmiete als auch der Nebenkostenvorauszahlungen bezahlt.

Durch diese sehr guten Werte sieht sich der Vorstand in seiner Strategie bestätigt, sich vor allem auf hochwertige Core-Immobilien mit bonitätsstarken Mietern in Berlin und nachhaltig attraktiven Lagen in Frankfurt am Main zu konzentrieren. Auch künftig steht der weitere Ausbau des eigenen Bestandsimmobilienportfolios für die InCity AG unverändert im Fokus, und Mieterlöse aus den Bestandsimmobilien werden weiterhin ein wesentlicher Ergebnisbestandteil bleiben. Angesichts der anhaltenden Angebotsknappheit in Verbindung mit den strengen Ankaufskriterien und Qualitätsmaßstäben der InCity AG, ist jedoch für die kommenden Jahre eher mit verhaltenen Ankäufen zu rechnen.

#### **Weiterhin solide Eigenkapitalquote auf HGB-Basis und stabiler NAV**

Das EBITDA des InCity-Konzerns belief sich im 1. Halbjahr 2021 auf rund EUR 1,2 Mio. und fiel damit um rund EUR 4,5 Mio. geringer aus als im entsprechenden Vorjahreszeitraum (rund EUR 5,7 Mio.), der jedoch stark durch den Ergebnisbeitrag aus dem Verkauf der die Bestandsimmobilie „Brönnerstraße 13/15“ in Frankfurt am Main haltenden Gesellschaft in Höhe von rund EUR 4,4 Mio. geprägt gewesen war. Zudem erhöhten sich die Personalaufwendungen im Vorjahresvergleich um rund EUR 0,1 Mio., bedingt durch den Aufbau der für die Erweiterung der Geschäftsaktivitäten notwendigen personellen Ressourcen. Der durch den Wegfall des im Vorjahr angefallenen Ergebnisbeitrages aus einem Immobilienverkauf bedingte Effekt zeigt sich ebenfalls auf Ebene des Einzelabschlusses.

Die Eigenkapitalquote der InCity Immobilien AG lag zum Berichtsstichtag 30. Juni 2021 bei rund 82 % und damit auf demselben Stand wie zum 31. Dezember 2020 (82 %). Auf Konzernebene lag die Eigenkapitalquote zum 30. Juni 2021 bei rund 47 % und damit ebenfalls auf demselben Niveau wie zum Bilanzstichtag des vorigen Geschäftsjahres (31. Dezember 2020: 47 %). Der innere Wert („Net Asset Value“, kurz: „NAV“) der Aktie der InCity AG lag zum 30. Juni 2021 stabil bei EUR 1,68 je Aktie (31. Dezember 2020: EUR 1,68 je Aktie). In diesem Zusammenhang ist weiterhin darauf hinzuweisen, dass das HGB-Ergebnis im Konzern die positive Entwicklung der Marktwerte der im Portfolio der InCity-Gruppe gehaltenen Immobilien

## CORPORATE NEWS

nicht abbildet und zudem planmäßige Abschreibungen (2021: voraussichtlich rund EUR 1,9 Mio.) aus der HGB-Bilanzierung zu fortgeführten Anschaffungskosten ergebnismindernd in der Konzernprognose für 2021 berücksichtigt sind.

Zu den ergebniswirksamen Effekten des im Juni 2021 beurkundeten Verkaufs sämtlicher Geschäftsanteile der IC Objekt 9 Berlin GmbH, welche die Bestandsimmobilie „Wertstraße 3“ in Berlin hält, äußert sich Finanzvorstand Helge H. Hehl wie folgt: „Vereinbarungsgemäß sind im Berichtszeitraum 15 % der Anteile an dieser Objektgesellschaft an einen Dritten übergegangen und haben auf Ebene des Einzelabschlusses der InCity AG zu einem Buchgewinn von rund EUR 0,4 Mio. vor Steuern geführt, während es auf Konzernebene infolge der Vollkonsolidierung der IC Objekt 9 Berlin GmbH zu keinem Ergebniseffekt kam. Der Übergang der restlichen 85 % der Geschäftsanteile an den Käufer erfolgt voraussichtlich bis Ende September 2021. Die daraus resultierenden Ergebniseffekte auf Konzern- und Einzelabschlussebene sind in unserer aktuellen Prognose für das Gesamtjahr 2021 bereits berücksichtigt, während mögliche positive Ergebnisbeiträge aus potenziellen Akquisitionen beziehungsweise aus eventuellen weiteren Verkäufen von Bestandsimmobilien darin nicht enthalten sind.“

Für Rückfragen wenden Sie sich bitte an:

**InCity Immobilien AG**  
Beethovenstraße 71  
60325 Frankfurt am Main  
[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)69 7191889-55  
[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. Darüber hinaus beteiligt sich die InCity AG im Rahmen von Partnerschaftsmodellen mit regionalen Projektentwicklern an wohnwirtschaftlichen und gewerblichen Immobilienprojekten in ausgewählten deutschen Metropolregionen und hat ihren Geschäftsbereich Projektentwicklung 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)