

## INCITY VERÖFFENTLICHT GESCHÄFTSBERICHT 2016 UND PROGNOSE FÜR 2017

- ∴ InCity veröffentlicht Geschäftsbericht 2016 und gibt Prognose für das laufende Geschäftsjahr ab
- ∴ Jahresfehlbetrag im Konzern in 2017 zwischen EUR 2,0 Mio. und 2,4 EUR Mio. geplant
- ∴ Stille Reserven der Bestandsimmobilien belaufen sich derzeit auf mindestens EUR 10 Mio.; auch planmäßige Abschreibungen führen zu weiteren stillen Reserven
- ∴ Zusätzliche Mieteinnahmen von rund EUR 1 Mio. p.a. ab 2018 aus der wegen Umbaus nahezu leerstehenden Bestandsimmobilie Jägerstraße 54/55 in Berlin

**Frankfurt am Main, 25. April 2017 – Die InCity Immobilien AG veröffentlichte heute ihren Geschäftsbericht für das Geschäftsjahr 2016. Die finalen Ergebnisse decken sich mit den am 3. April kommunizierten vorläufigen Zahlen. Zudem veröffentlichte die InCity Immobilien AG im Rahmen des Geschäftsberichts eine Prognose für den Konzern- und Einzelabschluss für das Geschäftsjahr 2017. „Trotz eines geplanten Jahresfehlbetrages befindet sich InCity weiter auf gutem Weg“, sagt Vorstand Michael Freund.**

Das Jahr 2016 bedeutet für die InCity Immobilien AG eine Zäsur. Mit der Ertragsrealisierung des Projektes „Gallushöfe“ wird die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns künftig im Wesentlichen von bestehenden und weiteren Investitionen in Bestandsimmobilien geprägt sein. Der Erfolg dieser in 2014 beschlossenen Strategie des Ausbaus eines Bestandsportfolios lässt sich aber auf Grund der Rechnungslegung nach HGB, bei der die Bestandsimmobilien zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert sind, noch nicht an den Geschäftszahlen ablesen.

Die Gesellschaft plant für den InCity Konzern – ohne die Berücksichtigung von positiven Ergebnisbeiträgen aus potentiellen zukünftigen Akquisitionen – derzeit ein Jahresergebnis zwischen EUR -2,0 Mio. und EUR -2,4 Mio. für das Jahr 2017. Bei der InCity AG geht der Vorstand derzeit von einem Jahresergebnis zwischen EUR -0,4 und EUR -0,8 Mio. aus. Den weiteren Ausbau des Immobilienportfolios wird die Gesellschaft ohne einen spürbaren

## CORPORATE NEWS

Anstieg von operativen Kosten auf Ebene der InCity AG umsetzen können. Dies bedeutet, dass zukünftige Investitionen unmittelbar einen positiven Effekt auf die Ertragslage haben werden. Für die Umsetzung zukünftiger Investitionen geht der Vorstand für das laufende Jahr von Kosten in Höhe von EUR 0,4 Mio. aus, die in der Prognose enthalten sind.

Hauptgrund für den prognostizierten Jahresfehlbetrag ist, dass jährliche Abschreibungen auf den Immobilienbestand in Höhe von ca. EUR 1,3 Mio. das Ergebnis mindern, während Wertsteigerungen in der Bilanz unberücksichtigt bleiben. Die substantielle Wertsteigerung des bestehenden Immobilienportfolios in Folge der positiven Marktentwicklung wird in der Rechnungslegung nach HGB nicht abgebildet, führt aber zu wesentlichen stillen Reserven. Ein unabhängiger Dritter hat – unter Verwendung des Ertragswertverfahrens – den Marktwert aller sich im Eigentum befindlichen Bestandsimmobilien (HGB-Buchwert zum 31. Dezember 2016: EUR 86,5 Mio.) auf rund EUR 97,3 Mio. bewertet. Der Vorstand der Gesellschaft geht auf Grund seiner eigenen Marktwerteinschätzung und detaillierten Kenntnis der Transaktionspreise in der jeweiligen Mikrolage von einem rund 8 % höheren Marktwert der Immobilien aus. Demnach würde sich der Marktwert aller Objekte auf rund EUR 105 Mio. belaufen. Die stillen Reserven der Bestandsimmobilien lägen hiernach bei rund EUR 10 Mio. bzw. auf Grundlage der Marktwerteinschätzung des Vorstands sogar bei EUR 18 Mio.

Darüber hinaus erwirtschaftet der Konzern jährliche Tilgungsleistungen auf bestehende Bankverbindlichkeiten in Höhe von rund EUR 1,1 Mio., welche zu einer Erhöhung des Net Asset Values („NAV“) beitragen und somit im Rahmen der Finanzierung eigenkapitalerhöhend sind. Mit der geplanten Vermietung der sich derzeit im Umbau befindlichen und nahezu leerstehenden Bestandsimmobilie „Jägerstraße 54/55“ in Berlin wird ab dem Jahr 2018 mit zusätzlichen Mieteinnahmen im Konzern von ca. EUR 1 Mio. gerechnet, welche sich nahezu vollständig ergebniswirksam niederschlagen werden.

„Trotz des prognostizierten Verlustes für das laufende Geschäftsjahr befindet sich unser Unternehmen weiter auf gutem Weg“, sagt Michael Freund, Vorstand der InCity Immobilien AG. „Wir haben bislang überaus attraktive Immobilien erworben und werden dies auch in Zukunft anstreben. Damit mehrt sich nachhaltig das Vermögen unserer Aktionäre“.

Der Geschäftsbericht kann auf der Homepage des Unternehmens ([www.incity.ag](http://www.incity.ag)) eingesehen werden und wird auf Wunsch auch in gedruckter Form versendet.

Für Rückfragen wenden Sie sich bitte an:

**InCity Immobilien AG**

Beethovenstraße 71  
60325 Frankfurt am Main  
[www.incity.ag](http://www.incity.ag)

**Presse**

Thomas Luber  
Tel.: +49 (0)69 7191889 66  
[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**

Die InCity AG investiert in den Aufbau eines Bestandsportfolios im Raum Berlin sowie Frankfurt am Main und konzentriert sich dabei überwiegend auf gewerbliche Immobilien mit Büro- und Einzelhandelsflächen, die auch einen Wohnanteil aufweisen können. Der Investitionsfokus liegt hierbei auf Objekten, die auf Grund ihrer Lage und Objektqualität eine langfristige Wertstabilität bieten. Die gegenwärtig anvisierten Gesamtinvestitionskosten der InCity AG bei Bestandsimmobilien liegen zwischen EUR 5 Mio. und EUR 50 Mio. Daneben beteiligt sich die InCity AG über Partnerschaftsmodelle mit regionalen Projektentwicklern an wohnwirtschaftlichen und gewerblichen Immobilienprojekten in ausgewählten deutschen Metropolregionen. Der Schwerpunkt liegt hierbei auf Projektbeteiligungen mit einem Gesamtinvestitionsvolumen zwischen EUR 5 Mio. und EUR 100 Mio. Innerhalb der Realisierungsphase beteiligt sich die InCity AG in der Regel mehrheitlich an der Projektgesellschaft und stellt dieser den Großteil der aus Sicht der kreditgebenden Banken für die Fremdfinanzierung erforderlichen Eigenmittel zur Verfügung. Durch dieses Geschäftsmodell, bei dem die Projektdurchführung dem mittelständischen Entwickler obliegt und eine enge Kontrolle seitens der InCity AG erfolgt, werden Projektentwicklungsrisiken maßgeblich reduziert.

Weitere Informationen über das Unternehmen finden Sie unter: [www.incity.ag](http://www.incity.ag)