

INCITY VERÖFFENTLICHT GESCHÄFTSBERICHT 2018 UND PROGNOSE FÜR 2019

- InCity veröffentlicht Geschäftsbericht 2018 und gibt Prognose für das laufende Geschäftsjahr ab
- Jahresfehlbetrag 2018 im Konzern, positives Ergebnis 2018 auf Einzelabschlussebene
- Ausbau des Immobilienportfolios trotz opportunistischer Verkäufe weiter vorangeschritten
- Für das Jahr 2019 nochmals negatives Ergebnis auf Konzernebene erwartet

Frankfurt am Main, 30. April 2019. Die InCity Immobilien AG („InCity“) veröffentlichte heute ihren Geschäftsbericht für das Jahr 2018. Die finalen Ergebnisse decken sich mit den am 27. März 2019 kommunizierten vorläufigen Zahlen. Sowohl auf Konzernebene als auch im Einzelabschluss lagen die Ergebnisse deutlich besser als ursprünglich erwartet: Im Konzern ergab sich ein Ergebnis von TEUR -446 nach EUR -2,3 Mio. im Jahr 2017 sowie im Einzelabschluss von TEUR 707 nach TEUR -168 im Vorjahr. Einer der Gründe für die Verbesserung war ein Buchgewinn von TEUR 910 aus dem opportunistischen Verkauf der Bestandsimmobilie Schäfergasse 38/40 in Frankfurt am Main. „Unser strategisches Ziel ist es unverändert, das Portfolio an Bestandsimmobilien weiter auszubauen“, sagt Michael Freund, Vorstandsvorsitzender der InCity. „Dabei sind wir auch im abgelaufenen Geschäftsjahr 2018 gut vorangekommen. Allerdings werden wir weiterhin opportunistische Verkaufsgelegenheiten nutzen, wenn sie im besten Interesse unseres Unternehmens sind.“ Für das laufende Geschäftsjahr 2019 prognostiziert die InCity einen Fehlbetrag auf Konzernebene von EUR -2,1 Mio. bis EUR -2,4 Mio., auf Einzelabschlussebene wird ein Ergebnis von bis zu TEUR -300 bis TEUR 100 erwartet.

Im Jahr 2018 erwarb die InCity mit notariellem Kaufvertrag drei Immobilien mit insgesamt rund 8.720 Quadratmeter vermietbarer Fläche. Es handelte sich dabei um zwei Wohn- und Geschäftshäuser in Berlin sowie um eine hochwertige Core-Immobilie am Leipziger Platz ebenfalls in Berlin. Nach dem Verkauf des Objektes in der Schäfergasse in Frankfurt am Main

CORPORATE NEWS

umfasste das Bestandsimmobilienportfolio der InCity zum Stichtag 31. März 2019 insgesamt zehn Objekte. Die Projektbeteiligungen „Rhein VII – bildschön leben“ und „Elbquartier Blankenese“ entwickelten sich im abgelaufenen Geschäftsjahr durchweg planmäßig.

Das Konzernergebnis für das Geschäftsjahr 2018 stellt sich mit TEUR -446 weiterhin negativ dar, aber signifikant besser als im Vorjahreszeitraum (TEUR -2.300) und besser als ursprünglich geplant. Das EBITDA (Ergebnis vor Steuern, Zinsen und Abschreibungen) fiel im Konzern mit TEUR 3.208 im Vergleich zum Vorjahr (TEUR 1.247) ebenfalls deutlich besser aus. Neben dem erwähnten Buchgewinn aus der Veräußerung einer Bestandsimmobilie trugen im Vergleich zum Vorjahr maßgeblich steigende operative Ergebnisse aus dem wachsenden Bestandsimmobilienportfolio bei. Wie geplant ist das Ergebnis auf Einzelabschlussenebene im Geschäftsjahr 2018 positiv (TEUR 707; Vorjahr: TEUR -168) und konnte auch gegenüber dem ursprünglich geplanten Ergebnis deutlich verbessert werden. Die Eigenkapitalquote im Konzern betrug zum Bilanzstichtag 51 % (31. Dezember 2017: 60 %). Der Rückgang der Eigenkapitalquote geht maßgeblich mit der im Jahr 2018 begebenen Anleihe 2018/2023 in Höhe von EUR 20,0 Mio. einher. Die Kapitalbasis ist weiterhin von hoher Stärke gekennzeichnet und bildet eine sichere und stabile Basis für die Zukunft des Konzerns.

Für das laufende Jahr rechnet das Unternehmen auf Konzernebene mit einem Ergebnis von EUR -2,1 Mio. bis EUR -2,4 Mio., wobei Buchgewinne aus der Veräußerung von Bestandsimmobilien nicht berücksichtigt sind. Für dieses wieder schlechtere Ergebnis gibt es mehrere Gründe. So wird sich die Bestandsimmobilie in der „Jägerstr. 54/55“ in Berlin erst voraussichtlich ab Herbst des laufenden Jahres mit Mieteinnahmen von (annualisiert) etwa EUR 1 Mio. positiv auf das Ergebnis auswirken. Zudem kam es zu Verschiebungen von ursprünglich geplanten Aufwendungen aus dem Jahr 2018 in das Jahr 2019, wie zum Beispiel Maklerprovisionen im Bereich Bestandsimmobilien (EUR 0,2 Mio.), die zu einer Entlastung des Konzernergebnisses 2018 führten, jedoch das geplante Konzernergebnis 2019 belasten. „Bei der Würdigung der Zahlen sollte darüber hinaus nicht vergessen werden, dass sich in der Rechnungslegung nach HGB die substantielle Wertsteigerung des bestehenden Immobilienportfolios nicht abbildet,“ sagt Helge H. Hehl, Finanzvorstand der InCity. „Gleichzeitig wirken sich jährliche planmäßige Abschreibungen auf den Immobilienbestand ergebnismindernd aus. Diese Abschreibungen (im Geschäftsjahr 2018: rund EUR 1,5 Mio.)

CORPORATE NEWS

schaffen aber stille Reserven und der Konzern leistete allein im Jahr 2018 Tilgungen von rund EUR 1,2 Mio. auf bestehende Bankverbindlichkeiten, die zu einer Erhöhung des Net Asset Values führen.“

„Wir konnten auch im vergangenen Jahr den Unternehmenswert der InCity steigern“, sagt der Vorstandsvorsitzende Michael Freund. „Die von uns gehaltenen Immobilien befinden sich in sehr guten Lagen und zeichnen sich durch hohe Wertbeständigkeit aus. Unser Ziel ist es, auch im laufenden Jahr das Bestandsportfolio weiter auszubauen, werden aber nur dann Zukäufe tätigen, wenn die Objekte unseren klar definierten Anforderungen entsprechen.“

Der Geschäftsbericht kann auf der Homepage des Unternehmens (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

Presse
Thomas Luber
Tel.: +49 (0)69 7191889 66
presse@incity.ag

Investor Relations
Helge H. Hehl, CFA
Tel.: +49 (0)69 7191889 55
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 Immobilien, 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. Entsprechend setzt sich das Bestandsportfolio aus hochwertigen und wertstabilen Core-Immobilien in Berlin sowie Objekten in nachhaltig attraktiven Lagen Frankfurts zwischen EUR 5 Mio. und EUR 50 Mio. zusammen. Zudem werden von der InCity AG umfassende und individuell ausgestaltete Asset-Management-Mandate für Dritte, angepasst an das jeweilige Objekt oder Portfolio übernommen. Weitere Informationen über das Unternehmen finden Sie unter: www.incity.ag