

## VORLÄUFIGE GESCHÄFTSZAHLEN 2016: INCITY LIEGT IM PLAN

- ∴ Positiver Einfluss der Bestandsimmobilien auf Vermögens-, Finanz und Ertragslage
- ∴ Substanzielle Marktwertsteigerung der Bestandsimmobilien nicht in der Bilanzierung nach HGB abgebildet
- ∴ Weiterer Anstieg der Eigenkapitalquote im Konzern auf 51,4 %
- ∴ Konzernjahresfehlbetrag von EUR 0,2 Mio. vornehmlich den Investitionskosten für den weiteren Ausbau des Unternehmens geschuldet
- ∴ Aktuell Prüfung von Zukäufen weiterer Bestandsimmobilien

**Frankfurt am Main, 03. April 2017 – Die InCity Immobilien AG realisierte den vorläufigen Geschäftszahlen zufolge im Jahr 2016 auf Konzernebene einen Fehlbetrag von rund EUR 0,2 Mio. und schloss damit das Geschäftsjahr im Rahmen ihrer veröffentlichten Ergebnisprognose ab. Der Jahresfehlbetrag auf Einzelabschlussebene lag mit rund EUR -0,8 Mio. deutlich besser als im Vorjahr (EUR -2,1 Mio.). Das EBIT im Konzern verbesserte sich um EUR 0,2 Mio. auf EUR 1,5 Mio. „Die vorläufigen Zahlen belegen, dass sich unser Unternehmen weiter nach Plan entwickelt“, sagt Michael Freund, Vorstand der InCity Immobilien AG. „Der Ausbau der Bestandsimmobilien steht auch im Jahr 2017 im Vordergrund unserer Aktivitäten, weitere Zukäufe sind in der fortgeschrittenen Prüfung.“**

Im Konzernabschluss verzeichnet die InCity Immobilien AG wie angekündigt einen Fehlbetrag von EUR 0,2 Mio. AG nach einem Überschuss von EUR 0,2 Mio. im Jahr 2015. Vier der fünf Bestandsimmobilien trugen erstmals Mieterträge für volle 12 Monate bei und verstärkten ihren positiven Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage. Die Projektbeteiligungen entwickelten sich im Geschäftsjahr planmäßig. Mit der Beendigung der Projektbeteiligung „Heimat 79“ und der hieraus resultierenden Entkonsolidierung der Beteiligung auf Konzernebene konnte der geplante Gewinn in Höhe von TEUR 171 sowohl im Konzern- als auch im Einzelabschluss vereinnahmt werden.

Bei nahezu konstanten sonstigen betrieblichen Aufwendungen im Konzern und keinen nennenswerten Sonderbelastungen aus Altgeschäft oder Projektbeteiligungen stieg das operative Ergebnis (EBIT) von EUR 1,3 Mio. auf EUR 1,5 Mio. Ergebnismindernd wirkten sich

## CORPORATE NEWS

die Kosten von rund EUR 0,3 Mio. für die Kapitalerhöhung aus. Nach Berücksichtigung von Zinsaufwendungen/-erträgen lag das Ergebnis vor Steuern (EBT) mit rund EUR 0,5 Mio. nahezu auf Vorjahresniveau (EUR 0,6 Mio.).

Die Finanzierungen aller bisher im Konzern getätigten Investitionen in den Immobilienbestand konnten wir durch langfristige Finanzierungen zu sehr guten Konditionen refinanzieren. Gleichzeitig konnten wir die Eigenkapitalquote von 39,5 % auf 51,4 % weiter erhöhen, welche sich somit seit 2014 mehr als verdreifacht hat. Die Basis für diese Verbesserung bildeten die Zuflüsse aus den in den vergangenen beiden Jahren durchgeführten Kapitalerhöhungen sowie deren Reinvestition in wertstabile Immobilien in sehr guten Lagen. Diese bilanzielle Stärke bildet eine sichere und stabile Basis für die Zukunft des Konzerns. Darüber hinaus sind die Bestandsimmobilien nach HGB zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert. Die substantielle Wertsteigerung in Folge der positiven Marktentwicklung bleibt in der Rechnungslegung nach HGB somit unberücksichtigt; führt aber zu wesentlichen stillen Reserven.

Wie erwartet fiel das Jahresergebnis auf Einzelabschlussebene der InCity Immobilien AG in 2016 negativ aus (EUR -0,8 Mio.), konnte aber im Vergleich zum Vorjahreszeitraum (EUR -2,1 Mio.) deutlich verbessert werden. Die Gesellschaft ist damit auch auf Einzelabschlussebene im Rahmen ihrer veröffentlichten Ergebnisprognose. Bei einer nahezu konstanten Gesamtleistung von EUR 1,3 Mio. (2015: EUR 1,4 Mio.) lag das EBIT bei EUR -0,7 Mio. (2015: EUR -2,0 Mio.). Grund für die Verbesserung war ein deutlicher Rückgang der wesentlichen Kostenpositionen (Personalaufwand, sonstiger betrieblicher Aufwand, Abschreibungen auf das Umlaufvermögen). Die Eigenkapitalquote auf Einzelabschlussebene erhöhte sich zum 31. Dezember 2016 leicht auf 96,2 % (31. Dezember 2015: 95,3 %).

Die Angebotsknappheit an Immobilien in den vom InCity Konzern bevorzugten Lagen verschärfte sich im zweiten Halbjahr 2016 und war von sichtbar höheren Preisvorstellungen seitens der Verkäufer gekennzeichnet. Dieser Trend wird sich nach Einschätzung des Vorstands fortsetzen. Michael Freund: „Wir gehen davon aus, dass die Dynamik im Berliner Büroimmobilienmarkt weiter anhalten wird. Das Umfeld für wertige Immobilien in Top Lagen wird in 2017 allerdings noch herausfordernder, da der Einfluss eines möglichen Anstiegs des Zinsniveaus sicherlich nicht unmittelbar zu einer spürbaren Reduzierung der Ankauffaktoren

## CORPORATE NEWS

führen wird. Auf Grund unseres Netzwerks auf dem Berliner Markt sowie der Geschwindigkeit, mit der wir in der Lage sind, sich bietende Opportunitäten zu nutzen, wird es uns weiter gelingen, gute und werthaltige Immobilien zu erwerben. Wir prüfen aktuell den Ankauf diverser vielversprechender Objekte. Der Ausbau unserer Bestandsimmobilien liegt im Vordergrund unserer Aktivitäten in 2017.“

Alle hier veröffentlichten Zahlen sind vorläufig und ungeprüft. Der Geschäftsbericht 2016 der InCity Immobilien AG mit den endgültigen Zahlen wird am 25. April 2017 veröffentlicht.

### Kennzahlen des Konzernabschlusses (HGB) der InCity Immobilien AG (vorläufig)

in Mio. EUR	2016	2015	Abweichung	
			absolut	relativ
EBIT	1,5	1,3	0,2	15%
EBT	0,5	0,6	-0,1	-16%
Periodenergebnis	-0,2	0,2	-0,4	>-100%
Bilanzsumme	115,9	103,0	12,9	13%
Eigenkapital	59,5	40,7	18,8	46%
EK-Quote (in %)	51,4	39,5		

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

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)