

INCITY IMMOBILIEN AG VERÖFFENTLICHT ZAHLEN FÜR 2013

- :: EUR 2,3 Mio. Verlust in der AG, EUR 1,7 Mio. im Konzern
- :: Sondereffekte verhindern ursprünglich geplantes ausgeglichenes Ergebnis auf Einzelabschlussebene
- :: Dennoch positive Entwicklung der finanziellen Leistungsindikatoren
- :: Vorstand prüft Aufbau eines Bestandsportfolios

Frankfurt am Main, 30. April 2014 – Die InCity Immobilien AG veröffentlichte heute ihren Geschäftsbericht für das Geschäftsjahr 2013. Die Gesellschaft weist hier einen Verlust von EUR 2,3 Mio. nach Steuern aus. Der Verlust im Konzern liegt bei EUR 1,7 Mio., wovon ein negatives Ergebnis in Höhe von EUR 1,9 Mio. auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfällt. Der Geschäftsbericht kann auf der Homepage des Unternehmens eingesehen werden (www.incity.ag) und wird auf Wunsch auch in gedruckter Form versendet.

Das ursprünglich geplante ausgeglichene Ergebnis auf Einzelabschlussebene konnte auf Grund des notwendigen Austausches des Generalunternehmers bei einer Projektbeteiligung sowie weiterem Wertberichtigungsbedarf auf den letzten verbleibenden Altbestand nicht erreicht werden. Diese Sonderfaktoren konterkarieren, dass sich die finanziellen Leistungsindikatoren in 2013 auf Einzelabschlussebene positiv entwickelten. Das EBIT ist zwar immer noch negativ, konnte aber um 66 % auf TEUR -1.265 (Vorjahr: TEUR -3.705) verbessert werden. Auch der Kostendeckungsgrad, der auch Abwertungen auf das Neugeschäft berücksichtigt, konnte in 2013 trotz der vorgenommenen Wertberichtigungen bei einem Bestandsobjekt auf 39 % gesteigert werden. Ohne die Abwertung hätte der Kostendeckungsgrad planmäßig bei über 100 % gelegen. Die Eigenkapitalquote sank im Wesentlichen refinanzierungs- und ergebnisbedingt auf 79,9 % (Vorjahr: 91,0 %)

Durch die Begebung einer Inhaberschuldverschreibung mit einem Gesamtvolumen von bis zu TEUR 20.000 im September 2013, von der in einer ersten Tranche im Oktober 2013 TEUR 3.000 emittiert wurden, konnte die Flexibilität zur Refinanzierung zukünftiger Projektbeteiligungen deutlich erhöht werden.

Für den Konzern hatte die InCity Immobilien AG für 2013 mit einem negativen Ergebnis geplant. Das Konzernergebnis wurde durch die notwendige Abwertung auf den verbleibenden Altbestand zwar ebenfalls mit TEUR 1.150 belastet, liegt aber insgesamt im geplanten Bereich. Der Austausch des Generalunternehmers beim Objekt „Elbquartier Blankenese“ in Hamburg belastete das Konzernergebnis nicht, da das Projekt dort im Vorratsbestand mit den Anschaffungs- und Herstellungskosten bilanziert wird und derzeit unter Berücksichtigung der Mehrkosten noch ein ausgeglichenes Ergebnis erwartet wird. Auch die finanziellen Leistungsindikatoren im Konzern entwickelten sich in 2013 positiv. So konnte das EBIT in 2013 deutlich verbessert werden und ist mit TEUR -92 nahezu ausgeglichen (Vorjahr: TEUR -4.011). Der Cash Flow aus der operativen Geschäftstätigkeit

CORPORATE NEWS

fällt mit TEUR 790 (Vorjahr: TEUR -17.836) ebenfalls positiv aus. Die Eigenkapitalquote sank im Wesentlichen refinanzierungs- und ergebnisbedingt von 26,4 % auf 20,9 %.

Trotz unbestreitbarer Erfolge, die sich an der Entwicklung der Finanzkennzahlen ablesen lassen, ist es der Gesellschaft entgegen der ursprünglichen Planung nicht gelungen, in 2013 die Gewinnschwelle zu erreichen, was für ein tragfähiges und planbares Geschäftsmodell unabdingbar ist. Dies ist jedoch auf Basis des aktuellen Geschäftsmodells, das ausschließlich auf der Finanzierung von Projektentwicklungen auf Ebene der InCity Immobilien AG und der Realisierung von Projektentwicklungen im Konzern basiert, kurzfristig nicht möglich. Grund dafür ist insbesondere die aktuell noch nicht darstellbare Risikostreuung.

Die InCity Immobilien AG prüft daher aktuell den Aufbau eines Portfolios ausgewählter Bestandsimmobilien im Raum Frankfurt am Main und Berlin, um planbare Erträge und Cash Flows zur Deckung der Fixkosten sicherzustellen und somit das Geschäftsmodell der InCity Immobilien AG auf ein breiteres Fundament zu stellen. Aktuell liegen der Gesellschaft mehrere Bestandsprojekte zur Prüfung vor, die auf Grund ihres Renditeprofils und ihrer Lage dem angedachten Investitionsprofil entsprechen. Eine Refinanzierung des für den Bestandsaufbau notwendigen Eigenkapitals würde insbesondere aus Rückflüssen des aus den Projektbeteiligungen freiwerdenden Eigenkapitals und Beteiligungsüberschüssen erfolgen.

Auf Grund der gegenüber der Vorjahresplanung geringeren Investitionstätigkeit in 2013 wird eine Fixkostendeckung aus dem Neugeschäft trotz weiterer strikter Kosteneinsparungen auch in 2014 nicht zu erreichen sein. Ausgehend vom bestehenden Portfolio und den geplanten Kostensenkungsmaßnahmen wird ein negatives Ergebnis erwartet, das aber deutlich besser ausfallen wird als in 2013. Da sich die Gesellschaft aktuell in der Prüfung von möglichen zum Kauf angebotenen Bestandsimmobilien befindet und der Zeitpunkt des Nutzen- und Lastenwechsels noch nicht bestimmt werden kann, ist die Auswirkung auf das Ergebnis 2014 noch nicht verlässlich planbar. Bei Umsetzbarkeit der angedachten Strategie ist mit einem positiven Ergebnis auf Einzelabschlussenebene in 2015 zu rechnen. Der InCity Konzern wird in 2014 die Gewinnschwelle ebenfalls nicht erreichen. Hier wird mit einer leichten Verbesserung gegenüber 2013 gerechnet. In Abhängigkeit des möglichen Bestandsaufbaus werden für den InCity Konzern positive Ergebnisse ab dem Geschäftsjahr 2015 zu erwarten sein.

Für Rückfragen wenden Sie sich bitte an:

InCity Immobilien AG
Ulmenstraße 23-25
60325 Frankfurt am Main
www.incity.ag

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

Investor Relations
Karin Iwan
Tel.: +49 (0)69 7191889 55
ir@incity.ag

Über die InCity Immobilien AG

Die InCity Immobilien AG realisiert in den Metropolregionen Deutschlands über Partnerschaftsmodelle mit regionalen Projektentwicklern hochwertige Neubauprojekte in den Bereichen Wohnen und Gewerbe. Innerhalb der Realisierungsphase beteiligt sich InCity mehrheitlich an der Projektgesellschaft und stellt dieser den Großteil der für die Finanzierung erforderlichen Eigenmittel zur Verfügung. Aufgrund des Geschäftsmodells, bei dem die Projektdurchführung dem mittelständischen Entwickler obliegt und eine enge Kontrolle seitens InCity Immobilien AG erfolgt, werden Projektentwicklungsrisiken maßgeblich reduziert. Weitere Informationen über das Unternehmen finden Sie unter: www.incity.ag