

INCITY SCHLIESST ERSTES HALBJAHR 2014 MIT VERLUST AB

- ∴ Abwertung auf Projekt „Rheinblick“ trägt maßgeblich zum negativen Ergebnis bei
- ∴ Basis für Aufbau eines Bestandsportfolios gelegt

Frankfurt am Main, 30. September 2014 – Die InCity Immobilien AG erzielte im ersten Halbjahr des laufenden Geschäftsjahres 2014 auf Einzelabschlussenebene mit EUR -2,2 Mio. ein deutlich negatives Ergebnis. Das auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallende Konzernergebnis ist mit EUR -4,3 Mio. zum 30. Juni 2014 ebenfalls deutlich negativ. Dies ist dem Halbjahres-Bericht zu entnehmen, der seit heute auf der Homepage des Unternehmens abrufbar ist.

Das Halbjahresergebnis ist im Konzern im Wesentlichen durch die Abwertung des Objektes „Rheinblick“ in Düsseldorf in Höhe von EUR 2,9 Mio. sowie auf Einzelabschlussenebene durch die Wertberichtigung der Anteile an der das Ufergrundstück haltenden Gesellschaft in Höhe von EUR 1,7 Mio. geprägt. In den vergangenen Monaten verhandelte die InCity Immobilien AG über drei mögliche Alternativszenarien bei der Projektbeteiligung „Rheinblick“: die alleinige Durchführung der Projektentwicklung begrenzt auf das bereits gesicherte Grundstück, die gemeinsame Entwicklung des Projektes mit einem Projektpartner oder die Leistung einer Entschädigungszahlung durch den bestehenden Projektpartner. Bereits zum Ende des Berichtszeitraumes signalisierten wir, dass eine Entschädigungszahlung des Projektpartners auszuschließen ist. Auf Grund von Vorgaben aus dem Bebauungsplan und den damit verbundenen Restriktionen für das bereits gesicherte Ufergrundstück wurde deutlich, dass auch die alleinige Entwicklung sowie die Durchführung der ursprünglich geplanten Bebauung nicht in dem geplanten Zeitraum und nicht mit den ursprünglich kalkulierten Kosten zu realisieren ist. Parallel starteten wir daher Verhandlungen mit einem weiteren Partner zur gemeinsamen Entwicklung des Projektes. Unabhängig vom Ausgang der Gespräche wurde auf Konzern- und Einzelabschlussenebene eine Wertberichtigung notwendig.

Das Konzerngesamtergebnis nach Steuern liegt bei EUR -5,2 Mio. und ist vor allem von der Abwertung des Projektes „Rheinblick“ in Düsseldorf geprägt. Darüber hinaus sind in der ersten Jahreshälfte keine Gewinnrealisierungen aus Projektabschlüssen erfolgt. Das EBIT im Konzern betrug EUR -4,3 Mio. Der operative Cash Flow ist mit EUR -12,7 Mio. negativ, was auf den weiteren Baufortschritt in den laufenden Projekten und den damit einhergehenden Bestandserhöhungen zurückzuführen ist. Das auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallende Ergebnis beträgt EUR -4,3 Mio.

Das Ergebnis im Einzelabschluss liegt bei EUR -2,2 Mio. und ist ebenfalls geprägt von der Wertberichtigung auf die Beteiligung an der das Grundstück „Rheinblick“ haltenden Gesellschaft. Entgegen dem Vorjahr konnten im Berichtszeitraum keine Beteiligungserträge erzielt werden. Der operative Cash Flow ist mit EUR 0,5 Mio. positiv, was im Wesentlichen dadurch begründet ist, dass die im Vorjahr realisierten Beteiligungserträge bei den

CORPORATE NEWS

Projektbeteiligungen „Wohnkreis Dornbusch“ (EUR 0,5 Mio.) und „Oberursel“ (EUR 0,2 Mio.) liquiditätswirksam wurden.

Die Erweiterung des Geschäftsmodells um den Aufbau eines Bestands ausgewählter Rendite-Immobilien wurde zum Ende des Berichtszeitraumes vom Vorstand beschlossen und befindet sich mittlerweile in der Umsetzung. So beurkundete die Gesellschaft im dritten Quartal des laufenden Jahres (und damit nach Ende der Berichtsperiode) notariell den Kauf eines Ärztehauses in der Frankfurter Innenstadt. Der Besitz-, Nutzen- und Lastenwechsel für diese Immobilie wird im vierten Quartal 2014 erfolgen. Bei einer weiteren Büroimmobilie im Frankfurter Westend plant der Vorstand die notarielle Beurkundung sowie den Besitz-, Nutzen- und Lastenwechsel ebenfalls im vierten Quartal 2014.

Aufgrund von Projektfertigstellung und -abrechnungen über den 30. Juni 2014 hinaus werden dem Konzern die Erlöse aus den Projekten „Heimat 79“, „Oberursel-Weißkirchen“ und „Logistikcenter Interpark“ im zweiten Halbjahr 2014 zufließen und sich positiv auf die Ertragslage im Konzern auswirken. Im Einzelabschluss werden sich die Beteiligungserträge an den Projekten „Heimat 79“ und „Logistikcenter Interpark“ ebenfalls positiv auf die Ertragslage auswirken. Dennoch wird das Ergebnis sowohl im Konzern- als auch im Einzelabschluss zum Jahresende deutlich negativ ausfallen und auf dem Niveau des Vorjahres liegen.

Kennzahlen des Einzelabschlusses (HGB) der InCity Immobilien AG

in Mio. EUR	H1/2014	H1/2013	Abweichung absolut	Abweichung relativ
EBIT	-0,9	-0,3	-0,6	>-100%
Zinsergebnis	0,3	0,3	0,0	0%
Beteiligungsergebnis	-1,7	0,8	-2,5	>-100%
EBT	-2,2	-0,1	-2,1	>-100%
Laufendes Ergebnis	-2,2	-0,1	-2,1	>-100%
Bilanzsumme	19,1	21,4	-2,3	-11%
Umlaufvermögen	14,9	15,5	-0,6	-4%
Eigenkapital	14,9	17,1	-2,2	-13%
EK-Quote (in %)	78,0	79,9	-1,9	-2%

CORPORATE NEWS

Kennzahlen des Konzernabschlusses (IFRS) der InCity Immobilien AG

in Mio. EUR	H1/2014	H1/2013	Abweichung absolut	Abweichung relativ
Umsatzerlöse	0,0	13,3	-13,3	-100%
EBIT	-4,3	0,8	-5,1	>-100%
Periodenergebnis	-5,2	-0,2	-5,0	>-100%
Bilanzsumme	76,4	68,2	8,2	12%
Eigenkapital	9,1	14,3	-5,2	-36%
EK-Quote (in %)	11,9	20,9	-9,0	-43%

Für Rückfragen wenden Sie sich bitte an:

InCity Immobilien AG

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

Presse

Thomas Lubert
 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 beteiligt sich über Partnerschaftsmodelle mit regionalen Projektentwicklern an wohnwirtschaftlichen und gewerblichen Immobilienprojekten in ausgewählten deutschen Metropolregionen. Der Investitionsfokus liegt hierbei auf Projektbeteiligungen mit einem Gesamtinvestitionsvolumen zwischen EUR 5 Mio. und EUR 100 Mio. Innerhalb der Realisierungsphase beteiligt sich die InCity Immobilien AG in der Regel mehrheitlich an der Projektgesellschaft und stellt dieser den Großteil der für die Finanzierung erforderlichen Eigenmittel zur Verfügung. Durch dieses Geschäftsmodell, bei dem die Projektdurchführung dem mittelständischen Entwickler obliegt und eine enge Kontrolle seitens InCity Immobilien AG erfolgt, werden Projektentwicklungsrisiken maßgeblich reduziert. Daneben investiert die InCity Immobilien AG in den Aufbau eines Bestands ausgewählter Renditeimmobilien im Raum Frankfurt am Main und Berlin. Im Vordergrund des Portfolioaufbaus stehen Objekte mit einer Anfangsrendite ab 5,5%, die auf Grund ihrer Lage und Objektqualität eine langfristige Wertstabilität bieten.

Weitere Informationen über das Unternehmen finden Sie unter: www.incity.ag