

INCITY VERBESSERT ERGEBNIS IM ERSTEN HALBJAHR 2015

- :: EBIT auf Konzernebene im Plus, in der AG nochmals im Minus
- :: Projektbeteiligungen und Ausbau Bestandsimmobilien gehen planmäßig voran
- :: Umfangreiche Kapitalmaßnahmen bereiten weitere Investitionen vor

Frankfurt am Main, 16. September 2015 – Die InCity Immobilien AG erzielte im ersten Halbjahr des laufenden Geschäftsjahres 2015 auf Konzernebene mit EUR 1,5 Mio. ein deutlich positives Ergebnis. Auf AG-Ebene lag das laufende Ergebnis mit EUR -0,6 Mio. jedoch nochmals im negativen Bereich. Dies ist dem Halbjahres-Bericht zu entnehmen, der seit heute auf der Homepage des Unternehmens abrufbar ist.

Auf der Ebene der InCity Immobilien AG lag das EBIT mit EUR -1,1 Mio. leicht unter dem Ergebnis des ersten Halbjahres 2014 (EUR -0,9 Mio.), das EBT jedoch erreichte mit EUR -0,6 Mio. einen gegenüber dem Vergleichszeitraum (EUR -2,2 Mio.) verbesserten Wert. Das Eigenkapital erhöhte sich auf Grund von Kapitalmaßnahmen um EUR 5,5 Mio. auf EUR 18,6 Mio., die Eigenkapitalquote erhöhte sich dementsprechend auf 85,9 Prozent. Auf der Konzernebene verbesserte sich das Ergebnis signifikant, das EBIT stieg im Berichtszeitraum auf EUR 2,7 Mio. nach EUR -4,3 Mio. im ersten Halbjahr 2014, das EBT auf EUR 2,2 Mio. nach EUR -5,1 Mio. Ursache für diese Verbesserungen sind zum einen die realisierten Umsatzerlöse aus dem Projekt „Flugfeld Böblingen“ sowie der Wegfall von Wertberichtigungen, die im ersten Halbjahr 2014 das Ergebnis belasteten.

Der Fortschritt der Projektbeteiligungen und der Ausbau der Bestandsimmobilien gingen im ersten Halbjahr 2015 planmäßig voran. In Düsseldorf-Heerdt gründete die InCity Immobilien AG ein Joint Venture mit der CORPUS SIREO Projektentwicklung Wohnen GmbH über eine Projektentwicklung von sieben Punkthäusern mit insgesamt 83 Eigentumswohnungen. Das Projekt „Flugfeld Böblingen“ wurde erfolgreich abgeschlossen, alle Wohneinheiten waren nach Fertigstellung veräußert. Bei der Beteiligung „Gallushöfe“ in Frankfurt am Main erfolgte im Frühjahr 2015 der Baustart und „Elbquartier Blankenese“ schritt weiter voran. Bei der im Dezember 2014 erworbenen zweiten Immobilie für das Bestandsportfolio in Berlin-Kreuzberg erfolgte im Juni 2015 der Besitz-, Nutzen- und Lastenwechsel, damit umfasste das Portfolio an Bestandsimmobilien zum Ende des ersten Halbjahres 2015 zwei Büro-Immobilien. Darüber hinaus erwarb die InCity Immobilien AG im Juli und August 2015 und damit nach Ende der Berichtsperiode zwei weitere Bestandsimmobilien in Berlin-Mitte. Damit hat die InCity Immobilien AG ihr Ziel, ein Investitionsvolumen im Bestandsimmobiliengeschäft von EUR 50 - 60 Mio., erreicht.

Das erste Halbjahr 2015 war zudem durch Kapitalmaßnahmen geprägt. Im März 2015 erhöhte die InCity Immobilien AG unter Ausnutzung des Genehmigten Kapitals 2011/VI durch Einbringung von Teilen der Schuldverschreibungen aus der InCity-Anleihe 2014/2019 im Gesamtnennbetrag von EUR 6 Mio. das Grundkapital gegen Sacheinlage auf EUR 18,7 Mio. Im Juni 2015 stimmte die ordentliche Hauptversammlung der InCity Immobilien AG für die Durchführung der Erhöhung des Grundkapitals von EUR 18,7 Mio. um bis zu EUR

CORPORATE NEWS

23,8 Mio. auf EUR 42,5 Mio. gegen Bareinlage mit mittelbarem Bezugsrecht der Aktionäre und Ausschluss des Bezugsrechts für Spitzenbeträge. Am 11. August 2015 und damit nach Abschluss der Berichtsperiode legte der Vorstand der InCity Immobilien AG mit Zustimmung des Aufsichtsrats die Bedingungen und Einzelheiten dieser Kapitalerhöhung fest und führte die Kapitalerhöhung im Wege einer Vorabplatzierung unter dem Vorbehalt der Ausübung der Bezugsrechte der Altaktionäre (*subject-to-claw-back*) noch vor der Veröffentlichung des Wertpapierprospekts und des öffentlichen Bezugsangebots durch. Am 18. August 2015 wurde die Kapitalerhöhung im Handelsregister eingetragen und der Gesellschaft ist ein Brutto-Emissionserlös von EUR 25,0 Mio. zugeflossen. Dies hat zu einer deutlichen Stärkung der Eigenkapitalbasis beigetragen.

Für das laufende Geschäftsjahr 2015 geht der Vorstand aktuell davon aus, dass eine Kostendeckung auf Einzelabschlusssebene insbesondere durch die Kapitalerhöhung und die damit zusammenhängenden Kosten noch nicht erreicht werden kann. Das Ergebnis wird jedoch deutlich über Vorjahresniveau liegen. Mit einem positiven Ergebnis auf Einzelabschlusssebene wird nicht vor dem Geschäftsjahr 2016 gerechnet.

Der InCity Konzern wird im Jahr 2015 die Gewinnschwelle ebenfalls noch nicht erreichen. Das Konzernergebnis wird trotz des positiven Halbjahresergebnisses in etwa auf Vorjahresniveau liegen. Auch hier ist nach den aktuellen Planungen nicht vor 2016 mit einem positiven Ergebnis zu rechnen.

Kennzahlen des Einzelabschlusses (HGB) der InCity Immobilien AG

in Mio. EUR	H1/2015	H1/2014	Abweichung absolut	Abweichung relativ
EBIT	-1,1	-0,9	-0,2	-22%
Zinsergebnis	0,3	0,3	0,0	0%
Beteiligungsergebnis	0,1	-1,7	1,8	>100%
EBT	-0,6	-2,2	1,6	73%
Laufendes Ergebnis	-0,6	-2,2	1,6	73%
in Mio. EUR	H1/2015	31.12.2014	Abweichung absolut	Abweichung relativ
Bilanzsumme	21,7	22,3	-0,6	-3%
Umlaufvermögen	6,7	9,7	-3,0	-31%
Eigenkapital	18,6	13,1	5,5	42%
EK-Quote (in %)	85,9	58,8		

CORPORATE NEWS

Kennzahlen des Konzernabschlusses (IFRS) der InCity Immobilien AG

in Mio. EUR	H1/2015	H1/2014	Abweichung absolut	Abweichung relativ
Umsatzerlöse	17,5	0,0	17,5	100%
EBIT	2,7	-4,3	7,0	>100%
Periodenergebnis	1,5	-5,2	6,7	>100%
in Mio. EUR	H1/2015	31.12.2014	Abweichung Absolut	Abweichung relativ
Bilanzsumme	82,6	79,9	2,7	3%
Eigenkapital	17,2	12,9	4,3	33%
EK-Quote (in %)	20,8	16,2	4,6	28%

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 AG investiert in den Aufbau eines Bestandsportfolios im Raum Berlin und 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