

## INCITY-KONZERNERGEBNIS 2017 IM PLAN – PORTFOLIO AN BESTANDSIMMOBILIEN WEITER AUSGEBAUT

- ∴ Jahresfehlbetrag 2017 im Konzern wie prognostiziert, deutliche Verbesserung des Ergebnisses auf Einzelabschlussebene
- ∴ Für das Jahr 2018 auf Konzernebene Fehlbetrag erwartet, positives Ergebnis im Einzelabschluss
- ∴ Planmäßige HGB-Abschreibungen der Bestandsimmobilien belasten das Konzernergebnis, zusätzliche substantielle Marktwertsteigerungen werden nicht abgebildet
- ∴ Im Jahr 2017 abgeschlossener Mietvertrag für das Objekt „Jägerstraße 54/55“ in Berlin wird ab dem Jahr 2019 Mieteinnahmen von mehr als EUR 1 Mio. p.a. generieren

**Frankfurt am Main, 25. April 2018. Die InCity Immobilien AG veröffentlichte heute ihren Geschäftsbericht für das Jahr 2017. Wie prognostiziert lag der Jahresfehlbetrag im Konzern bei EUR -2,3 Mio. nach TEUR -228 im Vorjahr. Auf der Ebene des Einzelabschlusses verbesserte sich das Jahresergebnis auf TEUR -168 nach TEUR -833 im Jahr 2016. Für das laufende Geschäftsjahr prognostiziert InCity einen Fehlbetrag auf Konzernebene von EUR -1,9 Mio. bis EUR -2,3 Mio., auf Einzelabschlussebene wird ein positives Ergebnis von bis zu TEUR 400 angestrebt. „Trotz des Fehlbetrages liegen die Ergebnisse im Rahmen der Erwartungen“, sagt der Finanzvorstand Helge H. Hehl. „Positive Faktoren wie Marktwertsteigerungen der Bestandsimmobilien schlagen sich auf Grund der Bilanzierung nach HGB nicht im ausgewiesenen Konzernergebnis nieder, planmäßige HGB-Abschreibungen der Immobilien verringerten das Ergebnis im Jahr 2017 jedoch um EUR 1,3 Mio.“**

Das Jahr 2017 war vom weiteren Ausbau der Bestandsimmobilien geprägt. Die InCity erwarb drei neue Bestandsimmobilien in Berlin und Frankfurt am Main mit insgesamt 4.700 Quadratmetern vermietbarer Fläche; jedoch hatte nur ein Objekt und dies nur für einen Monat Auswirkungen auf die Ertragslage im abgelaufenen Geschäftsjahr, da für die anderen beiden Immobilien der Nutzen- und Lastenwechsel erst nach dem Bilanzstichtag erfolgte. Im Februar 2018 kaufte das Unternehmen in Berlin zwei weitere Wohn- und Geschäftshäuser. Damit

## CORPORATE NEWS

umfasst das Portfolio an Bestandsimmobilien der InCity AG zehn Objekte. Die Projektbeteiligungen entwickelten sich im abgelaufenen Geschäftsjahr durchweg planmäßig.

Auf Konzernebene verzeichnete die InCity AG im Geschäftsjahr 2017 einen Jahresfehlbetrag von EUR -2,3 Mio. nach einem Fehlbetrag von TEUR -228 im Jahr zuvor. Das EBITDA (Ergebnis vor Steuern, Zinsen und Abschreibungen) im Konzern stellt sich mit rund EUR 1,2 Mio. im Vergleich zu Vorjahr (EUR 2,6 Mio.) im Wesentlichen bedingt durch ein deutlich niedrigeres Projektvolumen geringer, aber positiv dar. Belastend ist weiterhin der Leerstand im Objekt „Jägerstraße 54/55“ in Berlin-Mitte. Das Gebäude ist bereits vermietet, wird aber auf Grund des derzeitigen Umbaus erst zu Anfang des Jahres 2019 bezogen. Das Ergebnis auf Einzelabschlussenebene war im Geschäftsjahr 2017 negativ (TEUR -168), konnte aber gegenüber dem Vorjahr (TEUR -833) erneut erheblich verbessert werden. Trotz eines im Vergleich zum Vorjahr erhöhten Sondereffektes aus der durchgeführten Kapitalerhöhung verbesserte sich bei nahezu unveränderten sonstigen betrieblichen Aufwendungen das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) von TEUR -99 (Vorjahr: TEUR -737). Insgesamt lagen die Ergebnisse im Rahmen der Erwartungen.

Für das laufende Jahr 2018 rechnet der Vorstand der InCity AG auf Konzernebene ähnlich wie im Geschäftsjahr 2017 mit einem Ergebnis von EUR -1,9 Mio. bis EUR -2,3 Mio. Für die InCity AG ist ein positives Jahresergebnis zwischen TEUR 0 und TEUR 400 geplant. Für das weitere negative Ergebnis auf Konzernebene gibt es mehrere Gründe: So wird die substantielle Wertsteigerung des bestehenden Immobilienportfolios in der Rechnungslegung nach HGB nicht abgebildet, während sich gleichzeitig die jährlichen planmäßigen Abschreibungen auf den Immobilienbestand von zuletzt rund EUR 1,3 Mio. erneut ergebnismindernd auswirken. Diese Abschreibungen schaffen aber zusätzliche stille Reserven. Gleichzeitig leistet der Konzern jährliche Tilgungsleistungen auf bestehende Bankverbindlichkeiten (im Jahr 2017 rund EUR 1,1 Mio.), welche zu einer Erhöhung des Net Asset Values („NAV“) beitragen und somit im Rahmen der Finanzierung eigenkapitalerhöhend sind. Weiterhin wird sich die Bestandsimmobilie in der „Jägerstr. 54/55“ in Berlin, wie schon erwähnt, erst ab dem Jahr 2019 mit Mieteinnahmen von mehr als EUR 1 Mio. deutlich positiv auf das Ergebnis auswirken.

## CORPORATE NEWS

„Trotz der nach HGB ausgewiesenen Ergebnisse für das laufende Geschäftsjahr haben wir im vergangenen Jahr Werte für unser Unternehmen geschaffen“, sagt Michael Freund, Vorstandsvorsitzender der InCity Immobilien AG. „Die von uns erworbenen Immobilien sind sehr gute Investments, welche eine hervorragende Vermögensanlage darstellen. Der Ausbau unseres Bestandsportfolios liegt weiter im Vordergrund unserer Aktivitäten für das laufende Geschäftsjahr 2018.“

Der Geschäftsbericht kann auf der Homepage des Unternehmens ([www.incity.ag](http://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](http://www.incity.ag)

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

**Investor Relations**  
Helge H. Hehl, CFA  
Tel.: +49 (0)69 7191889 55  
[ir@incity.ag](mailto: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. Weitere Informationen über das Unternehmen finden Sie unter: [www.incity.ag](http://www.incity.ag)