

Geschäftsbericht 2010

IC

IC Immobilien Holding AG

IC Immobilien Gruppe in Kürze

Kennzahlen

Kennzahlen nach IFRS

		2010	2009	Veränd. in %
Umsatzerlöse	in T€	11.218	12.615	(11,1)
Bruttoergebnis vom Umsatz	in T€	2.526	3.170	(20,3)
Betriebsergebnis	in T€	(1.550)	(55)	n/a
Konzernjahresüberschuss/-fehlbetrag	in T€	(2.471)	12	n/a
Veränderung der liquiden Mittel	in T€	(412)	(1.161)	n/a
Bilanzsumme	in T€	39.654	40.977	(3,2)
Eigenkapital	in T€	8.833	10.817	(18,3)
Eigenkapitalquote	in %	22,3	26,4	(15,5)
Liquide Mittel	in T€	188	600	(69)
Mitarbeiter im Jahresdurchschnitt		145	170	(14,7)
Ergebnis je Aktie (unverwässert/verwässert)	in €	(0,87)	0,00	n/a
Dividende pro Aktie	in €	-	-	n/a
Betreutes Investitionsvolumen	in Mio. €	7.800	5.000	56

Unternehmensprofil

Die IC Immobilien Gruppe ist einer der führenden unabhängigen Anbieter von Asset- und Property Management Dienstleistungen. Mit ihren derzeit rd. 200 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern und einem verwalteten Immobilienvermögen in Höhe von derzeit rund 8,5 Mrd. ist die IC insbesondere auf die Übernahme größerer Mandate in- und ausländischer Immobilieneigentümer spezialisiert.

Komplexe Anforderungen an das Berichtswesen und die Kenntnis der regulatorischen Anforderungen ihrer Immobilieninvestoren sind für die IC Immobilien Gruppe ebenso selbstverständlich wie die umfassende immobilienwirtschaftliche und technische Betreuung der einzelnen Immobilie.

Inhalt



»Das ibc« | Frankfurt



»Theresie« | München



»The Q« | Berlin

An die Aktionäre

- 02 Vorwort des Vorstands
- 04 Bericht des Aufsichtsrats
- 06 Corporate Governance Bericht
- 10 Corporate Social Responsibility Bericht
- 12 Die Aktie
- 14 Strategie und Positionierung

Lage der Gesellschaft und des Konzerns

- 24 Konzernlagebericht

Konzernabschluss und Anhang

- 52 Konzern-Bilanz
- 54 Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
- 55 Konzern-Gesamtergebnisrechnung
- 56 Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung
- 57 Konzern-Kapitalflussrechnung
- 59 Konzernanhang
- 108 Bestätigungsvermerk

Weitere Informationen

- 109 Der Vorstand
- 109 Der Aufsichtsrat
- 110 Finanzkalender
- 110 Kontakt
- 110 Impressum

Vorwort des Vorstands

Sehr geehrte Aktionäre und Freunde der IC Immobilien Gruppe,

vor fast zehn Jahren gelangten wir zu der Überzeugung, dass geschlossene Publikums-Immobilienfonds als Anlageform an Attraktivität verlieren würden. Mit der weitgehenden Streichung der steuerlichen Vorteile würde, so unsere Vermutung, die eingeschränkte Fungibilität mittelfristig stärker in den Vordergrund rücken.

Wir beschlossen, die IC Immobiliengruppe unter Aufgabe der Rolle als Initiator von Publikums-Immobilienfonds auf Immobiliendienstleistungen für private und institutionelle Anleger neu auszurichten und sind in den folgenden Jahren von einer Milliarde Assets under Management bis auf ein Volumen von rund 5 Milliarden (vor Erwerb der PropertyOne) gewachsen. Dabei mussten wir allerdings sukzessive feststellen, dass der Wettbewerb der Immobilien-Dienstleister in Deutschland äußerst hart geworden ist und angesichts sinkender Margen eine nachhaltige Perspektive für die Gesellschaft nur dann gegeben ist, wenn durch ein flächendeckendes Niederlassungsnetz einerseits, durch nahtlose und umfassende Dienstleistung andererseits gerade dem internationalen Investor eine einzigartige Partnerschaft geboten werden kann.

Infolge dieser Neuausrichtung haben wir in den letzten vier Jahren in ganz erheblichem Umfang in unsere IT-Struktur investiert und gleichzeitig ein flächendeckendes Netz von Niederlassungen in ganz Deutschland aufgebaut. Dies machte uns einerseits für unsere Kunden attraktiv, bedeutete andererseits allerdings auch eine zusätzliche Belastung auf der Kostenseite und damit des Ergebnisses. Vor gut einem Jahr gewannen wir daher die Überzeugung, dass nur ein noch intensiveres Wachstum uns ermöglichen könnte, wieder an die frühere Ertragskraft der Unternehmensgruppe anzuschließen. Folgerichtig haben wir daher unser Ziel propagiert, bis Ende 2011 ein betreutes Volumen von etwa 10 Milliarden Assets under Management zu erreichen. Wir stehen heute vor Ihnen in der festen Überzeugung, dass wir dieses Ziel zum Jahresende auch erreichen werden.

Verständlicherweise bleibt eine solche Entwicklung nicht ohne Spuren. Wir möchten uns an dieser Stelle bei unseren Mitarbeitern bedanken, die in den vergangenen Jahren mit Geduld, Engagement und viel Arbeit diesen Strategiewechsel mit uns vollzogen haben. Dies gilt auch für unsere Geschäftsfreunde und Banken, die uns auf diesem Weg begleiteten.

Auch im Ergebnis hat dieser Strategiewechsel seine Spuren hinterlassen. Im ersten Halbjahr 2010 waren wir noch überzeugt, dass wir das Jahr 2010 mit einem positiven Ergebnis abschließen würden. Leider war dies nicht der Fall. Einerseits wurde unser operatives Ergebnis aufgrund des Wachstums im zweiten Halbjahr in die roten Zahlen gedrückt. Auslöser war die erforderliche Umstellung der neu akquirierten Portfolios auf unser IT System, was jeweils mit einem sehr hohen personellen Aufwand verbunden war, der nur teilweise vergütet wurde.

Dies hat das Ergebnis des letzten Jahres mit fast einer halben Million Euro belastet. Ergänzend kam hinzu, dass unser Investmentgeschäft, also der An- und Verkauf von Immobilien für unsere Kunden wider Erwarten im zweiten Halbjahr bei weitem nicht so lief wie es die Marktentwicklung aufzuzeigen schien. Das Phänomen war, dass bei einem grundsätzlich sehr guten Marktsentiment sich alle Investoren auf so genannte „Core Immobilien“ fokussierten, also auf langfristig vermietete Immobilien in 1A Lagen, die allerdings kaum verfügbar waren. Hohe Nachfrage bei geringer Verfügbarkeit führte zu einer erstaunlichen Preisentwicklung in diesem Segment. Erst in diesem Jahr beginnt sich diese Fokussierung aufzuweichen und auch Ob-

jekte mit abweichendem Risiko-Rendite-Profil geraten in das Blickfeld der Investoren.

Kurz und knapp formuliert: Wir haben im letzten Jahr die von uns gesteckten Ziele verfehlt. In 2011 haben wir, verstärkt ab Beginn des zweiten Quartals durch unseren neuen Kollegen Hans Volkert Volckens, ganz Wesentliches geleistet. Nach einem Wachstum von etwa 2,5 Milliarden im vergangenen Jahr, also immerhin fast 50%, haben wir in den ersten beiden Quartalen dieses Jahres bereits nahezu 2 Milliarden hinzugewinnen können, die sich allerdings erst in der zweiten Jahreshälfte und ab dem Folgejahr ertragswirksam auswirken können. In diesem Jahr werden wir also nochmals mit dem Phänomen zu kämpfen haben, das Wachstum zunächst zulasten des Ertrages geht.



Oliver Priggemeyer | Vorstand Dr. Hans Volkert Volckens | Vorstand
Dr. Oscar Kienzle | Vorstandssprecher

Wir haben mit Blick auf unsere frühere Tätigkeit als Fondsiniciator Risikovorsorge für ausstehende Gebühren getroffen. Dies hat unser Ergebnis mit gut € 1 Million belastet, was in unseren Planungen für das Jahr 2010 nicht vorgesehen war. Ob diese Belastungen endgültiger Art sind, wird sich noch zeigen müssen.

Unsere Überlegungen zum Publikumsfondsgeschäft und der in diesem Segment fehlenden Liquidität der Anlageform haben uns in 2007 veranlasst, die Fair Value Reit-AG an die Börse zu bringen. Wir meinen auch heute noch, dass die Idee mehr Erfolg verdient hätte. Erstmals im vergangenen Jahr sahen wir nachhaltige Anzeichen einer deutlichen Belebung. Wir konnten im vergangenen Jahr einen Teil der gebildeten Wertberichtigungen auflösen und haben in diesem Jahr erstmalig eine Dividende – wenn auch in Form von bescheidenen zehn Cents pro Aktie – erhalten. Der Börsenkurs hat sich auch zur Jahresmitte hin weiter erfreulich entwickelt. Angesichts eines Abschlags zum Net Asset Value von 40% hat der Kurs der Aktie auch noch Potential nach oben.

Wir freuen uns, dass dieses Jahr von Monat zu Monat zu besseren Ergebnissen führt, auch wenn das Investmentgeschäft immer noch weit hinter unseren Erwartungen zurückliegt. Wir sind aber dem Punkt nahe, dass unsere laufenden Erträge unsere laufenden Kosten decken und Zusatzerträge insbesondere aus dem Investmentgeschäft den Gewinn des Unternehmens bilden. Wir bedauern sehr, verehrte Aktionäre, in den letzten Jahren nicht immer das abgeliefert zu haben, was wir abliefern wollten. Wir blicken aber auch in die Zukunft mit dem Ziel, mit neuer und verstärkter Mannschaft, mit aktualisierter Strategie und Optimismus die nachhaltige Neupositionierung Ihres Unternehmens abzuschließen.

Mit den besten Grüßen

Dr. Oscar Kienzle

Oliver Priggemeyer

Dr. Hans Volkert Volckens

Bericht des Aufsichtsrats

Sehr geehrte Damen und Herren,

mittelständische Unternehmen wie die IC Immobilien Gruppe sehen sich seit der letzten Finanzmarktkrise neuen Herausforderungen gegenüber. Abgesehen von einem harten Wettbewerb müssen heute betriebsnotwendige Investitionen angesichts eines immer noch nicht reibungslos funktionierenden Finanzmarktes meist aus Eigenmitteln finanziert werden. Die Bereitschaft zur Vergabe von Betriebsmittelkrediten an kleinere Unternehmen hat – erfreulicherweise mit Ausnahmen – fast durchgängig abgenommen. Abgesehen von der geschäftspolitischen Ausrichtung des Unternehmens war daher die grundsätzliche Erneuerung der Refinanzierungsbasis ein wesentlicher Aspekt aller Aufsichtsratssitzungen.

Der Aufsichtsrat der IC Immobilien Holding AG hat während des Geschäftsjahres 2010 die Geschäftsführung überwacht und sich eingehend regelmäßig und zeitnah durch schriftliche und mündliche Berichterstattung des Vorstands über die Entwicklung des Unternehmens und alle wesentlichen Geschäftsvorgänge informiert. Er ist im Berichtsjahr zu insgesamt vier ordentlichen Sitzungen zusammengetreten.

In den Sitzungen wurde mit dem Vorstand die laufende Geschäftsentwicklung eingehend erörtert und analysiert. Einzelne Geschäftsvorgänge, die aufgrund gesetzlicher oder satzungsgemäßer Bestimmungen der Zustimmung des Aufsichtsrats unterliegen, wurden geprüft, beraten und entschieden.

Die Beratungen erstreckten sich auf die wirtschaftliche Lage der IC Immobilien Holding AG und deren Tochtergesellschaften, auf die aktuelle und längerfristige Entwicklung der einzelnen Geschäftsfelder sowie auf die Produkt-, Vertriebs- und Marketingstrategie. Im Rahmen seiner Tätigkeit hat sich der Aufsichtsrat ferner intensiv mit den Vorschlägen des Vorstands zur mittelfristigen Geschäftspolitik auseinandergesetzt und sich auf dieser Basis über die weitere strategische Grundrichtung verständigt.

Der Aufsichtsrat hat sich des Weiteren insbesondere laufend über den aktuellen Stand hinsichtlich der Entwicklung der Fair Value REIT-AG informiert. Darüber hinaus wurde der Aufsichtsratsvorsitzende durch den Vorstand zumindest monatlich über den Geschäftsgang informiert.

Der Aufsichtsrat hat derzeit keine Ausschüsse gebildet. Herr Dr. Hans Volkert Volckens wurde zum 01.04.2011 in den Vorstand berufen.

Der Prüfungsauftrag für den Jahresabschluss und den Konzernabschluss des laufenden Geschäftsjahres wurde ordnungsgemäß durch den Aufsichtsrat an die von der Hauptversammlung zum Abschlussprüfer gewählte Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Dr. Kleeberg und Partner GmbH, München erteilt. Der Jahresabschluss und der Konzernabschluss zum 31.12.2010 sowie der Lagebericht und Konzernlagebericht sind unter Einbeziehung der Buchführung von der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Dr. Kleeberg und Partner GmbH, München, geprüft worden. Sie hat den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt. Der Prüfungsbericht wurde dem Aufsichtsrat vorgelegt sowie den Mitgliedern des Aufsichtsrats und des Vorstands durch den für die Durchführung der Prüfung verantwortlichen Wirtschaftsprüfer persönlich erläutert.

Der Aufsichtsrat hat den Bericht eingehend geprüft. Er schließt sich dem Ergebnis der Abschlussprüfung an und billigt den Jahresabschluss und den Konzernabschluss. Damit ist der vorgelegte Jahresabschluss festgestellt.



»Edisonpark« | Unterschleißheim

Der Aufsichtsrat hat in seinen Sitzungen regelmäßig die Weiterentwicklung der Corporate Governance Grundsätze und ihre Anwendung im Unternehmen behandelt. Weitere Informationen zur Corporate Governance im Unternehmen stellen Vorstand und Aufsichtsrat im Corporate Governance Bericht des vorliegenden Geschäftsberichts zur Verfügung. Interessenkonflikte im Sinne von Ziffer 5.5.3 des Corporate Governance Kodex sind im Berichtsjahr nicht aufgetreten.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand sowie insbesondere den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der IC Immobilien Holding AG für ihren engagierten Einsatz und die geleistete Arbeit im vergangenen Geschäftsjahr. Mit den im neuen Geschäftsjahr angestoßenen Umstrukturierungen sehen wir die Gesellschaft wieder auf gutem Wege.

Unterschleißheim, 31.05.2011

Der Aufsichtsrat
Professor Dr. Hans-Dieter Kalscheuer
Vorsitzender

Corporate Governance Bericht

Corporate Governance umfasst allgemein die Gesamtheit aller internationalen und nationalen Werte und Grundsätze für eine gute Unternehmensführung. Gute Corporate Governance gewährleistet dabei eine verantwortungsvolle, qualifizierte und transparente Unternehmensführung, die auf den langfristigen Erfolg des Unternehmens ausgerichtet ist. Wir fühlen uns einer guten Corporate Governance verpflichtet. Dies umfasst nicht nur die Einhaltung von Gesetzen, sondern auch die weitgehende Befolgung allgemein anerkannter Standards und Empfehlungen.

Corporate Governance Kodex

Der Vorstand der IC Immobilien Holding AG hat im April 2007 folgende Corporate Governance Grundsätze beschlossen:

Transparente Führungsprinzipien

Der im Februar 2002 verabschiedete Deutsche Corporate Governance Kodex in der im April 2007 geltenden Fassung vom 24.07.2006 beinhaltet Empfehlungen und Anregungen zur Leitung und Überwachung deutscher börsennotierter Gesellschaften in Bezug auf Aktionäre und Hauptversammlung, Vorstand und Aufsichtsrat, Transparenz, Rechnungslegung und Abschlussprüfung. Es besteht keine Pflicht, den Empfehlungen oder Anregungen des Kodex zu entsprechen. Das deutsche Aktienrecht verpflichtet den Vorstand und Aufsichtsrat einer im Regierten Markt oder im Amtlichen Handel börsennotierten Gesellschaft lediglich, jährlich zu erklären, welchen Empfehlungen entsprochen wurde bzw. wird oder welche Empfehlungen nicht angewendet wurden bzw. werden. Da die IC Immobilien Holding AG nicht im Regierten Markt oder im Amtlichen Handel notiert ist, finden die aktienrechtlichen Vorschriften zum Corporate Governance Kodex keine Anwendung auf unsere Gesellschaft. Wir haben uns jedoch freiwillig dazu entschlossen, die entsprechenden Erklärungen abzugeben, um unseren Aktionären ein besseres Bild von den Führungsprinzipien der AG zu verschaffen. Die Erklärung zum Corporate Governance Kodex wird den Aktionären im Internet dauerhaft zugänglich gemacht. Im vorliegenden Geschäftsbericht erfolgt – wie bereits im Börsenprospekt – eine individualisierte Darstellung der Vorstandsvergütung. Eine Vergütung von Aufsichtsräten für Beratungs- und Dienstleistungsverträge ist nicht angefallen.

Hohe Wertorientierung

Verantwortungsvolle Unternehmensführung

Corporate Governance bedeutet für die IC Immobilien Holding AG eine verantwortungsvolle, transparente und auf die langfristige Steigerung des Unternehmenswerts ausgerichtete Führung und Kontrolle des Unternehmens. Für unseren Vorstand und Aufsichtsrat stehen Werte wie Nachhaltigkeit, Transparenz und Wertorientierung im Vordergrund guter Unternehmensführung. Der Corporate Governance Bericht der IC Immobilien Holding AG erfolgt gemäß Ziffer 3.10 des Deutschen Corporate Governance Kodex durch Vorstand und Aufsichtsrat gemeinsam. Er beschreibt die Grundsätze der Führungs- und Kontrollstruktur sowie die wesentlichen Rechte der Aktionäre der IC Immobilien Holding AG. Die IC Immobilien Holding AG hält nicht mehr aktuelle Entsprechenserklärungen zum Kodex fünf Jahre lang auf ihrer Internetseite zugänglich.

Verantwortungsvolle Führungskultur

Führungs- und Kontrollstruktur

Die IC Immobilien Holding AG unterliegt dem deutschen Aktienrecht. Das zweistufige System der Unternehmensführung und -kontrolle durch Vorstand und Aufsichtsrat bildet die Basis für eine verantwortungsvolle Corporate Governance. Der Vorstand der IC Immobilien Holding AG, der seit 01.04.2011 aus drei Mitgliedern besteht, leitet das Unternehmen. Er handelt ausschließlich im Interesse der IC Immobilien Holding AG, also unter Berücksichtigung der Belange der Aktionäre, seiner Arbeitnehmer und der sonstigen dem Unternehmen verbundenen Gruppen (Stakeholder) und ist der nachhaltigen Steigerung des Unternehmenswerts verpflichtet. Er berichtet dem Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und umfassend über

die Unternehmensplanung und die strategische Entwicklung sowie über die aktuelle Geschäftslage einschließlich der Risikosituation. Der Aufsichtsrat der IC Immobilien Holding AG hat derzeit drei Mitglieder. Er berät und kontrolliert die Unternehmensführung durch den Vorstand. Die Mitglieder des Aufsichtsrats stimmen die Unternehmensstrategie sowie deren Umsetzung mit dem Vorstand ab. Darüber hinaus erörtert der Aufsichtsrat die Zwischenberichte und prüft und billigt den Jahresabschluss der IC Immobilien Holding AG. Wesentliche Entscheidungen der Unternehmensführung bedürfen der Zustimmung des Aufsichtsrats; hierunter fallen beispielsweise die Errichtung und Aufhebung von Zweigniederlassungen, der Erwerb oder Verkauf von Grundstücken oder Beteiligungen, deren Kaufpreis über € 500.000 liegt, und die Bestellung bzw. Abberufung der Vorstandsmitglieder. Vorstand und Aufsichtsrat sorgen im Einklang mit den Prinzipien der sozialen Marktwirtschaft für den Bestand des Unternehmens und seine nachhaltige Wertschöpfung.

Hauptversammlung

Die Aktionäre der IC Immobilien Holding AG nehmen ihre Rechte in der Hauptversammlung wahr und üben dort ihr Stimmrecht aus. Jeder Aktionär ist zur Teilnahme an der Hauptversammlung eingeladen. Auf der Hauptversammlung werden Beschlüsse unter anderem zu folgenden Themen gefasst: Entlastung des Vorstands und Aufsichtsrats sowie Wahl des Abschlussprüfers, Satzungsänderungen und kapitalverändernde Maßnahmen. Im Rahmen guter Corporate Governance verlangt die Deutsche Gesetzgebung bei allen kapitalverändernden Maßnahmen die Zustimmung der Aktionäre. Der Bericht über die Geschäftsentwicklung sowie die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens an die Aktionäre erfolgt nach einem festen Finanzkalender zweimal im Jahr.

Hauptversammlung

Offene und transparente Kommunikation

Im Rahmen der transparenten Kapitalmarktkommunikation informiert die IC Immobilien Holding AG Aktionäre, Analysten und Journalisten nach einheitlichen Kriterien. Corporate News und Pressemitteilungen werden unverzüglich auf der Internetseite der IC Immobilien Holding AG veröffentlicht. Mit der Entscheidung zur Notierung im Segment Premium Capital Port im Freiverkehr der Hanseatischen Wertpapierbörse Hamburg hat sich die IC Immobilien Holding AG freiwillig erweiterten Transparenz- und Kommunikationspflichten unterworfen, welche in der Freiverkehrsordnung der Hamburger Börse nachgelesen werden können. Hierzu gehört u. a. die obligatorische Vorlage eines Zwischenberichts nach Ende des ersten Halbjahres eines jeden Geschäftsjahres. Ferner hat sich die IC verpflichtet, kursbeeinflussende Tatsachen unverzüglich zu veröffentlichen. Neben der Bereitstellung auf der Firmenwebsite werden diese Meldungen als Corporate News über eine zur Verbreitung von Unternehmensinformationen anerkannte Agentur veröffentlicht.

Effektive Kommunikation

Risikomanagement

Zu den elementaren Aufgaben einer guten Corporate Governance gehört der verantwortungs/-bewusste und -volle Umgang mit Risiken. Durch ein systematisches Risikomanagement sorgt die IC Immobilien Holding AG dafür, dass Risiken rechtzeitig erkannt und Risikopotenziale minimiert werden. Dieses System wird kontinuierlich weiterentwickelt und an die jeweiligen Rahmenbedingungen angepasst. Unser Risikomanagement stellen wir detailliert im „Risikobericht“ auf Seite 45 ff vor. Des Weiteren finden Sie im Anhang auf Seite 59 ff die Informationen zur Konzernrechnungslegung.

Minimierung von Risikopotenzialen

Abschlussprüfer

Die Hauptversammlung der IC Immobilien Holding AG hat für das Geschäftsjahr 2010 die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Dr. Kleeberg & Partner GmbH, München zum Abschlussprüfer gewählt. Geschäftliche, finanzielle, persönliche oder sonstige Beziehungen zwischen der Prüfungsgesellschaft und ihren Organen



»Edisonpark« | Unterschleißheim

und Prüfungsleitern einerseits und der IC Immobilien Holding AG und ihren Organmitgliedern andererseits, die Zweifel an der Unabhängigkeit der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft begründen können, haben zu keinem Zeitpunkt bestanden. Auf der Basis der Wahl des Abschlussprüfers durch die Hauptversammlung erteilt der Aufsichtsrat der IC Immobilien Holding AG dem Abschlussprüfer den Prüfungsauftrag und trifft mit ihm die Honorarvereinbarung. Der Abschlussprüfer nimmt an den Beratungen des Aufsichtsrats über den Jahres- und Konzernabschluss teil, ggf. auch fernmündlich, und berichtet über die wesentlichen Ergebnisse seiner Prüfung.

Entsprechenserklärung gemäß § 161 Aktiengesetz

Vorstand und Aufsichtsrat der IC Immobilien Holding AG haben am 28.06.2011 gemäß § 161 AktG folgende Entsprechenserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex abgegeben:

Vorstand und Aufsichtsrat der IC Immobilien Holding AG begrüßen und unterstützen den Deutschen Corporate Governance Kodex und die damit verfolgten Ziele. Für den Zeitraum seit der letzten Entsprechenserklärung vom 28.04.2010 bis zum 01.07.2010 bezieht sich die nachfolgende Erklärung auf die Kodexfassung vom 18.06.2009. Seit dem 02.07.2010 bezieht sich die Erklärung auf die Anforderungen des Kodex in seiner neuen Fassung vom 26.05.2010, die am 02.07.2010 im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht wurde.

Vorstand und Aufsichtsrat der IC Immobilien Holding AG erklären, dass den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex mit folgenden Abweichungen durchgängig entsprochen wurde und künftig mit folgenden Ausnahmen entsprochen wird:

- D+O Versicherung: Die für den Vorstand abgeschlossene D+O Versicherung sieht bis 30.06.2010 keinen Selbstbehalt vor (Ziffer 3.8 Abs. 2). Seit Inkrafttreten des Gesetzes über die Angemessenheit der Vorstandsvergütung sieht § 93 Abs. 2 Satz 3 AktG vor, bei dem Abschluss von D+O Versicherungen für Vorstandsmitglieder einen Selbstbehalt zu vereinbaren. Die IC Immobilien Holding AG hat die abge-

schlossene D+O Versicherung im Rahmen der gesetzlichen Übergangsfrist mit Wirkung zum 01.07.2010 entsprechend angepasst. Für die Mitglieder des Aufsichtsrates sieht die D+O Versicherung keinen entsprechenden Selbstbehalt vor. (Abweichung von Ziffer 3.8. Abs. 3). Derzeit überwiegt noch – wie in der Vergangenheit – die Befürchtung, dass die Vereinbarung eines Selbstbehaltes das Ziel der Gesellschaft beeinträchtigen könnte, den Aufsichtsrat mit herausragenden Persönlichkeiten zu besetzen, die über große unternehmerische Erfahrung verfügen.

- Gesamtvergütung der Vorstandsmitglieder: Die Gesamtvergütung des Vorstands umfasst derzeit neben fixen und variablen Bestandteilen keine Vergütungskomponenten mit langfristiger Anreizwirkung und Risikocharakter, insbesondere keine Aktienoptionen oder vergleichbare Gestaltungen (Ziffer 4.2.3. Abs. 2). Vorstand und Aufsichtsrat sind der Auffassung, dass die vertraglich vereinbarten fixen und variablen Vergütungskomponenten ausreichend bemessen sind und keiner Ergänzung bedürfen. Die IC Immobilien Holding AG nimmt einen Ausweis der Gesamtvergütung des Vorstands, aufgeteilt nach Fixum und erfolgsbezogenen Komponenten, im Anhang des Konzernabschlusses vor (Ziffern 4.2.4). Sie erstellt daher daneben keinen Vergütungsbericht (Ziffer 4.2.5). Bei Anstellungsverträgen wird eine Obergrenze für Abfindungen von einem Jahresgehalt vereinbart.
- Altersgrenzen für Mitglieder von Vorstand und Aufsichtsrat: Für Mitglieder des Vorstands und Aufsichtsrats ist keine Altersgrenze vorgesehen (Ziffern 5.1.2 und 5.4.1). Eine Altersgrenze würde nach Ansicht der IC Immobilien Holding AG den Aufsichtsrat und die Aktionäre ohne Not in ihrer Auswahl der Vorstands- bzw. Aufsichtsratsmitglieder einschränken.
- Ausschüsse: Der Aufsichtsrat hat angesichts seiner geringen Mitgliederanzahl von derzeit 3 Vertretern der Anteilseigner davon abgesehen, fachlich qualifizierte Ausschüsse zu bilden (Ziffer 5.3.1), einen Prüfungsausschuss (audit committee) einzurichten (Ziffer 5.3.2) oder einen Nominierungsausschuss (Ziffer 5.3.3) zu bilden.
- Vergütung Aufsichtsrat: Die Vergütung der Aufsichtsratsmitglieder berücksichtigt nicht die Mitgliedschaft in Aufsichtsratsausschüssen, da der Aufsichtsrat angesichts seiner geringen Mitgliederanzahl davon abgesehen hat, Ausschüsse zu bilden (Ziffer 5.4.6. Abs. 1). Die IC Immobilien Holding AG nimmt einen Ausweis der Gesamtvergütung des Aufsichtsrats im Anhang des Konzernabschlusses vor. Sie erstellt daher daneben keinen Vergütungsbericht (Ziffer 5.4.6 Abs. 3).
- Erwerbs- und Veräußerungsgeschäfte: Die Aktien der IC Immobilien Holding AG sind lediglich im sog. Freiverkehr zugelassen. Organmitglieder und Führungspersonen haben daher keine gesetzliche Pflicht, der Gesellschaft Mitteilungen über Erwerbs- oder Veräußerungsgeschäfte von mehr als € 5.000 zu machen. Der Besitz von Aktien wird deshalb auch nicht getrennt nach Vorstand und Aufsichtsrat angegeben (Ziffer 6.6). Vorstand und Aufsichtsrat haben im Geschäftsjahr 2010 die im Geschäftsbericht und auf der Internet Seite der Gesellschaft www.ic-group.de aufgeführten Geschäfte getätigt. Vorstand und Aufsichtsrat werden auch künftig freiwillig Erwerbs- oder Veräußerungsgeschäfte über € 5.000 an die IC Immobilien Holding AG zur Veröffentlichung mitteilen.

Unterschleißheim, den 28.06.2011



Dr. Oscar Kienzle
Vorstandssprecher



Prof. Dr. Hans-Dieter Kalscheuer
Aufsichtsratsvorsitzender

Corporate Social Responsibility Bericht

Corporate Social Responsibility (CSR) umfasst die Aktivitäten des Unternehmens im Hinblick auf die Entwicklung der Umwelt unter ökologischen, ökonomischen und sozialen Gesichtspunkten. Die aktuelle Entwicklung ist durch eine besondere Verantwortung der Unternehmen in Folge des gesellschaftlichen Wertewandels geprägt, ihr Tun und Handeln in Eigeninitiative und Eigenverantwortung nach diesen Kriterien auszurichten, so dass durch die Unternehmen ein Beitrag zu einer zukunftsfähigen Gesellschaft geleistet wird. Die IC Immobilien Holding AG stellt sich als Dienstleistungsunternehmen mit dem Serviceangebot rund um die Immobilien und darüber hinausgehend den Herausforderungen einer solchen Aufgabe in besonderem Maße. Es ist das unternehmerische Ziel als Investor, als Betreiber und Dienstleister, gemeinsam mit den Nutzern, die Aspekte einer ökologisch und sozial verantwortlichen nachhaltigen Perspektive im unternehmerischen Tätigkeitsfeld zu vermitteln.

Einen besonderen Aspekt ökologisch, ökonomisch und sozial nachhaltigen Handelns sehen wir im Bereich der Energiegewinnung. Die IC Immobilien Holding AG hat sich dieser Herausforderung in besonderem Maße gestellt und aktiv die Entwicklung eines Investitionsprojektes für ein solarthermisches Kraftwerk begleitet. Die besondere Herausforderung dieses Investments liegt darin, dass eine Technologie entwickelt wurde, die Aspekte der Energiegewinnung und Speicherung berücksichtigt.

Dieses Projekt zur ökologisch und sozial nachhaltigen Energiegewinnung und Bereitstellung sieht die IC Immobilien Holding AG als einen wesentlichen Beitrag des Unternehmens bei der Wahrnehmung gesellschaftlicher Interessen. Der aktuelle Wandel der öffentlichen Wahrnehmung im Hinblick auf die umweltschonende, risikoarme und ökologisch verträgliche Energiegewinnung, besonders verstärkt durch die Reaktorkatastrophe in Fukushima und den damit verbundenen Wandel im gesellschaftlichen Denken, bestätigt die unternehmerische Entscheidung über die Entwicklung dieses Projektes.

Weitere Projekte zur nachhaltigen Energiegewinnung realisiert die IC Immobilien Holding AG in dem von ihr betreuten Immobilienbestand. Beispielhaft wurden die Dachflächen der betreuten Immobilienbestände dahingehend überprüft, ob diese für die Anordnung von Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung geeignet sind. Bei einigen Objekten, deren Dachflächen die erforderliche Eignung aufwiesen, konnten bereits erste Projekte realisiert werden. An den Standorten Frechen und Kerpen wurden beispielsweise Photovoltaikanlagen errichtet, die insgesamt eine Leistung von 2 MW produzieren können. Die Integration von Photovoltaikanlagen in das von ihr betreute Immobilienportfolio möchte die IC in den kommenden Jahren kontinuierlich weiter verfolgen.

Eine wesentliche Aufgabe der IC als Dienstleistungsunternehmen ist es, den Investoren und Nutzern die Perspektiven einer ökologisch nachhaltigen und ressourcenschonenden Energiegewinnung qualifiziert darzustellen und die notwendigen Investitionsentscheidungen kompetent zu begleiten.

Seit 2009 wurden auf der Basis der für den gesamten verwalteten Immobilienbestand erstellten Energieausweise, aber auch unterstützt durch ein gezieltes Benchmarking der Immobilienbestände, der Energieverbrauch in den verwalteten Objekten analysiert. Die Ergebnisse der Analysen führten dazu, dass unmittelbar Optimierungsmaßnahmen umgesetzt oder in die Instandhaltungs- und Instandsetzungsplanung integriert wurden. Ein besonderer Schwerpunkt ist dabei der Austausch veralteter Heiztechnik durch moderne, energiesparende und abgasarme Geräte. Die Planungen für die nächsten Jahre sehen einen kontinuierlichen Austausch der Heizkessel vieler Immobilien vor. Dies wird zu erheblichen Energieeinsparungen und zur Reduktion von CO₂-Emissionen führen.

Weitere Maßnahmenpakete betreffen die Optimierung der Stromverbrauchswerte der Immobilien. Die technologische Weiterentwicklung der Leuchtmittel bietet große Chancen, hier erhebliche Potentiale zur Senkung des Energieverbrauchs zu identifizieren und damit ebenfalls den Energieverbrauch zu optimieren, so dass Effekte für die Einsparung energetischer Ressourcen und zur Reduzierung von CO₂-Emissionen erzielt werden.

Sozial verträgliche Immobilienbewirtschaftung ist für die IC jedoch nicht nur die Ausrichtung auf Energieoptimierung. Auch die Ressource Wasser und damit verbunden die Problematik der Abwasserentsorgung bieten erhebliche Optimierungspotentiale. So werden im Sanitärbereich Armaturen im Rahmen von Instandhaltungsmaßnahmen durch Geräte mit wassersparenden Technologien ersetzt. Die realisierten Einsparungen der wertvollen Ressource Trinkwasser kommen so unmittelbar den Nutzern zu Gute. Andererseits wird auch der Aufwand zur Abwasserbehandlung durch einen sparsamen Umgang mit der Ressource deutlich reduziert, was wiederum zu einem Beitrag zur Verbesserung der Umweltqualität führt.

Im Sinne einer systematischen Analyse der Gebäudebestände wurde durch die IC Immobilien Gruppe darüber hinaus mit einem FM-Dienstleistungsunternehmen ein Rahmenvertrag mit der Verpflichtung zur Analyse des gesamten Immobilienbestandes auf energetische Optimierungs- und Einsparpotentiale für nahezu den gesamten von der IC betreuten Immobilienbestand abgeschlossen. Dieses Projekt wurde im Jahre 2010 begonnen und wird in 2011 fortgesetzt. Im Ergebnis erwartet die IC aus dieser Analyse immobilienbezogene spezifische Maßnahmen der energetischen Optimierung, die dann schrittweise mit den Investoren abgestimmt und umgesetzt werden können. Unter Berücksichtigung des umfangreichen betreuten Immobilienbestandes bieten sich aus Sicht der IC ganz erhebliche Potentiale dafür, einen wesentlichen Beitrag der unternehmerischen Verantwortung für das nachhaltige, ökologische und sozial verantwortungsvolle Handeln für unsere Gesellschaft und unsere Umwelt zu leisten. Wir sehen dies als Konzept und unseren Beitrag zu einem ökologisch nachhaltigen Immobilienmanagement, in dem wir unsere Tätigkeiten auf die Steigerung der Energieeffizienz in Immobilienbeständen und die Reduzierung von Energieverbrauch und CO₂-Emissionen ausrichten.

Konzeptionell steht dahinter der Gedanke, zunächst Zustandsdaten zu erfassen und zu untersuchen sowie Maßnahmen an Dächern, Fassaden, Gebäudetechnik und im Energiemanagement zu analysieren. Diese Untersuchungen sollen in Maßnahmenkatalogen für die einzelnen Immobilien münden, die damit zur Verbesserung der Energiebilanz und zur langfristigen Senkung der Energiekosten in den Immobilien beitragen.

In einer zweiten Stufe soll mit einer vergleichenden Qualitätsprüfung der einzelnen Immobilienstandorte ein Bewertungsmaßstab entwickelt werden, der die einzelnen Immobilien klassifiziert. Kriterien dieser Klassifizierung können Gebäudequalität, Energieverbrauch, Innenraumqualität, Abfallmanagement und Ressourcenverbrauch (Wasser, Abwasser) sein. Mit dieser wiederkehrenden Qualitätsprüfung soll die Voraussetzung geschaffen werden, Maßnahmen der Bewirtschaftung gezielt auf eine ökologisch nachhaltige Verbesserung des Gebäudebestandes auszurichten und damit einen Beitrag zur Entwicklung eines energetisch verbesserten Immobilienbestandes zu leisten.

Die IC wird im Rahmen ihrer Implementierungsaufgaben neuer Bestände darüberhinaus eine Analyse der Energieeffizienzen der jeweils übernommenen Immobilien durchführen und mit den Eigentümern gezielt Maßnahmen zur energetischen Optimierung planen. Die Portfolien sollen darüber hinaus in den Prozess der kontinuierlichen energetischen Optimierung integriert werden.

Die Aktie

Bericht über das Börsenjahr

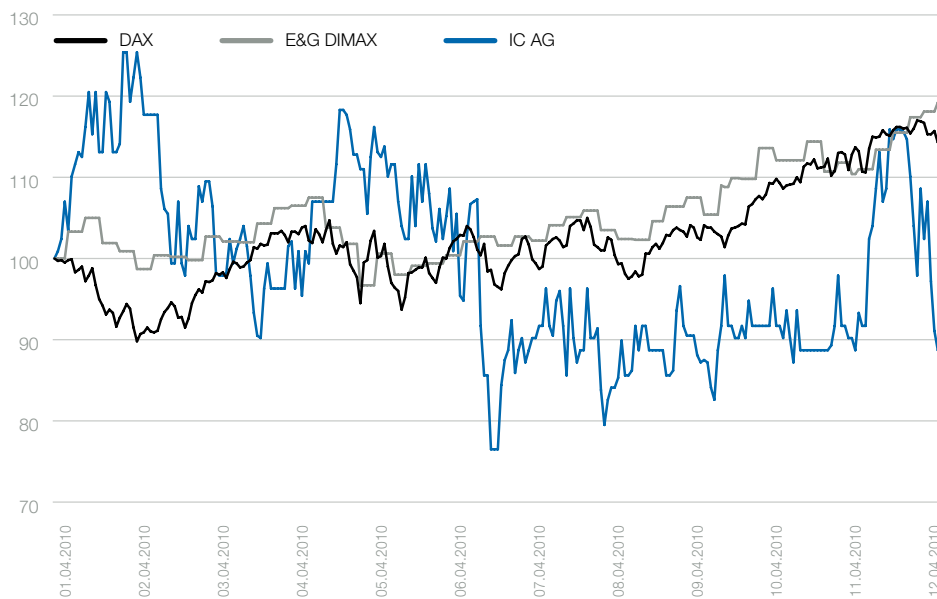
Das Jahr 2010 an der Börse

Trotz der Schuldenkrise in der Euro-Zone verlief das Jahr 2010 für den deutschen Aktienmarkt erfolgreich. Deutsche Großkonzerne konnten aufgrund des weltweiten Aufschwungs und des niedrigen Euro-Kurses von einem starken Export profitieren. Auch im Inland regten der steigende Konsum und das verbesserte Arbeitsmarktumfeld die Nachfrage an. Das niedrige Zinsniveau ermöglichte den Unternehmen zudem günstige Investitionen. Der Leitindex DAX notierte im ersten Quartal 2010 größtenteils noch unter 6.000 Punkten, steigerte sich aber im Laufe des Jahres stetig und schloss das Jahr mit knapp 7.000 Punkten ab. Damit lag er rund 16% über dem Abschlusskurs des Vorjahres. Der Nebenwerteindex SDAX erreichte zum Jahresende 2010 über 5.000 Punkte und erhöhte sich damit im Vergleich zum Abschlusskurs 2009 um knapp 46%.

Deutsche Immobilienaktien setzten ihren Erholungskurs fort und profitierten 2010 von dem verbesserten Kapitalmarktumfeld. Ähnlich wie im Vorjahr wuchs der DIMAX im Laufe des Jahres 2010 um rund 19%. Damit entwickelte sich die Immobilienaktienindex besser als der DAX, wenngleich der Anstieg nicht so stark ausfiel wie beim SDAX.

Entwicklung der Aktie und Aktienchart

Die Aktie der IC Immobilien Holding AG

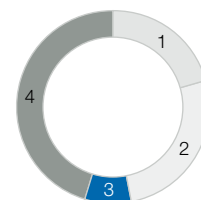


Die Aktie der IC Immobilien Holding AG entwickelte sich zu Jahresanfang zunächst positiv und stieg deutlich stärker als der DAX, SDAX und DIMAX. Zur Jahresmitte fiel der Aktienkurs allerdings deutlich ab. In der zweiten Jahreshälfte erholte er sich wieder und verzeichnete einen Aufwärtstrend. Kurz vor Jahresende reduzierte sich der Kurs noch einmal, so dass der Schlusskurs 2010 mit € 2,90 rund 11,3% unter dem Eröffnungskurs zu Jahresbeginn lag.

Stammdaten im Überblick; Stand 31.12.2010

Branche	Immobilien dienstleister
WKN	563216
ISIN	DE 000 5632160
Free Float	44 %
Anzahl Aktien	2.800.000 Stück
Nennwert	Nennwertlose Stückaktien
Aktiengattung	Auf den Inhaber lautende nennwertlose Stückaktien
Designated Sponsor	BankM – Repräsentanz der biv Bank für Investments und Wertpapiere AG
Börsensegment	Freiverkehr
Research	SES Research
Handelsplätze	Hamburg, Frankfurt, Berlin-Bremen, München, Stuttgart, XETRA-Handel

Aktionärsstruktur Ende Dezember 2010



1. SITQ 21 %
2. Management / Mitarbeiter 27 %
3. BBV Holding AG 8 %
4. Private und institutionelle Investoren / Freefloat 44 %

Aktionärsstruktur nach Kenntnisstand der Gesellschaft.

Strategie und Positionierung

IC – internationaler Asset- und Property Manager und Berater für Gewerbeimmobilien in Deutschland

Die IC Immobilien Gruppe hat sich seit nunmehr über 20 Jahren als ein profilierter Immobilienmanager und Berater im Gewerbeimmobiliensegment in Deutschland etabliert. Insgesamt verwaltet die IC Gruppe ein Investitionsvolumen von rund € 8,5 Mrd. und betreut rund 15.000 in- und ausländische Investoren.

Die IC Gruppe ist der ausgewiesene Partner für

- private und institutionelle Eigentümer und Investoren
- Immobilien-Fondsgesellschaften
- Real Estate Investment Trusts (REITs)

Derzeit sind rund 200 Immobilienspezialisten an sieben Standorten in Deutschland für die IC Gruppe tätig; zudem bestehen langjährige Kooperationen mit einer Reihe von Partnern, insbesondere bei der Objektverwaltung. Sie verwalten über 700 Objekte mit insgesamt rund 4 Mio. m² vermietbarer Fläche.

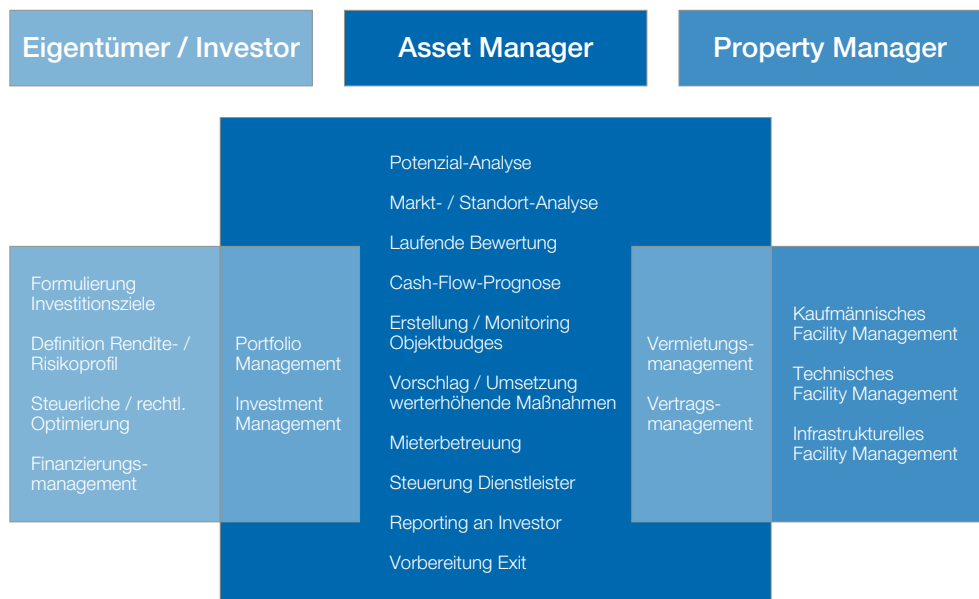
Die IC Gruppe ist dank ihrer langjährigen Erfahrungen, ihrer qualifizierten Mitarbeiter sowie ihrer mittelständischen Strukturen in der Lage, für Immobilieneigentümer und Investoren sämtliche strategischen und operativen immobilienwirtschaftlichen Unternehmensfunktionen in Deutschland umfassend zu übernehmen oder einzelne Teilleistungen zu erbringen.

Die IC Gruppe versteht sich als Vertreter der Immobilieneigentümer mit dem Ziel,

- das von ihr betreute Immobilienvermögen zu erhalten,
- zu restrukturieren und den Wert zu erhöhen sowie
- die Eigentümer in allen Fragen rund um ihre Immobilienportfolios zu beraten.

Der Schwerpunkt der Management- und Consultingleistungen liegt auf dem Gewerbeimmobilienmarkt Deutschland, insbesondere auf den Immobilien-Nutzungsarten Büro, Logistik und Einzelhandel.

IC – Asset- und Property Manager



IC – Der Manager nahe an der Immobilie

Mit ihrem immobilienpezifischen Knowhow und ihrer detaillierten Kenntnis der lokalen Märkte kann die IC Gruppe ein professionelles Asset- und Propertymanagement von Gewerbeimmobilien über den gesamten Immobilien-Lebenszyklus hinweg gewährleisten – angefangen von der Identifizierung geeigneter Investitionsobjekte über Akquisition, laufende Verwaltung und Revitalisierung bis hin zum Verkauf.

Enge Verzahnung von Asset- und Property Management

Die IC Gruppe sieht einen wesentlichen Erfolgsfaktor bei Immobilieninvestitionen im engen Kontakt zu den Mietern. Angesichts der Tatsache, dass ein expansives Wachstum an den deutschen Immobilienmärkten nur noch sehr begrenzt möglich ist und qualitative Differenzierungsmerkmale im Wettbewerb der Vermieter immer wichtiger werden, kommt der Pflege und dem Halten von Bestandsmietern immer größere Bedeutung zu. Vor diesem Hintergrund hat sich die IC Gruppe das Ziel gesetzt, alle von ihr verwalteten Immobilien jeweils von einer Niederlassung aus zu betreuen, die nicht mehr als eine Stunde vom Objekt entfernt ist. Dadurch kann ein enger Kontakt zu den Mietern gewährleistet und bei Bedarf schnell auf Probleme reagiert werden.

Vor-Ort-Kompetenz

Eine weitere Kernkompetenz der IC ist ein auf die spezifischen Anforderungen institutioneller Investoren abgestimmtes Reporting. Dieses umfasst neben Planung, Controlling und dem monatlichen Berichtswesen vor allem auch die Erstellung der Jahresabschlüsse auf Objekt- und Portfolioebene, aber auch auf der Ebene der Immobilien-Besitzgesellschaften. Die IC Gruppe erbringt diese Leistungen sowohl nach deutschen als auch nach internationalen Standards und ist damit besonders prädestiniert, die Anforderungen internationaler Investoren an ein modernes Asset Management qualifiziert zu bedienen.

Professionelles Controlling und Reporting

Sie ist ferner aufgrund ihrer langjährigen Erfahrung in der Lage, neben der umfassenden immobilienwirtschaftlichen Beratung und dem Immobilienmanagement auch komplexe Produkte wie REITs, geschlossene Immobilienfonds, offene Immobilienfonds oder Immobilien-Spezialfonds zu strukturieren.

Strukturierung komplexer Produkte

Ein weiterer Bereich, in dem die IC Gruppe seit vielen Jahren einen erfolgreichen Track Record vorweisen kann, ist die Sanierung notleidender Immobilieninvestitionen. Die Leistungen der IC umfassen dabei sowohl Analyse- und Beratungsdienstleistungen als auch die Durchführung der Sanierung in Zusammenarbeit mit den Investoren und den finanzierenden Banken.

Sanierungsberatung und Sanierungsmanagement

Das gesamte Markt- und Immobilien-Know-how aus einer Hand

Das breite immobilienwirtschaftliche Leistungsspektrum der IC Gruppe umfasst unter die folgenden Bereiche:

Immobilien-Dienstleistungen

- Asset Management
- Property Management
- Controlling und Reporting
- Corporate Management

Investor Services

- Anlegerbetreuung
- Strukturierung

Beratung und Transaktionen

- Investment Services/Consulting
- Vermietung

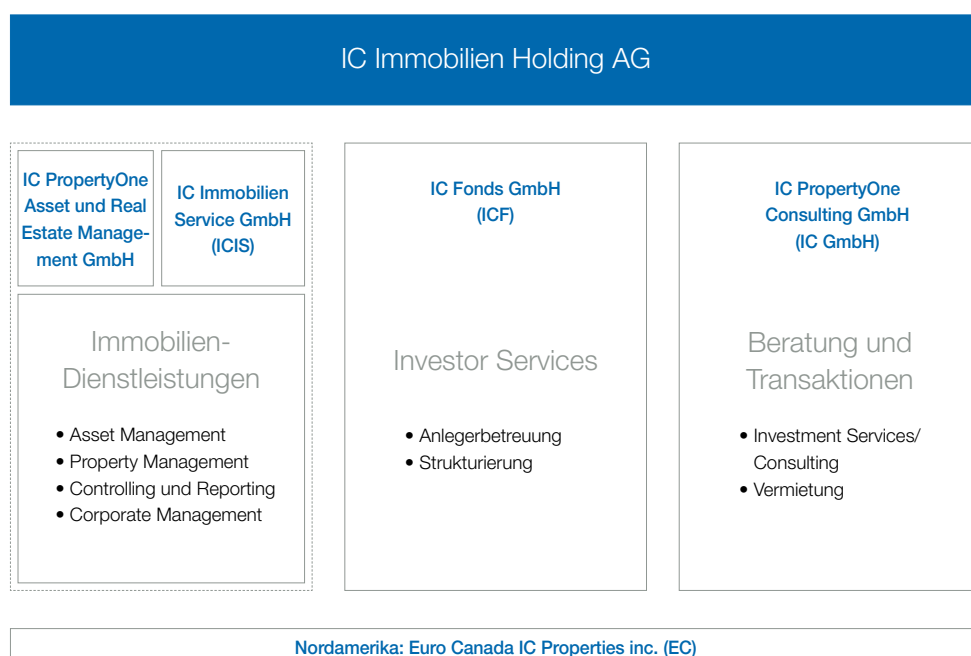
Die Kernkompetenzen der IC Immobilien Gruppe

Drei Geschäftsfelder und drei operative Gesellschaften

Die IC Gruppe ist in den drei Geschäftsfeldern

- Immobilien-Dienstleistungen
 - Investor Services
- und
- Beratung und Transaktionen

aktiv. Die von der IC in den einzelnen Geschäftsfeldern angebotenen Leistungen werden von derzeit vier operativen Gesellschaften erbracht.



Spezialisierung und Transparenz durch neue Verantwortungs- und Kompetenzbereiche

Die Immobilienwelt verändert sich laufend. Die IC Immobilien Gruppe als mittelständisches Unternehmen hat sich stets rasch auf erforderliche Veränderungen eingestellt und wird sich auch in 2011 mit dem Ziel höherer Effizienz und besserem Risikomanagement anpassen. Zukünftig wird es zwei wesentliche operative Einheiten geben: Asset Management und Property Management. Die unterstützenden Stabsbereiche werden in der IC AG konzentriert. Zudem wird im Laufe des Jahrs noch die IC Technik gegründet, in der die technischen Dienstleistungen der Unternehmensgruppe gebündelt werden.

Die Leistungen im Einzelnen



Anlegerbetreuung

Der Bereich Investor Services befasst sich mit der Betreuung der Investoren insbesondere in geschlossenen Immobilienfonds. Zum Aufgabenspektrum gehören die handelsrechtliche und steuerliche Dokumentation der Beteiligungen, die Bearbeitung von Anfragen und Anteilsübertragungen, die steuerliche Verwaltung, die Auszahlung von Ausschüttungen sowie die Durchführung von Gesellschafterversammlungen und Beiratssitzungen.



Um Anfragen der Investoren möglichst effizient bearbeiten zu können, gibt es für jeden Fonds jeweils einen zentralen Ansprechpartner. Zur Gewährleistung einer optimalen Anlegerbetreuung ist der Bereich Investor Services in die Kunden-Teams der jeweiligen Asset Manager und in das Corporate Management eingebunden und arbeitet in enger Abstimmung mit den anderen Bereichen.



Asset Management

Als Asset Manager kann die IC Gruppe auf eine langjährige und erfolgreiche Zusammenarbeit mit institutionellen und vermögenden privaten Immobilieneigentümern zurückblicken. Entsprechend ihrem Verständnis von der Rolle des Asset Managers fungiert die IC Gruppe als zentraler Ansprechpartner des Eigentümers, der alle weiteren Aktivitäten der IC Gruppe oder auch Dritter im Sinne des Eigentümers überwacht.

Ziel des Asset Managements ist es, das betreute Immobilienvermögen zu erhalten, gegebenenfalls zu restrukturieren und seinen Wert zu erhöhen. Dies umfasst den gesamten Lebenszyklus einer Immobilie von der Akquisition, über die laufende Betreuung und Weiterentwicklung bis zum Verkauf.

»Theresie« | München

Der Asset Manager ist neben seiner Funktion als zentraler Ansprechpartner für den Kunden auch interner kundenbezogener Teamleiter für alle zu erbringenden Leistungen. Er gewährleistet, dass dem jeweiligen Team Mitarbeiter angehören, die über das erforderliche immobilienpezifische, wirtschaftliche und geografische Know-how verfügen, und ist für deren zentrale Steuerung verantwortlich.

»Theresie« | München



Die Leistungen im Einzelnen



Controlling / Reporting

Das Asset Management wird durch ein modernes IT-gestütztes immobilienpezifisches und für die Kunden der IC Gruppe kompatibles Controlling- und Reportingsystem unterstützt. Als Basis für ein professionelles Asset Management verfügt die IC Gruppe über eine Datenbank, in der die spezifischen technischen Merkmale und alle kaufmännisch relevanten Daten jederzeit auf Objektebene abrufbar sind und auch auf Teil- oder Portfolioebene verdichtet werden können.

Dies ist eine wesentliche Voraussetzung für eine detaillierte Jahresplanung, ein monatliches Reporting und für das Erstellen der Abschlüsse sowohl nach HGB als auch nach internationalen Rechnungslegungsstandards.



Corporate Management

Im Bereich Corporate Management sind alle Aktivitäten zur bilanziellen Abbildung der Immobilien in den jeweiligen Rechenwerken gebündelt. Aber auch die Refinanzierung, insbesondere für Fondsgesellschaften und REITs, zählt zu den Kernkompetenzen der IC Gruppe in diesem Bereich.

Dabei erstrecken sich die Leistungen von der Planung der GuV über Monatsabschlüsse bis zur Erstellung des Jahresabschlusses.



Investment Services / Consulting

Die Leistungen der IC Gruppe in diesem Bereich umfassen alle technischen und kaufmännischen Fragestellungen zu Gewerbeimmobilien.

»Rostocker Hof« | Rostock

Zudem ist die IC Immobilien Gruppe auch als Transaktionsberater aktiv. Die Dienstleistungen umfassen die Bewertung der Immobilien, die Zusammenstellung der für einen Verkaufsprozess erforderlichen Unterlagen nebst Einrichtung eines Data Rooms, die Identifizierung der in Frage kommenden Käufer, die Verhandlung der erforderlichen Verträge sowie die Begleitung bis zum Notartermin.



»Rostocker Hof« | Rostock

Die Leistungen im Einzelnen



Hotel | Dresden

Property Management

Während sich der Asset Manager primär um die Steuerung der Assets aus Sicht des Eigentümers kümmert, ist der Property Manager der Know-how Träger im Objekt und damit das entscheidende Bindeglied an der Schnittstelle zwischen dem Eigentümer beziehungsweise Verwalter und dem Mieter.

Der Property Manager hat seinen Sitz im Objekt oder zumindest in dessen Nähe, um die Aufgaben der kaufmännischen und technischen Objektverwaltung effizient und mit der notwendigen lokalen Anbindung zu erfüllen. Hierzu zählen die Überwachung und Abwicklung sämtlicher objektbezogener Leistungsbausteine wie zum Beispiel die Umsetzung der Bestandsmietenerhöhung, das Forderungs- und Betriebskostenmanagement, die Objektbuchhaltung sowie die Abwicklung des laufenden Zahlungsverkehrs.

Ein wesentliches Ziel des Property Managements ist es, die Zufriedenheit der bestehenden Mieter und damit die Sicherheit der Mieteinnahmen zu gewährleisten.



Bürogebäude | Teltow

Neben dem kaufmännischen Property Management gehört das technische Property Management für die IC zu den entscheidenden Bestandteilen einer guten Objektbetreuung vor Ort. Hierzu zählen u. a. die Kontrolle von Wartungs- und Pflegedienstleistungen, die Verfolgung von Gewährleistungsansprüchen, das Beschaffungsmanagement, das Contracting sowie die Optimierung unter energetischen Gesichtspunkten.



»Niketown« | Berlin

Strukturierung

Der Bereich Strukturierung erbringt die IC alle im Zusammenhang mit der Konzeption von Immobilienanlagen erforderlichen Leistungen und übernimmt somit die immobilienwirtschaftliche, rechtliche und steuerliche Strukturierung von Immobilien-Anlage-Gesellschaften für private und institutionelle Anleger.

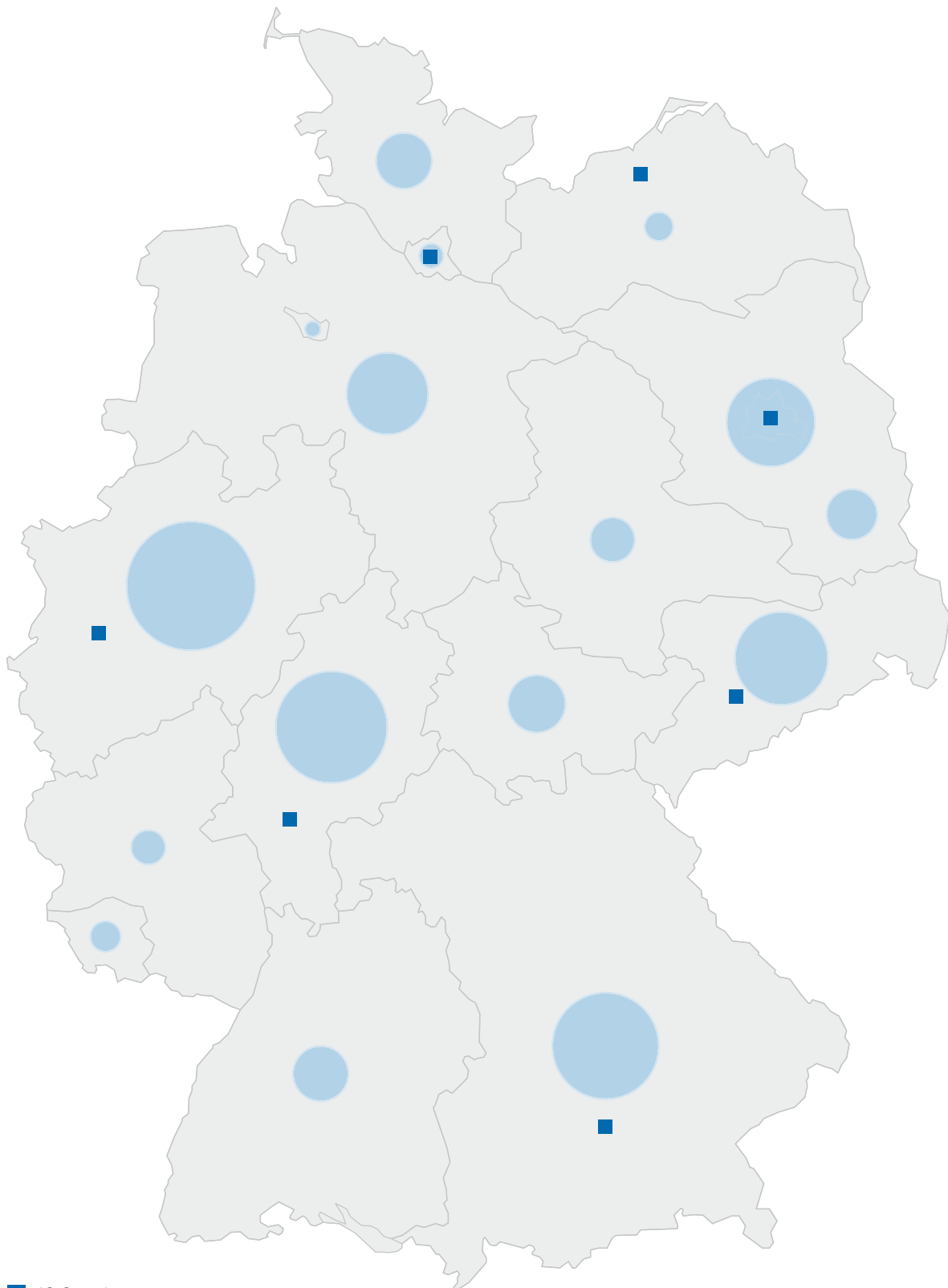
Dabei konzentriert sich die IC auf Private Placements. Die Gruppe erbringt derartige Konzeptionsleistungen auch als Dienstleister für Dritte.

Vermietung

Bestehende Mieter zufrieden zu stellen sowie neue Mieter für freie Flächen zu gewinnen, ist die zentrale Aufgabe eines Dienstleisters, um den anvertrauten Immobilienbestand in seiner Wertentwicklung abzusichern. Frühzeitig auf Erfordernisse der bestehenden Mieter zu reagieren, den engen Dialog mit den Mietern zu pflegen sowie die Immobilie und ihre Besonderheiten im Vermietungsmarkt erfolgreich zu positionieren, ist dabei wichtige Aufgabe, um die entsprechende Wertsicherung betreiben zu können.

Die IC nimmt diese Aufgabe mit ihrem spezialisierten und bundesweit präsenten Vermietungsteam wahr und verzeichnet sehr gute Erfolge bei der Mietvertragsverlängerung sowie der Anschlussvermietung.

Gesamtportfolio Deutschland



■ IC Standorte

● 0 – 30.000 qm
Mietfläche

● 30.000 – 100.000 qm
Mietfläche

● 100.000 – 250.000 qm
Mietfläche

● > 250.000 qm
Mietfläche

Konzernlagebericht

1. Die IC Immobilien Gruppe

Die IC Immobilien Gruppe ist ein unabhängiger internationaler Full Service Dienstleister im Immobilienbereich mit mehr als 20 Jahren Erfahrung in seinen Märkten. Der Erfolg unserer Gruppe beruht in erster Linie auf der Erfahrung und Kompetenz unserer rund 200 Mitarbeiter an 7 Standorten in Deutschland.

Ziel der nachfolgenden Ausführungen ist es, dem Leser die Informationen zur Verfügung zu stellen, die es ihm ermöglichen, sich ein zutreffendes Bild vom Geschäftsverlauf und der Lage sowohl der einzelnen Gesellschaften wie auch des Konzerns zu machen. Der Lagebericht informiert auch über die wesentlichen Chancen und Risiken, die in Zukunft voraussichtlich die Geschäftstätigkeit des Konzerns bestimmen werden.

1.1. Die IC Immobilien Holding AG

Die im Jahre 2001 gegründete IC Immobilien Holding AG ist die Dachgesellschaft der IC Immobilien Gruppe. Sie entfaltet keine eigene, nach außen gerichtete Geschäftstätigkeit. Sie stellt den Gesellschaften der Gruppe zentral die intern erforderlichen Dienstleistungen zur Verfügung. Dies betrifft die Stabsbereiche IT, Recht, Rechnungswesen und Steuern, Personal und Organisation, Research, Marketing und Investor Relations, Controlling und Finanzen, Risk- und Beteiligungsmanagement.

1.2. Die Struktur der IC Immobilien Gruppe

Das operative Geschäft ist in vier Segmente gegliedert, die zusammen mit der IC Immobilien AG auch als IC Immobilien Gruppe bezeichnet werden.

Property und Asset Management

Die Immobilienverwaltung (Property und Asset Management) wird durch die IC Immobilien Service GmbH (ICIS) repräsentiert. Sie erbringt kaufmännische und technische Leistungen im Bereich des Property und Asset Managements. Auch das Rechnungswesen für unsere Kunden sowie für unseren eigenen Konzern haben wir in die ICIS integriert, um möglichst wenige Schnittstellen zum Property- und Asset Management zu haben. Neu hinzugekommen ab 01.10.2010 ist die IC PropertyOne Asset und Real Estate Management GmbH (ICP1), die grundsätzlich vergleichbare Leistungen erbringt und deren Verschmelzung mit der ICIS für 2011 geplant ist.

Bei Bedarf erbringt die ICIS auch Consulting-Leistungen im Bereich der technischen Due Diligence.

Brokerage und Consulting

Die Vermietung und Brokerage wird durch die IC PropertyOne Consulting GmbH (IC GmbH) erbracht, die als Spezialistin für den Transaktionsbereich verantwortlich zeichnet. Hier erfolgt die Abwicklung des An- und Verkaufs der Immobilien für die Kunden der Gruppe. Auch die Vermietung für die Kunden unserer Gruppe ist in dieser Gesellschaft angesiedelt. Die IC GmbH erbringt auch Consulting-Dienstleistungen im Bereich Investment und Vermietung.

Fondsgeschäft

Sämtliche Fonds-Aktivitäten der IC Immobilien Gruppe sind in der IC Fonds GmbH (ICF) und ihrer Schwestergesellschaft IC Beteiligungs-Treuhand GmbH (ICBT) gebündelt. Die IC Fonds GmbH ist zentraler Ansprechpartner für alle Vertriebspartner ebenso wie für die Fondsanleger.

Sie konzipiert ferner neue Immobilienprodukte im In- und Ausland für vermögende private und institutionelle Kunden der IC Immobilien Gruppe. Die IC Beteiligungs-Treuhand GmbH entfaltet keine eigenständige gewerbliche Tätigkeit; sie ist Treuhandkommanditistin.

Zum Segment Immobilien gehören die IC Grundbesitz Gesellschaft mbH & Co. Immobilien KG (ICGI) und die IC Grundbesitz GmbH & Co. Bankgebäude Chemnitz KG (IC Bankgebäude Chemnitz) die konzerneigenen Grundbesitz halten. Die Beteiligung an der Nymphenburger Grundstücksgesellschaft bR wurde nach Verkauf der Immobilie in 2010 aufgelöst. Bei den Grundbesitzgesellschaften ist unverändert ein sukzessiver Abverkauf der Objekte sowie eine Straffung der Strukturen vorgesehen.

Immobilien

2. Die weltwirtschaftliche Lage und die Rahmenbedingungen des deutschen Immobilienmarktes

Seit dem Frühjahr 2010 hat die Weltkonjunktur zunehmend an Schwung verloren. Dabei waren in den einzelnen Wirtschaftsräumen unterschiedliche Entwicklungen zu beobachten. Während sich die Expansion in den Schwellenländern bereits seit Beginn des Jahres abgeflacht hat, büßten die Industrieländer erst ab der Jahresmitte an Dynamik ein. In den Schwellenländern ist die Abschwächung insbesondere auf restriktive geld- und fiskalpolitische Maßnahmen zurückzuführen, die aufkommenden Inflationsdruck dämpfen und Übertreibungen an Immobilien- und Kapitalmärkten entgegenwirken sollen. In den Industrieländern wird die gesamtwirtschaftliche Aktivität durch strukturelle Probleme im Finanz- und Immobiliensektor sowie durch den starken Konsolidierungsdruck aufgrund der hohen privaten und öffentlichen Verschuldung belastet. Die internationalen Finanzmärkte sind durch stark gestiegene Budgetdefizite und Verschuldungsquoten der Industrieländer geprägt. Dies bestärkt die Zweifel an der Zahlungsfähigkeit einiger Länder insbesondere in der Euroraum-Peripherie, deren Staatsanleihen weiterhin mit hohen Risikoaufschlägen gehandelt werden.

Für das laufende Jahr 2011 wird weltweit ein Rückgang der konjunkturellen Dynamik erwartet. In Ländern, deren wirtschaftliche Erholung nicht von strukturellen Verwerfungen behindert wurde, konnte der krisenbedingte Einbruch durch das zwischenzeitlich außergewöhnlich hohe Wachstumstempo weitgehend ausgeglichen werden. Aufgrund zunehmend restriktiverer Wirtschaftspolitik wird hier jedoch zukünftig von einer weniger starken Entwicklung ausgegangen. In Ländern, die unter Strukturproblemen leiden, sind die Möglichkeiten der Stimulierung durch die Politik dagegen vielfach ausgereizt, so dass die erforderlichen Anpassungsprozesse zu einem geringeren Expansionstempo führen werden. Die notwendigen Konsolidierungsbemühungen und die daraus resultierenden Budgetbeschränkungen werden in stark verschuldeten Staaten (insbesondere USA, Japan und einige Länder der europäischen Peripherie) eine ökonomische Schwächephase einleiten. Die Prognose für das Wachstum der weltweiten Produktion im Jahr 2011 liegt bei 3,6% (2010: 4,7%). Risikofaktoren stellen insbesondere die weiterhin angespannte Situation europäischer Staatsanleihen sowie eine mögliche Korrektur der Immobilienpreise in den USA und zunehmend auch in China dar.

Deutschland hat sich von der globalen Entwicklung abgesetzt und konnte im vergangenen Jahr seinen konjunkturellen Aufholprozess mit hoher Dynamik fortsetzen. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) stieg im Gesamtjahr 2010 um 3,6% (2009: -4,7%). Die Impulse kamen dabei überwiegend aus dem Inland, der Wachstumsbeitrag des Außenhandels lag nur bei rund einem Viertel. Maßgebliche Einflussfaktoren waren aus dem historisch niedrigen Zinsniveau resultierende Investitionsanreize sowie der Schub bei der Binnennachfrage. Unterstützt wurde diese Entwicklung durch die Lohnzurückhaltung des vergangenen Jahrzehnts, die die Wettbewerbsfähigkeit und Standortqualität Deutschlands wieder verbessert und damit die Investitionsgüternachfrage angekurbelt hat.

Das konjunkturelle Expansionstempo des laufenden Jahres wird geringer erwartet als im Jahr 2010. Die weltwirtschaftlichen Impulse werden sich abschwächen, der Wachstumsbeitrag des Außenhandels wird sich weiter reduzieren. Zwar wird die Exportleistung immer noch beachtlich steigen, jedoch dürften sich die Importe ähnlich schnell ausweiten. Der Bundeshaushalt wird durch Abbau von Subventionen, Kürzungen bei Sozialleistungen, Erhöhung der indirekten Besteuerung sowie Einsparungen bei der gesetzlichen Krankenversicherung deutlich konsolidiert werden. Da zusätzlich auch noch Stimuli aus den Konjunkturprogrammen entfallen, geht von der Finanzpolitik im laufenden Jahr ein merklich restriktiver Konjunkturimpuls aus. Aufgrund des weiterhin günstigen Zinsumfeldes werden die Investitionen im laufenden Jahr weiter steigen, insbesondere auch im Bereich des privaten Wohnungsbaus. Insgesamt erwarten die führenden Wirtschaftsforschungsinstitute für das Jahr 2011 ein Wachstum des realen BIP um durchschnittlich 2,5%, damit würde Deutschland zum zweiten Mal in Folge die Steigerungsrate für den gesamten Euroraum übertreffen.

Die durchschnittliche Arbeitslosenquote hat sich 2010 auf 7,7% reduziert (2009: 8,2%). Unterstützt von der guten konjunkturellen Entwicklung, den positiven Geschäftsaussichten und der günstigen Kostensituation der Unternehmen wird sich der Beschäftigungsaufbau voraussichtlich weiter fortsetzen. Die Anzahl der Erwerbslosen dürfte im Jahresdurchschnitt 2011 unter die 3-Millionen-Grenze sinken, dies entspräche einer Arbeitslosenquote von 7,0%.

Durch die positive wirtschaftliche Entwicklung haben die Verbraucherpreise seit dem Jahresbeginn 2010 deutlich angezogen (Januar 2010: 0,8%, Januar 2011: 2,0%); der Jahresdurchschnitt 2010 betrug 1,1% (2009: 0,4%). Diese Tendenz wird sich im laufenden Jahr fortsetzen, die Prognosen für die Inflationsrate 2011 bleiben mit durchschnittlich 1,6% aber unter dem Zielwert der EZB. Das staatliche Budgetdefizit lag im Vorjahr bei 3,5%, die Schätzungen für 2011 gehen aufgrund der anhaltend guten Konjunktur, der Konsolidierungsmaßnahmen im Rahmen des Zukunftspakets sowie der Sparmaßnahmen in der gesetzlichen Krankenversicherung von einem Absinken auf 2,3% aus.

Vermietungsmarkt

Die deutschen Büroflächenmärkte haben sich im Jahr 2010 deutlich besser entwickelt als noch zu Jahresbeginn prognostiziert. Die schnelle konjunkturelle Erholung, die damit einhergehende positive Entwicklung des Arbeitsmarktes sowie die nachhaltig gute Stimmung der Unternehmen haben die Nachfrage nach Büroflächen stimuliert. Mit insgesamt knapp 3,10 Mio. m² wurde an den neun betrachteten Standorten Berlin, Dresden, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, Leipzig, München und Stuttgart im Jahr 2010 gut ein Fünftel mehr Fläche umgesetzt als im Vorjahr. Auch im langjährigen Vergleich ist das Ergebnis bemerkenswert, es liegt mehr als 6% über dem Durchschnitt der vergangenen zehn Jahre. Einen wesentlichen Beitrag hat der gegenüber dem Vorjahr deutlich gestiegene Anteil der Großvermietungen. Nicht zuletzt durch diese Großvermietungen waren die stärksten Umsatzsteigerungen in Düsseldorf (+74%), Hamburg (+30%), Berlin (+24%) und Frankfurt (+22%) zu beobachten. Einzig Leipzig hatte einen Umsatzrückgang zu verzeichnen (-26%), hier war jedoch der Vorjahreswert maßgeblich durch eine Großanmietung der Stadt (42.000 m²) beeinflusst.

Standort	Flächenumsatz 2010 in m ²	Veränderung zum Vorjahr in %	10-Jahres-Durchschnitt des Umsatzes in m ²
Berlin	512.000	23,7	442.200
Dresden	86.000	14,7	57.320
Düsseldorf	383.000	74,1	317.500
Frankfurt	516.000	22,3	567.900
Hamburg	505.000	29,5	431.700
Köln	234.000	2,6	225.900
Leipzig	81.000	(26,4)	91.500
München	599.000	10,5	627.600
Stuttgart	181.000	7,1	153.400

Büroflächenumsätze 2010,
Veränderung zum Vorjahr
und 10-Jahres-Durchschnitt

Quellen: BNP Paribas Real Estate, Dr. Lübke

Im Vergleich zum Vorjahr hat sich der gesamte Leerstand an allen betrachteten Standorten marginal um 0,7% auf 9,29 Mio. m² erhöht. Die Entwicklung der unvermieteten Flächen an den einzelnen Standorten stellt sich sehr unterschiedlich dar. Während Berlin, Dresden, Frankfurt, Köln und Leipzig zum Teil deutliche Leerstandsrückgänge verzeichnen konnten, stiegen die Leerstände in Düsseldorf, Hamburg, München und Stuttgart zwischen 4% und 14% an. Auch im Jahr 2010 hat sich der Leerstand bei Flächen mit modernem Ausstattungsstandard überproportional stark verringert.

Standort	Leerstand Jahresende 2010 in m ²	Veränderung zum Vorjahr in %	Leerstandsquote Jahresende 2010 in %
Berlin	1.340.000	(6,3)	7,1
Dresden	275.000	(12,1)	11,0
Düsseldorf	1.043.000	3,5	11,5
Frankfurt	2.064.000	(2,6)	13,3
Hamburg	1.082.000	10,3	8,0
Köln	625.000	(6,0)	8,3
Leipzig	538.000	(3,9)	14,3
München	1.813.000	6,8	9,0
Stuttgart	512.000	14,0	7,0

Leerstände Büroflächen
2010 und Veränderung

Quellen: BNP Paribas Real Estate, Dr. Lübke

Die Flächen im Bau sind leicht gestiegen, sie erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um gut 4% auf rund 2,02 Mio. m². Davon sind noch 925.000 m² verfügbar, somit sind rund 54% der Flächen bereits vorvermietet oder werden für Eigennutzer errichtet. Dieser unverändert hohe Anteil unterstreicht die Konzentration der Nachfrage auf neu- und hochwertige Büroflächen. Rund 44% der im Bau befindlichen Flächen werden im Laufe des Jahres 2011 fertig gestellt, der Rest in den Folgejahren.

In Berlin (+6%), Leipzig (+5%), Düsseldorf (+2%) und Köln (+1%) waren steigende Höchstmieten zu beobachten, Dresden und Frankfurt konnten ihr Vorjahresniveau halten. Dagegen hatten Hamburg (-4%), München und Stuttgart (beide -3%) rückläufige Spitzenmieten zu verzeichnen. Parallel zur mehrheitlichen Aufwärtstendenz der Mietpreise gehen die vermierterseitig gewährten Incentives langsam zurück. Während an der Mehrzahl der Standorte bei modernen Büroflächen die Höchst- und Durchschnittsmieten steigen, gibt es bei älteren Bestandsflächen mit eingeschränkter Ausstattungsqualität nach wie vor keine nennenswerten Mietpreiserholungen.

Büro-Spitzenmieten 2009/2010 im Vergleich

Standort	Spitzenmiete Jahres- ende 2010 in €/m ²	Spitzenmiete Jahres- ende 2009 in €/m ²	Veränderung zum Vorjahr in %
Berlin	21,50	20,20	6,4
Dresden	10,00	10,00	unverändert
Düsseldorf	24,00	23,50	2,1
Frankfurt	35,00	35,00	unverändert
Hamburg	23,00	24,00	(4,2)
Köln	21,60	21,40	0,9
Leipzig	11,50	11,00	4,5
München	30,00	31,00	(3,2)
Stuttgart	18,00	18,50	(2,7)

BNP Paribas Real Estate, Dr. Lübke

Der weiterhin positive Ausblick für die Gesamtwirtschaft und die voraussichtlich weiter steigende Erwerbstätigkeit deuten auf eine Fortsetzung der positiven Entwicklung der deutschen Bürovermietungsmärkte hin. Eine Steigerung der Flächenumsätze im Vergleich zu 2010 um bis zu 10% scheint realistisch, genauso wie ein weiterer Abbau der Leerstände, insbesondere bei modern ausgestatteten Flächen. Für die kommenden Jahre werden sinkende Fertigstellungszahlen und steigende Vorvermietungsquoten prognostiziert, was im Zusammenspiel das für den Vermietungsmarkt verfügbare Flächenangebot verringern wird. Die Trendwende bei den Spitzen- und Durchschnittsmieten für qualitativ hochwertige Büroflächen liegt hinter uns, für das laufende Jahr ist mit einer Erhöhung der Mietpreise zu rechnen. Da sich jedoch parallel dazu der Umfang der Incentives deutlich reduzieren wird, dürfte der Anstieg eher moderat ausfallen.

Getragen von der guten Verbraucherstimmung und der positiven Entwicklung des Arbeitsmarktes legten die Umsätze im Einzelhandel im vergangenen Jahr um nominal 1,8% zu (2009: -2,4%). Der GfK-Konsumklimaindex setzte im Januar 2011 seinen Mitte 2010 begonnen Aufwärtstrend nach einer kurzen Verschnaufpause im Dezember des Vorjahres fort. Für 2011 wird ein Wachstum um 1,5% prognostiziert, dämpfend werden sich Erhöhungen bei den Energiekosten und den Beiträgen der gesetzlichen Krankenkassen auswirken.

Der Vermietungsmarkt für Einzelhandelsflächen hat sich – zumindest in den 1A-Lagen – auch im vergangenen Jahr als stabil erwiesen. In den Top-Lagen von 170 deutschen Städten blieben die Mietpreise im Durchschnitt nahezu konstant (Flächen zwischen 80 und 120 m²: -0,13%, Flächen zwischen 300 und 500 m²: +0,20%). In Baden-Württemberg, Bayern, Hessen, Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz sowie

an einigen ostdeutschen Standorten zeigten sich konstante bzw. vereinzelt auch leicht steigende Einzelhandelsmieten, während die Mietpreise in Norddeutschland im Durchschnitt um 0,61% zurückgingen. An fünf der neun hier betrachteten Standorte blieben die Mieten unverändert, in Berlin, Düsseldorf, Frankfurt und Köln war ein Anstieg zwischen 4% und 5% zu beobachten. Dies stellt jedoch nur die Entwicklung in den durch große Nachfrageüberhänge gekennzeichneten A-Lagen dar. In B-Lagen haben die Vermieter dagegen verstärkt mit Leerständen zu kämpfen, der Druck auf die Mietpreise nimmt weiter zu.

Standort	Spitzenmiete Jahresende 2010 in €/m ²	Spitzenmiete Jahresende 2009 in €/m ²	Veränderung zum Vorjahr in %
Berlin	270	260	3,8
Dresden	110	110	unverändert
Düsseldorf	225	215	4,7
Frankfurt	240	230	4,3
Hamburg	245	245	unverändert
Köln	260	250	4,0
Leipzig	115	115	unverändert
München	310	310	unverändert
Stuttgart	240	240	unverändert

Einzelhandels-Spitzenmieten
2009/2010 im Vergleich

Quellen: Comfort

Da die Nachfrage in A-Lagen weiterhin das Angebot deutlich übersteigt und die positive Stimmung bei Verbrauchern und Einzelhändlern für ein stabiles Umsatz- und Ergebnispotential sorgt, wird für das laufende Jahr ein moderater Aufwärtstrend der Spitzenmieten prognostiziert. Dagegen wird in B-Lagen die Leerstandsproblematik für anhaltenden Druck auf das Mietniveau sorgen.

Analog zur Gesamtwirtschaft hat sich die Transport- und Logistikbranche rasch von dem massiven Einbruch des Jahres 2009 erholt und ist 2010 um rund 5% gewachsen. Der BVL/IfW-Logistikindikator hat im Schlussquartal des vergangenen Jahres einen Stand von 154,6 Punkten erreicht und damit das Vorkrisenniveau der ersten Jahreshälfte 2008 wieder überschritten. Insbesondere das lebhafte Auslandsgeschäft trägt zur sehr günstigen Einschätzung der Auftragsbestände bei, die Investitionsbereitschaft bleibt hoch. Verstärkt durch den krisenbedingten Kapazitätsabbau berichten die Unternehmen bereits von einer Knappheit an qualifizierten Arbeitskräften. Die Aussichten für das laufende Jahr sind positiv, problematisch könnten neben dem Mangel an Fachkräften insbesondere die Verschärfungen der Sicherheitsbestimmungen in der Luftfracht werden, die – sollten sie tatsächlich umgesetzt werden – Lieferketten verteuern und verlangsamen würden.

Der unerwartet starke Aufschwung der Transport- und Logistikbranche hat zu einem Boom auf dem Lagerflächenmarkt geführt. In den Big-5-Ballungsräumen Berlin, Düsseldorf, Frankfurt (inkl. Wiesbaden/Mainz), Hamburg und München wurden im vergangenen Jahr mit knapp 1,8 Mio. m² mehr Logistikflächen umgesetzt als jemals zuvor. Dabei wurden der Wert des Jahres 2009 um 39% und der Durchschnitt der letzten fünf Jahre um 37% übertroffen. Lediglich Düsseldorf verzeichnete einen Umsatzrückgang um knapp 7%, an den übrigen vier Standorten lagen die Zuwächse zwischen 18% und 65%. Der Anteil der Big 5 am gesamten Flächenumsatz lag bei 42% (2009: 40%).

Logistikflächenumsätze 2009/2010 im Vergleich

Standort	Flächenumsatz 2010 in m ²	Flächenumsatz 2009 in m ²	Veränderung zum Vorjahr in %
Berlin	359.900	246.800	45,8
Düsseldorf	166.000	178.000	(6,7)
Frankfurt	326.400	275.700	18,4
Hamburg	616.300	373.500	65,0
München	326.700	222.100	47,1
außerhalb der Big 5	2.523.100	1.955.200	29,0

Quelle: Jones Lang LaSalle

Die Anmietungen über 5.000 m² übertrafen erstmals die Marke von 1 Mio. m², ein Plus gegenüber 2009 von 39%. Die Branchen mit der stärksten Nachfrage waren Transport, Verkehr, Lagerhaltung (42%) und Handelsunternehmen (30%).

Die Spitzenmieten blieben weitestgehend stabil, lediglich in Berlin (+0,30 €/m²) und München (-0,30 €/m²) gab es Veränderungen. München verzeichnet jedoch trotz des leichten Rückgangs die deutschlandweit höchste Spitzenmiete.

Logistik-Spitzenmieten 2009/2010 im Vergleich

Standort	Spitzenmiete Jahres- ende 2010 in €/m ²	Spitzenmiete Jahres- ende 2009 in €/m ²	Veränderung zum Vorjahr in %
Berlin	5,80	5,50	5,5
Düsseldorf	5,60	5,60	unverändert
Frankfurt	6,00	6,00	unverändert
Hamburg	5,30	5,30	unverändert
München	6,00	6,30	(4,8)

Quelle: Jones Lang LaSalle

Außerhalb der Big-5-Standorte erhöhten sich die Flächenumsätze ebenfalls deutlich um 29% auf insgesamt gut 2,5 Mio. m². Dabei ist das Wachstum überwiegend auf den Anstieg bei reinen Vermietungen zurückzuführen (+1 Mio. m²), die Eigennutzerumsätze blieben gegenüber dem Jahr 2009 nahezu unverändert. Die Nachfrage kam zu knapp 50% aus dem Bereich Transport, Verkehr, Lagerhaltung, die restliche Fläche verteilte sich in etwa zur Hälfte auf Industrie- und Handelsunternehmen. Die größte Anmietung außerhalb der Big-5-Standorte erfolgte in Werne bei Dortmund durch Amazon (60.000 m²).

Investmentmarkt

Nach der Trendumkehr zur Jahresmitte 2009 konnte der deutsche Immobilieninvestmentmarkt im vergangenen Jahr deutlich zulegen und erreichte ein Transaktionsvolumen von rund € 19,3 Mrd. Dies bedeutet im Vergleich zu 2009 ein Anstieg um 87%. Lediglich München verzeichnete einen leichten Rückgang um 8%, an allen anderen Standorten waren Zuwächse zwischen 57% und 143% zu beobachten. Allein im Schlussquartal wurden bundesweit Objekte im Wert von fast € 5,8 Mrd. gehandelt, damit waren die drei Monate von Oktober bis Dezember 2010 die stärksten seit dem ersten Quartal 2008. Neun von zehn Transaktionen blieben unter der 50-Mio.-Grenze, jedoch standen Verkäufe über € 100 Mio. für rund

40% des gesamten Investitionsvolumens. Entsprechend hat sich die durchschnittliche Transaktionsgröße von € 16 auf 31 Mio. nahezu verdoppelt. Der Fokus lag 2010 weniger stark auf den Big-7-Standorten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart, der Anteil der außerhalb dieser Hochburgen gehandelten Immobilien erhöhte sich von 42% in 2009 auf 49%. Portfoliotransaktionen gewannen im vergangenen Jahr wieder an Bedeutung, ihr Anteil stieg von 14% auf 24%.

Standort	Transaktionsvolumen 2010 in Mio. €	Transaktionsvolumen 2009 in Mio. €	Veränderung zum Vorjahr in %
Berlin	2.280	1.195	90,8
Düsseldorf	1.300	825	57,6
Frankfurt	1.800	740	143,2
Hamburg	1.980	1.265	56,5
Köln	925	500	85,0
München	1.260	1.370	(8,0)
Stuttgart	330	160	106,3
außerhalb der Big 7	9.427	4.290	119,7

Transaktionsvolumina
2009/2010 im Vergleich

Quellen: Jones Lang LaSalle

Die aktivsten Marktakteure auf der Käuferseite waren Asset/Fund Manager und geschlossene Fonds mit einem Anteil von jeweils 18%, Banken, Versicherungen und Pensionskassen (14%) sowie Immobilienaktiengesellschaften und REITs (13%). Das Fehlen renditestarker Alternativenanlagen und Ängste vor inflationären Tendenzen veranlasste auch viele private Investoren zum Kauf von Immobilien, sie investierten insgesamt fast € 1 Mrd. Die Verkäuferseite wurde von Projektentwicklern (36%) dominiert, gefolgt von Asset/Fund Managern (16%) und Unternehmen, bei denen Immobilien nicht zum Kerngeschäft zählen (10%). Ausländische Käufer waren nach ihrer Zurückhaltung in 2009 wieder stärker am Markt aktiv, ihr Anteil hat sich im Vorjahresvergleich mehr als verdreifacht. Da sie sowohl auf der Käufer- als auch auf der Verkäuferseite mit jeweils fast € 7 Mrd. engagiert waren, hat sich ihr Anlagebestand per Saldo jedoch nicht wesentlich verändert.

Differenziert nach Nutzungsarten lagen Büro- und Einzelhandelsimmobilien mit 40% bzw. 39% des gesamten Investitionsvolumens nahezu gleichauf, durch einige größere Transaktionen im vierten Quartal (Opernturm, Vodafone Campus) hatten Büroobjekte am Ende knapp die Nase vorn. Im Vergleich zu ihrem Vorjahresanteil von 28% konnten Einzelhandelsimmobilien deutliche Zuwächse erzielen. Auf den weiteren Plätzen folgten sonstige Nutzungsarten (Hotels, Grundstücke, Spezialimmobilien) mit einem Anteil von 12%, Logistik- und Industrieimmobilien (6%) und gemischt genutzte Immobilien (3%).

Durch die starke Fokussierung auf Core-Immobilien und die nicht ausreichende Produktverfügbarkeit in diesem Segment sind die Spitzenrenditen deutlich gesunken. Für Büroobjekte liegen sie durchschnittlich bei 5,07% und damit 36 Basispunkte unter dem Vorjahreswert. Abseits des Core-Segments gab es jedoch noch keine signifikanten Preiserholungen. Im Bereich der Einzelhandelsimmobilien gaben die Spitzenrenditen durchschnittlich zwischen 6 (Geschäftshäuser) und 50 (Shopping Center, Fachmarktzentren) Basispunkte nach, lediglich bei einzelnen Fachmärkten gab es im Vergleich zu 2009 keine Veränderung.

Spitzenrenditen 2009/2010 im Vergleich

Standort	Spitzenrendite Jahres- ende 2010 in %	Spitzenrendite Jahres- ende 2009 in %	Veränderung zum Vorjahr in Basispunkten
Büro	5,07	5,43	(36)
Shopping Center	5,25	5,75	(50)
Fachmarkt- zentren	6,00	6,50	(50)
einzelne Fachmärkte	7,00	7,00	unverändert
Geschäfts- häuser	4,19	4,25	(6)
Lager / Logistik	7,10	7,45	(35)

Quellen: Jones Lang LaSalle

Der deutsche Immobilieninvestmentmarkt wurde im vergangenen Jahr durch das Zusammentreffen von großer Nachfrage und einem engen Angebot im Core-Segment bestimmt. Eine weitere Ausweitung des Transaktionsvolumens im Jahr 2011 wird nur möglich sein, wenn Anleger ihr von großer Risikoaversion geprägtes Investitionsverhalten verändern und auch den Ankauf von Objekten abseits von Core und Prime erwägen. Die Renditen dieser Immobilien im Top-Segment werden im laufenden Jahr weiter sinken, für Büroimmobilien werden Reduzierungen um 10 bis 15 Basispunkte prognostiziert, bei Einzelhandelsimmobilien wird ein Rückgang um bis zu 25 Basispunkte erwartet. Durch diese weiteren Preissteigerungen deutet sich bereits eine Trendwende an: Internationale Investoren sind wieder merklich aktiver und der Anlagefokus bewegt sich im Rendite-Risiko-Spektrum nach oben. Durch die positive Entwicklung der Gesamtwirtschaft und insbesondere auch der Vermietungsmärkte werden Immobilienkäufer verstärkt Chancen bei Objekten mit kürzeren Mietvertragslaufzeiten oder der Notwendigkeit von Refurbishments nutzen. Auch eine Zunahme von Portfoliodeals wird erwartet. Die Prognosen für das Gesamtjahr 2011 gehen von einem Transaktionsvolumen von mehr als € 20 Mrd. aus.

3. Ertragslage

3.1. Die Auswirkungen des Marktes auf die IC Immobilien Gruppe

Leider ist es entgegen unseren Erwartungen noch nicht gelungen, die positive Tendenz am deutschen Immobilienmarkt in entsprechende Ergebnisse umzumünzen. Die Ergebnisentwicklung insbesondere im zweiten Halbjahr 2010 war, auch aufgrund der aus kaufmännischer Vorsicht gebotenen Neubewertung einiger Immobilien und älteren Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, sehr enttäuschend. Hinzu kamen wachstums- und integrationsbedingte Einmalaufwendungen, die das Ergebnis zusätzlich belastet haben.

Unsere Planung verfehlt hat vor allem der Bereich Brokerage und Consulting. Trotz der guten Marktlage ist es bei weitem nicht gelungen, die geplanten Umsätze im An- oder Verkauf zu erreichen. Im Ankauf ist dies im Wesentlichen dem Umstand geschuldet, dass die Nachfrage der Kunden nach Core Immobilien schlicht mangels Angebot nicht befriedigt oder nicht in der gewünschten Kaufpreisbandbreite befriedigt werden konnte. Im Bereich Verkauf liegen im Vergleich zu früheren Jahren immer noch erheblich längere Zeitspannen zwischen Verkaufsentscheidung, Ankaufsentscheidung des Käufers und anschließender Abwicklung nach Sicherstellung der Finanzierung. Lediglich reine Eigenkapitalfinanzierungen konnten zügig abgewickelt werden. Ansonsten waren Unsicherheit über die zukünftige

wirtschaftliche Entwicklung und damit die Vermietung sowie unverändert restriktive Kreditvergabe seitens der Banken wesentliche Ursachen.

in T€	Umsätze mit Dritten		Innenumsätze		Gesamtumsatz	
	2010	2009	2010	2009	2010	2009
Property- und Asset Management	8.262,3	8.746,8	860,8	787,6	9.123,1	9.534,4
Brokerage und Consulting	0,0	56,9	148,9	39,9	148,9	96,8
Fondsgeschäft	2.099,2	2.464,6	755,6	741,5	2.854,8	3.206,1
Immobilien	856,1	856,7	0,0	0,0	856,1	856,7
Deutschland	11.217,6	12.125,0	1.765,3	1.569,0	12.982,9	13.694,0
Nordamerika	0,0	490,4	0,0	6,0	0,0	496,4
Holding / Übriges / Konsolidierung	0,0	0,0	(1.765,3)	(1.575,0)	(1.765,3)	(1.575,0)
Segmentumsätze	11.217,6	12.615,4	0,0	0,0	11.217,6	12.615,4

Segmentumsätze

3.2. Ergebnisentwicklung im Konzern

Das operative Ergebnis lag bei den meisten Konzerngesellschaften deutlich unter unserer Planung und unseren Erwartungen. Dennoch sind wir, mit Ausnahme der Entwicklung im Segment Brokerage und Consulting (IC GmbH), nicht völlig unzufrieden.

Die geplante deutliche Geschäftserweiterung im Bereich Property und Asset Management fand nicht in der ICIS statt. Mit dem Zuerwerb der Property One GmbH (jetzt: IC Property One Asset and Real Estate Management GmbH) konnten wir allerdings die Assets under Management deutlich um etwa € 2,8 Mrd. erweitern. Allerdings haben die Kosten der Integration, insbesondere die Datenübernahme der neu übernommenen Immobilien auf unsere eigene EDV, das letzte Quartal doch deutlich belastet und haben sich auch noch im ersten Quartal 2011 ertragsdämpfend ausgewirkt. Diese nicht unerheblichen Kosten – wir rechnen mit etwa einem Quartalsumsatz – werden zwangsläufig bei einer Übernahme von uns und im Gegensatz zum normalen Neugeschäft nicht vom Kunden getragen. Dafür können mittelfristig jedoch freie Kapazitäten durch Prozessoptimierung und bessere regionale Verteilung erzielt werden. Diese Effekte werden schwerpunktmäßig beginnend im zweiten Halbjahr 2011 greifen.

Die geringeren Umsatzerlöse in 2010 gegenüber 2009 haben uns trotz Einsparungen im Bereich der Umsatz- sowie der Verwaltungskosten in die Verlustzone gedrückt. Neben dem bereits erwähnten schwächeren Abschneiden im Segment Property und Asset Management war hierfür das sehr schwache Abschneiden der IC GmbH (Brokerage und Consulting) entscheidend. Nach einem Verlust in 2008 von T€ 400 und einem Verlust von T€ 579 im Jahre 2009 hat diese, völlig entgegen unserem Erwartungen, keine deutliche Ergebnisverbesserung erzielt, sondern immer noch einen – allerdings deutlich reduzierten – Verlust von T€ 198 erzielt.

Im Fondsgeschäft haben Wertberichtigungen auf Forderungen und Darlehen das Ergebnis belastet und zu einem Verlustausweis geführt. Wir erwarten für die Zukunft keine weiteren Belastungen.

Im Bereich Immobilien haben sich bei der Bewertung der Wohnungsbaubjekte lediglich kleinere Verschiebungen ohne nennenswerte Auswirkung auf das Ergebnis ergeben. Allerdings wurde das operative Ergebnis durch spürbar höhere Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwendungen mit Blick auf die geplanten Verkäufe nochmals deutlich belastet.

Bei unserer Beteiligung am BBV 08 konnten wir die angestrebten Neuvermietungen erst Ende des ersten Quartals 2011 erreichen. Die noch nicht erfolgte Anschlussvermietung hat bei den Objekten in Herbolzheim und Querfurt in den Bewertungen zum 31. 12. 2010 noch zu deutlichen Abwertungen geführt, die letztlich das gute operative Ergebnis aufgezehrt haben.

Das Objekt in Herbolzheim ist in der Verhandlung über die Anschlussvermietung, in Querfurt konnte erst in 2011 eine Mietvertragsverlängerung erreicht werden mit voraussichtlich positiver Auswirkung auf das Bewertungsergebnis 2011 sowie den geplanten Verkauf. In Zittau steht die Anschlussvermietung (Mietvertragsende 12/2014) noch aus. Das Objekt in Radevormwald hat sich nach umfangreichen Renovierungsarbeiten im Berichtsjahr wieder stabilisiert. Verkaufsverhandlungen werden geführt.

Zusätzlich wurde die Ergebnislage durch die Refinanzierungskosten für die – in 2010 noch dividendenlose – REIT-Beteiligung belastet. Wir haben uns mit 18% und somit rund € 17 Mio. an einem der ersten und von uns konzipierten REITs beteiligt. Unser Anschaffungspreis in 2007 lag leicht über € 10 pro Aktie. Wir hatten im Konzernabschluss diese Beteiligung um insgesamt rund 55% abgewertet. Zum zweiten Male konnten wir zum Jahresende wieder eine Zuschreibung in Höhe von 5% vornehmen. Wir gehen davon aus, in den kommenden Jahren weitere Zuschreibungen vornehmen zu können, nachdem sich die Ertragslage bei der Fair Value Reit-AG erkennbar stabilisiert und das Umfeld für REITs sich ebenfalls verbessert hat. Für 2010 wird nach Angabe der Gesellschaft erstmalig eine Dividende bezahlt.

Entwicklung im Konzern Segmentergebnisse

Die Segmentergebnisse waren durchgängig rückläufig und stellen sich im Vergleich wie folgt dar:

Geschäftsjahr	2010 in T€	2009 in T€
Property und Asset Management	(352,2)	98,9
Brokerage und Consulting	(198,4)	(579,3)
Fondsgeschäft	(560,7)	163,8
Immobilien	(82,5)	508,7
Nordamerika	0,0	(113,2)
Holding / Übriges / Konsolidierung	(355,7)	(134,2)
Segmentergebnisse	(1.549,5)	(55,3)

3.3. Segment Property und Asset Management

Property und Asset Management sind unser Kerngeschäft.

Mit Sitz in Unterschleißheim ist die **IC Immobilien Service GmbH** an den Standorten Chemnitz, Frankfurt a. M., Düsseldorf, Regensburg, Neubrandenburg, Rostock, Hamburg und Berlin mit einem Büro vertreten.

Insgesamt betreute die ICIS 2010 gemeinsam mit Ihrer Schwester ICP1 ca. 750 Immobilien mit einer Gesamtfläche von 3,9 Mio. m² und ca. 7.000 Mietern.

Die Gesellschaften bieten mit Ausnahme der infrastrukturellen Dienstleistungen das komplette Dienstleistungsspektrum für die Verwaltung von Immobiliengesellschaften aus einer Hand an. Sie sind in der Lage, diese modular nach den kundenseitigen Vorgaben zu gestalten, beginnend mit der Verwaltung der Besitzgesellschaften bis hin zu den einzelnen Facetten der Immobilienbewirtschaftung, unterstützt durch ein integriertes IT-System mit modernem zeitnahe und individualisierbarem Berichtswesen.

Im Bereich des Asset Management übernehmen die Gesellschaften die sogenannte Eigentümerstellvertretung, dazu gehört z. B. die Entwicklung strategischer Konzepte zur Immobilienbewirtschaftung oder deren steuerliche Optimierung. Diese Eigentümeranforderungen werden umgesetzt und die Ergebnisse in einem finanz- und immobilienwirtschaftlichen Reporting abgebildet. Die Stärken liegen in der aktiven Umsetzung der strategischen Konzepte, gestützt auf ihre dezentrale Präsenz bis hin zur aktiven Wahrnehmung der Geschäftsführung.

Eine wesentliche Kompetenz liegt im Berichtswesen und paralleler Rechnungslegung in Übereinstimmung mit kundenseitigen Wünschen und Erfordernissen, HGB-Vorschriften und den internationalen Standards der Rechnungslegung nach IFRS. Die ICIS verarbeitet sämtliche immobilienrelevanten Vorgänge auf der Basis SAP ECC 7.0 (SAP ERP MySAP) und ist damit in der Lage, alle Daten in einem ganzheitlichen System abzubilden und laufend auszuwerten.

Das integrierte kaufmännische Objektmanagement umfasst die Bereiche Objektverwaltung und Centermanagement sowie die Objektbuchhaltung und damit die Überwachung und Abwicklung sämtlicher objektbezogener Vertragspflichten. Unmittelbar damit verbunden ist das technische Objektmanagement, welches mit der Übertragung der Facility Management Leistungen auf einen Dritten insbesondere technische Steuerungs- und Überwachungsfunktionen übernimmt. Unverändert liegt es beim technischen Objektmanagement, Vorschläge zur Optimierung des Energiemanagements und darüber hinaus die Wartungs- und Instandsetzungsplanung und das Gewährleistungsmanagement durchzuführen.

Die Ertragslage wird durch die meist längerfristig festgeschriebenen Verträge geprägt. In 2010 wurden Umsätze in Höhe von € 9,1 Mio. nach 9,5 Mio. im Vorjahr erzielt. Diese Erlöse sind im Wesentlichen als Erträge aus laufender Bewirtschaftung und Verwaltung erzielt worden. Honorare aus einmaligen Geschäftsvorfällen, insbesondere Objektverkäufen, sind im Gegensatz zu früheren Jahren marktbedingt fast völlig ausgeblieben. Auch die Vermietungsleistung blieb etwas hinter der Erwartung zurück. Hier erwarten wir zukünftig deutliche Veränderungen und somit auch Ergebnisverbesserungen.

[Geschäftsverlauf 2010](#)

Wesentliche Einflussfaktoren auf die Auftragslage und Umsatzentwicklung liegen in mittel- und langfristigen Leistungsverträgen, deren Bestand im Wesentlichen unverändert ist.

Insgesamt wurde das Jahr 2010 mit einem Segmentergebnis von T€ -352,2 abgeschlossen (Vorjahr: T€ 98,9).

Im Jahresdurchschnitt 2010 beschäftigte die ICIS 96 Mitarbeiter; am Jahresende 98 Mitarbeiter und unter Einbeziehung der ICP1 155 Mitarbeiter. Wir gehen in den Kernkompetenzen Asset Management und Property Management angesichts der sehr guten Auftragslage von einem weiteren Wachstum der Mitarbeiteranzahl aus und sehen die Assets under Management Ende 2011 durchaus bei unserer Zielgröße von € 10 Mrd.

Aufgrund des Wachstums rechnen wir allerdings vorübergehend auch noch mit einem ergebnisbelastenden Aufwand, der sich allerdings beginnend im dritten Quartal 2011 durch Kostendegressions-effekte in eine merkliche Ergebnisverbesserung wandeln wird.

Geschäftsbereiche
Vermietung und Investment
weit hinter Erwartungen

3.4. Segment Brokerage und Consulting

Die in 2006 mit altem Namen neu gegründete IC Immobilien Consulting- und Anlagegesellschaft mbH nahm zum 01.01.2007 ihren eigenständigen Geschäftsbetrieb wieder auf und firmiert inzwischen als **IC PropertyOne Consulting GmbH**. Die Gesellschaft hat, wie bereits erwähnt, nochmals mit einem Verlust abgeschnitten. Trotz der guten Auftragslage haben die unterschiedlichen Auffassungen von Verkäufer und Käufer über das angemessene Preisniveau die Umsatzziele lediglich zu einem Bruchteil erreichen lassen. Hierfür war insbesondere die 2010 noch prägende Zurückhaltung vieler Investoren gegenüber „value add“ und „opportunistic properties“ ausschlaggebend. Es ist kein Trost, dass diese Entwicklung generelles Spiegelbild des eingangs geschilderten Investmentmarktes ist. Notwendige Maßnahmen zur Kostensenkung wurden umgesetzt. Mit einem Mitarbeiter im Jahresdurchschnitt wurde ein Umsatz von T€ 149 nach T€ 97 im Vorjahr erzielt. Der Verlust konnte von T€ 579 auf T€ 198 deutlich reduziert werden. Zum Ende des ersten Quartals 2011 wurde die Mitarbeiterzahl angesichts des spürbar zunehmenden Geschäftsvolumens auf drei erhöht. Ferner wurden auch die in der Vermietung tätigen Mitarbeiter der IC PropertyOne Asset und Real Estate Management GmbH sowie der ICIS in die IC PropertyOne Consulting GmbH integriert.

3.5. Segment Fondsgeschäft

In den von der **IC Fonds GmbH** verwalteten Gesellschaften und geschlossenen Immobilienfonds wurden die Chancen des Finanzierungsmarktes hinsichtlich des attraktiven Zinsniveaus genutzt, soweit die vertraglichen Rahmenbedingungen dies zuließen, was zur Entlastung der Gesellschaften führte und sich in den kommenden Jahren auch zu positiven Einflüssen auf die Fremdmittel- und Ausschüttungssituation der Gesellschaften auswirken dürfte. Diese Leistungen sind allerdings oft in den pauschalen Geschäftsbesorgungshonoraren enthalten und tragen daher trotz teilweise erheblichem Arbeitsaufwand nicht zum Ergebnis bei.

Die Gesellschaft plant neben einer Anpassung der internen Prozesse die Verbesserung des Services durch erweiterte Nutzung des Internets insbesondere zur Informationsbereitstellung für die Anleger und Fondsgesellschafter. Das zunehmende Alter der Fondsgesellschafter setzt allerdings diesen Möglichkeiten Grenzen. Dennoch wird in 2011 auch mit der Umsetzung der Teilnahme an Gesellschafterversammlungen auf elektronischem Wege begonnen.

Die IC Fonds GmbH, in Verbindung mit der IC Beteiligungs-Treuhand GmbH, nimmt weiterhin die Investor Services (Anlegerbetreuung), Fondskonzeption sowie das Controlling für den Bereich der geschlossenen Immobilienfonds wahr. Daneben ist die IC Fonds GmbH im Gesellschaftsmanagement für Immobilienbesitzgesellschaften tätig.

In der laufenden Verwaltung betreut die Gesellschaft derzeit rund 15.000 Investoren, die ein ursprüngliches Investitionsvolumen von rund € 4,5 Mrd., davon rund € 3 Mrd. im Immobilienbereich, finanziert haben. Der Bereich der Leasing-Fonds, auf den rund € 1,5 Mrd. ursprüngliches Investitionsvolumen entfielen, ist durch sukzessiven Abverkauf der Leasingobjekte auf 300 Mio. in 2009 und zwischenzeitlich auf null abgesunken. Insbesondere aufgrund der steuerlichen Abwicklungsfragen werden die Anleger auch nach Verkauf bis zur Liquidation der Gesellschaften weiter betreut. Diese Tätigkeit resultiert aus einem Kurswechsel der Fiskalpolitik hinsichtlich der steuerlichen Behandlung der Aufgabegewinne. Die nicht vorhersehbare Tätigkeit belastet das Segment nicht ganz unerheblich, da eine Vergütung hierfür nicht vorgesehen ist.

Die Gesellschaft hat im Jahresdurchschnitt 2010 22 Mitarbeiter beschäftigt, davon einen freien Mitarbeiter.

Im Rahmen einer kundenorientierten Betreuung, obliegt es den Mitarbeitern der Anlegerbetreuung unverändert, eine umfassende, eigenverantwortliche und kundenorientierte Betreuung der Anleger/ Investoren für einen zugewiesenen Kreis von Fondsgesellschaften zu gewährleisten.

Investor Services

In diesen kundenbezogenen Teamstrukturen arbeitet der Fachbereich Investor Services eng mit dem Asset Management, Property Management sowie der Buchhaltung zusammen und verantwortet gemeinsam mit diesen die Betreuung der zugeordneten Fondsgesellschaften.

Konzeptionsleistungen für die Strukturierung eines solarthermischen Kraftwerkes wurden auch in 2010 erbracht. Dieses Projekt befand sich auf der Genehmigungsseite im Jahr 2010 noch im Entwicklungsstadium, so dass sich die konzeptionelle Leistung auf die Grobstrukturierung eines Investmentmemorandums sowie die Unterstützung bei der Abwicklung von Zahlungsströmen der Risikokapitalgeber beschränkte. Das Projekt konnte allerdings erfolgreich weiterentwickelt werden und findet Zuspruch bei verschiedenen Investorengruppen. Entgegen der Planung konnte die Produktionsgenehmigung in 2010 aufgrund einer Gesetzesänderung nicht mehr erlangt werden. Damit hat sich auch die Vergütung nach 2011 verschoben. Dies ist u. a. wesentlicher Grund für die Planabweichung der ICF in 2010. Zwischenzeitlich wurde die Produktionsgenehmigung erteilt, mit entsprechender Auswirkung auf die Ergebnissituation in 2011. Wir verweisen auf den Nachtragsbericht. Die IC Fonds GmbH erwartet mit der Begleitung in der frühen Investitionsphase Chancen, das Projekt bei einer eventuellen Überführung in eine Fondskonstruktion weiter auf der Seite der Investoren zu begleiten.

Konzeption & Vertrieb

3.6. Segment Immobilien

Nach einem Gewinn von € 0,5 Mio. in 2009 wurde in 2010 leider wieder ein leichter Verlust erzielt. Abgesehen von den bereits erwähnten Wertminderungen, waren hierfür die Instandhaltungsaufwendungen für den geplanten Verkauf ursächlich.

Leicht negatives
Bewertungsergebnis

Wir werden das gute Marktumfeld nutzen und planen, unseren gesamten Immobilienbestand mit Ausnahme unserer strategischen Beteiligung an der Fair Value REIT-AG in den nächsten zwölf Monaten

zu veräußern. Wir erwarten Erlöse leicht über den aktuellen Bewertungen. Dies ist insbesondere dem recht hohen Wohnungsanteil zu verdanken.

Neue Partner für Regentor IC Properties Inc.

3.7. Nordamerika

Nach weitergehendem und vor allem für die beteiligten Anleger erfolgreichem Abverkauf der meisten nordamerikanischen Immobilien Mitte des Jahrzehnts war die operative Gesellschaft Euro Canada IC Properties Inc., Toronto/Kanada, auf ein nicht mehr ausreichendes Verwaltungsvolumen abgesunken. Da die Nachfrage deutscher Investoren nach nordamerikanischen Immobilien eher verhalten war, haben wir uns am Markt vor Ort umgesehen und weitere Partner in die Gesellschaft aufgenommen. Damit decken wir neben (unverändert) Montreal nunmehr auch wieder Toronto sowie wie in früheren Zeiten auch die Südostküste der Vereinigten Staaten ab. In Bezug auf den Erwerb und die Verwaltung von kanadischen Immobilien sind wir ferner mit einem in Toronto ansässigen kanadischen Unternehmen mit Schwerpunkt im Asset und Property Management eine strategische Partnerschaft über eine gemeinsame Gesellschaft, die Regentor IC Investments Inc., Toronto/Kanada, eingegangen. Auf Grund des Ausweises als assoziierte Beteiligungen werden keine eigenständigen Segmentumsätze und -ergebnisse in 2010 mehr ausgewiesen.

4. Vermögenslage

4.1. Wesentliche Entwicklungen im Konzern

Aktiva gesamt	Anhang	31.12.2010 in T€	31.12.2009 in T€
Langfristige Vermögenswerte			
Immaterielle Vermögenswerte	(1)	2.699,7	2.686,6
Sachanlagen	(2)	505,4	550,6
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	(3)	0,0	10.980,0
„At equity“ bewertete Beteiligungen	(4)	17.247,6	17.220,9
Finanzielle Vermögenswerte	(5)	2.138,3	3.436,0
Latente Steuern	(22)	1.434,3	2.102,3
Langfristige Vermögenswerte gesamt		24.025,3	36.976,4
Kurzfristige Vermögenswerte			
Zur Veräußerung vorgesehene langfristige Vermögenswerte	(3)	9.756,0	0,0
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	(6)	1.732,7	1.086,5
Laufende Ertragsteuerforderungen		127,5	133,4
Sonstige Vermögenswerte	(7)	3.824,3	2.180,5
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente		187,8	600,1
Kurzfristige Vermögenswerte gesamt		15.628,3	4.000,5
Aktiva gesamt		39.653,6	40.976,9

Passiva gesamt	Anhang	31.12.2010 in T€	31.12.2009 in T€
Eigenkapital	(8)		
Gezeichnetes Kapital		2.800,0	2.800,0
Kapitalrücklage		11.537,4	11.537,4
Zur Durchführung einer beschlossenen Kapitalerhöhung geleistete Einlagen		514,0	0,0
Wertänderungsrücklage		(1.036,7)	(985,0)
Währungsumrechnung		8,7	(9,0)
Verlustvortrag		(5.022,0)	(2.547,6)
Den Aktionären der IC Immobilien Holding AG zustehendes Kapital		8.801,4	10.795,8
Anteile anderer Gesellschafter		31,4	21,5
Eigenkapital gesamt		8.832,8	10.817,3
Langfristige Verbindlichkeiten			
Pensionsrückstellungen	(9)	790,1	604,2
Sonstige Rückstellungen	(10)	568,3	531,0
Körperschaftsteuerverbindlichkeit		19,8	23,7
Latente Steuern	(22)	231,9	258,3
Minderheitenanteile an Personengesellschaften	(11)	37,7	57,9
Finanzverbindlichkeiten	(12)	15.096,2	5.434,3
Sonstige Verbindlichkeiten		14,2	5,7
Langfristige Verbindlichkeiten gesamt		16.758,2	6.915,1
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Sonstige Rückstellungen	(10)	1.095,9	961,0
Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten		69,1	90,1
Finanzverbindlichkeiten	(12)	11.220,8	20.799,2
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(13)	829,8	565,8
Sonstige Verbindlichkeiten	(14)	847,0	828,4
Kurzfristige Verbindlichkeiten gesamt		14.062,6	23.244,5
Passiva gesamt		39.653,6	40.976,9

Langfristige Vermögenswerte

Im Konzernabschluss 2008 hatten wir die Beteiligungen an der Fair Value REIT-AG zum Börsenkurs am 31.12.2008 von € 4,00 angesetzt. In 2009 konnten wir erstmalig wieder eine Zuschreibung auf € 4,60 und in 2010 eine Zuschreibung auf € 4,80 vornehmen.

Betroffen ist der Bestand von 1.701.476 Aktien der Fair Value REIT-AG. Die Anschaffungskosten in 2007 lagen bei rund € 10 pro Aktie und somit bei insgesamt € 17,3 Mio. Der Börsenkurs zum 31.12.2010 betrug € 4,80, der Zeitwert somit € 8,167 Mio. für den Gesamtbestand. Die Gesellschaft war und ist der Auffassung, dass diese Wertberichtigung nicht endgültig sein wird und dass sich bei einer Erholung der Finanzmärkte weitere Zuschreibungen ergeben müssten. Der innere Wert der Fair Value REIT-AG auf Basis der gehaltenen Immobilien liegt aktuell bei rund € 8. Die Gesellschaft, die nach REIT Gesetz über ein Eigenkapital von rund 49% verfügt und angabegemäß auch alle übrigen Voraussetzungen nach REIT Gesetz erfüllt, wird nach eigener Aussage für 2010 erstmalig eine Dividende ausschütten. Wir rechnen mit einer weiterhin positiven Geschäftsentwicklung.

Über unsere Beteiligung am BBV 08 haben wir bereits berichtet.

Die latenten Steuern betreffen im Wesentlichen steuerliche Verlustvorträge. Wir planen, diese Verlustvorträge, die sich auf mehrere Konzerngesellschaften verteilen, durch positive Ergebnisse im Wesentlichen aus laufenden Ergebnissen, Objektveräußerungen und Neugeschäft in fünf Jahren zu nutzen. Da dies nach unserer aktuellen Planung nicht voll umfänglich zu erwarten ist, haben wir einen angemessenen Teil dieser aktivischen latenten Steuern wertberechtigt. In Abhängigkeit vom Eintritt unserer Geschäftserwartungen kann dieser Bilanzposten Veränderungen unterliegen.

Kurzfristige Vermögenswerte

Die Veränderung bei den kurzfristigen Vermögenswerten betrifft im wesentlichen ein verpfändetes Festgeldguthaben als Sicherheit für ein langfristiges Darlehen, das in 2011 auf eine andere Immobilie übertragen werden soll.

Die zur Veräußerung vorgesehenen langfristigen Vermögensgegenstände beinhalten die Grundstücke und Gebäude des Sachsenportfolios und des Portfolios Süd-Holstein (Ausweis im Vorjahr: als Finanzinvestition gehaltene Immobilien).

Passiva

Eigenkapital

Insbesondere die bereits erwähnten Abschreibungen auf die Beteiligungen an der Fair Value REIT-AG sowie die Immobilienbewertung hatten dazu geführt, dass sich das Eigenkapital in der Vergangenheit (unter Einbeziehung der Minderheitsanteile des BBV 08) von 32,4% auf 23,5% reduziert hatte. In 2010 ist das Eigenkapital trotz der Tilgung von Fremdmitteln leider auf 22,3% zurückgefallen. Das den Aktionären der IC Immobilien Holding AG zustehende Kapital hat sich durch das negative Ergebnis auf € 8,8 Mio. vermindert.

Langfristige Verbindlichkeiten

Im Bereich der langfristigen Verbindlichkeiten haben sich die Rückstellungen für Pensionen etwas stärker erhöht als der beizulegende Zeitwert des Planvermögens. Dies ist der Zinsentwicklung geschuldet, die zu geringeren Erträgen im Rahmen der ansonsten umfassenden Rückdeckung führt. Die Nettoverpflichtung hat sich daher von € 0,6 auf 0,8 Mio. erhöht. Bezüglich der Einzelheiten wird auf Ziffer 13 des Anhangs verwiesen. Von den sonstigen Rückstellungen sind € 0,8 Mio. kurzfristig (Vorjahr: € 1,0 Mio.) und € 0,5 Mio. wie im Vorjahr langfristig. Die Rückstellungen für Drohverluste hat sich aufgrund der Aufgabe der bisherigen Büroräume in Frankfurt erhöht. Das Büro wurde aufgegeben und in die Niederlassung der IC Property One integriert.

Die Verbindlichkeit gegenüber der Westdeutschen ImmobilienBank in Höhe von noch € 12 Mio. wurde aufgrund der Prolongation bis zum Januar 2012 nunmehr unter den langfristigen Verbindlichkeiten ausgewiesen. Die Gesellschaft beabsichtigt, durch die bereits angesprochenen Verkäufe von Immobilien und Beteiligungen die Verbindlichkeiten weiter zu reduzieren. Die Ausweitung der Bankverbindlichkeiten resultiert ausschließlich aus der Übernahme einer langfristigen Finanzierung, die zur Ablösung bestehender anderer Bankverbindlichkeiten Verwendung finden soll.

Kurzfristige Verbindlichkeiten

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten haben sich von € 23,2 Mio. auf € 14,0 Mio. aufgrund der erwähnten Umgliederung sowie durch Tilgung reduziert.

Die Rückstellungen für Mietgarantien und Gewährleistungen haben sich planmäßig reduziert, Kredite wurden bei Fälligkeit planmäßig getilgt.

4.2. Liquidität

Die Liquidität wurde in der Vergangenheit vor allem zur Tilgung der Fremdmittel eingesetzt. Hatte in 2006 zunächst der erfolgreiche Börsengang die Liquiditätssituation der Gesellschaft sehr komfortabel gestaltet, haben die erheblichen Investitionen in Fair Value und BBV 08 diese Situation deutlich korrigiert.

Durch die Entkonsolidierung der Beteiligung am BBV 08 hatte sich die Liquidität im Ausweis bereits in 2008 von € 3,7 Mio. auf € 1,8 Mio. und dann auf € 0,6 Mio. in 2009 reduziert.

In 2010 ist die Liquidität auf € 0,2 Mio. abgesunken, ein auf die Dauer nicht haltbarer Zustand. Ursächlich neben dem Mittelabfluss aufgrund des negativen Betriebsergebnisses waren insbesondere die hohen, jedoch planmäßigen Tilgungen der Fremdmittel in Höhe von € 1,6 Mio., die im wesentlichen durch Abverkäufe von Immobilien und anderen langfristigen Vermögenswerten finanziert wurden. Die – abgesehen von den erwähnten Verkäufen – eingeleiteten weiteren Maßnahmen zur Sicherung der Liquidität werden im Nachtragsbericht dargestellt.

Dies vorgenannte Entwicklung spiegelt sich auch im Cash Flow des Konzerns wider, der sich wie folgt entwickelt hat:

Cash Flow des Konzerns

Geschäftsjahr	2010 in T€	2009 in T€
Zahlungsströme aus betrieblicher Tätigkeit		
Konzernjahresüberschuss/-fehlbetrag	(2.471,4)	11,8
Ertragsteueraufwand (-ertrag)	649,0	382,6
Zinsaufwendungen	1.451,7	1.609,2
Zinserträge	(250,2)	(306,6)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	381,5	439,0
Bewertungsergebnis aus Immobilien	110,1	(301,0)
Ergebnis aus „at equity“ bewerteten Beteiligungen	(936,8)	(1.692,1)
Ausschüttungen „at equity“ bewerteter Beteiligungen	876,1	31,1
Abschreibungen und Werterhöhungen langfristiger finanzieller Vermögenswerte	232,1	(90,4)
Ergebnis aus dem Abgang von Konzernunternehmen	0,0	(21,5)
Ergebnis aus dem Abgang langfristiger Vermögenswerte	120,9	7,6
(Zunahme) Abnahme von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	(179,6)	2.372,2
Zunahme (Abnahme) von Rückstellungen	171,9	(405,5)
Zunahme (Abnahme) von Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	195,0	(657,4)
Veränderung übriger Aktiva und Passiva, soweit nicht Investitions- oder Finanzierungstätigkeit	(147,1)	2.961,5
Zinseinnahmen	295,2	414,3
Zinsausgaben	(1.464,3)	(1.623,6)
(Auszahlungen) Einzahlungen für Ertragsteuern	17,6	(16,0)
Mittelzufluss (Mittelabfluss) aus betrieblicher Tätigkeit	(948,3)	3.115,2
Zahlungsströme aus Investitionstätigkeit		
Einnahmen (Ausgaben) wegen Unternehmenserwerben bzw. veräußerungen		
– Übernahme liquider Mittel der PropertyOne GmbH abzüglich Kaufpreiszahlung	179,8	0,0
– Beim Verkauf der Regentor IC Investment Inc. abgegebene liquide Mittel	0,0	(93,2)
Ausgaben für übrige Investitionen		
– Sachanlagen und Software	(53,7)	(114,7)
– Andere Beteiligungen	(69,2)	0,0
– Darlehensgewährung an Immobilienfonds	(6,0)	0,0
Einnahmen aus dem Abgang von		
– Sachanlagen und Software	43,4	15,4
– als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	955,3	0,0
– Finanzanlagen	671,9	246,5
– langfristigen Darlehen an Immobilienfonds (Rückzahlung)	0,0	162,0
– anderen langfristigen Vermögenswerten	430,0	95,8
Mittelzufluss (Mittelabfluss) aus Investitionstätigkeit	2.151,5	311,8

Geschäftsjahr	2010 in T€	2009 in T€
Zahlungsströme aus Finanzierungstätigkeit		
Aufnahme von Bankkrediten	33,8	111,6
Rückzahlung von Bankkrediten	(1.540,5)	(3.145,8)
Aufnahme sonstiger Finanzverbindlichkeiten	529,8	96,6
Rückzahlung sonstiger Finanzverbindlichkeiten	(638,6)	(1.613,3)
Sonstiges	0,0	(56,0)
Mittelzufluss (Mittelabfluss) aus Finanzierungstätigkeit	(1.615,5)	(4.606,9)
Auswirkung von Wechselkursänderungen auf die liquiden Mittel	0,0	19,0
Veränderung der liquiden Mittel	(412,3)	(1.160,9)
Liquide Mittel zu Beginn des Jahres	600,1	1.761,0
Liquide Mittel am Ende des Jahres	187,8	600,1

5. Mitarbeiter

Im Jahresdurchschnitt 2010 waren 145 Mitarbeiter, im Vorjahr 170 beschäftigt. Zum Jahresende betrug die Mitarbeiterzahl insbesondere aufgrund der Einbeziehung der IC Property One GmbH 192 Mitarbeiter. Unser Altersdurchschnitt liegt weiterhin unter 40 Jahren, rund 60% aller Mitarbeiter haben eine immobilienpezifische Ausbildung, 45% eine abgeschlossene Hochschulausbildung.

Die Vergütungsstruktur ist für alle Gesellschaften weitestgehend identisch und sieht – mit Ausnahme der provisionsabhängigen Vergütungen – ein jährliches Festgehalt sowie eine leistungs- und ergebnisabhängige Tantiemzahlung vor. Aufgrund der nicht zufriedenstellenden Ergebnisse sind für 2010 keine Tantiemzahlungen vorgesehen.

Bezüglich der Höhe der Vorstandsbezüge verweisen wir auf den Anhang. Bei Neuabschlüssen von Vorstandsverträgen wird darauf geachtet, dass etwaige Abstandsleistungen bei vorzeitiger Beendigung den Betrag von einem Jahresgehalt (ohne Tantieme) keinesfalls übersteigen.

6. Nachtragsbericht

Die Belebung des Immobilienmarktes hat sich im ersten Quartal erfreulich fortgesetzt. Unsere Einschätzung deckt sich mit den Untersuchungen namhafter Internationaler Immobilien Consultants. Ein Risiko für die Umsatzentwicklung liegt in den nach wie vor instabilen Finanzmärkten. Die Refinanzierung verzögert bei vielen Ankäufen die Abschlussgeschwindigkeit im Vergleich zu früheren Jahren, da eine verbindliche Finanzierungszusage – heute eine zwingende Voraussetzung – deutlich länger benötigt und schwieriger zu erlangen ist als früher.

Trotz des sehr guten Auftragsbestandes ist daher die IC Immobiliengruppe im Bereich des Transaktionsgeschäftes verhalten in das neue Jahr gestartet. Verkäufe in einer Größenordnung von rund € 100 Mio. waren zum Berichtszeitpunkt in Verhandlung.

Der Bereich Property und Asset Management hat sich hingegen sehr erfreulich entwickelt. Insgesamt konnten im ersten Quartal neben mehreren kleineren Abschlüssen auch größere Abschlüsse über Portfolien von mehr als € 200 Mio. erzielt werden. Damit liegen wir geringfügig besser als unsere Planung für das Gesamtjahr 2011.

Um unsere Effizienz zu steigern, haben wir im ersten Quartal beschlossen, die Niederlassung der ICIS und der ICF in Regensburg nach 23 Jahren zu schließen. Dies war für uns kein leichter Schritt, nachdem die IC Immobilien Gruppe in Regensburg ihre Wurzeln hat. Der harte Wettbewerb zwingt uns jedoch dazu, Niederlassungen nur an den Standorten zu erhalten, die für die Betreuung unserer Immobilien notwendig und wichtig sind. Alle Zentralfunktionen werden wir in unserer Niederlassung in Unterschleißheim bei München konzentrieren. Wir haben allen fest angestellten Mitarbeitern einen Arbeitsplatz an anderen Standorten angeboten und werden im Übrigen auch von der Möglichkeit von Teilzeitarbeitsplätzen in Heimarbeit Gebrauch machen.

Um unsere Abhängigkeit von stets neu zu prolongierenden Bankdarlehen zu verringern und gleichzeitig die angespannte Liquiditätsslage zu verbessern, haben wir im ersten Quartal 2011 Verhandlungen mit unseren finanzierenden Banken und mit einer privaten Vermögensverwaltung aufgenommen mit dem Ziel, kurzfristige Finanzierungen mit Ausnahme der Betriebsmittelkredite durch eine langfristige Finanzierung abzulösen.

Diese Verhandlungen konnten zu Beginn des zweiten Quartals 2011 erfolgreich abgeschlossen werden. Das mit € 12 Mio. valutierende Darlehen zur Refinanzierung unserer Fair Value Beteiligung konnte durch eine Unternehmensanleihe über € 9,6 Mio. in Verbindung mit dem Erlös aus einer kleinen Kapitalerhöhung abgelöst werden. Angesichts der zukünftig erwarteten besseren Betriebsergebnisse wird aufgrund dieser Umfinanzierung grundsätzlich wieder die Aufnahme von Dividendenzahlungen möglich.

Wir stehen ferner kurz vor Abschluss eines Verkaufs unserer Beteiligung an der ICGI und führen erste Gespräche über den Verkauf unserer Beteiligung am BBV 08. Mit der Umsetzung dieser Transaktionen wollen wir den Wandel zum Dienstleister endgültig abschließen und sehen mit Blick auf die Liquidität unbelastet in die Zukunft.

Zu Beginn des zweiten Quartals ist Herr Dr. Hans Volkert Volckens als weiteres Vorstandsmitglied zur IC AG gekommen. Herr Dr. Volckens hat bereits früher während seiner Anwaltszeit eng mit der IC Gruppe zusammengearbeitet und ist mit der Gesellschaft gut vertraut. Herr Dr. Volckens übernimmt sukzessive die Geschäftsbereiche von Herrn Dr. Oscar Kienle, dessen Anstellungsvertrag aufgrund Erreichens der Altersgrenze im Dezember 2011 endet.

7. Risikobericht

Der Risikomanagementprozess vollzieht sich bei der IC AG in fünf Schritten.

Transparentes
Risikocontrolling

1. Identifikation der Risiken
2. Analyse der Risiken
3. Bewertung der Risiken
4. Steuerung der Risiken
5. Überwachung der Risiken

Die Risikoposition der Gruppe ergibt sich zum einen aus **originären** Risiken der Konzerngesellschaften, zum anderen aber auch aus **derivativen** Risiken, die sich im Fondsbereich zeigen und in den Konzernbereich hineinwirken können.

Die Ausgestaltung der Risikomessung hinsichtlich der Ausgewogenheit der Risikomessinstrumente hängt von der Höhe der Eintrittswahrscheinlichkeit der Risiken ab. Eine sehr hohe Eintrittswahrscheinlichkeit mit einer hohen Ergebnisbelastung bedingt eine exakte Risikomessung. Das Gleiche gilt auch umgekehrt.

Der Konzern legt in Abstimmung mit dem Risikomanagement der Fonds die zu untersuchenden Risikokategorien fest. Diesen Katalog haben wir explizit noch um die derivativen Risiken ergänzt. Derzeit sind für den Konzern folgende **Risikokategorien** definiert:

- **Originäre Risiken**
 - Operationale Risiken (Betriebsrisiken)
 - Marktrisiken
 - Kreditrisiken
 - Geschäftsrisiken
 - Liquiditätsrisiken
 - Beteiligungsrisiken
 - Spezielle Immobilienrisiken
- **Derivative Risiken**

Diese Risikokategorien werden nochmals aufgebrochen nach Risikoarten. Bei den operationalen Risiken können beispielsweise Risiken in der Organisation, Risiken in der Führung, Risiken in der Kommunikation, Risiken der EDV, Rechtsrisiken, Risiken des Reportings und Risiken des Personals vorkommen. Die Risikokategorie Marktrisiken umfasst z. B. die Position Zinsänderungsrisiken, Währungsänderungsrisiken und andere.

Die Risiken wurden bereits mehrfach in einer Risikoinventur erfasst, in der die Riskmanager aufgefordert wurden, Eintrittswahrscheinlichkeit festgestellter Risikoarten und die Ergebniswirkung zu schätzen.

Die vorgenommene Risikoinventur führte zu folgenden Ergebnissen:

Risikoinventur

Als wesentlich hinsichtlich Ergebniswirkung und Eintrittswahrscheinlichkeit wurden die operationalen Risiken (Betriebsrisiken) in der IC Gruppe erkannt. Risiken wurden weiterhin in den Beteiligungs-

wertansätzen gesehen. Potenzielle Risiken liegen auch in der Finanzierung von Investments und unzureichenden Kreditlinien gesehen. Ferner belastet die fehlende Umsetzung von Fondskonzepten und das Vorhandensein von Produkten mit zu geringem Deckungsbeitrag.

Zusätzlich treten neben diese originären Risiken in der IC Gruppe auch derivative Risiken, die sich in Form von potenziellen Erlösminderungen auf Grund bestehender Verträge mit den Fondsgesellschaften auswirken (Bsp. Leerstände in den Objekten/zeitlich verzögerte Anpassung von indexierten Mieten).

Die Risikosituation der IC Gruppe im Einzelnen

Tendenziell nahm die Risikoposition der IC Gruppe unterjährig weiter zu. Dies gilt insbesondere für die Liquiditätsrisiken, auf die noch gesondert eingegangen wird. Teilweise resultieren die Liquiditätsrisiken auch aus den anderen Risikobereichen.

Die höchsten Risiken drohen aus den Geschäftsrisiken. Darunter sind im Wesentlichen die Risiken der Produktstruktur, Marktstellung, Finanzierungsstruktur, rechtlichen Rahmenbedingungen und allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklungen subsumiert. Als Risikomaß wurde hier das Delta zum Jahresbudget verwendet.

Wesentliche negative Entwicklungen folgen aus der möglichen Kündigung von Dienstleistungsaufträgen, bei denen ein kurzfristiger Personalausgleich oder Ersatzaufträge möglicherweise nicht erfolgen. Ferner sind Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, die länger nicht bedient werden, ausfallgefährdet. Weiterhin drohen Risiken der IC Gruppe aus dem operativen Bereich, worunter alle Gefahren erfasst werden, die zu unmittelbaren Verlusten führen durch Unangemessenheit/Versagen interner Verfahren, Menschen, Systemen und externen Störungen.

Risiken im EDV-Bereich (Operationale Risiken)

Die IC Immobilien Gruppe ist im besonderen Masse von einer beständig funktionierenden EDV abhängig.

Risiken der EDV unterstützenden Systeme - wozu auch die Telefonanlage, Server für die SAP-Anwendung und der Netzbetrieb zählen - werden aufgrund der dokumentierten Fehlermeldungen nachgewiesen. Im Laufe des Jahres hat sich die beobachtete Schadenshäufigkeit weiter reduziert. 2008 wurde die Basissoftware SAP ersetzt durch eine völlig neue Plattform. Das Release 4.6 C wird nur begrenzt für die Anlegerbetreuung weiter betrieben. Parallel dazu wurde ein neues System unter mySAP 2005 aufgesetzt. Darüber hinaus wurde eine schriftliche IT-Strategie erarbeitet, die die Unternehmensentwicklung durch geordnete IT-Systeme und Strukturen unterstützt. Notfall- und Berechtigungskonzepte runden die strategische Weiterentwicklung der Strategie ab und tragen zur Begrenzung der bestehenden Sicherheitsrisiken bei. In 2009 wurden die SAP Systeme in ein professionelles Rechenzentrum ausgelagert, um die Zuverlässigkeit und Sicherheit noch weiter zu erhöhen. In 2010 wurden auch die Email Server ausgelagert. Für 2011 ist die Auslagerung aller Server vorgesehen. Damit werden umfassend die für die Betreuung von Kapitalanlagegesellschaftern erforderlichen Rahmenbedingungen erreicht und eingehalten.

Risiken im Beteiligungsbereich (Operationale Risiken)

Die Beteiligungen in der IC Gruppe setzen sich zunächst aus Fondsanteilen, die in der Regel in der Gründungsphase übernommen wurden und aus Übernahme von weiteren Beteiligungen zusammen. Mit Börsengang der Fair Value REIT-AG übernahmen Gesellschaften der IC Gruppe 1,701 Mio. Aktien der Fair Value REIT-AG. Als Standardrisiko wurde die Entwicklung des Net Asset Value der Fair Value REIT-AG angesehen. Im Worst Case resultiert das Risiko der Beteiligung an der Fair Value aus einem weiteren Kursverfall oder einer nicht erfolgenden Wertaufholung der Notiz aufgrund ungünstiger Ka-

pitalmarktperspektiven. Zum 31.12.2010 stieg der Kurs der Aktie auf € 4,80 pro Stück. Zwischenzeitlich ist der Kurs vorübergehend auf € 4,20 gefallen, aber auch wieder zum Berichtszeitpunkt gestiegen. Mittel bis langfristig erwarten wir eine Wertaufholung.

Anders als bei Fair Value ist beim BBV 08 neben einer Veräußerung der Immobilien auch eine Veräußerung der Beteiligung angedacht. Falls ein Verkauf wider Erwarten nur auf reduzierter Basis möglich wäre, würde dies unser Ergebnis ebenso belasten wie etwaige Preisrückgänge im Bereich des Sachsenportfolios oder des Portfolios Süd-Holstein (ICGI). Diese Entwicklung erscheint jedoch aufgrund der aktuellen Marktlage weniger wahrscheinlich.

Die Beanspruchung der Kreditlinien war – abhängig von dem Liquiditätsbedarf der IC Gruppe – zwar starken Schwankungen unterworfen, die Linien wurden allerdings aufgrund der bereits erwähnten Rückführung von Fremdmitteln meistens voll ausgeschöpft. Zum Jahresende trat unter anderem durch das starke Wachstum nochmals eine Verknappung ein, da bei Neuaufträgen jeweils in nicht unerheblichen Umfange Vorleistungen erbracht werden müssen. Anders als bei den im ersten Quartal 2011 erfolgten Neuaufträgen kam bei der Geschäftsübernahme der IC Property One hinzu, dass die erforderliche IT Umstellung nicht von entsprechenden Erträgen gedeckt war. Dies hat – neben der Kaufpreiszahlung – die Liquiditätslage im vierten Quartal sowie im ersten Quartal diesen Jahres zusätzlich belastet.

Liquiditätsrisiken
(Operationale Risiken)

Die Rahmenbedingungen des Kapitalmarktes ließen eine Ausweitung der Kreditlinien nicht zu. Dies erforderte gerade zum Jahresende eine sehr sorgfältige Disposition, da zusätzlich durch Umstellung der Rechnungsstellung zum Jahreswechsel Verzögerungen im kundenseitigen Zahlungsfluss zu erwarten waren.

Wir beabsichtigen weiterhin, durch einen zügigen Absatz der zum Verkauf vorgesehenen Immobilien die Inanspruchnahme der uns eingeräumten Linien wieder zu reduzieren. Mit Ausnahme der Refinanzierung unserer Beteiligung an Fair Value können wir bei erfolgreicher Umsetzung unserer Verkaufsprozesse sämtliche Verbindlichkeiten tilgen. Wir widmen daher dem Verkauf dieser Immobilien unsere besondere Aufmerksamkeit und haben diesbezüglich ein monatliches Berichtswesen eingeführt. Eine deutliche Verzögerung beim Verkauf der Immobilien des BBV 08 oder der Beteiligung am BBV 08 würde unsere Liquiditätssituation ebenso belasten wie ein schleppender Verkauf von Objekten des Sachsenportfolios oder des Portfolios Süd-Holstein (ICGI). Auch wenn die finanzierenden Banken eine erneute Prolongation der aufgenommenen Fremdmittel zum jeweiligen Auslauf signalisiert haben, ist ein zumindest teilweiser Verkauf für die angestrebte Liquiditäts- und Eigenkapitalquote von wesentlicher Bedeutung. Über die zur Lösung insbesondere der Fair Value Refinanzierung eingeleiteten Schritte haben wir näheres im Nachtragsbericht aufgeführt.

Marktpreis- und Adressenausfallrisiken nahmen einen noch überschaubaren Risikorahmen ein. Aus Gründen kaufmännischer Vorsicht haben wir allerdings Forderungen aus Lieferungen und Leistungen insoweit wertberichtigt, als deren Ausgleich in den kommenden 12 Monaten nicht sichergestellt erschien. Auch auf Ausleihungen an Fondsgesellschaften zur Liquiditätshilfe haben wir Wertberichtigungen vorgenommen, soweit keine ausreichende Deckung bestand.

Die anderen Risiken
der Gruppe

Als internationaler Konzern ist die IC Gruppe Wechselkursrisiken ausgesetzt, die 2009 fast ausschließlich auf USD oder CAD Positionen zurückzuführen sind. Das potenzielle Risiko entsteht durch Vor-

handensein offener Positionen in der jeweiligen Währung. Die IC Gruppe hat auf Grund der Größenordnung auf das Hedgen der offenen Währungspositionen verzichtet. Zum Jahresende war sie auf weniger als 1 % der Bilanzsumme reduziert.

Kreditausfallrisiken wirken sich in der IC Gruppe überwiegend derivativ aus. Ausfälle bei Mietern führen über den Transmissionsriemen der Verwalterverträge zu niedrigeren Erträgen. Neben den konzerninternen Krediten wurden Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, begründet. Daneben bestehen kurzfristige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegen Fondsgesellschaften der IC Gruppe. Weitere Forderungen existierten gegen die EuroVal Gruppe. Die Forderungen gegenüber der EuroVal Gruppe sind besichert. Da die Sicherheiten ebenfalls Marktschwankungen unterliegen können, haben wir die Euroval Gruppe gebeten, uns zukünftig über die Geschäftsentwicklung zu informieren, um eine bessere Risikobeurteilung zu ermöglichen. Bedingt durch das von der Euroval Gruppe vorangetriebene solarthermische Kraftwerk auf Kreta kam es vorübergehend zu einer Erhöhung der Ausleihungen an die Euroval Gruppe, die allerdings Ende des ersten Quartals 2011 wieder zurückgenommen werden konnte. Durch die im Februar 2011 erfolgte Produktionsgenehmigung erwarten wir eine Rückführung aller Verbindlichkeiten der Euroval Gruppe im Laufe der kommenden zwölf Monate.

Derivative Finanz- und Geldgeschäfte werden kaum und wenn nur mit Finanzinstituten guter Bonität durchgeführt.

Strukturelle Zinsänderungsrisiken können der IC Gruppe aus bestehenden Festzinsverbindlichkeiten erwachsen, wenn durch Objektverkäufe bei aktuell sehr niedrigerem Zinsniveau Vorfälligkeitsentschädigungen zu berücksichtigen sind. Die Darlehen wurden zur Finanzierung bestehender Beteiligungen und/oder Tochterunternehmen verwandt. Die langfristigen Darlehen werden planmäßig getilgt und entsprechend zurückgeführt. Daneben existieren Refinanzierungen für den eigenen Fuhrpark, die weitgehend Festzinscharakter haben. Die Finanzierung der REIT-Anteile wurde über ein variabel verzinsliches Darlehen sichergestellt. Die BBV 08 – Anteile wurden über einen variabel verzinslichen Kredit refinanziert, um umgehend auf Portfolioentscheidungen reagieren zu können.

Derivative Risiken aus dem Fondsgeschäft entstehen durch Risiken der Immobilien in den jeweiligen Fonds. Die bestehenden Leerstände und das Ausbleiben von erwarteten Mietzahlungen führten zu Ertragseinbußen in den Verwaltungsgesellschaften. Auch führt der Verkauf von Immobilien einiger Fonds zum Abschmelzen der Erträge. Wir sind bestrebt, unsere Gebühren im Interesse einer Interessensgleichheit mit dem Kunden erfolgsabhängig zu gestalten. Derzeit lässt die Vermietungssituation in einer Fondsgesellschaft für längstens drei Jahre eine Erhebung der Objekt- und Fondsverwaltungsgebühren gar nicht, in vier anderen nicht in der früheren, jedoch in noch kostendeckender Höhe zu. Dies schmälert vorübergehend das Ertragspotenzial der Gesellschaft.

Projektentwicklungsrisiken und Emissionsrisiken waren für die IC Gruppe auch in 2010 nicht relevant.

Behandlung derivativer Risiken und Organisation des Riskmanagements

Die Asset Manager bewerten quartalsmäßig in Form von Risikokarten die Risiken der Objekte der einzelnen Fonds und leiten diese Informationen an das Riskcontrolling der IC AG weiter, das dann die Risiken näher quantifiziert. Das Riskcontrolling integriert diese derivativen Risiken in den Risikokatalog des Konzerns und berichtet quartalsweise der Geschäftsleitung der IC Gruppe darüber. Die Ge-

schäftsleitung bestimmt einen Risikoausschuss als oberstes Entscheidungsgremium für die Steuerung der mitgeteilten Risiken. Dieser Risikoausschuss hat dafür Sorge zu tragen, dass wirksame Maßnahmen zur Risikobegrenzung eingesetzt werden. Unter Definition eines Terminplanes für die Abarbeitung der Maßnahmen erfolgt eine effiziente Steuerung der Risiken. Nach Abschluss der Maßnahmen wird vom Riskcontrolling des Konzerns in einem Soll-Ist-Vergleich eine Überprüfung der Umsetzung der risikobegrenzenden Maßnahmen durchgeführt.

Dazu wird ein quartalsweiser Statusbericht erstellt.

8. Chancen- und Prognosebericht

Die Entwicklung des kommenden, aber auch der folgenden Jahre wird ganz wesentlich von der konjunkturellen Entwicklung geprägt sein. Die Aussichten für 2011 und 2012 sind gut. Der Immobilienmarkt wird mit der konjunkturellen Entwicklung schwanken und die konjunkturelle Zukunft ist heute trotz der positiven Aussichten angesichts der weiterhin schwelenden Finanzmarktkrise und den Auswirkungen des Erdbebens in Japan doch Spekulation. Insofern ist die aktuelle Situation durch einen allgemein sehr positiven konjunkturellen Ausblick einerseits und die unverändert restriktive Vergabe von Immobilienkrediten andererseits geprägt. Das bisher stabilisierend wirkende niedrige Zinsniveau hat seinen Tiefpunkt durchschritten und nicht nur bei den Risikokandidaten steigt die bisher im langfristigen Vergleich extrem niedrige Verzinsung von Staatsanleihen.

Angesichts eines unverändert hohen Inflationsrisikos halten wir jedoch einen Risikozuschlag zwischen 1% und 2% für die Asset Klasse Immobilien angemessen. Dies bedeutet aber, dass gerade im Bereich der Core Immobilien zukünftig bei etwa 5% oder der 20-fachen Jahresmiete eine deutliche Widerstandslinie liegen wird, während sich das Gros der Immobilien angesichts guter Nachfrage zwischen 6% und 6,5% und damit der 13- bis 14-fachen Jahresmiete stabilisieren dürfte.

Die Ergebnisprognose für 2011 und 2012 hängt von drei teilweise korrelierenden Entwicklungen ab. Stabil und gut prognostizierbar sind unsere laufenden Asset und Property Management Verwaltungserträge. Sie machen im Regelfall fast 75% unseres Umsatzes und 20% unseres Gewinns aus. Die Ergebnisse des vergangenen Jahres sind hier nicht richtungsweisend, da die Übernahme und Integration von Property One das Ergebnis doch deutlicher als erwartet belastet hat.

Die Transaktionserträge betreffen 25% unseres Umsatzes und 80% unseres Gewinns. Hier lagen in den letzten drei Jahren wesentliche Gewinnrisiken.

Die Erträge und Wertveränderungen im Beteiligungsbereich haben die Vergangenheit extrem beeinträchtigt, dürften die Zukunft allerdings angesichts ausreichender Risikovorsorge kaum noch belasten.

Als Dienstleister trifft uns dabei die Marktentwicklung immer eher begrenzt und außerdem mit einem gewissen Nachlauf. Die bei uns in aller Regel erfolgsabhängige Vergütung stellt dennoch zeitversetzt eine Korrelation zwischen Marktentwicklung und Ergebnisentwicklung her.

Als Dienstleistungsunternehmen sind die Aktivitäten der IC Immobilien Gruppe nicht sehr kapitalintensiv. Die Kapitalausstattung ist für den Unternehmenszweck grundsätzlich ausreichend. Allerdings

haben die Verhältnisse am Kapitalmarkt dazu geführt, dass reine Betriebsmittelkredite nicht mehr zu bekommen sind. Unsere Liquiditätslage wurde in den zurückliegenden beiden Jahren durch die erforderlichen Tilgungen sehr stark belastet. Wir haben daher zur vollständigen Tilgung der Bankverbindlichkeiten eine Anleihenfinanzierung zur Ablösung des Fair Value Kredites verhandelt und die Durchführung einer Kapitalerhöhung beschlossen. Ferner werden wir uns von allen nicht betriebsnotwendigen Immobilien und allen nicht strategischen Beteiligungen konsequent trennen.

Kapital wird in erster Linie zur Sicherung und Erweiterung der Ertragslage und zukünftig nicht mehr zur Akquisition von Immobilien, sondern nur noch für den Zukauf von Immobilienbeteiligungen eingesetzt. Ein Erwerb erfolgt allenfalls zum Verkehrswert oder günstiger bei einem eher kurz- bis mittelfristigen Anlagehorizont. Die Gesellschaft beabsichtigt keine langfristige Kapitalbindung mehr in Immobilien.

Insgesamt plant die Gruppe mit diesen Maßnahmen eine Eigenkapitalquote von nicht unter 35% der Bilanzsumme.

Erfolg durch zufriedene Mitarbeiter

Das größte Asset der IC Immobilien Gruppe ist ihr Personal. Die IC Immobilien Gruppe wird sich weiterhin um das berufliche Umfeld ihrer Mitarbeiter nicht nur im Rahmen der Aus- und Fortbildung durch die bereits erwähnte IC Akademie kümmern. Alle Arbeitsplätze sind Nichtraucherplätze. Der Krankenstand lag in den letzten Jahren stets unter dem Bundesdurchschnitt. Die Entwicklung in den letzten Jahren war diesbezüglich mit etwa 4,1 Ausfall an Arbeitstagen durch Krankheit in der Gruppe nahezu konstant.

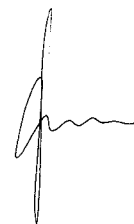
Unterschleißheim, den 17.06.2011



Dr. Oscar Kienzle



Oliver Priggemeyer



Dr. Hans Volkert Volckens

Konzernabschluss und Anhang

52	Konzern-Bilanz
54	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
55	Konzern-Gesamtergebnisrechnung
56	Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung
57	Konzern-Kapitalflussrechnung
59	Konzernanhang
108	Bestätigungsvermerk

Konzern-Bilanz

Aktiva

in T€	Anhang	31. Dezember	
		2010	2009
Langfristige Vermögenswerte			
Immaterielle Vermögenswerte	(1)	2.699,7	2.686,6
Sachanlagen	(2)	505,4	550,6
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	(3)	0,0	10.980,0
„At equity“ bewertete Beteiligungen	(4)	17.247,6	17.220,9
Finanzielle Vermögenswerte	(5)	2.138,3	3.436,0
Latente Steuern	(22)	1.434,3	2.102,3
Langfristige Vermögenswerte gesamt		24.025,3	36.976,4
Kurzfristige Vermögenswerte			
Zur Veräußerung vorgesehene langfristige Vermögenswerte	(3)	9.756,0	0,0
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	(6)	1.732,7	1.086,5
Laufende Ertragsteuerforderungen		127,5	133,4
Sonstige Vermögenswerte	(7)	3.824,3	2.180,5
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente		187,8	600,1
Kurzfristige Vermögenswerte gesamt		15.628,3	4.000,5
Aktiva gesamt		39.653,6	40.976,9

in T€	Anhang	31. Dezember	
		2010	2009
Eigenkapital	(8)		
Gezeichnetes Kapital		2.800,0	2.800,0
Kapitalrücklage		11.537,4	11.537,4
Zur Durchführung einer beschlossenen Kapitalerhöhung geleistete Einlagen		514,0	0,0
Wertänderungsrücklage		(1.036,7)	(985,0)
Währungsumrechnung		8,7	(9,0)
Verlustvortrag		(5.022,0)	(2.547,6)
Den Aktionären der IC Immobilien Holding AG zustehendes Kapital		8.801,4	10.795,8
Anteile anderer Gesellschafter		31,4	21,5
Eigenkapital gesamt		8.832,8	10.817,3
Langfristige Verbindlichkeiten			
Pensionsrückstellungen	(9)	790,1	604,2
Sonstige Rückstellungen	(10)	568,3	531,0
Körperschaftsteuerverbindlichkeit		19,8	23,7
Latente Steuern	(22)	231,9	258,3
Minderheitenanteile an Personengesellschaften	(11)	37,7	57,9
Finanzverbindlichkeiten	(12)	15.096,2	5.434,3
Sonstige Verbindlichkeiten		14,2	5,7
Langfristige Verbindlichkeiten gesamt		16.758,2	6.915,1
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Sonstige Rückstellungen	(10)	1.095,9	961,0
Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten		69,1	90,1
Finanzverbindlichkeiten	(12)	11.220,8	20.799,2
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(13)	829,8	565,8
Sonstige Verbindlichkeiten	(14)	847,0	828,4
Kurzfristige Verbindlichkeiten gesamt		14.062,6	23.244,5
Passiva gesamt		39.653,6	40.976,9

Passiva

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

in T€	Anhang	2010	2009
Umsatzerlöse	(27)	11.217,6	12.615,4
Umsatzkosten	(15)	(8.692,1)	(9.445,6)
Bruttoergebnis vom Umsatz		2.525,5	3.169,8
Vertriebskosten		(9,3)	(4,6)
Allgemeine Verwaltungskosten	(16)	(3.213,0)	(3.667,7)
Bewertungsergebnis aus Immobilien	(18)	(110,1)	301,0
Sonstige betriebliche Erträge	(19)	240,5	399,7
Sonstige betriebliche Aufwendungen	(20)	(983,1)	(253,5)
Betriebsergebnis		(1.549,5)	(55,3)
Ergebnis aus "at equity" bewerteten Beteiligungen	(4)	936,8	1.692,2
Übriges Beteiligungsergebnis	(21)	(28,4)	66,0
Beteiligungsergebnis		908,4	1.758,2
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern (Personengesellschaften)	(11)	20,2	(5,9)
Zinserträge		262,3	306,6
Zinsaufwendungen		(1.463,8)	(1.609,2)
Finanzergebnis		(1.181,3)	(1.308,5)
Ergebnis vor Ertragsteuern		(1.822,4)	394,4
Ertragsteuern	(22)	(649,0)	(382,6)
Konzernjahresüberschuss/-fehlbetrag		(2.471,4)	11,8
Davon entfallen auf:			
Aktionäre der IC Immobilien Holding AG		(2.474,4)	6,4
Anteile anderer Gesellschafter		3,0	5,4
Ergebnis je Aktie (verwässert / unverwässert) in €	(25)	(0,87)	0,00

Konzern-Gesamtergebnisrechnung

in T€	2010	2009
Konzernjahresüberschuss / -fehlbetrag	(2.471,4)	11,8
Sonstiges Ergebnis		
Fremdwährungsumrechnung		
– Differenz aus Währungsumrechnung	17,7	84,2
– Umgliederungen in die GV-Rechnung (w. Abgang des Bereichs Nordamerika)	0,0	(28,8)
	17,7	55,4
Wertänderungen aus Cash Flow Hedges assoziierter Unternehmen	(51,7)	(157,5)
	(34,0)	(102,1)
Gesamtergebnis	(2.505,4)	(90,3)
Davon entfallen auf:		
Aktionäre der IC Immobilien Holding AG	(2.508,4)	(101,7)
Anteile anderer Gesellschafter	3,0	11,4

Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

in T€	Den Aktionären der IC AG zustehendes Kapital						Anteile anderer Gesell- schafter	Eigen- kapital gesamt
	Gezeich- netes Kapital	Kapital- rücklage	Zur Durch- führung einer beschl. Kapital- erhöhung geleistete Einlagen	Wert- ände- rungs- rücklage	Wäh- rungs- umrech- nung	Verlust- vortrag		
Stand 01.01.2009	2.800,0	11.537,4	0,0	(827,5)	(58,4)	(2.554,0)	85,9	10.983,4
Konzernjahresüberschuss	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	6,4	5,4	11,8
Fremdwährungsumrechnung	0,0	0,0	0,0	0,0	49,4	0,0	6,0	55,4
Wertänderung aus Cash Flow Hedge	0,0	0,0	0,0	(157,5)	0,0	0,0	0,0	(157,5)
Sonstiges Ergebnis	0,0	0,0	0,0	(157,5)	49,4	0,0	6,0	(102,1)
Gesamtergebnis	0,0	0,0	0,0	(157,5)	49,4	6,4	11,4	(90,3)
Abgänge	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	(75,8)	(75,8)
Stand 31.12.2009	2.800,0	11.537,4	0,0	(985,0)	(9,0)	(2.547,6)	21,5	10.817,3
Konzernjahresfehlbetrag	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	(2.474,4)	3,0	(2.471,4)
Fremdwährungsumrechnung	0,0	0,0	0,0	0,0	17,7	0,0	0,0	17,7
Wertänderung aus Cash Flow Hedge	0,0	0,0	0,0	(51,7)	0,0	0,0	0,0	(51,7)
Sonstiges Ergebnis	0,0	0,0	0,0	(51,7)	17,7	0,0	0,0	(34,0)
Gesamtergebnis	0,0	0,0	0,0	(51,7)	17,7	(2.474,4)	3,0	(2.505,4)
Einlagen	0,0	0,0	514,0	0,0	0,0	0,0	0,0	514,0
Zugänge	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	6,9	6,9
Stand 31.12.2010	2.800,0	11.537,4	514,0	(1.036,7)	8,7	(5.022,0)	31,4	8.832,8

Konzern-Kapitalflussrechnung

in T€	2010	2009
Zahlungsströme aus betrieblicher Tätigkeit		
Konzernjahresüberschuss/-fehlbetrag	(2.471,4)	11,8
Ertragsteueraufwand (-ertrag)	649,0	382,6
Zinsaufwendungen	1.451,7	1.609,2
Zinserträge	(250,2)	(306,6)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	381,5	439,0
Bewertungsergebnis aus Immobilien	110,1	(301,0)
Ergebnis aus „at equity“ bewerteten Beteiligungen	(936,8)	(1.692,1)
Ausschüttungen „at equity“ bewerteter Beteiligungen	876,1	31,1
Abschreibungen und Werterhöhungen langfristiger finanzieller Vermögenswerte	232,1	(90,4)
Ergebnis aus dem Abgang von Konzernunternehmen	0,0	(21,5)
Ergebnis aus dem Abgang langfristiger Vermögenswerte	120,9	7,6
(Zunahme) Abnahme von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	(179,6)	2.372,2
Zunahme (Abnahme) von Rückstellungen	171,9	(405,5)
Zunahme (Abnahme) von Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	195,0	(657,4)
Veränderung übriger Aktiva und Passiva, soweit nicht Investitions- oder Finanzierungstätigkeit	(147,1)	2.961,5
Zinseinnahmen	295,2	414,3
Zinsausgaben	(1.464,3)	(1.623,6)
(Auszahlungen) Einzahlungen für Ertragsteuern	17,6	(16,0)
Mittelzufluss (Mittelabfluss) aus betrieblicher Tätigkeit	(948,3)	3.115,2
Zahlungsströme aus Investitionstätigkeit		
Einnahmen (Ausgaben) wegen Unternehmenserwerben bzw. veräußerungen		
– Übernahme liquider Mittel der PropertyOne GmbH abzüglich Kaufpreiszahlung	179,8	0,0
– Beim Verkauf der Regentor IC Investment Inc. abgegebene liquide Mittel	0,0	(93,2)
Ausgaben für übrige Investitionen		
– Sachanlagen und Software	(53,7)	(114,7)
– Andere Beteiligungen	(69,2)	0,0
– Darlehensgewährung an Immobilienfonds	(6,0)	0,0
Einnahmen aus dem Abgang von		
– Sachanlagen und Software	43,4	15,4
– als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	955,3	0,0
– Finanzanlagen	671,9	246,5
– langfristigen Darlehen an Immobilienfonds (Rückzahlung)	0,0	162,0
– anderen langfristigen Vermögenswerten	430,0	95,8
Mittelzufluss (Mittelabfluss) aus Investitionstätigkeit	2.151,5	311,8

Konzern-
Kapitalflussrechnung
Fortsetzung

in T€	2010	2009
Zahlungsströme aus Finanzierungstätigkeit		
Aufnahme von Bankkrediten	33,8	111,6
Rückzahlung von Bankkrediten	(1.540,5)	(3.145,8)
Aufnahme sonstiger Finanzverbindlichkeiten	529,8	96,6
Rückzahlung sonstiger Finanzverbindlichkeiten	(638,6)	(1.613,3)
Sonstiges	0,0	(56,0)
Mittelzufluss (Mittelabfluss) aus Finanzierungstätigkeit	(1.615,5)	(4.606,9)
Auswirkung von Wechselkursänderungen auf die liquiden Mittel	0,0	19,0
Veränderung der liquiden Mittel	(412,3)	(1.160,9)
Liquide Mittel zu Beginn des Jahres	600,1	1.761,0
Liquide Mittel am Ende des Jahres	187,8	600,1

Konzernanhang

Art der Geschäftstätigkeit

Der Konzern ist ein national sowie international ausgerichteter Immobiliendienstleister, der im Bereich Services, Consulting und Fondsgeschäft tätig ist. Daneben werden auch eigene Immobilien verwaltet, deren Veräußerung im Jahre 2011 vorgesehen ist.

[Allgemeine Informationen zum Konzern](#)

Sitz

Sitz und Geschäftsadresse der Gesellschaft ist Ohmstraße 4, 85716 Unterschleißheim bei München.

Veröffentlichung

Der Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2010 wurde am 31.05.2011 durch Beschluss des Vorstands zur Veröffentlichung freigegeben. Der Konzernabschluss und der Konzernlagebericht werden beim Betreiber des elektronischen Bundesanzeigers eingereicht.

Grundlage für die Aufstellung

Der Konzernabschluss der IC Immobilien Holding AG zum 31.12.2010 wurde in Übereinstimmung mit den am Abschlussstichtag gültigen und verpflichtend anzuwendenden International Financial Reporting Standards (IFRS) erstellt.

[Angewandte Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden](#)

Der Konzernabschluss wird in Euro (€) aufgestellt, da dies die Währung ist, in der die Mehrzahl der Geschäftsvorfälle des Konzerns durchgeführt wird (Berichtswährung). Alle Beträge werden, soweit nicht anders dargestellt, in tausend Euro (T€) angegeben. Es können sich Abweichungen durch Rundungen ergeben.

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Umsatzkostenverfahren gegliedert.

Die Aufstellung des Konzernabschlusses nach IFRS erfordert bei der Anwendung von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden die Vornahme von Schätzungen und Ermessensausübungen seitens der Unternehmensleitung. Die Bereiche, die besonders komplex sind oder ein höheres Maß an Beurteilungsspielraum bieten oder Bereiche, bei denen Annahmen und Schätzungen für den Konzernabschluss wesentlich sind, werden im Anhang unter „Schätzungen und Ermessensausübungen im Rahmen der Rechnungslegung“ erläutert.

Die angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden im Geschäftsjahr 2010 entsprechen grundsätzlich den im Vorjahr angewandten Methoden. Gegenüber dem Konzernabschluss zum 31.12.2009 haben sich folgende Standards und Interpretationen geändert bzw. waren aufgrund der Übernahme in EU-Recht oder des Inkrafttretens der Regelung erstmals verpflichtend anzuwenden.

Neu anzuwendende Standards und Interpretationen

Im Geschäftsjahr 2010 waren folgende Standards bzw. Interpretationen erstmals verbindlich anzuwenden:

- Überarbeitete IFRS 3 „Unternehmenszusammenschlüsse“ und Änderung der IAS 27 „Konzern- und separate Einzelabschlüsse nach IFRS“
- Änderungen von IAS 27 „Konzern- und Einzelabschluss“
- Änderungen von IAS 39 „Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung“
- IFRIC 16 „Absicherung von Nettoinvestitionen in einem ausländischen Geschäftsbetrieb“

- IFRIC 17 „Sachauschüttungen an Eigentümer“
- IFRIC 18 „Übertragung von Vermögenswerten durch einen Kunden“
- Verbesserungen der IFRS 2009

Wesentliche Auswirkungen auf den Konzernabschluss haben sich durch die neuen Regelungen nicht ergeben.

Veröffentlichte Standards und Interpretationen, die noch nicht angewendet werden
Bei Freigabe dieses Konzernabschlusses zur Veröffentlichung waren folgende Standards und Interpretationen bereits veröffentlicht, die noch nicht verpflichtend anzuwenden waren:

- Änderung zu IAS 12 – Realisierung von zugrunde liegenden Vermögenswerten (gültig für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 01.01.2012 beginnen)
- IAS 24 (überarbeitet) – Angaben über Beziehungen zu nahe stehenden Unternehmen und Personen (gültig für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 01.01.2011 beginnen)
- Änderung zu IAS 32 – Finanzinstrumente: Darstellung: Klassifizierung von Bezugsrechten („Rights Issues“; gültig für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 01.02.2010 beginnen)
- Änderungen zu IFRS 1 – Zeitlich begrenzte Ausnahme von IFRS 7 – Vergleichszahlen für Erstanwender (gültig für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 01.07.2010 beginnen)
- Änderung zu IFRS 7 – Übertragung finanzieller Vermögenswerte (gültig für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 01.07.2011 beginnen)
- IFRS 9 – Finanzinstrumente – ersetzt IAS 39 – (gültig für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 01.01.2013 beginnen)
- Änderung zu IFRIC 14 – Vorauszahlungen auf Mindestdotierungsverpflichtungen (gültig für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 01.01.2011 beginnen)
- IFRIC 19 – Tilgung finanzieller Schulden durch Eigenkapitalinstrumente (gültig für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 01.07.2010 beginnen)
- Sammelstandard zu Änderungen verschiedener Standards (AIP 2009-2010 – gültig für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 01.07.2010 bzw. 01.01.2011 beginnen)

Der Vorstand prüft die Auswirkungen der vorstehenden Verlautbarungen auf den Konzernabschluss. Es wird nicht damit gerechnet, dass hierdurch das Ergebnis oder das Eigenkapital wesentlich beeinflusst werden. Eine vorzeitige Anwendung ist nicht vorgesehen.

Konsolidierungskreis und Konsolidierungsmethoden

Konsolidierungskreis und Konsolidierungsmethoden

In den Konzernabschluss sind die IC Immobilien Holding AG und alle Tochterunternehmen einbezogen. Tochterunternehmen sind Gesellschaften, über deren Finanz- und Geschäftspolitik der Konzern bestimmen kann; im Allgemeinen ist dies mit einer Stimmrechtsmehrheit verbunden. Die Tochtergesellschaften werden von dem Tag an, an dem der Konzern die Kontrolle erlangt, bis zur Beendigung der Kontrolle einbezogen. Bei einem Unternehmenserwerb werden alle identifizierbaren Vermögenswerte, Verbindlichkeiten und Eventualverbindlichkeiten des erworbenen Unternehmens zu beizulegenden Zeitwerten zum Erwerbstichtag bewertet.

Anteile anderer Gesellschafter

Minderheitenanteile stellen den Anteil des Ergebnisses und des Reinvermögens dar, der nicht dem Konzern zuzurechnen ist. Minderheitenanteile werden in der Konzern-Gesamtergebnisrechnung und

in der Konzern-Bilanz separat ausgewiesen. Der Ausweis in der Konzern-Bilanz erfolgt innerhalb des Eigenkapitals, getrennt vom auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallenden Eigenkapital.

Anteile an assoziierten Unternehmen

Anteile an assoziierten Unternehmen werden gem. IAS 28 nach der Equity-Methode bilanziert. Ihr Zugang erfolgt zu Anschaffungskosten. Als assoziierte Unternehmen gelten Unternehmen, auf deren Geschäfts- und Finanzpolitik der Konzern maßgeblichen Einfluss hat, jedoch keine Beherrschungsmacht besitzt. Bei den assoziierten Unternehmen handelt es sich um die Fair Value REIT AG, München, den BBV Immobilien-Fonds Nr. 8 GmbH & Co. KG, München, und die Regentor IC Investments Inc., Toronto/Kanada.

Die nachfolgenden Gesellschaften wurden auf Basis einer Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss einbezogen:

		Anteil am Kapital / an den Stimm- rechten in %	gehalten von Nr.
Inland			
1.	IC Immobilien Holding AG, Unterschleißheim („IC AG“)		
2.	IC PropertyOne Consulting GmbH (vorher IC Immobilien Consulting- und Anlagegesellschaft mbH), Unterschleißheim („IC GmbH“)	100,0	1
3.	IC Immobilien Service GmbH, Unterschleißheim („ICIS“)	100,0	1
4.	IC Fonds GmbH, Unterschleißheim („ICF“)	100,0	1
5.	IC Beteiligungs-Treuhand GmbH, Unterschleißheim („IC BT“)	92,0	1
6.	IC Grundbesitzgesellschaft mbH & Co. Immobilien KG, Unterschleißheim („ICGI“)	92,1	4
7.	IC Grundbesitz GmbH & Co. Bankgebäude Chemnitz KG, Regensburg („ICGB“)	100,0	1
8.	IC PropertyOne Asset und Real Estate Management GmbH, Frankfurt („ICP1“) seit 01. 10. 2010	99,0	1
9.	Azur PropertyOne GmbH, Frankfurt („Azur P1“) seit 01. 10. 2010	100,0	8
Ausland			
10.	Regentor IC Investments Inc., Toronto/Kanada („RICI“) bis 31. 10. 2009	100,0	1
11.	IC Fonds Sheppard Avenue Inc., Toronto/Kanada („SAI“) bis 31. 10. 2009	100,0	10
12.	IC Fonds Toronto Burlington Inc., Toronto/Kanada („TBI“) bis 31. 10. 2009	100,0	10
13.	Euro-Canada IC Properties Inc., Toronto/Kanada („EC“) bis 31. 10. 2009	80,0	10
14.	Wigamog IC Inc. Toronto/Kanada („WICI“) bis 31. 10. 2009	100,0	10
15.	Euro American Properties Inc., Novato/USA („EAP“) in 2009 liquidiert	100,0	1

Veränderungen im Konsolidierungskreis

Die kanadischen Tochterunternehmen wurden nach Veräußerung von 75% der Beteiligung an der Regentor IC Investments Inc., Toronto/Kanada, an einen kanadischen Kooperationspartner zum 31.10.2009 entkonsolidiert. Seit dieser Zeit wird das Unternehmen als assoziiertes Unternehmen in den Konzernabschluss einbezogen.

Unternehmenserwerb PropertyOne GmbH

Mit Vertrag vom 14.09.2010 erwarb die IC AG 99% der Geschäftsanteile der PropertyOne GmbH, Frankfurt/Main. Die PropertyOne GmbH ist ein führendes Immobiliendienstleistungsunternehmen auf dem Gebiet des Asset und Property Managements mit Büros in Frankfurt und Berlin. Die Firma wurde inzwischen in IC PropertyOne Asset and Real Estate Management GmbH („ICP1“) geändert. 100%ige Tochtergesellschaft der ICP1 ist die Azur PropertyOne GmbH. Diese Gesellschaft war als Zwischenholding zum Erwerb einer Beteiligung kurz vor dem 30.09.2010 gegründet worden.

Der Kaufpreis bestand aus einer Barzahlung von T€ 340,0 sowie in der Lieferung von 190.400 Stück Aktien der IC Immobilien Holding AG. Die Abtretung der Anteile erfolgte zum Stichtag 30.09.2010. Die Bewertung der zu liefernden Aktien erfolgte mit dem Börsenkurs am 30.09.2010 in Höhe von € 2,70 je Aktie. Der Wert der zu liefernden Aktien betrug damit T€ 540,1; der Gesamtkaufpreis belief sich auf T€ 854,1. Erwerbsnebenkosten in Höhe von T€ 27,6 wurden zu Lasten des Aufwands gebucht und sind unter den Allgemeinen Verwaltungskosten ausgewiesen. Der Erwerb lässt sich wie folgt darstellen:

in T€	
Immaterielle Vermögenswerte	35,6
Sachanlagen	94,3
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	466,6
Sonstige Vermögenswerte	59,6
Liquide Mittel	429,9
Rückstellungen	(186,2)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(69,0)
Finanzverbindlichkeiten	(51,3)
Sonstige Verbindlichkeiten	(90,0)
Nettovermögen	689,5
Fremdanteil 1 %	(6,9)
Erworbener Eigenanteil	682,6
Goodwill	171,5
Kaufpreis	854,1

Der Unterschiedsbetrag zwischen dem vereinbarten Kaufpreis und dem beizulegenden Zeitwert des erworbenen Anteils am Nettovermögen wurde in vollem Umfang als Goodwill angesetzt, da Synergien aus dem Unternehmenszusammenschluss erwartet werden.

Die ICP1 hat in der Zeit vom 01.10. bis zum 31.12.2010 Umsätze in Höhe von T€ 838,2 erzielt und mit einem Fehlbetrag von T€ 93,4 zum Konzerngesamtergebnis beigetragen. Hätte der Erwerb des Unternehmens bereits zum 01.01.2010 stattgefunden, wäre seitens ICP1 ein Beitrag zum Konzernumsatz in Höhe von T€ 3.529,6 angefallen; der Beitrag zum Konzernjahresfehlbetrag wäre ein Verlust von T€ 78,7 gewesen.

Fremdwährung

Die funktionale Währung der IC Immobilien Holding AG und der inländischen Tochtergesellschaften ist der Euro. Fremdwährungsgeschäfte werden mit den zum Transaktionszeitpunkt geltenden Wechselkursen in die funktionale Währung umgerechnet. Aus der Abwicklung dieser Geschäfte sowie aus der Umrechnung monetärer Fremdwährungsposten zum Stichtagskurs resultierende Fremdwährungsgewinne und -verluste werden erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Fremdwährung

Die Abschlüsse der im Geschäftsjahr 2009 mehrheitlich verkauften Konzerngesellschaften Regentor IC Investment Inc., Toronto/Kanada und Tochtergesellschaften sowie der im Geschäftsjahr 2009 liquidierten Euro American Properties Inc., Novato/USA, deren funktionale Währung der kanadische bzw. der US-amerikanische Dollar ist bzw. war, wurden bis zu Ihrer Entkonsolidierung zum 31.10.2009 bzw. zum 31.08.2009 wie folgt in die Berichtswährung umgerechnet:

- Vermögenswerte und Schulden wurden zu den jeweiligen Bilanzstichtagskursen umgerechnet.
- Die Posten der Gewinn- und Verlustrechnung wurden zu den Durchschnittskursen der Periode umgerechnet.
- Sämtliche sich ergebende Umrechnungsunterschiede wurden erfolgsneutral in einem gesonderten Posten im Eigenkapital erfasst.
- Bei Abgang wurden die bis dahin erfolgsneutral erfassten Umrechnungsunterschiede zu Gunsten/Lasten des Ergebnisses verrechnet.

Folgende Umrechnungskurse wurden im Konzernabschluss verwandt:

1 Euro =	CAD	USD
Durchschnitt Januar bis August 2009	n/a	1,3546
31.08.2009	n/a	1,4276
Durchschnitt Januar bis Oktober 2009	1,5907	n/a
31.10.2009	1,5855	1,4802
Durchschnitt November bis Dezember 2009	1,5611	n/a
31.12.2009	1,5100	1,4405
Durchschnitt Januar bis Dezember 2010	1,3651	n/a
31.12.2010	1,3370	n/a

Immaterielle Vermögenswerte

Geschäfts- oder Firmenwerte (Goodwill) werden zu Anschaffungskosten bilanziert und jährlich auf Werthaltigkeit durch einen Impairment-Test überprüft und gegebenenfalls bei eingetretener Wertminderung an ihren erzielbaren Betrag angepasst.

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Computer Software

Erworbene Computer-Software-Lizenzen werden mit den Kosten aktiviert, die für den Erwerb der Lizenzen und Nutzbarmachung der Software angefallen sind. Die aktivierten Kosten werden linear über die erwartete wirtschaftliche Nutzungsdauer (3 - 5 Jahre) abgeschrieben. Mit der Entwicklung und Pflege von Computer-Software verbundene Kosten werden sofort als Aufwand erfasst.

Sachanlagen

Sachanlagen bestehen aus Mietereinbauten in angemieteten Geschäftsräumen sowie Betriebs- und Geschäftsausstattung (insbesondere Fahrzeuge). Sie werden zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert und linear in 3 bis 10 Jahren abgeschrieben.

Gewinne und Verluste aus Abgängen ergeben sich aus der Differenz zwischen Veräußerungserlös und Buchwert und werden in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien / Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien umfassen Grundstücke und Gebäude, die zur Erzielung von Mieteinnahmen oder zum Zwecke der Wertsteigerung gehalten und nicht für die Erbringung von Dienstleistungen, für Verwaltungs- oder Vertriebszwecke genutzt werden. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien werden zum Zeitpunkt des Zugangs zunächst mit den Anschaffungskosten einschließlich Transaktionskosten erfasst. Die Folgebewertung erfolgt mit dem beizulegenden Zeitwert. Nach IAS 40 soll dieser bevorzugt auf Basis festgestellter Marktpreise oder durch Vergleich mit annähernd identischen Bewertungsobjekten ermittelt werden. Die Konzernimmobilien unterscheiden sich jedoch nach Alter, Lage, Ausstattung und Größe. Die Bewertung erfolgt daher auf Basis des in der Wertermittlungsverordnung (WertV) normierten Ertragswertverfahrens (mit getrennter Ermittlung des Bodenwertes) unter Berücksichtigung der bestehenden vertraglichen Mietverhältnisse und des gegenwärtigen Marktzinsniveaus. Der sich hieraus ergebende beizulegende Zeitwert ist inhaltlich identisch mit dem Begriff des Marktwerts. Der Konzern hat zum 31.12.2010 sämtliche als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in den Posten „Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte“ wegen der Absicht zur Veräußerung dieser Immobilien umgegliedert. Für sämtliche Immobilien, die vom Konzern unter diesem Posten ausgewiesen werden, liegen zeitnahe externe Marktwertgutachten vor.

Wertminderungen

Zu jedem Bilanzstichtag überprüft der Konzern die Buchwerte der immateriellen Vermögenswerte, Sachanlagen sowie der „at equity“ bewerteten Beteiligungen dahingehend, ob Anhaltspunkte für eine möglicherweise eingetretene Wertminderung vorliegen. Liegt ein solcher Anhaltspunkt vor, wird ein Werthaltigkeitstest (impairment test) durchgeführt. Für Firmenwerte und andere immaterielle Vermögenswerte mit zeitlich unbestimmter Nutzungsdauer wird mindestens jährlich ein Wertminderungstest durchgeführt. Ein Wertminderungsaufwand wird in Höhe des Betrages erfasst, um den der Buchwert eines Vermögenswertes seinen erzielbaren Betrag übersteigt. Der erzielbare Betrag entspricht dem höheren Betrag aus Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten und Nutzungswert. Sofern kein erzielbarer Betrag für einen einzelnen Vermögenswert ermittelt werden kann, wird der erzielbare Betrag für die kleinste identifizierbare Gruppe von Vermögenswerten (Cash Generating Unit) bestimmt, welcher der betreffende Vermögenswert zugeordnet werden kann. Ergibt sich bei einer vorgenommenen Wertminderung zu einem späteren Zeitpunkt ein höherer erzielbarer Betrag des Vermögenswertes oder der Cash Generating

Unit, erfolgt eine entsprechende Wertaufholung, jedoch begrenzt bis zur Höhe der fortgeführten Anschaffungskosten. Wertaufholungen bei wertgeminderten Firmenwerten sind nicht zulässig.

Finanzielle Vermögenswerte

Die finanziellen Vermögenswerte umfassen im langfristigen Bereich Beteiligungen, Kaufpreisforderungen und Ausleihungen. Im kurzfristigen Bereich handelt es sich um die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, sonstige Forderungen und Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente (Bankguthaben).

Finanzielle Vermögenswerte werden bei ihrem erstmaligen Ansatz mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet. Die Folgebewertung richtet sich nach der gemäß IAS 39 durchzuführenden Klassifizierung. Im IC-Konzern werden folgende Kategorien unterschieden:

Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte

Es handelt sich um sonstige Beteiligungen und langfristige Wertpapiere, die aufgrund der Fair Value-Option beim erstmaligen Ansatz als zum beizulegenden Zeitwert zu bewertende Vermögenswerte eingestuft wurden. Die Werte werden in regelmäßigen Abständen nach einem einheitlichen Bewertungsmodell ermittelt. Die Bewertung und deren Ergebnisse werden vom Vorstand überwacht. Soweit der beizulegende Zeitwert nicht verlässlich bestimmt werden kann, erfolgt die Bewertung zu Anschaffungskosten.

Kredite und Forderungen

In dieser Kategorie werden alle Ausleihungen und Forderungen mit festen oder bestimmaren Zahlungen erfasst, die nicht an einem aktiven Markt notiert sind. Kredite und Forderungen werden nach der Effektivzinsmethode zu fortgeführten Anschaffungskosten abzüglich etwaiger Wertminderungen bewertet. Forderungen mit einer erwarteten Laufzeit von mehr als einem Jahr werden abgezinst. Der Abzinsungsbetrag wird ratierlich bis zur Fälligkeit der Forderung als Zinsertrag vereinnahmt. Sofern Zweifel an der Einbringlichkeit von Forderungen bestehen, wird der niedrigere realisierbare Betrag angesetzt. Erkennbare Einzelrisiken werden durch Wertberichtigungen berücksichtigt und auf separaten Wertberichtigungskonten erfasst. Zur Bestimmung der Wertberichtigungen sind in erheblichem Maße Einschätzungen, basierend auf Bonitätsanalysen erforderlich. Die direkte Herabsetzung des Buchwertes oder die Ausbuchung zuvor gebildeter Wertberichtigungen erfolgen erst, wenn die Uneinbringlichkeit einer Forderung feststeht.

Finanzielle Vermögenswerte werden ausgebucht, wenn die vertraglichen Rechte auf Cash Flows auslaufen oder der Vermögenswert sowie alle wesentlichen mit dem Eigentum verbundenen Risiken und Chancen auf einen Dritten übertragen werden.

Zur Zeit bestehen im IC-Konzern keine Sicherungs- oder Optionsgeschäfte. Demzufolge entfällt der Ansatz von derivativen Finanzinstrumenten. Bei dem assoziierten Unternehmen Fair Value REIT AG besteht ein Cash Flow Hedge.

Latente Steuern

Latente Steuern werden nach der sog. Liability-Methode auf temporäre Unterschiede zwischen den Wertansätzen in der Konzernbilanz und der Steuerbilanz sowie auf steuerliche Verlustvorträge angesetzt. Temporäre Differenzen werden grundsätzlich immer berücksichtigt, wenn sie zu passiven latenten Steuern führen. Aktive latente Steuern werden nur dann berücksichtigt, wenn es wahrscheinlich ist, dass die entsprechenden Steuervorteile auch realisiert werden. Aktive und passive latente Steuern werden

auch auf temporäre Differenzen angesetzt, die im Rahmen von Unternehmenserwerben entstehen, jedoch nicht auf hierbei bilanzierte Firmenwerte.

Zur Berechnung latenter Steuern werden die Steuersätze zukünftiger Jahre herangezogen, soweit sie bereits gesetzlich festgeschrieben sind oder das Gesetzgebungsverfahren im Wesentlichen abgeschlossen ist.

Gezeichnetes Kapital

Alle Anteile werden als Eigenkapital ausgewiesen. Kosten, die in direktem Zusammenhang mit der Ausgabe neuer Aktien stehen, werden nach Abzug von Ertragsteuern – sofern solche anfallen – von den Emissionserlösen abgezogen und damit direkt im Eigenkapital erfasst.

Pensionsrückstellungen

Im Konzern bestehen zum einen arbeitgeberfinanzierte individuell erteilte Renten- und Kapitalzusagen an derzeitige und frühere leitende Mitarbeiter. Bei diesen Zusagen richtet sich die Höhe der Pensionsleistung, die der Mitarbeiter nach seiner Pensionierung erhält, u. a. nach der Zahl der Dienstjahre. Zum anderen bestehen arbeitnehmerfinanzierte Kapitalzusagen an einzelne Mitarbeiter, deren Höhe grundsätzlich fest ist. In beiden Fällen hat der Arbeitgeber für die erteilten Versorgungszusagen – von einer Ausnahme abgesehen – Rückdeckungsversicherungen abgeschlossen, die an die Mitarbeiter verpfändet sind. Sämtliche Versorgungszusagen werden im Konzernabschluss als leistungsorientierte Pensionsverpflichtungen behandelt.

Die Verbindlichkeit aus einer leistungsorientierten Versorgungszusage entspricht dem Barwert der Verpflichtung zum Bilanzstichtag, abzüglich des beizulegenden Zeitwerts des Planvermögens. Die Verpflichtung wird jährlich von einem unabhängigen Versicherungsmathematiker nach der Anwartschaftsbarwertmethode (projected unit credit method) berechnet. Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste, die sich aus Abweichungen zwischen versicherungsmathematischen Annahmen und tatsächlich eingetretenen Werten sowie notwendigen Änderungen versicherungsmathematischer Annahmen ergeben, werden sofort ergebniswirksam verbucht. Von dem Wahlrecht, solche Gewinne oder Verluste erst dann zu berücksichtigen, wenn sie einen bestimmten Grenzwert überschreiten (Korridormethode) oder sie erfolgsneutral direkt im Eigenkapital zu erfassen, wird kein Gebrauch gemacht.

Sonstige Rückstellungen

Rückstellungen werden gebildet, wenn für den Konzern am Bilanzstichtag eine rechtliche oder faktische Verpflichtung aus Ereignissen der Vergangenheit entstanden ist und diese Verpflichtung wahrscheinlich zu einem Abfluss von Ressourcen führen wird, deren Höhe verlässlich geschätzt werden kann. Rückstellungen für drohende Verluste aus ungünstigen Verträgen werden gebildet, wenn der aus dem Vertrag resultierende erwartete wirtschaftliche Nutzen geringer ist als die zur Vertragserfüllung unvermeidbaren Kosten.

Minderheitenanteile an Personengesellschaften

Minderheitsgesellschafter der in den Konzernabschluss einbezogenen Immobilienpersonengesellschaften haben das Recht zur Kündigung ihrer Beteiligung. Daher werden die Anteile dieser Gesellschafter am Gesellschaftskapital der Tochterunternehmen nach dem derzeit geltenden IAS 32 als potentielle Abfindungsansprüche angesehen und in der Konzernbilanz als Verbindlichkeiten ausgewiesen. Die Bewertung erfolgt bei erstmaligem Ansatz zum beizulegenden Zeitwert, der dem Anteil der Minderheitsgesellschafter am Nettovermögenswert der jeweiligen Gesellschaft entspricht. In der Folge wird die Verpflichtung

zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Gewinnanteile erhöhen, Verlustanteile und Ausschüttungen vermindern die Verpflichtung. Die ausgewiesene Verbindlichkeit entspricht damit dem rechnerischen Anteil der Minderheitsgesellschafter an dem in der Konzernbilanz ausgewiesenen Reinvermögen der jeweiligen Tochtergesellschaft zu Verkehrswerten.

Finanzielle Verbindlichkeiten

Finanzielle Verbindlichkeiten werden im Zeitpunkt der Erstbilanzierung zum Zeitwert abzüglich Transaktionskosten angesetzt. Die Folgebewertung erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Berücksichtigung der Effektivzinsmethode.

Ergebnisrealisierung

Die Umsatzerlöse beinhalten die Gegenleistung für die erbrachten Dienstleistungen, nach Abzug von Mehrwertsteuer, Rabatten und Nachlässen und nach Eliminierung der Konzerninnenumsätze. Dienstleistungsumsätze werden in der Rechnungsperiode verbucht, in der die Dienstleistungen erbracht wurden. Mieterträge werden linear über die Laufzeit der Mietverhältnisse erfasst. Keine Umsätze werden ausgewiesen, wenn wesentliche Risiken bezüglich des Erhalts der Gegenleistung bestehen.

Gewinne oder Verluste aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden realisiert, wenn neben dem Verfügungsrecht die wesentlichen Risiken und Chancen auf den Erwerber übergehen und es wahrscheinlich ist, dass der wirtschaftliche Nutzen aus dem Geschäft dem Konzern zufließen wird.

Zinserträge werden unter Berücksichtigung des ausstehenden Kapitalbetrags und des geltenden Zinssatzes zeitanteilig vereinnahmt. Zinserträge und Zinsaufwendungen werden auf Basis der Effektivzinsmethode erfasst.

Gewinnausschüttungen aus Anteilen werden erfasst, wenn der Rechtsanspruch des Anteilseigners aus Anteilen entstanden ist.

Die Erstellung des Konzernabschlusses erfordert, dass das Management Schätzungen vornimmt und Annahmen trifft, wodurch die Höhe der berichteten Beträge und die diesbezüglichen Anhangangaben beeinflusst werden. Alle Schätzungen und Annahmen werden nach bestem Wissen und Gewissen getroffen, um ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns zu vermitteln.

Schätzungen und
Ermessensausübungen
im Rahmen der
Rechnungslegung

In Ermangelung festgestellter Marktpreise erfordert die Ermittlung beizulegender Zeitwerte, dass das Management bzw. die von ihm beauftragten Gutachter Schätzungen vornehmen und Annahmen treffen. Alle Schätzungen und Annahmen werden nach bestem Wissen und Gewissen getroffen, um ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns zu vermitteln.

Beizulegende Zeitwerte sind insbesondere zu ermitteln bei:

a) Bilanzierung von Unternehmenserwerben

Bei der Erstkonsolidierung werden alle identifizierbaren Vermögenswerte, Verbindlichkeiten und Eventualverbindlichkeiten zu beizulegenden Zeitwerten zum Erwerbsstichtag angesetzt. Eine der wesentlichsten Schätzungen ist die Bestimmung der zum Erwerbsstichtag jeweils beizulegenden Zeitwerte

dieser Vermögenswerte und Verbindlichkeiten. Als Basis für die Bewertung von Immobilien dienen Gutachten unabhängiger Gutachter zu einem Stichtag, der nicht mehr als drei Monate vor oder nach dem Erwerb liegt. Langfristige Verbindlichkeiten werden auf der Grundlage des am Erwerbsstichtag geltenden Marktzinsniveaus unter Berücksichtigung eines angemessenen Bonitätszuschlags bewertet. Im Berichtsjahr wurden 99% der Anteile an der PropertyOne GmbH erworben. Dieses Unternehmen hat weder Immobilien, noch langfristige Verbindlichkeiten.

b) Firmenwerte (Goodwill)

Wie bei der Darstellung der wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden erwähnt, überprüft der Konzern jährlich, ob eine Wertminderung der Firmenwerte eingetreten ist. Dabei ist der erzielbare Betrag der Cash Generating Unit zu schätzen, der die Firmenwerte zugeordnet sind. Die Bestimmung des erzielbaren Betrags beinhaltet die Vornahme von Anpassungen und Schätzungen bei der Prognose und Diskontierung der künftigen Cash-Flows. Obwohl das Management davon ausgeht, dass die zur Berechnung des erzielbaren Betrags verwendeten Annahmen angemessen sind, könnten etwaige unvorhersehbare Veränderungen dieser Annahmen zu einem Wertminderungsaufwand führen, der die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage nachhaltig beeinflussen könnte. Die Buchwerte der Firmenwerte belaufen sich zum 31. 12. 2010 auf T€ 2.303,5.

c) Werthaltigkeit von „at equity“ bewerteten Beteiligungen

Zu jedem Bilanzstichtag hat das Management einzuschätzen, ob irgendein Anhaltspunkt dafür vorliegt, dass der Buchwert wertgemindert sein könnte. In diesem Falle muss der erzielbare Betrag des betreffenden Vermögenswertes geschätzt werden. Der erzielbare Betrag entspricht dem beizulegenden Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten oder dem Nutzungswert, falls dieser höher liegt. Die Buchwerte der „at equity“ bewerteten Beteiligungen belaufen sich zum 31. 12. 2010 auf T€ 17.247,6.

d) Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte

Bei der Schätzung der beizulegenden Zeitwerte durch den beauftragten Gutachter bestehen im Rahmen des Ertragswertverfahrens Schätzbandbreiten im Hinblick auf die erwarteten Mieterträge und Instandhaltungen sowie deren Diskontierung. Die Verkehrswerte der zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte belaufen sich zum 31. 12. 2010 auf T€ 9.756,0.

e) Ertragsteuern

Der Konzern ist zur Entrichtung von Ertragsteuern verpflichtet. Die Berechnung der Ertragsteuern basiert auf vernünftigen Einschätzungen und Annahmen des Managements. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass sich aufgrund von Unwägbarkeiten bei der endgültigen Steuerfestsetzung Abweichungen ergeben, die sich auf die Höhe der Steuerverbindlichkeiten auswirken. Zu jedem Bilanzstichtag prüft der Konzern, ob es hinreichend wahrscheinlich ist, dass die Steuervorteile im Zusammenhang mit dem Ansatz aktiver latenter Steuern realisiert werden. Dies erfordert vom Management u. a. die Beurteilung der Steuervorteile, die sich aus vorhandenen Steuerstrategien und dem künftigen zu versteuernden Einkommen ergeben, sowie die Berücksichtigung weiterer positiver und negativer Faktoren. Die ausgewiesenen aktiven latenten Steuern könnten sich verringern, falls die in diesem Zusammenhang getroffenen Annahmen und Einschätzungen nicht oder nicht in vollem Umfang Bestand haben oder falls durch Änderungen der aktuellen Steuergesetzgebung die Realisierbarkeit künftiger Steuervorteile in zeitlicher Hinsicht oder in ihrer Höhe beschränkt wird. Zum 31. 12. 2010 sind latente Steuern in Höhe von T€ 1.434,3 aktiviert und in Höhe von T€ 231,9 passiviert.

Obwohl das Management davon ausgeht, dass die für alle Schätzungen getroffenen Annahmen realistisch und angemessen sind, kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Wertansätze durch veränderte Rahmenbedingungen und das Ausbleiben erwarteter Marktentwicklungen in der Zukunft angepasst werden müssen.

Erläuterungen zur Konzern-Bilanz

in T€	Goodwill	Software	Gesamt
Anschaffungskosten			
Stand 01.01.2009	2.455,3	1.195,5	3.650,8
Veränderung Konsolidierungskreis	(137,0)	(26,8)	(163,8)
Zugänge	0,0	81,0	81,0
Abgänge	0,0	(4,2)	(4,2)
Kursdifferenzen	10,5	2,0	12,5
Stand 31.12.2009	2.328,8	1.247,5	3.576,3
Veränderung Konsolidierungskreis	171,5	35,6	207,1
Zugänge	0,0	14,5	14,5
Abgänge	0,0	(2,2)	(2,2)
Umbuchungen	0,0	468,2	468,2
Stand 31.12.2010	2.500,3	1.763,6	4.263,9
Aufgelaufene Abschreibungen			
Stand 01.01.2009	299,9	522,9	822,8
Veränderung Konsolidierungskreis	(111,6)	(36,6)	(148,2)
Zugänge	0,0	204,4	204,4
Kursdifferenzen	8,5	2,2	10,7
Stand 31.12.2009	196,8	692,9	889,7
Zugänge	0,0	208,5	208,5
Abgänge	0,0	(2,2)	(2,2)
Umbuchungen	0,0	468,2	468,2
Stand 31.12.2010	196,8	1.367,4	1.564,2
Buchwerte			
Stand 01.01.2009	2.155,4	672,6	2.828,0
Stand 31.12.2009	2.132,0	554,6	2.686,6
Stand 31.12.2010	2.303,5	396,2	2.699,7

(1) Immaterielle
Vermögenswerte

Der Goodwill ist ausschließlich dem Segment Property und Asset Management zugeordnet. Dieses Segment stellt eine Zahlungsmittel generierende Einheit dar. Der für dieses Segment erzielbare Betrag wird durch Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts abzüglich Verkaufskosten bestimmt. Bei der Berechnung des beizulegenden Werts werden die voraussichtlichen Cash Flows auf der Basis der vom Vorstand genehmigten aktualisierten Planung für die Jahre 2011 bis 2014 verwandt. Für die Zeit danach werden die Cash Flows des letzten Planjahres unter Berücksichtigung einer Wachstumsrate von 1% p.a. angesetzt. Die Cash Flows wurden unter Verwendung eines durchschnittlichen Kapitalkostensatzes von 4,45% (2009: 5,01%) abgezinst. Auch eine Erhöhung des Abzinsungssatzes um einen Prozentpunkt würde zu keinem Goodwill-Impairment führen.

(2) Sachanlagen

in T€	Mietereinbauten	Betriebs- und Geschäftsausstattung	Gesamt
Anschaffungskosten			
Stand 01.01.2009	341,9	1.479,0	1.820,9
Veränderung Konsolidierungskreis	0,0	(139,8)	(139,8)
Zugänge	0,0	33,7	33,7
Abgänge	0,0	(178,3)	(178,3)
Kursdifferenzen	0,0	10,6	10,6
Stand 31.12.2009	341,9	1.205,2	1.547,1
Veränderung Konsolidierungskreis	0,0	94,3	94,3
Zugänge	0,0	39,2	39,2
Umbuchungen	0,0	580,5	580,5
Abgänge	0,0	(238,7)	(238,7)
Stand 31.12.2010	341,9	1.680,5	2.022,4
Aufgelaufene Abschreibungen			
Stand 01.01.2009	147,1	875,5	1.022,6
Veränderung Konsolidierungskreis	0,0	(116,0)	(116,0)
Zugänge	30,8	203,8	234,6
Abgänge	0,0	(152,9)	(152,9)
Kursdifferenzen	0,0	8,2	8,2
Stand 31.12.2009	177,9	818,6	996,5
Zugänge	30,8	142,2	173,0
Umbuchungen	0,0	580,5	580,5
Abgänge	0,0	(233,0)	(233,0)
Stand 31.12.2010	208,7	1.308,3	1.517,0
Buchwerte			
Stand 01.01.2009	194,8	603,5	798,3
Stand 31.12.2009	164,0	386,6	550,6
Stand 31.12.2010	133,2	372,2	505,4

Die Mietereinbauten betreffen Umbauten einer Teilfläche im Rabensteincenter, Chemnitz, die vom Konzern bis zum 31.08.2012 (zuzüglich Option für weitere fünf Jahre) angemietet ist.

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien haben sich wie folgt entwickelt:

in T€	Geschäftsjahr	
	2010	2009
Anschaffungskosten		
Stand zu Beginn des Jahres	9.131,6	9.131,6
Zugänge aus nachträglichen Anschaffungskosten	67,8	0,0
Abgänge	(1.181,7)	0,0
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	(8.017,7)	0,0
Stand am Ende des Jahres	0,0	9.131,6
Kumulierte Wertveränderungen		
Stand zu Beginn des Jahres	1.848,4	1.547,4
Höherbewertungen	105,0	464,0
Tieferbewertungen	(215,1)	(163,0)
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	(1.738,3)	0,0
Stand am Ende des Jahres	0,0	1.848,4
Buchwert = Marktwert		
Zu Beginn des Jahres	10.980,0	10.679,0
Am Ende des Jahres	0,0	10.980,0

(3) Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien / Zur Veräußerung vorgesehene langfristige Vermögenswerte

Im Gegensatz zu den Vorjahren wird nun mit hoher Wahrscheinlichkeit erwartet, dass der gesamte Bestand an Immobilien während des Geschäftsjahres 2011 veräußert werden kann. Die Bewertung erfolgte unverändert mit dem beizulegenden Zeitwert.

Es handelt sich um folgende Objekte:

in T€	31. Dezember	
	2010	2009
Baugrundstücke ohne bzw. mit geringfügiger Bebauung zur gewerblichen Nutzung		
Chemnitz, Chemnitz Passage	1.470,0	1.600,0
Chemnitz, Oberfrohaer Straße	570,0	570,0
	2.040,0	2.170,0
Grundstücke mit Wohn- und Geschäftsbauten		
Aue, Schneeberger Straße 3 (Wohn- und Geschäftsgebäude)	860,0	860,0
Aue, Schneeberger Straße 142 f (Wohngebäude)	111,0	129,0
Bad Bramstedt, Bleeck (4 Eigentumswohnungen)	210,0	210,0
Chemnitz, Glauchauer Straße 15 (Wohn- und Geschäftsgebäude)	0,0	560,0
Chemnitz, Bornaer Straße (Wohn- und Bürogebäude)	230,0	200,0
Chemnitz, Glauchauer Straße 13 (Wohngebäude)	0,0	580,0
Chemnitz, Schloßstraße (Büro- und Wohngebäude)	1.060,0	1.080,0
Hartmannsdorf, Post- / C.Kirchhof-Straße (27 Eigentumswohnungen)	1.530,0	1.520,0
Hasloh, Bahnhofstraße (Wohn- und Geschäftsgebäude)	140,0	140,0
Holm, Hauptstraße (Wohn- und Geschäftsgebäude)	200,0	210,0
Kirchberg, Auerbacher Straße (2 Büros, 1 Praxis)	320,0	320,0
Mechelgrün, Birkenweg (Wohngebäude)	323,0	303,0
Neumünster, Johannisstraße 7 (Geschäftsgebäude)	85,0	80,0
Neumünster, Am Kamp (Wohn- und Geschäftsgebäude)	276,0	280,0
Neumünster, Kieler Straße (Wohn- und Geschäftsgebäude)	460,0	470,0
Neumünster, Mühlenstraße (Wohn- und Geschäftsgebäude)	370,0	360,0
Neumünster, Segeberger Straße (Wohn- und Geschäftsgebäude)	260,0	250,0
Pinneberg, Waldenauer Marktplatz (Wohn- und Geschäftsgebäude)	370,0	370,0
Rellingen, Hauptstraße (4 Eigentumswohnungen)	215,0	200,0
Zwickau, Goethestraße (5 Eigentumswohnungen)	460,0	450,0
Zwickau, Eduard-Soermus-Straße (2 Eigentumswohnungen)	170,0	170,0
	7.650,0	8.742,0
Erbaurechte mit Wohn- und Geschäftsbauten		
Prisdorf, Bahnhofstraße (Praxisgebäude)	66,0	68,0
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien (2009)	0,0	10.980,0
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte (2010)	9.756,0	0,0

Die beizulegenden Zeitwerte der Immobilien wurden von Herrn Dipl. Ing. Eberhard Hörmann, München, einem unabhängigen Sachverständigen, der nicht in Verbindung mit dem Konzern steht, ermittelt. Herr Hörmann verfügt über angemessene Qualifikationen sowie aktuelle Erfahrungen in der Immobilienbewertung. In Anlehnung an §194 BauGB wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der zum Bewertungszeitpunkt, auf den sich die Ermittlungen beziehen, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften sowie der Lage und den sonstigen Beschaffenheit des Bewertungsobjektes ohne Einfluss ungewöhnlicher und persönlicher Verhältnisse zu erzielen wäre. Der Verkehrswert entspricht dem Marktwert.

Der beizulegende Zeitwert ergibt sich danach aus dem um die Bewirtschaftungskosten gekürzten Jahresrohertrag, auf den nach Abzug der Bodenwertverzinsung ein der Restnutzungsdauer Rechnung tragender Vervielfältiger angewandt wird. Der Berechnung des Vervielfältigers wurde ein jeweils individueller Liegenschaftszins (zwischen 4,5% und 6%) zugrunde gelegt. Hieraus ergibt sich unter Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände und unter Einschluss des Bodenwerts der Ertragswert der Immobilie.

Aus der Vermietung dieser Immobilien resultieren Mieterträge von T€ 856,1 (2009: T€ 856,7) sowie direkt zurechenbare betriebliche Aufwendungen von T€ 359,6 (2009: T€ 464,5) sind in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung enthalten. Bedingte Mieteinnahmen aus umsatzabhängigen Mieten und Indexanpassungen waren unwesentlich.

Die aus diesen Immobilien zukünftig bis zur Kündbarkeit der Mietverträge mindestens erzielbaren Mieterträge betragen:

in T€	31. Dezember	
	2010	2009
Innerhalb eines Jahres	411,0	324,4
Zwischen einem und fünf Jahren	458,0	384,1
Nach mehr als fünf Jahren	184,3	268,5
	1.053,3	977,0

Die Immobilien sind mit Grundpfandrechten zugunsten der finanzierenden Kreditinstitute belastet. Vorkaufsrechte sowie wesentliche Beschränkungen hinsichtlich der Veräußerbarkeit der Immobilien bestehen nicht. Vertragliche Verpflichtungen zu Verbesserungen an den Immobilien betragen T€ 27 (Vorjahr: T€ 27). Aus einem Erbbaurechtsvertrag resultieren Zahlungsverpflichtungen bestehen in Höhe von T€ 3 p.a. bis zum 03.02.2025 (entschädigungsloser Heimfall des Erbbaurechts zu diesem Zeitpunkt).

(4) „At equity“ bewertete
Beteiligungen

Zusammensetzung und Entwicklung der „at equity“ bewerteten Beteiligungen lassen sich wie folgt darstellen:

in T€	Fair Value REIT-AG	BBV 08	RICII	Versch. amerik. Fonds	Gesamt
Anteiliges Eigenkapital					
Stand 01.01.2009	13.883,6	8.736,4	0,0	18,3	22.638,3
Umbuchung wg. Statusänderung	0,0	0,0	156,7	0,0	156,7
Laufendes Ergebnis	(526,1)	502,0	11,7	0,0	(12,4)
Verluste Cash flow hedge	(157,5)	0,0	0,0	0,0	(157,5)
Ausschüttungen	0,0	0,0	(20,2)	(31,1)	(51,3)
Abgänge	0,0	0,0	0,0	11,2	11,2
Kursdifferenzen	0,0	0,0	7,5	1,6	9,1
Übrige Veränderungen	36,5	0,0	0,0	0,0	36,5
Stand 31. 12. 2009	13.236,5	9.238,4	155,7	0,0	22.630,6
Laufendes Ergebnis	407,2	572,6	(27,8)	0,0	952,0
Verluste Cash flow hedge	(51,7)	0,0	0,0	0,0	(51,7)
Ausschüttungen	0,0	(784,5)	(91,6)	0,0	(876,1)
Kursdifferenzen	0,0	0,0	17,7	0,0	17,7
Übrige Veränderungen	11,4	0,0	0,0	0,0	11,4
Stand 31. 12. 2010	13.603,4	9.026,5	54,0	0,0	22.683,9
Wertberichtigung					
Stand 01.01.2009	(7.077,7)	0,0	0,0	0,0	(7.077,7)
Veränderung	1.668,0	0,0	0,0	0,0	1.668,0
Stand 31. 12. 2009	(5.409,7)	0,0	0,0	0,0	(5.409,7)
Veränderung	(26,6)	0,0	0,0	0,0	(26,6)
Stand 31. 12. 2010	(5.436,3)	0,0	0,0	0,0	(5.436,3)
Buchwerte					
Stand 01.01.2009	6.805,9	8.736,4	0,0	18,3	15.560,6
Stand 31. 12. 2009	7.826,8	9.238,4	155,7	0,0	17.220,9
Stand 31. 12. 2010	8.167,1	9.026,5	54,0	0,0	17.247,6

Das in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesene Ergebnis aus „at equity“ bewerteten Beteiligungen setzt sich wie folgt zusammen:

in T€	Geschäftsjahr	
	2010	2009
Anteiliges laufendes Ergebnis		
Fair Value REIT-AG		
– Anteiliges Bewertungsergebnis (nach Minderheitsanteilen und einschließlich von „at equity“ bewerteten Beteiligungen)	(727,0)	(1.777,0)
– Übriges laufendes Ergebnis	1.134,2	1.250,9
	407,2	(526,1)
BBV 08		
– Anteiliges Bewertungsergebnis	(483,0)	(591,1)
– Übriges laufendes Ergebnis	1.055,6	1.093,1
	572,6	502,0
Regentor IC Investment Inc.		
	(27,8)	11,7
	952,0	(12,4)
Sonstige ergebniswirksame Veränderungen des Beteiligungsbuchwerts		
Fair Value REIT-AG		
– Veränderung der Wertberichtigung	(26,6)	1.668,0
– Übrige	11,4	36,6
	936,8	1.692,2

Der Konzern hält unverändert 1.701.478 Aktien der Fair Value REIT-AG, München, dies entspricht 18,09% des gezeichneten Kapitals. Die Stimmrechtsquote von 20%, bei der vermutet wird, dass eine Gesellschaft assoziiertes Unternehmen ist, wird damit nicht erreicht. Aufgrund umfangreicher geschäftlicher Beziehungen sowie des Umstandes, dass ein Mitglied des Vorstands der IC Immobilien Holding AG Mitglied des Aufsichtsrats der Fair Value REIT-AG ist, ist jedoch davon auszugehen, dass die Fair Value REIT-AG ein assoziiertes Unternehmen ist, auf dessen Geschäfts- und Finanzpolitik der Konzern einen maßgeblichen Einfluss hat. Bei der Bilanzierung der Anteile an der Fair Value REIT-AG wurde zunächst die „equity-Methode“ angewandt. Zur Berücksichtigung des veränderten Börsenkurses wurde im zweiten Schritt die in den Vorjahren gebildete Wertberichtigung um T€ 26,6 auf T€ 5.436,3 erhöht. Im Ergebnis erfolgte die Bewertung der Beteiligung damit zum Jahresschlusskurs von € 4,80 (Vorjahr: € 4,60) je Aktie.

Die Fair Value REIT-AG haftet bei assoziierten Unternehmen aus dem Wiederaufleben der Kommanditistenhaftung gemäß § 172 Abs. 4 HGB in Höhe von T€ 1.615 (2009: T€ 2.249). Der Anteil der IC Gruppe (18,09%) beträgt T€ 292 (2009: T€ 407).

Der Konzern verfügt zum 31.12.2010 über Kommanditanteile im Nennwert von T€ 23.917,5 an der BBV Immobilien-Fonds Nr. 8 GmbH & Co. KG, Unterschleißheim, dies entspricht 49,8% des Festkapitals

bzw. der Stimmrechte. Der BBV 08 ist unverändert Eigentümer von drei Einzelhandelsimmobilien (Verkehrswerte zum 31.12.2010: T€ 30.420) sowie eines Seniorenzentrums (Verkehrswert zum 31.12.2010: T€ 12.200,0).

Zusammenfassende Finanzinformationen der Fair Value REIT-AG, des BBV 08 und der RICII, der wichtigsten nach der Equity-Methode bilanzierten assoziierten Unternehmen, enthält die nachfolgende Tabelle, wobei sich die Angaben jeweils auf 100% und nicht auf den Konzernanteil an diesen Unternehmen beziehen:

		31. Dezember	
in T€		2010	2009
Vermögenswerte			
– FairValue REIT-AG		195.963	203.809
– BBV 08		44.766	46.670
– RICII		524	1.048
Verbindlichkeiten			
– FairValue REIT-AG		121.405	131.089
– BBV 08		26.659	28.137
– RICII		308	346
		Geschäftsjahr	
in T€		2010	2009
Umsatzerlöse			
– FairValue REIT-AG		14.444	12.197
– BBV 08		4.063	4.377
– RICII		570	677

Die Buchwerte der „at equity“ bewerteten Beteiligungen, die als Sicherheiten für Verbindlichkeiten dienen, betragen T€ 17.136,1 (2009: T€ 17.010,1).

		31. Dezember	
in T€	2010	2009	
Freiwillig designierte, erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete Vermögenswerte			
Sonstige Beteiligungen	293,8	923,9	
Langfristige Wertpapiere	14,3	14,3	
Kredite und Forderungen			
Kaufpreisforderungen	167,9	288,0	
Liquidationsgebühr IC 08	55,9	55,9	
Ausleihungen an assoziierte Unternehmen			
IC 17	944,6	938,6	
IC 10	406,8	775,3	
IC 09	220,0	440,0	
Anzahlung für den Erwerb einer Beteiligung			
	35,0	0,0	
Gesamt	2.138,3	3.436,0	

(5) Finanzielle Vermögenswerte (langfristig)

Bei den sonstigen Beteiligungen handelt es sich überwiegend um Anteile an Immobilienfonds. Die Anteile wurden teilweise vom Konzern als Gründungsgesellschafter erworben. Der Bestand hat sich im Geschäftsjahr im Wesentlichen durch den Verkauf von Anteilen am IC Immobilienfonds & Co. Deutschland 17. KG („IC 17“) verringert. Die Bewertung erfolgt zum zuletzt bekannten beizulegenden Zeitwert, dieser wurde als sog. „innerer Wert“ aus den auf Sachverständigengutachten basierenden Verkehrswerten der vom jeweiligen Fonds gehaltenen Immobilien zuzüglich sonstiger Vermögenswerte und abzüglich Schulden ermittelt. Insgesamt ergaben sich Abschreibungen in Höhe von T€ 28,3 (2009: T€ 35,3) und Zuschreibungen in Höhe von T€ 0,0 (2009: T€ 69,8).

Die Kaufpreisforderungen betreffen verzinslich gestundete Forderungen aus dem Ende 2005 erfolgten Verkauf der Euro Pacific Properties Inc.. Der Vorjahreswert betrifft zusätzlich einen Immobilienverkauf.

Die Ausleihung an den IC 17 wird ausschüttungsabhängig, aktuell mit 4,0% p.a., verzinst. Die Tilgung ist freibleibend.

Bei der Ausleihung an den IC 10 handelt es sich um eine Sondereinlage ohne Stimmrecht, die hinter alle Verbindlichkeiten des IC 10 zurücktritt und in Abhängigkeit des Ergebnisses vor Abschreibungen mit 5% p.a. verzinst wird. Tilgungen erfolgen ausschüttungsabhängig und im Liquidationsfall bevorzugt. Im Berichtsjahr wurden Zinsen in Höhe von T€ 100,7 (einschließlich für Vorjahre) vereinnahmt. Ein Teilbetrag der Ausleihung in Höhe von T€ 430,0 wurde zum Nominalwert von T€ 430,0 an das Vorstandsmitglied Dr. Oscar Kienzle entgeltlich übertragen. Am Bilanzstichtag besteht eine Wertberichtigung der Ausleihung in Höhe von T€ 71,8.

Die Ausleihung an den IC 09 wird mit 4% p.a. verzinst. Die Tilgung ist freibleibend. Die Forderung wurde zu 50% (T€ 220,0) wertberichtigt.

(6) Forderungen
aus Lieferungen und
Leistungen

	31. Dezember	
in T€	2010	2009
Dritte		
Brutto – kurzfristig fällig	956,2	310,6
Brutto – überfällig	615,4	598,8
Wertberichtigungen	(227,0)	(202,2)
	1.344,6	707,2
Nahe stehende Unternehmen		
Brutto – kurzfristig fällig	286,1	172,9
Brutto – überfällig	572,8	495,5
Wertberichtigungen	(470,8)	(289,1)
	388,1	379,3
Gesamt	1.732,7	1.086,5

Kunden, auf die mehr als 5% der Gesamtsumme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen entfallen, waren die IC Fonds & Co. Gewerbeobjekte Ost-West KG (T€ 564,6 - davon wertberichtigt T€ 440,8), die EuroVal Immobilienbeteiligungen GmbH & Co. KG (T€ 161,1), der BBV Immobilienfonds Holland I GmbH & Co. KG i.L. (T€ 124,6), Ulf Schwarzenberg (T€ 127,2 - davon wertberichtigt T€ 98,6) und der BBV Immobilien-Fonds Nr. 4 GmbH & Co. KG (T€ 140,6).

Die Einzelwertberichtigungen betreffen ausschließlich überfällige Posten. Die Wertberichtigungen haben sich wie folgt entwickelt:

	Dritte		Nahe stehende Unternehmen	
in T€	2010	2009	2010	2009
Stand zu Beginn des Jahres	202,2	246,0	289,1	590,7
Inanspruchnahme	(23,1)	(103,5)	(29,7)	(301,6)
Auflösung	(15,1)	(51,5)	0,0	0,0
Zuführung	63,0	111,2	211,4	0,0
Stand am Ende des Jahres	227,0	202,2	470,8	289,1
Ausbuchungen wg. Uneinbringlichkeit	66,5	2,6	12,4	0,6
Eingang ausgebuchter Forderungen	0,1	7,6	0,0	0,0

Die Altersstruktur überfälliger, aber nicht wertgeminderter Forderungen ist wie folgt:

in T€	Dritte		Nahe stehende Unternehmen	
	2010	2009	2010	2009
	31. Dezember			
bis 30 Tage	74,8	162,0	2,9	28,0
31 bis 60 Tage	84,1	3,6	3,2	32,2
61 bis 90 Tage	4,7	2,5	0,9	6,0
91 bis 180 Tage	39,5	14,6	2,8	4,1
181 bis 365 Tage	80,4	49,0	19,8	4,0
länger als 365 Tage	104,9	164,9	72,4	132,1
	388,4	396,6	102,0	206,4

Für diese Forderungen wurden keine Wertberichtigungen gebildet, da keine Verschlechterung der Kreditwürdigkeit festgestellt wurde.

in T€	31. Dezember	
	2010	2009
Sonstige finanzielle Vermögenswerte (Guthaben, Kredite und Forderungen)		
Verpfändetes Festgeldguthaben	1.646,8	0,0
Darlehen EuroVal-Gruppe	1.115,1	988,9
Übrige kurzfristige Darlehen an Dritte	41,1	0,0
Kaufpreisforderungen	165,1	40,7
Rückabwicklungsanspruch / Anzahlung auf Beteiligungserwerb	0,0	466,0
Finanzierung einer Kommanditeinlage	245,7	245,7
Forderungen gegen nahe stehende Unternehmen	331,5	139,0
Forderungen gegen Mitarbeiter	10,2	10,1
Zinsabgrenzungen	42,9	51,5
Übrige Forderungen	115,1	161,4
	3.713,5	2.103,3
Umsatzsteuerforderungen	28,7	28,1
Übrige Vermögenswerte, Abgrenzungsposten	82,1	49,1
	3.824,3	2.180,5

(7) Sonstige Vermögenswerte

Das verpfändete Festgeldguthaben dient als Sicherheit für einen im Zusammenhang mit der Abwicklung der Nymphenburger Grundstücksges. b.R. übernommenen Bankkredit.

Die kurzfristigen Darlehen an die EuroVal-Gruppe betreffen ganz überwiegend die EuroVal Deutschland GmbH. Das Darlehen wird seit dem 01.01.2009 mit einem Zinssatz in Höhe von 2,5% p.a. verzinst. Als Sicherheit dienen die Komplementäreinlage an der EuroVal Immobilien Beteiligungen GmbH & Co. KG sowie Inhaberaktien an der Fair Value REIT-AG.

Die Kaufpreisforderungen betreffen eine im Vorjahr im langfristigen Bereich ausgewiesene Kaufpreisforderung aus einem Immobilienverkauf sowie die Restkaufpreisforderung aus dem im Vorjahr erfolgten Verkauf von Anteilen an der Regentor IC Properties Inc.

Die Finanzierung der Kommanditeinlage betrifft ein Darlehen an einen Gesellschafter des IC 17, der sich im Insolvenzverfahren befindet. Das Darlehen ist durch Verpfändung der finanzierten Kommanditanteile gesichert. Es besteht eine Wertberichtigung von T€ 300.

(8) Eigenkapital

Gezeichnetes Kapital

Das gezeichnete Kapital beträgt zum 31.12.2010 T€ 2.800,0 (2009: T€ 2.800,0). Es ist eingeteilt in 2.800.000 auf den Inhaber lautende, nennwertlose Stückaktien. (2009: 2.800.000). Alle Aktien sind ausgegeben, voll eingezahlt und befanden sich während des gesamten Berichtszeitraum und des Vorjahres in Umlauf. Rechnerisch entfällt auf jede Aktie ein Anteil am gezeichneten Kapital von € 1,00. Die Aktionäre sind zum Bezug der beschlossenen Dividenden berechtigt und verfügen in der Hauptversammlung über ein Stimmrecht je Aktie.

Genehmigtes Kapital

Nach der Satzung in der Fassung vom 24.02.2011 ist der Vorstand ermächtigt, das Grundkapital mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 15.05.2011 durch Ausgabe neuer, auf den Inhaber lautender nennwertloser Stückaktien gegen Bareinlagen oder Sacheinlagen einmalig oder mehrmals um bis zu insgesamt T€ 765,2 zu erhöhen (genehmigtes Kapital).

Kapitalrücklage

Die Kapitalrücklage enthält Agien aus den in den Vorjahren erfolgten Kapitalerhöhungen vermindert um Kapitalbeschaffungskosten.

Zur Durchführung einer beschlossenen Kapitalerhöhung geleistete Einlagen

Die Gegenleistung der im Geschäftsjahr erworbenen Anteile an der IC PropertyOne Asset und Real Estate Management GmbH bestand neben einer Barkomponente in der Lieferung von 190.400 Stückaktien der IC AG. In diesem Zusammenhang hat der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats aufgrund der in der Satzung festgelegten Ermächtigung beschlossen, das Grundkapital um T€ 190,4 zu erhöhen. Die Kapitalerhöhung wurde am 24.02.2011 in das Handelsregister eingetragen. Die bereits zum 30.09.2010 geleistete Einlage wurde mit dem Börsenkurs am Tage des Erwerbs der Anteile (€ 2,70) bewertet.

Wertänderungsrücklage

In dieser Rücklage wird erfolgsneutral die Wertänderung der „at equity“ bilanzierten Beteiligung an der Fair Value REIT-AG erfasst, soweit diese aus „Cash Flow Hedges“ der Beteiligungsgesellschaft resultiert.

Verlustvortrag

Im Verlustvortrag werden die im Konzern entstandenen aufgelaufenen (negativen) Ergebnisse ausgewiesen.

Anteile anderer Gesellschafter

Zusammensetzung und Entwicklung:

in T€	ICBT	EC	ICP1	Gesamt
Stand 01.01.2009	13,7	72,2	0,0	85,9
Ergebnis	7,8	(2,4)	0,0	5,4
Abgänge w. Statuswechsel des Unternehmens	0,0	(75,8)	0,0	(75,8)
Kursdifferenzen	0,0	6,0	0,0	6,0
Stand 31.12.2009	21,5	0,0	0,0	21,5
Zugänge	0,0	0,0	6,9	6,9
Ergebnis	3,9	0,0	(0,9)	3,0
Stand 31.12.2010	25,4	0,0	6,0	31,4

Leistungsorientierte Verpflichtungen des Konzerns ergeben sich hauptsächlich aus Pensionszusagen gegenüber den Mitgliedern des Vorstands. Es handelt sich dabei sowohl um Renten- als auch um Kapitalzusagen. Darüber hinaus wird allen Mitarbeitern die Möglichkeit gewährt, sich ergebende Ansprüche auf Erfolgsbeteiligung in Pensionsansprüche (Kapitalzusagen) umzuwandeln (sog. „deferred compensation“). Für die dem Vorstand und den übrigen Mitarbeitern gegebenen Pensionszusagen sind überwiegend Rückdeckungsversicherungen abgeschlossen, die an die Betroffenen verpfändet sind und daher als qualifizierte Versicherungspolice im Sinne von IAS 19 gelten.

(9) Pensionsrückstellungen

Die Entwicklung des Barwerts der Pensionsverpflichtungen und des beizulegenden Werts des Planvermögens lässt sich wie folgt darstellen:

in T€	Geschäftsjahr				
	2010	2009	2008	2007	2006
Barwert der Verpflichtungen					
Stand zu Beginn des Jahres	2.285,2	2.120,6	2.161,5	2.282,3	2.140,7
Dienstzeitaufwand	69,6	66,5	73,5	77,5	76,3
Zinsaufwand	137,1	126,0	105,6	91,3	85,7
Übertragungen	0,0	(20,4)	(47,7)	16,6	0,0
Auszahlungen	0,0	0,0	(8,6)	0,0	0,0
Versicherungsmathematische (Gewinne) Verluste	129,7	(7,5)	(163,7)	(306,2)	(20,4)
Stand am Ende des Jahres	2.621,6	2.285,2	2.120,6	2.161,5	2.282,3
Beizulegender Zeitwert des Planvermögens					
Stand zu Beginn des Jahres	1.681,0	1.579,4	1.509,6	1.350,0	1.244,1
Einzahlungen des Arbeitgebers	103,8	103,8	111,8	120,2	93,6
Übertragungen	0,0	(39,1)	(59,1)	16,6	0,0
Auszahlungen	0,0	0,0	(10,4)	0,0	0,0
Erwartete Erträge aus Planvermögen	42,0	38,5	27,5	28,3	29,2
Versicherungsmathematische Gewinne (Verluste)	4,7	(1,6)	0,0	(5,5)	(16,9)
Stand am Ende des Jahres	1.831,5	1.681,0	1.579,4	1.509,6	1.350,0
Nettoverpflichtung	790,1	604,2	541,2	651,9	932,3

Die Nettoverpflichtung entspricht den in der Bilanz ausgewiesenen Pensionsrückstellungen.

Die aus dem Planvermögen erwirtschafteten Erträge beliefen sich auf T€ 46,7 (2009: T€ 36,9; 2008: T€ 27,5; 2007: T€ 22,8; 2006: T€ 12,3).

Die erfahrungsbedingten Anpassungen der Schulden des Versorgungsplans bestanden aus Gewinnen (Verlusten) in Höhe von T€ (129,7) (2009: T€ 7,5; 2008: T€ 163,7; 2007: T€ 306,2; 2006: T€ 20,4). Für das Jahr 2011 werden Einzahlungen des Arbeitgebers von T€ 103,8 erwartet.

Der in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasste Pensionsaufwand (-ertrag) setzt sich wie folgt zusammen:

in T€	Geschäftsjahr	
	2010	2009
Dienstzeitaufwand		
in den Verwaltungskosten ausgewiesen	69,6	66,5
	69,6	66,5
Versicherungsmathematische (Gewinne) Verluste		
in den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesen	0,0	(5,9)
in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ausgewiesen	125,0	0,0
	125,0	(5,9)
Zinsaufwand	137,1	126,0
Erwarteter Ertrag aus dem Planvermögen	(42,0)	(38,5)
im Finanzergebnis ausgewiesen	95,1	87,5
	289,7	148,1

Es wurden folgende versicherungsmathematische Annahmen getroffen:

in %	Geschäftsjahr	
	2010	2009
Abzinsungssatz	5,5	6,0
Erwarteter Ertrag aus Planvermögen	2,5	2,5
Erwarteter Gehalts- und Rentenanstieg	1,5	1,5

Der Konzern hat im Berichtsjahr T€ 464,7 (2009: T€ 543,7) an Beiträgen zur gesetzlichen Rentenversicherung gezahlt. Sonstige beitragsorientierte Pensionsregelungen bestehen im Konzern nicht.

(10) Sonstige Rückstellungen
(lang- und kurzfristig)

in T€	Stand 01. 01. 2010	Änderung Kon- solid.- kreis	Inan- spruch- nahme	Auflö- sung	Zufüh- rung	Aufzin- sung	Stand 31.12. 2010
Drohverluste	400,0	0,0	(103,0)	0,0	342,2	0,0	639,2
Mietzuschüsse	664,0	0,0	(130,0)	0,0	0,0	26,5	560,5
Schadensersatz	76,9	0,0	(12,4)	0,0	0,0	0,0	64,5
Gewährleistung	39,4	0,0	0,0	(19,0)	0,0	0,0	20,4
Prozessrisiken	17,0	0,0	(4,9)	0,0	4,0	0,0	16,1
Sonstige	294,7	16,1	(257,9)	(1,4)	312,0	0,0	363,5
	1.492,0	16,1	(508,2)	(20,4)	658,2	26,5	1.664,2

Vom Gesamtbetrag der sonstigen Rückstellungen sind T€ 1.095,9 (2009: T€ 961,0) kurzfristig und T€ 568,3 (2009: T€ 531,0) langfristig.

Die Rückstellung für Mietzuschüsse betrifft eine im Jahre 2000 der IC Fonds & Co. Büropark Leipzig Nordost KG erteilte Mietzusage in Höhe von ursprünglich T€ 1.278,2. Danach besteht die unbefristete Verpflichtung, dem Fonds bis zur Höhe des genannten Betrags zuzüglich erzielter Zinserträge, die zur Vornahme einer 3%igen Ausschüttung erforderliche Liquidität zur Verfügung zu stellen. Im Berichtsjahr betrug die Inanspruchnahme T€ 130,0 (2009: T€ 202,0).

(11) Minderheitenanteile an
Personengesellschaften

Es handelt sich um die Anteile an der ICGI, die sich wie folgt entwickelt haben:

in T€	2010
Stand am 1.1.2009	52,0
Ergebnisanteil	5,9
Stand am 31.12.2009	57,9
Ergebnisanteil	(20,2)
Stand am 31.12.2010	37,7

in T€	31. Dezember	
	2010	2009
Langfristig		
Bankverbindlichkeiten	14.903,0	5.214,2
Mietausgleichsverpflichtung IDLG	193,2	220,1
	15.096,2	5.434,3
Kurzfristig		
Bankverbindlichkeiten	10.566,7	20.113,2
Zinsabgrenzung	8,8	0,0
BBV Leasing-Fonds GmbH	0,0	508,3
Mietausgleichsverpflichtung IDLG	68,2	56,1
Darlehen der EuroVal-Gruppe	25,0	25,0
Darlehen Cerberus	50,0	0,0
Darlehen der Münchener Immobilien Management GmbH	221,0	60,0
Darlehen der Kienzle Vermögensverwaltung GmbH	281,1	36,6
	11.220,8	20.799,2
	26.317,0	26.233,5

(12) Finanzverbindlichkeiten
(lang- und kurzfristig)

Die Bankverbindlichkeiten (kurz- und langfristig) setzen sich wie folgt zusammen:

in T€	31. Dezember	
	2010	2009
Archon Capital Bank, Hof		
a) lfd. Konten	10,0	12,8
b) Darlehen über T€ 2.400,0; Verzinsung 3,8 % p. a.; zu tilgen in 16 halbj. Raten à T€ 150,0 beginnend am 30.09.2006	1.018,8	1.309,2
Deutsche Hypothekenbank AG, Hannover		
a) Darlehen über ursprünglich T€ 281,2; Verzinsung 5,6 % p. a.; Zinsfestschreibung bis 31. 12. 2012; Tilgung 2 % p. a. zuzüglich ersparter Zinsen	174,4	185,6
b) Darlehen über ursprünglich T€ 1.059,2; Verzinsung 3,90 % p. a.; Zinsfestschreibung bis 31. 12. 2015; Tilgung 2 % p. a. zuzüglich ersparter Zinsen	671,8	711,3
c) Darlehen über ursprünglich T€ 417,2; Verzinsung 3,90 % p. a.; Zinsfestschreibung bis 31. 12. 2015; Tilgung 2 % p. a. zuzüglich ersparter Zinsen	268,9	283,7
Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank, Hamburg		
Darlehen über ursprünglich T€ 1.400; Laufzeitende 31.05.2012; Verzinsung 1,25 % p. a. über 3-Monats-EURIBOR	860,0	1.391,0
Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank, München		
übernommenes Darlehen aus Abwicklung Nymphenburger Grundstücksges. b. R. über T€ 1.697,6; Laufzeitende 17. 12. 2016; Verzinsung 4,89 % p. a.	1.628,5	0,0
Deutsche Postbank AG, Bonn		
Rahmenkredit über T€ 750; Verzinsung 3,00 % p. a. über EONIA	604,6	632,9
HSH Nordbank AG, Kiel		
a) Darlehen über ursprünglich T€ 2.556,5; zu verzinsen mit 6,3 % p. a.; Zinsfestschr. bis 30.09.2011; Tilgung bislang 5 % p. a., ab 01.04.2006 6,37 % p. a.	231,2	528,7
b) Rahmenkredit über T€ 750; Verzinsung 3,00 % p. a. über 3-Monats-EURIBOR	500,0	750,0
Sparkasse, Dachau		
a) Rahmenkredit über T€ 4.800; Verzinsung 5,25 % p. a.; Laufzeitende 30.06.2011; einschließlich Zinsabgrenzung T€ 0,0 (2009: T€ 62,3)	4.797,5	4.862,3
b) Rahmenkredit über T€ 1.000; Verzinsung 5,25 % p. a.; Laufzeitende 30.06.2011	1.000,3	942,1
Westdeutsche ImmobilienBank AG, Mainz		
a) Darlehen über ursprünglich T€ 15.000; Laufzeitende 31.01.2012; Verzinsung 4 % p. a. über 1-Monats-EURIBOR	12.000,0	11.991,2
b) Darlehen über T€ 1.800; Laufzeitende 31. 12. 2012; Verzinsung: 1,25 % p. a. über 3-Monats-EURIBOR	1.685,4	1.717,9
Sonstige Finanzierungen	18,3	8,7
Gesamt	25.469,7	25.327,4

Bis zur vollständigen Rückzahlung des Darlehens der Westdeutsche Immobilienbank AG über ursprünglich T€ 15.000 ist es dem Mutterunternehmen vertraglich untersagt, eine Dividende an seine Aktionäre auszuschütten.

Die Bankverbindlichkeiten sind wie folgt gesichert:

in T€	31. Dezember	
	2010	2009
Grundpfandrechte	3.660,5	4.289,5
Verpfändung / Abtretung von Anteilen		
– Aktien der Fair Value REIT-AG	12.000,0	11.991,2
– Beteiligung am BBV 08	5.797,8	5.804,4
– Geschäftsanteile der IC Immobilien Service GmbH	1.028,8	1.322,0
– Kommanditeinlagen an Immobilienfonds / Aktien der Fair Value REIT-AG	731,2	1.278,7
Verpfändung eines Festgeldguthabens	1.641,0	0,0
Sonstiges (Automobilfinanzierungen)	18,3	8,7
	24.877,6	24.694,5
Ungesichert	592,1	632,9
Gesamt	25.469,7	25.327,4

Neben den Grundpfandrechten sind einigen Kreditinstituten auch die Ansprüche aus den Mietverträgen abgetreten.

Die langfristigen Bankverbindlichkeiten sind wie folgt fällig:

in T€	31. Dezember	
	2010	2009
Zwischen 1 und 2 Jahren	11.894,8	387,8
Zwischen 2 und 5 Jahren	725,6	4.008,7
Nach mehr als 5 Jahren	2.282,6	817,7
Gesamt	14.903,0	5.214,2

Die Verbindlichkeiten gegenüber der IDLG Immobiliendienstleistungen GmbH (lang- und kurzfristig) stellen den Barwert einer Mietausgleichsverpflichtung für den Büropark Teltow dar, dessen ursprünglicher Mieter seinerzeit ausgefallen war. Die Höhe der bis zum 30.06.2015 zu leistenden Zahlungen beträgt T€ 61,4 p. a. Die Abzinsung erfolgte auf der Basis eines Zinssatzes von 6% p. a. Der langfristige Teil der Verbindlichkeit ist wie folgt fällig:

31. Dezember		
in T€	2010	2009
Zwischen 1 und 2 Jahren	51,2	52,8
Zwischen 2 und 5 Jahren	142,0	140,8
Nach mehr als 5 Jahren	0,0	26,5
Gesamt	193,2	220,1

Bei den Darlehen der EuroVal-Gruppe handelt es sich um kurzfristige Geldanlagen, die mit 5% p.a. verzinst werden. Als Sicherheit sind zukünftige Forderungen aus einem Fondsverwaltungsvertrag abgetreten.

(13) Verbindlichkeiten
aus Lieferungen und
Leistungen

31. Dezember		
in T€	2010	2009
Dritte	825,9	544,1
Nahe stehende Unternehmen	3,9	21,7
Gesamt	829,8	565,8

(14) Sonstige
Verbindlichkeiten

31. Dezember		
in T€	2010	2009
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten		
Zinsabgrenzung	0,1	52,5
Nahe stehende Unternehmen	108,3	221,1
Kaufpreisverbindlichkeit wg. ICP1	90,5	0,0
Übrige	98,4	97,3
	297,3	370,9
Nicht finanzielle Verbindlichkeiten		
Personal	176,4	30,4
Im Rahmen der sozialen Sicherheit	41,6	42,7
Umsatzsteuer	217,6	200,7
Sonstige Abgrenzungen	31,6	123,7
Aufsichtsratsvergütungen	82,5	60,0
Gesamt	847,0	828,4

Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

in T€	Geschäftsjahr	
	2010	2009
Personalkosten	6.073,5	6.475,1
Bezogene Leistungen Dritter	984,8	1.588,7
Bürokosten	893,9	691,3
Reise- und Kfz-Kosten	261,7	214,2
Abschreibungen auf Sachanlagen und Software	275,4	294,3
Übrige	202,8	182,0
Gesamt	8.692,1	9.445,6

(15) Umsatzkosten

in T€	Geschäftsjahr	
	2010	2009
Personalkosten	1.458,6	1.879,7
Bürokosten	696,9	682,4
Reise- und Kfz-Kosten	136,2	139,3
Beratungs- und Prüfungskosten	488,1	499,3
Abschreibungen auf Sachanlagen und Software	106,1	144,6
Übrige	327,1	322,4
Gesamt	3.213,0	3.667,7

(16) Allgemeine
Verwaltungskosten

in T€	Geschäftsjahr	
	2010	2009
Löhne und Gehälter	6.419,5	7.139,8
Soziale Abgaben	1.041,0	1.124,5
Aufwendungen für Altersversorgung	69,6	88,2
Aufwendungen für Unterstützung	2,0	2,3
Gesamt	7.532,1	8.354,8

(17) Personalaufwand

Die Personalkosten verteilen sich auf die Umsatzkosten und die Allgemeinen Verwaltungskosten.

(18) Bewertungsergebnis
aus Immobilien

in T€	Geschäftsjahr	
	2010	2009
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien		
– Höherbewertungen	105,0	464,0
– Tieferbewertungen	(215,1)	(163,0)
Gesamt	(110,1)	301,0

(19) Sonstige betriebliche
Erträge

in T€	Geschäftsjahr	
	2010	2009
Sonstige	129,5	55,2
Erlöse aus Kostenweiterbelastungen	50,2	77,9
Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	37,9	5,2
Kursgewinne	18,1	1,8
Versicherungserstattungen	4,8	7,0
Vereinnahmung Verbindlichkeiten	0,0	45,8
Auflösung Drohverlustrückstellung	0,0	10,0
Versicherungsmathematische Gewinne bei Pensionsrückstellungen	0,0	7,5
Auflösung Rückstellung Kaufpreis BBV Leasing-Fonds GmbH	0,0	189,3
Gewinne aus Anlagenabgängen		
Gesamt	240,5	399,7

in T€	Geschäftsjahr	
	2010	2009
Verluste aus Anlagenabgängen		
– Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	0,2	9,6
– Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	158,6	0,0
Wertberichtigungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
– Bildung	221,6	111,2
– Auflösung	(15,1)	(51,3)
Versicherungsmathematische Verluste bei Pensionsrückstellungen	125,0	0,0
Wertberichtigung Vorfinanzierung Kommanditeinlagen	0,0	18,5
Erstattung Kapitalbeschaffungsgebühr IC17	84,0	0,0
Übrige Forderungsverluste	319,9	32,8
Kursverluste	2,0	61,1
Sonstige	86,9	71,6
Gesamt	983,1	253,5

(20) Sonstige betriebliche Aufwendungen

in T€	Geschäftsjahr	
	2010	2009
Aufwendungen aus Verlustübernahmen		
– Nymphenburger Grundstücksgesellschaft b.R.	(8,5)	(34,6)
Abschreibungen auf Fondsbeteiligungen	(28,3)	(35,3)
Zuschreibungen auf Fondsbeteiligungen	0,0	69,8
Gewinne (Verluste) aus dem Verkauf von Beteiligungen		
– Regentor IC Investments Inc.	0,0	21,4
– Nymphenburger Grundstücksgesellschaft b.R.	0,0	(3,2)
Liquidationsgewinn Euro American Properties Inc.	0,0	23,8
Fonds ausschüttungen	8,4	24,1
Gesamt	(28,4)	66,0

(21) Übriges Beteiligungsergebnis

(22) Ertragsteuern

in T€	Geschäftsjahr	
	2010	2009
Laufender Steueraufwand (-ertrag) für den Berichtszeitraum	16,4	46,0
Laufender Steueraufwand (-ertrag) für Vorjahre	(9,0)	24,2
Latenter Steueraufwand (-ertrag) für den Berichtszeitraum	641,6	361,1
Latenter Steueraufwand (-ertrag) für Vorjahre	0,0	(48,7)
Gesamt	649,0	382,6

Nachdem sich der Konzern im Vorjahr von seinen nordamerikanischen Aktivitäten mehrheitlich getrennt hat, unterliegen die Konzernunternehmen nur noch der Besteuerung in Deutschland. Kapitalgesellschaften unterliegen der Körperschaftsteuer, die unter Einbeziehung des Solidaritätszuschlags 15,83 % beträgt. Zusätzlich unterliegen Unternehmen der Gewerbesteuer, die bei den Gesellschaften des Konzerns je nach Gemeinde zwischen 11 % und 15 % beträgt. Der zusammengefasste Ertragsteuersatz beträgt damit rd. 28 %.

Bei der nachfolgenden Überleitung vom erwarteten zum tatsächlichen Steueraufwand (-ertrag) wurde von einem erwarteten Steueraufwand (-ertrag) in Höhe von 28 % (2009: 28 %) des Vorsteuerergebnisses des Konzerns ausgegangen.

in T€	Geschäftsjahr	
	2010	2009
Erwarteter Steueraufwand (-ertrag)	(510,1)	82,3
Abweichung Konzernsteuersatz / Steuersatz der Unternehmen	(15,0)	4,6
Equity-Ergebnis aus der Fair Value REIT-AG	(109,3)	(328,3)
Übrige Einkommenskorrekturen	132,7	178,6
Bildung einer Wertberichtigung auf latente Steuern	1.182,0	470,0
Periodenfremder Steueraufwand (-ertrag)	(9,0)	(24,5)
Änderung von Steuersätzen	(21,2)	0,0
Ausländische Quellensteuern	0,0	1,0
Sonstiges	(1,1)	(1,1)
Tatsächlicher Steueraufwand (-ertrag)	649,0	382,6

Die in der Bilanz ausgewiesenen latenten Steuern setzen sich wie folgt zusammen:

in T€	Aktive latente Steuern		Passive latente Steuern	
	31. Dezember		31. Dezember	
	2010	2009	2010	2009
Zur Veräußerung / als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	0,0	0,0	(620,7)	(671,1)
„At equity“ bewertete Beteiligungen	0,0	0,0	(218,1)	(114,3)
Sonstige Beteiligungen	0,0	0,0	(45,8)	(6,9)
Forderungen	0,0	5,8	(3,6)	0,0
Pensionsrückstellungen	56,5	38,9	0,0	0,0
Sonstige Rückstellungen	90,4	139,5	0,0	0,0
Finanzverbindlichkeiten	0,0	0,0	(3,0)	(0,5)
Steuerliche Verlustvorträge	3.598,7	2.922,6	0,0	0,0
Bruttobetrag	3.745,6	3.106,8	(891,2)	(792,8)
Saldierungen	(659,3)	(534,5)	659,3	534,5
Wertberichtigung	(1.652,0)	(470,0)	0,0	0,0
Nettobetrag	1.434,3	2.102,3	(231,9)	(258,3)

Die ausgewiesenen aktiven latenten Steuern basieren im Wesentlichen auf steuerlichen Verlustvorträgen. Wir beabsichtigen, diese Verlustvorträge, die sich auf mehrere Konzerngesellschaften verteilen, aus laufenden Ergebnissen, Objektveräußerungen und Neugeschäft zu nutzen. Soweit dies nach unserer derzeitigen Planung nicht innerhalb der nächsten fünf Jahre zu erwarten ist und zur Berücksichtigung von Planungsrisiken haben wir die Wertberichtigung auf die aktiven latenten Steuern erhöht und damit den Buchwert der aktiven latenten Steuern vermindert.

Neben den steuerlichen Verlustvorträgen, die aus unserem laufenden Geschäft stammen, bestehen weitere steuerliche Verlustvorträge in Höhe von T€ 9.088,8 (2009: T€ 9.429,1), die aus der Abwertung der Beteiligung an der Fair Value REIT-AG stammen („REIT-Verluste“). Diese Verlustvorträge dürfen gemäß § 19 Abs. 4 REITG nur mit Betriebsvermögensmehrungen, Betriebseinnahmen oder Einnahmen aus der Veräußerung von Aktien einer REIT-Aktiengesellschaft oder Anteilen an anderen REIT-Körperschaften, -Personenvereinigungen oder -Vermögensmassen („REIT-Erträge“) ausgeglichen werden. § 10 d des Einkommensteuergesetzes gilt entsprechend. Auf den Ansatz latenter Steuern wurde verzichtet.

Die Entwicklung des Saldos aus aktiven und passiven latenten Steuern und der hierauf gebildeten Wertberichtigungen lässt sich wie folgt darstellen:

in T€	Brutto	Wert- berichtigung	Netto
Stand am 01.01.2009	2.156,4	0,0	2.156,4
Steuerertrag (-aufwand) für das laufende Jahr	108,9	(470,0)	(361,1)
Steuerertrag (-aufwand) für Vorjahre	48,7	0,0	48,7
Stand am 31.12.2009	2.314,0	(470,0)	1.844,0
Steuerertrag (-aufwand) für das laufende Jahr	540,4	(1.182,0)	(641,6)
Stand am 31.12.2010	2.854,4	(1.652,0)	1.202,4

Sonstige Erläuterungen

(23) Haftungsverhältnisse und schwebende Rechtsstreitigkeiten

Gesellschaften des Konzerns sind in insgesamt 7 Rechtsstreitigkeiten als Kläger oder Beklagte involviert. Soweit hierfür keine Rückstellungen gebildet wurden, halten wir eine Inanspruchnahme für ausgeschlossen.

(24) Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Im Rahmen von Miet- und Pachtverträgen, die als „operating lease“ zu qualifizieren sind, mietet der Konzern für eigene Zwecke genutzte Büroflächen an verschiedenen Standorten. Bis zum 28.02.2009 wurde außerdem ein Parkhaus in Castrop-Rauxel geleast. Die hieraus resultierenden Miet- und Pachtaufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

in T€	Geschäftsjahr	
	2010	2009
Mindestmietzahlungen (minimum rentals)	1.047,4	965,1
Variable Mietzahlungen (contingent rentals)	4,7	31,6
Erträge aus Untermietverträgen (subleases)	(41,6)	(31,3)
Gesamt	1.010,5	965,4

Die aufgrund unkündbarer Verträge künftig zu leistenden Mindestmietzahlungen betragen:

in T€	31. Dezember	
	2010	2009
Innerhalb eines Jahres	765,9	753,1
Zwischen 1 bis 5 Jahren	1.180,9	1.880,0
Nach mehr als 5 Jahren	187,7	521,2
Gesamt	2.134,5	3.154,3

Im Gesamtbetrag der künftigen Mindestmietzahlungen sind die künftigen Mindestmieteinnahmen aus Untermietverträgen in Höhe von T€ 19,6 (2009: T€ 40,5) nicht enthalten.

Das Ergebnis je Aktie („basic earnings per share“) berechnet sich wie folgt:

(25) Ergebnis je Aktie

	Geschäftsjahr	
	2010	2009
Ergebnis nach Steuern (Anteil der Aktionäre der IC Immobilien Holding AG) in T€	(2.474,4)	6,4
geteilt durch: Gewichteter Durchschnitt der Aktien (in Stück)	2.847.600	2.800.000
Ergebnis je Aktie in €	(0,87)	0,00

Das Ergebnis je Aktie ergibt sich aus der Division des den Aktionären der IC Immobilien Holding AG zurechenbaren Jahresergebnisses durch die Anzahl der durchschnittlich im Umlauf befindlichen Aktien. In die Berechnung werden auch ab 01.10.2010 die 190.400 Stück Aktien zeitanteilig einbezogen, die als Teil des Kaufpreises für den Erwerb der PropertyOne GmbH zu gewähren waren. Während einer Periode veräußerte oder zurückgekaufte Aktien werden zeitanteilig für den Zeitraum, in dem sie sich in Umlauf befinden, berücksichtigt.

In den beiden dargestellten Berichtsperioden gab es keine Verwässerungseffekte.

Finanzinstrumente

(26) Finanzinstrumente und
Finanzrisikomanagement

Nach IAS 39 sind alle finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten in Kategorien zu klassifizieren. Auf der Basis der Klassifizierung bestimmt sich die Bewertung. Im IC-Konzern finden die folgenden Kategorien Anwendung:

- a) Kredite und Forderungen
- b) Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte, für die von der Fair Value-Option Gebrauch gemacht wurde
- c) Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete Verbindlichkeiten

Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Verbindlichkeiten liegen im IC-Konzern nicht vor.

Beizulegende Zeitwerte

Die beizulegenden Zeitwerte aller Finanzinstrumente stellen sich im Vergleich zu den Buchwerten wie folgt dar:

in T€	31. Dezember 2010		31. Dezember 2009	
	Buchwerte	Beizulegende Zeitwerte	Buchwerte	Beizulegende Zeitwerte
Aktiva				
Kredite und Forderungen				
– Langfristige Forderungen	2.087,0	2.087,0	2.497,8	2.497,8
– Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.944,1	1.944,1	1.086,5	1.086,5
– Sonstige kurzfristige Forderungen	1.902,0	1.902,0	1.910,4	1.910,4
– Liquide Mittel	187,8	187,8	600,1	600,1
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete Vermögenswerte				
– Sonstige Beteiligungen und Wertpapiere	308,1	308,1	938,2	938,2
Gesamt	6.429,0	6.429,0	7.033,0	7.033,0
Passiva				
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete Verbindlichkeiten				
– Anteile von Minderheitsgesellschaftern	37,7	37,7	57,9	57,9
– Finanzverbindlichkeiten	26.317,0	26.536,6	26.233,5	26.269,1
– Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	811,1	811,1	565,8	565,8
– Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	297,3	297,3	369,9	369,9
Gesamt	27.463,1	27.682,7	27.227,1	27.262,7

Liquide Mittel, Forderungen und Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie sonstige Forderungen und Verbindlichkeiten haben größtenteils kurze Laufzeiten, so dass die Buchwerte annähernd den beizulegenden Zeitwerten entsprechen. Die beizulegenden Zeitwerte der Finanzverbindlichkeiten werden als Barwerte der mit den Schulden verbundenen Zahlungsströme unter Zugrundelegung der am Bilanzstichtag bestehenden Zinsstrukturkurve ermittelt.

Nettogewinne oder -verluste aus Finanzinstrumenten

Diese lassen sich wie folgt darstellen:

in T€	Geschäftsjahr	
	2010	2009
Kredite und Forderungen		
– Sonstige betriebliche Erträge	18,1	1,8
– Sonstige betriebliche Aufwendungen	(528,4)	(172,3)
	(510,3)	(170,5)
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete Vermögenswerte (Fair Value-Option)		
– Übriges Beteiligungsergebnis	(28,3)	34,5
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete Verbindlichkeiten		
– Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	20,2	(5,9)
	20,2	(5,9)
Nettogewinne (-verluste)	(518,4)	(141,9)

Neben Zinsen enthält das Nettoergebnis alle sonstigen Erträge und Aufwendungen, die im Zusammenhang mit den Finanzinstrumenten der jeweiligen Bewertungskategorie angefallen sind. Hierbei handelt es sich insbesondere um die Ergebnisse aus der Folgebewertung sowie um Abgangsgewinne/-verluste.

Finanzrisikofaktoren

Der Konzern ist durch seine Tätigkeit insbesondere Marktrisiken (Zinsänderungsrisiken), Kreditrisiken (Ausfallrisiken) und Liquiditätsrisiken ausgesetzt. Das Risikomanagement des Konzerns konzentriert sich dabei auf die von den Absatzmärkten und den Finanzmärkten ausgehenden Risiken und ist bestrebt, deren negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage möglichst gering zu halten.

Das Risikomanagement wird zentral auf Konzernebene wahrgenommen. Die zentrale Finanzabteilung ist für die Ermittlung, Bewertung und Absicherung von Finanzrisiken zuständig und arbeitet dabei mit den operativ tätigen Gesellschaften des Konzerns zusammen.

Seit dem Verkauf der Anteile an der RICII in 2009 finanziert sich der übrige Konzern ausschließlich in Euro. Im Konzern bestehen keine Devisentermingeschäfte/offene Währungspositionen. Wechselkursrisiken sind demzufolge als gering einzustufen.

a) Zinsänderungsrisiken

Der Konzern unterhält Tagesgeld- und Festgeldguthaben, deren Verzinsung vom jeweiligen Marktzinsniveau abhängt. Ein Großteil der ausgereichten Kredite ist mit variablen Konditionen ausgestattet um das niedrige kurzfristige Zinsniveau nutzen zu können. Bei variabel verzinslichen Verbindlichkeiten und bei der Neufestsetzung der Konditionen festverzinslicher Darlehen nach Ablauf der Zinsbindungs-

frist ist der Konzern dem Risiko höherer Zinszahlungen (cash flow Risiken) ausgesetzt. Eine Absicherung dieser Risiken durch Zinssicherungsgeschäfte (Zins-Swaps) erfolgt nicht, da die Risiken aus einer zins- bzw. fristeninkongruenten Finanzierung als gering eingeschätzt werden. Wären die Zinssätze im Berichtszeitraum um einen Prozentpunkt höher oder niedriger gewesen, dann wären Konzernjahresfehlbetrag und Eigenkapital um ca. T€ 201 (2009: T€ 228) niedriger bzw. höher gewesen. Diese Auswirkung beruht auf veränderten Zinsaufwendungen für variabel verzinsliche Kredite.

Festverzinsliche Verbindlichkeiten beinhalten das Risiko einer Erhöhung des beizulegenden Zeitwerts. Dieses Risiko wirkt sich weder in der Bilanz noch in der Gewinn- und Verlustrechnung aus, da die Finanzverbindlichkeiten nicht zum beizulegenden Zeitwert sondern zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden. Das Risiko gewinnt aber im Falle einer vorzeitigen Ablösung der Verbindlichkeit (z.B. beim Verkauf der finanzierten Immobilie) Bedeutung. Auf eine Absicherung dieses Risikos wird im Konzern aus Gründen der Wesentlichkeit verzichtet.

Der Konzern prüft regelmäßig, in welchem Umfang er Zinsänderungsrisiken ausgesetzt ist. Dabei werden verschiedene Szenarien durchgerechnet, in denen die Möglichkeit von Umfinanzierungen, die Verlängerung bestehender Finanzierungen und das Erfordernis von Zinssicherungen berücksichtigt werden.

b) Kreditrisiken

Der Konzern ist dem Risiko ausgesetzt, dass Geschäftspartner die Forderungen, die aus der Erbringung von Immobilien-Dienstleistungen (Vermittlungs-, Treuhand- und sonstige Serviceleistungen), aus der Vermietung konzerneigener Immobilien, aus Darlehensgewährungen im Zusammenhang mit Immobilien bzw. Immobilienfonds sowie aus der Anlage liquider Mittel resultieren, nicht begleichen können.

Geschäftspartner für die Immobilien-Dienstleistungen sind insbesondere die IC/BBV Immobilienfonds und die Fair Value REIT-AG.

Mietverträge werden nur nach vorheriger Bonitätsüberprüfung und unter Berücksichtigung angemessener Sicherheitenstellung abgeschlossen. Die Bonität der Mieter wird fortlaufend überwacht.

Darlehensgewährungen an Immobilienfonds sind im Zusammenhang mit der Initiatorstellung und den Dienstleistungsverträgen zu sehen, welche der Konzern mit diesen Fonds abgeschlossen hat. Darlehen an Dritte werden nur auf gesicherter Basis gewährt, hierbei handelt es sich insbesondere um Kaufpreisstundungen oder die Vorfinanzierung von Kommanditeinlagen.

Geldanlagen werden nur bei Finanzinstituten erstklassiger Bonität durchgeführt.

Unter Berücksichtigung der erhaltenen Sicherheiten gibt es im Konzern keine bedeutende Konzentration von Kreditrisiken. Das maximale Kreditrisiko für jede Klasse von Finanzinstrumenten ist auf die Buchwerte der in der Bilanz angesetzten finanziellen Vermögenswerte beschränkt.

c) Liquiditätsrisiken

Das Liquiditätsmanagement wird verantwortungsbewusst gehandhabt und umfasst die Aufrechterhaltung eines ausreichenden Finanzmittelbestandes und die Möglichkeit, in angemessener Höhe über zu-

gesagte Kreditlinien zu verfügen. Zum 31.12.2010 bestehen nicht ausgeschöpfte Kreditlinien in Höhe von T€ 99,0 (2009: T€ 100). Es wird angestrebt, bei der Liquiditätsbeschaffung möglichst flexibel zu sein. Die Liquiditätssituation wird vom Vorstand überwacht und regelmäßig mit dem Aufsichtsrat besprochen.

Die folgende Darstellung, die vom Vorstand im Rahmen des Liquiditätsmanagements verwandt wird, zeigt die Fälligkeiten der zum Bilanzstichtag bestehenden Verbindlichkeiten:

in T€	fällig			
	innerhalb eines Jahres	zwischen 1 und 2 Jahren	zwischen 2 und 5 Jahren	nach 5 Jahren
31.12.2010				
Minderheitenanteile an Personengesellschaften	0,0	0,0	0,0	37,7
Bankverbindlichkeiten	11.606,6	12.175,2	1.098,6	2.282,6
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	829,8	0,0	0,0	0,0
Übrige finanzielle Verbindlichkeiten	966,5	61,4	153,5	0,0
Gesamt	13.402,9	12.236,6	1.252,1	2.320,3
31.12.2009				
Minderheitenanteile an Personengesellschaften	0,0	0,0	0,0	57,9
Bankverbindlichkeiten	21.098,5	629,3	4.347,4	818,2
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	565,8	0,0	0,0	0,0
Übrige finanzielle Verbindlichkeiten	689,4	56,1	149,5	11,1
Gesamt	22.353,7	685,4	4.496,9	887,2

Bei den aufgeführten Beträgen handelt es sich grundsätzlich um die zu leistenden Zahlungen einschließlich Zinsen; der Teil der Bankverbindlichkeiten, der nach mehr als fünf Jahren fällig wird, enthält keine Zinsen. Die im Geschäftsjahr 2011 fälligen Beträge können nur in begrenztem Umfang aus dem operativen Cash-Flow erfüllt werden; sollten sie nicht durch Erlöse aus dem Verkauf von Vermögenswerten getilgt werden können, müssen sie entweder prolongiert oder durch Kapitalzufuhr von außen bedient werden. Auf die Ausführungen unter „(30) Ereignisse nach dem Bilanzstichtag“ wird verwiesen.

Kapitalmanagement

Beim Kapitalmanagement des IC-Konzerns werden mehrere Ziele verfolgt: Vorrangig soll die finanzielle Substanz erhalten bleiben; es sollen der Schuldendienst einschließlich Tilgungen sichergestellt sein und ein Gewinn erwirtschaftet werden, der die Ausschüttung einer angemessenen Dividende zulässt.

Die finanzielle Lage wird an der Netto-Finanzverschuldung und an der Eigenkapitalquote gemessen. Netto-Finanzverschuldung und Eigenkapitalquote werden wie folgt hergeleitet:

in T€	31. Dezember	
	2010	2009
Bankverbindlichkeiten	25.469,7	25.327,4
Liquide Mittel	(187,8)	(600,1)
Netto-Finanzverschuldung	25.281,9	24.727,3
Eigenkapital	8.832,8	10.817,3
Konzern-Bilanzsumme	39.653,6	40.976,9
Eigenkapitalquote	22,3%	26,4%

Als Finanzverbindlichkeiten im Rahmen des Kapitalmanagements werden die lang- und kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten definiert.

(27) Segmentberichterstattung

Der Konzern ist in Deutschland und war bis einschließlich 2010 auch in Nordamerika tätig. Die Geschäftstätigkeit in Deutschland wird in der konzerninternen Berichterstattung in die nachfolgenden Segmente gegliedert:

Property und Asset Management

Dieses Segment beinhaltet die Verwaltung von einzelnen Immobilien sowie von gesamten Immobilienbeständen sowohl für die vom Konzern betreuten Immobilienfonds als auch für Dritte. Im Bereich Consulting werden Beratungsleistungen für Kunden mit Immobilienvermögen erbracht.

Brokerage und Consulting

Dieser bisher im Segment IF enthaltene Bereich wird erstmals als eigenes Segment dargestellt, die Vorjahreszahlen wurden entsprechend angepasst. In diesem Segment vermitteln wir Immobilientransaktionen und erbringen Beratungsleistungen für Kunden mit Immobilienvermögen.

Fondsgeschäft

Zum Fondsgeschäft gehören die Konzeption und Realisierung von Immobilienfonds, ferner deren laufende Verwaltung und die Auflösung des Fonds nach Verkauf der Fondsobjekte.

Immobilien

In diesem Segment werden die als Finanzinvestition bzw. zur Veräußerung gehaltenen Immobilien gehalten und verwaltet.

Nordamerika

Nach Verkauf von 75,0% der Anteile an der Regentor IC Investments Inc., Toronto/Kanada, zum 31.10.2009 werden die Geschäftsaktivitäten in Nordamerika nicht mehr als eigenständiges Segment ausgewiesen.

Segmentumsätze

in T€	Umsätze mit Dritten		Innenumsätze		Gesamtumsatz	
	2010	2009	2010	2009	2010	2009
Property und Asset Management	8.262,3	8.746,8	860,8	787,6	9.123,1	9.534,4
Brokerage und Consulting	0,0	56,9	148,9	39,9	148,9	96,8
Fondsgeschäft	2.099,2	2.464,6	755,6	741,5	2.854,8	3.206,1
Immobilien	856,1	856,7	0,0	0,0	856,1	856,7
Deutschland	11.217,6	12.125,0	1.765,3	1.569,0	12.982,9	13.694,0
Nordamerika	0,0	490,4	0,0	6,0	0,0	496,4
Holding / Übriges / Konsolidierung	0,0	0,0	(1.765,3)	(1.575,0)	(1.765,3)	(1.575,0)
Segmentumsätze	11.217,6	12.615,4	0,0	0,0	11.217,6	12.615,4

Die Umsätze zwischen den Segmenten werden zu normalen Konditionen wie unter fremden Dritten ausgeführt (arm's length Prinzip).

Die Segmentergebnisse lassen sich wie folgt darstellen:

in T€	Geschäftsjahr	
	2010	2009
Property und Asset Management	(352,2)	98,9
Brokerage und Consulting	(198,4)	(579,3)
Fondsgeschäft	(560,7)	163,8
Immobilien	(82,5)	508,7
Nordamerika	0,0	(113,2)
Holding / Übriges / Konsolidierung	(355,7)	(134,2)
Segmentergebnisse	(1.549,5)	(55,3)
Beteiligungsergebnis	908,4	1.758,2
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern (Personengesellschaften)	20,2	(5,9)
Nettozinsaufwand	(1.201,5)	(1.302,6)
Finanzergebnis	(1.181,3)	(1.308,5)
Ergebnis vor Ertragsteuern	(1.822,4)	394,4
Ertragsteuern	(649,0)	(382,6)
Konzernjahresüberschuss/-fehlbetrag	(2.471,4)	11,8

In den Segmentergebnissen sind im Saldo folgende Wertminderungsaufwendungen (Forderungsverluste) enthalten:

in T€	Geschäftsjahr	
	2010	2009
Property und Asset Management	309,7	38,4
Brokerage und Consulting	24,5	(48,0)
Fondsgeschäft	129,8	74,9
Immobilien	62,4	43,3
Holding / Übriges / Konsolidierung	0,0	2,6
Gesamt	526,4	111,2

Vermögenswerte und Schulden der Segmente stellen sich wie folgt dar:

in T€	Vermögenswerte		Verbindlichkeiten	
	31. Dezember		31. Dezember	
	2010	2009	2010	2009
Property und Asset Management	8.032,6	5.126,0	1.989,5	1.649,3
Brokerage und Consulting	159,1	133,8	41,9	31,9
Fondsgeschäft	4.199,7	4.772,9	2.224,1	2.105,7
Immobilien	10.013,2	11.168,0	482,5	616,9
Summe Segmentvermögen / Segmentverbindlichkeiten	22.404,6	21.200,7	4.738,0	4.403,8
Holding / Übriges / Konsolidierung	(3.698,7)	(3.116,4)	(572,9)	(885,0)
Gesamt	18.705,9	18.084,3	4.165,1	3.518,8

Die Vermögenswerte der Segmente bestehen in erster Linie aus Sachanlagen, Goodwill, als Finanzinvestition und zur Veräußerung gehaltenen Immobilien und kurzfristigen Vermögenswerten. „At equity“ bewertete Beteiligungen, sonstige Beteiligungen und Ausleihungen sowie Steuerposten sind nicht Bestandteil des jeweiligen Segmentvermögens. Die Segmentverbindlichkeiten umfassen die betrieblichen Verbindlichkeiten. Finanzverbindlichkeiten und Steuerposten sind hierin nicht enthalten.

Investitionen in Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte und planmäßige Abschreibungen ergeben sich aus folgender Darstellung:

in T€	Investitionen		Abschreibungen	
	2010	2009	2010	2009
Property und Asset Management	38,0	70,6	200,3	221,1
Brokerage und Consulting	3,3	7,2	4,3	11,0
Fondsgeschäft	2,3	1,7	58,6	65,6
Immobilien	0,0	0,0	0,0	0,0
Nordamerika	0,0	1,3	0,0	7,8
Holding / Übriges / Konsolidierung	10,1	33,9	103,0	133,4
Gesamt	53,7	114,7	366,2	438,9

Im Segment „Immobilien“ ergaben sich für die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien Zuschreibungen in Höhe von T€ 105,0 (2009: T€ 464,0) und Abwertungen in Höhe von T€ 215,1 (2009: T€ 163,0).

Die Beteiligungsbuchwerte und die anteiligen Periodenergebnisse der „at equity“ bewerteten Beteiligungen die nicht den Segmenten zugeordnet werden:

in T€	„At equity“ bewertete Beteiligungen			
	Beteiligungsbuchwerte		Anteiliges Ergebnis	
	2010	2009	2010	2009
Fair Value REIT AG, BBV 08	17.193,6	17.065,2	979,8	(24,1)
Nordamerika	54,0	155,7	(27,8)	11,7
Gesamt	17.247,6	17.220,9	952,0	(12,4)

Die Zahl der Mitarbeiter teilt sich wie folgt auf:

	Jahresdurchschnitt	
	2010	2009
Property und Asset Management	107	115
Fondsgeschäft	21	20
Brokerage und Consulting	2	4
Nordamerika	0	10
Holding	15	21
Gesamt	145	170

(28) Erläuterungen zur
Kapitalflussrechnung

Der in der Kapitalflussrechnung betrachtete Finanzmittelfonds entspricht dem Bilanzposten „Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente“.

Der Konzern gewährt den von ihm verwalteten Immobilienfonds bei Bedarf Darlehen und Liquiditätshilfen. Die hieraus resultierenden Zahlungsströme werden im Rahmen der betrieblichen Tätigkeit ausgewiesen, wenn keine feste Laufzeit vereinbart ist oder diese unter einem Jahr liegt. Bei langfristigen Ausleihungen erfolgt der Ausweis im Rahmen der Investitionstätigkeit.

Mittelzuflüsse und -abflüsse aus Unternehmenskäufen

in T€	Geschäftsjahr	
	2010	2009
Kaufpreis für die Anteile der PropertyOne GmbH	(854,1)	0,0
davon durch Lieferung von 190.400 Stück Aktien der IC AG zu begleichen	514,1	0,0
zum 31. 12. 2010 noch offene Kaufpreisverbindlichkeit	90,0	0,0
Bezahlter Kaufpreis	(250,0)	0,0
Übernahme liquider Mittel der PropertyOne GmbH einschließlich Tochterunternehmen	429,9	0,0
Nettozufluss (-abfluss) liquider Mittel	179,9	0,0

Mittelzuflüsse und -abflüsse aus Unternehmensverkäufen

in T€	Geschäftsjahr	
	2010	2009
Verkaufspreis Regentor IC Investment Inc.	0,0	484,4
davon durch Verrechnung ausgeglichen	0,0	(455,1)
Kursdifferenz	0,0	1,5
zum 31. 12. 2009 noch offene Kaufpreisforderung	0,0	(30,8)
	0,0	0,0
Abgabe liquider Mittel der Regentor IC Investment Inc.	0,0	(93,2)
Nettozufluss (-abfluss) liquider Mittel	0,0	(93,2)

Nicht zahlungswirksame Investitionstätigkeit

Im Geschäftsjahr 2009 wurden als Kreditsicherheit gestellte Anteile am IC 17 im Wert von T€ 837,3 übernommen, nachdem der Kreditnehmer insolvent geworden war. Der Erwerb der PropertyOne GmbH wurde in Höhe von T€ 514,1 durch die Ausgabe von neuen Aktien der IC AG beglichen, dieser Vorgang fand nach Eintragung der Kapitalerhöhung in das Handelsregister erst nach dem Bilanzstichtag statt.

Nicht zahlungswirksame Finanzierungstätigkeit

Im Geschäftsjahr 2010 hat der Konzern aus der Abwicklung der Nymphenburger Grundstücksgesellschaft b.R. eine Darlehensverbindlichkeit gegenüber der Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank, München, in Höhe von T€ 1.636,9 gegen Übertragung eines verpfändeten und daher nicht frei verfügbaren Festgeldguthabens in etwa gleicher Höhe bei der Sparkasse Elmshorn übernommen.

Nahe stehende Unternehmen sind insbesondere die assoziierten Unternehmen. Es handelt sich vor allem um die Fair Value REIT-AG (einschließlich deren Tochtergesellschaften), an der der Konzern mit 18,09% beteiligt ist und für die der Konzern umfangreiche Dienstleistungen erbringt. Herr Dr. Oscar Kienzle, Mitglied des Vorstands der IC Immobilien Holding AG, ist Mitglied des Aufsichtsrats der Fair Value REIT-AG. Hierzu gehören weiter der BBV 08 (seit 31.12.2008) sowie die vom Konzern verwalteten IC Immobilienfonds, an denen der Konzern beteiligt ist.

(29) Beziehungen zu nahe stehenden Unternehmen und Personen (related parties)

Die an diese Gesellschaften erbrachten Dienstleistungen beinhalten als laufende Leistungen Baubetreuung, Objektverwaltung bis hin zum Verkauf der Objekte sowie Fondsverwaltung und Corporate Services wie z. B. die Führung des Rechnungswesens. Ferner gewährt der Konzern bei Bedarf kurzfristige Liquiditätshilfen sowie in drei (Vorjahr: drei) Fällen langfristige Darlehen. Den Umfang der Beziehungen zeigt die nachfolgende Tabelle:

Geschäftsjahr		
in T€	2010	2009
Umsätze	2.742,3	3.370,2
Forderungsverluste	12,4	2,5
Zinserträge	171,2	82,0
Zinsaufwendungen	30,5	68,6
31. Dezember		
in T€	2010	2009
Sonstige Forderungen	288,3	194,9
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	858,9	668,3
abzüglich Wertberichtigungen	(470,8)	(289,0)
Ausleihungen	1.863,2	2.287,2
abzüglich Wertberichtigungen	(291,8)	(133,3)
Gesamt	2.247,8	2.728,1

in T€	31. Dezember	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3,9	21,7
Sonstige Verbindlichkeiten	185,3	270,5
Sonstige Rückstellungen (Mietzuschüsse)	560,5	664,0
Gesamt	749,7	956,2

Ein nahe stehendes Unternehmen ist ferner die MIM Münchener Immobilien Management GmbH („MIM“), an der Herr Dr. Oscar Kienzle, Mitglied des Vorstands der IC Immobilien Holding GmbH, einen wesentlichen Stimmrechtsanteil besitzt. Entsprechendes gilt für die Kienzle Vermögensverwaltungs GmbH.

MIM und Kienzle Vermögensverwaltung haben dem Konzern Darlehen gewährt (vgl. Nr. 12). Der Zinsaufwand betrug T€ 12,8 (2009: T€ 10,6); die Zinsen waren am Bilanzstichtag zum überwiegenden Teil bezahlt.

Im Laufe des Geschäftsjahres hat der Konzern an die Kienzle Vermögensverwaltungs GmbH eine der IC Fonds & Co. Rabensteincenter KG („IC 10“) gewährte nachrangige, bedingt verzinsliche und erst bei Liquidation des Fonds rückzahlbare Ausleihung („Sondereinlage“) im Nominalwert von T€ 430,0 zum Buchwert von T€ 430,0 verkauft. Des Weiteren wurden im Geschäftsjahr Anteile der IC Immobilienfonds & Co. Deutschland 17. KG („IC 17“) im Nennwert von T€ 772,1 zum Preis von T€ 607,6 an die Kienzle Vermögensverwaltungs GmbH veräußert. Zum Bilanzstichtag ist noch eine Kaufpreisforderung in Höhe von T€ 99,1 offen.

Nicht als nahe stehende Unternehmen werden die Gesellschaften der EuroVal-Gruppe angesehen, da diese in den beiden Berichtsperioden weder vom IC Konzern noch von Personen, die im IC-Konzern Schlüsselpositionen innehaben (Vorstand und Aufsichtsrat), beherrscht oder maßgeblich beeinflusst wurden.

Die gemäß IAS 24 angabepflichtige Vergütung des Managements in den Schlüsselpositionen des Konzerns umfasst die Bezüge des Vorstands und des Aufsichtsrats.

Die Bezüge des Vorstands betragen:

in T€	Dr. Kienzle		Priggemeyer		Lehner		Gesamt	
	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009
Festgehalt	180,0	240,0	220,0	201,7	0,0	36,0	400,0	477,7
Sonstiges	4,2	4,9	21,3	21,0	0,0	4,6	25,5	30,5
Tantieme	0,0	(20,0)	0,0	0,0	0,0	(10,0)	0,0	(30,0)
Kurzfristig fällige Leistungen	184,2	224,9	241,3	222,7	0,0	30,6	425,5	478,2
Leistungen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses	69,6	66,5	0,0	0,0	0,0	0,0	69,6	66,5
Gesamt	253,8	291,4	241,3	222,7	0,0	30,6	495,1	544,7

Als Leistungen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses wird der aus den Pensionsrückstellungen für die Vorstandsmitglieder resultierende Dienstzeitaufwand ausgewiesen.

Die Bezüge des Aufsichtsrats betragen T€ 22,5 (2009: T€ 27,5).

Kapitalerhöhungen aus dem genehmigten Kapital

In Zusammenhang mit dem Erwerb der IC PropertyOne Asset und Real Estate Management GmbH hat der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats beschlossen, das Grundkapital um € 190.400 zu erhöhen. Die Eintragung der Kapitalerhöhung in das Handelsregister erfolgte am 24.02.2011.

(30) Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Vorstand und Aufsichtsrat haben am 18.04.2011 beschlossen, das Grundkapital aus dem genehmigten Kapital um bis zu € 765.181,00 zu erhöhen. Bis zum 16.05.2011 wurden 21.264 neue Aktien platziert.

Durch die beiden Kapitalerhöhungen erhöhte sich das Grundkapital auf € 3.011.664. Das genehmigte Kapital ist damit erschöpft.

Vorzeitige Umfinanzierung eines langfristigen Darlehens

Das zur Finanzierung des Investments in die Fair Value Reit AG von der Westdeutschen Immobilienbank zweckgebunden gewährte Darlehen in Höhe von 12 Mio. ist im Mai 2011 durch eine identisch zu verzinsende Unternehmensanleihe in Höhe von € 9,6 Mio. ersetzt und im übrigen unter Auflagen in Höhe von € 2,4 Mio. erlassen worden. Die Unternehmensanleihe hat eine Laufzeit von fünf Jahren und ist in jährlichen Abschnitten von T€ 960 zu tilgen. Die Besicherung erfolgte durch Verpfändung der freigewordenen Anteile an der Fair Value Reit AG sowie – teilweise nachrangig – Verpfändung der Anteile an den Tochtergesellschaften. Verkaufserlöse aus dem Abverkauf von Immobilien oder Beteiligungen werden in Höhe von 50% ebenfalls zur Tilgung verwandt, ohne auf die Standardtilgung angerechnet zu werden.

Neues Vorstandsmitglied

Zu Beginn des zweiten Quartals ist Herr Dr. Hans Volkert Volckens als weiteres Vorstandsmitglied zur IC AG gekommen. Herr Dr. Volckens hat bereits früher während seiner Anwaltszeit eng mit der IC-Gruppe zusammengearbeitet und ist mit der Gesellschaft gut vertraut. Herr Dr. Volckens übernimmt sukzessive die Geschäftsbereiche von Dr. Oscar Kienzle, dessen Anstellungsvertrag aufgrund Erreichens der Altersgrenze im Dezember 2011 endet.

Nachfolgende inländische Tochtergesellschaften in der Rechtsform einer Personengesellschaft im Sinne von § 264a HGB machen in Teilen von der Befreiungsvorschrift gemäß § 264b HGB Gebrauch:

(31) Inanspruchnahme von § 264b HGB

- IC Grundbesitzgesellschaft mbH & Co. Immobilien KG, Unterschleißheim
- IC Grundbesitz GmbH & Co. Bankgebäude Chemnitz KG, Regensburg

Unterschleißheim, den 17.06.2011

Dr. Oscar Kienzle

Oliver Priggemeyer

Dr. Hans Volkert Volckens

Bestätigungsvermerk

An die IC Immobilien Holding AG, Unterschleißheim

Wir haben den von der IC Immobilien Holding AG aufgestellten Konzernabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Gesamtergebnisrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung, Kapitalflussrechnung und Anhang – sowie den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis 31.12.2010 geprüft. Die Aufstellung des Konzernabschlusses nach den IFRS und des Konzernlageberichts nach den anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Konzernabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Konzernabschluss unter Beachtung der anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften und durch den Konzernlagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld des Konzerns sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben im Konzernabschluss und Konzernlagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, der Abgrenzung des Konsolidierungskreises, der angewandten Bilanzierungs- und Konsolidierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Konzernabschluss den IFRS und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns. Der Konzernlagebericht steht in Einklang mit dem Konzernabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

München, 17.06.2011

Dr. Kleeberg & Partner GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft



Petersen
Wirtschaftsprüfer



ppa. Marxer
Wirtschaftsprüfer

Der Vorstand

Dr. Oscar Kienzle (geb. 1947) ist Gründer der IC GmbH und heute Vorstandssprecher der IC Immobilien Holding AG. Er kann auf 30 Jahre Erfahrung im internationalen Immobiliengeschäft zurückblicken. Bis zur Gründung der IC im Jahr 1988 war er ab 1976 in verschiedenen Funktionen im Immobilienbereich des WestLB-Konzerns tätig, so u.a. als Geschäftsführer des Fondsinitiators RWI, als Vorstand des europäischen offenen Immobilienfonds EUPIC (heute Rodamco) und zuletzt als Geschäftsführer der WestLB-Immobilien Gruppe. Dr. Kienzle ist von Beruf Rechtsanwalt. Ein Zweitstudium in Mathematik und Volkswirtschaft schloss er im Jahr 1976 mit dem MBA in Fontainebleau ab. Er ist Fellow der Royal Institution of Chartered Surveyors (FRICS).

Oliver Priggemeyer (geb. 1969) ist seit 01.02.2009 Mitglied des Vorstands der IC Immobilien Holding AG und weiterhin seit März 2009 Geschäftsführer der IC Immobilien Service GmbH. Vor seinem Wechsel zur IC Gruppe war Herr Priggemeyer bis August 2008 als Chief Operating Officer im Vorstand einer börsennotierten deutschen Immobilienaktiengesellschaft und zuvor Sprecher der Geschäftsführung der EPM Assetis GmbH. In beiden Gesellschaften war Herr Priggemeyer u. a. für die Bereiche Asset- und Property Management zuständig. Von 1997 bis 2007 war Herr Priggemeyer in der Westdeutschen ImmobilienBank Gruppe tätig – zuletzt von 2001 bis 2005 als Geschäftsführer der Westdeutschen ImmobilienHolding GmbH und ab 2002 der EPM Assetis, die im Jahr 2005 zu 70% von Bilfinger Berger übernommen wurde. Der Sparkassenbetriebswirt begann seine Karriere 1993 als Sparkassenkaufmann in der Stadtparkasse Osnabrück. Im Jahr 1996 wechselte er als Bezirksleiter zur damaligen WestLB-Tochter LBS Münster/Düsseldorf.

Dr. Hans Volkert Volckens (geb. 1970) ist seit 01.04.2011 Mitglied des Vorstands der IC Immobilien Holding AG. Dr. Volckens studierte Rechtswissenschaften an den Universitäten Göttingen und München. Nach Tätigkeiten bei einer internationalen Rechtsanwaltskanzlei und einer Investmentbank wechselte er im Jahr 2000 zu Beiten Burkhardt. Dort war der Rechtsanwalt, Steuerberater und Fachanwalt für Steuerrecht ab 2005 bis zu seinem Ausscheiden Equity Partner und Leiter der Steuerabteilung. Von August 2008 bis März 2011 gehörte Dr. Volckens der Geschäftsführung der Hannover Leasing an. Herr Dr. Volckens ist Vorsitzender im Steuerausschuss des ZIA (Zentralen Immobilien Ausschuss e.V.), Vertreter des ZIA im Steuerausschuss des BDI und Mitglied im „Global Agenda Council on the Future of Real Estate“ des Weltwirtschaftsforums sowie im Steuerungskreis Immobilienwirtschaft beim Wirtschaftsrat e.V.

Der Aufsichtsrat

Prof. Dr. Hans-Dieter Kalscheuer (geb. 1936) – Aufsichtsratsvorsitzender. Prof. Kalscheuer ist Vorstand i. R., zuletzt als stellvertretender Vorsitzender des Vorstandes bei der Nestlé Deutschland AG sowie bei der Perrier Vittel S.A. (& DG) in Frankreich.

Dr. Ottheinz Jung-Senssfelder (geb. 1944) ist Rechtsanwalt und Bankvorstand i.R., zuletzt bei der HVB Real Estate.

Dr. Jan Peter Heck (geb. 1961) ist Rechtsanwalt und Vorstand der Bayerische Beamten Lebensversicherung a.G., Neue Bayerische Beamten Lebensversicherung AG, BBV Grundstücksentwicklungs-AG, BBV Holding AG, Bayerische Beamten Versicherung AG.

Finanzkalender

Berlin · Chemnitz · Düsseldorf · Frankfurt · Hamburg ·
Montreal · Rostock · Toronto · **Unterschleißheim**

Finanzkalender

Datum	Event	Ort
23. August 2011	Hauptversammlung	Unterschleißheim
Q3/2011	Zwischenbericht 1. Halbjahr 2011	Unterschleißheim

Kontakt | Impressum

Herausgeber:

IC Immobilien Holding AG

Besuchsadresse:

Ohmstraße 4, 85716 Unterschleißheim

Internetadresse:

www.ic-group.de

Layout/Produktion:

typwes Werbeagentur GmbH

85540 Haar bei München

Investor Relations

Telefon +49 (0) 89 552 27-362

Fax +49 (0) 89 552 27-355

E-Mail investor.relations@ic-group.de

Dieser Geschäftsbericht enthält zukunftsbezogene Aussagen, die auf den gegenwärtigen Annahmen und Einschätzungen der Unternehmensleitung der IC Immobilien Holding AG beruhen. Mit der Verwendung von Worten wie erwarten, beabsichtigen, planen, vorhersehen, davon ausgehen, glauben, schätzen und ähnlichen Formulierungen werden zukunftsgerichtete Aussagen gekennzeichnet.

Diese Aussagen sind nicht als Garantien dafür zu verstehen, dass sich diese Erwartungen auch als richtig erweisen. Die zukünftige Entwicklung sowie die von der IC Immobilien Holding AG und ihren verbundenen Unternehmen tatsächlich erreichten Ergebnisse sind abhängig von einer Reihe von Risiken und Unsicherheiten und können daher wesentlich von den zukunftsbezogenen Aussagen abweichen. Verschiedene dieser Faktoren liegen außerhalb des Einflussbereichs der IC Immobilien Holding AG und können nicht präzise vorausgeschätzt werden, etwa das künftige wirtschaftliche Umfeld sowie das Verhalten von Wettbewerbern und anderen Marktteilnehmern. Eine Aktualisierung der zukunftsbezogenen Aussagen ist weder geplant, noch übernimmt die IC Immobilien Holding AG hierzu eine gesonderte Verpflichtung.

Titelfoto: Büro- und Geschäftshaus | München

IC Immobilien Holding AG

Ohmstraße 4
85716 Unterschleißheim
Telefon +49 (0) 89 552 27-0
Fax +49 (0) 89 552 27-355
www.ic-group.de