

**Auftrag Nr. 3040/2017/19250**

**IC IMMOBILIEN HOLDING AG**

**FRANKFURT AM MAIN**

**BERICHT ÜBER DIE PRÜFUNG**

**DES KONZERNABSCHLUSSES ZUM 31. DEZEMBER 2017**

**UND DES KONZERNLAGEBERICHTS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2017**

INHALT

	<u>SEITE</u>
A. PRÜFUNGSauftrag	4
B. GRUNDSÄTZLICHE FESTSTELLUNGEN	
Stellungnahme zur Lagebeurteilung der gesetzlichen Vertreter	5
C. GEGENSTAND, ART UND UMFANG DER PRÜFUNG	8
D. FESTSTELLUNGEN UND ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNRECHNUNGSLEGUNG	
I. Ordnungsmäßigkeit der Konzernrechnungslegung	
1. Konsolidierungskreis und Konzernabschlussstichtag	10
2. Ordnungsmäßigkeit der in den Konzernabschluss einbezogenen Abschlüsse	10
3. Konzernabschluss	10
4. Konzernlagebericht	10
II. Gesamtaussage des Konzernabschlusses	
1. Feststellungen zur Gesamtaussage des Konzernabschlusses	11
2. Wesentliche Bewertungsgrundlagen	11
E. WIEDERGABE DES BESTÄTIGUNGSVERMERKES	12
F. SCHLUSSBEMERKUNG	13

**ANLAGEN**

1. Konzernbilanz
2. Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
3. Konzernanhang
4. Kapitalflussrechnung
5. Eigenkapitalspiegel
6. Konzernlagebericht
7. Bestätigungsvermerk
8. Ergänzung zu den Allgemeinen Auftragsbedingungen
9. Allgemeine Auftragsbedingungen

Aus rechentechnischen Gründen können in Tabellen, in denen gerundete Zahlen enthalten sind, (summarische) Rundungsdifferenzen in Höhe von +/- einer Einheit (EUR, % usw.) auftreten.

## A. PRÜFUNGS-AUFTRAG

In der Hauptversammlung der

IC IMMOBILIEN HOLDING AG

FRANKFURT AM MAIN

(im Folgenden auch "IC AG", "Gesellschaft" oder "Konzern" genannt)

am 25. August 2017 wurden wir zum Abschlussprüfer und zum Konzernabschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2017 gewählt. In Ausführung des uns vom Aufsichtsrat erteilten Auftrages haben wir

den Konzernabschluss, bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang, Kapitalflussrechnung und Eigenkapitalpiegel, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017 (Anlagen 1 bis 5) sowie

den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2017 (Anlage 6),

die nach den handelsrechtlichen Vorschriften aufgestellt wurden, entsprechend § 317 HGB und den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Durchführung von Abschlussprüfungen geprüft. Wir haben auch den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2016 unter Einbeziehung des Konzernlageberichts für das Geschäftsjahr 2016 geprüft und dazu einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt; wir verweisen auf unseren Bericht vom 3. Juli 2017.

Der Konzernabschluss des Vorjahres wurde in der Aufsichtsratssitzung vom 3. Juli 2017 gebilligt.

Wir bestätigen gemäß § 321 Abs. 4a HGB, dass wir bei unserer Abschlussprüfung die anwendbaren Vorschriften zur Unabhängigkeit beachtet haben.

Nachfolgend berichten wir über die Art und den Umfang der Prüfung sowie deren Ergebnisse. Zu dem von uns erteilten Bestätigungsvermerk verweisen wir auf Abschnitt E.

Der vorliegende Prüfungsbericht wurde von uns in Übereinstimmung mit den vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) gegebenen Empfehlungen des Prüfungsstandards "Grundsätze ordnungsmäßiger Berichterstattung bei Abschlussprüfungen" (IDW PS 450) erstellt.

Die Konzernabschlussprüfung haben wir am 27. Juni 2018 abgeschlossen.

Dieser Bericht richtet sich an die IC Immobilien Holding AG, Frankfurt am Main.

Bei der IC Immobilien Holding AG handelt es sich um eine kleine Kapitalgesellschaft im Sinne der handelsrechtlichen Vorschriften. Die Aktien der Gesellschaft werden im Freiverkehr der Börsen Berlin, Hamburg, München und Stuttgart sowie im Open Market (Freiverkehr) der Börse Frankfurt notiert. Ein Antrag auf Zulassung zu einem regulierten Markt ist nicht gestellt. Die Gesellschaft gilt nicht als kapitalmarktorientiertes Unternehmen im Sinne von § 264d HGB oder als börsennotiertes Unternehmen im Sinne von § 3 Abs. 2 AktG, weil hierunter nur Unternehmen fallen, deren Aktien in einem von staatlich anerkannten Stellen geregelten und überwachten Markt zugelassen sind. Der Freiverkehr gehört nicht zum regulierten Markt (§ 48 BörsG).

Für die Durchführung unseres Auftrages und unsere Verantwortlichkeit sind, auch im Verhältnis zu Dritten, die Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften nach dem Stand vom 1. Januar 2017 (Anlage 9) maßgebend. Wir verweisen ergänzend auf die in Ziffer 9 der Allgemeinen Auftragsbedingungen enthaltenen Haftungsregelungen und den Haftungsausschluss gegenüber Dritten sowie die weiteren Bestimmungen der beigefügten Anlage 8 "Ergänzung zu den Allgemeinen Auftragsbedingungen".

## B. GRUNDSÄTZLICHE FESTSTELLUNGEN

### Stellungnahme zur Lagebeurteilung der gesetzlichen Vertreter

Die Lagedarstellung des Konzerns durch den Vorstand der Gesellschaft ist durch uns als Abschlussprüfer zu beurteilen. Diese Stellungnahme haben wir aufgrund eigener Beurteilung der wirtschaftlichen Lage des Konzerns abgegeben, die wir im Rahmen der Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts gewonnen haben, soweit die geprüften Unterlagen eine solche Beurteilung erlauben. Eigene Prognoserechnungen haben wir nicht vorgenommen.

Der vom Vorstand der IC Immobilien Holding AG aufgestellte Konzernlagebericht enthält nach unserer Einschätzung folgende Kernaussagen zum Geschäftsverlauf, zur Lage und zu den Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns:

#### Geschäftsverlauf

- Das operative Geschäft der IC Immobilien Gruppe ist in die Bereiche Property Management, Asset Management, Projektsteuerung, Centermanagement, Vermietung, Investment sowie Fondsmangement eingeteilt.
- Obwohl der Konzern auch in 2017 einen Jahresfehlbetrag ausweist, konnte die Unternehmensgruppe von den positiven Entwicklungen im Branchenumfeld in Teilbereichen profitieren und das Konzernergebnis erheblich verbessern. Diese positive Entwicklung steht im Einklang mit der langfristigen Unternehmensstrategie, sich mit den Geschäftsbereichen Vermietung und Investment auf das Drittgeschäft zu fokussieren.

#### Ertragslage des Konzerns

- Die Umsätze verminderten sich im Vorjahresvergleich von EUR 16,9 Mio. um EUR 2,1 Mio. bzw. um 12,6 % auf EUR 14,8 Mio. Der Umsatzrückgang beruht im Wesentlichen aus der Beendigung von unrentablen Mandaten.
- Das Betriebsergebnis verbesserte sich im Vorjahresvergleich von EUR -3,4 Mio. um EUR 2,0 Mio. auf EUR -1,4 Mio. Ursächlich sind hierfür Effizienzsteigerungen fast aller im Betriebsergebnis enthaltenen Positionen.
- Der Materialaufwand verminderte sich gegenüber dem Vorjahr um EUR 0,6 Mio. auf EUR 1,1 Mio. Dies beruhte auf niedrigeren Ausgaben für Fremdleistungen.
- Im Geschäftsjahr 2017 konnten die Personalaufwendungen um EUR 1,8 Mio. erneut deutlich reduziert werden. Diese Entwicklung ist weiterhin eine Folge der Ende 2015 eingeleiteten Effizienzsteigerungsmaßnahmen im Rahmen des Umstrukturierungsprozesses der Unternehmensgruppe.
- Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen verminderten sich von EUR 6,0 Mio. um EUR 1,8 Mio. auf EUR 4,2 Mio. Dies beruht auf Kosteneinsparungen von Verwaltungskosten in Höhe von EUR 1,2 Mio., den Raummieten in Höhe von EUR 0,5 Mio. sowie den Vertriebskosten in Höhe von EUR 0,1 Mio.
- Der Konzernjahresfehlbetrag für 2017 verbesserte sich somit im Vorjahresvergleich deutlich um EUR 2,0 Mio. auf EUR -1,6 Mio.

### Vermögens- und Finanzlage des Konzerns

- Innerhalb des Anlagevermögens gab es im Geschäftsjahr keine wesentlichen Veränderungen in Form von Investitionen, Abgängen oder Abschreibungen. Die Finanzanlagen reduzierten sich um EUR 0,3 Mio. bedingt durch den Verkauf der Beteiligung an der MIM GmbH & Co. Immobilien KG.
- Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen minderten sich im Jahresvergleich um EUR 0,5 Mio. Zweifelhafte Forderungen wurden im Geschäftsjahr in Höhe von EUR 0,1 Mio. wertberichtigt.
- Das gezeichnete Kapital sowie die Kapitalrücklage ist gegenüber dem Vorjahr unverändert. Auf Grund des negativen Konzernergebnisses von EUR -1,6 Mio. wird im Geschäftsjahr 2017 ein Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag in Höhe von EUR 1,6 Mio. ausgewiesen.
- Die Rückstellungen für Pensionen haben sich im Vergleich zum Vorjahr nur unwesentlich verändert und verbleiben bei EUR 2,1 Mio. Die Verminderung der sonstigen Rückstellungen um EUR 0,7 Mio. ist im Wesentlichen mit EUR 0,2 Mio. auf die Verminderung von Rückstellungen im Personalbereich sowie mit EUR 0,4 Mio. auf die Verminderung von Rückstellungen für Drohverluste zurückzuführen.
- Die Minderung der sonstigen Verbindlichkeiten um EUR 3,8 Mio. resultiert vornehmlich aus der Rückzahlung von Darlehen zur Finanzierung des laufenden Geschäftsbetriebs.
- Der Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit war im Geschäftsjahr 2017 mit EUR 1,8 Mio. bedingt durch den Konzernjahresfehlbetrag negativ. Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit war jedoch mit EUR 0,3 Mio. im Wesentlichen durch den Verkauf der Beteiligung an der MIM GmbH & Co. Immobilien KG positiv. Der positive Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit der Vorjahre ergab sich durch Zuzahlungen von Aktionären in die freien Kapitalrücklagen. Im Geschäftsjahr wurden Verbindlichkeiten gegenüber Aktionären vollständig zurückgezahlt, was zu einem negativen Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von EUR 4,0 Mio. führte. Die liquiden Mittel minderten sich zum Vorjahr von EUR 7,3 Mio. um EUR 5,5 Mio. auf EUR 1,8 Mio.

### Risikobericht

- Die wesentlichen Risiken der Gruppe liegen in dem Verlust von Kunden durch qualitativ schlechte Leistungserbringung, dem höheren Personaleinsatz und Personalkosten durch höhere Kundenanforderungen, Haftungsrisiken und Risiken aus der Personalfuktuation. Weiter bestehen Risiken aus der Volatilität des Immobilienmarktes und Risiken aufgrund der Fehleinschätzung bei der Steuerung technischer Maßnahmen am Objekt.
- Auf der Liquiditätsseite besteht insbesondere ein Risiko darin, dass die Auftraggeber nicht oder nicht zeitgerecht ihre Vergütungen an die IC Immobilien Gruppe zahlen. Ferner bestehen mit verschiedenen Fremdkapitalgebern kurzfristige Vereinbarungen, von deren Prolongation in der Zukunft die IC Gruppe ausgeht.
- Die IC AG hält als Muttergesellschaft die wesentlichen Anteile an den verbundenen Unternehmen des Konsolidierungskreises. Ferner hat sie als Muttergesellschaft eine zentrale Finanzierungsfunktion für die Unternehmensgruppe und wesentliche Ausleihungen an die verbundenen Unternehmen ausgereicht. Für die Muttergesellschaft bestehen im Falle der nachhaltigen Verschlechterung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der verbundenen Unternehmen erhebliche Vermögens- und Ertragsrisiken, die gegebenenfalls eine entsprechende Belastung der Eigenkapitalausstattung der IC AG nach sich ziehen kann. Gegenwärtig wird davon ausgegangen, dass die durchgeführten Restrukturierungsmaßnahmen in den kommenden Jahren zu einer Verbesserung der Ertragspotentiale der Tochtergesellschaften führen werden.

### Prognosebericht

- Im Geschäftsjahr 2018 erwartet der Vorstand für die Unternehmensgruppe einen Verlust in einer Größenordnung von rund EUR 1,0 Mio. Das Ergebnis im ersten Quartal 2018 ist positiver als erwartet und als budgetiert. Im Geschäftsjahr 2019 wird erstmalig ein leicht positives Konzernergebnis von rund EUR 0,2 Mio. prognostiziert. In den Folgejahren werden moderat steigende positive Konzernergebnisse erwartet. Der budgetierte Liquiditätsbedarf von EUR 1,2 Mio. im Geschäftsjahr 2018 ist gedeckt; es wird auf die Ausführungen im Risikobericht verwiesen.

Nach dem Ergebnis unserer Prüfung und den dabei gewonnenen Erkenntnissen ist die Beurteilung der Lage des Konzerns einschließlich der dargestellten Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung plausibel und folgerichtig abgeleitet. Die Lagebeurteilung durch den Vorstand ist dem Umfang nach angemessen und inhaltlich zutreffend.

### C. GEGENSTAND, ART UND UMFANG DER PRÜFUNG

Gegenstand unserer Prüfung waren der Konzernabschluss zum 31. Dezember 2017 – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang, Kapitalflussrechnung und Eigenkapitalspiegel – sowie der Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2017. Die Prüfung erstreckte sich auf die Einhaltung der einschlägigen gesetzlichen Vorschriften zur Rechnungslegung.

Der Konzernabschluss wurde nach den deutschen Rechnungslegungsvorschriften aufgestellt.

Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht liegen in der Verantwortung des Vorstands der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, diese Unterlagen und Angaben im Rahmen unserer pflichtgemäßen Prüfung zu beurteilen.

Die Prüfung der Einhaltung anderer gesetzlicher Vorschriften gehört nur insoweit zu den Aufgaben der Abschlussprüfung, als sich aus diesen anderen Vorschriften üblicherweise Rückwirkungen auf den Konzernabschluss oder den Konzernlagebericht ergeben.

Unsere Prüfung erfolgte nach den §§ 316 ff. HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Durchführung von Abschlussprüfungen.

Danach haben wir unsere Prüfung problemorientiert – jedoch ohne spezielle Ausrichtung auf eine Unterschlagungsprüfung – so angelegt, dass wir Unregelmäßigkeiten und Verstöße gegen die gesetzlichen Vorschriften, die sich auf die Darstellung des den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns wesentlich auswirken, hätten erkennen müssen.

Auf der Grundlage eines risiko- und systemorientierten Prüfungsansatzes haben wir zunächst eine Prüfungsstrategie erarbeitet. Diese basiert auf dem Verständnis der Gesellschaft sowie von deren rechtlichem und wirtschaftlichem Umfeld, Auskünften der Geschäftsführung über die wesentlichen Ziele, Strategien und Geschäftsrisiken, analytischen Prüfungshandlungen zur Einschätzung von Prüfungsrisiken und zur vorläufigen Beurteilung der Lage des Konzerns sowie einer grundsätzlichen Beurteilung des internen Kontrollsystems des Konzerns, soweit diese für die Abschlussprüfung relevant sind.

Bei der Beurteilung des Risikos einer wesentlichen Fehlaussage im Konzernabschluss oder Konzernlagebericht haben wir sowohl Risiken auf der Ebene des Abschlusses insgesamt als auch Risiken auf Aussageebene, das heißt für die Abbildung einzelner Arten von Geschäftsvorfällen und für einzelne Kontensalden und Abschlussangaben, eingeschätzt. Dieses Vorgehen diente zugleich der Identifizierung bedeutsamer Risiken, die einer besonderen Berücksichtigung bei der Prüfung bedürfen. Dabei wurden auch unsere Feststellungen aus der vorangegangenen Konzernabschlussprüfung berücksichtigt.

Auf der Grundlage der Risikobeurteilung wurden daraufhin kritische Prüfungsfelder identifiziert und es ist ein Prüfungsprogramm entwickelt worden. In diesem Prüfungsprogramm sind der Ansatz und die Schwerpunkte der Prüfung sowie die Art und der Umfang der Prüfungshandlungen festgelegt. Dabei werden auch die zeitliche Abfolge der Prüfung und der Mitarbeiterinsatz geplant.

Die im Rahmen unserer Prüfungsstrategie von uns identifizierten kritischen Prüfungsfelder führten zu folgenden Prüfungsschwerpunkten:

- Ordnungsmäßige Abbildung der Konsolidierungsmaßnahmen, insbesondere der Quotenkonsolidierung des Gemeinschaftsunternehmens IPH Centermanagement GmbH
- Vollständigkeit der Anhangangaben,
- Plausibilität der Angaben im Konzernlagebericht.

Die Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen umfassten System- und Funktionstests, analytische Prüfungshandlungen sowie Einzelfallprüfungen. Bei unserer Prüfung sind wir in Stichproben vorgegangen, die nicht nach mathematisch-statistischen Grundsätzen, sondern nach der entsprechenden Bedeutung der Kontrollsysteme und Geschäftsvorfälle ausgewählt wurden.

Bei der Prüfung des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sind wir wie folgt vorgegangen: Ausgehend von den externen Faktoren, den Unternehmenszielen, der Geschäftsstrategie und den Steuerungs- und Überwachungsprozessen auf der Unternehmensebene analysierten wir anschließend die Geschäftsprozesse. In diesem zweiten Schritt der Prozessanalyse beurteilten wir, inwieweit die wesentlichen Geschäftsrisiken, die einen Einfluss auf unser Prüfungsrisiko haben, durch die Gestaltung der Betriebsabläufe und der Kontroll- und Überwachungsmaßnahmen vermindert wurden.

Die Erkenntnisse der Prüfung des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems wurden für die Beurteilung der Risiken wesentlicher Fehlaussagen im Konzernabschluss oder Konzernlagebericht sowie für die Auswahl von Art, Umfang und zeitlicher Einteilung der für die einzelnen Prüfungsziele durchzuführenden analytischen Prüfungshandlungen und der Einzelfallprüfungen herangezogen.

Die Jahresabschlüsse aller wesentlichen in den Konzernabschluss einbezogenen Tochterunternehmen haben wir nach den Grundsätzen der §§ 316 ff. HGB geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen bzw. eine prüferische Durchsicht durchgeführt.

Den Konzernlagebericht haben wir auch daraufhin geprüft, ob er mit dem Konzernabschluss und den bei unserer Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht und insgesamt eine zutreffende Vorstellung von der Lage des Konzerns vermittelt; dabei haben wir auch geprüft, ob die Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung zutreffend dargestellt sind.

Unsere Prüfung hat sich nicht darauf zu erstrecken, ob der Fortbestand des geprüften Konzerns oder die Wirksamkeit und Wirtschaftlichkeit der Geschäftsführung zugesichert werden kann (§ 317 Abs. 4a HGB).

Der Vorstand hat uns alle verlangten Aufklärungen und Nachweise bereitwillig erbracht und die berufsübliche Vollständigkeitserklärung in schriftlicher Form abgegeben. Die gesetzlichen Vertreter des Mutterunternehmens und der Tochterunternehmen sind den in § 320 Abs. 3 HGB geregelten Vorlage-, Duldungs- und Auskunftspflichten nachgekommen.

In der vom Vorstand der Gesellschaft abgegebenen Vollständigkeitserklärung wird insbesondere versichert, dass sämtliche konsolidierungspflichtigen Vorgänge zutreffend berücksichtigt und in dem vorliegenden Konzernabschluss alle bilanzierungspflichtigen Vermögenswerte, Verpflichtungen und Abgrenzungen, außerdem sämtliche Aufwendungen und Erträge enthalten, ferner alle Wagnisse berücksichtigt sowie alle erforderlichen Angaben gemacht sind. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Schluss des Geschäftsjahres haben sich nach dieser Erklärung nicht ergeben und sind bei unserer Prüfung nicht bekannt geworden.

In der Vollständigkeitserklärung wird auch versichert, dass der Konzernlagebericht hinsichtlich erwarteter Entwicklungen alle für die Beurteilung der Lage des Konzerns wesentlichen Gesichtspunkte sowie die nach § 315 HGB erforderlichen Angaben enthält.

## D. FESTSTELLUNGEN UND ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNRECHNUNGSLEGUNG

### I. Ordnungsmäßigkeit der Konzernrechnungslegung

#### 1. Konsolidierungskreis und Konzernabschlussstichtag

Der Kreis der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen ist ordnungsgemäß ermittelt und im Konzernanhang dargestellt. Folgende Änderungen im Konsolidierungskreis haben sich ergeben:

Das im Vorjahr vollkonsolidierte Tochtergesellschaft IC Beteiligungs Treuhand GmbH, München, wurde im Geschäftsjahr 2017 auf ihre Schwestergesellschaft IC Immobilien Service GmbH, München, verschmolzen. Da es sich ausschließlich um eine konzerninterne Transaktion handelte, ergaben sich hieraus keine Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns.

Der Konzernabschlussstichtag entspricht dem Stichtag des Jahresabschlusses der Gesellschaft und aller einbezogenen Tochtergesellschaften.

#### 2. Ordnungsmäßigkeit der in den Konzernabschluss einbezogenen Abschlüsse

Die Jahresabschlüsse der Muttergesellschaft IC Immobilien Holding AG sowie des in den Konzernabschluss einbezogenen Tochterunternehmens IC Property Management GmbH haben wir nach den Grundsätzen der §§ 316 ff. HGB geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Für die Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Tochterunternehmen IC Immobilien Service GmbH und der IPH Centermanagement GmbH haben wir eine prüferische Durchsicht durchgeführt.

Für die nicht durch uns geprüften Jahresabschlüsse haben wir festgestellt, dass diese materiell richtig sind und eine geeignete Konsolidierungsgrundlage bilden.

Die ggf. notwendige Anpassung der Abschlüsse an die im Konzern geltenden Bilanzierungs- und Bewertungsrichtlinien wurde ordnungsgemäß vorgenommen.

#### 3. Konzernabschluss

Der uns zur Prüfung vorgelegte Konzernabschluss zum 31. Dezember 2017 – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang, Kapitalflussrechnung und Eigenkapitalspiegel – ist ordnungsmäßig aus den Jahresabschlüssen der konsolidierten Unternehmen entwickelt worden. Die Konsolidierungsbuchungen wurden zutreffend ermittelt und fortgeführt. Die angewendeten Konsolidierungsmethoden entsprechen den anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften. Sie sind im Konzernanhang dargestellt.

Der Anhang, die Kapitalflussrechnung sowie der Eigenkapitalspiegel enthalten vollständig und zutreffend die nach den anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften vorgeschriebenen Angaben. Uns sind keine weiteren nach Schluss des Geschäftsjahres eingetretenen Vorgänge von besonderer Bedeutung bekannt geworden, über die zu berichten wäre.

#### 4. Konzernlagebericht

Unsere Prüfung ergab, dass der Konzernlagebericht mit dem Konzernabschluss sowie mit unseren bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht und insgesamt eine zutreffende Vorstellung von der Lage des Konzerns vermittelt. Die wesentlichen Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung sind zutreffend dargestellt. Der Konzernlagebericht enthält die nach § 315 HGB erforderlichen Angaben und Erläuterungen.

## II. Gesamtaussage des Konzernabschlusses

### 1. Feststellungen zur Gesamtaussage des Konzernabschlusses

Nach unserer Beurteilung vermittelt der Konzernabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang, Kapitalflussrechnung und Eigenkapitalspiegel – unter Beachtung der anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns.

### 2. Wesentliche Bewertungsgrundlagen

Die von der Gesellschaft angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze sind im Anhang erläutert.

Die Bewertung der Versorgungsverpflichtungen erfolgte durch ein versicherungsmathematisches Gutachten der Mercer Deutschland GmbH, München. Für den angewandten Rechnungszinsfuß wurde im Geschäftsjahr der 10-Jahres-Durchschnittszinssatz in Höhe von 3,68 % angewendet. Im Vergleich zum bisher angewendeten 7-Jahres-Durchschnittszinssatz in Höhe von 2,80 % ergibt sich eine um TEUR 299 niedrigere Pensionsrückstellung (Vorjahr: TEUR 261). Der das zukünftige Gehalts- und Rentenniveau widerspiegelnde Wachstumsfaktor beträgt 1,50 % p. a. Als biometrische Grundlagen wurden die "Richttafeln 2005 G" von Klaus Heubeck verwendet.

Die Ausübung von Bilanzierungs- und Bewertungs- und Ausweiswahlrechten erfolgt unverändert zum Vorjahresabschluss.

## E. WIEDERGABE DES BESTÄTIGUNGSVERMERKES

Nach dem Ergebnis unserer Prüfung haben wir dem als Anlagen 1 bis 5 beigefügten Konzernabschluss zum 31. Dezember 2017 und dem als Anlage 6 beigefügten Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2017 der IC Immobilien Holding AG, Frankfurt am Main, den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

"An die IC Immobilien Holding AG, Frankfurt am Main

Wir haben den von der IC Immobilien Holding AG aufgestellten Konzernabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang, Kapitalflussrechnung und Eigenkapitalspiegel – sowie den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2017 bis 31. Dezember 2017 geprüft. Die Aufstellung des Konzernabschlusses 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 im 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 handelsrechtlichen Vorschriften 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, entspricht den gesetzlichen Vorschriften, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar."

**F. SCHLUSSBEMERKUNG**

Den vorstehenden Bericht erstatten wir in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berichterstattung bei Abschlussprüfungen (IDW PS 450).

Der von uns mit Datum vom 27. Juni 2018 erteilte uneingeschränkte Bestätigungsvermerk ist in Abschnitt E. "Wiedergabe des Bestätigungsvermerkes" wiedergegeben.

München, 27. Juni 2018

**Dr. Kleeberg & Partner GmbH**  
WIRTSCHAFTSPRÜFUNGSGESELLSCHAFT  
STEUERBERATUNGSGESELLSCHAFT



Petersen  
Wirtschaftsprüfer

ppa.



Nagengast  
Wirtschaftsprüfer

\* \* \*

Bei Veröffentlichung oder Weitergabe des Konzernabschlusses und/oder des Konzernlageberichts in einer von der bestätigten Fassung abweichenden Form (einschließlich der Übersetzung in andere Sprachen) bedarf es zuvor unserer erneuten Stellungnahme, sofern hierbei unser Bestätigungsvermerk zitiert oder auf unsere Prüfung hingewiesen wird; wir weisen insbesondere auf § 328 HGB hin.

\* \* \*

 **Crowe Kleeberg**

# ANLAGE 1

## Konzernbilanz

**IC IMMOBILIEN HOLDING AG**  
**KONZERN-BILANZ**  
(in tausend Euro)

	Anhang Nr.	<u>31. Dezember</u>	
		2017	2016
<b>Aktiva</b>			
<b>Anlagevermögen</b>			
Immaterielle Vermögensgegenstände .....	(3)	38,1	38,4
Sachanlagen .....	(4)	199,9	227,3
Finanzanlagen .....	(5)	147,1	424,2
<b>Anlagevermögen Gesamt</b> .....		<u>385,1</u>	<u>689,9</u>
<b>Umlaufvermögen</b>			
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände .....	(6)	2.272,0	3.030,1
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten .....		1.774,2	7.323,9
<b>Umlaufvermögen Gesamt</b> .....		<u>4.046,2</u>	<u>10.354,0</u>
Rechnungsabgrenzungsposten .....		35,7	16,9
Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag .....		1.582,0	0,0
<b>Aktiva Gesamt</b> .....		<u>6.049,0</u>	<u>11.060,8</u>
<b>Passiva</b>			
<b>Eigenkapital</b>			
Gezeichnetes Kapital .....	(7)	3.011,7	3.011,7
Kapitalrücklage .....		22.493,0	22.493,0
Erwirtschaftetes Eigenkapital .....		(27.086,7)	(25.454,5)
Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag .....		1.582,0	0,0
<b>Eigenkapital Gesamt</b> .....		<u>0,0</u>	<u>50,2</u>
<b>Rückstellungen</b>			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen .....	(8)	2.063,4	2.092,2
Steuerrückstellungen .....	(9)	184,4	51,3
Sonstige Rückstellungen .....	(10)	3.048,8	3.731,3
<b>Rückstellungen Gesamt</b> .....		<u>5.296,6</u>	<u>5.874,8</u>
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen .....	(11)	306,5	688,8
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht .....		7,9	246,6
Sonstige Verbindlichkeiten .....		438,0	4.200,4
<b>Verbindlichkeiten Gesamt</b> .....		<u>752,4</u>	<u>5.135,8</u>
<b>Passiva Gesamt</b> .....		<u>6.049,0</u>	<u>11.060,8</u>

## ANLAGE 2

### Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

**IC IMMOBILIEN HOLDING AG**  
**KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG**  
(in tausend Euro)

	Anhang Nr.	Geschäftsjahr	
		2017	2016
Umsatzerlöse .....	(14)	14.818,0	16.946,4
Sonstige betriebliche Erträge .....	(15)	832,7	869,6
Materialaufwand .....	(16)		
- Aufwendungen für bezogene Leistungen .....		(1.106,1)	(1.673,8)
Personalaufwand .....	(17)		
- Löhne und Gehälter .....		(9.885,8)	(11.299,8)
- Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung .....		(1.732,0)	(2.079,6)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen .....		(56,7)	(108,4)
Sonstige betriebliche Aufwendungen .....	(18)	(4.220,1)	(6.042,7)
Betriebsergebnis .....		(1.350,1)	(3.388,4)
Erträge aus Beteiligungen .....		0,0	0,0
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge .....		45,6	27,9
Abschreibungen auf Finanzanlagen .....		0,0	(35,0)
Zinsen und ähnliche Aufwendungen .....	(19)	(179,2)	(259,5)
Steuern vom Einkommen und Ertrag .....	(20)	(101,8)	2,2
Ergebnis nach Steuern .....		(1.585,5)	(3.652,8)
Sonstige Steuern .....		(46,8)	(5,9)
Latente Steuern .....	(20)	0,0	0,0
Jahresfehlbetrag .....		(1.632,2)	(3.658,6)
davon:			
Ergebnisanteile anderer Gesellschafter .....		0,0	0,0
Auf die Konzerngesellschaften entfallender Jahresfehlbetrag .....		(1.632,2)	(3.658,6)

## ANLAGE 3

### Konzernanhang

**IC IMMOBILIEN HOLDING AG**  
**KONZERN-ANHANG**  
(in tausend Euro)

**(1) Allgemeine Informationen zum Konzern**

**Art der Geschäftstätigkeit** - Der Konzern ist ein Immobiliendienstleister, der in den Geschäftsbereichen Property Management, Asset Management, Projektsteuerung, Centermanagement, Vermietung, Investment und Fondsmanagement tätig ist.

**Sitz** - Sitz und Geschäftsadresse der Gesellschaft ist Hanauer Landstraße 293, 60314 Frankfurt am Main. Sie ist im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main unter der Nummer HRB 107030 eingetragen.

**Veröffentlichung** - Der Konzernabschluss und der Konzernlagebericht werden beim Betreiber des Bundesanzeigers eingereicht.

**(2) Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

Im Geschäftsjahr erfolgte die Anwendung der Vorschriften des HGB i.d.F. des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG).

Der Konzernabschluss wird in Euro (€) aufgestellt. Alle Beträge werden, soweit nicht anders dargestellt, in tausend Euro (T€) angegeben. Es können sich Abweichungen durch Rundungen ergeben.

**Fortführung der Unternehmenstätigkeit** - Im Rahmen der Aufstellung des Konzernabschlusses wird von der Fortführung der Unternehmenstätigkeit ausgegangen. Bezüglich der Chancen und Risiken für die Unternehmensgruppe wird auf den Konzernlagebericht verwiesen.

**Konsolidierungskreis und Konsolidierungsmethoden** - In den Konzernabschluss sind die IC Immobilien Holding AG und alle Tochterunternehmen einbezogen. Tochterunternehmen sind Gesellschaften, über die das Mutterunternehmen unmittelbar oder mittelbar einen beherrschenden Einfluss ausüben 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 in den Konzernabschluss aufzunehmenden Vermögensgegenstände, Schulden, Rechnungsabgrenzungsposten und Sonderposten des erworbenen Unternehmens zu beizulegenden Zeitwerten zum Erwerbsstichtag bewertet. Anteile anderer Gesellschafter werden ausgehend von ihrem Anteil an den beizulegenden Zeitwerten der aufzunehmenden Vermögensgegenstände, Schulden, Rechnungsabgrenzungsposten und Sonderposten ausgewiesen.

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

	Anteil am Kapital / an den Stimmrechten in %	gehalten von Nr.
1. IC Immobilien Holding AG, Frankfurt am Main ("ICAG") .....		
2. IC Asset Management GmbH, München ("ICAM") .....	100,0	1
3. IC Immobilien Service GmbH, München ("ICIS") .....	100,0	1
4. IC Property Management GmbH, München ("ICPM") .....	100,0	1
5. IC Treveria Property Management GmbH, München ("ICTPM") .....	100,0	4

Das im Vorjahr noch vollkonsolidierte Unternehmen, die IC Beteiligungs-Treuhand GmbH, München, wurde mit Wirkung zum 1. Juli 2017 auf die IC Immobilien Service GmbH, München, verschmolzen.

**IC IMMOBILIEN HOLDING AG**  
**KONZERN-ANHANG**  
(in tausend Euro)

Das mit Wirkung zum 1. Januar 2016 erworbene Joint Venture IPH Centermanagement GmbH, München, an dem die IC Immobilien Holding AG 33 % der Anteile hält und in das die Unternehmensgruppe ihre bisherigen Geschäftsaktivitäten im Bereich Centermanagement eingebracht hat, wurde unter Verwendung der Quotenkonsolidierung in den Konzernabschluss einbezogen. Dies erfolgte vor dem Hintergrund, dass der Gesellschaftsvertrag der Gesellschaft regelt, dass alle wesentlichen Entscheidungen nur unter Zustimmung aller Gesellschafter getroffen werden können. Stille Reserven oder stille Lasten in den Vermögensgegenständen und Schulden lagen nicht vor.

Konzerninterne Forderungen und Verbindlichkeiten sowie Aufwendungen und Erträge werden gegeneinander aufgerechnet, im Rahmen der Quotenkonsolidierung entsprechend quotal. Unrealisierte Gewinne aus Geschäftsvorfällen zwischen Konzernunternehmen werden in voller Höhe eliminiert. Unrealisierte Verluste werden ebenfalls eliminiert, es sei denn, der übertragene Vermögenswert muss ohnehin abgewertet werden. Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden der Tochterunternehmen wurden, sofern erforderlich, an die im Konzern angewandten Methoden angepasst.

**Immaterielle Vermögensgegenstände** - Geschäfts- oder Firmenwerte (Goodwill) werden zu Anschaffungskosten bilanziert und planmäßig über ihre voraussichtliche Nutzungsdauer abgeschrieben. Bei voraussichtlich dauernder Wertminderung wird eine außerplanmäßige Abschreibung auf den am Abschlussstichtag beizulegenden Wert vorgenommen.

**Software** - Erworbene 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. Die mit der Entwicklung und Pflege von Software verbundene Kosten werden sofort als Aufwand erfasst.

**Sachanlagen** - Die Betriebs- und Geschäftsausstattung wird zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert und linear über die Restnutzungsdauer abgeschrieben. Gewinne und Verluste aus Abgängen ergeben sich aus der Differenz zwischen Veräußerungserlös und Buchwert und werden in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

**Finanzanlagen** - Anteile an assoziierten Unternehmen werden 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. Liegt der beizulegende Zeitwert unter dem sich nach der Equity-Methode ergebenden Wert, erfolgt eine Wertberichtigung soweit es sich um eine dauernde Wertminderung handelt.

**Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände** werden mit den Anschaffungskosten oder mit den niedrigeren beizulegenden Werten am Bilanzstichtag angesetzt.

Der **Kassenbestand** und die **Guthaben bei Kreditinstituten** sind zu Nennwerten angesetzt.

Der **aktive Rechnungsabgrenzungsposten** ist in Höhe der im Voraus geleisteten Zahlungen gebildet, soweit sie Aufwand für einen bestimmten Zeitraum nach dem Bilanzstichtag betreffen.

**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 auf steuerliche Verlustvorträge werden in Anwendung der Regelung von § 274 HGB nicht gebildet. 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.

**IC IMMOBILIEN HOLDING AG**  
**KONZERN-ANHANG**  
(in tausend Euro)

**Pensionsrückstellungen** - Im Konzern bestehen zum einen arbeitgeberfinanzierte individuell erteilte Renten- und Kapitalzusagen an 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.

Rückstellungen für Pensionsverpflichtungen werden pauschal mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz abgezinst, der sich bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren ergibt. Dieser Abzinsungssatz wird von der Deutschen Bundesbank ermittelt und monatlich bekannt gegeben.

**Steuerrückstellungen und sonstige Rückstellungen** - Rückstellungen werden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages 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 Mietgarantien werden gebildet, wenn die entsprechende Verpflichtung vorliegt. 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.

**Verbindlichkeiten** – Verbindlichkeiten werden mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

**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. Gewinne oder Verluste aus dem Verkauf von 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 zeitan-  
teilig vereinnahmt.

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

**IC IMMOBILIEN HOLDING AG**  
**KONZERN-ANHANG**  
(in tausend Euro)

**(3) Immaterielle Vermögensgegenstände**

	Goodwill	Software	Gesamt
<b>Anschaffungskosten</b>			
Stand 01.01.2017 .....	3.593,8	1.631,2	5.225,0
Zugänge .....	0,0	8,1	8,1
Abgänge .....	0,0	(395,2)	(395,2)
Stand 31.12.2017 .....	<u>3.593,8</u>	<u>1.244,1</u>	<u>4.837,9</u>
<b>Aufgelaufene Abschreibungen</b>			
Stand 01.01.2017 .....	3.593,8	1.592,8	5.186,6
Zugänge .....	0,0	8,3	8,3
Abgänge .....	0,0	(395,2)	(395,2)
Stand 31.12.2017 .....	<u>3.593,8</u>	<u>1.206,0</u>	<u>4.799,8</u>
<b>Buchwerte</b>			
Stand 01.01.2017 .....	<u>0,0</u>	<u>38,4</u>	<u>38,4</u>
Stand 31.12.2017 .....	<u>0,0</u>	<u>38,1</u>	<u>38,1</u>

**(4) Sachanlagen**

	Grundstücke und Gebäude	Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	Gesamt
<b>Anschaffungskosten</b>			
Stand 01.01.2017 .....	0,0	1.152,5	1.152,5
Zugänge .....	0,0	20,9	20,9
Abgänge .....	0,0	(541,4)	(541,4)
Stand 31.12.2017 .....	<u>0,0</u>	<u>632,0</u>	<u>632,0</u>
<b>Aufgelaufene Abschreibungen</b>			
Stand 01.01.2017 .....	0,0	925,2	925,2
Zugänge .....	0,0	48,4	48,4
Abgänge .....	0,0	(541,4)	(541,4)
Stand 31.12.2017 .....	<u>0,0</u>	<u>432,2</u>	<u>432,2</u>
<b>Buchwerte</b>			
Stand 01.01.2017 .....	<u>0,0</u>	<u>227,3</u>	<u>227,3</u>
Stand 31.12.2017 .....	<u>0,0</u>	<u>199,9</u>	<u>199,9</u>

Die Veränderung der Sachanlagen resultiert im Wesentlichen aus Investitionen in Büroausstattung sowie aufgrund planmäßiger Abschreibungen.

**IC IMMOBILIEN HOLDING AG**  
**KONZERN-ANHANG**  
(in tausend Euro)

**(5) Finanzanlagen**

	Andere Beteiligungen	Ausleihungen an Beteiligungs- unternehmen	Gesamt
<b>Anschaffungskosten</b>			
Stand 01.01.2017 .....	881,3	115,2	996,5
Zugänge .....	0,0	31,9	31,9
Abgänge .....	(881,3)	0,0	(881,3)
Stand 31.12.2017 .....	<u>0,0</u>	<u>147,1</u>	<u>147,1</u>
<b>Aufgelaufene Abschreibungen</b>			
Stand 01.01.2017 .....	572,3	0,0	572,3
Zugänge .....	0,0	0,0	0,0
Abgänge .....	(572,3)	0,0	(572,3)
Stand 31.12.2017 .....	<u>0,0</u>	<u>0,0</u>	<u>0,0</u>
<b>Buchwerte</b>			
Stand 01.01.2017 .....	<u>309,0</u>	<u>115,2</u>	<u>424,2</u>
Stand 31.12.2017 .....	<u>0,0</u>	<u>147,1</u>	<u>147,1</u>

Die Änderung der bilanzierten anderen Beteiligungen betreffen den Verkauf der Beteiligung an der MIM GmbH & Co. Immobilien KG, Zorneding.

Der Zugang bei den Ausleihungen an Beteiligungsunternehmen betrifft die Erhöhung des Darlehens an die IPH Centermanagement GmbH.

**(6) Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**

	<b>31. Dezember</b>	
	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen .....	1.878,3	2.405,6
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht .....	0,0	180,1
Sonstige Vermögensgegenstände .....	393,7	444,4
	<u>2.272,0</u>	<u>3.030,1</u>

Der Rückgang der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen resultiert aus einem zum Geschäftsjahresende 2017 vergleichsweise geringeren Umsatz als im Vorjahr. Im Geschäftsjahr sind Wertberichtigungen in Höhe von TEUR 83 gebildet (Vj.: TEUR 126) worden. Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

**IC IMMOBILIEN HOLDING AG**  
**KONZERN-ANHANG**  
(in tausend Euro)

Die sonstigen Vermögensgegenstände in Höhe von TEUR 393,7 haben eine Restlaufzeit von über einem Jahr. Sie enthalten im Wesentlichen Barkautionen in Höhe von TEUR 150,7 (Vj.: TEUR 150,6), Sicherheitsleistungen von TEUR 156,0 (Vj.: TEUR 150,0) und Steuerforderungen von TEUR 68,5 (Vj.: TEUR 46,5).

**(7) Eigenkapital**

**Gezeichnetes Kapital** - Das gezeichnete Kapital beträgt zum 31. Dezember 2017 unverändert zum Vorjahr EUR 3.011.664. Es ist unverändert zum Vorjahr eingeteilt in 3.011.664 auf den Inhaber lautende, nennwertlose Stückaktien. Alle Aktien sind ausgegeben, voll eingezahlt und befanden sich während des gesamten Berichtszeitraums und des Vorjahres im Umlauf. Rechnerisch entfällt auf jede Aktie ein Anteil am gezeichneten Kapital von EUR 1,00. Die Aktionäre sind zum Bezug der beschlossenen Dividenden berechtigt und verfügen in der Hauptversammlung über ein Stimmrecht je Aktie.

**Kapitalrücklage** – Die Kapitalrücklage enthält Agien aus Kapitalerhöhung.

**Erwirtschaftetes Eigenkapital** – Es handelt sich um die im Konzern entstandenen aufgelaufenen Verluste.

**Eigenkapital Gesamt** – Während zum 31. Dezember 2016 noch ein positives Eigenkapital in Höhe von TEUR 50,2 ausgewiesen wurde, ergibt sich zu 31. Dezember 2017 ein Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag in Höhe von TEUR 1.582,0.

**(8) Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen**

Leistungsorientierte Verpflichtungen des Konzerns ergeben sich hauptsächlich aus Pensionszusagen gegenüber ausgeschiedenen Mitarbeitern. 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 gegebenen Pensionszusagen sind überwiegend Rückdeckungsversicherungen abgeschlossen, die an die Betroffenen verpfändet sind.

Rückstellungen für Pensionsverpflichtungen werden pauschal mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz abgezinst, der sich bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren ergibt. Dieser Abzinsungssatz wird von der Deutschen Bundesbank ermittelt und monatlich bekannt gegeben.

Die Bewertung der Versorgungsverpflichtungen erfolgte durch ein versicherungsmathematisches Gutachten der Mercer Deutschland GmbH, München. Für den Rechnungszinsfuß wurde im Geschäftsjahr der gesetzlich vorgeschriebene 10-Jahres-Durchschnittszinssatz in Höhe von 3,68 % angewendet. Im Vergleich zum bisher angewendeten 7-Jahres-Durchschnittszinssatz in Höhe von 2,80 % ergibt sich eine um TEUR 299 niedrigere Pensionsrückstellung (Vj.: TEUR 255). Dieser Unterschiedsbetrag ist nach § 253 Abs. 6 HGB ausschüttungsgesperrt. Der das zukünftige Gehalts- und Rentenniveau widerspiegelnde Wachstumsfaktor beträgt 1,50 % p.a. Als biometrische Grundlagen wurden die "Richttafeln 2005 G" von Klaus Heubeck verwendet. Der beizulegende Zeitwert des Versicherungsanspruchs, der auch den Anschaffungskosten entspricht, wurde von der Versicherungsgesellschaft mitgeteilt. Aus der durch das BilMoG erforderlichen Bewertungsänderung in Höhe von TEUR 358,9, die über 15 Jahre gem. Art. 67 Abs. (1) EGHGB verteilt wird, entstand ein Aufwand von TEUR 24, der in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen erfasst wurde. Der verbleibende Unterschiedsbetrag, der bislang nicht verteilt wurde, beträgt TEUR 167,5.

**IC IMMOBILIEN HOLDING AG**  
**KONZERN-ANHANG**  
(in tausend Euro)

**(9) Steuerrückstellungen**

Die Steuerrückstellungen erhöhen sich im Vergleich zum Vorjahr von TEUR 51,3 um TEUR 133,1 auf TEUR 184,4. Dies beruht im Wesentlichen aus der Zuführung von TEUR 125,7 zu den Rückstellungen für Gewerbe- und Körperschaftsteuer.

**(10) Sonstige Rückstellungen**

	31. Dezember	
	2017	2016
Personalarückstellungen .....	1.559,0	1.793,3
Rückstellungen für drohende Verluste		
aus schwebenden Geschäften .....	134,9	534,5
Archivierungsrückstellungen .....	328,0	239,9
Rückstellung für Jahresabschlußprüfung .....	100,0	93,0
Rückstellung für Rechts- und Beratungskosten .....	486,2	452,6
Rückstellung für Kosten der Hauptversammlung .....	60,0	60,0
Rückstellung für ausstehende Rechnungen .....	235,9	308,9
Rückstellung für Rückbauverpflichtungen .....	35,0	75,0
Rückstellungen für Mietgarantien .....	89,8	151,7
Rückstellungen für Aufsichtsratsvergütungen .....	20,0	22,5
	<u>3.048,8</u>	<u>3.731,3</u>

Die Verminderung der sonstigen Rückstellungen um TEUR 682,5 resultiert im Wesentlichen mit TEUR 399,6 aus der Verminderung der Rückstellung für drohende Verluste aus schwebenden Geschäften und mit TEUR 234,2 aus der Verminderung der Personalarückstellungen.

**(11) Verbindlichkeiten**

Die Verbindlichkeiten weisen folgende Restlaufzeiten auf:

	bis zum		ein bis		mehr als		Gesamt	
	einem Jahr		fünf Jahre		fünf Jahre		Gesamt	
	31. Dezember	31. Dezember	31. Dezember	31. Dezember	31. Dezember	31. Dezember	2017	2016
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen .....	306,5	688,8	0,0	0,0	0,0	0,0	306,5	688,8
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht .....	7,9	246,6	0,0	0,0	0,0	0,0	7,9	246,6
Sonstige Verbindlichkeiten .....	438,0	4.200,4	0,0	0,0	0,0	0,0	438,0	4.200,4
	<u>752,4</u>	<u>5.135,8</u>	<u>0,0</u>	<u>0,0</u>	<u>0,0</u>	<u>0,0</u>	<u>752,4</u>	<u>5.135,8</u>

Der Rückgang der sonstigen Verbindlichkeiten um TEUR 3.762,4 beruht im Wesentlichen auf der Rückzahlung von Darlehen in Höhe von TEUR 3.642,7.

**(12) Haftungsverhältnisse und schwebende Rechtsstreitigkeiten**

Für Rechtsstreitigkeiten, in die Gesellschaften des Konzerns als Kläger oder Beklagte involviert sind, wurden Rückstellungen gebildet, soweit wir eine Inanspruchnahme für nicht ausgeschlossen halten.

**IC IMMOBILIEN HOLDING AG**  
**KONZERN-ANHANG**  
(in tausend Euro)

**(13) 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. Darüber hinaus wurden im Konzern Leasingverträge über KFZ, IT-Hardware und Software abgeschlossen. Die aufgrund unkündbarer Verträge künftig zu leistenden Mindestzahlungen betragen:

	<u>31. Dezember</u>	
	2017	2016
Innerhalb eines Jahres .....	1.753,4	1.983,0
Zwischen 1 bis 5 Jahren .....	3.243,0	3.518,3
Nach mehr als 5 Jahren .....	133,8	195,4
	<u>5.130,2</u>	<u>5.696,7</u>

**(14) Umsatzerlöse**

	<u>Geschäftsjahr</u>	
	2017	2016
Property- und Asset Management (inkl. Fondsgeschäft) .....	14.014,2	15.854,0
Projektsteuerung .....	803,8	1.092,4
	<u>14.818,0</u>	<u>16.946,4</u>

Die Umsätze verminderten sich im Vorjahresvergleich von TEUR 16.946,4 um TEUR 2.128,4 bzw. um 12,6 % auf TEUR 14.818,0. Der Umsatzrückgang beruht im Wesentlichen aus der Beendigung von unrentablen Mandaten.

**(15) Sonstige betriebliche Erträge**

Im Vergleich zum Vorjahr reduzieren sich die sonstigen betrieblichen Erträge auf TEUR 832,7 (Vj.: 869,6). Diese Position enthält TEUR 483,6 aus der Auflösung von in Vorjahren gebildeten sonstigen Rückstellungen als auch TEUR 259,4 aus der Auflösung von in Vorjahren gebildeten Einzel- und Pauschalwertberichtigungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen.

**(16) Materialaufwand**

	<u>Geschäftsjahr</u>	
	2017	2016
Aufwendungen für bezogene Leistungen		
Fremdleistungen .....	(1.106,1)	(1.673,8)
	<u>(1.106,1)</u>	<u>(1.673,8)</u>

Der Materialaufwand beinhaltet im Geschäftsjahr 2017 ausschließlich Aufwendungen für externe Dienstleister. Mit TEUR 807,0 sind diese Aufwendungen im Wesentlichen auf in Anspruch genommene Dienstleistungen im Bereich Centermanagement zurück zu führen, die in Zusammenhang mit den Vertrags- und Dienstleistungsbeziehungen mit der Joint Venture Gesellschaft IPH Centermanagement GmbH entstanden sind.

**IC IMMOBILIEN HOLDING AG**  
**KONZERN-ANHANG**  
(in tausend Euro)

**(17) Personalaufwand**

	Geschäftsjahr	
	2017	2016
Löhne und Gehälter .....	(9.885,8)	(11.299,8)
Soziale Abgaben .....	(1.732,0)	(2.079,6)
	(11.617,8)	(13.379,4)

Der deutliche Rückgang der Personalaufwendungen um TEUR 1.761,6 beruht im Wesentlichen auf einer Reduzierung der Anzahl an Mitarbeitern aufgrund der eingeleiteten Effizienzsteigerungsmaßnahmen. Ferner konnten Aufwendungen für den laufenden Umstrukturierungsprozess der Unternehmensgruppe deutlich reduziert werden.

In den Personalaufwendungen sind Aufwendungen für Altersversorgung in Höhe von TEUR 85,6 (Vj.: TEUR 179,3) enthalten.

**(18) Sonstige betriebliche Aufwendungen**

Der Rückgang der sonstigen betrieblichen Aufwendungen von TEUR 6.042,7 um TEUR 1.822,6 auf TEUR 4.220,1 resultiert auf Kosteneinsparungen von Verwaltungskosten in Höhe von TEUR 1.152,3, den Raummieten in Höhe von TEUR 489,4 sowie den Vertriebskosten in Höhe von TEUR 88,2.

**(19) Zinsen und ähnliche Aufwendungen**

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen konnten von TEUR 259,5 um TEUR 80,3 auf TEUR 179,2 ebenfalls vermindert werden. Ferner drückt sich in dieser Position die Optimierung der Finanzierungsstruktur der Unternehmensgruppe durch die Rückführung von Darlehen in der Vergangenheit aus.

Aus der Aufzinsung von Rückstellungen enthält diese Position TEUR 123,0 (Vj.: TEUR 132,0).

**(20) Steuern vom Einkommen und Ertrag und latente Steuern**

Konsistent zum Vorjahr verzichtet die Unternehmensgruppe auch im Geschäftsjahr 2017 unter Berücksichtigung künftiger Planungsunsicherheiten aus Vorsichtsgründen auf die Bilanzierung von aktiven latenten Steuern.

Zur Berücksichtigung von latenten Steuern wird grundsätzlich wie im Vorjahr ein Körperschaftsteuersatz von 15,83 % (einschließlich Solidaritätszuschlag) und ein durchschnittlicher Gewerbesteuersatz von 12,25 % verwendet, somit ein Steuersatz von insgesamt 28,08 %. Aus dem negativen Konzernergebnis vor Steuern von TEUR 1.530,5 ergibt sich somit ein erwarteter Steuerertrag von TEUR 429,8, während tatsächlich ein Steueraufwand von TEUR 101,8 ausgewiesen wird. Die Differenz in Höhe von TEUR 531,6 resultiert aus dem ausgewiesenen Steueraufwand von TEUR 101,8, der ausschließlich periodenfremde Aufwendungen für Ertragsteuern betrifft sowie dem latenten Steuerertrag von TEUR 429,8, der aus der unterlassenen Aktivierung latenter Steuern auf steuerliche Verluste in 2017 resultiert.

**IC IMMOBILIEN HOLDING AG**  
**KONZERN-ANHANG**  
(in tausend Euro)

**(21) Vorstand und Aufsichtsrat**

**Vorstand**

Markus Reinert FRICS, Vorstandsvorsitzender / CEO, Korschenbroich

Joachim Sauer, Vorstand / CFO, Frankfurt am Main (bis 31.05.2018)

Marc Balkenhol, Vorstand / COO, Mannheim (bis 31.12.2017)

**Aufsichtsrat**

Dr. Rainer Stockmann, Vorsitzender, Rechtsanwalt, Berlin

Christoph Groß, stellvertretender Vorsitzender, Wirtschaftsprüfer, Mainz

Gerd Hille, Unternehmensberater, Frankfurt am Main (bis 25.08.2017)

Jan Bettink, Bankkaufmann, Köln (ab 25.08.2017)

Die Bezüge des Vorstands betragen TEUR 1.013,1 (Vj.: TEUR 995,6).

Die Bezüge des Aufsichtsrats betragen TEUR 22,9 (Vj.: TEUR 22,5).

**(22) Gesamthonorar des Abschlussprüfers**

Das Gesamthonorar des Abschlussprüfers belief sich auf TEUR 100.

**(23) Anzahl der Arbeitnehmer**

Die durchschnittliche Anzahl der Arbeitnehmer der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen beträgt:

	<u>Jahresdurchschnitt</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Holdings	25	26
Operative Bereiche	<u>153</u>	<u>178</u>
Gesamt	<u>178</u>	<u>204</u>

Hinzu kommen noch anteilig beschäftigte Mitarbeiter der quotenkonsolidierten IPH Centermanagement GmbH. Im Jahresdurchschnitt 2017 wurden anteilig 17 Arbeitnehmer (Vj.: 20 Arbeitnehmer) beschäftigt.

**IC IMMOBILIEN HOLDING AG**  
**KONZERN-ANHANG**  
(in tausend Euro)

**(24) Nachtragsbericht**

Es liegen keine Ereignisse von besonderer Bedeutung für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage nach dem Bilanzstichtag vor.

Frankfurt am Main, den 27. Juni 2018



Markus Reinert FRICS  
Vorstandsvorsitzender / CEO

# ANLAGE 4

## Konzernkapitalflussrechnung

**IC IMMOBILIEN HOLDING AG**  
**KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG**  
(in tausend Euro)

	Geschäftsjahr	
	2017	2016
<b>Zahlungsströme aus betrieblicher Tätigkeit</b>		
Konzernjahresüberschuss/-fehlbetrag .....	(1.632,2)	(3.658,6)
Steueraufwand (-ertrag) .....	101,8	3,6
Zinsaufwendungen .....	179,2	259,5
Zinserträge .....	(45,6)	(27,9)
Abschreibungen auf Immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen .....	56,7	143,4
Ergebnis aus dem Abgang von Finanzanlagen .....	(47,5)	0,0
(Zunahme) Abnahme von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen .....	527,3	(145,3)
Zunahme (Abnahme) von Rückstellungen .....	(685,4)	(815,8)
Zunahme (Abnahme) von Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen .....	(382,3)	455,4
(Erhöhung)Verminderung von Forderungen gegenüber Beteiligungsgesellschaften	180,1	(64,9)
Verminderung von sonstigen Vermögensgegenständen .....	50,7	409,9
Übrige Aktiva und Passiva soweit nicht Investitions- oder Finanzierungstätigkeit .....	(168,0)	(413,0)
(Auszahlungen) Einzahlungen für Ertragsteuern .....	5,4	(3,6)
<b>Mittelzufluss (Mittelabfluss) aus betrieblicher Tätigkeit .....</b>	<b>(1.859,8)</b>	<b>(3.857,3)</b>
<b>Zahlungsströme aus Investitionstätigkeit</b>		
<b>Ausgaben für übrige Investitionen</b>		
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen .....	(29,0)	(188,2)
Finanzanlagen .....	(31,9)	(115,2)
<b>Einnahmen aus dem Abgang von</b>		
Finanzanlagen .....	356,5	0,0
Zinseinnahmen .....	45,6	2,7
<b>Mittelzufluss (Mittelabfluss) aus Investitionstätigkeit .....</b>	<b>341,2</b>	<b>(300,7)</b>
<b>Zahlungsströme aus Finanzierungstätigkeit</b>		
Einnahmen aus Zuführung Kapitalrücklage .....	0,0	6.700,0
Aufnahme sonstiger Finanzverbindlichkeiten .....	0,0	2.850,0
Rückzahlung sonstiger Finanzverbindlichkeiten .....	(3.851,9)	(341,1)
Zinsausgaben .....	(179,2)	(264,8)
<b>Mittelzufluss (Mittelabfluss) aus Finanzierungstätigkeit .....</b>	<b>(4.031,1)</b>	<b>8.944,1</b>
Auswirkung von Konsolidierungskreisänderungen .....	0,0	131,6
<b>Veränderung der liquiden Mittel .....</b>	<b>(5.549,7)</b>	<b>4.917,7</b>
Liquide Mittel zu Beginn des Jahres .....	7.323,9	2.406,2
<b>Liquide Mittel am Ende des Jahres .....</b>	<b>1.774,2</b>	<b>7.323,9</b>

## ANLAGE 5

### Konzerneigenkapitalpiegel

**IC IMMOBILIEN HOLDING AG**  
**KONZERN-EIGENKAPITALSPIEGEL**  
(in tausend Euro)

	<u>Den Aktionären der IC AG zustehendes Kapital</u>			Eigen- kapital Gesamt
	Gezeich- netes Kapital	Kapital- rücklage	Erwirt- schaftetes Eigen- kapital	
<b>Stand 01.01.2016 .....</b>	<b>3.011,7</b>	<b>15.793,0</b>	<b>(21.795,9)</b>	<b>(2.991,2)</b>
Jahresfehlbetrag .....	0,0	0,0	(3.658,6)	(3.658,6)
Zu-/Abgänge .....	0,0	6.700,0	0,0	6.700,0
<b>Stand 31.12.2016 .....</b>	<b>3.011,7</b>	<b>22.493,0</b>	<b>(25.454,5)</b>	<b>50,2</b>
Jahresfehlbetrag .....	0,0	0,0	(1.632,2)	(1.632,2)
Zu-/Abgänge .....	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Stand 31.12.2017 .....</b>	<b>3.011,7</b>	<b>22.493,0</b>	<b>(27.086,7)</b>	<b>(1.582,0)</b>

# **ANLAGE 6**

## **Konzernlagebericht**

# IC IMMOBILIEN HOLDING AG

## KONZERNLAGEBERICHT

### Konzernlagebericht der IC Immobilien Holding AG für das Geschäftsjahr 2017

#### 1. Wirtschaftliches Umfeld

Die seit vielen Jahren unverändert stabile wirtschaftliche Lage in Deutschland verbunden mit einem weiterhin anhaltenden international historisch tiefem Zinsniveau sind maßgebliche Gründe für hohe Immobilieninvestitionen in Deutschland. Der gesamte gewerbliche Immobilienmarkt in Deutschland entwickelte sich in 2017 weiterhin sehr positiv. Der Bürovermietungsmarkt erzielte einen Flächenumsatzrekord von ca. 4,2 Mio. m<sup>2</sup> in den sieben größten deutschen Immobilienmärkten München, Frankfurt am Main, Hamburg, Berlin, Köln, Düsseldorf und Stuttgart. Dies bedeutet gegenüber dem Vorjahr 2016 einen höheren Flächenumsatz von ca. 8 % und liegt damit weiterhin deutlich über dem durchschnittlichen 10-Jahres-Büroflächenumsatz von ca. 3,2 Mio. m<sup>2</sup>.

Der gesamte Büroflächenleerstand reduzierte sich in 2017 weiterhin deutlich und liegt in den vorgenannten sieben Immobilienhochburgen zum Ende des Jahres 2017 bei ca. 4,4 Mio. m<sup>2</sup>, was einer Leerstandsquote von ca. 4,7 % entspricht.

Getrieben durch die solide Konjunktur und den robusten Arbeitsmarkt und daraus resultierend eine unvermindert hohe Nachfrage an Büroflächen ist für 2018 ebenfalls davon auszugehen, dass der Bürovermietungsmarkt nicht an Dynamik verliert und sich weiterhin auf hohem Niveau bewegen wird. In einigen Märkten ist bereits der Status einer Vollvermietung erreicht.

Der Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien in 2017 erzielte ein Transaktionsvolumen von ca. EUR 57 Mrd. Dies bedeutet gegenüber dem Vorjahr 2016 eine Steigerung von ca. 8 % und stellt somit das höchste Gesamtjahresergebnis der vergangenen 10 Jahre dar. Historisch niedrige Renditen in A-Standorten lassen Immobilieninvestoren mehr und mehr auf B- und C-Standorte ausweichen. Bedingt durch anhaltende Produktknappheit wird sich diese Entwicklung auch 2018 weiter fortsetzen.

Ausländisches Kapital ist weiterhin einer der treibenden Kräfte für das unvermindert hohe Transaktionsvolumen, da dieses ungebrochen verstärkt in deutsche Gewerbeimmobilien investiert wird. Dieser Trend wird sich im Weitesten auch für die Jahre 2018 und 2019 fortsetzen und somit ist davon auszugehen, dass sich das Transaktionsvolumen weiterhin auf hohem Niveau bewegen wird.

Obwohl der Konzern in 2017 einen Jahresfehlbetrag ausweist, konnte die Unternehmensgruppe von diesen positiven Marktbedingungen in Teilbereichen profitieren und das Konzernergebnis erheblich verbessern. Diese positive Entwicklung steht im Einklang mit unserer langfristigen Unternehmensstrategie, sich mit den Geschäftsbereichen Vermietung und Investment auf das Drittgeschäft zu fokussieren.

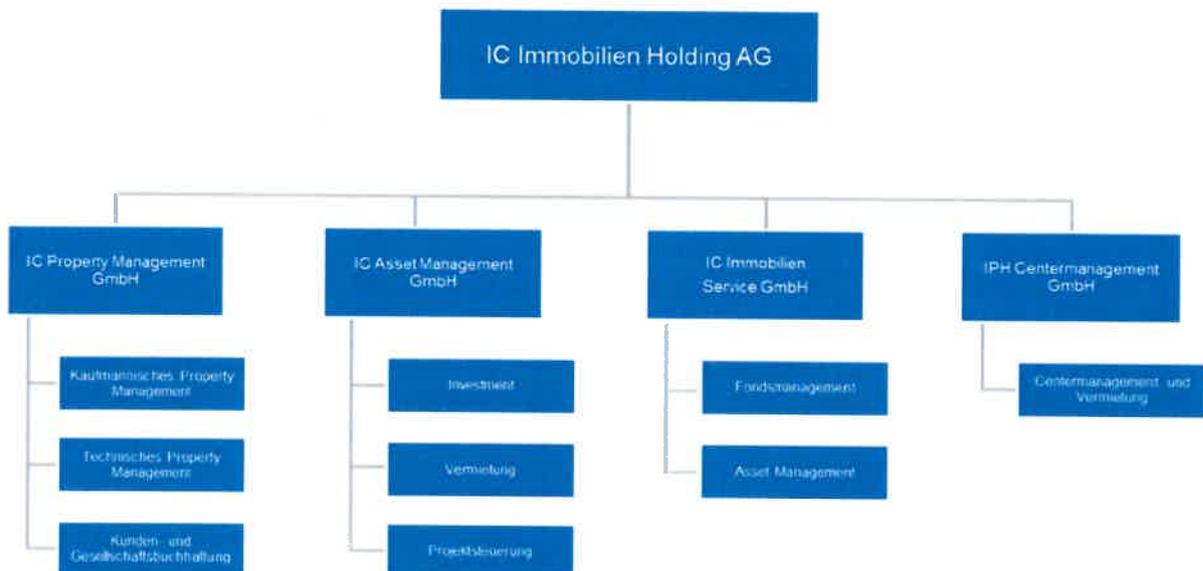
# IC IMMOBILIEN HOLDING AG KONZERNLAGEBERICHT

## 2. Die IC Immobilien Gruppe

Die IC Immobilien Gruppe ist einer der größten unabhängigen Premium-Full-Service-Dienstleister für gewerbliche Immobilien in Deutschland. Wir arbeiten seit über 30 Jahren mit nationalen und internationalen Investoren zusammen, betreuen mehr als EUR 10 Mrd. Assets under Management verteilt auf über ca. 600 Objekte und bieten dabei ein vollumfängliches Leistungsspektrum aus Property Management, Asset Management, Projektsteuerung, Centermanagement, Vermietung, Investment und Fondsmanagement. Zu unseren Kunden gehören nationale wie internationale institutionelle Investoren, Immobilienfonds, Versicherungskonzerne, Pensionskassen, Stiftungen, Family Offices u. a. Darüber hinaus betreuen wir ca. 50 geschlossene Immobilienfonds und Leasingfonds für mehr als 20.000 Anleger. Mit einer regionalen Präsenz von sieben Niederlassungen sind wir an den TOP Immobilienstandorten in Deutschland vertreten. Unser leistungsstarkes SAP-System ist ein wesentlicher Baustein für unsere qualitativ hochwertigen Dienstleistungen – darüber hinaus verfügen wir über langjährige Erfahrung mit anderen nationalen und internationalen IT-Systemen wie z.B. YARDI, MRI, iMS, iX-House u.a.

### Die Struktur der IC Immobilien Gruppe

Der Konzern besteht aus der IC Immobilien Holding AG und den wesentlichen operativen Gesellschaften: IC Property Management GmbH, IC Asset Management GmbH, IC Immobilien Service GmbH und IPH Centermanagement GmbH. Die IC Immobilien Holding AG wird zusammen mit ihren operativen Gesellschaften auch als IC Immobilien Gruppe bezeichnet.



# IC IMMOBILIEN HOLDING AG

## KONZERNLAGEBERICHT

### 2.1 IC Immobilien Holding AG

Die IC Immobilien Holding AG ist die Dachgesellschaft der Unternehmensgruppe. Sie entfaltet keine eigene, nach außen gerichtete Geschäftstätigkeit. Sie stellt den Gesellschaften der Unternehmensgruppe zentral die intern erforderlichen Dienstleistungen zur Verfügung. Dies betrifft die typischen Holdingfunktionen, insbesondere die Bereiche Recht, Versicherungen, Konzernbuchhaltung, Controlling, Treasury, Marketing, Kommunikation, IT, Organisation, PR, Konzernfinanzierung, Personalmanagement, Personalentwicklung und Recruiting.

### 2.2 IC Property Management GmbH

Unsere Property Management Dienstleistung umfasst ganzheitlich alle Aspekte des kaufmännischen, technischen und buchhalterischen Property Managements der von uns bundesweit betreuten Immobilien unserer Kunden. Dies schließt selbstverständlich auch die Steuerung aller weiteren extern beauftragten Dienstleister ein. Rechtlich geschieht dieses über die Gesellschaften IC Property Management GmbH und die IC Treveria Property Management GmbH. Die beiden genannten Gesellschaften sind an den Standorten München, Stuttgart, Frankfurt am Main, Chemnitz, Düsseldorf, Berlin und Hamburg präsent. Durch die dezentrale Aufstellung des Property Managements wird die lokale und schnelle Betreuung der Objekte und der Mieter vor Ort gewährleistet.

Mittelfristig ist die Verschmelzung aller Property Management Aktivitäten in einer IC Property Managementgesellschaft geplant.

Eine wesentliche Kompetenz unseres Leistungskatalogs liegt im Berichtswesen und in der Rechnungslegung gemäß den kundenseitigen Wünschen und Erfordernissen sowohl nach HGB-Vorschriften als auch nach internationalen Standards der Rechnungslegung, wie zum Beispiel nach IFRS. Die IC Property Management Gesellschaften verarbeiten möglichst alle immobilienrelevanten Vorgänge auf der Basis SAP ECC 7.0 (SAP ERP MySAP) und sind damit in der Lage, alle Daten in einem ganzheitlichen System abzubilden und laufend auszuwerten. Je nach Kundenwunsch arbeitet die Unternehmensgruppe auf IT-Systemen unserer Kunden.

### 2.3 IC Asset Management GmbH

Im Geschäftsbereich Asset Management werden in der IC Asset Management GmbH die nachfolgenden Dienstleistungen erbracht:

#### **Investment**

Wir sind unabhängig und daher frei von jeglichen Interessenskonflikten mit Kapitalanlegern und Investoren. Dies stellt einen entscheidenden Vorteil sowohl auf Käufer- als auch auf Verkäuferseite dar. Wir sind somit in der Lage, unbeeinflusste Beratungsleistungen zu erbringen, die tatsächlich das optimale Ergebnis für Käufer oder Verkäufer im Fokus haben. Dabei verfügen wir sowohl über die notwendigen Ressourcen als auch die Expertise, Immobilieninvestments optimal zu betreuen und die Anlagestrategien unserer Kunden umzusetzen.

# IC IMMOBILIEN HOLDING AG

## KONZERNLAGEBERICHT

### Vermietung

Unsere Vermietungsdienstleistungen erfolgen durch ein spezialisiertes dezentral aufgestelltes Vermietungsteam, welches über die lokale wie bundesweite Marktexpertise zur optimalen An- und Vermietungsberatung unserer Kunden verfügt. Durch individuell zugeschnittene An- und Vermietungs- bzw. Vermarktungskonzepte sichern wir die langfristige und marktgerechte An- und Vermietung. Um Wertpotenziale zu steigern, bieten wir Lösungen zur Flächenoptimierung und Umnutzung. Wir arbeiten auch partnerschaftlich mit lokal und überregional tätigen Maklerunternehmen zusammen, um für unsere Kunden das bestmögliche Ergebnis zu erzielen.

### Projektsteuerung

Wir identifizieren Wertsteigerungspotenziale der von uns betreuten Immobilien und entwickeln daraus maßgeschneiderte Ideen. Projektmaßnahmen begleiten wir durch kontinuierliches Controlling von Budgets, Terminen und Qualität, koordinieren alle Projektbeteiligten, strukturieren Planungsaufgaben und organisieren die Gewährleistungsverfolgung. Unser hochqualifiziertes Team von Diplom-Ingenieuren, Architekten, Bauingenieuren und Technikern begleitet Umbaumaßnahmen, Revitalisierungen, kleine, mittel- und großflächige Mietflächenausbauten u.a. und erhält und optimiert so den Wert der Immobilien unserer Kunden. Insofern verstehen wir uns als klassischer Projektsteuerer.

## 2.4 IC Immobilien Service GmbH

### Fondsmanagement

Mit unserem Geschäftsbereich Fondsmanagement unterstützen und beraten wir unsere Kunden bei der strategischen Steuerung in allen Phasen des Lebenszyklus ihrer Investments. Als Vertreter der Interessen unserer Kunden übernehmen wir die Geschäftsführung und andere Leitungsfunktionen. Mit umfangreichen Leistungen im Corporate Management, bei der Gestaltung von steuerlichen- und Finanzierungslösungen, Investment- und Deinvestment-Strategien sowohl für geschlossene Immobilienfonds wie für Immobilienaktiengesellschaften, Stiftungen, Kapitalanlage- und Investmentgesellschaften oder Leasingfonds runden wir unseren Service ab. Mit unserer Erfahrung und unserem Qualitätsanspruch bieten wir für individuelle Anforderungen die optimale Lösung bei der Investorenbetreuung. Dies gilt ebenso für erweiterte Dienstleistungen wie die Organisation und Durchführung von Gesellschafterversammlungen, die Erstellung von Quartals- und Jahresabschlüssen, Reportings und Geschäftsberichten.

In 2017 erfolgte die Verschmelzung der IC Beteiligungs-Treuhand GmbH auf die IC Immobilien Service GmbH.

### Asset Management

Unser Asset Management Team kümmert sich nicht nur um einzelne Objekte, sondern auch um die strategische und ganzheitliche Steuerung von Immobilienportfolien. Dabei berücksichtigen wir das ganze Spektrum rendite- und risikorelevanter Investmentfaktoren. Als unabhängiger Immobilienmanager sind wir zudem frei von möglichen Interessenskonflikten und konzentrieren uns so auf die Vertretung der Interessen unserer Kunden. Unsere unternehmens-eigene SAP-Lösung ermöglicht es uns, die Assets unserer Kunden auf Basis unserer Daten sehr viel feiner zu steuern.

## IC IMMOBILIEN HOLDING AG KONZERNLAGEBERICHT

### 2.5 IPH Centermanagement GmbH

Unsere Shoppingcenter Management Dienstleistung konzentriert sich auf das Management von Shoppingcentern und komplexen Fachmarktzentren mit allen dazugehörigen ergänzenden Dienstleistungen.

Unsere Joint Venture Gesellschaft IPH Centermanagement GmbH (ein Joint Venture der IPH Handelsimmobilien GmbH und unserer Unternehmensgruppe) hat ihre Geschäftstätigkeit zum 1. Januar 2016 aufgenommen und betreut momentan 23 Shoppingcenter mit ca. 450.000 m<sup>2</sup> Einzelhandelsfläche in der gesamten Bundesrepublik und gehört damit zu den größten Shoppingcenter Managern in Deutschland.

### 2.6 Beteiligungen

Mit dem Verkauf der Beteiligung an der MIM GmbH & Co. Immobilien KG wurde der Bereich Beteiligungen aufgegeben.

## 3. Ertragslage

Die Umsätze verminderten sich im Vorjahresvergleich von EUR 16,9 Mio. um EUR 2,1 Mio. bzw. um 12,6 % auf EUR 14,8 Mio. Der Umsatzrückgang beruht im Wesentlichen aus der Beendigung von unrentablen Mandaten.

Das Betriebsergebnis verbesserte sich im Vorjahresvergleich von EUR -3,4 Mio. um EUR 2,0 Mio. auf EUR -1,4 Mio. Ursächlich sind hierfür Effizienzsteigerungen fast aller im Betriebsergebnis enthaltenen Positionen.

Der Materialaufwand verminderte sich gegenüber dem Vorjahr um EUR 0,6 Mio. auf EUR 1,1 Mio. Dies beruhte auf niedrigeren Ausgaben für Fremdleistungen.

Im Geschäftsjahr 2017 konnten die Personalaufwendungen von EUR 13,4 Mio. um EUR 1,8 Mio. auf EUR 11,6 Mio. erneut deutlich reduziert werden. Diese Entwicklung ist weiterhin eine Folge der Ende 2015 eingeleiteten Effizienzsteigerungsmaßnahmen im Rahmen des Umstrukturierungsprozesses der Unternehmensgruppe.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen verminderten sich von EUR 6,0 Mio. um EUR 1,8 Mio. auf EUR 4,2 Mio. Dies beruht auf Kosteneinsparungen von Verwaltungskosten in Höhe von EUR 1,2 Mio., den Raummieten in Höhe von EUR 0,5 Mio. sowie den Vertriebskosten in Höhe von EUR 0,1 Mio.

Alle weiteren betrieblichen Aufwendungen, bestehend aus Abschreibungen, Zins- und Steueraufwendungen veränderten sich nur unwesentlich und bleiben bei EUR 0,3 Mio.

Der Konzernjahresfehlbetrag für 2017 verbesserte sich somit im Vorjahresvergleich deutlich um EUR 2,0 Mio. auf EUR -1,6 Mio.

# IC IMMOBILIEN HOLDING AG

## KONZERNLAGEBERICHT

### 4. Vermögens- und Finanzlage

#### 4.1. Wesentliche Entwicklungen im Konzern

##### 4.1.1 Aktiva

###### **Langfristige Vermögenswerte**

Innerhalb der immateriellen Vermögensgegenstände und des Sachanlagevermögens gab es im Geschäftsjahr keine wesentlichen Veränderungen in Form von Investitionen, Abgängen oder Abschreibungen.

Die Finanzanlagen reduzierten sich um EUR 0,3 Mio., bedingt durch den Verkauf der Beteiligung an der MIM GmbH & Co. Immobilien KG.

###### **Kurzfristige Vermögenswerte**

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen minderten sich im Jahresvergleich um EUR 0,5 Mio. Zweifelhafte Forderungen wurden im Geschäftsjahr in Höhe von EUR 0,1 Mio. wertberichtigt. Die Entwicklung der liquiden Mittel, die sich um EUR 5,5 Mio. gemindert haben, ergibt sich aus der Kapitalflussrechnung (siehe 4.2).

##### 4.1.2 Passiva

###### **Eigenkapital**

Das gezeichnete Kapital sowie die Kapitalrücklage ist gegenüber dem Vorjahr unverändert. Auf Grund des negativen Konzernergebnisses von EUR -1,6 Mio. wird im Geschäftsjahr 2017 ein Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag in Höhe von EUR 1,6 Mio. ausgewiesen.

###### **Rückstellungen und Verbindlichkeiten**

Die Rückstellungen für Pensionen haben sich im Vergleich zum Vorjahr nur unwesentlich verändert und verbleiben bei EUR 2,1 Mio.

Die Verminderung der sonstigen Rückstellungen um EUR 0,7 Mio. ist im Wesentlichen mit EUR 0,2 Mio. auf die Verminderung von Rückstellungen im Personalbereich sowie mit EUR 0,4 Mio. auf die Verminderung von Rückstellungen für Drohverluste zurückzuführen.

Die Minderung der sonstigen Verbindlichkeiten um EUR 3,8 Mio. auf EUR 0,4 Mio. resultiert vornehmlich aus der Rückzahlung von Darlehen zur Finanzierung des laufenden Geschäftsbetriebs.

###### **Investitionen**

Erwähnenswerte Investitionen in das Anlagevermögen wurden in 2017 nicht getätigt. Es bestehen weiterhin auch keine wesentlichen Investitionsverpflichtungen.

## IC IMMOBILIEN HOLDING AG KONZERNLAGEBERICHT

### 4.2 Liquidität

Der Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit war im Geschäftsjahr 2017 mit EUR 1,9 Mio. bedingt durch den Konzernjahresfehlbetrag negativ. Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit war jedoch mit EUR 0,3 Mio. im Wesentlichen durch den Verkauf der Beteiligung an der MIM GmbH & Co. Immobilien KG positiv. Der positive Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit der Vorjahre ergab sich durch Zuzahlungen von Aktionären in die freien Kapitalrücklagen. Im Geschäftsjahr wurden Verbindlichkeiten gegenüber Aktionären vollständig zurückgezahlt, was zu einem negativen Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von EUR 4,0 Mio. führte. Die liquiden Mittel minderten sich zum Vorjahr von EUR 7,3 Mio. um EUR 5,5 Mio. auf EUR 1,8 Mio.

Der Konzern konnte in 2017 jederzeit seinen Zahlungsverpflichtungen nachkommen.

### 4.3 Zusammenfassende Beurteilung des Vorstands zum Geschäftsverlauf im Berichtsjahr

Der in 2017 erzielte Jahresfehlbetrag liegt bei EUR -1,6 Mio. und trifft damit annähernd das für das Jahr 2017 prognostizierte Jahresergebnis von EUR -1,5 Mio.

Die IC Immobilien Gruppe hat die im Geschäftsjahr 2016 angekündigte und begonnene Umstrukturierungsphase in 2017 im weitesten erfolgreich vollzogen und abgeschlossen. Mit der Neuausrichtung und Neupositionierung der Unternehmensgruppe wurde die gewünschte effizientere Aufstellung des gesamten Unternehmens, insbesondere im Kerngeschäftsfeld Property und Asset Management, erreicht. Auch konnte die Neuordnung des gesamten Leistungsspektrums der IC Immobilien Gruppe und damit verbunden die Anpassung auf die Bedürfnisse unserer Kunden sowie die veränderten Marktbedingungen erfolgreich finalisiert werden. Die konsequente Umsetzung der weitestgehend abgeschlossenen Maßnahmen zeigt die erwünschten positiven Effekte.

## 5. Mitarbeiter

Per 31. Dezember 2017 betrug die Mitarbeiterzahl 171 Mitarbeiter. Dazu kommen anteilig 15 Mitarbeiter aus dem quotal einbezogenen Unternehmen IPH Centermanagement GmbH. Im Jahresdurchschnitt 2017 waren 178 Mitarbeiter gegenüber 204 Mitarbeitern im Vergleich zum Vorjahr beschäftigt. Bei der IPH Centermanagement GmbH waren darüber hinaus im Durchschnitt anteilig 17 (Vj.: 20) Arbeitnehmer beschäftigt. Unser Altersdurchschnitt in der Belegschaft liegt unter 40 Jahren. Rund 75 % aller Mitarbeiter haben eine immobilienpezifische Ausbildung, ca. 40 % eine abgeschlossene Hochschulausbildung.

## 6. Risikobericht

Die IC Immobilien Holding AG legt als Muttergesellschaft, wie auch in der gesamten Unternehmensgruppe, großen Wert auf eine umfassende und transparente Erfassung der mit der Geschäftstätigkeit verbundenen Risiken. Wir überprüfen den Prozess des Risikomanagements von der Identifikation, Analyse, Bewertung, Steuerung bis zur Überwachung der Risiken laufend.

Basis hierfür ist unser langfristiger strategischer Businessplan mit der Darstellung aller wichtigen Umsatz- und Aufwandsgrößen. Dieser wird auf ein Jahresbudget und auf eine monatliche Soll-/Ist-Betrachtung heruntergebrochen.

## IC IMMOBILIEN HOLDING AG KONZERNLAGEBERICHT

Hinzu kommt eine Liquiditätsplanung auf Jahres- und auf Monatsbasis sowie eine wöchentliche Darstellung der offenen Posten.

Für jeden Kunden wird eine monatliche Aktivitätenliste geführt, auf der der Stand der zu erbringenden Aufgaben dargestellt ist. Neben den wichtigen Performance Kennzahlen wird dabei auch möglichst frühzeitig auf Risiken hingewiesen, um ein rechtzeitiges Gegensteuern zu ermöglichen.

### 6.1 Risiken in den Geschäftsbereichen

Die Risiken unserer Tochtergesellschaften wirken sich auch auf die IC Immobilien Holding AG aus und lassen sich im Wesentlichen unverändert gegenüber dem Vorjahr wie folgt beschreiben:

#### 6.1.1 Geschäftsbereich Property Management

- Verlust von Kunden durch qualitativ schlechte Leistungserbringung
- Höherer Personaleinsatz und -kosten durch z.B. höhere oder unpräzise Kundenanforderungen, steigende gesetzliche Anforderungen oder Besonderheiten im Objekt
- Haftungsrisiken z.B. durch das nicht rechtzeitige Erkennen von Havarie in den Objekten
- Risiken aus der Personalfuktuation und den damit verbundenen Personalbeschaffungsrisiken

#### 6.1.2 Geschäftsbereich Asset Management

Im Wesentlichen vergleichbar mit den Risiken im Property Management sind die Risiken im Asset Management. Hinzu kommen jedoch:

- Risiken aus der Volatilität des Immobilienmarktes und der damit nicht einschätzbaren Realisierungswahrscheinlichkeit von z. B. Vermietungs- und Investmenterlösen
- Risiken aus der Nichtbeachtung und Fehleinschätzung bei der Steuerung technischer Maßnahmen im Objekt
- Risiken aus Gewährleistungsmanagement
- Risiken aus Kostenplanung und Kostenkontrolle
- Risiken aus der Steuerung und Überwachung von Architekten- und Ingenieurleistungen
- Risiken aus der generellen Projektsteuerung

#### 6.1.3 Geschäftsbereich Fondsmanagement

Im Wesentlichen vergleichbar mit den Risiken im Asset Management sind die Risiken im Fondsmanagement.

Hinzu kommen jedoch:

- Haftungsrisiken aus der Zeit der Fondsemission
- Haftungsrisiken aus der Beratung von Anlegern

## IC IMMOBILIEN HOLDING AG KONZERNLAGEBERICHT

### 6.2 Übergeordnete Risiken der Unternehmensgruppe

- Grundsätzlich besteht in der Unternehmensgruppe ein Risiko in der rechtzeitigen, ausreichenden, kapazitiven und qualitativen Personalbesetzung.
- Ferner ist die Unternehmensgruppe im besonderen Maße von einer beständig funktionierenden IT und sonstiger technischer Infrastruktur abhängig.
- Auf der Liquiditätsseite besteht insbesondere ein Risiko darin, dass die Auftraggeber nicht oder nicht zeitgerecht ihre Vergütungen an die Unternehmensgruppe zahlen. Ferner bestehen mit verschiedenen Fremdkapitalgebern kurzfristige Vereinbarungen, von deren Prolongation die Unternehmensgruppe in der Zukunft ausgeht.

Die IC Immobilien Holding AG hält als Muttergesellschaft die wesentlichen Anteile an den verbundenen Unternehmen des Konsolidierungskreises. Ferner hat sie als Muttergesellschaft eine zentrale Finanzierungsfunktion für die Unternehmensgruppe. Für die Muttergesellschaft bestehen im Falle der nachhaltigen Verschlechterung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der verbundenen Unternehmen erhebliche Vermögens- und Ertragsrisiken, die gegebenenfalls eine entsprechende Belastung der Eigenkapitalausstattung der AG nach sich ziehen kann. Die Unternehmensgruppe hat in den Geschäftsjahren 2016 und 2017 die angekündigte und geplante Umstrukturierungsphase im weitesten erfolgreich vollzogen und abgeschlossen. Insofern wird gegenwärtig davon ausgegangen, dass die durchgeführten Restrukturierungsmaßnahmen in den kommenden Jahren zu einer Verbesserung der Ertragspotentiale der Tochtergesellschaften führen werden.

Der Konzern weist zum 31. Dezember 2017 ein negatives Eigenkapital von EUR -1,6 Mio. aus (Vorjahr: EUR 0,1 Mio.). Die Eigenkapitalausstattung des Konzerns hat keine rechtlichen Auswirkungen.

Der Abschluss der erfolgreich laufenden Umstrukturierungsphase wird die Unternehmensgruppe im Geschäftsjahr 2018 noch ergebnismäßig belasten und zu einem entsprechenden Liquiditätsbedarf führen. Das budgetierte künftige Finanzierungsvolumen für das Geschäftsjahr 2018 in der Größenordnung von EUR 1,2 Mio. ist aktuell gesichert.

Gegenwärtig sind unserer Unternehmensgruppe keine weiteren Risiken bekannt, die einzeln oder in ihrer Gesamtheit zu einer Gefährdung des Unternehmens führen könnten. Im Vergleich zum Vorjahr hat sich die Risikolage für den Konzern verbessert.

Vor diesem Hintergrund sieht das Management der Gesellschaft keine Veranlassung, den Konzernabschluss nicht unter der Annahme der Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufzustellen.

### 7. Chancen- und Prognosebericht

Grundsätzlich zeichnet sich für den gewerblichen Immobilienmarkt in Deutschland eine weiterhin positive Entwicklung für die nächsten zwei Jahre ab. Diese wird maßgeblich gestützt durch die unverändert vorhandene stabile wirtschaftliche Situation in Deutschland sowie das international anhaltende historisch tiefe Zinsniveau, welches sich aus heutiger Sicht auch für die mittelfristige Zukunft nicht maßgeblich verändern wird. Weiterhin ist davon auszugehen, dass sich der extrem hohe Anlagedruck gerade bei institutionellen Investoren weiter verstärken wird und der deutsche Immobilienmarkt weiterhin an Attraktivität gewinnt. Deutschland gehört mittlerweile weltweit zu den TOP Investitionsländern für gewerbliche Immobilien und ist im stetigen Wechsel mit Großbritannien die Nummer eins in Europa.

## IC IMMOBILIEN HOLDING AG KONZERNLAGEBERICHT

Im Rahmen unserer Tätigkeit sehen wir für die Unternehmensgruppe insbesondere die folgenden Chancen:

- Mit der erreichten Größe und positiven Präsenz am Markt wird unsere Unternehmensgruppe stetig in den Vergabeprozess neuer Dienstleistungsaufträge einbezogen und kann so ihre Wachstumsstrategie gezielt fortsetzen.
- Internationale Kunden sind verstärkt neue bzw. potentielle Auftraggeber.
- Durch die stetige Standardisierung von Dienstleistungsprozessen lassen sich weitere Effizienzpotenziale realisieren und somit die Qualität in der Betreuung der Kunden und der Mandate verbessern.
- Durch den Ausbau der gesamten Geschäftsaktivitäten lassen sich Ausfälle oder Abgänge einzelner Mandate leichter kompensieren.
- Durch das umfassende Leistungsspektrum lassen sich auch gezielt Zusatzerträge oder spezielle Kundenaufträge akquirieren, die zu Sondererträgen führen.

Unser strategisches Ziel ist es, unsere bereits vorhandene starke Marktposition als Premium-Full-Service-Dienstleister rund um die gewerbliche Immobilie kurz-, mittel- und langfristig weiter auszubauen. Dabei stehen unsere Kunden und deren individuelle Bedürfnisse im Fokus unseres Handelns.

Im Geschäftsjahr 2018 erwarten wir für die gesamte Unternehmensgruppe noch einen Verlust in einer Größenordnung von ca. EUR 1,0 Mio. Das Ergebnis im ersten Quartal 2018 ist positiver ausgefallen als erwartet und budgetiert.

Im Geschäftsjahr 2019 wird erstmalig ein leicht positives Konzernergebnis von ca. EUR 0,2 Mio. prognostiziert. In den Folgejahren werden entsprechend moderat steigende positive Konzernergebnisse erwartet. Der budgetierte Liquiditätsbedarf von EUR 1,2 Mio. im Geschäftsjahr 2018 ist gedeckt; es wird auf die Ausführungen im Risikobericht verwiesen.

Frankfurt am Main, den 27. Juni 2018



Markus Reinert FRICS  
Vorstandsvorsitzender / CEO

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

An die IC Immobilien Holding AG, Frankfurt am Main

Wir haben den von der IC Immobilien Holding AG aufgestellten Konzernabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang, Kapitalflussrechnung und Eigenkapitalspiegel – sowie den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2017 bis 31. Dezember 2017 geprüft. Die Aufstellung des Konzernabschlusses 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 im 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 handelsrechtlichen Vorschriften 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, entspricht den gesetzlichen Vorschriften, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

München, 27. Juni 2018

**Dr. Kleeberg & Partner GmbH**

WIRTSCHAFTSPRÜFUNGSGESELLSCHAFT  
STEUERBERATUNGSGESELLSCHAFT



Petersen  
Wirtschaftsprüfer

ppa.



Nagengast  
Wirtschaftsprüfer

 Crowe Kleeberg

## **ERGÄNZUNG ZU DEN ALLGEMEINEN AUFTRAGSBEDINGUNGEN**

Der Prüfungsbericht dient der Zusammenfassung der Arbeitsergebnisse des Abschlussprüfers gegenüber seinem Auftraggeber – insbesondere den Organen des Unternehmens, denen die Überwachung obliegt.

Durch die Dokumentation wesentlicher Prüfungsfeststellungen unterstützt der Prüfungsbericht die Überwachungsorgane des Unternehmens und ist daher ausschließlich an Organe des Unternehmens zur unternehmensinternen Verwendung gerichtet. Ein etwaiges durch spezialgesetzliche Vorschriften begründetes Recht Dritter zum Empfang oder zur Einsichtnahme bleibt hiervon jedoch unberührt.

Grundlage unserer Tätigkeit sind unser Auftragsbestätigungsschreiben sowie die "Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften" in der vom Institut der Wirtschaftsprüfer herausgegebenen Fassung vom 1. Januar 2017.

Unser Bericht ist ausschließlich dazu bestimmt, Grundlage von Entscheidungen der Organe des Unternehmens zu sein. Er ist nicht für andere als diese Zwecke zu verwenden. Dritten gegenüber übernehmen wir daher keine Verantwortung, Haftung oder anderweitige Pflichten, es sei denn, mit den Dritten wäre eine anders lautende schriftliche Vereinbarung geschlossen worden oder ein derartiger Haftungsausschluss wäre unwirksam.

Eine Aktualisierung des Prüfungsberichts und / oder Bestätigungsvermerks hinsichtlich nach Erteilung des Bestätigungsvermerks eintretender Ereignisse oder Umstände nehmen wir ausdrücklich nicht vor, es sei denn, es besteht hierfür eine gesetzliche Verpflichtung.

Jeder Leser unseres Berichtes hat eigenverantwortlich zu entscheiden, ob und in welcher Form er die im Bericht enthaltenen Informationen für seine Zwecke nützlich und tauglich erachtet und ob er diese durch eigene Untersuchungshandlungen überprüft oder aktualisiert.

# Allgemeine Auftragsbedingungen

## für

### Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften

vom 1. Januar 2017

#### 1. Geltungsbereich

(1) Die Auftragsbedingungen gelten für Verträge zwischen Wirtschaftsprüfern oder Wirtschaftsprüfungsgesellschaften (im Nachstehenden zusammenfassend „Wirtschaftsprüfer“ genannt) und ihren Auftraggebern über Prüfungen, Steuerberatung, Beratungen in wirtschaftlichen Angelegenheiten und sonstige Aufträge, soweit nicht etwas anderes ausdrücklich schriftlich vereinbart oder gesetzlich zwingend vorgeschrieben ist.

(2) Dritte können nur dann Ansprüche aus dem Vertrag zwischen Wirtschaftsprüfer und Auftraggeber herleiten, wenn dies ausdrücklich vereinbart ist oder sich aus zwingenden gesetzlichen Regelungen ergibt. Im Hinblick auf solche Ansprüche gelten diese Auftragsbedingungen auch diesen Dritten gegenüber.

#### 2. Umfang und Ausführung des Auftrags

(1) Gegenstand des Auftrags ist die vereinbarte Leistung, nicht ein bestimmter wirtschaftlicher Erfolg. Der Auftrag wird nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berufsausübung ausgeführt. Der Wirtschaftsprüfer übernimmt im Zusammenhang mit seinen Leistungen keine Aufgaben der Geschäftsführung. Der Wirtschaftsprüfer ist für die Nutzung und Umsetzung der Ergebnisse seiner Leistungen nicht verantwortlich. Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sich zur Durchführung des Auftrags sachverständiger Personen zu bedienen.

(2) Die Berücksichtigung ausländischen Rechts bedarf – außer bei betriebswirtschaftlichen Prüfungen – der ausdrücklichen schriftlichen Vereinbarung.

(3) Ändert sich die Sach- oder Rechtslage nach Abgabe der abschließenden beruflichen Äußerung, so ist der Wirtschaftsprüfer nicht verpflichtet, den Auftraggeber auf Änderungen oder sich daraus ergebende Folgerungen hinzuweisen.

#### 3. Mitwirkungspflichten des Auftraggebers

(1) Der Auftraggeber hat dafür zu sorgen, dass dem Wirtschaftsprüfer alle für die Ausführung des Auftrags notwendigen Unterlagen und weiteren Informationen rechtzeitig übermittelt werden und ihm von allen Vorgängen und Umständen Kenntnis gegeben wird, die für die Ausführung des Auftrags von Bedeutung sein können. Dies gilt auch für die Unterlagen und weiteren Informationen, Vorgänge und Umstände, die erst während der Tätigkeit des Wirtschaftsprüfers bekannt werden. Der Auftraggeber wird dem Wirtschaftsprüfer geeignete Auskunftspersonen benennen.

(2) Auf Verlangen des Wirtschaftsprüfers hat der Auftraggeber die Vollständigkeit der vorgelegten Unterlagen und der weiteren Informationen sowie der gegebenen Auskünfte und Erklärungen in einer vom Wirtschaftsprüfer formulierten schriftlichen Erklärung zu bestätigen.

#### 4. Sicherung der Unabhängigkeit

(1) Der Auftraggeber hat alles zu unterlassen, was die Unabhängigkeit der Mitarbeiter des Wirtschaftsprüfers gefährdet. Dies gilt für die Dauer des Auftragsverhältnisses insbesondere für Angebote auf Anstellung oder Übernahme von Organfunktionen und für Angebote, Aufträge auf eigene Rechnung zu übernehmen.

(2) Sollte die Durchführung des Auftrags die Unabhängigkeit des Wirtschaftsprüfers, die der mit ihm verbundenen Unternehmen, seiner Netzwerkunternehmen oder solcher mit ihm assoziierten Unternehmen, auf die die Unabhängigkeitsvorschriften in gleicher Weise Anwendung finden wie auf den Wirtschaftsprüfer, in anderen Auftragsverhältnissen beeinträchtigen, ist der Wirtschaftsprüfer zur außerordentlichen Kündigung des Auftrags berechtigt.

#### 5. Berichterstattung und mündliche Auskünfte

Soweit der Wirtschaftsprüfer Ergebnisse im Rahmen der Bearbeitung des Auftrags schriftlich darzustellen hat, ist alleine diese schriftliche Darstellung maßgebend. Entwürfe schriftlicher Darstellungen sind unverbindlich. Sofern nicht anders vereinbart, sind mündliche Erklärungen und Auskünfte des Wirtschaftsprüfers nur dann verbindlich, wenn sie schriftlich bestätigt werden. Erklärungen und Auskünfte des Wirtschaftsprüfers außerhalb des erteilten Auftrags sind stets unverbindlich.

#### 6. Weitergabe einer beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers

(1) Die Weitergabe beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers (Arbeitsergebnisse oder Auszüge von Arbeitsergebnissen – sei es im Entwurf oder in der Endfassung) oder die Information über das Tätigwerden des Wirtschaftsprüfers für den Auftraggeber an einen Dritten bedarf der schriftlichen Zustimmung des Wirtschaftsprüfers, es sei denn, der Auftraggeber ist zur Weitergabe oder Information aufgrund eines Gesetzes oder einer behördlichen Anordnung verpflichtet.

(2) Die Verwendung beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers und die Information über das Tätigwerden des Wirtschaftsprüfers für den Auftraggeber zu Werbezwecken durch den Auftraggeber sind unzulässig.

#### 7. Mängelbeseitigung

(1) Bei etwaigen Mängeln hat der Auftraggeber Anspruch auf Nacherfüllung durch den Wirtschaftsprüfer. Nur bei Fehlschlagen, Unterlassen bzw. unberechtigter Verweigerung, Unzumutbarkeit oder Unmöglichkeit der Nacherfüllung kann er die Vergütung mindern oder vom Vertrag zurücktreten; ist der Auftrag nicht von einem Verbraucher erteilt worden, so kann der Auftraggeber wegen eines Mangels nur dann vom Vertrag zurücktreten, wenn die erbrachte Leistung wegen Fehlschlagens, Unterlassung, Unzumutbarkeit oder Unmöglichkeit der Nacherfüllung für ihn ohne Interesse ist. Soweit darüber hinaus Schadensersatzansprüche bestehen, gilt Nr. 8.

(2) Der Anspruch auf Beseitigung von Mängeln muss vom Auftraggeber unverzüglich in Textform geltend gemacht werden. Ansprüche nach Abs. 1, die nicht auf einer vorsätzlichen Handlung beruhen, verjähren nach Ablauf eines Jahres ab dem gesetzlichen Verjährungsbeginn.

(3) Offenbare Unrichtigkeiten, wie z.B. Schreibfehler, Rechenfehler und formelle Mängel, die in einer beruflichen Äußerung (Bericht, Gutachten und dgl.) des Wirtschaftsprüfers enthalten sind, können jederzeit vom Wirtschaftsprüfer auch Dritten gegenüber berichtigt werden. Unrichtigkeiten, die geeignet sind, in der beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers enthaltene Ergebnisse infrage zu stellen, berechtigen diesen, die Äußerung auch Dritten gegenüber zurückzunehmen. In den vorgenannten Fällen ist der Auftraggeber vom Wirtschaftsprüfer tunlichst vorher zu hören.

#### 8. Schweigepflicht gegenüber Dritten, Datenschutz

(1) Der Wirtschaftsprüfer ist nach Maßgabe der Gesetze (§ 323 Abs. 1 HGB, § 43 WPO, § 203 StGB) verpflichtet, über Tatsachen und Umstände, die ihm bei seiner Berufstätigkeit anvertraut oder bekannt werden, Stillschweigen zu bewahren, es sei denn, dass der Auftraggeber ihn von dieser Schweigepflicht entbindet.

(2) Der Wirtschaftsprüfer wird bei der Verarbeitung von personenbezogenen Daten die nationalen und europarechtlichen Regelungen zum Datenschutz beachten.

#### 9. Haftung

(1) Für gesetzlich vorgeschriebene Leistungen des Wirtschaftsprüfers, insbesondere Prüfungen, gelten die jeweils anzuwendenden gesetzlichen Haftungsbeschränkungen, insbesondere die Haftungsbeschränkung des § 323 Abs. 2 HGB.

(2) Sofern weder eine gesetzliche Haftungsbeschränkung Anwendung findet noch eine einzelvertragliche Haftungsbeschränkung besteht, ist die Haftung des Wirtschaftsprüfers für Schadensersatzansprüche jeder Art, mit Ausnahme von Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit, sowie von Schäden, die eine Ersatzpflicht des Herstellers nach § 1 ProdHaftG begründen, bei einem fahrlässig verursachten einzelnen Schadensfall gemäß § 54a Abs. 1 Nr. 2 WPO auf 4 Mio. € beschränkt.

(3) Einreden und Einwendungen aus dem Vertragsverhältnis mit dem Auftraggeber stehen dem Wirtschaftsprüfer auch gegenüber Dritten zu.

(4) Leiten mehrere Anspruchsteller aus dem mit dem Wirtschaftsprüfer bestehenden Vertragsverhältnis Ansprüche aus einer fahrlässigen Pflichtverletzung des Wirtschaftsprüfers her, gilt der in Abs. 2 genannte Höchstbetrag für die betreffenden Ansprüche aller Anspruchsteller insgesamt.

(5) Ein einzelner Schadensfall im Sinne von Abs. 2 ist auch bezüglich eines aus mehreren Pflichtverletzungen stammenden einheitlichen Schadens gegeben. Der einzelne Schadensfall umfasst sämtliche Folgen einer Pflichtverletzung ohne Rücksicht darauf, ob Schäden in einem oder in mehreren aufeinanderfolgenden Jahren entstanden sind. Dabei gilt mehrfaches auf gleicher oder gleichartiger Fehlerquelle beruhendes Tun oder Unterlassen als einheitliche Pflichtverletzung, wenn die betreffenden Angelegenheiten miteinander in rechtlichem oder wirtschaftlichem Zusammenhang stehen. In diesem Fall kann der Wirtschaftsprüfer nur bis zur Höhe von 5 Mio. € in Anspruch genommen werden. Die Begrenzung auf das Fünffache der Mindestversicherungssumme gilt nicht bei gesetzlich vorgeschriebenen Pflichtprüfungen.

(6) Ein Schadensersatzanspruch ertscht, wenn nicht innerhalb von sechs Monaten nach der schriftlichen Ablehnung der Ersatzleistung Klage erhoben wird und der Auftraggeber auf diese Folge hingewiesen wurde. Dies gilt nicht für Schadensersatzansprüche, die auf vorsätzliches Verhalten zurückzuführen sind, sowie bei einer schuldhaften Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit sowie bei Schäden, die eine Ersatzpflicht des Herstellers nach § 1 ProdHaftG begründen. Das Recht, die Einrede der Verjährung geltend zu machen, bleibt unberührt.

## 10. Ergänzende Bestimmungen für Prüfungsaufträge

(1) Ändert der Auftraggeber nachträglich den durch den Wirtschaftsprüfer geprüften und mit einem Bestätigungsvermerk versehenen Abschluss oder Lagebericht, darf er diesen Bestätigungsvermerk nicht weiterverwenden.

Hat der Wirtschaftsprüfer einen Bestätigungsvermerk nicht erteilt, so ist ein Hinweis auf die durch den Wirtschaftsprüfer durchgeführte Prüfung im Lagebericht oder an anderer für die Öffentlichkeit bestimmter Stelle nur mit schriftlicher Einwilligung des Wirtschaftsprüfers und mit dem von ihm genehmigten Wortlaut zulässig.

(2) Widerruft der Wirtschaftsprüfer den Bestätigungsvermerk, so darf der Bestätigungsvermerk nicht weiterverwendet werden. Hat der Auftraggeber den Bestätigungsvermerk bereits verwendet, so hat er auf Verlangen des Wirtschaftsprüfers den Widerruf bekanntzugeben.

(3) Der Auftraggeber hat Anspruch auf fünf Berichtsausfertigungen. Weitere Ausfertigungen werden besonders in Rechnung gestellt.

## 11. Ergänzende Bestimmungen für Hilfeleistung in Steuersachen

(1) Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sowohl bei der Beratung in steuerlichen Einzelfragen als auch im Falle der Dauerberatung die vom Auftraggeber genannten Tatsachen, insbesondere Zahlenangaben, als richtig und vollständig zugrunde zu legen; dies gilt auch für Buchführungsaufträge. Er hat jedoch den Auftraggeber auf von ihm festgestellte Unrichtigkeiten hinzuweisen.

(2) Der Steuerberatungsauftrag umfasst nicht die zur Wahrung von Fristen erforderlichen Handlungen, es sei denn, dass der Wirtschaftsprüfer hierzu ausdrücklich den Auftrag übernommen hat. In diesem Fall hat der Auftraggeber dem Wirtschaftsprüfer alle für die Wahrung von Fristen wesentlichen Unterlagen, insbesondere Steuerbescheide, so rechtzeitig vorzulegen, dass dem Wirtschaftsprüfer eine angemessene Bearbeitungszeit zur Verfügung steht.

(3) Mangels einer anderweitigen schriftlichen Vereinbarung umfasst die laufende Steuerberatung folgende, in die Vertragsdauer fallenden Tätigkeiten:

- a) Ausarbeitung der Jahressteuererklärungen für die Einkommensteuer, Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer sowie der Vermögenssteuererklärungen, und zwar auf Grund der vom Auftraggeber vorzulegenden Jahresabschlüsse und sonstiger für die Besteuerung erforderlicher Aufstellungen und Nachweise
- b) Nachprüfung von Steuerbescheiden zu den unter a) genannten Steuern
- c) Verhandlungen mit den Finanzbehörden im Zusammenhang mit den unter a) und b) genannten Erklärungen und Bescheiden
- d) Mitwirkung bei Betriebsprüfungen und Auswertung der Ergebnisse von Betriebsprüfungen hinsichtlich der unter a) genannten Steuern
- e) Mitwirkung in Einspruchs- und Beschwerdeverfahren hinsichtlich der unter a) genannten Steuern.

Der Wirtschaftsprüfer berücksichtigt bei den vorgenannten Aufgaben die wesentliche veröffentlichte Rechtsprechung und Verwaltungsauffassung.

(4) Erhält der Wirtschaftsprüfer für die laufende Steuerberatung ein Pauschalhonorar, so sind mangels anderweitiger schriftlicher Vereinbarungen die unter Abs. 3 Buchst. d) und e) genannten Tätigkeiten gesondert zu honorieren.

(5) Sofern der Wirtschaftsprüfer auch Steuerberater ist und die Steuerberatervergütungsverordnung für die Bemessung der Vergütung anzuwenden ist, kann eine höhere oder niedrigere als die gesetzliche Vergütung in Textform vereinbart werden.

(6) Die Bearbeitung besonderer Einzelfragen der Einkommensteuer, Körperschaftsteuer, Gewerbesteuer, Einheitsbewertung und Vermögensteuer sowie aller Fragen der Umsatzsteuer, Lohnsteuer, sonstigen Steuern und Abgaben erfolgt auf Grund eines besonderen Auftrags. Dies gilt auch für

- a) die Bearbeitung einmalig anfallender Steuerangelegenheiten, z.B. auf dem Gebiet der Erbschaftsteuer, Kapitalverkehrssteuer, Grunderwerbsteuer,
- b) die Mitwirkung und Vertretung in Verfahren vor den Gerichten der Finanz- und der Verwaltungsgerichtsbarkeit sowie in Steuerstrafsachen,
- c) die beratende und gutachtliche Tätigkeit im Zusammenhang mit Umwandlungen, Kapitalerhöhung und -herabsetzung, Sanierung, Eintritt und Ausscheiden eines Gesellschafters, Betriebsveräußerung, Liquidation und dergleichen und
- d) die Unterstützung bei der Erfüllung von Anzeige- und Dokumentationspflichten.

(7) Soweit auch die Ausarbeitung der Umsatzsteuerjahreserklärung als zusätzliche Tätigkeit übernommen wird, gehört dazu nicht die Überprüfung etwaiger besonderer buchmäßiger Voraussetzungen sowie die Frage, ob alle in Betracht kommenden umsatzsteuerrechtlichen Vergünstigungen wahrgenommen worden sind. Eine Gewähr für die vollständige Erfassung der Unterlagen zur Geltendmachung des Vorsteuerabzugs wird nicht übernommen.

## 12. Elektronische Kommunikation

Die Kommunikation zwischen dem Wirtschaftsprüfer und dem Auftraggeber kann auch per E-Mail erfolgen. Soweit der Auftraggeber eine Kommunikation per E-Mail nicht wünscht oder besondere Sicherheitsanforderungen stellt, wie etwa die Verschlüsselung von E-Mails, wird der Auftraggeber den Wirtschaftsprüfer entsprechend in Textform informieren.

## 13. Vergütung

(1) Der Wirtschaftsprüfer hat neben seiner Gebühren- oder Honorarforderung Anspruch auf Erstattung seiner Auslagen; die Umsatzsteuer wird zusätzlich berechnet. Er kann angemessene Vorschüsse auf Vergütung und Auslagenersatz verlangen und die Auslieferung seiner Leistung von der vollen Befriedigung seiner Ansprüche abhängig machen. Mehrere Auftraggeber haften als Gesamtschuldner.

(2) Ist der Auftraggeber kein Verbraucher, so ist eine Aufrechnung gegen Forderungen des Wirtschaftsprüfers auf Vergütung und Auslagenersatz nur mit unbeschränkten oder rechtskräftig festgestellten Forderungen zulässig.

## 14. Streitlichungen

Der Wirtschaftsprüfer ist nicht bereit, an Streitbelegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle im Sinne des § 2 des Verbraucherstreitbelegungsgesetzes teilzunehmen.

## 15. Anzuwendendes Recht

Für den Auftrag, seine Durchführung und die sich hieraus ergebenden Ansprüche gilt nur deutsches Recht.