Auftrag Nr. 2584/2016/19250

# IC IMMOBILIEN HOLDING AG

FRANKFURT AM MAIN

# BERICHT ÜBER DIE PRÜFUNG

DES JAHRESABSCHLUSSES ZUM 31. DEZEMBER 2016

UND DES LAGEBERICHTS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2016

Crowe Kleeberg

Elektronische Kopie vom 12.7.2017; maßgeblich ist ausschließlich das unterzeichnete Original vom 3.7.2017

INHALT


| | | SEITE |
|---|---|---|
| A. | PRÜFUNGSAUFTRAG | 4 |
| B. | GRUNDSÄTZLICHE FESTSTELLUNGEN | |
| | Stellungnahme zur Lagebeurteilung der gesetzlichen Vertreter | 6 |
| C. | GEGENSTAND, ART UND UMFANG DER PRÜFUNG | 9 |
| D. | FESTSTELLUNGEN UND ERLÄUTERUNGEN ZUR RECHNUNGSLEGUNG | |
| I. | Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung | |
| | 1. Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen | 12 |
| | 2. Jahresabschluss | 12 |
| | 3. Lagebericht | 12 |
| II. | Gesamtaussage des Jahresabschlusses | |
| | 1. Feststellungen zur Gesamtaussage des Jahresabschlusses | 13 |
| | 2. Wesentliche Bewertungsgrundlagen | 13 |
| E. | WIEDERGABE DES BESTÄTIGUNGSVERMERKES | 15 |
| F. | SCHLUSSBEMERKUNG | 16 |




Elektronische Kopie vom 12.7.2017; maßgeblich ist ausschließlich das unterzeichnete Original vom 3.7.2017

ANLAGEN

1. Bilanz
2. Gewinn- und Verlustrechnung
3. Anhang
4. Lagebericht
5. Bestätigungsvermerk
6. Rechtliche, steuerliche und wirtschaftliche Verhältnisse
7. Ergänzung zu den Allgemeinen Auftragsbedingungen
8. Allgemeine Auftragsbedingungen

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



Elektronische Kopie vom 12.7.2017; maßgeblich ist ausschließlich das unterzeichnete Original vom 3.7.2017

## A. PRÜFUNGSAUFTRAG

In der Hauptversammlung der

IC IMMOBILIEN HOLDING AG

FRANKFURT AM MAIN

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

am 21. Juli 2016 wurden wir zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2016 gewählt. In Ausführung des uns vom Aufsichtsrat erteilten Auftrages haben wir

den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2016 (Anlagen 1 bis 3)

den Lagebericht für das Geschäftsjahr 2016 (Anlage 4) und

die Buchführung

entsprechend § 317 HGB und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Durchführung von Abschlussprüfungen geprüft. Wir haben auch den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2015 geprüft und dazu einen eingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt; wir verweisen auf unseren Bericht vom 2. Juni 2016.

Der Vorjahresabschluss wurde in der Aufsichtsratssitzung vom 2. Juni 2016 unverändert festgestellt.

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 Jahresabschlussprüfung haben wir am 3. Juli 2017 abgeschlossen.

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

Bei der Gesellschaft handelt es sich um eine kleine Kapitalgesellschaft im Sinne der handelsrechtlichen Vorschriften. Die Aktien der Gesellschaft werden im Freiverkehr der Börsen Berlin, Bremen, 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).



Elektronische Kopie vom 12.7.2017; maßgeblich ist ausschließlich das unterzeichnete Original vom 3.7.2017

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 8) 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 7 "Ergänzung zu den Allgemeinen Auftragsbedingungen".

Wir haben auch den von der Gesellschaft als Mutterunternehmen gemäß §§ 290 ff. HGB aufgestellten Konzernabschluss zum 31. Dezember 2016 und den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2016 geprüft und dazu den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt; wir verweisen auf unseren gesonderten Bericht vom 3. Juli 2017.



Elektronische Kopie vom 12.7.2017; maßgeblich ist ausschließlich das unterzeichnete Original vom 3.7.2017

## B. GRUNDSÄTZLICHE FESTSTELLUNGEN

### Stellungnahme zur Lagebeurteilung der gesetzlichen Vertreter

Die Lagedarstellung durch den Vorstand ist durch uns als Abschlussprüfer zu beurteilen. Diese Stellungnahme haben wir aufgrund eigener Beurteilung der wirtschaftlichen Lage des Unternehmens abgegeben, die wir im Rahmen der Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts gewonnen haben. Eigene Prognoserechnungen haben wir nicht vorgenommen.

Der von den gesetzlichen Vertretern der Gesellschaft aufgestellte Lagebericht enthält nach unserer Einschätzung folgende Kernaussagen zum Geschäftsverlauf, zur Lage und zu den Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Unternehmens:

Ertragslage

- Die IC AG ist Muttergesellschaft der IC Immobilien Gruppe. Sie stellt den Gesellschaften der Gruppe zentral die intern erforderlichen Dienstleistungen zur Verfügung. Aufgrund der erstmaligen Anwendung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetz (BilRUG) wurden die Vergütungen dieser Dienstleistungen in Höhe von EUR 4,7 Mio. erstmals unter den Umsatzerlösen ausgewiesen.

- Der Gesamtbetrag aus Umsatzerlösen und sonstigen betrieblichen Erträgen verminderte sich im Geschäftsjahr 2016 im Vergleich zum Vorjahr von EUR 6,8 Mio. um EUR 1,2 Mio. auf EUR 5,6 Mio. Dies ist im Wesentlichen auf geringere Kostenumlagen an Tochtergesellschaften zurückzuführen. Ferner enthalten die sonstigen betrieblichen Erträge außergewöhnliche Erträge aus der Anwachsung der IC Grundbesitz und Bankgebäude Chemnitz KG in Höhe von EUR 0,8 Mio.

- Der Personalaufwand ist gegenüber dem Vorjahr mit EUR 2,7 Mio. nahezu unverändert.

- Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind im Vorjahresvergleich um EUR 3,1 Mio. auf EUR 7,0 Mio. angestiegen. Im Wesentlichen ist dies durch einen Verzicht auf Ausleihungen an verbundene Unternehmen in Höhe von EUR 4,1 Mio. bedingt. Dieser Effekt konnte im Vergleich zum Vorjahr durch geringere Aufwendungen für Miete, Rechts- und Beratungsleistungen sowie IT-Leistungen von insgesamt EUR 0,9 Mio. teilweise kompensiert werden.

- Das Betriebsergebnis hat sich infolgedessen von EUR 0,2 Mio. in 2015 auf EUR -4,1 Mio. in 2016 verschlechtert.

- Das Finanzergebnis ist mit EUR 0,2 Mio. nahezu unverändert. Im Geschäftsjahr vorgenommene Abschreibungen auf Finanzanlagen von EUR 5,8 Mio. belasten das Ergebnis zusätzlich.

- Insgesamt betrug der Jahresfehlbetrag EUR 10,1 Mio. nach EUR 0,1 Mio. im Vorjahr.

Vermögens- und Finanzlage

- Die Verringerung des Anlagevermögens resultiert im Wesentlichen aus Veränderungen in den Finanzanlagen. Die Anteile an verbundenen Unternehmen erhöhten sich dabei um EUR 0,4 Mio. Während eine Zahlung in die freie Kapitalrücklage gem. § 272 Abs. 2 Nr. 4 HGB die Anteile an verbundenen Unternehmen um EUR 5,9 Mio. erhöhte, verminderte eine außerplanmäßige Abschreibung die Anteile an verbundenen Unternehmen um EUR 5,4 Mio.



Elektronische Kopie vom 12.7.2017; maßgeblich ist ausschließlich das unterzeichnete Original vom 3.7.2017

- Auf Ausleihungen an verbundene Unternehmen in Höhe von EUR 4,1 Mio. wurde verzichtet. Ferner wurden Ausleihungen an verbundene Unternehmen in Höhe von EUR 0,4 Mio. außerplanmäßig abgeschrieben und in Höhe von EUR 3,6 Mio. mit Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen aufgerechnet.

- Die liquiden Mittel sind um EUR 5,9 Mio. auf EUR 7,2 Mio. im Wesentlichen durch die Einzahlung der Kapitalrücklage Ende des Geschäftsjahres gestiegen.

- Der Anstieg des Umlaufvermögens ist neben einem Anstieg der liquiden Mittel im Wesentlichen auf Forderungen gegenüber der IPH Centermanagement GmbH als Unternehmen, mit dem ein Beteiligungsverhältnis besteht, von EUR 0,3 Mio. sowie auf die Begebung einer Sicherheitsleistung von EUR 0,2 Mio. zurückzuführen.

- Die Erhöhung des Eigenkapitals ergibt sich vorrangig aus einer Zahlung in die freie Kapitalrücklage durch Aktionäre in Höhe von EUR 6,7 Mio. Der Jahresfehlbetrag von EUR 10,1 Mio. reduzierte das Eigenkapital. Aufgrund des gesunkenen Eigenkapitals im Verhältnis zur leicht gesunkenen Bilanzsumme von EUR 11,9 Mio. (Vorjahr EUR 13,0 Mio.) verringerte sich die Eigenkapitalquote von 59,0 % im Vorjahr auf 35,8 % in 2016.

- Die sonstigen Rückstellungen sind im Vergleich zum Vorjahr um EUR 0,1 Mio. leicht gesunken.

- Die sonstigen Verbindlichkeiten sind im Vergleich zum Vorjahr von EUR 1,1 Mio. auf EUR 3,9 Mio. gestiegen. Ursächlich hierfür ist im Wesentlichen die Aufnahme von Darlehen von netto EUR 2,7 Mio. zur Finanzierung des laufenden Geschäftsbetriebs.

Risikobericht

- Die Risiken der Tochtergesellschaften wirken sich auf die IC AG aus.

- Die wesentlichen Risiken liegen in dem Verlust von Kunden durch qualitativ schlechte Leistungserbringung, dem höheren Personaleinsatz und Personalkosten durch höhere Kundenanforderungen, Haftungsrisiken und Risiken aus der Personalflukation. 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.

- Im Beteiligungsbereich besteht vor allem ein Risiko in der Bewertung der Beteiligungen. Die IC Immobilien 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 AG nach sich ziehen kann. Gegenwärtig wird davon ausgegangen, dass die eingeleiteten Restrukturierungsmaßnahmen in den kommenden zwei Jahren zu einer erheblichen Verbesserung der Ertragspotentiale der Tochtergesellschaften führen werden.



Elektronische Kopie vom 12.7.2017; maßgeblich ist ausschließlich das unterzeichnete Original vom 3.7.2017

Prognosebericht

- Die Unternehmensgruppe befindet sich inmitten des Umstrukturierungsprozesses. Dieser Prozess soll der effizienteren Aufstellung der Unternehmensgruppe, insbesondere auch der zugrunde liegenden Prozesse im Kerngeschäftsfeld Property und Asset Management, dienen. Des Weiteren wird das gesamte Leistungsspektrum der Unternehmensgruppe neu geordnet und auf die Bedürfnisse der Kunden fokussiert. Der Vorstand geht davon aus, dass die vollständige Umstrukturierungsphase zum Ende des Geschäftsjahres 2017 vollzogen sein wird.

- Im Geschäftsjahr 2017 erwartet der Vorstand für die Unternehmensgruppe einen Verlust in einer Größenordnung von rund EUR 1,5 Mio. Das Ergebnis im ersten Quartal 2017 ist positiver als erwartet. Im Geschäftsjahr 2018 wird letztmalig ein leicht negatives Konzernergebnis von rund EUR 0,5 Mio. prognostiziert; in den Folgejahren werden moderat steigende positive Konzernergebnisse erwartet. Der erwartete Liquiditätsbedarf von EUR 4,0 Mio. in den Geschäftsjahren 2017 und 2018 ist gedeckt; es wird auf die Ausführungen im Risikobericht verwiesen.

- Für das Jahr 2017 plant der Vorstand für die IC Immobilien Holding AG Umsatzerlöse auf Vorjahresniveau sowie ein ausgeglichenes Ergebnis. In der Folge werden moderat steigende positive Ergebnisse erwartet.

Nach dem Ergebnis unserer Prüfung und den dabei gewonnenen Erkenntnissen ist die Beurteilung der Lage der Gesellschaft 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.



Elektronische Kopie vom 12.7.2017; maßgeblich ist ausschließlich das unterzeichnete Original vom 3.7.2017

## C. GEGENSTAND, ART UND UMFANG DER PRÜFUNG

Gegenstand unserer Prüfung waren die Buchführung für das Geschäftsjahr 2016 und der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2016 sowie der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2016 der Gesellschaft.

Der Jahresabschluss wurde nach den deutschen Rechnungslegungsvorschriften aufgestellt.

Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht sowie die uns als Abschlussprüfer gemachten Angaben 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 Jahresabschluss oder den Lagebericht 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 der Gesellschaft 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 des Vorstands über die wesentlichen Ziele, Strategien und Geschäftsrisiken, analytischen Prüfungshandlungen zur Einschätzung von Prüfungsrisiken und zur vorläufigen Beurteilung der Lage der Gesellschaft sowie einer grundsätzlichen Beurteilung des internen Kontrollsystems der Gesellschaft, soweit diese für die Abschlussprüfung relevant sind.

Bei der Beurteilung des Risikos einer wesentlichen Fehlaussage im Jahresabschluss oder im Lagebericht 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 Jahresabschlussprüfung 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 wird auch die zeitliche Abfolge der Prüfung und der Mitarbeitereinsatz geplant.

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

- Bilanzierung und Bewertung der Anteile an verbundenen Unternehmen sowie der Ausleihungen an verbundene Unternehmen
- Bilanzierung und Bewertung der Forderungen gegen verbundene Unternehmen
- Vollständigkeit und Bewertung der Rückstellungen für Pensionen sowie der sonstigen Rückstellungen



Elektronische Kopie vom 12.7.2017; maßgeblich ist ausschließlich das unterzeichnete Original vom 3.7.2017

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.

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

Im Rahmen unserer Einzelfallprüfungen haben wir Bestätigungen Dritter - teilweise in Stichproben - eingeholt. Die Bestimmung dieser Stichproben erfolgte in Abhängigkeit unserer Erkenntnisse über das rechnungslegungsbezogene interne Kontrollsystem sowie von Art und Umfang der jeweils zu beurteilenden Geschäftsvorfälle im Wege einer bewussten Auswahl der zu prüfenden Stichprobenelemente.

Für Kunden und Lieferanten, denen gegenüber zum Abschlussstichtag Forderungen bzw. Verbindlichkeiten bestanden, wurden auf der Grundlage von Stichproben nach der bewussten Auswahl Saldenbestätigungen angefordert.

Es wurden von sämtlichen Kreditinstituten, mit denen die Gesellschaft im Geschäftsjahr 2016 in Geschäftsverbindung stand, Bestätigungen der zum Bilanzstichtag bestehenden Salden, Unterschriftsberechtigungen und Konditionen eingeholt.

Für die Einschätzung der Risiken aus Rechtsstreitigkeiten wurden Rechtsanwaltsbestätigungen angefordert.

Für die Einschätzung von steuerlichen Risiken wurden Steuerberaterbestätigungen angefordert.

Im Rahmen unserer Prüfungshandlungen haben wir folgende Prüfungsergebnisse und Untersuchungen Dritter verwertet:

Hinsichtlich der Pensionsrückstellungen wurde ein Gutachten des Versicherungsmathematikers Mercer Deutschland GmbH, München, eingeholt, dessen Berechnungsergebnisse nach kritischer Würdigung des Mengen- und Wertgerüsts übernommen wurden.

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

Unsere Prüfung hat sich jedoch nicht darauf erstreckt, ob der Fortbestand des geprüften Unternehmens oder die Wirksamkeit und Wirtschaftlichkeit des Vorstands gewährleistet werden kann.

Der Vorstand hat uns alle verlangten Aufklärungen und Nachweise bereitwillig erbracht und die berufsübliche Vollständigkeitserklärung in schriftlicher Form abgegeben. Darin wird insbesondere versichert, dass in der Buchführung alle buchungspflichtigen Vorgänge und in dem vorliegenden Jahresabschluss 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 dem Schluss des Geschäftsjahres haben sich nach dieser Erklärung nicht ergeben und sind uns bei der Prüfung nicht bekannt geworden.



Elektronische Kopie vom 12.7.2017; maßgeblich ist ausschließlich das unterzeichnete Original vom 3.7.2017

In der Vollständigkeitserklärung wird auch versichert, dass der Lagebericht hinsichtlich erwarteter Entwicklungen alle für die Beurteilung der Lage der Gesellschaft wesentlichen Gesichtspunkte sowie die nach § 289 HGB erforderlichen Angaben enthält.



Elektronische Kopie vom 12.7.2017; maßgeblich ist ausschließlich das unterzeichnete Original vom 3.7.2017

# D. FESTSTELLUNGEN UND ERLÄUTERUNGEN ZUR RECHNUNGSLEGUNG

## I. Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung

### 1. Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen

Aufgrund der Einführung einer neuen Buchhaltungssoftware in Verbindung mit der Nutzung eines neuen Kontenplans ergaben sich bei der Datenmigration der Buchhaltung zunächst Abstimmdifferenzen im Rahmen der Prüfung der Eröffnungsbilanzwerte zum 1. Januar 2016. Diese Differenzen konnten bis zum Ende der Prüfung bereinigt werden.

Die Bücher der Gesellschaft sind - unter Berücksichtigung der obigen Ausführungen - ordnungsgemäß geführt. Die Buchführung und die weiteren geprüften Unterlagen entsprechen nach unseren Feststellungen den gesetzlichen Vorschriften einschließlich der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung.

Im Rahmen unserer Prüfung haben sich keine Anhaltspunkte dafür ergeben, dass die von der Gesellschaft getroffenen organisatorischen und technischen Maßnahmen nicht geeignet sind, die Sicherheit der verarbeiteten rechnungslegungsrelevanten Daten und IT-Systeme zu gewährleisten.

### 2. Jahresabschluss

Unsere Prüfung ergab, dass in dem uns zur Prüfung vorgelegten Jahresabschluss zum 31. Dezember 2016 alle für die Rechnungslegung der Gesellschaft geltenden gesetzlichen Vorschriften einschließlich der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung sowie die Normen der Satzung beachtet sind.

Gemäß § 18 der Satzung ist die Gesellschaft verpflichtet einen Lagebericht zu erstellen.

Die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung wurden nach den Gliederungs- und Bewertungsvorschriften des HGB und des AktG und der Satzung aufgestellt und ordnungsgemäß aus der Buchhaltung der Gesellschaft und den weiteren geprüften Unterlagen entwickelt.

Nach unseren Feststellungen wurden die Ansatz-, Ausweis- und Bewertungsvorschriften beachtet.

Der Anhang enthält die erforderlichen Erläuterungen der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung sowie die sonstigen Pflichtangaben. Uns sind keine weiteren nach Schluss des Geschäftsjahres eingetretenen Vorgänge von besonderer Bedeutung bekannt geworden, über die zu berichten wäre.

### 3. Lagebericht

Unsere Prüfung ergab, dass der Lagebericht mit dem Jahresabschluss sowie mit unseren bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen im Einklang steht und insgesamt eine zutreffende Vorstellung von der Lage des Unternehmens vermittelt. Die wesentlichen Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung sind zutreffend dargestellt. Der Lagebericht enthält die nach § 289 HGB erforderlichen Angaben und Erläuterungen.



Elektronische Kopie vom 12.7.2017; maßgeblich ist ausschließlich das unterzeichnete Original vom 3.7.2017

## II. Gesamtaussage des Jahresabschlusses

### 1. Feststellungen zur Gesamtaussage des Jahresabschlusses

Nach unserer Beurteilung vermittelt der Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft.

### 2. Wesentliche Bewertungsgrundlagen

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

Im Geschäftsjahr 2016 wurden erstmals die Vorschriften des BilRuG angewandt. Wesentliche Änderungen / Auswirkungen werden nachfolgend dargestellt:

Die Gesellschaft stellt ihren Tochtergesellschaften zentral die intern erforderlichen Dienstleistungen zur Verfügung. Die Vergütungen für diese Dienstleistungen in Höhe von TEUR 4.655 wurden erstmals unter den Umsatzerlösen ausgewiesen. Im Vorjahr wurden die derartigen Konzernumlagen in Höhe von TEUR 6.645 unter den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesen. Eine Anpassung der Vorjahresbeträge erfolgte nicht.

Finanzanlagevermögen

Die Gesellschaft weist zum 31. Dezember 2016 Anteile an verbundenen Unternehmen in Höhe von TEUR 3.632 (Vorjahr: TEUR 3.213) sowie Ausleihungen an verbundene Unternehmen in Höhe von TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 8.075) aus. Diese Positionen betreffen im Wesentlichen die beiden Tochtergesellschaften IC Property Management GmbH und IC Immobilien Services GmbH.

An der IC Property Management GmbH werden Anteile an verbundenen Unternehmen mit einem Buchwert von TEUR 1.000 (Vorjahr: TEUR 568) sowie Ausleihungen in Höhe von TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 6.690) ausgewiesen. Die Tochtergesellschaft weist zum 31. Dezember 2016 ein positives Eigenkapital von TEUR 396 aus (Vorjahr: Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag in Höhe von TEUR 6.340). Zur Stützung der Eigenkapitalausstattung der Tochtergesellschaft hat die IC AG in 2016 TEUR 5.860 in die Kapitalrücklage einbezahlt. Auf den nach dieser Transaktion resultierenden Buchwert der Anteile der IC AG in Höhe von TEUR 6.440 wurde eine außerplanmäßige Abschreibung von TEUR 5.440 vorgenommen, da der Vorstand von einer dauerhaften Wertminderung ausgeht. Zur weiteren Unterstützung der Tochtergesellschaft wurde auf die Ausleihungen in Höhe von TEUR 3.100 ein Forderungsverzicht ausgesprochen, der ebenfalls erfolgswirksam in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten ist. Die noch bestehenden Ausleihungen in Höhe von TEUR 3.590 konnten mit bestehenden Verbindlichkeiten erfolgsneutral verrechnet werden.



Elektronische Kopie vom 12.7.2017; maßgeblich ist ausschließlich das unterzeichnete Original vom 3.7.2017

An der IC Immobilien Service GmbH werden Anteile an verbundenen Unternehmen mit einem Buchwert von TEUR 2.276 (Vorjahr: TEUR 2.276) sowie Ausleihungen in Höhe von TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 1.385) ausgewiesen. Die Tochtergesellschaft weist zum 31. Dezember 2016 einen Nicht durch Eigenkapital gedeckten Fehlbetrag in Höhe von TEUR 530 aus (Vorjahr: Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag in Höhe von TEUR 1.383). Zur Stützung der Eigenkapitalausstattung der Tochtergesellschaft hat die IC AG in 2016 einen Forderungsverzicht auf die Ausleihungen in Höhe von TEUR 1.000 ausgesprochen, der erfolgswirksam in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten ist. Auf die noch bestehenden Ausleihungen in Höhe von TEUR 385 wurde eine außerplanmäßige Abschreibung vorgenommen. Eine insolvenzrechtliche Überschuldung der Tochtergesellschaft auf Grundlage eines aufzustellenden Überschuldungsstatus liegt nach Auffassung des Vorstands nicht vor, da Rangrücktrittserklärungen in Höhe von insgesamt TEUR 585 vorliegen. In einem Überschuldungsstatus sind diese Verbindlichkeiten bei den Tochtergesellschaften nicht zu passivieren. Eine außerplanmäßige Abschreibung auf die Anteile wurde nicht vorgenommen, da der Vorstand von keiner dauerhaften Wertminderung ausgeht.

Pensionsrückstellungen

Die Bewertung der Versorgungsverpflichtungen erfolgte durch ein versicherungsmathematisches Gutachten der Mercer Deutschland GmbH, München. Für den angewandten Rechnungszinsfuß wurde im Geschäftsjahr wie im Vorjahr von der im Januar 2016 beschlossenen Gesetzesänderung Gebrauch gemacht, statt dem 7-Jahres-Durchschnittszinses einen 10-Jahres-Durchschnittszinssatz anzuwenden. Der zugrundeliegende Rechnungszinsfuß beträgt 4,01 % p.a. statt 3,24 %. Aufgrund dieser Bewertungsänderung ergibt sich eine um TEUR 154 niedrigere Pensionsrückstellung. 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 der übrigen Bilanzierungs-, Bewertungs- und Ausweiswahlrechte erfolgte unverändert zum Vorjahresabschluss.



Elektronische Kopie vom 12.7.2017; maßgeblich ist ausschließlich das unterzeichnete Original vom 3.7.2017

## E. WIEDERGABE DES BESTÄTIGUNGSVERMERKES

Nach dem Ergebnis unserer Prüfung haben wir dem als Anlagen 1 bis 3 beigefügten Jahresabschluss zum 31. Dezember 2016 und dem als Anlage 4 beigefügten Lagebericht für das Geschäftsjahr 2016 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 Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der IC Immobilien Holding AG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2016 bis 31. Dezember 2016 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung 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 Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht 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 der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. 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 Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den gesetzlichen Vorschriften, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar."



Elektronische Kopie vom 12.7.2017; maßgeblich ist ausschließlich das unterzeichnete Original vom 3.7.2017

## 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 3. Juli 2017 erteilte uneingeschränkte Bestätigungsvermerk ist in Abschnitt E. "Wiedergabe des Bestätigungsvermerkes" wiedergegeben.

München, 3. Juli 2017

**DR. KLEEBERG & PARTNER GMBH**
WIRTSCHAFTSPRÜFUNGSGESELLSCHAFT
STEUERBERATUNGSGESELLSCHAFT

ppa.

Petersen
Wirtschaftsprüfer

Nagengast
Wirtschaftsprüfer

* * *

Bei Veröffentlichung oder Weitergabe des Jahresabschlusses und/oder des Lageberichtes 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.

* * *



Elektronische Kopie vom 12.7.2017; maßgeblich ist ausschließlich das unterzeichnete Original vom 3.7.2017

# ANLAGE 1

Bilanz zum 31. Dezember 2016

Elektronische Kopie vom 12.7.2017; maßgeblich ist ausschließlich das unterzeichnete Original vom 3.7.2017

# IC Immobilien Holding AG, Frankfurt am Main

**Jahresabschluss für das Geschäftsjahr**
**vom 1. Januar 2016 bis zum 31. Dezember 2016**

**Bilanz**

| | Anhang | 31.12.2016 EUR | Vorjahr EUR |
|---|---|---|---|
| **A K T I V A** | | | |
| **ANLAGEVERMÖGEN** | | | |
| Immaterielle Vermögensgegenstände | | | |
| - entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten | (3) | 2.687,42 | 17.508,00 |
| Sachanlagen | | | |
| - andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung | (4) | 88.853,04 | 16.859,00 |
| Finanzanlagen | | | |
| - Anteile an verbundenen Unternehmen | | 3.632.336,38 | 3.212.807,77 |
| - Ausleihungen an verbundene Unternehmen | | 0,00 | 8.075.000,00 |
| - Beteiligungen | | 24.000,00 | 0,00 |
| - Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht | | 172.800,00 | 0,00 |
| | (5) | 3.829.136,38 | 11.287.807,77 |
| | | 3.920.676,84 | 11.322.174,77 |
| **UMLAUFVERMÖGEN** | | | |
| Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände | | | |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | | 8.732,97 | 4.723,72 |
| Forderungen gegen verbundene Unternehmen | (6) | 245.973,21 | 174.556,22 |
| Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht | (7) | 285.876,96 | 0,00 |
| Sonstige Vermögensgegenstände | (8) | 210.440,00 | 96.134,18 |
| | | 751.023,14 | 275.414,12 |
| Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten | | 7.187.254,89 | 1.336.336,94 |
| | | 7.938.278,03 | 1.611.751,06 |
| **RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN** | | 10.056,42 | 22.840,47 |
| | | 11.869.011,29 | 12.956.766,30 |
| **P A S S I V A** | | | |
| **EIGENKAPITAL** | (9) | | |
| Gezeichnetes Kapital | | 3.011.664,00 | 3.011.664,00 |
| Kapitalrücklage | | 22.169.418,00 | 15.469.418,00 |
| Gewinnrücklagen | | 1.043.349,29 | 1.043.349,29 |
| Bilanzverlust | | -21.976.162,80 | -11.847.872,45 |
| | | 4.248.268,49 | 7.676.558,84 |
| **RÜCKSTELLUNGEN** | | | |
| Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen | (10) | 1.625.290,35 | 1.596.269,75 |
| Sonstige Rückstellungen | (11) | 1.264.771,09 | 1.381.922,88 |
| | | 2.890.061,44 | 2.978.192,63 |
| **VERBINDLICHKEITEN** | | | |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | (12) | 79.533,46 | 105.296,19 |
| Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen | (13) | 784.990,24 | 1.113.415,90 |
| Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht | | 10.148,92 | 0,00 |
| Sonstige Verbindlichkeiten | (14) | 3.856.008,74 | 1.083.302,74 |
| | | 4.730.681,36 | 2.302.014,83 |
| | | 11.869.011,29 | 12.956.766,30 |

Elektronische Kopie vom 12.7.2017; maßgeblich ist ausschließlich das unterzeichnete Original vom 3.7.2017

# ANLAGE 2

Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr
vom 1. Januar 2016 bis zum 31. Dezember 2016

Elektronische Kopie vom 12.7.2017; maßgeblich ist ausschließlich das unterzeichnete Original vom 3.7.2017

# IC Immobilien Holding AG, Frankfurt am Main

**Jahresabschluss für das Geschäftsjahr**
**vom 1. Januar 2016 bis zum 31. Dezember 2016**

## Gewinn- und Verlustrechnung

| | Anhang | 31.12.2016 EUR | Vorjahr EUR |
|---|---|---|---|
| Umsatzerlöse | (16) | 4.654.741,73 | 0,00 |
| Sonstige betriebliche Erträge | (16) | 991.987,45 | 6.779.153,06 |
| Materialaufwand | | -26.057,68 | -930,27 |
| **Rohergebnis** | | 5.620.671,50 | 6.778.222,79 |
| Personalaufwand | (17) | -2.727.696,60 | -2.723.792,42 |
| Abschreibungen | | -25.038,24 | -28.561,28 |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen | | -6.994.182,13 | -3.856.956,83 |
| **Betriebsergebnis** | | -4.126.245,47 | 168.912,26 |
| Zinsen und ähnliche Erträge | (18) | 83.042,48 | 143.295,39 |
| Abschreibungen auf Finanzanlagen | | -5.825.471,59 | 0,00 |
| Zinsen und ähnliche Aufwendungen | (19) | -254.063,00 | -365.267,98 |
| Steuern vom Einkommen und vom Ertrag | | 0,00 | 298,48 |
| **Ergebnis nach Steuern** | | -10.122.737,58 | -52.761,85 |
| Sonstige Steuern | | -5.552,77 | 0,00 |
| **Jahresfehlbetrag** | | -10.128.290,35 | -52.761,85 |
| Verlustvortrag | | -11.847.872,45 | -11.795.110,60 |
| **Bilanzverlust** | | -21.976.162,80 | -11.847.872,45 |

Elektronische Kopie vom 12.7.2017; maßgeblich ist ausschließlich das unterzeichnete Original vom 3.7.2017

# ANLAGE 3

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr
vom 1. Januar 2016 bis zum 31. Dezember 2016

Anhang

Elektronische Kopie vom 12.7.2017; maßgeblich ist ausschließlich das unterzeichnete Original vom 3.7.2017

IC

**IC Immobilien Holding AG, Frankfurt am Main (vormals: Unterschleißheim)**

**Jahresabschluss für das Geschäftsjahr**

**vom 1. Januar 2016 bis zum 31. Dezember 2016**

**Anhang**

## (1) Allgemeine Angaben

**Gründung** – Die Gesellschaft wurde am 14. Dezember 2001 gegründet. Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 21. Juli 2016 wurde der Sitz der Gesellschaft von Unterschleißheim nach Frankfurt am Main verlegt. Die Änderung wurde im Handelsregister Frankfurt am Main am 30. November 2016 unter der HRB 107030 eingetragen.

**Sitz** der Gesellschaft ist in Frankfurt am Main.

**Gegenstand des Unternehmens** ist die vermögensverwaltende Tätigkeit im Bereich von Unternehmensbeteiligungen, insbesondere im Immobilienbereich. Die Gesellschaft kann auch in Immobilien direkt investieren.

Die Gesellschaft ist zu allen Geschäften und Maßnahmen berechtigt, die den Gegenstand des Unternehmens unmittelbar oder mittelbar zu fördern geeignet sind. Zu diesem Zweck darf sie im In- und Ausland andere Unternehmen gründen, erwerben oder sich an diesen beteiligen und deren Geschäftsführung übernehmen sowie Unternehmensverträge abschließen.

Die Gesellschaft erstellt einen Konzernabschluss, der im Bundesanzeiger veröffentlicht wird.

## (2) Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

**Maßgebende Rechnungslegungsvorschriften** – Der Jahresabschluss wird nach den für alle Kaufleute geltenden Vorschriften, den Vorschriften für Kapitalgesellschaften des Handelsgesetzbuches sowie den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages aufgestellt. Bei der Gesellschaft handelt es sich um eine kleine Kapitalgesellschaft im Sinne der handelsrechtlichen Vorschriften.

**Fortführung der Unternehmenstätigkeit** – Im Rahmen der Aufstellung des Jahresabschlusses wird von der Fortführung der Unternehmenstätigkeit ausgegangen. Bezüglich der Chancen und Risiken für die Gesellschaft wird auf den Lagebericht verwiesen.

**Grundlage für die Aufstellung** sind das HGB und einschlägige Gesetze.



Elektronische Kopie vom 12.7.2017; maßgeblich ist ausschließlich das unterzeichnete Original vom 3.7.2017

# IC

Die **Gewinn- und Verlustrechnung** wird nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Die **Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden** sind gegenüber dem Vorjahr unverändert beibehalten worden. Im Geschäftsjahr erfolgte erstmalig die Anwendung der Vorschriften des HGB i.d.F des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG). Bezüglich der wesentlichen Änderungen wird auf die Ausführungen zu den Umsatzerlösen (16) verwiesen.

**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. Mit der Entwicklung und Pflege von Software verbundene Kosten werden sofort als Aufwand erfasst.

**Sachanlagen** – Mietereinbauten in angemieteten Geschäftsräumen sowie Betriebs- und Geschäftsausstattung (insbesondere Fahrzeuge) werden 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.

Die **Finanzanlagen** werden zu fortgeführten Anschaffungskosten angesetzt. Bei voraussichtlich dauernden Wertminderungen werden außerplanmäßige Abschreibungen vorgenommen, um die Vermögensgegenstände mit dem am Abschlussstichtag niedrigeren beizulegenden Wert anzusetzen. Zuschreibungen bis zur Höhe der Anschaffungskosten werden vorgenommen, wenn die Gründe für eine dauerhafte Wertminderung nicht mehr bestehen.

**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 betrafen.

**Sonstige Rückstellungen** - Rückstellungen werden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages gebildet, wenn für die Gesellschaft am Bilanzstichtag eine rechtliche oder faktische Verpflichtung aus Ereignissen der Vergangenheit entstanden ist und diese Verpflichtung wahrscheinlich zu einem Abfluss von Ressourcen führen wird, deren Höhe verlässlich geschätzt werden kann. Rückstellungen für drohende Verluste aus ungünstigen Verträgen werden gebildet,



Elektronische Kopie vom 12.7.2017; maßgeblich ist ausschließlich das unterzeichnete Original vom 3.7.2017

wenn der aus dem Vertrag resultierende erwartete wirtschaftliche Nutzen geringer ist als die zur Vertragserfüllung unvermeidbaren Kosten.

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

**Zinserträge** werden unter Berücksichtigung des ausstehenden Kapitalbetrags und des geltenden Zinssatzes zeitanteilig vereinnahmt.

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

### (3) Immaterielle Vermögensgegenstände

Die Position beinhaltet Software, die über eine Nutzungsdauer von fünf Jahren abgeschrieben wird.

### (4) Sachanlagen

Bei den Sachanlagen handelt es sich um Betriebs- und Geschäftsausstattung, die über eine Nutzungsdauer von drei bis 13 Jahren abgeschrieben wird.

### (5) Finanzanlagen

| | Anteile an verbundenen Unternehmen | Ausleihungen an verbundene Unternehmen | Beteiligungen | Ausleihungen an Beteiligungs-unternehmen | Gesamt |
|---|---|---|---|---|---|
| | EUR | EUR | EUR | EUR | EUR |
| **Anschaffungskosten** | | | | | |
| Stand 1. Januar 2016 | 4.912.807,77 | 8.075.000,00 | 0,00 | 0,00 | 12.987.807,77 |
| Zugänge | 5.860.000,20 | 0,00 | 24.000,00 | 172.800,00 | 6.056.800,20 |
| Abgänge | 0,00 | -7.690.000,00 | 0,00 | 0,00 | -7.690.000,00 |
| Stand 31. Dezember 2016 | 10.772.807,97 | 385.000,00 | 24.000,00 | 172.800,00 | 11.354.607,97 |
| **Aufgelaufene Abschreibungen** | | | | | |
| Stand 1. Januar 2016 | 1.700.000,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 1.700.000,00 |
| Zugänge | 5.440.471,59 | 385.000,00 | 0,00 | 0,00 | 5.825.471,59 |
| Abgänge | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Stand 31. Dezember 2016 | 7.140.471,59 | 385.000,00 | 0,00 | 0,00 | 7.525.471,59 |
| **Buchwerte** | | | | | |
| Stand 01. Januar 2016 | 3.212.807,77 | 8.075.000,00 | 0,00 | 0,00 | 11.287.807,77 |
| Stand 31. Dezember 2016 | 3.632.336,38 | 0,00 | 24.000,00 | 172.800,00 | 3.829.136,38 |

Als alleinige Gesellschafterin der IC Property Management GmbH hat die IC Immobilien Holding AG eine Zahlung von TEUR 5.860 in die freie Kapitalrücklage gem. § 272 Abs. 2 Nr. 4 HGB der IC Property Management GmbH vorgenommen. Dies führte zu einer entsprechenden Erhöhung des Beteiligungsansat-



Elektronische Kopie vom 12.7.2017; maßgeblich ist ausschließlich das unterzeichnete Original vom 3.7.2017

zes an der IC Property Management GmbH. Aufgrund dauerhafter Wertminderung war der Beteiligungsansatz der IC Property Management GmbH um TEUR 5.440 außerplanmäßig abzuschreiben.

Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr 2016 auf Ausleihungen gegenüber der IC Property Management in Höhe von TEUR 3.100 und gegenüber der IC Immobilien Service GmbH von TEUR 1.000 verzichtet. Ausleihungen in Höhe von TEUR 385 gegenüber der IC Immobilien Service GmbH wurden außerplanmäßig abgeschrieben. Ausleihungen von TEUR 3.590 wurden zum Ende des Geschäftsjahres mit Verbindlichkeiten aus Liquiditätsüberhängen bzw. dem laufenden Verrechnungsverkehr verrechnet.

| | | Ab-kürzung | Anteil am Kapital in % 31.12.2016 | gehalten von Nr. | Währung | Eigen-kapital 31.12.2016 | Jahres-ergebnis 2016 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | IC Immobilien Holding AG, Frankfurt am Main | | | | | | |
| 2 | IC Asset Managment GmbH, München | ICAM | 100,0 | 1 | TEUR | -668 | -403 |
| 3 | IC Immobilien Service GmbH, München | ICIS | 100,0 | 1 | TEUR | -530 | 853 |
| 4 | IC Beteiligungs-Treuhand GmbH, München | ICBT | 100,0 | 1 | TEUR | 315 | -45 |
| 5 | IC Property Management GmbH, München | IC PM | 100,0 | 1 | TEUR | 397 | 739 |
| 6 | IC Treveria Property Management GmbH, München | ICTPM | 100,0 | 5 | TEUR | 239 | -116 |
| 7 | IPH Centermanagement GmbH, München | IPH | 33,3 | 1 | TEUR | -454 | -493 |

Die Beteiligungen an den Unternehmen IC Retail GmbH, Unterschleißheim, und Azur PropertyOne GmbH, Frankfurt, wurden im Geschäftsjahr 2016 auf die IC Property Management GmbH, München, verschmolzen. Ferner wurde im Geschäftsjahr 2016 die IC Technik GmbH, Unterschleißheim, auf die IC Asset Management GmbH, München, verschmolzen. Die IC Grundbesitz GmbH & Co. Bankgebäude Chemnitz KG, Regensburg, ist im Geschäftsjahr 2016 bedingt durch das Ausscheiden der persönlich haftenden Gesellschafterin IC Immobilien Service GmbH auf die einzig verbliebene Gesellschafterin IC Immobilien Holding AG angewachsen und damit erloschen.

Die zum Geschäftsjahresbeginn 2016 erworbene IC Property Verwaltungs GmbH, Unterschleißheim (vormals: Colliers International Management GmbH, München), wurde im Geschäftsjahr 2016 ebenfalls auf die IC Property Management GmbH, München, verschmolzen.

Zu Beginn des Geschäftsjahres 2016 wurde mit der IPH Handelsimmobilien GmbH das Joint Venture IPH Centermanagement GmbH gegründet. Die IC Immobilien Holding AG hält daran 33,3% der Anteile.

**(6) Forderungen gegen verbunden Unternehmen**

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen bestehen in Höhe von TEUR 246 (Vorjahr TEUR 175). Die Forderungen bestehen gegen die IC Property Management GmbH in Höhe von TEUR 136 (Vorjahr TEUR 1), gegen die IC Asset Management GmbH TEUR 45 (Vorjahr TEUR 78), gegen die IC Beteiligungs- Treuhand GmbH TEUR 38 (Vorjahr Verbindlichkeit TEUR 127) sowie gegenüber



Elektronische Kopie vom 12.7.2017; maßgeblich ist ausschließlich das unterzeichnete Original vom 3.7.2017

der IC Treveria Property Management von TEUR 27 (Vorjahr Verbindlichkeit TEUR 211). Darüber hinaus bestanden im Vorjahr noch Forderungen gegenüber IC Technik GmbH von TEUR 95.

Bei den Forderungen handelt es sich im Wesentlichen um jeweils gegenseitig darlehensweise, verzinslich angelegte Liquiditätsüberhänge sowie um die Salden aus dem laufenden Verrechnungsverkehr. Die Forderungen sind wie im Vorjahr innerhalb eines Jahres fällig.

**(7) Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht**

Die Forderungen von TEUR 286 bestehen ausschließlich gegenüber der IPH Centermanagement GmbH, beinhalten aus Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und haben eine Restlaufzeit von unter einem Jahr.

**(8) Sonstige Vermögensgegenstände**

Die sonstigen Vermögensgegenstände haben in Höhe von TEUR 210 (Vorjahr TEUR 12) eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr.

**(9) Eigenkapital**

Das Grundkapital beträgt EUR 3.011.664 und ist eingeteilt in 3.011.664 Stückaktien.

Der Vorstand wurde ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates, das Grundkapital bis zum 11. August 2017 durch Bareinlagen und/oder Sacheinlagen einmalig oder mehrmals von bis zu insgesamt EUR 1.500.000,00 zu erhöhen (genehmigtes Kapital 2012/I).

Die Kapitalrücklage enthält Agien aus Kapitalerhöhung. Im Geschäftsjahr erfolgten durch Aktionäre Zuzahlungen in die freien Kapitalrücklagen in Höhe von insgesamt TEUR 6.700.

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

Die Rückstellungen betreffen die Verpflichtungen aus Einzelzusagen und Gehaltsumwandlungen. Letztere sind auf die Leistungen aus der Rückdeckungsversicherung beschränkt.

Die Bewertung der Versorgungsverpflichtung erfolgte durch ein versicherungsmathematisches Gutachtens der Mercer Deutschland GmbH, München. Für den angewandten Rechnungszinsfuß wurde im Geschäftsjahr von der im Januar 2016 beschlossenen Gesetzesänderung Gebrauch gemacht, statt dem 7-Jahres-Durchschnittszins einen 10-Jahres-Durchschnittszinsatz anzuwenden. Der zugrundeliegende Rechnungszinsfuß beträgt 4,01 % p.a. statt 3,24 %. Aufgrund dieser Bewertungsänderung ergibt sich eine um TEUR 150 niedrigere Pensionsrückstellung. Dieser Unterschiedsbetrag ist nach § 253 Abs. 6 HGB ausschüttungsgesperrt. Der das zukünftige Gehalts- und Rentenniveau widerspiegelnde Wachs-



Elektronische Kopie vom 12.7.2017; maßgeblich ist ausschließlich das unterzeichnete Original vom 3.7.2017

tumsfaktor beträgt 1,50 % p.a. Aus der durch das BilMoG erforderlichen Bewertungsänderung entstand ein Aufwand von TEUR 17 der nach den Vorschriften des BilRUG aufgrund des Wegfalls des außerordentlichen Ergebnisses in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen erfasst wurde. Das Vorjahr wurde entsprechend angepasst. Der verbleibende Unterschiedsbetrag, der bislang nicht verteilt wurde, beträgt TEUR 133. Der beizulegende Zeitwert des Versicherungsanspruchs in Höhe von TEUR 164 wurde mit der Pensionsrückstellung saldiert. Der Zinsaufwand aus der Pensionszusage wurde mit den Erträgen aus der Rückdeckungsversicherung verrechnet und ist im Zinsaufwand ausgewiesen.

**(11) Sonstige Rückstellungen**

Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen in angemessener Höhe alle erkennbaren Risiken für ungewisse Verbindlichkeiten.

**(12) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen**

Sämtliche Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

**(13) Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen**

Bei den Verbindlichkeiten handelt es sich im Wesentlichen um jeweils gegenseitig darlehensweise, verzinslich angelegte Liquiditätsüberhänge sowie um die Salden aus dem laufenden Verrechnungsverkehr. Zum 31. Dezember 2016 bestanden Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 785 (Vorjahr Forderung TEUR 1) gegenüber der IC Immobilien Service GmbH. Darüber hinaus bestanden im Vorjahr noch Verbindlichkeiten gegenüber der IC Grundbesitz und Bankgebäude Chemnitz KG TEUR 726 sowie gegenüber der IC Retail GmbH von TEUR 50. Die Verbindlichkeiten sind wie im Vorjahr innerhalb eines Jahres fällig.

**(14) Sonstige Verbindlichkeiten**

Die sonstigen Verbindlichkeiten enthalten im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus Steuern TEUR 128 (Vorjahr TEUR 218) und Darlehen einschließlich Zinsen TEUR 3.643 (Vorjahr TEUR 808).

Die sonstigen Verbindlichkeiten sind wie im Vorjahr innerhalb eines Jahres fällig.

**(15) Finanzielle Verpflichtungen**

Im Rahmen von Miet- und Pachtverträgen, die als "operating lease" zu qualifizieren sind, mietet die Gesellschaft für eigene Zwecke genutzte Büroflächen an verschiedenen Standorten. Darüber hinaus wurden durch die Gesellschaft Leasingverträge über KFZ, IT Hardware und Software abgeschlossen. Die aufgrund unkündbarer Verträge künftig zu leistenden Mindestzahlungen betragen:



Elektronische Kopie vom 12.7.2017; maßgeblich ist ausschließlich das unterzeichnete Original vom 3.7.2017

| Sonstige finanzielle Verpflichtungen (in TEUR) | |
|---|---|
| | 31. Dezember |
| | 2016 |
| | |
| Innerhalb eines Jahres | 1.034,9 |
| Zwischen 1 bis 5 Jahren | 987,8 |
| Nach mehr als 5 Jahren | 0,0 |
| | 2.022,7 |
| | |

**(16) Umsatzerlöse / Sonstige betriebliche Erträge**

Vor dem Hintergrund der erstmaligen Anwendung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetz (BilRUG) sind anders als im Vorjahr Weiterbelastungen von betrieblichen Kosten an verbundene Unternehmen ab dem Geschäftsjahr 2016 nicht mehr in den sonstigen betrieblichen Erträgen, sondern in den Umsatzerlösen auszuweisen. Es werden deshalb erstmals Umsatzerlöse in Höhe von TEUR 4.655 ausgewiesen. Im Vorjahr wurden die derartigen Konzernumlagen in Höhe von TEUR 6.645 unter den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesen. Eine Anpassung der Vorjahresbeträge fand nicht statt.

Der Gesamtbetrag aus Umsatzerlösen und sonstigen betrieblichen Erträgen verminderte sich im Geschäftsjahr 2016 im Vergleich zum Vorjahr von TEUR 6.779 um TEUR 1.132 auf TEUR 5.647. Dies ist im Wesentlichen auf geringere betriebliche Kosten, die zu geringeren Kostenumlagen an Tochtergesellschaften geführt haben, zurück zu führen. Ferner enthalten die sonstigen betrieblichen Erträge außergewöhnliche Erträge aus der Anwachsung der IC Grundbesitz und Bankgebäude Chemnitz KG in Höhe von TEUR 816.

**(17) Personalaufwand**

| | 2016<br>TEUR | 2015<br>TEUR |
|---|---|---|
| Löhne und Gehälter | 2.336 | 2.440 |
| soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung | 392 | 284 |
| | 2.728 | 2.724 |

Im Personalaufwand sind Aufwendungen für Altersversorgung in Höhe von TEUR 100 (Vorjahr: TEUR 12) enthalten.



Elektronische Kopie vom 12.7.2017; maßgeblich ist ausschließlich das unterzeichnete Original vom 3.7.2017

IC

**(18) Zinserträge**

| | 2016<br>TEUR | 2015<br>TEUR |
|---|---|---|
| Zinsen aus verbundenen Unternehmen | 76 | 141 |
| Übrige Darlehenszinsen | 7 | 2 |
| | 83 | 143 |

**(19) Zinsaufwendungen**

| | 2016<br>TEUR | 2015<br>TEUR |
|---|---|---|
| Zinsen an verbundene Unternehmen | 81 | 61 |
| Bankzinsen | 0 | 90 |
| Sonstige Darlehenszinsen | 83 | 125 |
| Zinsähnliche Aufwendungen | 90 | 89 |
| | 254 | 365 |

In den zinsähnlichen Aufwendungen sind Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen in Höhe von TEUR 82 (Vorjahr: TEUR 89) enthalten.

**(20) Außergewöhnliche Aufwendungen und Erträge**

**Außergewöhnliche Erträge**

- Gewinn aus der Anwachsung der Grundbesitz und Bankgebäude Chemnitz KG TEUR 816

**Außergewöhnliche Aufwendungen**

- Forderungsverzichte auf Ausleihungen an verbundene Unternehmen TEUR 4.100
- Abschreibungen auf Anteile an verbundenen Unternehmen TEUR 5.440
- Abschreibungen auf Ausleihungen an verbundene Unternehmen TEUR 385

TEUR 9.925

**(21) Anzahl der Arbeitnehmer**

Die durchschnittliche Anzahl der Arbeitnehmer beträgt 26 (Vorjahr: 26).



Elektronische Kopie vom 12.7.2017; maßgeblich ist ausschließlich das unterzeichnete Original vom 3.7.2017

**(22) Vorstand**

Markus Reinert FRICS, Vorstandsvorsitzender / CEO, Korschenbroich

Joachim Sauer, Vorstand / CFO, Frankfurt am Main

Marc Balkenhol, Vorstand / COO, Mannheim

**(23) Aufsichtsrat**

Dr. Rainer Stockmann, Vorsitzender, Rechtsanwalt, Berlin

Christoph Groß, stellvertretender Vorsitzender, Wirtschaftsprüfer, Mainz

Gerd Hille, Unternehmensberater, Frankfurt am Main

**(24) Nachtragsbericht**

Es liegen keine besonderen Ereignisse nach dem Bilanzstichtag vor.

Frankfurt am Main, den 3. Juli 2017

| | | |
|---|---|---|
| Markus Reinert FRICS<br>Vorstandsvorsitzender / CEO | Marc Balkenhol<br>Vorstand / COO | Joachim Sauer<br>Vorstand / CFO |



Elektronische Kopie vom 12.7.2017; maßgeblich ist ausschließlich das unterzeichnete Original vom 3.7.2017

# ANLAGE 4

Lagebericht

Elektronische Kopie vom 12.7.2017; maßgeblich ist ausschließlich das unterzeichnete Original vom 3.7.2017

# IC Immobilien Holding AG, Frankfurt am Main

# Lagebericht für das Geschäftsjahr 01.01.2016 – 31.12.2016

## 1. Wirtschaftliches Umfeld

Die stabile wirtschaftliche Lage in Deutschland verbunden mit einem international historisch anhaltend tiefen Zinsniveau sind maßgebliche Gründe für hohe Immobilieninvestitionen in Deutschland. Der gesamte gewerbliche Immobilienmarkt in Deutschland entwickelte sich in 2016 weiterhin sehr positiv. Der Bürovermietungsmarkt erzielte einen Flächenumsatzrekord von ca. 3,9 Mio. m² in den sieben größten deutschen Immobilienmärkten München, Frankfurt am Main, Hamburg, Berlin, Köln, Düsseldorf und Stuttgart. Dies bedeutet gegenüber dem Vorjahr 2015 einen höheren Flächenumsatz von ca. 12 % und liegt damit weiterhin deutlich über dem durchschnittlichen 10-Jahres-Büroflächenumsatz von ca. 3,0 Mio. m².

Der gesamte Büroflächenleerstand reduzierte sich in 2016 weiterhin deutlich und liegt in den vorgenannten sieben Immobilienhochburgen zum Ende des Jahres 2016 bei ca. 4,4 Mio. m², was einer Leerstandsquote von ca. 5 % entspricht.

Getrieben durch die solide Konjunktur und den robusten Arbeitsmarkt und daraus resultierend eine unvermindert hohe Nachfrage an Büroflächen ist für 2017 ebenfalls davon auszugehen, dass der Bürovermietungsmarkt nicht an Dynamik verliert und sich weiterhin auf hohem Niveau bewegen wird.

Der Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien in 2016 erzielte ein Transaktionsvolumen von ca. EUR 53 Mrd. in den genannten sieben größten deutschen Immobilienmärkten. Dies stellt, trotz eines leichten Rückgangs von ca. 4 % gegenüber dem Vorjahr 2015, immer noch das drittgrößte Transaktionsvolumen seit dem absoluten Rekordjahr 2007 dar. Weiterhin sinkende Renditen in A-Standorten lassen Immobilieninvestoren mehr und mehr auf B- und C-Standorte ausweichen. Bedingt durch ebenfalls anhaltende Produktknappheit wird sich diese Entwicklung auch 2017 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 2017 und 2018 fortsetzen und somit ist davon auszugehen, dass sich das Transaktionsvolumen weiterhin auf hohem Niveau bewegen wird.

Obwohl der Konzern auch in 2016 einen Jahresfehlbetrag ausweist, konnte die Unternehmensgruppe im Gegensatz zum Vorjahr 2015 von diesen positiven Entwicklungen ebenfalls in Teilbereichen profitieren und das Konzernergebnis erheblich verbessern. Diese positive Entwicklung steht im Einklang mit der neuen Unternehmensstrategie, sich mit den Geschäftsbereichen Vermietung und Investment auf das Drittgeschäft zu fokussieren.



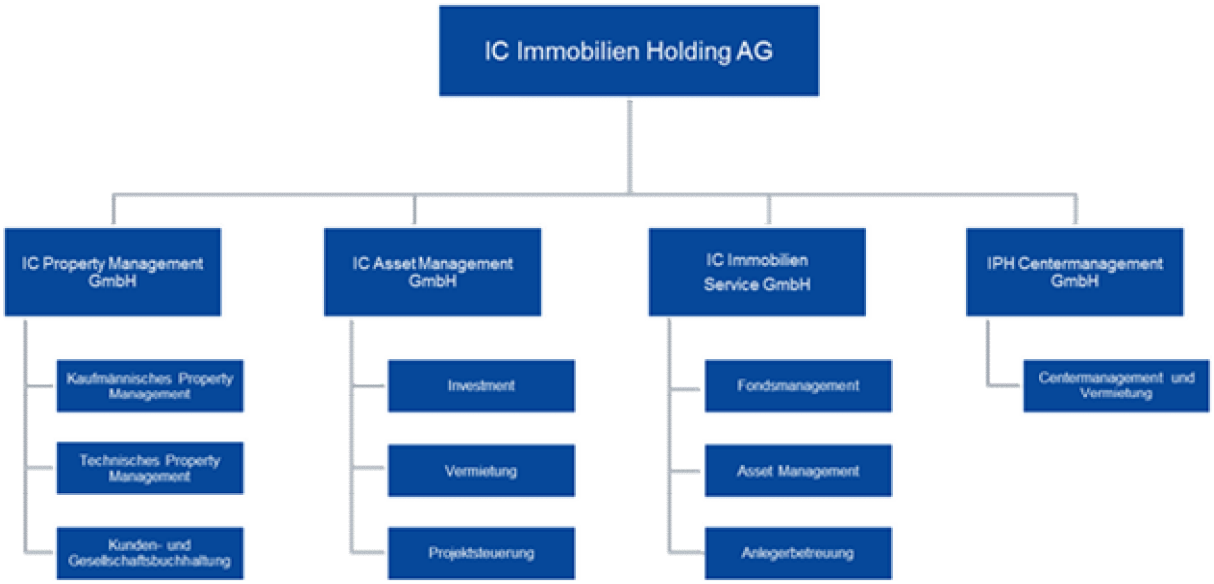
Elektronische Kopie vom 12.7.2017; maßgeblich ist ausschließlich das unterzeichnete Original vom 3.7.2017

## 2. Die IC Immobilien Gruppe

Die IC Immobilien Gruppe ist einer der größten unabhängigen Full-Service-Dienstleister für gewerbliche Immobilien in Deutschland. Wir arbeiten seit ca. 30 Jahren mit nationalen und internationalen Investoren zusammen, betreuen mehr als EUR 10 Mrd. Assets under Management verteilt auf über ca. 770 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 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. Hinzu kommt der Bereich Beteiligungen. Hierunter ist die Beteiligung an der MIM GmbH & Co. Immobilien KG zu verstehen. Die IC Immobilien Holding AG wird zusammen mit ihren operativen Gesellschaften auch als IC Immobilien Gruppe bezeichnet.






Elektronische Kopie vom 12.7.2017; maßgeblich ist ausschließlich das unterzeichnete Original vom 3.7.2017

## 3. Geschäftsverlauf

Die IC Immobilien Holding AG ist die Dachgesellschaft der IC Immobilien Gruppe. 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.

Im Zuge der Neuausrichtung der Unternehmensgruppe, speziell im Hinblick auf die Verstärkung der Marktposition der gesamten Unternehmensgruppe als einer der größten und unabhängigen Full-Service-Dienstleister für gewerbliche Immobilien in Deutschland, wurden die Holdingaktivitäten in 2016 vom Unterschleißheim nach Frankfurt am Main verlegt.

Das Ergebnis wird aufgrund der Holdingfunktion der Gesellschaft wesentlich von den Ergebnissen der Tochtergesellschaften und der übrigen Beteiligungen geprägt.

Die betrieblichen Kosten werden im Rahmen von Umlagen nach betriebswirtschaftlichen Grundsätzen an die Tochtergesellschaften weiterbelastet.

Der grundsätzliche Umfang der Tätigkeiten in der IC Immobilien Holding AG hat sich in 2016 gegenüber dem Vorjahr nicht geändert.

## 4. Ertragslage

Der Gesamtbetrag aus Umsatzerlösen und sonstigen betrieblichen Erträgen verminderte sich Im Geschäftsjahr 2016 im Vergleich zum Vorjahr von EUR 6,8 Mio. um EUR 1,2 Mio. auf EUR 5,6 Mio. Dies ist im Wesentlichen auf geringere betriebliche Kosten, die zu geringeren Kostenumlagen an Tochtergesellschaften geführt haben, zurück zu führen. Ferner enthalten die sonstigen betrieblichen Erträge außerordentliche Erträge aus der Anwachsung der IC Grundbesitz und Bankgebäude Chemnitz KG in Höhe von EUR 0,8 Mio.

Der Personalaufwand ist gegenüber dem Vorjahr mit EUR 2,7 Mio. nahezu unverändert.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind im Vorjahresvergleich um EUR 3,1 Mio. auf EUR 7,0 Mio. angestiegen. Im Wesentlichen ist dies durch einen Verzicht auf Ausleihungen an verbundene Unternehmen in Höhe von EUR 4,1 Mio. bedingt. Dieser Effekt konnte im Vergleich zum Vorjahr durch geringere Aufwendungen für Miete, Rechts- und Beratungsleistungen sowie IT-Leistungen von insgesamt EUR 0,9 Mio. teilweise kompensiert werden.

Das Betriebsergebnis hat sich infolgedessen von EUR 0,2 Mio. in 2015 auf EUR -4,1 Mio. in 2016 verschlechtert.



Elektronische Kopie vom 12.7.2017; maßgeblich ist ausschließlich das unterzeichnete Original vom 3.7.2017

Das Finanzergebnis ist mit EUR 0,2 Mio. nahezu unverändert. Im Geschäftsjahr vorgenommene Abschreibungen auf Finanzanlagen von EUR 5,8 Mio. belasten das Ergebnis zusätzlich.

Insgesamt betrug der Jahresfehlbetrag EUR 10,1 Mio. nach EUR 0,1 Mio. im Vorjahr.

## 5. Vermögens- und Finanzlage

### 5.1. Wesentliche Entwicklungen

Die Verringerung des Anlagevermögens resultiert im Wesentlichen aus Veränderungen in den Finanzanlagen. Die Anteile an verbundenen Unternehmen erhöhten sich dabei um EUR 0,4 Mio. Während eine Zahlung in die freie Kapitalrücklage gem. § 272 Abs. 2 Nr. 4 HGB die Anteile an verbundenen Unternehmen um EUR 5,9 Mio. erhöhte, verminderte eine außerplanmäßige Abschreibung die Anteile an verbundenen Unternehmen um EUR 5,4 Mio. Auf Ausleihungen an verbundene Unternehmen in Höhe von EUR 4,1 Mio. wurde verzichtet. Ferner wurden Ausleihungen an verbundene Unternehmen in Höhe von EUR 0,4 Mio. außerplanmäßig abgeschrieben und in Höhe von EUR 3,6 Mio. mit Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen aufgerechnet.

Die liquiden Mittel sind um EUR 5,9 Mio. auf EUR 7,2 Mio. im Wesentlichen durch die Einzahlung in die Kapitalrücklage Ende des Geschäftsjahres gestiegen.

Der Anstieg des Umlaufvermögens ist neben einem Anstieg der liquiden Mittel im Wesentlichen auf Forderungen gegenüber der IPH Centermanagement GmbH als Unternehmen mit dem ein Beteiligungsverhältnis besteht von EUR 0,5 Mio. sowie auf die Begebung einer Sicherheitsleistung von EUR 0,2 Mio. zurückzuführen.

Die Erhöhung des Eigenkapitals ergibt sich vorrangig aus einer Zahlung in die freie Kapitalrücklage durch Aktionäre in Höhe von EUR 6,7 Mio. Der Jahresfehlbetrag von EUR 10,1 Mio. reduzierte das Eigenkapital. Aufgrund des gesunkenen Eigenkapitals im Verhältnis zur leicht gesunkenen Bilanzsumme von EUR 11,9 Mio. (Vorjahr EUR 13,0 Mio.) verringerte sich die Eigenkapitalquote von 59,0 % im Vorjahr auf 35,8 % in 2016.

Das Grundkapital beträgt zum Bilanzstichtag unverändert zum Vorjahr EUR 3.011.664 und ist eingeteilt in 3.011.664 Stückaktien.

Die sonstigen Rückstellungen sind im Vergleich zum Vorjahr um EUR 0,1 Mio. leicht gesunken.

Die sonstigen Verbindlichkeiten sind im Vergleich zum Vorjahr von EUR 1,1 Mio. auf EUR 3,9 Mio. gestiegen. Ursächlich hierfür ist im Wesentlichen die Aufnahme von Darlehen von netto EUR 2,7 Mio. zur Finanzierung des laufenden Geschäftsbetriebs.



Elektronische Kopie vom 12.7.2017; maßgeblich ist ausschließlich das unterzeichnete Original vom 3.7.2017

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

Der in dem Geschäftsjahr 2016 erzielte Jahresfehlbetrag liegt mit EUR 10,1 Mio. aufgrund der Sondereffekte aus Forderungsverzichten auf sowie Abschreibungen von Finanzanlagen und Ausleihungen von insgesamt EUR 9,9 Mio. deutlich unter dem im Vorjahr für das Jahr 2016 prognostizierten Jahresergebnis. Bereinigt um die Sondereffekte ergäbe sich ein Jahresfehlbetrag von EUR 0,2 Mio.

Unter Berücksichtigung der Sondereffekte wird die Geschäfts- und Ergebnisentwicklung der Gesellschaft positiv eingeschätzt.

## 6. Personal

In der Gesellschaft waren in 2016 im Durchschnitt 26 Mitarbeiter inklusive der Vorstände beschäftigt.

## 7. 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. 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.



Elektronische Kopie vom 12.7.2017; maßgeblich ist ausschließlich das unterzeichnete Original vom 3.7.2017

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:

*1. IC 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 Havarien in den Objekten
- Risiken aus der Personalfluktuation und den damit verbundenen Personalbeschaffungsrisiken

*2. IC 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 Vermarktungserlösen
- 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

*3. IC 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



Elektronische Kopie vom 12.7.2017; maßgeblich ist ausschließlich das unterzeichnete Original vom 3.7.2017

*4. Beteiligungen*

Im Beteiligungsbereich besteht vor allem ein Risiko in der Bewertung der Beteiligungen.

*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 in der Zukunft die Unternehmensgruppe 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 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 AG nach sich ziehen kann. Gegenwärtig wird davon ausgegangen, dass die eingeleiteten Restrukturierungsmaßnahmen in den kommenden zwei Jahren zu einer erheblichen Verbesserung der Ertragspotentiale der Tochtergesellschaften führen werden.

Der Konzern weist zum 31. Dezember 2016 wieder ein leicht positives Eigenkapital von EUR 0,1 Mio. aus (Vorjahr: EUR -3,0 Mio.). Die Eigenkapitalausstattung des Konzerns hat keine rechtlichen Auswirkungen.

Im Rahmen der strategischen Neuausrichtung für die gesamte Unternehmensgruppe besteht das Risiko, dass Maßnahmen nicht die gewünschte Wirkung entfalten und somit den gesamten Prozess verlängern.

Die Weiterführung und der Abschluss der erfolgreich laufenden Umstrukturierungsphase wird die Unternehmensgruppe im Geschäftsjahr 2017 noch ergebnismäßig belasten und zu einem entsprechenden Liquiditäts- bzw. Finanzierungsbedarf führen. Das geplante künftige Finanzierungsvolumen für die beiden folgenden Geschäftsjahre in der Größenordnung von ca. EUR 4,0 Mio. ist aktuell gesichert.

Die Restrukturierung setzt die Verfügbarkeit der Refinanzierung voraus, die unseres Erachtens durch die bestehenden vertraglichen Vereinbarungen sowie die avisierten weiteren Finanzierungen für das Geschäftsjahr 2018 nachhaltig gewährleistet ist. Vor diesem Hintergrund sieht das Management der



Elektronische Kopie vom 12.7.2017; maßgeblich ist ausschließlich das unterzeichnete Original vom 3.7.2017

Gesellschaft keine Veranlassung, den Jahresabschluss nicht unter der Annahme der Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufzustellen.

Gegenwärtig sind uns 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 nicht wesentlich verändert.

**8. Chancen- und Prognosebericht**

Die IC Immobilien Holding AG ist in hohem Maße vom wirtschaftlichen Erfolg ihrer Tochterunternehmen abhängig. Deren Chancen lassen sich wie folgt beschreiben:

- Die in 2016 abgeschlossene Zentrierung der Kundenbuchhaltung in Berlin ermöglicht eine effizientere, flexiblere und qualitativ hochwertigere Erbringung dieser Dienstleistung. Der direkte Austausch mit dem nun ebenfalls dort zentrierten IT-Bereich wird diese Entwicklung unterstützen und zusätzlich beschleunigen.
- Durch die weitere Standardisierung von Dienstleistungsprozessen lassen sich noch zusätzliche Effizienzpotenziale realisieren und 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.
- Mit der erreichten Größe und Präsenz am Markt wird die Unternehmensgruppe wie bereits im Geschäftsjahr 2016 auch zukünftig vermehrt in die Vergabe neuer, größerer Dienstleistungsaufträge einbezogen und kann so ihre Wachstumsstrategie gezielt fortsetzen.
- Mit dem sukzessiven Verkauf der nicht dem Kerngeschäft dienenden Beteiligungen reduzieren sich die Risiken im Immobilien- und Beteiligungsbereich.

Chancen bei der IC Immobilien Holding AG bestehen aus der in 2016 abgeschlossenen Verlagerung und Zentrierung ihrer Aktivitäten in Frankfurt / Main, die eine effizientere Steuerung von Zentralbereichen und einen schnelleren und effizienteren Austausch mit potentiellen, insbesondere auch internationalen Kunden ermöglichen soll.

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.

Die Unternehmensgruppe befindet sich inmitten des angekündigten und geplanten Umstrukturierungsprozesses. Dieser Prozess soll der effizienteren Aufstellung der Unternehmensgruppe, insbesondere auch der zugrunde liegenden Prozesse im Kerngeschäftsfeld Property und Asset Management, dienen. Des Weiteren wird das gesamte Leistungsspektrum der Unternehmensgruppe neu ge-



Elektronische Kopie vom 12.7.2017; maßgeblich ist ausschließlich das unterzeichnete Original vom 3.7.2017

ordnet und auf die Bedürfnisse unserer Kunden fokussiert. Die konsequente Umsetzung der getroffenen Maßnahmen im Rahmen der Umstrukturierung der Unternehmensgruppe schreitet stetig voran und ist zum heutigen Zeitpunkt im weitesten Sinne abgeschlossen. Es ist davon auszugehen, dass die vollständige Umstrukturierungsphase zum Ende des Geschäftsjahres 2017 vollzogen sein wird.

Im Geschäftsjahr 2017 erwarten wir für die Unternehmensgruppe einen Verlust in einer Größenordnung von rund EUR 1,5 Mio. Das Ergebnis im ersten Quartal 2017 ist positiver als erwartet. Im Geschäftsjahr 2018 wird letztmalig ein leicht negatives Konzernergebnis von rund EUR 0,5 Mio. prognostiziert; in den Folgejahren werden moderat steigende positive Konzernergebnisse erwartet. Der erwartete Liquiditätsbedarf von EUR 4,0 Mio. in den Geschäftsjahren 2017 und 2018 ist gedeckt; es wird auf die Ausführungen im Risikobericht verwiesen.

Für das Jahr 2017 planen wir für die IC Immobilien Holding AG Umsatzerlöse auf Vorjahresniveau sowie ein ausgeglichenes Ergebnis. In der Folge werden moderat steigende positive Ergebnisse erwartet.

**9. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag**

Es liegen keine besonderen Ereignisse nach dem Bilanzstichtag vor.

Frankfurt am Main, den 3. Juli 2017

IC Immobilien Holding AG

| | | |
|---|---|---|
| Markus Reinert FRICS | Marc Balkenhol | Joachim Sauer |
| Vorstandsvorsitzender / CEO | Vorstand / COO | Vorstand / CFO |



Elektronische Kopie vom 12.7.2017; maßgeblich ist ausschließlich das unterzeichnete Original vom 3.7.2017

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

An die IC Immobilien Holding AG, Frankfurt am Main

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der IC Immobilien Holding AG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2016 bis 31. Dezember 2016 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung 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 Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht 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 der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. 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 Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den gesetzlichen Vorschriften, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

München, 3. Juli 2017

**DR. KLEEBERG & PARTNER GMBH**
WIRTSCHAFTSPRÜFUNGSGESELLSCHAFT
STEUERBERATUNGSGESELLSCHAFT

ppa.

Petersen
Wirtschaftsprüfer

Nagengast
Wirtschaftsprüfer

Crowe Kleeberg

Elektronische Kopie vom 12.7.2017; maßgeblich ist ausschließlich das unterzeichnete Original vom 3.7.2017

# RECHTLICHE, STEUERLICHE UND WIRTSCHAFTLICHE VERHÄLTNISSE

## A. RECHTLICHE VERHÄLTNISSE

### I. Handelsregister und Gesellschaftsvertrag

Die Gesellschaft hat in 2016 ihren Sitz von Unterschleißheim nach Frankfurt am Main verlegt und ist beim Amtsgericht Frankfurt am Main im Handelsregister, Abteilung B, unter Nr. 107030 seit dem 30. November 2016 eingetragen.

Die Satzung wurde am 14. Dezember 2001 beschlossen und zuletzt am 21. Juli 2016 geändert und ist seitdem unverändert in Kraft.

Das Geschäftsjahr entspricht dem Kalenderjahr.

Die Gesellschaft ist i. S. d. § 267 Abs. 3 HGB eine kleine Kapitalgesellschaft.

Die Börsenzulassung umfasst den Freiverkehr der Wertpapierbörsen Berlin, Bremen, Hamburg, München und Stuttgart sowie den Open Market der Frankfurter Wertpapierbörse. Ein Antrag auf Zulassung zu einem geregelten Markt wurde bisher nicht gestellt.

Die Gesellschaft gilt aufgrund der Nichteinbeziehung des Freiverkehrs in den geregelten Markt gemäß § 57 BörsG nicht als kapitalmarktorientiertes bzw. börsennotiertes Unternehmen, so dass § 267 Abs. 3 i. V. m. § 264d HGB nicht zu Anwendung kommt.

Die Wertpapierkennung der Gesellschaft ist WKN 563216/DE0005632160; das Börsenkürzel lautet I70.

### II. Vorstand und Aufsichtsrat

Die Mitglieder des Aufsichtsrats und des Vorstands sind im Anhang der Gesellschaft (Anlage 3) aufgeführt.

### III. Grundkapital

Das Grundkapital beträgt EUR 3.011.664,00 (Vorjahr: EUR 3.011.664,00) und ist eingeteilt in 3.011.664 Stückaktien mit einem rechnerischen, anteiligen Nennbetrag von je EUR 1 am Grundkapital.

Aufgrund ausschließlich als Inhaberpapier ausgegebener Aktien ist eine exakte Aktionärsstruktur nicht ermittelbar.

### IV. Gemehmigtes Kapital

Der Vorstand ist durch Beschluss der Hauptversammlung vom 14. August 2012 ermächtigt, das Grundkapital mit Zustimmung des Aufsichtsrates bis zum 11. August 2017 gegen Bar- und/oder Sacheinlage einmal oder mehrmals um insgesamt bis zu EUR 1.500.000 zu erhöhen, wobei das Bezugsrecht der Aktionäre ausgeschlossen werden kann. (Genehmigtes Kapital 2012/I)



Elektronische Kopie vom 12.7.2017; maßgeblich ist ausschließlich das unterzeichnete Original vom 3.7.2017

V. Hauptversammlung

In der Hauptversammlung vom 21. Juli 2016 wurden folgende Beschlüsse gefasst:

- Entlastung des Vorstands für das Geschäftsjahr 2015
- Entlastung des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2015
- Bestellung der Dr. Kleeberg & Partner GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft - Steuerberatungsgesellschaft, zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2016

## B. STEUERLICHE VERHÄLTNISSE

Die Gesellschaft wird unter der Steuer-Nr. 143/100/80072 beim Finanzamt München geführt.

Mit den Tochtergesellschaften IC Immobilien Service GmbH, IC Asset Management GmbH, IC Property Management GmbH, IC-Beteiligungs-Treuhand GmbH sowie IC Treveria Property Management GmbH besteht eine umsatzsteuerliche Organschaft.

## C. WIRTSCHAFTLICHE VERHÄLTNISSE

### I. Gegenstand des Unternehmens

Gegenstand des Unternehmens ist die vermögensverwaltende Tätigkeit im Bereich von Unternehmensbeteiligungen, insbesondere im Immobilienbereich. Die Gesellschaft kann auch in Immobilien direkt investieren.

Die Gesellschaft ist zu allen Geschäften und Maßnahmen berechtigt, die den Gegenstand des Unternehmens unmittelbar oder mittelbar zu fördern geeignet sind. Zu diesem Zweck darf sie im In- und Ausland andere Unternehmen gründen, erwerben oder sich an diesen beteiligen und deren Geschäftsführung übernehmen sowie Unternehmensverträge abschließen.

### II. Wirtschaftliche Grundlagen

Seit Übernahme der Anteilsmehrheit bei der IC Immobilien Gruppe zum 1. Januar 2003 bildet die IC Immobilen Holding AG die Holding der IC Immobilen Gruppe. Sie erstellt einen Konzernabschluss nach deutschen Rechnungslegungsvorschriften.



Elektronische Kopie vom 12.7.2017; maßgeblich ist ausschließlich das unterzeichnete Original vom 3.7.2017

# 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.



Elektronische Kopie vom 12.7.2017; maßgeblich ist ausschließlich das unterzeichnete Original vom 3.7.2017

# 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 oder 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. 9.

**(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.

Alle Rechte vorbehalten. Ohne Genehmigung des Verlages ist es nicht gestattet, die Vordrucke ganz oder teilweise nachzudrucken bzw. auf fotomechanischem oder elektronischem Wege zu vervielfältigen und/oder zu verbreiten.
© IDW Verlag GmbH · Tersteegenstraße 14 · 40474 Düsseldorf
50261 . PN 55495/1/0

**(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 erlischt, 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 Vermögensteuererklärungen, 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, Kapitalverkehrsteuer, 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 unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen zulässig.

## 14. Streitschlichtungen

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

## 15. Anzuwendendes Recht

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