

Auftrag Nr. 3039/2017/19250

IC IMMOBILIEN HOLDING AG

FRANKFURT AM MAIN

BERICHT ÜBER DIE PRÜFUNG

DES JAHRESABSCHLUSSES ZUM 31. DEZEMBER 2017

UND DES LAGEBERICHTS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2017

IC Immobilien Holding AG, Frankfurt am Main

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr
vom 1. Januar 2017 bis zum 31. Dezember 2017

Bilanz

	Anhang	31.12.2017 EUR	31.12.2016 EUR
AKTIVA			
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	(3)	311,22	2.687,42
II. Sachanlagen andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	(4)	85.509,65	88.853,04
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen		3.632.336,38	3.632.336,38
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen		1.000.000,00	0,00
3. Beteiligungen		24.000,00	24.000,00
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht		219.519,92	172.800,00
	(5)	<u>4.875.856,30</u>	<u>3.829.136,38</u>
		<u>4.961.677,17</u>	<u>3.920.676,84</u>
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		1.064,57	8.732,97
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	(6)	133.953,32	245.973,21
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht		0,00	285.876,96
4. Sonstige Vermögensgegenstände	(7)	<u>213.433,70</u>	<u>210.440,00</u>
		348.451,59	751.023,14
II. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		<u>1.768.141,99</u>	<u>7.187.254,89</u>
		<u>2.116.593,58</u>	<u>7.938.278,03</u>
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
		14.415,86	10.056,42
		<u>7.092.686,61</u>	<u>11.869.011,29</u>
PASSIVA			
A. EIGENKAPITAL			
	(8)		
I. Gezeichnetes Kapital		3.011.664,00	3.011.664,00
II. Kapitalrücklage		22.169.418,00	22.169.418,00
III. Gewinnrücklagen		1.043.349,29	1.043.349,29
IV. Bilanzverlust		<u>-23.870.871,37</u>	<u>-21.976.162,80</u>
		<u>2.353.559,92</u>	<u>4.248.268,49</u>
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	(9)	1.567.385,51	1.625.290,35
2. Steuerrückstellungen	(10)	122.056,89	0,00
3. Sonstige Rückstellungen	(10)	<u>1.138.363,32</u>	<u>1.264.771,09</u>
		<u>2.827.805,72</u>	<u>2.890.061,44</u>
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(11)	50.837,45	79.533,46
2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	(12)	1.756.456,04	784.990,24
3. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	(13)	11.740,98	10.148,92
4. Sonstige Verbindlichkeiten	(14)	<u>92.286,50</u>	<u>3.856.008,74</u>
		<u>1.911.320,97</u>	<u>4.730.681,36</u>
		<u>7.092.686,61</u>	<u>11.869.011,29</u>

IC Immobilien Holding AG, Frankfurt am Main

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr
vom 1. Januar 2017 bis zum 31. Dezember 2017

Gewinn- und Verlustrechnung

		2017	2016
	Anhang	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse	(16)	3.289.419,71	4.654.741,73
2. Sonstige betriebliche Erträge	(17)	158.315,33	991.987,45
3. Materialaufwand		<u>0,00</u>	<u>-26.057,68</u>
4. Rohergebnis		3.447.735,04	5.620.671,50
5. Personalaufwand	(18)	-2.535.345,52	-2.727.696,60
6. Abschreibungen		-13.683,79	-25.038,24
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		<u>-2.593.440,95</u>	<u>-6.994.182,13</u>
8. Betriebsergebnis		-1.694.735,22	-4.126.245,47
9. Zinsen und ähnliche Erträge	(19)	52.854,86	83.042,48
10. Abschreibungen auf Finanzanlagen		0,00	-5.825.471,59
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	(20)	-126.561,32	-254.063,00
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		<u>-107.927,89</u>	<u>0,00</u>
13. Ergebnis nach Steuern		-1.876.369,57	-10.122.737,58
14. Sonstige Steuern		<u>-18.339,00</u>	<u>-5.552,77</u>
15. Jahresfehlbetrag		-1.894.708,57	-10.128.290,35
16. Verlustvortrag		<u>-21.976.162,80</u>	<u>-11.847.872,45</u>
17. Bilanzverlust		<u><u>-23.870.871,37</u></u>	<u><u>-21.976.162,80</u></u>

IC Immobilien Holding AG, Frankfurt am Main
Jahresabschluss für das Geschäftsjahr
vom 1. Januar 2017 bis zum 31. Dezember 2017
Anhang

(1) Allgemeine Angaben

Gründung – Die Gesellschaft wurde am 14. Dezember 2001 gegründet. Sie ist beim Amtsgericht Frankfurt am Main 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 der Satzung 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.

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

Die **Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden** sind gegenüber dem Vorjahr unverändert beibehalten worden. Im Geschäftsjahr erfolgte wie im Vorjahr die Anwendung der Vorschriften des HGB i.d.F. des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG).

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 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 betreffen.

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

Steuerrückstellungen und sonstige 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, 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 2017	10.772.807,97	385.000,00	24.000,00	172.800,00	11.354.607,97
Zugänge	0,00	1.000.000,00	0,00	46.719,92	1.046.719,92
Abgänge	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Stand 31. Dezember 2017	10.772.807,97	1.385.000,00	24.000,00	219.519,92	12.401.327,89
Aufgelaufene Abschreibungen					
Stand 1. Januar 2017	7.140.471,59	385.000,00	0,00	0,00	7.525.471,59
Zugänge	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Abgänge	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Stand 31. Dezember 2017	7.140.471,59	385.000,00	0,00	0,00	7.525.471,59
Buchwerte					
Stand 01. Januar 2017	3.632.336,38	0,00	24.000,00	172.800,00	3.829.136,38
Stand 31. Dezember 2017	3.632.336,38	1.000.000,00	24.000,00	219.519,92	4.875.856,30

Die Ausleihung an verbundene Unternehmen wurde an die IC Asset Management GmbH gewährt. Das Darlehen hat eine unbefristete Laufzeit, wird jedoch grundsätzlich als langfristige Ausleihung angenommen.

Die Ausleihung an Beteiligungsunternehmen betrifft die IPH Centermanagement GmbH. Die Laufzeit des Darlehens endet am 31. Dezember 2018. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass das Darlehen der IPH langfristig für betriebliche Zwecke zur Verfügung gestellt wird.

	Ab- kürzung	Anteil am Kapital in % 31.12.2017	gehal- ten von Nr.	Währung	Eigen- kapital 31.12.2017	Jahres- ergebnis 2017	
1	IC Immobilien Holding AG, Frankfurt am Main						
2	IC Asset Management GmbH, München	ICAM	100,0	1	TEUR	-857	-189
3	IC Immobilien Service GmbH, München	ICIS	100,0	1	TEUR	355	570
4	IC Property Management GmbH, München	ICPM	100,0	1	TEUR	-563	-960
5	IC Treveria Property Management GmbH, München	ICTPM	100,0	4	TEUR	573	334
6	IPH Centermanagement GmbH, München	IPH	33,0	1	TEUR	-427	26

Die Beteiligung an den Unternehmen IC Beteiligungs-Treuhand GmbH, München, wurde mit Wirkung zum 1. Juli 2017 auf die IC Immobilien Service 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 33,0 % der Anteile.

(6) Forderungen gegen verbundene Unternehmen

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen bestehen in Höhe von TEUR 134 (Vorjahr TEUR 246). Die Forderungen bestehen gegen die IC Property Management GmbH in Höhe von TEUR 24 (Vorjahr TEUR 136) und gegen die IC Asset Management GmbH von TEUR 110 (Vorjahr TEUR 45). Darüber hinaus bestanden im Vorjahr noch Forderungen gegen die IC Beteiligungs-Treuhand GmbH von TEUR 38 sowie gegen der IC Treveria Property Management GmbH von TEUR 27.

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) Sonstige Vermögensgegenstände

Die sonstigen Vermögensgegenstände haben in Höhe von TEUR 213 (Vorjahr TEUR 210) eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr.

(8) Eigenkapital

Das Grundkapital beträgt EUR 3.011.664 und ist eingeteilt in 3.011.664 Stückaktien. Die Kapitalrücklage enthält Agien aus Kapitalerhöhung.

(9) 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 Gutachten der Mercer Deutschland GmbH, München. Für den Rechnungszinsfuß wurde im Geschäftsjahr der gesetzlich vorgeschriebene 10-Jahres-Durchschnittszinssatz in Höhe von 3,68 % angewendet. Im Vergleich zum bisher anzuwendenden 7-Jahres-Durchschnittszinssatz in Höhe von 2,80 % ergibt sich eine um TEUR 177 niedrigere Pensionsrückstellung. Dieser Unterschiedsbetrag ist nach § 253 Abs. 6 HGB ausschüttungsgesperrt. Der das zukünftige Gehalts- und Rentenniveau widerspiegelnde Wachstumsfaktor beträgt 1,50 % p.a. Aus der durch das BilMoG erforderlichen Bewertungsänderung entstand ein Aufwand von TEUR 17, der in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen erfasst wurde. Der verbleibende Unterschiedsbetrag, der bislang nicht verteilt wurde, beträgt TEUR 117. Der beizulegende Zeitwert des Versicherungsanspruchs, der auch den Anschaffungskosten entspricht, in Höhe von TEUR 232 wurde mit der Pensionsrückstellung saldiert.

(10) Steuerrückstellungen und sonstige Rückstellungen

Die Steuerrückstellungen und sonstigen Rückstellungen berücksichtigen in angemessener Höhe alle erkennbaren Risiken für ungewisse Verbindlichkeiten. Die sonstigen Rückstellungen beinhalten im Wesentlichen Rückstellungen im Personalbereich sowie für ausstehende Rechnungen.

(11) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

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

(12) 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 2017 bestanden Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 1.200 (Vorjahr TEUR 785) gegenüber der IC Immobilien Service GmbH und gegenüber IC Treveria Property Management GmbH in Höhe von TEUR 556 (Vorjahr Forderung TEUR 27). Die Verbindlichkeiten sind wie im Vorjahr innerhalb eines Jahres fällig.

(13) Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht

Die Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 12 (Vorjahr TEUR 10) bestehen gegenüber der IPH Centermanagement GmbH. Die Verbindlichkeiten sind innerhalb eines Jahres fällig.

(14) Sonstige Verbindlichkeiten

Die sonstigen Verbindlichkeiten enthalten im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus Steuern TEUR 78 (Vorjahr TEUR 128) und Verbindlichkeiten im Rahmen der sozialen Sicherheit TEUR 14 (Vorjahr TEUR 63) und im Vorjahr Darlehen einschließlich Zinsen TEUR 3.643.

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:

Sonstige finanzielle Verpflichtungen (in TEUR)

	31. Dezember	
	2017	2016
Innerhalb eines Jahres	914,4	1034,9
Zwischen 1 bis 5 Jahren	970,1	987,8
Nach mehr als 5 Jahren	133,9	0,0
	<u>2.018,4</u>	<u>2.022,7</u>

(16) Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse verminderten sich im Geschäftsjahr 2017 im Vergleich zum Vorjahr von TEUR 4.655 um TEUR 1.366 auf TEUR 3.289. Dies ist im Wesentlichen auf geringere betriebliche Kosten, die zu geringeren Kostenumlagen an Tochtergesellschaften geführt haben, zurück zu führen.

(17) Sonstige betriebliche Erträge

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind periodenfremde Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von TEUR 140 enthalten.

(18) Personalaufwand

	2017	2016
	TEUR	TEUR
Löhne und Gehälter	2.211	2.336
soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	<u>324</u>	<u>392</u>
	<u>2.535</u>	<u>2.728</u>

Im Personalaufwand sind Aufwendungen für Altersversorgung in Höhe von TEUR 48 (Vorjahr: TEUR 100) enthalten.

(19) Zinsen und ähnliche Erträge

	2017	2016
	TEUR	TEUR
Zinsen aus verbundenen Unternehmen	41	76
Übrige Darlehenszinsen	12	7
	<u>53</u>	<u>83</u>

(20) Zinsen und ähnliche Aufwendungen

	2017	2016
	TEUR	TEUR
Zinsen an verbundene Unternehmen	13	81
Bankzinsen	7	0
Sonstige Darlehenszinsen	28	83
Zinsähnliche Aufwendungen	79	90
	<u>127</u>	<u>254</u>

In den zinsähnlichen Aufwendungen sind Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen in Höhe von TEUR 74 (Vorjahr: TEUR 82) enthalten.

(21) Außergewöhnliche Aufwendungen und Erträge**Außergewöhnliche Erträge**

- keine

Außergewöhnliche Aufwendungen

- Forderungsverzichte auf Forderungen gegen verbundene Unternehmen TEUR 1.500

(22) Anzahl der Arbeitnehmer

Die durchschnittliche Anzahl der Arbeitnehmer beträgt 25 (Vorjahr: 26).

(23) Vorstand

Markus Reinert FRICS, Vorstandsvorsitzender / CEO, Korschenbroich

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

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

(24) Aufsichtsrat

Dr. Rainer Stockmann, Vorsitzender, Rechtsanwalt, Berlin

Christoph Groß, stellvertretender Vorsitzender, Wirtschaftsprüfer, Mainz

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

Jan Bettink, Bankkaufmann, Köln (ab 25.08.2017)

(25) Nachtragsbericht

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

Frankfurt am Main, den 27. Juni 2018



Markus Reinert FRICS

Vorstandsvorsitzender / CEO

1. Wirtschaftliches Umfeld

Die seit vielen Jahren unverändert stabile wirtschaftliche Lage in Deutschland verbunden mit einem weiterhin international historisch anhaltend tiefem Zinsniveau sind maßgebliche Gründe für hohe Immobilieninvestitionen in Deutschland. Der gesamte gewerbliche Immobilienmarkt in Deutschland entwickelte sich in 2017 weiterhin sehr positiv. Der Büovermietungsmarkt erzielte einen Flächenumsatzrekord von ca. 4,2 Mio. m² in den sieben größten deutschen Immobilienmärkten München, Frankfurt am Main, Hamburg, Berlin, Köln, Düsseldorf und Stuttgart. Dies bedeutet gegenüber dem Vorjahr 2016 einen höheren Flächenumsatz von ca. 8 % und liegt damit weiterhin deutlich über dem durchschnittlichen 10-Jahres-Büroflächenumsatz von ca. 3,2 Mio. m².

Der gesamte Büroflächenleerstand reduzierte sich in 2017 weiterhin deutlich und liegt in den vorgenannten sieben Immobilienhochburgen zum Ende des Jahres 2017 bei ca. 4,4 Mio. m², was einer Leerstandsquote von ca. 4,7 % entspricht.

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

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

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

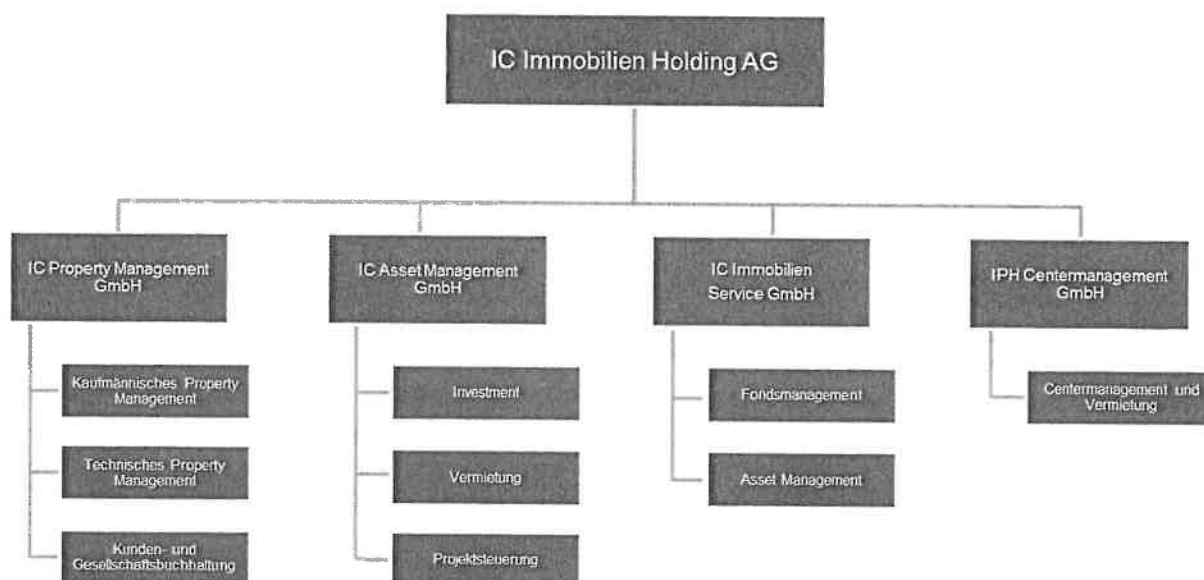
Obwohl der Konzern in 2017 einen Jahresfehlbetrag ausweist, konnte die Unternehmensgruppe von diesen positiven Entwicklungen in Teilbereichen profitieren und das Konzernergebnis erheblich verbessern. Diese positive Entwicklung steht im Einklang mit unserer langfristigen Unternehmensstrategie, sich mit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

2. Die IC Immobilien Gruppe

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

Die Struktur der IC Immobilien Gruppe

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



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.

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 2017 gegenüber dem Vorjahr nicht geändert.

4. Ertragslage

Die Umsatzerlöse verminderten sich im Geschäftsjahr 2017 im Vergleich zum Vorjahr von EUR 4,7 Mio. um EUR 1,4 Mio. auf EUR 3,3 Mio. Dies ist im Wesentlichen auf geringere betriebliche Kosten, die zu geringeren Kostenumlagen an Tochtergesellschaften geführt haben, zurück zu führen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge reduzierten sich von EUR 1,0 Mio. im Vorjahr auf EUR 0,2 Mio. im Berichtsjahr, was im Wesentlichen auf einen außergewöhnlichen Ertrag im Vorjahr aus der Anwachsung der IC Grundbesitz und Bankgebäude Chemnitz KG in Höhe von EUR 0,8 Mio. beruht.

Der Personalaufwand ist gegenüber dem Vorjahr mit EUR 2,5 Mio. leicht gegenüber dem Vorjahr mit EUR 2,7 Mio. gesunken.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind im Vorjahresvergleich von EUR 7,0 Mio. um EUR 4,4 Mio. auf EUR 2,6 Mio. gesunken. Sowohl in 2017 als auch im Vorjahr sind in der Position Ausbuchung von Forderungen infolge Forderungsverzichten gegenüber verbundenen Unternehmen enthalten, die in 2017 mit EUR 1,5 Mio. jedoch deutlich niedriger als im Vorjahr mit EUR 4,1 Mio. ausfielen. Daneben konnten erhebliche Kosteneinsparungen im Verwaltungsbereich erzielt werden.

Das Betriebsergebnis hat sich infolgedessen von EUR -4,1 Mio. in 2016 auf EUR -1,7 Mio. in 2017 verbessert.

Abschreibungen auf Finanzanlagen waren im Gegensatz zum Abschreibungsvolumen im Vorjahr (EUR 5,8 Mio.) in 2017 nicht notwendig.

Der Jahresfehlbetrag für 2017 verbesserte sich somit im Vorjahresvergleich deutlich um EUR 8,2 Mio. auf EUR 1,9 Mio.

5. Vermögens- und Finanzlage

5.1. Wesentliche Entwicklungen

Innerhalb der immateriellen Vermögensgegenstände und des Sachanlagevermögens gab es im Geschäftsjahr keine wesentlichen Veränderungen in Form von Investitionen, Abgängen oder Abschreibungen. Eine Forderung in Höhe von EUR 1 Mio. gegen IC Asset Management GmbH wurde im Geschäftsjahr zur langfristigen Stärkung des Kapitalbedarfs in die Finanzanlagen umgegliedert.

Die liquiden Mittel sind um EUR 5,4 Mio. auf EUR 1,8 Mio. im Wesentlichen durch die Rückzahlung von Darlehen gesunken.

Die Minderung des Umlaufvermögens ist im Wesentlichen auf den Rückgang der Forderungen gegen die IPH Centermanagement GmbH als Unternehmen, mit dem ein Beteiligungsverhältnis besteht, zurückzuführen.

Der Jahresfehlbetrag von EUR 1,9 Mio. reduzierte das Eigenkapital. Aufgrund des gesunkenen Eigenkapitals im Verhältnis zur gesunkenen Bilanzsumme von EUR 7,1 Mio. (Vorjahr: EUR 11,9 Mio.) verringerte sich die Eigenkapitalquote von 35,8 % im Vorjahr auf 33,2 % in 2017.

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 0,2 Mio. leicht gesunken.

Die sonstigen Verbindlichkeiten sind im Vergleich zum Vorjahr von EUR 3,9 Mio. auf EUR 0,1 Mio. gesunken. Ursächlich hierfür ist im Wesentlichen die Rückzahlung von Darlehen zur Finanzierung des laufenden Geschäftsbetriebs in Höhe von EUR 3,6 Mio.

5.2 Zusammenfassende Beurteilung des Vorstands zum Geschäftsverlauf im Berichtsjahr

Der im Geschäftsjahr 2017 erzielte Jahresfehlbetrag vom EUR 1,9 Mio. liegt aufgrund des Sondereffektes aus Forderungsverzichten von insgesamt EUR 1,5 Mio. unter dem im Vorjahr für das Jahr 2017 prognostizierten Jahresergebnis. Bereinigt um diesen Sondereffekt ergäbe sich ein Jahresfehlbetrag von EUR 0,4 Mio.

Bereinigt um diesen Sondereffekt wird die Geschäfts- und Ergebnisentwicklung der Gesellschaft positiv eingeschätzt.

6. Personal

In der Gesellschaft waren in 2017 im Durchschnitt 25 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.

7.1 Risiken in den Geschäftsbereichen

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

7.1.1 Geschäftsbereich Property Management

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

7.1.2 Geschäftsbereich Asset Management

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

- Risiken aus der Volatilität des Immobilienmarktes und der damit nicht einschätzbaren Realisierungswahrscheinlichkeit von z. B. Vermietungs- und Investorlöhnen
- 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

7.1.3 Geschäftsbereich Fondsmanagement

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

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

7.2 Übergeordnete Risiken der Unternehmensgruppe

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

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

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

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

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

8. Chancen- und Prognosebericht

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

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

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

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

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

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

Für die IC Immobilien Holding AG planen wir für 2018 Umsatzerlöse auf Vorjahresniveau sowie ein ausgeglichenes Ergebnis.

9. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

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

Frankfurt am Main, den 27. Juni 2018

IC Immobilien Holding AG



Markus Reinert FRICS

Vorstandsvorsitzender / CEO

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 2017 bis 31. Dezember 2017 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, 27. Juni 2018

DR. KLEEBERG & PARTNER GMBH

WIRTSCHAFTSPRÜFUNGSGESELLSCHAFT
STEUERBERATUNGSGESELLSCHAFT



Petersen
Wirtschaftsprüfer

ppa.



Nagengast
Wirtschaftsprüfer

RECHTLICHE, STEUERLICHE UND WIRTSCHAFTLICHE VERHÄLTNISSE

A. RECHTLICHE VERHÄLTNISSE

I. Handelsregister und Gesellschaftsvertrag

Die Gesellschaft hat ihren Sitz in Frankfurt am Main 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 zur 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. Hauptversammlung

In der Hauptversammlung vom 25. August 2017 wurden folgende Beschlüsse gefasst:

- Entlastung des Vorstands für das Geschäftsjahr 2016
- Entlastung des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2016
- Bestellung der Dr. Kleeberg & Partner GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft - Steuerberatungsgesellschaft, zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2017

B. STEUERLICHE VERHÄLTNISSE

Die Gesellschaft wird unter der Steuer-Nr. 045/236/02405 beim Finanzamt Frankfurt am Main geführt.

Mit den Tochtergesellschaften IC Immobilien Service GmbH, IC Asset Management GmbH, IC Property Management GmbH sowie der 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 Immobilien Holding AG die Holding der IC Immobilien Gruppe. Sie erstellt einen Konzernabschluss nach deutschen Rechnungslegungsvorschriften.