



## IC Immobilien Gruppe in Kürze

### Unternehmensprofil

Die IC Immobilien Gruppe ist einer der größten unabhängigen Premium-Full-Service-Dienstleister mit dem Schwerpunkt der Geschäftsaktivitäten im Property und Asset Management für Gewerbeimmobilien in Deutschland. Mit über 250 Mitarbeitern und sieben Niederlassungen ist unsere Unternehmensgruppe an den TOP-Immobilienstandorten in Deutschland vertreten.

Die IC Immobilien Gruppe managt über 600 Immobilien mit einem Asset Value von mehr als € 10 Mrd. Rund 50% der Auftraggeber der IC Immobilien Gruppe stammen aus dem Ausland, wie z.B. aus den USA, Großbritannien, Frankreich, Spanien, den Vereinigten Arabischen Emiraten, Kanada u. a.

Zu unseren Kunden gehören unter anderem nationale wie internationale institutionelle Investoren, Immobilienfonds, Versicherungskonzerne, Pensionskassen, Stiftungen und Family Offices.

## Inhalt

### An die Aktionäre

- 02 Vorwort des Vorstands
- 04 Bericht des Aufsichtsrats
- 06 Die Aktie der IC Immobilien Holding AG

### Lage des Konzerns

- 07 Konzernlagebericht

### Konzernabschluss und Anhang

- 16 Konzern-Bilanz
- 18 Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
- 19 Konzern-Eigenkapitalpiegel
- 20 Konzern-Kapitalflussrechnung
- 22 Anhang zum Konzernabschluss

### Bestätigungsvermerk

- 34 Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

### Weitere Informationen

- 35 Der Vorstand
- 36 Der Aufsichtsrat
- 37 Finanzkalender
- 37 Kontakt / Impressum

## Vorwort des Vorstands

Sehr geehrte Aktionäre der IC Immobilien Gruppe,

der gewerbliche Bürovermietungs- und Investmentmarkt in Deutschland entwickelte sich in 2017, wie schon in den Vorjahren, weiterhin sehr positiv. Insgesamt wurde ein Büroflächenumsatz von ca. 4,2 Mio. m<sup>2</sup> in den sieben größten deutschen Immobilienmärkten München, Frankfurt am Main, Hamburg, Berlin, Köln, Düsseldorf und Stuttgart erzielt. Damit wurde in 2017 wieder ein Flächenumsatzrekord aufgestellt, den es in dieser Form bis dato nicht gegeben hat. Die durchschnittliche Vermietungsquote in einer 10-Jahresbetrachtung liegt bei ca. 3,2 Mio. m<sup>2</sup>.

Der Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien erreichte ein Transaktionsvolumen von ca. € 57 Mrd. Dies bedeutet gegenüber dem Vorjahr 2016 eine Steigerung von ca. 8% und stellt somit das höchste Gesamtjahresergebnis der vergangenen 10 Jahre dar. Damit wurde bereits das dritte Jahr in Folge ein Transaktionsvolumen von mehr als € 50 Mrd. erreicht.

Die IC Immobilien Gruppe konnte von diesen positiven Marktentwicklungen ebenfalls 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.

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

Wie wird sich der gewerbliche Immobilienmarkt in Deutschland in 2018 und 2019 entwickeln?

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.

Die vorstehend beschriebene und zukünftige Marktsituation und -entwicklung wird dementsprechend weitere positive Auswirkungen auf die Geschäftsbereiche Investment und Vermietung der IC Immobilien Gruppe haben. Insofern ist es konsequent, die hier genannten Geschäftsbereiche stetig auszubauen.

Mit dem Schwerpunkt der Geschäftsaktivitäten im Property und Asset Management hat sich die IC Immobilien Gruppe auf die konsequente Qualitätsoptimierung dieser Dienstleistungen fokussiert, um die vorhandenen und wachsenden Kunden- und Marktbedürfnisse heute und in der Zukunft noch besser bedienen und abdecken zu können. Im Hinblick auf die Gewinnung von neuen Property und Asset Management Mandaten fokussieren wir uns selektiv auf nationale und internationale potenzielle Neukunden sowie auf Bestandskunden mit Wachstumspotenzial.

Unsere Joint Venture Gesellschaft IPH Centermanagement GmbH (ein Joint Venture der IPH Handelsimmobilien GmbH und unserer Unternehmensgruppe) konzentriert sich auf das Management und die Vermietung von Shoppingcentern und komplexen Fachmarktzentren mit allen dazu gehörenden und ergänzenden Dienstleistungen. Die IPH Centermanagement GmbH hat ihre Geschäftstätigkeit zum 1. Januar 2016 aufgenommen und betreut momentan 23 Shoppingcenter mit ca. 450.000 m<sup>2</sup> Einzelhandelsfläche in der gesamten Bundesrepublik und gehört damit zu den größten Shoppingcenter Managern in Deutschland.

Für das Vertrauen aller Aktionäre sowie die gute Zusammenarbeit mit unseren Kunden, Mietern und Geschäftspartnern möchten wir uns ganz herzlich bedanken.

Unser Dank richtet sich besonders an die Mitglieder des Aufsichtsrates für die konstruktive und vertrauensvolle Zusammenarbeit.

Dieser besondere Dank gilt ebenfalls all unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für das geleistete Engagement und das Vertrauen im abgelaufenen Geschäftsjahr.

Mit den besten Grüßen



Markus Reinert FRICS  
Vorstandsvorsitzender | CEO



Markus Reinert FRICS  
Vorstandsvorsitzender | CEO

## Bericht des Aufsichtsrats

Sehr geehrte Damen und Herren,

die IC Immobilien Gruppe hat im Geschäftsjahr 2017 die bereits im Vorjahr begonnene operative und personelle strategische Neuausrichtung konsequent vorangetrieben und im Weitesten erfolgreich vollzogen und abgeschlossen.

Auch im Geschäftsjahr 2017 hat der Aufsichtsrat den Vorstand kontinuierlich bei der Leitung des Unternehmens sowie der Führung der Geschäfte beratend begleitet und überwacht. Es fand ein regelmäßiger Informationsaustausch zwischen dem Aufsichtsratsvorsitzenden und dem Vorstandsvorsitzenden sowie den übrigen Vorstandsmitgliedern statt und der Aufsichtsrat wurde über alle wesentlichen Geschäftsvorfälle und anstehenden Entscheidungen von grundlegender Bedeutung für das Unternehmen umfassend, regelmäßig und zeitnah in schriftlicher und mündlicher Form informiert.

Die Beratungen des Aufsichtsrats erstreckten sich auf die wirtschaftliche, operative und finanzielle Lage der IC Immobilien Holding AG und deren Tochtergesellschaften, auf die aktuelle und längerfristige Entwicklung der einzelnen Geschäftsfelder, insbesondere im Property und Asset Management, sowie auf die Maßnahmenkontrolle im Zusammenhang mit den nicht zum Kerngeschäft gehörenden Beteiligungen. Der Aufsichtsrat setzte sich im Rahmen seiner Tätigkeit ferner intensiv mit den Vorschlägen des Vorstands zur mittelfristigen Geschäftspolitik und der Restrukturierung der gesamten Unternehmensgruppe auseinander und beriet sich mit dem Vorstand auf dieser Basis über die weitere strategische Grundausrichtung im Detail.

Der Aufsichtsrat hat seine Zustimmung zu Entscheidungen und Geschäftsvorgängen, soweit dies nach Gesetz, Satzung oder Geschäftsordnung für den Vorstand erforderlich war, erteilt.

Im Geschäftsjahr 2017 hat der Aufsichtsrat seine Verpflichtungen nach Gesetz und Satzung mit großer Sorgfalt wahrgenommen. Der Aufsichtsrat ist im Berichtsjahr zu insgesamt vier ordentlichen Sitzungen zusammengetreten. Der gesamte Vorstand nahm an den Sitzungen des Aufsichtsrats regelmäßig teil.

In den Sitzungen erläuterte der Vorstand dem Aufsichtsrat die laufende Geschäftsentwicklung eingehend. Einzelne Geschäftsvorgänge, die aufgrund gesetzlicher oder satzungsgemäßer Bestimmungen der Zustimmung des Aufsichtsrats unterliegen, prüfte der Aufsichtsrat, beriet sich und fasste die Beschlüsse.

Mitglieder des Vorstands waren im Geschäftsjahr 2017 Herr Markus Reinert FRICS (Vorstandsvorsitzender | CEO), Herr Marc Balkenhol (COO) und Herr Joachim Sauer (CFO).

Mitglieder des Aufsichtsrates waren im Geschäftsjahr 2017 Herr Dr. Rainer Stockmann (Aufsichtsratsvorsitzender) und Herr Christoph Groß (stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender). Herr Gerd Hille (Aufsichtsratsmitglied) hat sein Aufsichtsratsmandat mit Wirkung zum Ablauf der Hauptversammlung am 25. August 2017 niedergelegt. Herr Jan Bettink wurde im Rahmen der Hauptversammlung am 25. August 2017 im Wege der Ergänzungswahl zum neuen Aufsichtsratsmitglied der IC Immobilien Holding AG gewählt.

Der Aufsichtsrat hat derzeit keine Ausschüsse gebildet.

Den Prüfungsauftrag für den Jahresabschluss und den Konzernabschluss des Geschäftsjahres 2017 erteilte der Aufsichtsrat ordnungsgemäß an die von der Hauptversammlung zum Abschlussprüfer gewählte Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Dr. Kleeberg und Partner GmbH, München. Der Jahresabschluss und der Konzernabschluss zum 31. Dezember 2017 sowie der Lagebericht und Konzernlagebericht sind unter Einbeziehung der Buchführung von der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Dr. Kleeberg und Partner GmbH, München, geprüft worden. Der Abschlussprüfer hat den vorgenannten Unterlagen jeweils den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt. Der Prüfungsbericht wurde dem Aufsichtsrat vorgelegt sowie den Mitgliedern des Aufsichtsrats und dem Vorstand durch den für die Durchführung der Prüfung verantwortlichen Wirtschaftsprüfer persönlich erläutert.

Der Aufsichtsrat hat den Bericht eingehend geprüft. Er schließt sich dem Ergebnis der Abschlussprüfung an. Der Jahresabschluss der IC Immobilien Holding AG wurde festgestellt und der Konzernabschluss wurde gebilligt.

Der Aufsichtsrat bedankt sich beim Vorstand sowie insbesondere den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der IC Immobilien Gruppe für ihren engagierten Einsatz und die geleistete Arbeit im vergangenen Geschäftsjahr.

Ein ganz besonderer Dank gilt unseren Kunden und Aktionären für das unserem Unternehmen entgegengebrachte Vertrauen.

Frankfurt, den 27. Juni 2018

Der Aufsichtsratsvorsitzende



Dr. Rainer Stockmann



Dr. Rainer Stockmann  
Aufsichtsratsvorsitzender

## Die Aktie der IC Immobilien Holding AG

Die Aktie der IC Immobilien Holding AG ist, nach Einstellung des Handels der Aktien der IC Immobilien Holding AG im Freiverkehr (damaliges Second Quotation Board) an der Frankfurter Wertpapierbörse (FWB) und zeitgleich auf der Handelsplattform XETRA mit Ablauf des 3. Januar 2012, derzeit noch an folgenden anderen Börsenplätzen im Börsensegment Freiverkehr gelistet: Börse Berlin, Börse Hamburg, Börse München und Börse Stuttgart. Die Handelbarkeit der Aktien ist somit weiterhin gewährleistet.

Stammdaten im Überblick; Stand 31. Dezember 2017

|               |                                                   |
|---------------|---------------------------------------------------|
| Branche       | Immobilien dienstleister                          |
| WKN           | 563216                                            |
| ISIN          | DE 000 5632160                                    |
| Symbol        | I70                                               |
| Grundkapital  | € 3.011.664,00                                    |
| Anzahl Aktien | 3.011.664 Stück                                   |
| Nennwert      | Nennwertlose Stückaktien                          |
| Aktiengattung | Auf den Inhaber lautende nennwertlose Stückaktien |
| Börsensegment | Freiverkehr                                       |

## Konzernlagebericht

### 1. Wirtschaftliches Umfeld

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

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

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

Der Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien in 2017 erzielte ein Transaktionsvolumen von ca. € 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 eine 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.

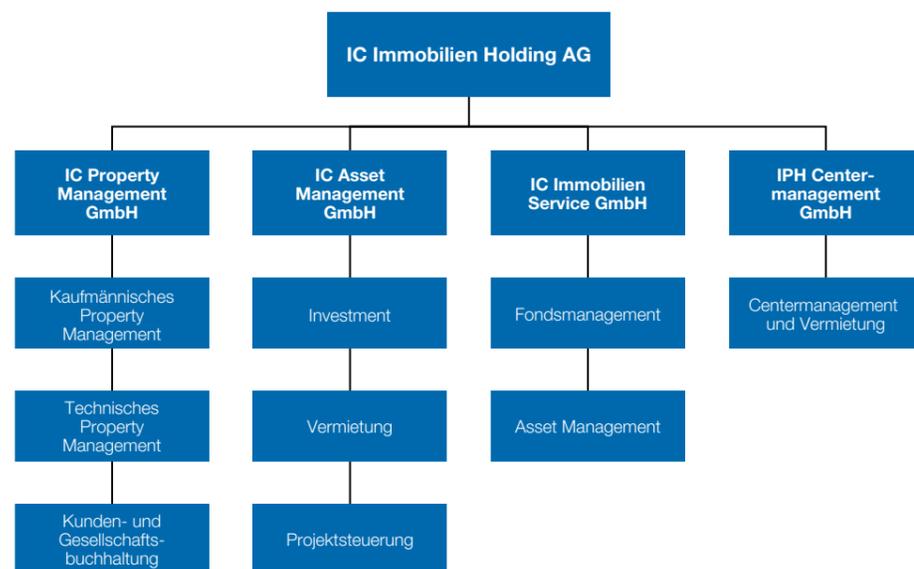
Obwohl der Konzern in 2017 einen Jahresfehlbetrag ausweist, konnte die Unternehmensgruppe von diesen positiven Marktbedingungen in Teilbereichen profitieren und das Konzernergebnis erheblich verbessern. Diese positive Entwicklung steht im Einklang mit unserer langfristigen Unternehmensstrategie, sich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

### 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 € 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.



### 2.1 IC Immobilien Holding AG

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

### 2.2 IC Property Management GmbH

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

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

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

### 2.3 IC Asset Management GmbH

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

#### Investment

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

#### Vermietung

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

#### Projektsteuerung

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

## 2.4 IC Immobilien Service GmbH

### Fondsmanagement

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

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

### Asset Management

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

## 2.5 IPH Centermanagement GmbH

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

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

## 2.6 Beteiligungen

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

## 3. Ertragslage

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

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

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

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

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

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

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

## 4. Vermögens- und Finanzlage

### 4.1 Wesentliche Entwicklungen im Konzern

#### 4.1.1 Aktiva

##### Langfristige Vermögenswerte

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

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

##### Kurzfristige Vermögenswerte

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

#### 4.1.2 Passiva

##### Eigenkapital

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

##### Rückstellungen und Verbindlichkeiten

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

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

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

#### Investitionen

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

#### 4.2 Liquidität

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

Der Konzern konnte in 2017 jederzeit seinen Zahlungsverpflichtungen nachkommen.

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

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

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

#### 5. Mitarbeiter

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

#### 6. Risikobericht

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

Basis hierfür ist unser langfristiger strategischer Businessplan mit der Darstellung aller wichtigen Umsatz- und Aufwandsgrößen. Dieser wird auf ein Jahresbudget und auf eine monatliche Soll-/Ist-Betrachtung heruntergebrochen. Hinzu kommt eine Liquiditätsplanung auf Jahres- und auf Monatsbasis sowie eine wöchentliche Darstellung der offenen Posten.

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

#### 6.1 Risiken in den Geschäftsbereichen

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

##### 6.1.1 Geschäftsbereich Property Management

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

##### 6.1.2 Geschäftsbereich Asset Management

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

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

##### 6.1.3 Geschäftsbereich Fondsmanagement

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

Hinzu kommen jedoch:

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

#### 6.2 Übergeordnete Risiken der Unternehmensgruppe

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

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

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

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

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

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

## 7. Chancen- und Prognosebericht

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

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. € 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. € 0,2 Mio. prognostiziert. In den Folgejahren werden entsprechend moderat steigende positive Konzernergebnisse erwartet. Der budgetierte Liquiditätsbedarf von € 1,2 Mio. im Geschäftsjahr 2018 ist gedeckt; es wird auf die Ausführungen im Risikobericht verwiesen.

Frankfurt am Main, den 27. Juni 2018



Markus Reinert FRICS  
Vorstandsvorsitzender | CEO

## Konzern-Bilanz

## Aktiva

| in T€                                           | Anhang | 31. Dezember   |                 |
|-------------------------------------------------|--------|----------------|-----------------|
|                                                 |        | 2017           | 2016            |
| <b>Anlagevermögen</b>                           |        |                |                 |
| Immaterielle Vermögensgegenstände               | (3)    | 38,1           | 38,4            |
| Sachanlagen                                     | (4)    | 199,9          | 227,3           |
| Finanzanlagen                                   | (5)    | 147,1          | 424,2           |
| <b>Anlagevermögen Gesamt</b>                    |        | <b>385,1</b>   | <b>689,9</b>    |
| <b>Umlaufvermögen</b>                           |        |                |                 |
| Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände   | (6)    | 2.272,0        | 3.030,1         |
| Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten |        | 1.774,2        | 7.323,9         |
| <b>Umlaufvermögen Gesamt</b>                    |        | <b>4.046,2</b> | <b>10.354,0</b> |
| Rechnungsabgrenzungsposten                      |        | 35,7           | 16,9            |
| Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag   |        | 1.582,0        | 0,0             |
| <b>Aktiva Gesamt</b>                            |        | <b>6.049,0</b> | <b>11.060,8</b> |

## Passiva

| in T€                                                                                 | Anhang | 31. Dezember   |                 |
|---------------------------------------------------------------------------------------|--------|----------------|-----------------|
|                                                                                       |        | 2017           | 2016            |
| <b>Eigenkapital</b>                                                                   |        |                |                 |
| Gezeichnetes Kapital                                                                  | (7)    | 3.011,7        | 3.011,7         |
| Kapitalrücklage                                                                       |        | 22.493,0       | 22.493,0        |
| Erwirtschaftetes Eigenkapital                                                         |        | (27.086,7)     | (25.454,5)      |
| Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag                                         |        | 1.582,0        | 0,0             |
| <b>Eigenkapital Gesamt</b>                                                            |        | <b>0,0</b>     | <b>50,2</b>     |
| <b>Rückstellungen</b>                                                                 |        |                |                 |
| Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen                             | (8)    | 2.063,4        | 2.092,2         |
| Steuerrückstellungen                                                                  | (9)    | 184,4          | 51,3            |
| Sonstige Rückstellungen                                                               | (10)   | 3.048,8        | 3.731,3         |
| <b>Rückstellungen Gesamt</b>                                                          |        | <b>5.296,6</b> | <b>5.874,8</b>  |
| <b>Verbindlichkeiten</b>                                                              |        |                |                 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen                                      | (11)   | 306,5          | 688,8           |
| Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht |        | 7,9            | 246,6           |
| Sonstige Verbindlichkeiten                                                            |        | 438,0          | 4.200,4         |
| <b>Verbindlichkeiten Gesamt</b>                                                       |        | <b>752,4</b>   | <b>5.135,8</b>  |
| <b>Passiva Gesamt</b>                                                                 |        | <b>6.049,0</b> | <b>11.060,8</b> |

## Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

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

## Konzern-Eigenkapitalpiegel

| in T€                   | Den Aktionären der IC AG zustehendes Kapital |                      |                                  | Eigenkapital<br>Gesamt |
|-------------------------|----------------------------------------------|----------------------|----------------------------------|------------------------|
|                         | Gezeichnetes<br>Kapital                      | Kapital-<br>rücklage | Erwirtschaftetes<br>Eigenkapital |                        |
| Stand 01.01.2016        | 3.011,7                                      | 15.793,0             | (21.795,9)                       | (2.991,2)              |
| Jahresfehlbetrag        | 0,0                                          | 0,0                  | (3.658,6)                        | (3.658,6)              |
| Zugänge (Abgänge)       | 0,0                                          | 6.700,0              | 0,0                              | 6.700,0                |
| <b>Stand 31.12.2016</b> | <b>3.011,7</b>                               | <b>22.493,0</b>      | <b>(25.454,5)</b>                | <b>50,2</b>            |
| Jahresfehlbetrag        | 0,0                                          | 0,0                  | (1.632,2)                        | (1.632,2)              |
| Zugänge (Abgänge)       | 0,0                                          | 0,0                  | 0,0                              | 0,0                    |
| <b>Stand 31.12.2017</b> | <b>3.011,7</b>                               | <b>22.493,0</b>      | <b>(27.086,7)</b>                | <b>(1.582,0)</b>       |

## Konzern-Kapitalflussrechnung

| in T€                                                                            | Geschäftsjahr    |                  |
|----------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
|                                                                                  | 2017             | 2016             |
| <b>Zahlungsströme aus betrieblicher Tätigkeit</b>                                |                  |                  |
| Konzernjahresüberschuss (-fehlbetrag)                                            | (1.632,2)        | (3.658,6)        |
| Steueraufwand (-ertrag)                                                          | 101,8            | 3,6              |
| Zinsaufwendungen                                                                 | 179,2            | 259,5            |
| Zinserträge                                                                      | (45,6)           | (27,9)           |
| Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen                   | 56,7             | 143,4            |
| Ergebnis aus dem Abgang von Finanzanlagen                                        | (47,5)           | 0,0              |
| (Zunahme) Abnahme von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen                 | 527,3            | (145,3)          |
| Zunahme (Abnahme) von Rückstellungen                                             | (685,4)          | (815,8)          |
| Zunahme (Abnahme) von Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen           | (382,3)          | 455,4            |
| (Erhöhung) Verminderung von Forderungen gegenüber Beteiligungsgesellschaften     | 180,1            | (64,9)           |
| Verminderung von sonstigen Vermögegegenständen                                   | 50,7             | 409,9            |
| Übrige Aktiva und Passiva soweit nicht Investitions- oder Finanzierungstätigkeit | (168,0)          | (413,0)          |
| (Auszahlungen) Einzahlungen für Ertragsteuern                                    | 5,4              | (3,6)            |
| <b>Mittelzufluss (Mittelabfluss) aus betrieblicher Tätigkeit</b>                 | <b>(1.859,8)</b> | <b>(3.857,3)</b> |
| <b>Zahlungsströme aus Investitionstätigkeit</b>                                  |                  |                  |
| Ausgaben für übrige Investitionen                                                |                  |                  |
| – Immaterielle Vermögegegenstände und Sachanlagen                                | (29,0)           | (188,2)          |
| – Finanzanlagen                                                                  | (31,9)           | (115,2)          |
| Einnahmen aus dem Abgang von                                                     |                  |                  |
| – Finanzanlagen                                                                  | 356,5            | 0,0              |
| Zinseinnahmen                                                                    | 45,6             | 2,7              |
| <b>Mittelzufluss (Mittelabfluss) aus Investitionstätigkeit</b>                   | <b>341,2</b>     | <b>(300,7)</b>   |

| in T€                                                           | Geschäftsjahr    |                |
|-----------------------------------------------------------------|------------------|----------------|
|                                                                 | 2017             | 2016           |
| <b>Zahlungsströme aus Finanzierungstätigkeit</b>                |                  |                |
| Einnahmen aus Zuführung Kapitalrücklage                         | 0,0              | 6.700,0        |
| Aufnahme sonstiger Finanzverbindlichkeiten                      | 0,0              | 2.850,0        |
| Rückzahlung sonstiger Finanzverbindlichkeiten                   | (3.851,9)        | (341,1)        |
| Zinsausgaben                                                    | (179,2)          | (264,8)        |
| <b>Mittelzufluss (Mittelabfluss) aus Finanzierungstätigkeit</b> | <b>(4.031,1)</b> | <b>8.944,1</b> |
| Auswirkung von Konsolidierungskreisänderungen                   | 0,0              | 131,6          |
| Veränderung der liquiden Mittel                                 | (5.549,7)        | 4.917,7        |
| Liquide Mittel zu Beginn des Jahres                             | 7.323,9          | 2.406,2        |
| <b>Liquide Mittel am Ende des Jahres</b>                        | <b>1.774,2</b>   | <b>7.323,9</b> |

## Anhang zum Konzernabschluss

### (1) Allgemeine Informationen zum Konzern

#### Art der Geschäftstätigkeit

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

#### Sitz

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

#### Veröffentlichung

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

### (2) Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

#### Fortführung der Unternehmenstätigkeit

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

#### Konsolidierungskreis und Konsolidierungsmethoden

In den Konzernabschluss sind die IC Immobilien Holding AG und alle Tochterunternehmen einbezogen. Tochterunternehmen sind Gesellschaften, über die das Mutterunternehmen unmittelbar oder mittelbar einen beherrschenden Einfluss ausüben kann; im Allgemeinen ist dies mit einer Stimmrechtsmehrheit verbunden. Die Tochtergesellschaften werden von dem Tag an, an dem der Konzern die Kontrolle erlangt, bis zur Beendigung der Kontrolle einbezogen. Bei einem Unternehmenserwerb werden alle in den Konzernabschluss aufzunehmenden Vermögensgegenstände, Schulden, Rechnungsabgrenzungsposten und Sonderposten des erworbenen Unternehmens zu beizulegenden Zeitwerten zum Erwerbsstichtag bewertet. Anteile anderer Gesellschafter werden ausgehend von ihrem Anteil an den beizulegenden Zeitwerten der aufzunehmenden Vermögensgegenstände, Schulden, Rechnungsabgrenzungsposten und Sonderposten ausgewiesen.

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

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

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

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

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

#### Immaterielle Vermögensgegenstände

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

#### Software

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

#### Sachanlagen

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

#### Finanzanlagen

Anteile an assoziierten Unternehmen werden nach der Equity-Methode bilanziert. Ihr Zugang erfolgt zu Anschaffungskosten. Als assoziierte Unternehmen gelten Unternehmen, auf deren Geschäfts- und Finanzpolitik der Konzern maßgeblichen Einfluss hat, jedoch keine Beherrschungsmacht besitzt. Liegt der beizulegende Zeitwert unter dem sich nach der Equity-Methode ergebenden Wert, erfolgt eine Wertberichtigung soweit es sich um eine dauernde Wertminderung handelt.

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

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

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

#### Latente Steuern

Latente Steuern werden nach der sog. Liability-Methode auf temporäre Unterschiede zwischen den Wertansätzen in der Konzernbilanz und der Steuerbilanz sowie auf steuerliche Verlustvorträge angesetzt. Temporäre Differenzen werden grundsätzlich immer berücksichtigt, wenn sie zu passiven latenten Steuern führen. Aktive latente Steuern auf steuerliche Verlustvorträge werden in Anwendung der Regelung von § 274 HGB nicht gebildet. Aktive und passive latente Steuern werden auch auf temporäre Differenzen angesetzt, die im Rahmen von Unternehmenserwerben entstehen, jedoch nicht auf hierbei bilanzierte Firmenwerte.

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

#### Pensionsrückstellungen

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

Die Verbindlichkeit aus einer leistungsorientierten Versorgungszusage entspricht dem Barwert der Verpflichtung zum Bilanzstichtag, abzüglich des beizulegenden Zeitwerts des Planvermögens. Die Verpflichtung wird jährlich von einem unabhängigen Versicherungsmathematiker nach der Anwartschaftsbarwertmethode (projected unit credit method) berechnet. Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste, die sich aus Abweichungen zwischen versicherungsmathematischen Annahmen und tatsächlich eingetretenen Werten sowie notwendigen Änderungen versicherungsmathematischer Annahmen ergeben, werden sofort ergebniswirksam verbucht.

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

#### Steuerrückstellungen und sonstige Rückstellungen

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

#### Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten werden mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

#### Ergebnisrealisierung

Die Umsatzerlöse beinhalten die Gegenleistung für die erbrachten Dienstleistungen, nach Abzug von Mehrwertsteuer, Rabatten und Nachlässen und nach Eliminierung der Konzerninnenumsätze. Dienstleistungsumsätze werden in der Rechnungsperiode verbucht, in der die Dienstleistungen erbracht wurden. Mieterträge werden linear über die Laufzeit der Mietverhältnisse erfasst. Gewinne oder Verluste aus dem Verkauf von Immobilien werden realisiert, wenn neben dem Verfügungsrecht die wesentlichen Risiken und Chancen auf den Erwerber übergehen und es wahrscheinlich ist, dass der wirtschaftliche Nutzen aus dem Geschäft dem Konzern zufließen wird.

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

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

**(3) Immaterielle Vermögensgegenstände**

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

**(4) Sachanlagen**

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

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

**(5) Finanzanlagen**

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

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

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

**(6) Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**

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

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

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

## (7) Eigenkapital

### Gezeichnetes Kapital

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

### Kapitalrücklage

Die Kapitalrücklage enthält Agien aus Kapitalerhöhung.

### Erwirtschaftetes Eigenkapital

Es handelt sich um die im Konzern entstandenen aufgelaufenen Verluste.

### Eigenkapital Gesamt

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

## (8) Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Leistungsorientierte Verpflichtungen des Konzerns ergeben sich hauptsächlich aus Pensionszusagen gegenüber ausgeschiedenen Mitarbeitern. Es handelt sich dabei sowohl um Renten- als auch um Kapitalzusagen. Darüber hinaus wird allen Mitarbeitern die Möglichkeit gewährt, sich ergebende Ansprüche auf Erfolgsbeteiligung in Pensionsansprüche (Kapitalzusagen) umzuwandeln (sog. „deferred compensation“). Für die gegebenen Pensionszusagen sind überwiegend Rückdeckungsversicherungen abgeschlossen, die an die Betroffenen verpfändet sind.

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

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

## (9) Steuerrückstellungen

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

## (10) Sonstige Rückstellungen

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

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

## (11) Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten weisen folgende Restlaufzeiten auf:

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

Der Rückgang der sonstigen Verbindlichkeiten um T€ 3.762,4 beruht im Wesentlichen auf der Rückzahlung des Gesellschafterdarlehens in Höhe von T€ 3.642,7.

## (12) Haftungsverhältnisse und schwebende Rechtsstreitigkeiten

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

## (13) Sonstige finanzielle Verpflichtungen

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

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

## (14) Umsatzerlöse

| in T€                                                | 31. Dezember    |                 |
|------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
|                                                      | 2017            | 2016            |
| Property- und Asset Management (inkl. Fondsgeschäft) | 14.014,2        | 15.854,0        |
| Projektsteuerung                                     | 803,8           | 1.092,4         |
|                                                      | <b>14.818,0</b> | <b>16.946,4</b> |

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

## (15) Sonstige betriebliche Erträge

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

## (16) Materialaufwand

| in T€                                       | Geschäftsjahr    |                  |
|---------------------------------------------|------------------|------------------|
|                                             | 2017             | 2016             |
| <b>Aufwendungen für bezogene Leistungen</b> |                  |                  |
| Fremdleistungen                             | (1.106,1)        | (1.673,8)        |
|                                             | <b>(1.106,1)</b> | <b>(1.673,8)</b> |

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

## (17) Personalaufwand

| in T€              | Geschäftsjahr     |                   |
|--------------------|-------------------|-------------------|
|                    | 2017              | 2016              |
| Löhne und Gehälter | (9.885,8)         | (11.299,8)        |
| Soziale Abgaben    | (1.732,0)         | (2.079,6)         |
|                    | <b>(11.617,8)</b> | <b>(13.379,4)</b> |

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

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

## (18) Sonstige betriebliche Aufwendungen

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

## (19) Zinsen und ähnliche Aufwendungen

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

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

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

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

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

## (21) Vorstand und Aufsichtsrat

### Vorstand

- Markus Reinert FRICS, Vorstandsvorsitzender | CEO, Korschbroich
- Joachim Sauer, Vorstand | CFO, Frankfurt am Main (bis 31. Mai 2018)
- Marc Balkenhol, Vorstand | COO, Mannheim (bis 31. Dezember 2017)

### Aufsichtsrat

- Dr. Rainer Stockmann, Vorsitzender, Rechtsanwalt, Berlin
- Christoph Groß, stellvertretender Vorsitzender, Wirtschaftsprüfer, Mainz
- Gerd Hille, Unternehmensberater, Frankfurt am Main (bis 25. August 2017)
- Jan Bettink, Bankkaufmann, Köln (ab 25. August 2017)

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

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

## (22) Gesamthonorar des Abschlussprüfers

Das Gesamthonorar des Abschlussprüfers belief sich auf T€ 100.

## (23) Anzahl der Arbeitnehmer

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

|                    | Jahresdurchschnitt |            |
|--------------------|--------------------|------------|
|                    | 2017               | 2016       |
| Holding            | 25                 | 26         |
| Operative Bereiche | 153                | 178        |
| <b>Gesamt</b>      | <b>178</b>         | <b>204</b> |

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

## (24) Nachtragsbericht

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

Frankfurt am Main, den 27. Juni 2018



Markus Reinert FRICS  
Vorstandsvorsitzender | CEO

## Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

An die IC Immobilien Holding AG, Frankfurt am Main

Wir haben den von der IC Immobilien Holding AG aufgestellten Konzernabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang, Kapitalflussrechnung und Eigenkapitalspiegel – sowie den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2017 bis 31. Dezember 2017 geprüft. Die Aufstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts nach den anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht abzugeben.

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

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

München, 27. Juni 2018

Dr. Kleeberg & Partner GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft

Petersen  
Wirtschaftsprüfer

ppa. Nagengast  
Wirtschaftsprüfer

## Der Vorstand

**Markus Reinert FRICS** (geb. 1965) wurde im August 2015 zum Vorstandsvorsitzenden | CEO der IC Immobilien Holding AG berufen. Er ist ein international erfahrener Immobilienexperte mit über 30 Jahren Erfahrung speziell im Property und Asset Management. Vor seinem Eintritt war er als Head of Property und Asset Management und Investor Services für mehr als vier Jahre für Cushman & Wakefield LLP tätig und dort für die Region EMEA (Europa, Mittlerer Osten und Afrika) verantwortlich. Zuvor war er mehr als 20 Jahre für Jones Lang LaSalle in verschiedenen Funktionen und Positionen, zuletzt sieben Jahre als Managing und International Director und Mitglied des deutschen Management Boards, tätig.

Markus Reinert ist als FRICS Mitglied der Royal Institution of Chartered Surveyors sowie in verschiedenen Organisationen und Gremien, wie z.B. der ZIA, ICG (Initiative Corporate Governance), Consulting Committee der IRE|BS Immobilienakademie (International Real Estate Business School) und der GRI Global Real Estate Institut engagiert.

**Marc Balkenhol** (geb. 1967) wurde im November 2014 zum Vorstandsmitglied der IC Immobilien Holding AG berufen und übernahm die Funktion des Chief Operating Officer (COO). Er verantwortet die Geschäftsbereiche Property Management und Shoppingcenter Management innerhalb der IC Immobilien Gruppe.

Von 2007 bis zu seinem Wechsel war er Mitgeschäftsführer der DIC Onsite GmbH und gestaltete maßgeblich die Entwicklung im Bereich Property und Asset Management der DIC Gruppe. Zwischen 1999 und 2006 baute er als Geschäftsführer die Fay Facility Management GmbH (später Fay Property Management GmbH) als eigenständige Gesellschaft auf. Von 1996 bis 1999 war er als Berater für die Konzeption und das Management von Gewerbeimmobilien für die HL Service Management GmbH tätig. Marc Balkenhol schloss sein Studium als Diplom-Ingenieur für Krankenhausbetriebstechnik ab und spezialisierte sich dann auf die Immobilienbranche mit einem Kontaktstudium Corporate Real Estate Management an der European Business School.

**Joachim Sauer** (geb. 1974) wurde im Januar 2014 zum Vorstandsmitglied der IC Immobilien Holding AG berufen. Er ist seit Februar 2013 für die IC Immobilien Holding AG tätig; seit 1. Juli 2013 als Chief Financial Officer (CFO). Vor seinem Wechsel zur IC Immobilien Gruppe war er von 2010 bis 2013 Kaufmännischer Leiter der Amadeus FiRe AG, Frankfurt am Main. Von 1998 bis 2010 war er im Bereich Audit der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Arthur Andersen, später Ernst & Young, Eschborn / Frankfurt am Main, zuletzt in der Position eines Senior Managers tätig. Der Diplom-Kaufmann wurde 2006 zum Wirtschaftsprüfer bestellt. Joachim Sauer studierte BWL an der Universität des Saarlandes, Saarbrücken.

## Der Aufsichtsrat

**Dr. Rainer Stockmann** (geb. 1955) Aufsichtsratsvorsitzender der IC Immobilien Holding AG, Rechtsanwalt, ist Gründungs- und Namenspartner der Kanzlei GSK Stockmann, Rechtsanwälte und Notare.

**Christoph Groß** (geb. 1953) stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender der IC Immobilien Holding AG, Wirtschaftsprüfer, war zuletzt bis 30. Juni 2010 als Area Managing Partner Operations EMEA (Europa, Mittlerer Osten, Indien und Afrika) und Mitglied des Global Executive Board der globalen Ernst & Young Organisation (Ernst and Young Global Ltd., London) tätig.

**Gerd Hille** (geb. 1948) bis zum 25. August 2017 Mitglied des Aufsichtsrates der IC Immobilien Holding AG, geschäftsführender Gesellschafter der Hille GmbH, war zuletzt bis Dezember 2014 als Vorsitzender der Geschäftsführung der LBBW Immobilien Management GmbH tätig.

**Jan Bettink** (geb. 1954) seit dem 25. August 2017 Mitglied des Aufsichtsrates der IC Immobilien Holding AG, Bankkaufmann, war bis September 2016 als Vorstandsvorsitzender der BerlinHyp AG tätig.

## Finanzkalender

| Datum           | Event            | Ort               |
|-----------------|------------------|-------------------|
| 24. August 2018 | Hauptversammlung | Frankfurt am Main |

## Kontakt / Impressum

### Herausgeber

IC Immobilien Holding AG  
Hanauer Landstraße 293  
60314 Frankfurt am Main  
[www.ic-group.de](http://www.ic-group.de)

### Layout / Produktion

typwes Werbeagentur GmbH  
85540 Haar bei München

### Investor Relations

Telefon +49 (0) 69 76 72 58-280  
Fax +49 (0) 69 76 72 58-210  
E-Mail [investor.relations@ic-group.de](mailto:investor.relations@ic-group.de)

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

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

