



IC Immobilien Gruppe in Kürze

Unternehmensprofil

Die IC Immobilien Gruppe ist einer der größten unabhängigen Premium-Full-Service-Dienstleister für gewerbliche Immobilien in Deutschland mit einem vollumfänglichen Leistungsspektrum aus Property Management, Asset Management, Projektsteuerung, Center Management, Vermietung, Investment und Fondsmanagement. Mit über 250 Mitarbeitern in sieben Niederlassungen ist unsere Unternehmensgruppe an den TOP-Immobilienstandorten in Deutschland vertreten.

Die IC Immobilien Gruppe managt aktuell rund 500 Immobilien mit ca. 4,5 Mio. Quadratmetern vermietbarer Fläche und einem Asset Value von mehr als € 10 Mrd.

Wir verfügen über mehr als 30 Jahre Erfahrung im Immobilienbereich. Zu unseren Kunden gehören unter anderem nationale wie internationale institutionelle Investoren, Immobilienfonds, Versicherungskonzerne, Pensionskassen, Stiftungen und Family Offices. 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.

Die IC Immobilien Gruppe verfügt seit 2018 über ein zertifiziertes Qualitätsmanagementsystem nach DIN EN ISO 9001:2015. Darüber hinaus sind wir ebenfalls seit 2018 akkreditiertes Mitglied der RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors), dem in der Immobilienbranche weltweit anerkanntesten Berufsverband von Immobilienfachleuten und Immobiliensachverständigen.

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

- 35 Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Weitere Informationen

- 38 Der Vorstand
- 39 Der Aufsichtsrat
- 40 Finanzkalender
- 41 Kontakt / Impressum

Vorwort des Vorstands

Sehr geehrte Aktionäre der IC Immobilien Gruppe,

der gewerbliche Bürovermietungs- und Investmentmarkt in Deutschland entwickelte sich in 2018, wie schon in den Vorjahren, weiterhin positiv. Insgesamt wurde ein Büroflächenumsatz von ca. 4 Mio. m² in den sieben größten deutschen Immobilienmärkten München, Frankfurt am Main, Hamburg, Berlin, Köln, Düsseldorf und Stuttgart erzielt. Dies bedeutet zwar eine marginale Reduzierung zum historischen Rekordergebnis von ca. 4,2 Mio. m² in 2017, der Büroflächenumsatz bewegt sich aber immer noch auf hohem Niveau. Die durchschnittliche Bürovermietungsquote in einer 10-Jahresbetrachtung liegt bei ca. 3,2 Mio. m².

Der Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien erreichte in 2018 ein Transaktionsvolumen von ca. € 60 Mrd. und erzielte damit ein Rekordergebnis, welches es in dieser Form bis dato nicht gegeben hat. Gegenüber dem Vorjahr 2017 mit einem Transaktionsvolumen von ca. € 57 Mrd. konnte nochmals eine Steigerung von ca. 5% erreicht werden. Damit wurde bereits das vierte Jahr in Folge ein Transaktionsvolumen von mehr als € 50 Mrd. erzielt.

Die IC Immobilien Gruppe konnte von diesen positiven Marktentwicklungen profitieren und das Konzernergebnis weiterhin verbessern. Diese positive Entwicklung spiegelt unsere langfristige Unternehmensstrategie wider, die Geschäftsbereiche Vermietung und Investment konsequent weiter auszubauen.

Mit der in 2018 abgeschlossenen Neuausrichtung unserer Unternehmensgruppe wurde eine spürbar effizientere Aufstellung des gesamten Unternehmens erreicht, insbesondere im Kerngeschäftsfeld Property und Asset Management. Die nationale wie internationale Kunden- und Marktwahrnehmung ist deutlich gestiegen. Die IC Immobilien Gruppe ist mittlerweile ein etablierter und im Markt bekannter Player.

Seit 2018 verfügt unsere Unternehmensgruppe über ein zertifiziertes Qualitätsmanagementsystem nach DIN EN ISO 9001:2015. Darüber hinaus sind wir ebenfalls seit 2018 akkreditiertes Mitglied der RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors), dem in der Immobilienbranche weltweit anerkanntesten Berufsverband von Immobilienfachleuten und Immobiliensachverständigen.

Was sind die Prognosen 2019 und 2020 für den gewerblichen Immobilienmarkt in Deutschland?

Die Immobilienbranche befindet sich mittlerweile im zehnten Jahr eines weltweit starken Wirtschaftszyklus – dem bisher längsten positiven Zyklus und Anzeichen für eine mehr als marginale Abkühlung sind nicht erkennbar. Grundsätzlich zeichnet sich für den gewerblichen Immobilienmarkt in Deutschland eine weiterhin positive Entwicklung für die nächsten zwei Jahre ab, wobei mit einem reduzierten Investment-Transaktionsvolumen sowie einem reduzierten Büroflächenumsatz zu rechnen ist. Die grundsätzlich positive Markttendenz wird gestützt durch die vorhandene stabile wirtschaftliche Situation in Deutschland sowie das anhaltende historisch tiefe Zinsniveau, welches sich aus heutiger Sicht auch für die mittelfristige Zukunft nicht maßgeblich verändern wird. Deutschland ist eine der stärksten Volkswirtschaften in der Welt, ein wirklich sicherer Hafen. Dies trotz bestehender politischer und geopolitischer Spannungen wie z.B. Handelsembargos, Erhebung von Zöllen, Brexit, Terrorismus, Kriegsgefahren, Klimaschutz etc.

Deshalb ist unverändert davon auszugehen, dass sich der hohe Anlagedruck gerade bei institutionellen Investoren weiter verstärken wird und der deutsche Immobilienmarkt unverändert an Attraktivität gewinnt. Deutschland gehört weltweit zu den größten Investitionsländern für Gewerbe- wie auch Wohnimmobilien.

Die IC Immobilien Gruppe mit ihrem Schwerpunkt der Geschäftsaktivitäten im Property und Asset Management hat sich konsequent auf die Qualitätsoptimierung dieser Dienstleistungen fokussiert, um die vorhandenen und wachsenden Kunden- und Marktbedürfnisse heute und in der Zukunft immer besser bedienen und abdecken zu können. Im Hinblick auf die Gewinnung von neuen Property und Asset Management Mandaten fokussiert sich unsere Unternehmensgruppe unverändert 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 betreut aktuell 23 Shoppingcenter mit ca. 450.000 m² Einzelhandelsfläche in der gesamten Bundesrepublik und gehört damit zu den größten Shoppingcenter Managern in Deutschland.

Am 1. Juli 2019 erreichte uns die Mitteilung der E.L.A. Vermögensverwaltung GmbH, Würzburg, darüber, dass sie 2.925.369 Stückaktien, dies entspricht 97,13% des Grundkapitals, an unserer Gesellschaft erworben hat und den Beschluss der Hauptversammlung über die Übertragung der Aktien der Minderheitsgesellschafter auf die E.L.A. Vermögensverwaltung GmbH als Hauptaktionärin gegen Gewährung einer angemessenen Barabfindung anstrebt. Über diesen Umstand haben wir die Aktionäre unverzüglich durch eine entsprechende Ad-Hoc-Meldung informiert und das Vorliegen der Voraussetzungen für das sogenannte Squeeze Out Verfahren geprüft. Zudem haben wir auch etwaige aktienrechtliche und ertragsteuerliche Konsequenzen aus dem mitgeteilten Mehrheitsbesitz für die Vergangenheit geprüft. Das Ergebnis unserer Prüfung ist im Nachtragsbericht des Konzernanhangs und im Konzernlagebericht im Einzelnen erläutert. Sobald die E.L.A. Vermögensverwaltung GmbH aufgrund der durch sie und einen gerichtlich bestellten Prüfer derzeit durchgeführten Bewertung und Prüfung unseres Konzerns ihr Angebot für eine angemessenen Barabfindung für die Minderheitsaktionäre mitteilt und die weiteren formalen Voraussetzungen erfüllt, werden wir eine (gegebenenfalls außerordentliche) Hauptversammlung einberufen, die über das Begehren der E.L.A. Vermögensverwaltung GmbH beschließen wird.

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 ebenfalls an die Mitglieder des Aufsichtsrates für die konstruktive und vertrauensvolle Zusammenarbeit.

Unser besonderer Dank gilt all unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für das geleistete hohe Engagement und das Vertrauen in unsere Unternehmensgruppe.

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 sich mit der in 2018 abgeschlossenen Neuausrichtung als ein professioneller, im Markt bekannter Player, etabliert. Dies spiegelt sich u.a. in einem sich stetig verbessernden Konzernergebnis wieder.

Der Aufsichtsrat hat den Vorstand im Geschäftsjahr 2018 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 statt. 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. Der Aufsichtsrat setzte sich im Rahmen seiner Tätigkeit ferner intensiv mit den Vorschlägen des Vorstands zur mittelfristigen Geschäftspolitik 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.

Auch im Geschäftsjahr 2018 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 Vorstand nahm an allen Sitzungen des Aufsichtsrats 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 2018 Herr Markus Reinert FRICS (Vorstandsvorsitzender / CEO) und Herr Joachim Sauer (CFO bis 31.05.2018). Mitglieder des Aufsichtsrates waren im Geschäftsjahr 2018 Herr Dr. Rainer Stockmann (Aufsichtsratsvorsitzender), Herr Christoph Groß (stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender) und Herr Jan Bettink .

Der Aufsichtsrat hat derzeit keine Ausschüsse gebildet.

Den Prüfungsauftrag für den Jahresabschluss und den Konzernabschluss des Geschäftsjahres 2018 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 2018 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.

Im Zusammenhang mit dem der IC Immobilien Holding AG am 1. Juli 2019 zugegangenen Verlangen der E.L.A. Vermögensverwaltung GmbH, Würzburg, einen Beschluss der Hauptversammlung über die Übertragung der Aktien der Minderheitsgesellschafter auf die E.L.A. Vermögensverwaltung GmbH als Hauptaktionärin gegen Gewährung einer angemessenen Barabfindung herbeizuführen, sowie den sich hieran anschließenden Prüfungen des Vorstands in Bezug auf das Squeeze Out Verlangen und etwaige aktienrechtliche und ertragsteuerliche Konsequenzen aus dem mitgeteilten Mehrheitsbesitz für die Vergangenheit, hat der Aufsichtsrat den Vorstand kontinuierlich prüfend und beratend begleitet. Er wird auch im Hinblick auf die weitere Durchführung des Squeeze Out Verfahrens im engen Austausch mit dem Vorstand bleiben.

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. September 2019

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 2018

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 gewerbliche Bürovermietungs- und Investmentmarkt in Deutschland entwickelte sich in 2018, wie schon in den Vorjahren, weiterhin positiv. Insgesamt wurde ein Büroflächenumsatz von ca. 3,8 Mio. m² in den sieben größten deutschen Immobilienmärkten München, Frankfurt am Main, Hamburg, Berlin, Köln, Düsseldorf und Stuttgart erzielt. Dies bedeutet zwar eine Reduzierung von 10% zum historischen Rekordergebnis von ca. 4,2 Mio. m² in 2017, der Büroflächenumsatz bewegt sich aber immer noch auf hohem Niveau. Die durchschnittliche Bürovermietungsquote in einer 10-Jahresbetrachtung liegt bei ca. 3,2 Mio. m².

Der gesamte Büroflächenleerstand reduzierte sich in 2018 weiterhin deutlich und liegt in den vorgenannten sieben Immobilienhochburgen zum Ende des Jahres 2018 bei ca. 2,9 Mio. m², was einer Leerstandsquote von ca. 3,1% entspricht.

Getrieben durch die solide Konjunktur und den robusten Arbeitsmarkt und daraus resultierend einer weiterhin hohen Nachfrage an Büroflächen ist für 2019 ebenfalls davon auszugehen, dass der Bürovermietungsmarkt nicht wesentlich an Dynamik verliert und sich weiterhin auf hohem Niveau bewegen wird, jedoch von einer Reduzierung des Büroflächenumsatzes auszugehen ist. In einigen Märkten ist bereits der Status einer Vollvermietung erreicht.

Der Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien erreichte in 2018 ein Transaktionsvolumen von ca. € 60 Mrd. und erzielte damit ein Rekordergebnis, welches es in dieser Form bis dato nicht gegeben hat. Gegenüber dem Vorjahr 2017 mit einem Transaktionsvolumen von ca. € 57 Mrd. konnte nochmals eine Steigerung von ca. 5% erreicht werden. Damit wurde bereits das vierte Jahr in Folge ein Transaktionsvolumen von mehr als € 50 Mrd. erzielt. Historisch niedrige Renditen in A-Standorten lassen Immobilieninvestoren mehr und mehr auf B-,C- und D-Standorte ausweichen. Bedingt durch anhaltende Produktknappheit wird sich diese Entwicklung auch 2019 weiter fortsetzen.

Ausländisches Kapital ist weiterhin eine treibende Kraft für das unvermindert hohe Transaktionsvolumen, da dieses ungebrochen verstärkt in deutsche Gewerbe- wie auch Wohnimmobilien investiert wird. Trotz bestehender politischer und geopolitischer Spannungen wird sich dieser Trend auch für die Jahre 2019 und 2020 fortsetzen. Somit ist davon auszugehen, dass das Transaktionsvolumen nicht wesentlich an Dynamik verliert und sich weiterhin auf hohem Niveau bewegen wird, jedoch von einer Reduzierung auszugehen ist.

Die IC Immobilien Gruppe konnte von diesen positiven Marktentwicklungen profitieren und das Konzernergebnis weiterhin verbessern. Mit der in 2018 abgeschlossenen Neuausrichtung der Unternehmensgruppe wurde eine spürbar effizientere Aufstellung des gesamten Unternehmens, insbesondere im Kerngeschäftsfeld Property und Asset Management, erreicht. Die Kunden- und Marktwahrnehmung als professioneller, im Immobilienmarkt bekannter und gefragter Player, wurde weiterhin deutlich gesteigert.

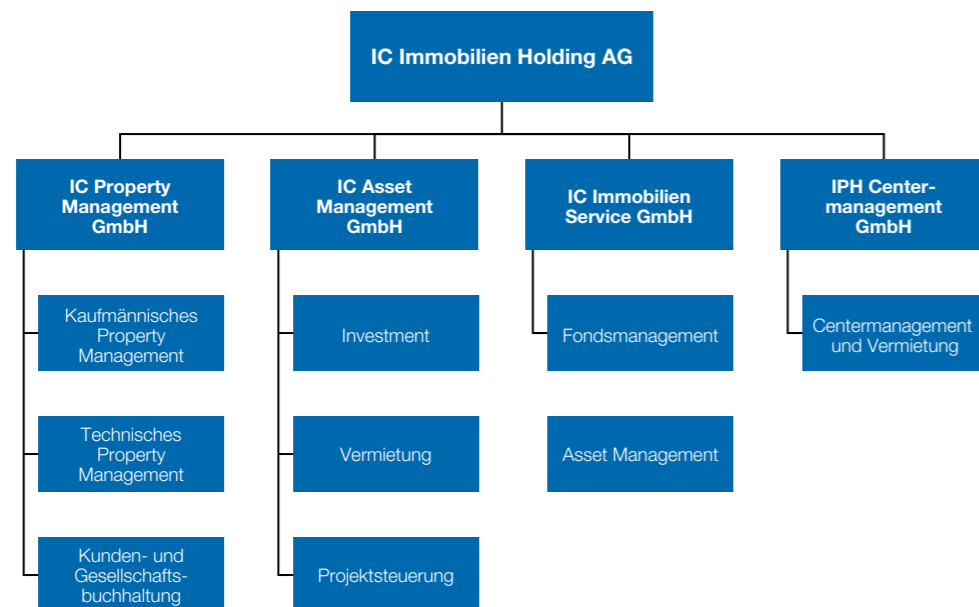
2. Die IC Immobilien Gruppe

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 ca. 500 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.

Seit 2018 verfügt die IC Immobilien Gruppe über ein zertifiziertes Qualitätsmanagementsystem nach DIN EN ISO 9001:2015 und ist akkreditiertes Mitglied der RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors), dem in der Immobilienbranche weltweit anerkanntesten Berufsverband von Immobilienfachleuten und Immobiliensachverständigen.

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 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.

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 eine lokale Betreuung der Objekte und der Mieter vor Ort gewährleistet.

Im Geschäftsjahr 2019 ist eine Verschmelzung aller Property Management Aktivitäten in die IC Property Management GmbH vorgesehen. 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 MySAP ERP ECC 6.0 und sind damit in der Lage, alle Daten in einem ganzheitlichen System abzubilden und laufend auszuwerten.

2.3 IC Asset Management GmbH

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

Investment

Wir agieren 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

In der IC Immobilien Service GmbH werden die nachfolgenden Dienstleistungen erbracht:

Fondsmanagement

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

Asset Management

Unser Asset Management Team kümmert sich um die strategische und ganzheitliche Steuerung von Einzelobjekten und Immobilienportfolien. Dabei berücksichtigen wir das ganze Spektrum rendite- und risikorelevanter Investmentfaktoren. Als unabhängiger Asset Manager sind wir zudem frei von möglichen Interessenskonflikten und konzentrieren uns so auf die Vertretung der Interessen unserer Kunden. Unser unternehmenseigenes SAP-System 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) betreut aktuell 23 Shoppingcenter mit ca. 450.000 m² Einzelhandelsfläche in der gesamten Bundesrepublik und gehört damit zu den größten Shoppingcenter Managern in Deutschland.

3. Ertragslage

Die Umsätze erhöhten sich im Vorjahresvergleich von € 14,8 Mio. um € 0,6 Mio. bzw. um 4% auf € 15,4 Mio. Die Umsatzsteigerung beruht im Wesentlichen auf der Akquisition neuer Mandate.

Das Betriebsergebnis verbesserte sich im Vorjahresvergleich von € -1,4 Mio. um € 0,4 Mio. auf € -1,0 Mio.

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

Im Geschäftsjahr 2018 erhöhten sich die Personalaufwendungen von € 11,6 Mio. um € 0,7 Mio. auf € 12,3 Mio. Dies beruht im Wesentlichen auf dem Ausbau unseres Personals im Bereich Centermanagement (€ 0,2 Mio.) sowie einer Erhöhung der Aufwendungen für Altersvorsorge (€ 0,3 Mio.).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen haben sich von € 4,2 Mio. um € 0,1 Mio. auf € 4,3 Mio. erhöht.

Alle weiteren betrieblichen Aufwendungen, bestehend aus Abschreibungen, Zins- und Steueraufwendungen reduzierten sich um € 0,1 Mio. auf € 0,2 Mio.

Der Konzernjahresfehlbetrag für 2018 verbesserte sich somit im Vorjahresvergleich deutlich von € 1,6 Mio. um € 0,5 Mio. auf € 1,1 Mio.

4. Vermögens- und Finanzlage

4.1 Wesentliche Entwicklungen im Konzern

4.1.1 Aktiva

Anlagevermögen

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

Bedingt der Rückzahlung eines Darlehens der IPH Centermanagement GmbH an die IC Immobilien Holding AG bestehen zurzeit keine Finanzanlagen.

Umlaufvermögen

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen erhöhten sich im Jahresvergleich um € 0,7 Mio. Zweifelhafte Forderungen wurden im Geschäftsjahr in Höhe von € 0,1 Mio. wertberichtigt.

Die Entwicklung der liquiden Mittel, die sich um € 1,7 Mio. erhöhten, ergibt sich hauptsächlich aus Einzahlungen in die freie Kapitalrücklage durch Aktionäre in Höhe von € 3,0 Mio. sowie dem Jahresfehlbetrag von € -1,1 Mio. Weitere Einzelheiten ergeben sich aus der Kapitalflussrechnung (siehe 4.2).

4.1.2 Passiva

Eigenkapital

Das gezeichnete Kapital ist gegenüber dem Vorjahr unverändert. Die Kapitalrücklage erhöhte sich um € 3,0 Mio. aufgrund von Einzahlungen in die freie Kapitalrücklage von Aktionären. Während im Vorjahr noch ein nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag in Höhe von € -1,6 Mio. zu buche stand, wird im Geschäftsjahr 2018 trotz des negativen Konzernergebnisses wieder ein positives Eigenkapital von € 0,3 Mio. ausgewiesen.

Rückstellungen und Verbindlichkeiten

Die Rückstellungen für Pensionen haben sich im Vergleich zum Vorjahr von € 2,1 Mio. um € 0,3 Mio. auf € 2,4 Mio. erhöht.

Die sonstigen Rückstellungen haben sich im Vergleich zum Vorjahr nicht verändert und verbleiben bei € 3,0 Mio.

Die sonstigen Verbindlichkeiten haben sich von € 0,4 Mio. um € 0,1 Mio. auf € 0,5 Mio. erhöht.

Investitionen

Erwähnenswerte Investitionen in das Anlagevermögen wurden in 2018 nicht getätigt. Es bestehen weiterhin auch keine wesentlichen Investitionsverpflichtungen.

4.2 Liquidität

Der Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit war im Geschäftsjahr 2018 mit € 1,2 Mio. bedingt durch den Konzernjahresfehlbetrag negativ. Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit war aufgrund der getätigten Investitionen in immaterielle Vermögensgegenstände sowie Sachanlagen mit € 0,2 Mio. negativ. Der positive Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit ergab sich durch Einzahlungen von Aktionären in die freie Kapitalrücklage in Höhe von € 3,0 Mio. Im Geschäftsjahr wurden außerdem Ausleihungen gegen Beteiligungsgesellschaften ausgeglichen. Dies führte zu einem positiven Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von € 3,0 Mio. Die liquiden Mittel erhöhten sich zum Vorjahr somit von € 1,8 Mio. um € 1,7 Mio. auf € 3,5 Mio.

Der Konzern konnte in 2018 jederzeit seinen Zahlungsverpflichtungen nachkommen.

4.3 Zusammenfassende Beurteilung des Vorstands zum Geschäftsverlauf im Berichtsjahr

Der in 2018 erzielte Jahresfehlbetrag liegt bei € -1,1 Mio. und entspricht damit dem für das Jahr 2018 prognostizierten Jahresergebnis.

Mit der in 2018 abgeschlossenen Neuausrichtung unserer gesamten Unternehmensgruppe im Einklang mit unserer langfristigen Unternehmensstrategie wurde die gewünschte effizientere Aufstellung des gesamten Unternehmens, insbesondere im Kerngeschäftsfeld Property und Asset Management, erreicht und zeigt nunmehr die erwünschten positiven Effekte.

5. Mitarbeiter

Per 31. Dezember 2018 betrug die Mitarbeiterzahl 179 Mitarbeiter. Dazu kommen anteilig 20 Mitarbeiter aus dem quotal einbezogenen Unternehmen IPH Centermanagement GmbH. Im Jahresdurchschnitt 2018 waren 175 Mitarbeiter gegenüber 178 Mitarbeitern im Vergleich zum Vorjahr beschäftigt. Bei der IPH Centermanagement GmbH waren darüber hinaus im Durchschnitt anteilig 20 Arbeitnehmer beschäftigt, im Vorjahr 17 Arbeitnehmer. Unser Altersdurchschnitt in der Belegschaft liegt unter 42 Jahren. Rund 75% aller Mitarbeiter haben eine immobilienpezifische Ausbildung, ca. 47% 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.

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 Vermögens- und Ertragsrisiken, die gegebenenfalls eine entsprechende Belastung der Eigenkapitalausstattung der AG nach sich ziehen kann.

Um diesem entgegenzusteuern, wurden von Aktionären Einzahlungen in die freie Kapitalrücklage in Höhe von € 3,0 Mio. geleistet. Hieraus hat die Muttergesellschaft die Einzahlungen in die Kapitalrücklagen der Tochtergesellschaften (€ 1,5 Mio. in die IC Property Management GmbH sowie € 1,0 Mio. in die IC Asset Management GmbH) finanziert. Der Konzern weist daher zum 31. Dezember 2018 trotz des negativen Jahresergebnisses ein positives Eigenkapital von € 0,3 Mio. aus (Vorjahr: € -1,6 Mio.).

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 weiterhin 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, wobei mit reduzierten Transaktionsvolumina sowie einem reduzierten Büroflächenumsatz zu rechnen ist. Die grundsätzlich positive Markttendenz wird gestützt durch die vorhandene stabile wirtschaftliche Situation in Deutschland sowie das anhaltende historisch tiefe Zinsniveau, welches sich aus heutiger Sicht auch für die mittelfristige Zukunft nicht maßgeblich verändern wird. Deutschland ist eine der stärksten Volkswirtschaften in der Welt, ein wirklich sicherer Hafen. Dies trotz bestehender politischer und geopolitischer Spannungen wie z.B. Handelsembargos, Erhebung von Zöllen, Brexit, Terrorismus, Kriegsgefahren, Klimaschutz etc.

Trotz allem ist unverändert davon auszugehen, dass sich der hohe Anlagedruck gerade bei institutionellen Investoren weiter verstärken wird und der deutsche Immobilienmarkt unverändert an Attraktivität gewinnt. Deutschland gehört mittlerweile weltweit zu den größten Investitionsländern für Gewerbe- wie auch Wohnimmobilien.

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

- Als etabliertes Unternehmen im Immobilienmarkt und mit unserer bundesweit vorhandenen Größe und Präsenz wird unsere Unternehmensgruppe regelmäßig in den Vergabeprozess neuer Dienstleistungsaufträge einbezogen und kann ihre Wachstumsstrategie gezielt fortsetzen.
- Nationale wie internationale Kunden sind 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 stetigen Ausbau aller Geschäftsbereiche lassen sich Ausfälle oder Abgänge einzelner Mandate entsprechend 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 2019 wird erstmalig ein positives Konzernergebnis von ca. € 0,1 Mio. prognostiziert. In den Folgejahren werden entsprechend moderat steigende positive Konzernergebnisse erwartet. Das Ergebnis im ersten Quartal 2019 ist positiver ausgefallen als erwartet und budgetiert. Aus heutiger Sicht ergibt sich kein zusätzlicher Finanzierungsbedarf.

Mit Schreiben vom 1. Juli 2019 informierte die E.L.A. Vermögensverwaltung GmbH, Würzburg (im Folgenden E.L.A.) den Vorstand der IC Immobilien Holding AG darüber, dass sie 2.925.369 Stückaktien, dies entspricht 97,13% des Grundkapitals, der IC Immobilien Holding AG hält und stellte das Verlangen gemäß § 327a Abs. 1 AktG, dass die Hauptversammlung der IC Immobilien Holding AG die Übertragung der Aktien der Minderheitsgesellschafter auf die E.L.A. als Hauptaktionärin gegen Gewährung einer angemessenen Barabfindung beschließt. Aus den zum Nachweis des Aktienbesitzes vorgelegten Depotauszügen hat sich ergeben, dass die E.L.A. seit dem 22. August 2014 insgesamt 2.193.986 Aktien (das entspricht 72,8% des Grundkapitals der IC Immobilien Holding AG) hält. E.L.A. ist eine 100% Tochtergesellschaft der FAY Invest AG, Cham, Schweiz (im folgenden FAY). Wer die Gesellschafter der FAY sind, war nicht zu ermitteln.

Der Vorstand hat vor diesem Hintergrund geprüft, ob die IC Immobilien Holding AG in der Vergangenheit als abhängige Gesellschaft einen Abhängigkeitsbericht gemäß § 312 AktG hätte aufstellen müssen und ob sich aus dem Mehrheitserwerb im Jahr 2014 ertragsteuerliche Konsequenzen (Verlust von Verlustvorträgen in Tochtergesellschaften) ergeben haben. Da weder E.L.A. noch FAY ihrer aktienrechtlichen Meldepflicht nach § 20 AktG vor dem 1. Juli 2019 nachgekommen sind, bestanden gemäß § 20 Abs. 7 AktG bis zu diesem Zeitpunkt auch weder Vermögens- noch Verwaltungsrechte (also Stimmrechte) aus diesen Aktien. E.L.A. hat auch zu keinem Zeitpunkt vor dem 1. Juli 2019 Rechte aus den Aktien ausgeübt, insbesondere waren diese Aktien auf keiner Hauptversammlung seit 2014 vertreten. Da E.L.A. (und mittelbar FAY) somit vor dem 1. Juli 2019 nicht als wirtschaftlicher Eigentümer der Aktien angesehen werden kann, hat der Vorstand festgestellt, dass in der Vergangenheit weder Abhängigkeitsberichte nach § 312 AktG zu erstellen waren noch, dass sich vor dem 1. Juli 2019 ertragssteuerliche Folgen aus dem Mehrheitserwerb ergeben haben. Ab dem 1. Juli 2019 könnten Verlustvorträge in Tochterunternehmen der IC Immobilien Holding AG untergegangen sein. Für das Geschäftsjahr 2019 wird zudem erneut die Pflicht zur Erstellung eines Abhängigkeitsberichts gemäß § 312 AktG zu prüfen sein.

Die IC Immobilien Holding AG stellt derzeit der E.L.A. als Hauptaktionärin gemäß § 327b Abs. 1 S. 2 AktG die erforderlichen Informationen zur Verfügung und erteilt entsprechende Auskünfte, damit E.L.A. die Höhe der den Minderheitsaktionären anzubietenden Barabfindung durch Bewertung des Konzerns ermitteln kann. Im Anschluss an die Wertermittlung und die Prüfung der Angemessenheit der Barabfindung durch einen vom Gericht bestellten Prüfer wird dann eine (ggf. außerordentliche) Hauptversammlung einberufen werden, die über das Verlangen des Hauptaktionärs nach § 327a AktG entscheiden soll.

Frankfurt am Main, den 27. September 2019



Markus Reinert FRICS
Vorstandsvorsitzender | CEO

Konzern-Bilanz

Aktiva

in T€	Anhang	31. Dezember	
		2018	2017
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände	(3)	69,7	38,1
Sachanlagen	(4)	283,1	199,9
Finanzanlagen	(5)	0,0	147,1
Anlagevermögen Gesamt		352,8	385,1
Umlaufvermögen			
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	(6)	3.035,7	2.272,0
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		3.457,3	1.774,2
Umlaufvermögen Gesamt		6.493,0	4.046,2
Rechnungsabgrenzungsposten		23,1	35,7
Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag		0,0	1.582,0
Aktiva Gesamt		6.868,9	6.049,0

Passiva

in T€	Anhang	31. Dezember	
		2018	2017
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital	(7)	3.011,7	3.011,7
Kapitalrücklage		25.493,0	22.493,0
Erwirtschaftetes Eigenkapital		(28.189,3)	(27.086,7)
Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag		0,0	1.582,0
Eigenkapital Gesamt		315,4	0,0
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	(8)	2.431,6	2.063,4
Steuerrückstellungen	(9)	14,4	184,4
Sonstige Rückstellungen	(10)	3.036,1	3.048,8
Rückstellungen Gesamt		5.482,1	5.296,6
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(11)	555,9	306,5
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht		0,0	7,9
Sonstige Verbindlichkeiten		515,5	438,0
Verbindlichkeiten Gesamt		1.071,4	752,4
Passiva Gesamt		6.868,9	6.049,0

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

in T€	Anhang	2018	2017
Umsatzerlöse	(14)	15.406,3	14.818,0
Sonstige betriebliche Erträge	(15)	1.302,3	832,7
Materialaufwand – Aufwendungen für bezogene Leistungen	(16)	(1.037,6)	(1.106,1)
Personalaufwand – Löhne und Gehälter – Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	(17)	(10.266,5) (2.049,4)	(9.885,8) (1.732,0)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		(77,6)	(56,7)
Sonstige betriebliche Aufwendungen	(18)	(4.258,2)	(4.220,1)
Betriebsergebnis		(980,7)	(1.350,1)
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		38,1	45,6
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	(19)	(141,4)	(179,2)
Steuern vom Einkommen und Ertrag	(20)	(4,2)	(101,8)
Ergebnis nach Steuern		(1.088,2)	(1.585,5)
Sonstige Steuern		(14,3)	(46,8)
Latente Steuern	(20)	0,0	0,0
Jahresfehlbetrag		(1.102,5)	(1.632,2)
davon:			
Ergebnisanteile anderer Gesellschafter		0,0	0,0
Auf die Konzerngesellschaften entfallender Jahresfehlbetrag		(1.102,5)	(1.632,2)

Konzern-Eigenkapitalpiegel

in T€	Den Aktionären der IC AG zustehendes Kapital			Eigenkapital Gesamt
	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Erwirtschaftetes Eigenkapital	
Stand 01.01.2017	3.011,7	22.493,0	(25.454,5)	50,2
Jahresfehlbetrag	0,0	0,0	(1.632,2)	(1.632,2)
Zugänge (Abgänge)	0,0	0,0	0,0	0,0
Stand 31.12.2017	3.011,7	22.493,0	(27.086,7)	(1.582,0)
Jahresfehlbetrag	0,0	0,0	(1.102,5)	(1.102,5)
Zugänge (Abgänge)	0,0	3.000,0	0,0	3.000,0
Stand 31.12.2018	3.011,7	25.493,0	(28.189,3)	315,4

Konzern-Kapitalflussrechnung

in T€	Geschäftsjahr	
	2018	2017
Zahlungsströme aus betrieblicher Tätigkeit		
Konzernjahresfehlbetrag	(1.102,5)	(1.632,2)
Steueraufwand	4,2	101,8
Zinsaufwendungen	141,4	179,2
Zinserträge	(38,1)	(45,6)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	77,6	56,7
Ergebnis aus dem Abgang von Sachanlagen	2,1	0,0
Ergebnis aus dem Abgang von Finanzanlagen	0,0	(47,5)
(Zunahme) Abnahme von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	(671,6)	527,3
Zunahme (Abnahme) von Rückstellungen	185,5	(685,4)
Zunahme (Abnahme) von Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	249,4	(382,3)
(Erhöhung) Verminderung von Forderungen gegenüber Beteiligungsgesellschaften	(8,0)	180,1
(Erhöhung) Verminderung von sonstigen Vermögegegenständen	(84,1)	50,7
Übrige Aktiva und Passiva soweit nicht Investitions- oder Finanzierungstätigkeit	82,2	(168,0)
(Auszahlungen) Einzahlungen für Ertragsteuern	(4,2)	5,4
Mittelzufluss (Mittelabfluss) aus betrieblicher Tätigkeit	(1.166,1)	(1.859,8)
Zahlungsströme aus Investitionstätigkeit		
Ausgaben für übrige Investitionen		
– Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	(194,6)	(29,0)
– Finanzanlagen	0,0	(31,9)
Einnahmen aus dem Abgang von		
– Finanzanlagen	0,0	356,5
Zinseinnahmen	38,1	45,6
Mittelzufluss (Mittelabfluss) aus Investitionstätigkeit	(156,5)	341,2

in T€	Geschäftsjahr	
	2018	2017
Zahlungsströme aus Finanzierungstätigkeit		
Einnahmen aus Zuführung Kapitalrücklage	3.000,0	0,0
Rückzahlung sonstiger Finanzverbindlichkeiten	147,1	(3.851,9)
Zinsausgaben	(141,4)	(179,2)
Mittelzufluss (Mittelabfluss) aus Finanzierungstätigkeit	3.005,7	(4.031,1)
Auswirkung von Konsolidierungskreisänderungen		
Veränderung der liquiden Mittel	1.683,1	(5.549,7)
Liquide Mittel zu Beginn des Jahres	1.774,2	7.323,9
Liquide Mittel am Ende des Jahres	3.457,3	1.774,2

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 Erwerbstichtag bewertet. Anteile anderer Gesellschafter werden ausgehend von ihrem Anteil an den beizulegenden Zeitwerten der aufzunehmenden Vermögensgegenstände, Schulden, Rechnungsabgrenzungsposten und Sonderposten ausgewiesen.

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

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

Das 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.

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

Immaterielle Vermögensgegenstände

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

Software

Erworbene Software-Lizenzen werden mit den Kosten aktiviert, die für den Erwerb der Lizenzen und Nutzbarmachung der Software angefallen sind. Die aktivierten Kosten werden linear über die erwartete wirtschaftliche Nutzungsdauer (3 - 5 Jahre) abgeschrieben. Die mit der Entwicklung und Pflege von Software verbundenen 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
Anschaffungskosten			
Stand 01.01.2018	3.593,8	1.244,1	4.837,9
Zugänge	0,0	43,7	43,7
Abgänge	0,0	(30,8)	(30,8)
Stand 31.12.2018	3.593,8	1.257,0	4.850,8
Aufgelaufene Abschreibungen			
Stand 01.01.2018	3.593,8	1.206,0	4.799,8
Zugänge	0,0	17,7	17,7
Abgänge	0,0	(36,4)	(36,4)
Stand 31.12.2018	3.593,8	1.187,3	4.781,1
Buchwerte			
Stand 01.01.2018	0,0	38,1	38,1
Stand 31.12.2018	0,0	69,7	69,7

(4) Sachanlagen

in T€	Grundstücke und Gebäude	Betriebs- und Geschäftsausstattung	Gesamt
Anschaffungskosten			
Stand 01.01.2018	0,0	1.353,2	1.353,2
Zugänge	0,0	150,9	150,9
Abgänge	0,0	(504,0)	(504,0)
Stand 31.12.2018	0,0	1.000,1	1.000,1
Aufgelaufene Abschreibungen			
Stand 01.01.2018	0,0	1.153,3	1.153,3
Zugänge	0,0	65,5	65,5
Abgänge	0,0	(501,8)	(501,8)
Stand 31.12.2018	0,0	717,0	717,0
Buchwerte			
Stand 01.01.2018	0,0	199,9	199,9
Stand 31.12.2018	0,0	283,1	283,1

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
Anschaffungskosten			
Stand 01.01.2018	0,0	147,1	147,1
Zugänge	0,0	0,0	0,0
Abgänge	0,0	(147,1)	(147,1)
Stand 31.12.2018	0,0	0,0	0,0
Aufgelaufene Abschreibungen			
Stand 01.01.2018	0,0	0,0	0,0
Zugänge	0,0	0,0	0,0
Abgänge	0,0	0,0	0,0
Stand 31.12.2018	0,0	0,0	0,0
Buchwerte			
Stand 01.01.2018	0,0	147,1	147,1
Stand 31.12.2018	0,0	0,0	0,0

Der Abgang bei den Ausleihungen an Beteiligungsunternehmen betrifft die Rückzahlung des Darlehens durch die IPH Centermanagement GmbH.

(6) Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

in T€	31. Dezember	
	2018	2017
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.549,9	1.878,3
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	8,0	0,0
Sonstige Vermögensgegenstände	477,8	393,7
	3.035,7	2.272,0

Der Anstieg der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen resultiert aus einem zum Geschäftsjahresende 2018 vergleichsweise höheren Umsatz als im Vorjahr. Im Geschäftsjahr reduzierten sich die enthaltenen Wertberichtigungen auf Forderungen von T€ 752,2 im Vorjahr um T€ 635,2 auf T€ 117,0. Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

Die sonstigen Vermögensgegenstände betragen T€ 477,8 und enthalten im Wesentlichen Barkautionen in Höhe von T€ 21,9 (Vj.: T€ 150,7), Sicherheitsleistungen von T€ 253,9 (Vj.: T€ 156,0) und Steuerforderungen von T€ 150,4 (Vj.: T€ 68,5).

(7) Eigenkapital

Gezeichnetes Kapital

Das gezeichnete Kapital beträgt zum 31. Dezember 2018 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. Im Geschäftsjahr erfolgten durch Aktionäre Einzahlungen in die freie Kapitalrücklage in Höhe von insgesamt T€ 3.000.

Erwirtschaftetes Eigenkapital

Es handelt sich um die im Konzern entstandenen aufgelaufenen Verluste.

Eigenkapital Gesamt

Während zum 31. Dezember 2017 noch ein Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag in Höhe von T€ 1.582,0 ausgewiesen wurde, ergibt sich zum 31. Dezember 2018 ein positives Eigenkapital in Höhe von T€ 315,4.

(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 3,21% angewendet. Im Vergleich zum 7-Jahres-Durchschnittszinssatz in Höhe von 2,32% ergibt sich eine um T€ 333,7 niedrigere Pensionsrückstellung (Vj.: T€ 298,7). 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 2018 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€ 24,1, der in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen erfasst wurde. Der verbleibende Unterschiedsbetrag, der bislang nicht verteilt wurde, beträgt T€ 144,4.

(9) Steuerrückstellungen

Die Steuerrückstellungen vermindern sich im Vergleich zum Vorjahr von T€ 184,4 um T€ 170,0 auf T€ 14,4. Dies beruht im Wesentlichen aus der Inanspruchnahme von T€ 172,1 der Rückstellungen für Gewerbe- und Körperschaftssteuer.

(10) Sonstige Rückstellungen

in T€	31. Dezember	
	2018	2017
Personalarückstellungen	1.811,1	1.559,0
Rückstellungen für drohende Verluste aus schwebenden Geschäften	0,0	134,9
Archivierungsrückstellungen	308,7	328,0
Rückstellung für Jahresabschlußprüfung	90,0	100,0
Rückstellung für Rechts- und Beratungskosten	485,2	486,2
Rückstellung für Kosten der Hauptversammlung	60,0	60,0
Rückstellung für ausstehende Rechnungen	215,6	235,9
Rückstellung für Rückbauverpflichtungen	35,0	35,0
Rückstellungen für Mietgarantien	10,6	89,8
Rückstellungen für Aufsichtsratsvergütungen	20,0	20,0
	3.036,1	3.048,8

(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		31. Dezember		31. Dezember		31. Dezember	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	555,9	306,5	0,0	0,0	0,0	0,0	555,9	306,5
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,0	7,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	7,9
Sonstige Verbindlichkeiten	515,5	438,0	0,0	0,0	0,0	0,0	515,5	438,0
	1.071,4	752,4	0,0	0,0	0,0	0,0	1.071,4	752,4

(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	
	2018	2017
Innerhalb eines Jahres	2.218,8	1.753,4
Zwischen 1 bis 5 Jahren	3.520,3	3.243,0
Nach mehr als 5 Jahren	0,0	133,8
	5.739,1	5.130,2

(14) Umsatzerlöse

in T€	31. Dezember	
	2018	2017
Property- und Asset Management (inkl. Fondsgeschäft)	14.765,5	14.014,2
Projektsteuerung	640,8	803,8
	15.406,3	14.818,0

Die Umsätze erhöhten sich im Vorjahresvergleich von T€ 14.818,0 um T€ 588,3 bzw. um 4,0% auf T€ 15.406,3. Die Umsatzsteigerung beruht im Wesentlichen auf der Akquisition neuer Mandate. In den Umsatzerlösen ist ein außergewöhnlicher Ertrag betreffend eine Entschädigungszahlung an die IPH Centermanagement GmbH für die vertragliche Übernahme von Risiken enthalten, der in Höhe von T€ 363,0 im Konzernabschluss berücksichtigt ist. Für diese Risiken wurden Rückstellungen in ausreichender Höhe gebildet.

(15) Sonstige betriebliche Erträge

Im Vergleich zum Vorjahr erhöhten sich die sonstigen betrieblichen Erträge auf T€ 1.302,3 (Vj.: T€ 832,7). Diese Position enthält T€ 336,7 aus der Auflösung von in Vorjahren gebildeten sonstigen Rückstellungen als auch T€ 607,2 aus der Auflösung von in Vorjahren gebildeten Einzel- und Pauschalwertberichtigungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen. Hierin enthalten ist ein außergewöhnlicher Ertrag aus der Auflösung einer Einzelwertberichtigung einer Forderung in Höhe von T€ 577,8 aufgrund des Eintritts der Bedingung einer Besserungsklausel.

(16) Materialaufwand

in T€	Geschäftsjahr	
	2018	2017
Aufwendungen für bezogene Leistungen		
Fremdleistungen	(1.037,6)	(1.106,1)
	(1.037,6)	(1.106,1)

Der Materialaufwand beinhaltet im Geschäftsjahr 2018 ausschließlich Aufwendungen für externe Dienstleister. Mit T€ 661,4 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	
	2018	2017
Löhne und Gehälter	(10.266,5)	(9.885,8)
Soziale Abgaben	(2.049,4)	(1.732,0)
	(12.315,9)	(11.617,8)

Im Geschäftsjahr 2018 erhöhten sich die Personalaufwendungen von T€ 11.617,8 um T€ 698,1 auf T€ 12.315,9. Dies beruht zum einen auf dem Ausbau unseres Personals im Bereich Centermanagement (T€ 199,3) sowie einer Erhöhung der Aufwendungen für Altersvorsorge (T€ 340,9) im Wesentlichen durch eine höhere Pensionsrückstellung.

In den Personalaufwendungen sind Aufwendungen für Altersversorgung in Höhe von T€ 426,5 (Vj.: T€ 85,6) enthalten.

(18) Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen erhöhten sich von T€ 4.220,1 um T€ 38,1 auf T€ 4.258,2.

(19) Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen konnten von T€ 179,2 um T€ 37,8 auf T€ 141,4 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€ 116,1 (Vj.: T€ 123,0).

(20) Steuern vom Einkommen und Ertrag und latente Steuern

Konsistent zum Vorjahr verzichtet die Unternehmensgruppe auch im Geschäftsjahr 2018 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 Ertragsteuern von T€ 1.098,3 ergibt sich somit ein erwarteter Steuerertrag von T€ 308,4, während tatsächlich ein Steueraufwand von T€ 4,2 ausgewiesen wird. Die Differenz in Höhe von T€ 312,6 resultiert im Wesentlichen aus einem latenten Steuerertrag, der aus der unterlassenen Aktivierung latenter Steuern auf steuerliche Verluste in 2018 resultiert.

(21) Vorstand und Aufsichtsrat

Vorstand

- Markus Reinert FRICS, Vorstandsvorsitzender | CEO, Korschbroich
- Joachim Sauer, Vorstand | CFO, Frankfurt am Main (bis 31. Mai 2018)

Aufsichtsrat

- Dr. Rainer Stockmann, Vorsitzender, Rechtsanwalt, Berlin
- Christoph Groß, stellvertretender Vorsitzender, Wirtschaftsprüfer, Mainz
- Jan Bettink, Bankkaufmann, Köln

Die Bezüge des Vorstands betragen T€ 811,6 (Vj.: T€ 1.013,1).

Die Bezüge des Aufsichtsrats betragen T€ 26,0 (Vj.: T€ 22,9).

(22) Gesamthonorar des Abschlussprüfers

Das Gesamthonorar des Abschlussprüfers belief sich auf T€ 90.

(23) Anzahl der Arbeitnehmer

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

	Jahresdurchschnitt	
	2018	2017
Holding	25	25
Operative Bereiche	150	153
Gesamt	175	178

Hinzu kommen noch anteilig beschäftigte Mitarbeiter der quotenkonsolidierten IPH Centermanagement GmbH. Im Jahresdurchschnitt 2018 wurden anteilig 20 Arbeitnehmer (Vj.: 17 Arbeitnehmer) beschäftigt.

(24) Nachtragsbericht

Mit Schreiben vom 1. Juli 2019 informierte die E.L.A. Vermögensverwaltung GmbH, Würzburg (im Folgenden E.L.A.) den Vorstand der IC Immobilien Holding AG darüber, dass sie 2.925.369 Stückaktien, dies entspricht 97,13% des Grundkapitals, der IC Immobilien Holding AG hält. Der Aktienbesitz wurde auf Nachfrage durch Depotauszüge nachgewiesen.

Auf dieser Grundlage stellte die E.L.A. das Verlangen gemäß § 327a Abs. 1 AktG, dass die Hauptversammlung der IC Immobilien Holding AG die Übertragung der Aktien der Minderheitsgesellschafter auf die E.L.A. als Hauptaktionärin gegen Gewährung einer angemessenen Barabfindung beschließt.

Der Inhalt dieses Schreibens wurde durch eine ad hoc Meldung vom gleichen Tage allen Aktionären bekannt gemacht.

Auf Basis dieser Mitteilung hat der Vorstand seine pflichtgemäße Prüfung des Sachverhalts und der Konsequenzen dieser Mitteilung aufgenommen. Dies betrifft insbesondere auch die Fragen, seit wann die E.L.A. diese Aktien hält, ob sich daraus ggf. Konsequenzen aus ertragsteuerlicher Sicht ergeben könnten und ob ggf. eine Abhängigkeit im Sinne des § 312 AktG bestehen könnte.

Als Ergebnis dieser Prüfung wurde festgestellt, dass die E.L.A. eine 100% Tochtergesellschaft der FAY Invest AG, Cham, Schweiz (im folgenden FAY) ist. Die FAY hat auf Nachfrage nach ihren Gesellschaftern keine Auskunft gegeben, da sie nach Schweizer Recht dazu nicht verpflichtet ist.

Auf Basis der überlassenen Depotauszüge lässt sich feststellen, dass die E.L.A. seit dem 22. August 2014 (zeitnah zu ihrer Gründung) 2.193.986 Aktien (das entspricht 72,85% des Grundkapitals der IC Immobilien Holding AG) hält. Die Aufstockung auf den am 1. Juli 2019 gemeldeten Aktienbesitz der E.L.A. erfolgte am 24. Juni 2019 und 27. Juni 2019, wie sich aus den weiteren Depotauszügen ergibt.

Damit wären sowohl die E.L.A. als auch die FAY seit dem 22. August 2014 gemäß § 20 AktG verpflichtet gewesen, ihren Aktienbesitz der IC Immobilien Holding AG zu melden. Eine solche Meldung nach § 20 AktG hat die Gesellschaft weder zu diesem Zeitpunkt noch zu irgendeinem späteren Zeitpunkt erhalten.

Die Meldepflichten des Wertpapierhandelsgesetzes gelten für die IC Immobilien Holding AG nicht, da deren Aktien im Freiverkehr gehandelt werden.

Gemäß § 20 Abs. 7 AktG kann ein Aktionär, der seinen Meldepflichten nach § 20 AktG nicht nachkommt, Rechte aus den von ihm gehaltenen Aktien, d.h. insbes. Stimmrecht, Dividendenbezugsrecht oder Anteil am Liquidationserlös, nicht geltend machen. Der Rechtsverlust besteht allerdings nur bis zum Zeitpunkt einer eventuellen späteren Meldung (die vorliegend am 1. Juli 2019 erfolgte). Nach unseren Aufzeichnungen und Präsenzlisten haben die Aktien der E.L.A. nicht an den Hauptversammlungen seit 2014 teilgenommen.

Die Prüfung des Vorstands hat weiter ergeben: Da Rechte aus den Aktien der E.L.A. somit bis zum Zeitpunkt der Meldung ihres Aktienbesitzes am 1. Juli 2019 nicht bestanden haben, ist die E.L.A. bis zu diesem Zeitpunkt auch nicht als wirtschaftlicher Eigentümer anzusehen. Die E.L.A. konnte aus Rechtsgründen keine Vermögensrechte ausüben und auch keinen Einfluss auf die IC Immobilien Holding AG nehmen.

Dies bedeutet, dass die IC Immobilien Holding AG bis zum 1. Juli 2019 kein abhängiges Unternehmen im Sinne des Aktiengesetzes war und entsprechend bis zu diesem Zeitpunkt keiner Verpflichtung zur Erstellung eines Abhängigkeitsberichtes gemäß § 312 AktG unterlag.

Darüber hinaus hat der Vorstand geprüft, ob durch die Mehrheitsbeteiligung der E.L.A. eventuell steuerliche Verlustvorträge innerhalb des Konzerns untergegangen sein könnten.

Der Konzern verfügt über steuerliche Verlustvorträge in der IC Immobilien Holding AG und deren Tochtergesellschaften. Ob die Regelung gemäß § 8c KStG, nach welcher durch einen Mehrheitserwerb an einer Kapitalgesellschaft sämtliche Verlustvorträge verloren gehen, verfassungsgemäß ist, ist derzeit Gegenstand eines Verfahrens vor dem Bundesverfassungsgericht. Unabhängig vom Ausgang dieses Verfassungsgerichtsverfahrens ist der Vorstand davon überzeugt, dass jedenfalls in der Vergangenheit keine Verlustvorträge durch den Erwerb der Aktienmehrheit an der IC Immobilien Holding AG verloren gegangen sind.

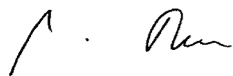
Die E.L.A. ist, wie zuvor erläutert, erst seit ihrer Meldung des Aktienbesitzes vom 1. Juli 2019 auch wirtschaftlicher Eigentümer der Aktien.

Bis zu diesem Zeitpunkt durfte sie, aufgrund ihrer offensichtlich vorsätzlichen Unterlassung der Meldepflicht, keinerlei Aktionärsrechte ausüben bzw. hat keine Rechte effektiv ausgeübt. Sie galt damit aus steuerrechtlicher Sicht nicht als Eigentümer, so dass die steuerlichen Verlustvorträge auch nicht vor erfolgter Meldung nach § 20 AktG untergegangen sind. Jedenfalls für das Geschäftsjahr 2018 ergeben sich daher aus der nunmehr gemeldeten Mehrheitsbeteiligung keine ertragssteuerlichen Konsequenzen für den Konzern.

Ab dem 1. Juli 2019 könnten Verlustvorträge in Tochterunternehmen der IC Immobilien Holding AG untergegangen sein, vorbehaltlich einer anderweitigen Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts in dem laufenden Vorlageverfahren zu § 8c KStG.

Die IC Immobilien Holding AG stellt derzeit der E.L.A. als Hauptaktionärin gemäß § 327b Abs. 1 S. 2 AktG die erforderlichen Informationen zur Verfügung und erteilt entsprechende Auskünfte, damit E.L.A. die Höhe der den Minderheitsaktionären anzubietenden Barabfindung durch Bewertung des Konzerns ermitteln kann. Im Anschluss an die Wertermittlung und die Prüfung der Angemessenheit der Barabfindung durch einen vom Gericht bestellten Prüfer wird dann eine (ggf. außerordentliche) Hauptversammlung einberufen werden, die über das Verlangen des Hauptaktionärs nach § 327a AktG entscheiden soll.

Frankfurt am Main, den 27. September 2019



Markus Reinert FRICS
Vorstandsvorsitzender | CEO

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die IC Immobilien Holding AG, Frankfurt am Main

Prüfungsurteile

Wir haben den Konzernabschluss der IC Immobilien Holding AG, Frankfurt am Main, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2018, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, dem Konzerneigenkapitalspiegel und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 sowie dem Konzernanhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Konzernlagebericht der IC Immobilien Holding AG, Frankfurt am Main, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2018 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 und
- vermittelt der beigefügte Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Konzernlagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von den Konzernunternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses, der den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Konzernlageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Konzernlagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses des Konzerns zur Aufstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Konzernabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Konzernabschlusses und Konzernlageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung.
Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Konzernlageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.

- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.
- holen wir ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein, um Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Überwachung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile.
- beurteilen wir den Einklang des Konzernlageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Konzernlagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

München, 27. September 2019

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 (JLL) in verschiedenen nationalen und internationalen 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.

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 a. M. 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 EMEIA (Europa, Mittlerer Osten, Indien und Afrika) und Mitglied des Global Executive Board der globalen Ernst & Young Organisation (Ernst and Young Global Ltd., London) 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
27. November 2019	Hauptversammlung	Frankfurt am Main

Kontakt / Impressum

Herausgeber

IC Immobilien Holding AG
 Besuchsadresse:
 Hanauer Landstraße 293
 60314 Frankfurt am Main
 Internetadresse:
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

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

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

Titelfoto: Natalya Guskova – stock.adobe.com

