



IC

IMMOBILIEN GRUPPE

GESCHÄFTSBERICHT 2016

# IC Immobilien Gruppe in Kürze

## Unternehmensprofil

Die IC Immobilien Gruppe ist einer der größten unabhängigen Full-Service-Dienstleister mit dem Schwerpunkt der Geschäftsaktivitäten im Property und Asset Management für Gewerbeimmobilien in Deutschland. Mit über 300 Mitarbeitern und sieben Niederlassungen ist die IC Immobilien Gruppe an allen wichtigen Standorten in Deutschland vertreten. Die IC Immobilien Gruppe managt über 770 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 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 2016, wie schon in den Vorjahren, weiterhin sehr positiv. Insgesamt wurde ein Büroflächenumsatz von ca. 3,9 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 2016 ein Flächenumsatzrekord aufgestellt, den es in dieser Form bis dato nicht gegeben hat. Die durchschnittliche Vermietungsquote in einer 10-Jahresbetrachtung liegt bei ca. 3,0 Mio. m<sup>2</sup>.

Der Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien erreichte ein Transaktionsvolumen von ca. € 53 Mrd. Dies bedeutet gegenüber dem Vorjahr 2015 zwar eine Reduzierung von ca. 4%, stellt aber im Vergleich zum absoluten Rekordjahr 2007 und dem Vorjahr 2015 immer noch das drittgrößte, jemals erreichte Transaktionsvolumen in Deutschland dar.

Die IC Immobilien Gruppe konnte, im Gegensatz zum Vorjahr 2015, von diesen positiven Entwicklungen ebenfalls in Teilbereichen profitieren. Diese positive Entwicklung steht im Einklang mit der neuen Unternehmensstrategie sich mit den Geschäftsbereichen Vermietung und Investment auf das Drittgeschäft zu fokussieren.

Die Unternehmensgruppe befand sich im gesamten Geschäftsjahr 2016 in der angekündigten und geplanten Umstrukturierungsphase. Es ist davon auszugehen, dass diese zum Ende des Geschäftsjahres 2017 vollständig vollzogen ist. Die Neuausrichtung und Neupositionierung der Unternehmensgruppe dient maßgeblich einer effizienteren Aufstellung des gesamten Unternehmens, insbesondere im Kerngeschäftsfeld Property und Asset Management. Des Weiteren wurde das gesamte Leistungsspektrum der IC Immobilien Gruppe neu geordnet und auf die Bedürfnisse unserer Kunden und Marktteilnehmer sowie die veränderten Marktbedingungen angepasst. Die konsequente Umsetzung der getroffenen Maßnahmen schreitet stetig voran und zeigt die ersten positiven Effekte.

Wie wird sich der gewerbliche Immobilienmarkt in Deutschland in 2017 und 2018 entwickeln?

Grundsätzlich zeichnet sich für den gewerblichen Immobilienmarkt in Deutschland eine weitere positive Entwicklung für die nächsten zwei Jahre ab. Diese wird maßgeblich gestützt durch die vorhandene stabile wirtschaftliche Situation in Deutschland sowie das international 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 noch attraktiver wird als dieser momentan schon ist. Deutschland gehört mittlerweile zu den TOP drei Investitionsländern für gewerbliche Immobilien weltweit und ist die Nummer eins in Europa vor Großbritannien – das wäre vor einigen Jahren undenkbar gewesen.

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

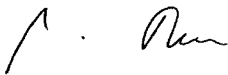
Unsere Joint Venture Gesellschaft IPH Centermanagement GmbH (ein Joint Venture der IPH Handelsimmobilien GmbH, der BBE Handelsberatung GmbH und unserer Unternehmensgruppe) konzentriert sich auf das Management und die Vermietung von Shoppingcentern und komplexen Fachmarktzentren mit allen dazu gehörenden 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 2016 die bereits im Vorjahr begonnene operative und personelle strategische Neuausrichtung konsequent vorangetrieben.

Auch im Geschäftsjahr 2016 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 2016 hat der Aufsichtsrat seine Verpflichtungen nach Gesetz und Satzung mit großer Sorgfalt wahrgenommen. Der Aufsichtsrat ist im Berichtsjahr zu insgesamt fünf ordentlichen Sitzungen zusammengetreten; davon wurde eine Sitzung als Telefonkonferenz abgehalten. 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 2016 Herr Markus Reinert FRICS (Vorstandsvorsitzender / CEO), Herr Marc Balkenhol (COO) und Herr Joachim Sauer (CFO).

Mit der Hauptversammlung am 21. Juli 2016 endeten die Mandate aller Aufsichtsratsmitglieder. Im Rahmen der Hauptversammlung wurden die bisherigen Mitglieder des Aufsichtsrats erneut zu Mitgliedern des Aufsichtsrats gewählt. Mitglieder des Aufsichtsrats waren im Geschäftsjahr 2016 Herr Dr. Rainer Stockmann (Aufsichtsratsvorsitzender), Herr Christoph Groß (stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender) und Herr Gerd Hille (Aufsichtsratsmitglied).

Der Aufsichtsrat hat derzeit keine Ausschüsse gebildet.

Den Prüfungsauftrag für den Jahresabschluss und den Konzernabschluss des Geschäftsjahres 2016 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 2016 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 bei dem 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 am Main, den 3. Juli 2017

Der Aufsichtsratsvorsitzende



Dr. Rainer Stockmann



**Dr. Rainer Stockmann**  
Aufsichtsratsvorsitzender

## Die Aktie der IC Immobilien Holding AG

Mit Ablauf des 3. Januar 2012 wurde die Notierung der Aktien der IC Immobilien Holding AG im Freiverkehr (Second Quotation Board) an der Frankfurter Wertpapierbörse (FWB) auf Veranlassung des Skontroführers/Antragstellers und ohne vorherige Kenntnis der IC Immobilien Holding AG eingestellt. Damit einhergehend erfolgte automatisch auch die Einstellung des Handels auf der Handelsplattform XETRA.

Gemäß den Regularien für den Freiverkehr der FWB kann die Notierungsaufnahme sowie die Einstellung der Notierung von Titeln des Second Quotation Boards ohne Zustimmung des Emittenten und ohne Fristen erfolgen. Aufgrund der geänderten Handelsgegebenheiten hat die IC Immobilien Holding AG ab diesem Zeitpunkt auf einen Designated Sponsor und eine Coverage durch einen Researchpartner verzichtet.

Da die Aktie der IC Immobilien Holding AG noch an weiteren Börsenplätzen im Freiverkehr gelistet wird, ist die Handelbarkeit der Aktien weiterhin gewährleistet.

Stammdaten im Überblick; Stand 31. Dezember 2016

Branche	Immobilien dienstleister
WKN	563216
ISIN	DE 000 5632160
Anzahl Aktien	3.011.664 Stück
Nennwert	Nennwertlose Stückaktien
Aktiengattung	Auf den Inhaber lautende nennwertlose Stückaktien
Börsensegment	Freiverkehr



# Konzernlagebericht

## 1. Wirtschaftliches Umfeld

Die stabile wirtschaftliche Lage in Deutschland verbunden mit einem international historisch anhaltend tiefen Zinsniveau sind maßgebliche Gründe für hohe Immobilieninvestitionen in Deutschland. Der gesamte gewerbliche Immobilienmarkt in Deutschland entwickelte sich in 2016 weiterhin sehr positiv. Der Büervermietungsmarkt erzielte einen Flächenumsatzrekord von ca. 3,9 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 2015 einen höheren Flächenumsatz von ca. 12 % und liegt damit weiterhin deutlich über dem durchschnittlichen 10-Jahres-Büroflächenumsatz von ca. 3,0 Mio. m<sup>2</sup>.

Der gesamte Büroflächenleerstand reduzierte sich in 2016 weiterhin deutlich und liegt in den vorgenannten sieben Immobilienhochburgen zum Ende des Jahres 2016 bei ca. 4,4 Mio. m<sup>2</sup>, was einer Leerstandsquote von ca. 5 % entspricht.

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

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

Ausländisches Kapital ist weiterhin einer der treibenden Kräfte für das unvermindert hohe Transaktionsvolumen, da dieses ungebrochen verstärkt in deutsche Gewerbeimmobilien investiert wird. Dieser Trend wird sich im Weiteren auch für die Jahre 2017 und 2018 fortsetzen und somit ist davon auszugehen, dass sich das Transaktionsvolumen weiterhin auf hohem Niveau bewegen wird.

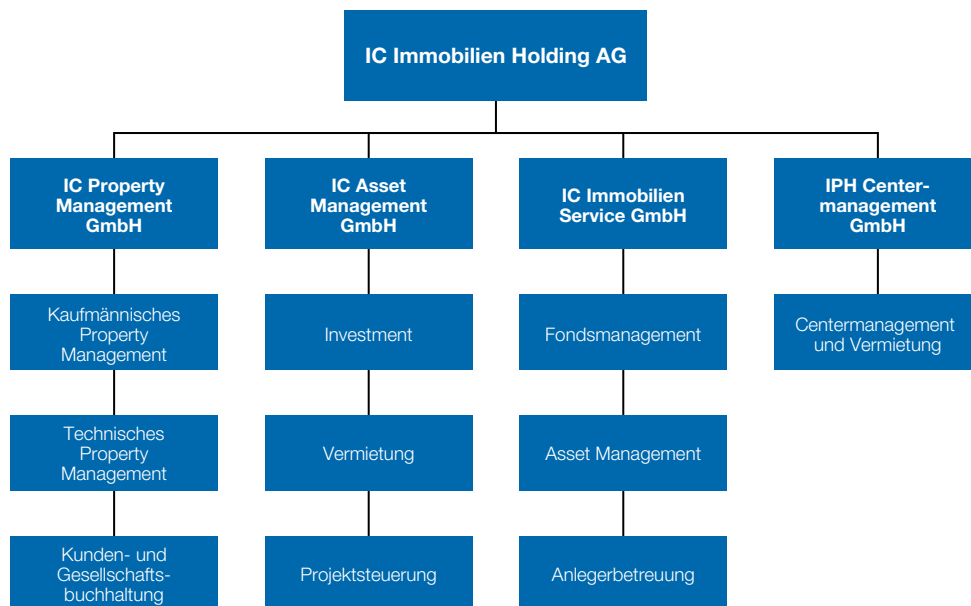
Obwohl der Konzern auch in 2016 einen Jahresfehlbetrag ausweist, konnte die Unternehmensgruppe im Gegensatz zum Vorjahr 2015 von diesen positiven Entwicklungen ebenfalls in Teilbereichen profitieren und das Konzernergebnis erheblich verbessern. Diese positive Entwicklung steht im Einklang mit der neuen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

## 2. Die IC Immobilien Gruppe

Die IC Immobilien Gruppe ist einer der größten unabhängigen Full-Service-Dienstleister für gewerbliche Immobilien in Deutschland. Wir arbeiten seit ca. 30 Jahren mit nationalen und internationalen Investoren zusammen, betreuen mehr als € 10 Mrd. Assets under Management verteilt auf über ca. 770 Objekte und bieten dabei ein vollumfängliches Leistungsspektrum aus Property Management, Asset Management, Projektsteuerung, Centermanagement, Vermietung, Investment und Fondsmanagement. Zu unseren Kunden gehören nationale wie internationale institutionelle Investoren, Immobilienfonds, Versicherungskonzerne, Pensionskassen, Stiftungen, Family Offices u. a. Darüber hinaus betreuen wir ca. 50 Geschlossene Immobilienfonds und Leasingfonds für mehr als 20.000 Anleger. Mit einer regionalen Präsenz von sieben Niederlassungen sind wir an den TOP Immobilienstandorten in Deutschland vertreten. Unser leistungsstarkes SAP-System ist ein wesentlicher Baustein für unsere qualitativ hochwertigen Dienstleistungen – darüber hinaus verfügen wir über langjährige Erfahrung mit anderen nationalen und internationalen IT-Systemen wie z.B. YARDI, MRI, IMS u. a.

## Die Struktur der IC Immobilien Gruppe

Der Konzern besteht aus der IC Immobilien Holding AG und den wesentlichen operativen Gesellschaften: IC Property Management GmbH, IC Asset Management GmbH, IC Immobilien Service GmbH und IPH Centermanagement GmbH. Hinzu kommt der Bereich Beteiligungen. Hierunter ist die Beteiligung an der MIM GmbH & Co. Immobilien KG zu verstehen. Die IC Immobilien Holding AG wird zusammen mit ihren operativen Gesellschaften auch als IC Immobilien Gruppe bezeichnet.



### 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.

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

### 2.2 IC Property Management GmbH

Unsere Property Management Dienstleistung umfasst ganzheitlich alle Aspekte des kaufmännischen, technischen und buchhalterischen Property Managements der von uns bundesweit betreuten Immobilien unserer Kunden. Dies schließt selbstverständlich auch die Steuerung aller weiteren extern beauftragten Dienstleister ein.

Rechtlich geschieht dieses über die Gesellschaften IC Property Management GmbH und die IC Treveria Property Management GmbH. Die beiden genannten Gesellschaften sind an den Standorten München, Stuttgart, Frankfurt am Main, Chemnitz, Düsseldorf, Berlin und Hamburg präsent. Durch die dezentrale Aufstellung des Property Managements wird die lokale und schnelle Betreuung der Objekte und der Mieter vor Ort gewährleistet.

Mittelfristig ist die Verschmelzung aller Property Management Aktivitäten in einer IC Property Managementgesellschaft geplant. In 2016 erfolgten bereits die Verschmelzungen der IC Property Verwaltungs GmbH (vormals Colliers International Management GmbH) und der Azur PropertyOne GmbH auf die IC Property Management GmbH.

Der Bereich Kundenbuchhaltung wurde im ersten Halbjahr 2016 am Standort Berlin zusammengeführt, um künftig noch effizienter auf die vorhandenen Markt- und Kundenbedürfnisse reagieren zu können.

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

### 2.3 IC Asset Management GmbH

Im Bereich 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, Bauingenieuren und Technikern begleitet Umbaumaßnahmen, Revitalisierungen, kleine, mittel- und großflächige Mietflächenausbauten u.a. und erhält und optimiert so den Wert der Immobilien unserer Kunden. Insofern verstehen wir uns als klassischer Projektsteuerer.

Die vormals für diese Dienstleistungen handelnde Gesellschaft IC Technik GmbH wurde in 2016 auf die IC Asset Management GmbH verschmolzen.

## 2.4 IC Immobilien Service GmbH

### Fondsmanagement

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

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

Die IPH Centermanagement GmbH (ein Joint Venture der IPH Handelsimmobilien GmbH, der BBE Handelsberatung 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

Hiermit ist die Beteiligung unserer Unternehmensgruppe an der MIM GmbH & Co. Immobilien KG gemeint.

## 3. Ertragslage

Die Umsätze verminderten sich im Vorjahresvergleich von € 18,5 Mio. um € 1,6 Mio. bzw. um 8,5% auf € 16,9 Mio. Im Vorjahr beinhalten die Umsätze noch € 1,7 Mio. aus der vollkonsolidierten Immobiliengesellschaft BBV Immobilien-Fonds Nr. 8 GmbH & Co. KG (BBV 8). Der Verkauf der Anteile an dieser Gesellschaft zum 30. Juni 2015 erklärt im Wesentlichen die Umsatzverminderung im Vorjahresvergleich. Somit konnten die Umsätze aus dem operativen Geschäft im Vergleich zum Vorjahr leicht gesteigert werden.

Das Betriebsergebnis verbesserte sich im Vorjahresvergleich von € -9,3 Mio. um € 5,9 Mio. auf € -3,4 Mio. Ursächlich sind hierfür Verbesserungen fast aller im Betriebsergebnis enthaltenen Positionen. Im Vorjahr waren diese Positionen durch einmalige Effekte im Zusammenhang mit der Entkonsolidierung des BBV 8, vorgenommenen Wertberichtigungen auf Forderungen sowie durch Aufwendungen im Zusammenhang mit der Neuausrichtung und Restrukturierung der Unternehmensgruppe belastet.

Der Materialaufwand erhöhte sich aufgrund höherer Ausgaben für Fremdleistungen in Zusammenhang mit Geschäftsaktivitäten mit der Gesellschaft IPH Centermanagement GmbH (ein Joint Venture der IPH Handelsimmobilien GmbH, der BBE Handelsberatung GmbH und unserer Unternehmensgruppe).

Im Geschäftsjahr 2016 konnten die Personalaufwendungen um € 2,1 Mio. deutlich reduziert werden. Diese Entwicklung ist Folge der eingeleiteten Effizienzsteigerungsmaßnahmen im Rahmen des Umstrukturierungsprozesses der Unternehmensgruppe. Ferner konnten Aufwendungen für den laufenden Umstrukturierungsprozess wesentlich reduziert werden.

Die Abschreibungen auf das Anlagevermögen reduzierten sich deutlich von € 2,0 Mio. um € 1,9 Mio. auf € 0,1 Mio. im Wesentlichen bedingt durch einmalige Aufwendungen im Vorjahr.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen konnten deutlich von € 10,4 Mio. um € 4,4 Mio. auf € 6,0 Mio. reduziert werden. Im Vorjahr war diese Position durch einmalige Effekte im Zusammenhang mit der Entkonsolidierung des BBV 8 (€ 2,8 Mio.), durch vorgenommene Wertberichtigungen auf Forderungen sowie durch angefallene Beratungsaufwendungen, belastet.

Auch die Zinsaufwendungen konnten gegenüber dem Vorjahr aufgrund des durchschnittlich niedrigeren Fremdkapitals um € 0,6 Mio. auf € 0,3 Mio. gesenkt werden.

Ebenso war der Steueraufwand im Vorjahr einmalig durch die Wertberichtigung auf aktive latente Steuern in Höhe von € 1,1 Mio. belastet.

Der Konzernjahresfehlbetrag für 2016 verbesserte sich somit im Vorjahresvergleich deutlich um € 7,6 Mio. auf € -3,7 Mio.

## 4. Vermögens- und Finanzlage

### 4.1 Wesentliche Entwicklungen im Konzern

#### Aktiva

##### Langfristige Vermögenswerte

Sowohl innerhalb der immateriellen Vermögensgegenstände als auch innerhalb des Sachanlage- und des Finanzanlagevermögens gab es im Geschäftsjahr keine wesentlichen Veränderungen in Form von Investitionen, Abgängen oder Abschreibungen.

##### Kurzfristige Vermögenswerte

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen erhöhten sich im Jahresvergleich leicht um € 0,1 Mio. Zweifelhafte Forderungen wurden im Geschäftsjahr in Höhe von € 0,1 Mio. wertberichtigt. Die positive Entwicklung der liquiden Mittel, die sich um € 4,9 Mio. erhöht haben, ergibt sich aus der Kapitalflussrechnung (siehe 4.2).

#### Passiva

##### Eigenkapital

Das gezeichnete Kapital ist gegenüber dem Vorjahr unverändert. Die Kapitalrücklage erhöhte sich um € 6,7 Mio. aufgrund von Zuzahlungen in die freien Kapitalrücklagen von Aktionären. Während im Vorjahr noch ein Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag in Höhe von € 3,0 Mio. zu Buche stand, wird im Geschäftsjahr 2016 trotz des negativen Konzernergebnisses wieder ein leicht positives Eigenkapital von € 0,1 Mio. ausgewiesen.

##### Rückstellungen und Verbindlichkeiten

Die Rückstellungen für Pensionen haben sich aufgrund des verwendeten leicht verminderten Zinssatzes etwas erhöht. Die Verminderung der sonstigen Rückstellungen um € 0,9 Mio. ist im Wesentlichen mit € 0,4 Mio. auf die Verminderung von Rückstellungen für Mietgarantien, mit € 0,2 Mio. auf die Verminderung von Rückstellungen im Personalbereich sowie mit € 0,2 Mio. auf die Verminderung von Rückstellungen für Rückbauverpflichtungen zurückzuführen.

Die Erhöhung der sonstigen Verbindlichkeiten resultiert vornehmlich aus der Aufnahme von Darlehen zur Finanzierung des laufenden Geschäftsbetriebs.

#### Investitionen

Wesentliche Investitionen in das Anlagevermögen wurden in 2016 nicht getätigt. Es bestehen weiterhin auch keine wesentlichen Investitionsverpflichtungen.

### 4.2 Liquidität

Der Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit war im Geschäftsjahr 2016 mit € 3,9 Mio. negativ. Ebenso war auch der Cashflow aus der Investitionstätigkeit in Höhe von € 0,3 Mio. negativ. Finanziert wurde diese Entwicklung durch einen positiven Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von € 8,9 Mio., der im Wesentlichen € 6,7 Mio. aufgrund von Zuzahlungen von Aktionären in die freien Kapitalrücklagen als auch € 2,9 Mio. durch die Aufnahme von Darlehen beinhaltet. Unter Berücksichtigung von Auswirkungen von Konsolidierungskreisänderungen auf den Finanzmittelfonds in Höhe von € 0,2 Mio. erhöhten sich die liquiden Mittel entsprechend von € 2,4 Mio. um € 4,9 Mio. auf € 7,3 Mio.

Der Konzern konnte in 2016 jederzeit seinen Zahlungsverpflichtungen nachkommen.

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

Der in dem Konsolidierungsjahr 2016 erzielte Jahresfehlbetrag liegt mit € -3,7 Mio. geringfügig besser als der im Vorjahr für das Jahr 2016 prognostizierte Jahresfehlbetrag von € -3,8 Mio. Im Rahmen der angekündigten Umstrukturierung und Neupositionierung der Unternehmensgruppe konnten nach Ansicht des Vorstands daher bereits wesentliche Meilensteine erreicht werden, sodass sich die Unternehmensgruppe innerhalb des vorgegebenen Zeitplans befindet und das Geschäftsjahr 2016 somit insgesamt als zufriedenstellend anzusehen ist.

## 5. Mitarbeiter

Per 31. Dezember 2016 betrug die Mitarbeiterzahl 188 Mitarbeiter. Im Jahresdurchschnitt 2016 waren 204 Mitarbeiter gegenüber 240 Mitarbeitern im Vorjahr beschäftigt. 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.

### Risiken in den Geschäftsbereichen

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

#### 1. IC Property Management

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

#### 2. IC Asset Management

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

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

#### 3. IC Fondsmanagement

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

Hinzu kommen jedoch:

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

#### 4. Beteiligungen

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

### Übergeordnete Risiken der Unternehmensgruppe

- Grundsätzlich besteht in der Unternehmensgruppe ein Risiko in der rechtzeitigen, ausreichenden, kapazitiven und qualitativen Personalbesetzung.
- Ferner ist die Unternehmensgruppe im besonderen Maße von einer beständig funktionierenden IT und sonstiger technischer Infrastruktur abhängig.
- Auf der Liquiditätsseite besteht insbesondere ein Risiko darin, dass die Auftraggeber nicht oder nicht zeitgerecht ihre Vergütungen an die Unternehmensgruppe zahlen. Ferner bestehen mit verschiedenen Fremdkapitalgebern kurzfristige Vereinbarungen, von deren Prolongation 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. Gegenwärtig wird davon ausgegangen, dass die eingeleiteten Restrukturierungsmaßnahmen in den kommenden zwei Jahren zu einer erheblichen Verbesserung der Ertragspotentiale der Tochtergesellschaften führen werden.

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

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

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

Die Restrukturierung setzt die Verfügbarkeit der Refinanzierung voraus, die unseres Erachtens durch die bestehenden vertraglichen Vereinbarungen sowie die avisierten weiteren Finanzierungen für das Geschäftsjahr 2018 nachhaltig gewährleistet ist. Vor diesem Hintergrund sieht das Management der Gesellschaft keine Veranlassung, den Konzernabschluss nicht unter der Annahme der Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufzustellen.

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

## 7. Chancen- und Prognosebericht

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

- Die in 2016 abgeschlossene Verlagerung und Zentrierung der Aktivitäten der Holding in Frankfurt am Main ermöglichen eine effizientere Steuerung von Zentralbereichen und einen schnelleren und effizienteren Austausch mit potentiellen, insbesondere auch internationalen Kunden.
- Die in 2016 abgeschlossene Zentrierung der Kundenbuchhaltung in Berlin ermöglicht eine effizientere, flexiblere und qualitativ hochwertigere Erbringung dieser Dienstleistung. Der direkte Austausch mit dem nun ebenfalls dort zentrierten IT-Bereich wird diese Entwicklung unterstützen und zusätzlich beschleunigen.
- Durch die weitere Standardisierung von Dienstleistungsprozessen lassen sich noch zusätzliche Effizienzpotenziale realisieren und die Qualität in der Betreuung der Kunden und der Mandate verbessern.
- Durch den Ausbau der gesamten Geschäftsaktivitäten lassen sich Ausfälle oder Abgänge einzelner Mandate leichter kompensieren.
- Durch das umfassende Leistungsspektrum lassen sich auch gezielt Zusatzerträge oder spezielle Kundenaufträge akquirieren, die zu Sondererträgen führen.
- Mit der erreichten Größe und Präsenz am Markt wird die Unternehmensgruppe, wie bereits im Geschäftsjahr 2016, auch zukünftig vermehrt in die Vergabe neuer, größerer Dienstleistungsaufträge einbezogen und kann so ihre Wachstumsstrategie gezielt fortsetzen.
- Mit dem sukzessiven Verkauf der nicht dem Kerngeschäft dienenden Beteiligungen reduzieren sich die Risiken im Immobilien- und Beteiligungsbereich.

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

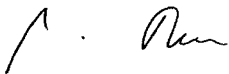
Die Unternehmensgruppe befindet sich inmitten des angekündigten und geplanten Umstrukturierungsprozesses. Dieser Prozess soll der effizienteren Aufstellung der Unternehmensgruppe, insbesondere auch der zugrunde liegenden Prozesse im Kerngeschäftsfeld Property und Asset Management, dienen. Des Weiteren wird das gesamte Leistungsspektrum der Unternehmensgruppe neu geordnet und auf die Bedürfnisse unserer Kunden fokussiert. Die konsequente Umsetzung der getroffenen Maßnahmen im Rahmen der Umstrukturierung der Unternehmens-



gruppe schreitet stetig voran und ist zum heutigen Zeitpunkt im weitesten Sinne abgeschlossen. Es ist davon auszugehen, dass die vollständige Umstrukturierungsphase zum Ende des Geschäftsjahres 2017 vollzogen sein wird.

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

Frankfurt am Main, den 3. Juli 2017



Markus Reinert FRICS  
Vorstandsvorsitzender / CEO



Marc Balkenhol  
Vorstand / COO



Joachim Sauer  
Vorstand / CFO

# Konzern-Bilanz

## Aktiva

		31. Dezember	
in T€	Anhang	2016	2015
<b>Anlagevermögen</b>			
Immaterielle Vermögensgegenstände	(3)	38,4	18,8
Sachanlagen	(4)	227,3	167,1
Finanzanlagen	(5)	424,2	344,0
<b>Anlagevermögen Gesamt</b>		<b>689,9</b>	<b>529,9</b>
<b>Umlaufvermögen</b>			
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	(6)	3.030,1	3.229,8
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		7.323,9	2.406,2
<b>Umlaufvermögen Gesamt</b>		<b>10.354,0</b>	<b>5.636,0</b>
Rechnungsabgrenzungsposten		16,9	25,7
Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag		0,0	2.991,2
<b>Aktiva Gesamt</b>		<b>11.060,8</b>	<b>9.182,8</b>

## Passiva

in T€	Anhang	31. Dezember	
		2016	2015
<b>Eigenkapital</b>	(7)		
Gezeichnetes Kapital		3.011,7	3.011,7
Kapitalrücklage		22.493,0	15.793,0
Erwirtschaftetes Eigenkapital		(25.454,5)	(21.795,9)
Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag		0,0	2.991,2
<b>Eigenkapital Gesamt</b>		<b>50,2</b>	<b>0,0</b>
<b>Rückstellungen</b>			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	(8)	2.092,2	1.984,5
Steuerrückstellungen		51,3	34,2
Sonstige Rückstellungen	(9)	3.731,3	4.671,9
<b>Rückstellungen Gesamt</b>		<b>5.874,8</b>	<b>6.690,6</b>
<b>Verbindlichkeiten</b>	(10)		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		688,8	233,4
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht		246,6	286,8
Sonstige Verbindlichkeiten		4.200,4	1.972,0
<b>Verbindlichkeiten Gesamt</b>		<b>5.135,8</b>	<b>2.492,2</b>
<b>Passiva Gesamt</b>		<b>11.060,8</b>	<b>9.182,8</b>

## Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

in T€	Anhang	2016	2015
Umsatzerlöse	(13)	16.946,4	18.523,0
Sonstige betriebliche Erträge	(14)	869,6	651,5
Materialaufwand	(15)		
– Aufwendungen für bezogene Leistungen		(1.673,8)	(567,9)
Personalaufwand	(16)		
– Löhne und Gehälter		(11.299,8)	(13.648,5)
– Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung		(2.079,6)	(1.873,1)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		(108,4)	(1.996,9)
Sonstige betriebliche Aufwendungen	(17)	(6.042,7)	(10.407,2)
<b>Betriebsergebnis</b>		<b>(3.388,3)</b>	<b>(9.319,1)</b>
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		27,9	27,0
Abschreibungen auf Finanzanlagen		(35,0)	(57,2)
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	(18)	(259,5)	(824,4)
Steuern vom Einkommen und Ertrag	(19)	2,2	(5,7)
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		<b>(3.652,7)</b>	<b>(10.179,4)</b>
Sonstige Steuern		(5,9)	0,0
Latente Steuern	(19)	0,0	(1.061,5)
<b>Jahresfehlbetrag</b>		<b>(3.658,6)</b>	<b>(11.240,9)</b>
davon:			
Ergebnisanteile anderer Gesellschafter		0,0	249,3
Auf die Konzerngesellschaften entfallender Jahresfehlbetrag		(3.658,6)	(11.490,2)

## Konzern-Eigenkapitalspiegel

in T€	Den Aktionären der IC AG zustehendes Kapital			Anteile anderer Gesellschafter	Eigenkapital Gesamt
	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Erwirtschaftetes Eigenkapital		
Stand 01.01.2015	3.011,7	12.793,0	(10.305,8)	9.746,3	15.245,2
Jahresüberschuss	0,0	0,0	(11.490,2)	249,3	(11.240,9)
Zu-/Abgänge	0,0	3.000,0	0,0	(9.995,6)	(6.995,6)
<b>Stand 31.12.2015</b>	<b>3.011,7</b>	<b>15.793,0</b>	<b>(21.795,9)</b>	<b>0,0</b>	<b>(2.991,2)</b>
Jahresüberschuss	0,0	0,0	(3.658,6)	0,0	(3.658,6)
Zu-/Abgänge	0,0	6.700,0	0,0	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>0,0</b>	<b>50,2</b>

## Konzern-Kapitalflussrechnung

in T€	Geschäftsjahr	
	2016	2015
<b>Zahlungsströme aus betrieblicher Tätigkeit</b>		
Konzernjahresüberschuss/-fehlbetrag	(3.658,6)	(11.240,9)
Steueraufwand(-ertrag)	3,6	1.067,2
Zinsaufwendungen	259,5	824,4
Zinserträge	(27,9)	(27,0)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	143,4	1.996,9
Ergebnis aus dem Abgang von Konzernunternehmen	0,0	2.342,2
Ergebnis aus dem Abgang von Finanzanlagen	0,0	84,4
(Zunahme) Abnahme von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	(145,3)	1.191,1
Zunahme (Abnahme) von Rückstellungen	(815,8)	3.435,6
Zunahme (Abnahme) von Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	455,4	(387,6)
(Erhöhung) Verminderung von Forderungen gegenüber Beteiligungsgesellschaften	(64,9)	0,4
Verminderung von sonstigen Vermögensgegenständen	409,9	(438,1)
Übrige Aktiva und Passiva soweit nicht Investitions- oder Finanzierungstätigkeit	(413,0)	(312,1)
(Auszahlungen) Einzahlungen für Ertragsteuern	(3,6)	0,0
<b>Mittelzufluss (Mittelabfluss) aus betrieblicher Tätigkeit</b>	<b>(3.857,3)</b>	<b>(1.463,5)</b>
<b>Zahlungsströme aus Investitionstätigkeit</b>		
Ausgaben für übrige Investitionen		
– Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	(188,2)	(9,3)
– Finanzanlagen	(115,2)	0,0
Einnahmen aus dem Abgang von		
– Finanzanlagen	0,0	8.458,0
Zinseinnahmen	2,7	27,0
<b>Mittelzufluss (Mittelabfluss) aus Investitionstätigkeit</b>	<b>(300,7)</b>	<b>8.475,7</b>

in T€	Geschäftsjahr	
	2016	2015
<b>Zahlungsströme aus Finanzierungstätigkeit</b>		
Einnahmen aus Zuführung Kapitalrücklage	6.700,0	3.000,0
Rückzahlung von Bankkrediten	0,0	(4.000,3)
Aufnahme sonstiger Finanzverbindlichkeiten	2.850,0	0,0
Rückzahlung sonstiger Finanzverbindlichkeiten	(341,1)	(5.319,0)
Zinsausgaben	(264,8)	(500,9)
<b>Mittelzufluss (Mittelabfluss) aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>8.944,1</b>	<b>(6.820,2)</b>
Auswirkung von Konsolidierungskreisänderungen	131,6	(2.093,8)
Veränderung der liquiden Mittel	4.917,7	(1.901,8)
Liquide Mittel zu Beginn des Jahres	2.406,2	4.308,0
<b>Liquide Mittel am Ende des Jahres</b>	<b>7.323,9</b>	<b>2.406,2</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 erstmalig die Anwendung der Vorschriften des HGB i. d. F. des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG). Wesentliche Auswirkungen auf die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden ergeben sich hierdurch nicht.

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

### Fortführung der Unternehmenstätigkeit

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

### Konsolidierungskreis und Konsolidierungsmethoden

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



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

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

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

Die mit Wirkung zum 1. Januar 2016 erworbene IC Property Verwaltungs GmbH, Unterschleißheim (vormals: Colliers International Management GmbH, München), wurde im Geschäftsjahr 2016 ebenfalls auf die IC Property Management GmbH, München, verschmolzen. Stille Reserven oder stille Lasten in den Vermögensgegenständen und Schulden lagen nicht vor. Aus dem Erwerb ergab sich ein passivischer Unterschiedsbetrag von T€ 112,5, der vor dem Hintergrund eines lucky buys erfolgswirksam ausgebucht werden konnte. Weitere wesentliche Auswirkungen durch diesen Erwerb auf den Konzern ergeben sich nicht.

Das mit Wirkung zum 1. Januar 2016 erworbene Joint Venture IPH Centermanagement GmbH, München, an dem die IC Immobilien Holding AG 33,3% 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 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. Aus dem Erwerb ergab sich ein Geschäfts- oder Firmenwert in Höhe von T€ 10,8, der aus Wesentlichkeitsgesichtspunkten sofort erfolgswirksam erfasst wurde. In der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung entfällt nach Quotenkonsolidierung ein Jahresfehlbetrag von T€ 185 auf die neu erworbene Gesellschaft, der im Wesentlichen auf Aufwendungen im Zusammenhang mit der Implementierung des gemeinsamen Geschäftsbetriebes zurückzuführen ist.

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

#### Immaterielle Vermögensgegenstände

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

#### Software

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

#### Sachanlagen

Gebäude werden zu Konzernanschaffungskosten abzüglich linearer Abschreibungen auf Basis der Restnutzungsdauer abgeschrieben. Mietereinbauten in angemieteten Geschäftsräumen sowie Betriebs- und Geschäftsausstattung (insbesondere Fahrzeuge) werden zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert und linear über die Restnutzungsdauer abgeschrieben. Gewinne und Verluste aus Abgängen ergeben sich aus der Differenz zwischen Veräußerungserlös und Buchwert und werden in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

#### 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.

### 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 01.01.2016	3.583,0	1.586,5	5.169,5
Zugänge	10,8	44,7	55,5
Abgänge	0,0	0,0	0,0
<b>Stand 31.12.2016</b>	<b>3.593,8</b>	<b>1.631,2</b>	<b>5.225,0</b>
<b>Aufgelaufene Abschreibungen</b>			
Stand 01.01.2016	3.583,0	1.567,7	5.150,7
Zugänge	10,8	25,1	35,9
Abgänge	0,0	0,0	0,0
<b>Stand 31.12.2016</b>	<b>3.593,8</b>	<b>1.592,8</b>	<b>5.186,6</b>
<b>Buchwerte</b>			
Stand 01.01.2016	0,0	18,8	18,8
<b>Stand 31.12.2016</b>	<b>0,0</b>	<b>38,4</b>	<b>38,4</b>

Der Goodwill in Höhe von T€ 10,8 betrifft den Erwerb von 33,3% der Anteile an der IPH Centermanagement GmbH. Dieser wurde sofort in voller Höhe abgeschrieben.

**(4) Sachanlagen**

in T€	Grundstücke und Gebäude	Betriebs- und Geschäftsaus- stattung	Gesamt
<b>Anschaffungskosten</b>			
Stand 01.01.2016	0,0	1.019,8	1.019,8
Zugänge	0,0	132,7	132,7
Abgänge	0,0	0,0	0,0
<b>Stand 31.12.2016</b>	<b>0,0</b>	<b>1.152,5</b>	<b>1.152,5</b>
<b>Aufgelaufene Abschreibungen</b>			
Stand 01.01.2016	0,0	852,7	852,7
Zugänge	0,0	72,5	72,5
Abgänge	0,0	0,0	0,0
<b>Stand 31.12.2016</b>	<b>0,0</b>	<b>925,2</b>	<b>925,2</b>
<b>Buchwerte</b>			
Stand 01.01.2016	0,0	167,1	167,1
<b>Stand 31.12.2016</b>	<b>0,0</b>	<b>227,3</b>	<b>227,3</b>

Die Veränderung der Sachanlagen resultiert im Wesentlichen aus Investitionen in Büroausstattung bedingt durch den Umzug unserer Niederlassung von Unterschleißheim nach München sowie aufgrund planmäßiger Abschreibungen.

## (5) Finanzanlagen

in T€	Andere Beteiligungen	Ausleihungen an Beteiligungsunternehmen	Gesamt
<b>Anschaffungskosten</b>			
Stand 01.01.2016	881,3	0,0	881,3
Zugänge	0,0	115,2	115,2
Abgänge	0,0	0,0	0,0
Stand 31.12.2016	881,3	115,2	996,5
<b>Aufgelaufene Abschreibungen</b>			
Stand 01.01.2016	537,3	0,0	537,3
Zugänge	35,0	0,0	35,0
Abgänge	0,0	0,0	0,0
Stand 31.12.2016	572,3	0,0	572,3
<b>Buchwerte</b>			
Stand 01.01.2016	344,0	0,0	344,0
Stand 31.12.2016	309,0	115,2	424,2

Die bilanzierten anderen Beteiligungen betreffen die 6,93 % Beteiligung an der MIM GmbH & Co. Immobilien KG, Zorneding, auf die eine außerplanmäßige Abschreibung von T€ 35,0 vorgenommen wurde.

Der Zugang bei den Ausleihungen an Beteiligungsunternehmen betrifft ein Darlehen an die IPH Centermanagement GmbH.

## (6) Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

in T€	31. Dezember	
	2016	2015
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.405,6	2.260,3
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	180,1	0,0
Sonstige Vermögensgegenstände	444,4	969,5
	<b>3.030,1</b>	<b>3.229,8</b>

Der leichte Anstieg der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen resultiert aus einem zum Geschäftsjahresende 2016 vergleichsweise höheren Umsatz als im Vorjahr. Im Geschäftsjahr sind Wertberichtigungen in Höhe von T€ 125,7 (Vj.: T€ 844,3) gebildet worden. Die Restlaufzeiten der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

Die Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, bestehen gegenüber der Gesellschaft IPH Centermanagement GmbH und haben eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

Die sonstigen Vermögensgegenstände enthalten im Wesentlichen Barkautionen in Höhe von T€ 150,6 (Vj.: T€ 94,5), Sicherheitsleistungen von T€ 150,0 (Vj.: T€ 0), Steuerforderungen von T€ 46,5 (Vj.: T€ 201,0) sowie kurzfristige Darlehensforderungen von T€ 0 (Vj.: T€ 487,7). Die sonstigen Vermögensgegenstände haben in Höhe von T€ 300,6 eine Restlaufzeit von über einem Jahr.

## (7) Eigenkapital

### Gezeichnetes Kapital

Das gezeichnete Kapital beträgt zum 31. Dezember 2016 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.

### Genehmigtes Kapital

Der Vorstand wurde per Beschluss der Hauptversammlung vom 14. August 2012 mit Zustimmung des Aufsichtsrates ermächtigt, das Grundkapital bis zum 11. August 2017 durch Bareinlagen und/oder Sacheinlagen einmalig oder mehrmals von bis zu insgesamt T€ 1.500,0 zu erhöhen (genehmigtes Kapital 2012/I).

### Kapitalrücklage

Die Kapitalrücklage enthält Agien aus Kapitalerhöhung. Im Geschäftsjahr erfolgten durch Aktionäre Zuzahlungen in die freien Kapitalrücklagen in Höhe von insgesamt T€ 6.700,0.

### Erwirtschaftetes Eigenkapital

Es handelt sich um die im Konzern entstandenen aufgelaufenen Verluste.

### Eigenkapital Gesamt

Während sich zum 31. Dezember 2015 noch ein Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag in Höhe von T€ 2.991,2 ermittelte, wird zum 31. Dezember 2016 wieder ein insgesamt positives Eigenkapital von T€ 50,2 ausgewiesen.

## (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 angewandten Rechnungszinsfuß wurde im Geschäftsjahr – wie auch bereits im Vorjahr – von der im Januar 2016 beschlossenen Gesetzesänderung Gebrauch gemacht, statt dem 7-Jahres-Durchschnittszins einen 10-Jahres-Durchschnittszinssatz anzuwenden. Der zugrundeliegende Rechnungszinsfuß beträgt 4,01 % p. a. statt 3,24 %. Aufgrund dieser Bewertungsänderung ergibt sich eine um T€ 255 niedrigere Pensionsrückstellung (Vj.: T€ 134). Dieser Unterschiedsbetrag ist nach § 253 Abs. 6 HGB ausschüttungssperret. 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 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 nach den Vorschriften des BilRUG aufgrund des Wegfalls des außerordentlichen Ergebnisses in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen erfasst wurde. Das Vorjahr wurde entsprechend angepasst. Der verbleibende Unterschiedsbetrag, der bislang nicht verteilt wurde, beträgt T€ 191,2.

### (9) Sonstige Rückstellungen

Die Verminderung der sonstigen Rückstellungen um T€ 940,6 resultiert im Wesentlichen mit T€ 408,6 aus der Verminderung der Rückstellung für Mietgarantien (T€ 151,7; Vj.: T€ 560,3), mit T€ 221,6 aus der Verminderung der Personalarückstellungen (T€ 1.260,0; Vj.: T€ 1.481,6), mit T€ 194,0 aus der Verminderung der Rückstellung für Rückbauverpflichtungen (T€ 75,0; Vj.: T€ 269,0) sowie mit T€ 106,5 aus der Verminderung der Rückstellung für drohende Verluste aus schwebenden Geschäften (T€ 934,5; Vj.: T€ 1.041,0).

### (10) Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten weisen folgende Restlaufzeiten auf:

	bis zu einem Jahr		ein bis fünf Jahre		mehr als fünf Jahre		Gesamt	
	31. Dezember		31. Dezember		31. Dezember		31. Dezember	
in T€	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	688,8	233,4	0,0	0,0	0,0	0,0	688,8	233,4
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	246,6	286,8	0,0	0,0	0,0	0,0	246,6	286,8
Sonstige Verbindlichkeiten	4.200,4	1.220,5	0,0	751,5	0,0	0,0	4.200,4	1.972,0
	<b>5.135,8</b>	<b>1.740,7</b>	<b>0,0</b>	<b>751,5</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>5.135,8</b>	<b>2.492,2</b>

Der Anstieg der sonstigen Verbindlichkeiten um T€ 2.228,3 beruht im Wesentlichen auf dem Anstieg der hier ausgewiesenen Darlehen von T€ 751,6 um T€ 3.005,7 auf T€ 3.757,3. Ferner enthält diese Position Verbindlichkeiten aus Steuern in Höhe von T€ 252,8 (Vj.: T€ 270,4).

### (11) Haftungsverhältnisse und schwebende Rechtsstreitigkeiten

Die IC Immobilien Service GmbH haftet als ehemalige Komplementärin der MIM GmbH & Co. Immobilien KG gegenüber der Deutsche Genossenschafts- Hypothekenbank AG, Hamburg, für einen dem Beteiligungsunternehmen gewährten Kredit über T€ 648,0. Mit einer Inanspruchnahme wird aufgrund der Vermögens- und Ertragslage der Gesellschaft nicht gerechnet.

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

## (12) 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	
	2016	2015
Innerhalb eines Jahres	1.983,0	1.755,3
Zwischen 1 bis 5 Jahren	3.518,3	1.897,3
Nach mehr als 5 Jahren	195,4	28,4
	<b>5.696,7</b>	<b>3.681,0</b>

## (13) Umsatzerlöse

in T€	31. Dezember	
	2016	2015
Property- und Asset Management (inkl. Fondsgeschäft)	15.854,0	14.946,5
Projektsteuerung	1.092,4	1.867,6
Immobilien	0,0	1.708,9
	<b>16.946,4</b>	<b>18.523,0</b>

Die Umsätze verminderten sich im Vorjahresvergleich von T€ 18.523,0 um T€ 1.576,6 bzw. um 8,5% auf T€ 16.946,4. Im Vorjahr beinhalten die Umsätze noch T€ 1.708,9 aus der vollkonsolidierten Immobiliengesellschaft BBV Immobilien-Fonds Nr. 8 GmbH & Co. KG (BBV 8). Der Verkauf der Anteile an dieser Gesellschaft zum 30. Juni 2015 erklärt im Wesentlichen die Umsatzverminderung im Vorjahresvergleich. Somit konnten die Umsätze aus dem operativen Geschäft im Vergleich zum Vorjahr leicht gesteigert werden.

## (14) Sonstige betriebliche Erträge

Im Vergleich zum Vorjahr erhöhten sich die sonstigen betrieblichen Erträge auf T€ 869,6 (Vj.: T€ 651,5). Diese Position enthält T€ 585,2 aus der Auflösung von in Vorjahren gebildeten sonstigen Rückstellungen als auch T€ 74,4 aus der Auflösung von in Vorjahren gebildeten Einzelwertberichtigungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen. Des Weiteren ergab sich aus der Erstkonsolidierung der Anteile an der im Geschäftsjahr 2016 erworbenen und zwischenzeitlich verschmolzenen IC Property Verwaltungs GmbH, Unterschleißheim (vormals: Colliers International Management GmbH, München), ein passivischer Unterschiedsbetrag in Höhe von T€ 112,5. Dieser wurde vor dem Hintergrund eines sogenannten lucky buys im Geschäftsjahr 2016 als sonstiger betrieblicher Ertrag erfolgswirksam vereinnahmt.



## (15) Materialaufwand

in T€	Geschäftsjahr	
	2016	2015
<b>Aufwendungen für bezogene Leistungen</b>		
Fremdleistungen	(1.673,8)	(278,7)
Grundstücksaufwendungen	0,0	(177,3)
Instandhaltungen	0,0	(63,7)
Sonstiges	0,0	(48,2)
	<b>(1.673,8)</b>	<b>(567,9)</b>

Der Materialaufwand beinhaltet im Geschäftsjahr 2016 ausschließlich Aufwendungen für externe Dienstleister. Mit T€ 888,7 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.

## (16) Personalaufwand

in T€	Geschäftsjahr	
	2016	2015
Löhne und Gehälter	(11.299,8)	(13.648,5)
Soziale Abgaben	(2.079,6)	(1.873,1)
	<b>(13.379,4)</b>	<b>(15.521,6)</b>

Der deutliche Rückgang der Personalaufwendungen um T€ 2.142,2 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€ 179,3 (Vj.: T€ 718,5) enthalten.

## (17) Sonstige betriebliche Aufwendungen

Der deutliche Rückgang der sonstigen betrieblichen Aufwendungen von T€ 10.407,2 um T€ 4.364,5 auf T€ 6.042,7 resultiert aus mehreren Sachverhalten. Zum Einen wurde hier im Vorjahr ein einmaliger Verlust aus der Entkonsolidierung des BBV 8 in Höhe von T€ 2.754,7 ausgewiesen. Ferner reduzierten sich die vorgenommenen Wertberichtigungen auf Forderungen um T€ 718,3 auf T€ 125,7 (Vj.: T€ 844,0). Auch die Beratungs- und Prüfungskosten konnten mit T€ 468,8 im Vorjahresvergleich deutlich um T€ 352,3 reduziert werden (Vj.: T€ 821,1). Darüber hinaus konnten weitere Kosteneinsparungen in nahezu allen Bereichen erzielt werden.

### (18) Zinsen und sonstige Aufwendungen

Die Zinsen und sonstigen Aufwendungen konnten von T€ 824,4 um T€ 564,9 auf T€ 259,5 ebenfalls deutlich vermindert werden. Im Vorjahr enthielt diese Position noch T€ 294,8, die aus der Gesellschaft BBV 8 resultierten. 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€ 132,0 (Vj.: T€ 117,6).

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

Konsistent zum Vorjahr verzichtet die Unternehmensgruppe auch im Geschäftsjahr 2016 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€ 3.654,9 ergibt sich somit ein erwarteter Steuerertrag von T€ 1.026,3. Die Differenz zum tatsächlich ausgewiesenen Steuerertrag von T€ 2,2 resultiert aus der unterlassenen Aktivierung latenter Steuern auf steuerliche Verluste in 2016.

### (20) Vorstand und Aufsichtsrat

#### Vorstand

- Markus Reinert FRICS, Vorstandsvorsitzender / CEO, Korschbroich
- Joachim Sauer, Vorstand / CFO, Frankfurt am Main
- Marc Balkenhol, Vorstand / COO, Mannheim

#### Aufsichtsrat

- Dr. Rainer Stockmann, Vorsitzender, Rechtsanwalt, Berlin
- Christoph Groß, stellvertretender Vorsitzender, Wirtschaftsprüfer, Mainz
- Gerd Hille, Unternehmensberater, Frankfurt am Main

Die Bezüge des Vorstands betragen T€ 995,6 (Vj.: T€ 744,5).

Die Bezüge des Aufsichtsrats betragen T€ 22,5 (Vj.: T€ 23,1).

### (21) Gesamthonorar des Abschlussprüfers

Das Gesamthonorar des Abschlussprüfers belief sich auf T€ 93.

## (22) Anzahl der Arbeitnehmer

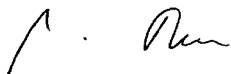
Die durchschnittliche Anzahl der Arbeitnehmer der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen beträgt:

	Jahresdurchschnitt	
	2016	2015
Holding	26	26
Operative Bereiche	178	214
<b>Gesamt</b>	<b>204</b>	<b>240</b>

## (23) Nachtragsbericht

Es liegen keine besonderen Ereignisse nach dem Bilanzstichtag vor.

Frankfurt am Main, den 3. Juli 2017



Markus Reinert FRICS  
Vorstandsvorsitzender / CEO



Marc Balkenhol  
Vorstand / COO



Joachim Sauer  
Vorstand / CFO

## 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 2016 bis 31. Dezember 2016 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, 3. Juli 2017

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, ist von Beruf Rechtsanwalt. Er ist Gründungs- und Namenspartner von GSK Stockmann, Rechtsanwälte und Notare.

**Christoph Groß** (geb. 1953) – 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) – geschäftsführender Gesellschafter der Hille GmbH, war zuletzt bis Dezember 2014 als Vorsitzender der Geschäftsführung der LBBW Immobilien Management GmbH tätig.

## Finanzkalender

Datum	Event	Ort
25. August 2017	Hauptversammlung	Frankfurt am Main

## Kontakt / Impressum

### Herausgeber

IC Immobilien Holding AG

### Besuchsadresse:

Hanauer Landstraße 293, 60314 Frankfurt

### Internetadresse:

[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.

