

Münchner Immobilien Center AG, Grünwald

**Bestätigungsvermerk
des unabhängigen Abschlussprüfers
zu dem Jahresabschluss zum 31. Dezember 2018**

Anlagenverzeichnis

Anlage 1	Bilanz zum 31. Dezember 2018
Anlage 2	Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2018
Anlage 3	Anhang für das Geschäftsjahr 2018
Anlage 4	Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften in der Fassung vom 1. Januar 2017

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Münchner Immobilien Center AG, Grünwald

Prüfungsurteil

Wir haben den Jahresabschluss der Münchner Immobilien Center AG, Grünwald, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2018 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2018 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018.

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

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses 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 Jahresabschlusses“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen 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 unser Prüfungsurteil zum Jahresabschluss zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger

Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft 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 Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft 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.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil zum Jahresabschluss 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 Jahresabschlusses 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 Jahresabschluss, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil 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 Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieses Systems der Gesellschaft 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 der Gesellschaft 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 Jahresabschluss aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser 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 die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.

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.

Leipzig, den 29. Juli 2019

Warth & Klein Grant Thornton AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Sebastian Koch
Wirtschaftsprüfer

Kathleen Hennig
Wirtschaftsprüferin

Anlage 1

Münchner Immobilien Center AG, Grünwald
Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018
Bilanz

A K T I V A	31.12.2018		31.12.2017		P A S S I V A		31.12.2018		31.12.2017	
	EUR	EUR	EUR	EUR			EUR	EUR	EUR	EUR
A. ANLAGEVERMÖGEN					A. EIGENKAPITAL					
I. Immaterielle Vermögensgegenstände Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		2,00		2,00	I. Gezeichnetes Kapital		15.050.000,00		15.050.000,00	
II. Sachanlagen andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		52.691,00		1.369,00	II. Gewinnrücklagen gesetzliche Rücklage		5.000,00		5.000,00	
III. Finanzanlagen 1. Anteile an verbundenen Unternehmen	100.000,00		101.500,00		III. Bilanzverlust		-484.956,96		-708.230,10	
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	7.269.496,55		1.605.084,82				14.570.043,04		14.346.769,90	
3. sonstige Ausleihungen	7.645.937,26	15.015.433,81	1.605.084,82	1.706.594,82	B. RÜCKSTELLUNGEN					
		15.068.126,81		1.707.955,82	1. Steuerrückstellungen		25.652,32	583,44		
					2. sonstige Rückstellungen		74.990,00	79.649,38		80.232,82
B. UMLAUFVERMÖGEN					C. VERBINDLICHKEITEN					
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände					1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		238.926,74	914.152,36		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	285.660,60		467.106,44		2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		11.984,82	0,00		
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	170.064,77		0,00		3. sonstige Verbindlichkeiten		1.027.724,40	47.650,41		961.802,77
3. sonstige Vermögensgegenstände	383.364,25	839.089,62	82.827,69	549.934,13	- davon aus Steuern EUR 3.870,16 (V): EUR 96,70)		1.278.635,96			
II. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		40.300,48		13.103.068,99						
		879.390,10		13.653.003,12						
		1.804,41		27.846,55						
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN							15.949.321,32		15.388.805,49	
		15.949.321,32		15.388.805,49						

Anlage 2

Münchner Immobilien Center AG, Grünwald
Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018
Gewinn- und Verlustrechnung

	2018		2017
	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse		38.215,17	809.648,00
2. sonstige betriebliche Erträge		53.261,65	29.722,59
3. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	154.301,25		238.009,11
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	0,00	154.301,25	23.021,68
4. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.436,37	4.261,42
5. sonstige betriebliche Aufwendungen		397.274,65	1.416.191,71
6. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen		0,00	120.807,55
7. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		627.155,79	53.232,48
- davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 207.517,50 (Vj.: EUR 47.904,70)			
8. Aufwendungen aus Verlustübernahme		0,00	29.646,92
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		34.143,83	9.906,42
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-94.594,88	-0,30
11. Ergebnis nach Steuern		224.071,39	-707.626,34
12. sonstige Steuern		798,25	603,76
13. Jahresüberschuss/-fehlbetrag		223.273,14	-708.230,10
14. Verlust-/Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		-708.230,10	4.155.145,75
15. Ausschüttung		0,00	-4.155.145,75
16. Bilanzverlust		-484.956,96	-708.230,10

Anlage 3

**Münchner Immobilien Center AG, Grünwald
Jahresabschluss für das Geschäftsjahr
vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018**

Anhang

A. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Zur Identifikation der Gesellschaft:

Firmenname laut Registergericht:	Münchner Immobilien Center AG
Firmensitz laut Registergericht:	Grünwald
Registereintrag:	Handelsregister
Registergericht:	München
Register-Nr.:	197862

Die Gesellschaft ist eine kleine Kapitalgesellschaft nach § 267 HGB.

Der Jahresabschluss der Münchner Immobilien Center AG, Firmensitz Grünwald (vormals Unterschleißheim), wurde auf der Grundlage des Handelsgesetzbuches für Kapitalgesellschaften aufgestellt.

Der Jahresabschluss der Münchner Immobilien Center AG ist unter teilweiser Verwendung des Jahresergebnisses nach § 268 Abs. 1 HGB aufgestellt.

Der Jahresabschluss ist in EUR aufgestellt.

Im vorliegenden Jahresabschluss wurde die Gliederung der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung gemäß § 266 HGB bzw. § 275 HGB eingehalten.

Die Gewinnermittlung erfolgt nach dem Gesamtkostenverfahren.

B. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Immaterielle Vermögensgegenstände und das Sachanlagevermögen wurden zu Anschaffungskosten angesetzt und soweit abnutzbar, um planmäßige Abschreibungen gemindert. Die Abschreibungen wurden nach der voraussichtlichen betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer der Vermögensgegenstände linear vorgenommen. Bewegliche und selbstständig nutzbare Gegenstände mit Anschaffungskosten zwischen EUR 150,00 und EUR 1.000,00 (Fortführung GWG-Pool) wurden gemäß den steuerlichen Vorschriften mit 20 % abgeschrieben (Fortführung). Im Berichtsjahr wurden geringwertige Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten bis EUR 800,00 voll abgeschrieben. Es wurden keine Fremdkapitalzinsen aktiviert.

Die Finanzanlagen wurden wie folgt angesetzt und bewertet:

- Anteile an verbundenen Unternehmen zu Anschaffungskosten
- Ausleihungen an verbundene Unternehmen sowie sonstige Ausleihungen zum Nennwert

Soweit erforderlich, wurde der am Bilanzstichtag vorliegende niedrige beizulegende Wert angesetzt.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände wurden zum Nennwert unter Berücksichtigung aller erkennbaren Risiken bewertet.

Rückstellungen sind für alle ungewissen Verbindlichkeiten gebildet worden. Sie wurden mit ihrem nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrag bewertet.

Verbindlichkeiten wurden zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

C. Angaben zu einzelnen Abschlussposten

Die Gesellschaft hat Forderungen gegen Vorstandsmitglieder in Höhe von EUR 14.976,04.

Das Gezeichnete Kapital der Gesellschaft beträgt EUR 15.050.000,00 und ist in 15.050.000 Stückaktien, die auf Namen lauten, unterteilt. Unterschiedliche Aktiengattungen sind nicht gebildet.

Das Grundkapital der Gesellschaft ist durch Beschluss der Hauptversammlung vom 31. August 2017 um EUR 7.525.000,00 bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2017/I). Das Bedingte Kapital dient zur Gewährung von Umtausch- oder Bezugsrechten aufgrund von Wandelschuldverschreibungen. Der Vorstand ist durch Beschluss der Hauptversammlung vom 31. August 2017 ermächtigt, das Grundkapital mit Zustimmung des Aufsichtsrates bis zum 30. August 2022 gegen Bar- und/oder Sacheinlage einmal oder mehrmals um insgesamt bis zu EUR 7.525.000,00 zu erhöhen, wobei das Bezugsrecht der Aktionäre ausgeschlossen werden kann (Genehmigtes Kapital 2017/I).

Bei den zum Stichtag ausgewiesenen Gewinnrücklagen handelt es sich um die gesetzliche Rücklage, welche aufgrund der Bestimmungen des AktG nicht an die Gesellschafter ausgeschüttet werden darf.

Sämtliche Verbindlichkeiten haben – wie im Vorjahr – eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr. Die Verbindlichkeiten sind nicht gesichert durch Pfandrechte oder ähnliche Rechte.

Im Geschäftsjahr fielen sonstige betriebliche Aufwendungen von außergewöhnlicher Größenordnung und Bedeutung in Höhe von TEUR 144 an. Diese sind im Rahmen des künftig geplanten Börsengangs entstanden.

D. Sonstige Angaben

Sonstige finanzielle Verpflichtungen:

Sonstige finanzielle Verpflichtungen aus Mietverträgen belaufen sich in den kommenden Jahren auf TEUR 5 p.a.

Mit notarieller Urkunde vom 22. Dezember 2017 wurden Geschäftsanteile an der Gesellschaft Gewerbepark Neu-Isenburg GmbH, eingetragen beim Registergericht Charlottenburg unter HRB 191147 mit Sitz Berlin, mit Nennwert von TEUR 23,5 (94 %) erworben. Aus diesem Kaufvertrag bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen in Höhe von EUR 4,5 Mio. Zudem hat sich die Gesellschaft verpflichtet, die Gewerbepark Neu-Isenburg mit den finanziellen Mitteln zum Ankauf des Objektes auszustatten. Dies ist im Geschäftsjahr 2018 erfolgt. Daher geht der Vorstand von keiner weiteren Inanspruchnahme aus dieser Finanzierungszusage aus.

Die Münchner Immobilien Center AG hält Anteile an Grundstücksunternehmen, die einen gemeinsamen Kreditvertrag mit der Landesbank Baden-Württemberg abgeschlossen haben. Die Münchner Immobilien Center AG haftet als Garantgeber für alle garantierten Ansprüche des Kreditgebers. Die aufgenommene Summe beträgt TEUR 13.600. Der Vorstand geht aktuell nicht von einer Inanspruchnahme aus dieser Garantie aus.

Arbeitnehmer:

Die Gesellschaft beschäftigte neben dem Vorstand keine Arbeitnehmer.

Vorstand:

Johann Weibl, CEO

Aufsichtsrat:

Dr. Hans-Jürgen Ahlhoff, Vorsitzender, Wirtschaftsprüfer
Reinhold Bausewein, Kaufmann
Thomas Krüger, Diplom-Betriebswirt (BA)

Beteiligungen, die nach § 20 Abs. 4 AktG der Gesellschaft mitgeteilt wurden:

Eine Gesellschaft hat der Münchner Immobilien Center AG mitgeteilt, dass sie mehr als 50 % an der Unternehmung hält.

E. Nachtragsbericht

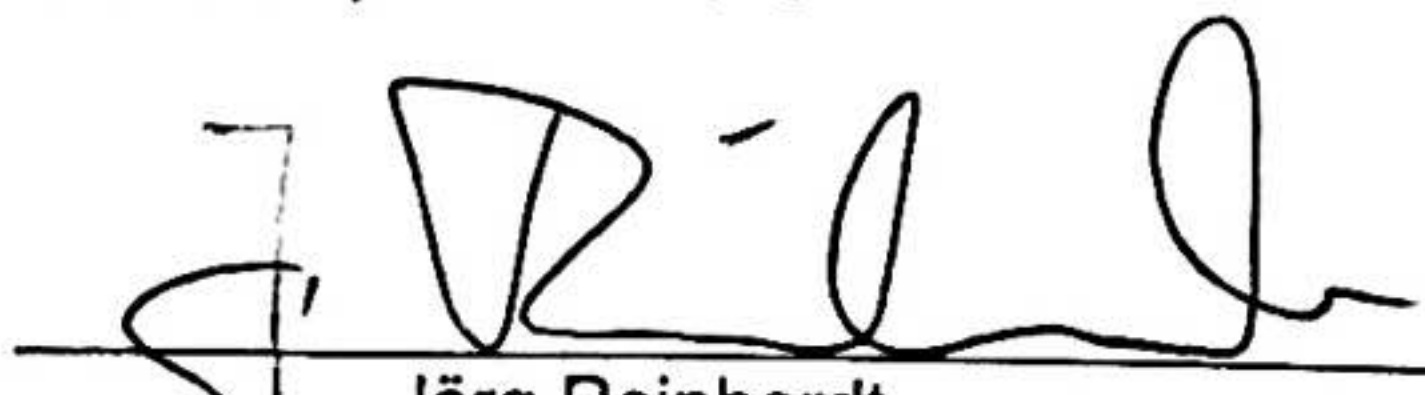
Herr Johann Weibl hat zum 20. Februar 2019 sein Amt als Vorstand niedergelegt. Herr Jörg Reinhardt wurde mit Datum vom 20. Februar 2019 als neuer Vorstand im Handelsregister eingetragen.

Das Amtsgericht München hat am 17. Juli 2019 einen neuen Aufsichtsrat bestellt, welcher sich wie folgt zusammensetzt:

Frank Schneider, Vorsitzender, Vorstand,
Stephan Noetzel, Rechtsanwalt (Syndikusrechtsanwalt) und
Christoph Blacha, Rechtsanwalt in eigener Kanzlei.

Weitere Ereignisse von wesentlicher Bedeutung für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft nach dem Bilanzstichtag sind nicht eingetreten.

Grünwald, 29. Juli 2019


Jörg Reinhardt
Vorstand

Anlage 4