



Q1

Zwischenbericht 2014

Kennzahlen IFM-Konzern (IAS / IFRS)

Erfolgskennzahlen in Mio. Euro	1. Quartal 2014	1. Quartal 2013	Veränderung in %
Nettomieteinnahmen	1,5	2,9	-48%
Ergebnis aus der Marktbewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0,1	1,0	-93%
Sonstiges betriebliches Ergebnis	-3,7	-1,6	n/a
Ergebnis vor Finanzierungstätigkeit und Steuern	-0,9	2,0	n/a
Finanzergebnis	-0,6	-1,5	-59%
Ergebnis vor Steuern	-1,5	0,5	n/a
Ergebnis nach Steuern und Minderheiten	-1,2	0,2	n/a
Ergebnis je Aktie (unverwässert, in Euro)	-0,12	0,02	n/a

Bilanzkennzahlen in Mio. Euro	31. März 2014	31. Dezember 2013	Veränderung in %
Bilanzsumme	235,7	272,8	-14%
Langfristige Vermögenswerte	170,7	158,2	8%
- davon: als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	165,3	150,7	10%
Eigenkapital	118,3	119,4	-1%
- davon: Gezeichnetes Kapital	9,5	9,5	0%
Eigenkapitalquote (in %)	50,2%	43,8%	15%
Fremdkapital	117,4	153,2	-23%
- davon: Finanzverbindlichkeiten	89,4	126,3	-29%

Sonstige Kennzahlen	31. März 2014	31. Dezember 2013	Veränderung in %
Mitarbeiter	7	10	-30%
NAV in Euro je Aktie	12,78	13,30	-4%

Vorwort des Vorstandsvorsitzenden	3
1. Grundlagen des Konzerns	4
1.1. Geschäftsmodell, Ziele und Strategien	4
1.2. Konzernstruktur und -organisation	4
2. Wirtschaftsbericht	5
2.1. Konjunkturelle Rahmenbedingungen	5
2.2. Marktentwicklung Gewerbeimmobilien Deutschland	5
2.3. Gesamtaussage zum Geschäftsverlauf durch die Unternehmensführung	6
2.4. Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage	6
3. Nachtragsbericht	9
4. Risikobericht	10
5. Chancen- und Prognosebericht	10
Konzern-Zwischenabschluss nach IFRS	11
Konzern-Zwischenbilanz	12
Konzern-Gesamtergebnisrechnung	14
Konzern-Zwischen-Kapitalflussrechnung	16
Konzern-Zwischen-Eigenkapitalveränderungsrechnung	17
Verkürzter Anhang zum Konzern-Zwischenabschluss	19
Anlage zum Konzern-Zwischenabschluss	29
Disclaimer	32
Impressum	33
Finanzkalender	34

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

in den zurückliegenden Wochen seit dem Jahreswechsel hat sich der Konzern der IFM Immobilien AG positiv weiterentwickelt. Wir haben inzwischen zwei weitere Objektverkäufe abgeschlossen, die wir im vergangenen Geschäftsjahr vereinbart hatten. Dies betrifft zum einen die „Zeilalerie“ in Frankfurt und zum anderen die Liegenschaft „Zimmerstraße/Mauerstraße“ in Berlin. Darüber hinaus haben wir weitere wert erhöhende Umbau- und Sanierungsmaßnahmen bei Immobilien in unserem Portfolio realisiert und damit Voraussetzungen für weitere erfolgreiche Verkäufe geschaffen. Wir halten an unserer Strategie fest, die fertig entwickelten Objekte sukzessive zu veräußern und uns stattdessen nach neuen Möglichkeiten für attraktive Projektentwicklungen umzusehen.

Das Marktumfeld bleibt dafür nach unseren Beobachtungen weiterhin günstig, denn nach wie vor besteht sowohl bei deutschen als auch bei ausländischen Investoren ein reges Interesse an Immobilien in Deutschland. In den Monaten von Januar bis März 2014 haben wir an den für uns relevanten Märkten eine so starke Käufernachfrage nach großen Projekten registriert wie sonst kaum jemals im ersten Quartal eines anderen Jahres. Doch nicht nur die Marktbedingungen sind erfreulich – auch der IFM-Konzern ist gut gerüstet: Wir verfügen über eine solide Eigenkapitalausstattung; die Eigenkapitalquote liegt aktuell – nach Rückführung von Darlehen im Zusammenhang mit den realisierten Objektverkäufen – bei mehr als 50 %. Zudem haben wir ausreichend liquide Mittel und Rücklagen, die uns entsprechende wirtschaftliche Handlungsspielräume sichern. Wir verfügen über einen guten Zugang zum Markt – auf der Käufer- ebenso wie auf der Verkäuferseite. Und bei Banken sind wir als verlässlicher Partner bekannt, sodass uns auch der Weg zu Fremdkapital offen steht. Diese guten Ausgangsbedingungen wollen wir im Laufe der kommenden Monate nutzen, um weitere Objekte zu veräußern, unsere Bestandsobjekte weiterzuentwickeln und neue Projekte in Angriff zu nehmen.

Wir sind zuversichtlich, dass sich das letztlich auch in einem positiven Jahresergebnis niederschlagen wird, auch wenn wir zum Ende des ersten Quartals noch einen Verlust auszuweisen hatten. Bei all unseren Aktivitäten haben wir die Interessen unserer Aktionäre fest im Blick. Wir freuen uns, dass die Hauptversammlung der IFM Immobilien AG am 15. Mai 2014 unseren Kurs bestätigt hat. Der bei dieser Gelegenheit gefasste Beschluss, eine Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln durchzuführen, ist ein erster Schritt in Richtung einer stärkeren Beteiligung unserer Aktionäre am Erfolg ihres Unternehmens. Zugleich hat die Hauptversammlung eine Verkleinerung des Aufsichtsrats beschlossen, die deutlich macht, dass wir es mit der Restrukturierung und Verschlinkung von IFM ernst meinen – und zwar auf allen Ebenen.

Für das uns als Vorstand entgegengebrachte Vertrauen möchten wir unseren Aktionären an dieser Stelle ganz herzlich danken. Es bestärkt uns darin, den eingeschlagenen Kurs mit voller Kraft fortzusetzen.

Heidelberg, im Mai 2014

Volker de Boer
Vorstandsvorsitzender

1. Grundlagen des Konzerns

1.1. Geschäftsmodell, Ziele und Strategien

Der IFM-Konzern (im Folgenden: IFM), bestehend aus der IFM Immobilien AG (im Folgenden: IFM AG) sowie deren Tochtergesellschaften, ist am Gewerbeimmobilienmarkt sowohl als Investor als auch als Projektentwickler tätig. Dabei konzentriert er sich insbesondere auf Büroimmobilien sowie auf Objekte im Segment des innerstädtischen Einzelhandels. Die Geschäftstätigkeit der IFM umfasst sowohl die Revitalisierung bestehender Gewerbeimmobilien als auch den Neubau von hochwertigen, überwiegend gewerblich genutzten Gebäuden in innerstädtischen Spitzenlagen.

Bei seinen Revitalisierungsprojekten realisiert der IFM-Konzern typischerweise die folgenden drei Komponenten:

- ▶ Redevelopment (z. B. Eingriffe in die Bausubstanz, Kernsanierungen)
- ▶ Restrukturierung (z. B. Veränderungen der Mieterstruktur) und
- ▶ Neupositionierung am Markt (z. B. durch innovative Marketing- und Vermietungskonzepte).

Geografisch konzentrieren sich die Aktivitäten von IFM auf den Standort Frankfurt am Main bzw. die Rhein-Main-Region sowie gegebenenfalls auf weitere Standorte der „Big Five“ (Frankfurt, Berlin, Düsseldorf, Hamburg, München) in Deutschland sowie in deren Ballungsräumen. IFM wählt die Immobilien nach einheitlichen Investitionskriterien aus. Dazu gehören ein hohes Entwicklungs- und Wertsteigerungspotenzial, ein attraktives Chancen-Risiko-Profil sowie bevorzugte Lagen mit guter Infrastruktur. Die von IFM erzielten Erlöse stammen aus der Vermietung von Immobilien, aus Geschäftsbesorgungsverträgen sowie aus der Veräußerung von Anteilen an Projektgesellschaften (Share Deals) beziehungsweise von Immobilien (Asset Deals) auf Ebene der Projektgesellschaften.

1.2. Konzernstruktur und -organisation

Als Konzernobergesellschaft ist die IFMAG für die strategische Steuerung des Konzerns zuständig. Sie erwirbt vorwiegend Beteiligungen an Gesellschaften, die über Immobilienbesitz verfügen bzw. die als Projektgesellschaften für einzelne Immobilienprojekte vorgesehen sind.

Die Geschäftsführung der IFM-Konzerngesellschaften nimmt einheitlich der Vorstand des Mutterunternehmens im Rahmen der Steuerung der Geschäfts- und Finanzpolitik wahr. Bei einzelnen Tochtergesellschaften wird er zusätzlich von einem Geschäftsführer unterstützt. Die Immobilien im Portfolio werden in der Regel durch einzelne Projektgesellschaften gehalten, die Tochtergesellschaften der IFM AG sind. Die Finanzierung der Immobilien erfolgt überwiegend individuell durch die jeweilige Projektgesellschaft, wobei i.d.R. die IFM AG zusätzlich Garantien übernimmt. Das operative Geschäft wird im Konzern von der IFM Asset Management GmbH, einer 100-prozentigen Tochtergesellschaft der IFM Immobilien AG, wahrgenommen. Zu ihren Aufgaben gehören daher vor allem die kaufmännische und übergeordnete Projektsteuerung, das Immobilienmarketing, das Vermietungsmanagement sowie die Liegenschaftsverwaltungen, wobei die entsprechenden Leistungen zum Teil gemeinsam mit der IFM Immobilien AG erbracht werden.

Arbeitsbereiche, die nicht zu den eigenen Kernkompetenzen gehören, lagert IFM an externe Dienstleister aus. Hierzu zählen zum Beispiel Architekten, Ingenieure und Werbeagenturen sowie das Property Management und die Abschlusserstellung.

2. Wirtschaftsbericht

2.1. Konjunkturelle Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft ist zu Beginn des Jahres 2014 dynamischer gewachsen als in den Vorquartalen. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes fiel das Bruttoinlandsprodukt (BIP) im ersten Quartal 2014 preis-, saison- und kalenderbereinigt um 0,8 % höher aus als im vierten Quartal 2013. Dabei kamen vorläufigen Berechnungen zufolge positive Impulse im Vorquartalsvergleich ausschließlich aus dem Inland. Sowohl die Privathaushalte als auch der Staat erhöhte ihre Konsumausgaben, und die Investitionen nahmen ebenfalls zu. Sowohl die Bau- als auch die Ausrüstungsinvestitionen lagen deutlich höher als in den letzten drei Monaten 2013. Dagegen wirkte der Außenhandel bremsend auf das BIP-Wachstum, da im ersten Quartal 2014 weniger Waren exportiert, jedoch deutlich mehr Waren importiert wurden als im vorangegangenen Quartal. Verglichen mit dem ersten Quartal 2013 ergab sich ein BIP-Zuwachs von 2,5 % bzw. kalenderbereinigt 2,3 % und damit der stärkste Anstieg seit mehr als zwei Jahren.

Das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) beurteilt die Perspektiven für die kommenden Monate grundsätzlich positiv. Durch die Krim-Krise sei die Unternehmensstimmung allerdings zuletzt gesunken. Auch die Ausrüstungsinvestitionen würden aufgrund der unsicheren Situation in der Ukraine nur verhalten ausgeweitet. Für das Gesamtjahr rechnet das DIW mit einem Anstieg des Bruttoinlandsprodukts um 1,9 %, wobei die starke Binnennachfrage die treibende Kraft sein dürfte.

Der deutsche Arbeitsmarkt zeigt sich weiterhin in guter Verfassung. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes (Destatis) waren im März 2014 rund 41,8 Millionen Personen erwerbstätig. Gegenüber dem Vorjahresmonat entsprach das einem Anstieg um 376.000 Personen oder 0,9 %. Die Zahl der Erwerbslosen lag im März 2014 bei 2,32 Millionen Personen. Im Vergleich mit dem Vorjahresmonat nahm sie um 53.000 Personen oder 2,1 % ab. Die Erwerbslosenquote lag im März 2014 bei 5,1 %.

Quellen:

Destatis, Pressemitteilung Nr. 167 vom 15.05.2014: Bruttoinlandsprodukt im 1. Quartal 2014 um 0,8 % gestiegen

DIW-Konjunkturbarometer März 2014: Deutlicher Wachstumsschub zu Jahresbeginn, Pressemitteilung vom 26.03.2014

DIW Wochenbericht, Gemeinschaftsdiagnose Frühjahr 2014 Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose

Destatis, Pressemitteilung Nr. 153 vom 30.04.2014: 41,8 Millionen Erwerbstätige im März 2014

2.2. Marktentwicklung Gewerbeimmobilien Deutschland

Im ersten Quartal 2014 setzte sich die dynamische Entwicklung am deutschen Gewerbeimmobilien-Investmentmarkt unvermindert fort. Rund 10 Milliarden Euro wurden laut JLL im Handel mit gewerblich genutzten Objekten umgesetzt. Gegenüber dem ersten Quartal 2013 entspricht dies einer Steigerung um etwa 40 %. Der starke Anstieg geht vor allem darauf zurück, dass das Transaktionsvolumen im Handel mit Portfolios um 70 % auf 4,5 Milliarden Euro deutlich zugenommen hat. Für das Gesamtjahr 2014 rechnen die Analysten von JLL mit einem Transaktionsvolumen zwischen 35 und 40 Milliarden Euro, was einer Steigerung um bis zu 30 Prozent gegenüber dem Ergebnis des Jahres 2013 entspräche.

Auf Büroimmobilien entfielen im ersten Quartal 2014 rund 43 % des Gesamtumsatzes. Mit einem Anteil von 29 Prozent folgen Einzelhandelsobjekte an zweiter Stelle. Der Anteil der ausländischen Investoren ist im ersten Quartal stark angestiegen und lag bei 54 %. 2013 hatten deutsche Investoren mit einem Anteil von 60% noch deutlich vorn gelegen.

Der deutsche Bürovermietungsmarkt ist positiv in das neue Jahr gestartet. Nach Angaben von JLL summierte sich der Flächenumsatz an den sieben bedeutendsten Bürostandorten (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart) in den ersten drei Monaten des Jahres auf 697.000 Quadratmeter und damit knapp 15 % mehr als im entsprechenden Vorjahresquartal. Regional zeigt sich dabei ein uneinheitliches Bild. Während die Umsätze in Berlin (+43 %), München (+11 %) und Stuttgart (+133 %) gestiegen sind, gingen sie in Köln (-18 %), Düsseldorf (-19 %) und Hamburg (-3 %) zurück. Für das gesamte Jahr 2014 rechnet JLL mit einem Umsatzvolumen von 3 Millionen Quadratmetern.

Das Neubauvolumen hat im ersten Quartal um 40 % auf rund 226.000 Quadratmeter zugelegt. Für die nächsten drei Quartale erwartet JLL Neubauf Flächen von etwa 923.000 Quadratmeter, so dass sich das Jahresergebnis auf über 1,1 Millionen Euro summieren und damit um fast 30 % höher als im Jahr 2013 liegen dürfte. Das Leerstandsvolumen ist zum Ende des ersten Quartals 2014 um 6 % gefallen und liegt aktuell bei 7,2 Millionen Quadratmetern. Dies entspricht einer Leerstandsquote von 8,1 %. Der JLL-Spitzenmietpreisindex über alle sieben Top-Standorte stieg zum zehnten Mal in Folge an und erreichte mit 173,14 Punkten den höchsten Stand seit dem vierten Quartal 2002.

Quellen:

Jones Lang LaSalle, Der deutsche Investmentmarkt Q1 2014

Jones Lang LaSalle, Büromarktüberblick Q1 2014

2.3. Gesamtaussage zum Geschäftsverlauf durch die Unternehmensführung

Der Konzern der IFM Immobilien AG hat sich im 1. Quartal des Geschäftsjahres 2014 insgesamt solide entwickelt, wenngleich das Quartalsergebnis negativ ausfiel. Grund dafür waren einerseits nachträgliche Kosten im Zusammenhang mit dem Brandschutz bei der veräußerten Liegenschaft „Zeilgalerie“ sowie andererseits die im Vergleich zur entsprechenden Vorjahresperiode aufgrund von planmäßigen Objektverkäufen deutlich niedriger ausgefallenen Mieterträge und Erträge aus der Marktbewertung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien. Die Erträge aus Mieten und aus der Weiterberechnung von Nebenkosten beliefen sich auf T-EUR 2.685 nach T-EUR 4.353 im entsprechenden Vorjahreszeitraum.

Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit betrug -1.518 (Vorjahreszeitraum: T-EUR 479); nach Steuern verbuchte der Konzern ein Ergebnis von T-EUR -1.159 nach T-EUR 209 im 1. Quartal 2013. Die Eigenkapitalquote erhöhte sich im Vergleich zum Bilanzstichtag des vorangegangenen Geschäftsjahres weiter auf nunmehr 50,2 %, insbesondere aufgrund der Rückführung von Darlehen im Zusammenhang mit dem Verkauf der „Zeilgalerie“.

2.4. Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

2.4.1. Ertragslage

Im 1. Quartal des Geschäftsjahres 2014 hat der IFM-Konzern Erträge aus Mieten sowie aus der Weiterberechnung von Nebenkosten in Höhe von insgesamt T-EUR 2.685 erwirtschaftet, die sich zum größten Teil aus Mieteinnahmen und Nebenkostenvorauszahlungen zusammensetzten. Der Rückgang um 38,3 % im Vergleich zum entsprechenden Vorjahresquartal Geschäftsjahr (T-EUR 4.353) ist vor allem auf den Wegfall von Mieterträgen aufgrund der Verkäufe der Liegenschaften „Romeo & Julia“ und „Zeilgalerie“ in Frankfurt sowie „Office Tower“ in Darmstadt und die ebenfalls damit zusammenhängende Reduzierung der Erträge aus der Weiterberechnung von Nebenkosten zurückzuführen.

Die Mieterträge beliefen sich im Berichtszeitraum auf T-EUR 2.029 und lagen damit um 38,8 % niedriger als im Vergleichszeitraum des Vorjahres (T-EUR 3.315). Die Erträge aus der Weiterberechnung von Nebenkosten gingen um 36,8 % auf T-EUR 656 (Vorjahr: T-EUR 1.038) zurück.

Die Mietaufwendungen betragen im 1. Quartal 2014 T-EUR 235 (Vorjahreszeitraum: T-EUR 234). Sie setzten sich insbesondere aus Mietzahlungen für die von IFM selbst untervermieteten Flächen in den Liegenschaften „Romeo & Julia“, „westendFirst“ und „Ulmenstraße 22“ in Frankfurt zusammen.

Aufwendungen aus Nebenkosten beliefen sich auf T-EUR 934 (Vorjahr: T-EUR 1.219).

Sonstige immobilienbezogene Erträge, die vor allem von Mietern erstattete Baukosten sowie Auflösungen von Rückstellungen enthalten, summierten sich im Berichtszeitraum auf T-EUR 636 (Vorjahreszeitraum: T-EUR 175).

Sonstige immobilienbezogene Aufwendungen betragen T-EUR 365 (1. Quartal 2013: T-EUR 461). Darin sind insbesondere Maklerkosten, nicht umlagefähige Aufwendungen für Instandhaltungs- und Renovierungsmaßnahmen, Einzelwertberichtigungen auf Forderungen und Forderungsverluste sowie Rückstellungen für Drohverluste aus Mietgarantien und Beratungskosten im Zusammenhang mit der Veräußerung von Liegenschaften enthalten.

Das Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung lag im 1. Quartal 2014 bei T-EUR 1.787 (Vorjahr: T-EUR 2.614).

Die Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien beliefen sich auf T-EUR 77.500 (Vorjahreszeitraum: 96.775); ihnen standen Buchwerte und Aufwendungen aus der Veräußerung von Immobilien in Höhe von T-EUR 78.996 (Vorjahreszeitraum: 96.803) gegenüber. Beide Positionen spiegeln im Wesentlichen den Verkauf der Liegenschaft „Zeilgalerie“ wider, während es sich im 1. Quartal 2013 um den Verkauf der Liegenschaft „Romeo & Julia“ gehandelt hatte. Per Saldo führte dies zu einem Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien von T-EUR –1.496 (Vorjahreszeitraum: T-EUR –28).

Die Erträge aus der Marktbewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien lagen im 1. Quartal 2014 bei T-EUR 73 (1. Quartal 2013: T-EUR 984); hierbei handelt es sich überwiegend um die Aktivierung tatsächlich angefallener Kosten. Aufwendungen aus der Marktbewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien fielen nicht an, sodass das Ergebnis aus der Marktbewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien betragsmäßig den Erträgen entspricht.

Der Verwaltungsaufwand belief sich im 1. Quartal 2014 2013 auf T-EUR 926 (Vorjahreszeitraum: T-EUR 949). Beim Personalaufwand war ein Rückgang von T-EUR 610 auf T-EUR 271 zu verzeichnen; dieser resultiert im Wesentlichen aus der im Geschäftsjahr 2013 erfolgten deutlichen Reduzierung der Beschäftigtenzahl im Konzern sowie im Vergleich zum Vorjahr deutlich reduzierten Bonusverpflichtungen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge summierten sich im 1. Quartal 2014 auf T-EUR 1.531 (Vorjahreszeitraum: T-EUR 108), während die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sich auf T-EUR 1.548 (Vorjahreszeitraum: T-EUR 86) beliefen. Hierin sind insbesondere Mieterträge sowie entsprechend angefallene Kosten aus der Immobilie „Zeilgalerie“ enthalten, die gemäß den kaufvertraglichen Regelungen an den Erwerber der Liegenschaft weiterberechnet werden.

Zinsen und ähnliche Aufwendungen betragen im 1. Quartal 2014 T-EUR 670. Der deutliche Rückgang gegenüber entsprechenden Vorjahresquartal (T-EUR 1.594) ist vor allem durch die Rückführung von Bankdarlehen im Zusammenhang mit dem Verkauf der Liegenschaften „Zeilgalerie“ in Frankfurt sowie „Zimmerstraße/Mauerstraße“ in Berlin begründet.

Das Finanzergebnis des 1. Quartals 2014 lag bei T-EUR –610 (1. Quartal 2013: T-EUR –1.498).

Im 1. Quartal 2014 erzielte der IFM-Konzern ein Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit (Ergebnis vor Steuern) von T-EUR –1.518 (Vorjahr: T-EUR 479), das vor allem durch die nachträglichen Kosten im Zusammenhang mit dem Brandschutz bei der Liegenschaft „Zeilgalerie“ sowie durch die verkaufsbedingten Rückgänge beim Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung sowie beim Bewertungsergebnis geprägt wurde.

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag betragen T-EUR 359, latente Steuern beliefen sich auf T-EUR 4.099.

Nach Steuern erzielte IFM im 1. Quartal 2014 ein Konzernergebnis von T-EUR –1.159 (1. Quartal 2013: T-EUR 209). Daraus errechnet sich ein unverwässertes Ergebnis je Aktie von –0,12 Euro (1. Quartal 2013: 0,02 Euro); das verwässerte Ergebnis je Aktie betrug ebenfalls –0,12 Euro (1. Quartal 2013: 0,02 Euro).

2.4.2. Vermögenslage

Die Bilanzsumme des IFM-Konzerns betrug zum 31. März 2014 T-EUR 235.734. Der Rückgang um 13,6 % gegenüber dem Bilanzstichtag des vorangegangenen Geschäftsjahres (31. Dezember 2013: T-EUR 272.839) ist insbesondere auf die zwischenzeitlich bilanzwirksam gewordene Veräußerung der Liegenschaft „Zeilgalerie“ in Frankfurt und auf die mit dieser Transaktion verbundenen Rückführung von Darlehensverbindlichkeiten zurückzuführen.

Der Wert der langfristigen Vermögenswerte erhöhte sich zum 31. März 2014 um 7,9 % auf T-EUR 170.691 (31. Dezember 2013: T-EUR 158.156). Der Anstieg ist vor allem durch den im Berichtszeitraum abgeschlossenen Erwerb der Liegenschaft „Ulmenstraße 22“ in Frankfurt bedingt.

Dieser Ankauf war zugleich der wesentliche Grund für die Zunahme des Wertes der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, der sich zum Berichtsstichtag um 9,7 % auf T-EUR 165.320 erhöhte (31. Dezember 2013: T-EUR 150.700); darüber hinaus wirkten sich hier werterhöhende Umbaumaßnahmen bei den Objekten „Maxxon“ in Eschborn, „Das Carré“ in Heidelberg sowie „GutenbergPark“ in Mainz aus.

Im Zuge des Ankaufs der Liegenschaft „Ulmenstraße 22“ reduzierte sich zudem die Position „Geleistete Anzahlungen“, die am 31. Dezember 2013 noch T-EUR 1.963 betragen hatte, auf nunmehr T-EUR 13).

Die sonstigen langfristigen Vermögenswerte beliefen sich zum 31. März 2014 auf T-EUR 2.433 (31. Dezember 2013: T-EUR 2.498). Sie enthalten zum einen Cash-Positionen, auf die IFM – beispielsweise aufgrund von Verpfändungen – keinen Zugriff hat, sowie zum anderen periodisierte Mieten, die sich nach IFRS in den Fällen ergeben, in denen beim Abschluss von Mietverträgen mietfreie Zeiten gewährt wurden.

Die kurzfristigen Vermögenswerte betragen zum 31. Dezember 2013 insgesamt T-EUR 41.819 (31. Dezember 2013: T-EUR 14.766). Der Anstieg seit dem Bilanzstichtag des vorigen Geschäftsjahres ist vor allem auf die Zunahme der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente sowie der Forderungen aus Leistungen zurückzuführen.

Der Wert der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente erhöhte sich zum 31. März 2014 von T-EUR 6.828 auf T-EUR 25.657, worin sich insbesondere die erhaltene Kaufpreiszahlung für die veräußerte Liegenschaft „Zeilgalerie“ niederschlägt. Die Forderungen aus Leistungen stiegen von T-EUR 1.514 auf T-EUR 10.094 anstiegen. Sie enthalten die Forderungen aus dem Kaufpreiseinbehalt des Erwerbers der Liegenschaft „Zeilgalerie“ in Höhe von T-EUR 8.375, deren Auszahlung im Rahmen der Abwicklung des Kaufvertrags erfolgt.

Zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen, das sich zum Bilanzstichtag 2013 auf T-EUR 99.917 belaufen hatte, betrug zum 31. März 2014 T-EUR 23.224, wobei es sich um die im 4. Quartal 2013 veräußerte Liegenschaft „Zimmer-/Mauerstraße“ in Berlin handelte, deren Verkauf erst nach Ablauf des Berichtszeitraumes abgeschlossen wurde.

2.4.3. Finanzlage

Das Eigenkapital des Konzerns der IFM Immobilien AG lag zum 31. März 2013 mit T-EUR 118.265 um knapp 1,0 % niedriger als zum Ende des vorangegangenen Geschäftsjahres (31. Dezember 2013: T-EUR 119.424). Die Eigenkapitalquote, die zum Bilanzstichtag 2013 bei 43,8 % gelegen hatte, stieg zum 31. März 2014 auf 50,2 %.

Das langfristige Fremdkapital erhöhte sich seit dem letzten Bilanzstichtag um 2,5 % auf T-EUR 92.614 (31. Dezember 2013: T-EUR 90.349), wobei die Zunahme vor die Aufnahme eines Darlehens in Höhe von T-EUR 7.000 im Zusammenhang mit dem Kauf der Liegenschaft „Ulmenstraße 22“ in Frankfurt abbildet, die per Saldo zu einem Anstieg der langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten auf T-EUR 85.756 (31. Dezember 2013: T-EUR 79.481) führte.

Das kurzfristige Fremdkapital verminderte sich im 1. Quartal 2014 von T-EUR 62.860 auf T-EUR 24.824 am 31. März 2014. Grund hierfür war vor allem der deutliche Rückgang der kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten auf T-EUR 3.647 (31. Dezember 2013: T-EUR 46.800) infolge der Rückführung von Darlehen zur Finanzierung der veräußerten Liegenschaft „Zeilgalerie“, die Erhöhungen bei anderen kurzfristigen Fremdkapitalpositionen überkompensierten.

Der Konzern-Cashflow aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit lag im Berichtszeitraum bei T-EUR –1.751 nach T-EUR –4.072 im entsprechenden Vorjahresquartal.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit betrug im 1. Quartal 2014 T-EUR 57.277 (Vorjahreszeitraum: T-EUR 88.196).

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit belief sich auf T-EUR –36.797 nach T-EUR 65.562 im 1. Quartal 2013.

3. Nachtragsbericht

Nach dem Berichtsstichtag am 31. März 2014 wurde im April 2014 der Verkauf der Liegenschaft Mauerstraße/Zimmerstraße abgeschlossen, die mit Wirkung zum 31. Dezember 2013 gemeinsam von der Indukal GmbH und der Inside Global Business GmbH erworben worden war.

Am 15. Mai 2014 beschloss die ordentliche Hauptversammlung der IFM Immobilien AG unter anderem, das Grundkapital der Gesellschaft in Höhe von EUR 9.525.999, eingeteilt in 9.525.999 nennwertlose Stückaktien, nach den Vorschriften des Aktiengesetzes über die Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln (§ 207 ff. AktG) von EUR 9.525.999 um EUR 28.500.000 auf EUR 38.025.999 durch Umwandlung eines Teilbetrags in Höhe von EUR 28.500.000 der Kapitalrücklage zu erhöhen. Die Kapitalerhöhung erfolgt ohne Ausgabe neuer Aktien; sie wird erst mit Eintragung im Handelsregister wirksam.

Desweiteren wurden die Verkleinerung des Aufsichtsrats von derzeit sechs auf drei Mitglieder und eine Änderung des Vergütungssystems für Aufsichtsräte beschlossen; auch diese Satzungsänderungen werden erst mit Eintragung im Handelsregister wirksam.

4. Risikobericht

Das Risikoprofil des Konzerns der IFM Immobilien AG wurde im Lagebericht für das Geschäftsjahr 2013 ausführlich dargestellt. Im bisherigen Jahresverlauf 2014 haben sich demgegenüber keine wesentlichen Veränderungen ergeben. Insofern wird dazu auf den im Geschäftsbericht 2013 enthaltenen Konzernabschluss zum 31. Dezember 2013 verwiesen.

5. Chancen- und Prognosebericht

Ebenso wie das Risikoprofil des Konzerns der IFM Immobilien AG wurden auch die Chancen im Lagebericht für das Geschäftsjahr 2013 ausführlich dargestellt. Gegenüber dieser Darstellung haben sich im Geschäftsjahr 2014 bislang keine wesentlichen Veränderungen ergeben, sodass hierzu auf den im Geschäftsbericht 2013 enthaltenen Konzernabschluss zum 31. Dezember 2013 verwiesen wird.

Angesichts der Entwicklung in den ersten drei Monaten des Jahres 2014 ist der Vorstand zuversichtlich, das Projektportfolio der IFM auch 2014 weiterentwickeln zu können und auf diese Weise Möglichkeiten für Immobilienwertsteigerungen zu erschließen, die einen positiven Effekt auf das Ergebnis des Konzerns haben. Dies gilt ebenso für geplante Verkäufe im Rahmen der Arrondierung des Portfolios. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass die Wertentwicklung der Immobilien neben den von IFM beeinflussbaren Faktoren vor allem auch von nicht durch den Konzern beeinflussbaren Faktoren wie der allgemeinen Entwicklung des Immobilienmarktes abhängt.

Der Vorstand geht davon aus, dass 2014 weitere Liegenschaften veräußert sowie Wertsteigerungen aufgrund höherer Vermietungsstände und steigender Mieterträge realisiert werden können. Unter diesen Voraussetzungen wird der Konzern im Gesamtjahr voraussichtlich wieder ein positives Konzernergebnis im Bereich zwischen 1 Mio. Euro und 3 Mio. Euro erreichen können. Allerdings ist auch hier darauf hinzuweisen, dass insbesondere die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen einen wesentlichen Einfluss auf die Marktbewertung der Immobilien und damit auf das Konzernergebnis haben.

Sofern keine unvorhersehbaren Ereignisse mit negativen Auswirkungen von wesentlicher Tragweite für IFM eintreten, kann IFM nach Ansicht des Vorstands seine bisherige erfolgreiche Geschäftspolitik auch im Jahr 2014 weiter fortsetzen und sich dabei noch stärker als bisher auf die Wertschöpfung im Bereich des Projektentwicklungsgeschäfts fokussieren.

Heidelberg, 22. Mai 2014

Der Vorstand



Konzern-
Zwischenabschluss
nach IFRS

Konzern-Zwischenabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Konzern-Zwischenbilanz der IFM Immobilien AG zum 31.03.2014

Aktiva	31.03.2014 T-EUR	31.12.2013 T-EUR
Langfristige Vermögenswerte		
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	165.320	150.700
Betriebs- und Geschäftsausstattung	489	600
Sonstige immaterielle Vermögenswerte	103	122
Geleistete Anzahlungen	13	1.963
Derivative Finanzinstrumente	13	55
Sonstige langfristige Vermögenswerte	2.433	2.498
Aktive latente Steuern	2.320	2.218
Langfristige Vermögenswerte, gesamt	170.691	158.156
Kurzfristige Vermögenswerte		
Forderungen aus Leistungen	10.094	1.514
Vorräte	3	9
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte und Rechnungsabgrenzungsposten	862	1.713
Steuerforderungen	749	346
Wertpapiere	4.454	4.356
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	25.657	6.828
Kurzfristige Vermögenswerte, gesamt	41.819	14.766
Zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen	23.224	99.917
Summe Aktiva	235.734	272.839

Konzern-Zwischenabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Konzern-Zwischenbilanz der IFM Immobilien AG zum 31.03.2014

	31.03.2014 T-EUR	31.12.2013 T-EUR
Passiva		
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	9.526	9.526
Kapitalrücklage	65.319	65.319
Sonstige Rücklagen	9.483	9.483
Gewinnrücklagen	33.521	34.689
Konzernaktionären zustehendes Eigenkapital	117.849	119.017
Minderheitenanteile	416	407
Eigenkapital, gesamt	118.265	119.424
Langfristiges Fremdkapital		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	85.756	79.481
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	1.052	1.065
Passive latente Steuern	5.806	9.803
Langfristiges Fremdkapital, gesamt	92.614	90.349
Kurzfristiges Fremdkapital		
Steuerrückstellungen	10.803	7.051
Sonstige Rückstellungen	4.331	3.852
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.647	46.800
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.586	3.483
Sonstige kurzfristige Verpflichtungen und Rechnungsabgrenzungsposten	2.457	1.674
Kurzfristiges Fremdkapital, gesamt	24.824	62.860
Schulden aus „zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen“	31	206
Summe Passiva	235.734	272.839

Konzern-Zwischenabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Konzern-Gesamtergebnisrechnung für die Zeit vom 01.01.2014 – 31.03.2014

	1. Quartal 2014 T-EUR	1. Quartal 2013 T-EUR
Gesamterträge vor EBIT	4.925	5.620
Gesamtaufwendungen vor EBIT	-5.833	-3.643
1. Mieterträge	2.029	3.315
2. Erträge aus der Weiterberechnung von Nebenkosten	656	1.038
3. Mietaufwendungen	-235	-234
4. Aufwendungen aus Nebenkosten	-934	-1.219
5. Sonstige immobilienbezogene Erträge	636	175
6. Sonstige immobilienbezogene Aufwendungen	-365	-461
Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung	1.787	2.614
7. Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	77.500	96.775
8. Buchwerte und Aufwendungen aus der Veräußerung von Immobilien	-78.996	-96.803
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	-1.496	-28
9. Erträge aus der Marktbewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	73	984
10. Aufwendungen aus der Marktbewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	0
Ergebnis aus der Marktbewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	73	984
11. Aufwendungen aus der Marktbewertung von „Zur Veräußerung gehaltenen Immobilien“	0	0
Ergebnis aus der Marktbewertung von „Zur Veräußerung gehaltenen Immobilien“	0	0
12. Verwaltungsaufwand	-926	-949
13. Personalaufwand	-271	-610
14. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-58	-56
15. Sonstige betriebliche Erträge	1.531	108
16. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.548	-86
Sonstiges betriebliches Ergebnis	-1.272	-1.593
Ergebnis vor Finanzierungstätigkeit und Steuern (EBIT)	-908	1.977
17. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	102	71
18. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-670	-1.594
19. Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten	-42	25
Finanzergebnis	-610	-1.498

Konzern-Zwischenabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Konzern-Gesamtergebnisrechnung für die Zeit vom 01.01.2014 – 31.03.2014

	1. Quartal 2014 T-EUR	1. Quartal 2013 T-EUR
Ergebnis vor Steuern (EBT) – Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-1.518	479
20. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	359	-270
(davon: latente Steuern)	(4.099)	(6.751)
Konzernergebnis	-1.159	209
davon entfallen auf die Minderheiten	9	-3
davon entfallen auf die Aktionäre der IFM AG	-1.168	212
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)	-0,12	0,02
Verwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)	-0,12	0,02
Konzernergebnis	-1.159	209
Sonstige Gewinne oder Verluste:		
Posten, die anschließend in den Gewinn oder Verlust umgegliedert werden		
21. Cash-flow-Hedges	0	413
22. latente Steuern	0	-123
Sonstiges Ergebnis, netto	0	290
Konzerngesamtergebnis	-1.159	499
davon entfallen auf die Minderheiten	9	-3
davon entfallen auf die Aktionäre der IFM AG	-1.168	502

Konzern-Zwischenabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Konzern-Zwischen-Kapitalflussrechnung für die Zeit vom 01.01.2014 – 31.03.2014

Konzern-Kapitalflussrechnung	1. Quartal 2014 T-EUR	1. Quartal 2013 T-EUR
1. Konzernergebnis	-1.159	209
2. + Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	58	56
3. +/- Sonstige zahlungsunwirksame Erträge / Aufwendungen	606	684
4. +/- Gewinn/Verlust aus Verkäufen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und Gegenständen des Sachanlagevermögens	-1.012	-2.064
5. +/- Zunahme / Abnahme der Forderungen aus Leistungen, sonstiger kurz- und langfristiger Vermögenswerte sowie anderer Aktiva	649	-181
6. +/- Abnahme / Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	-893	-2.776
7. = Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit (Summe aus 1 bis 6)	-1.751	-4.072
8. - Auszahlungen für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-12.719	-425
9. - Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und geleistete Anzahlungen	-29	-15
10. + Einzahlungen aus Verkäufen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und Immobilien aus dem Sachanlagevermögen	69.125	88.636
11. + Einzahlungen aus den Abgängen des Sachanlagevermögens	0	0
12. + Einzahlungen aus der Veräußerung von konsolidierten Unternehmen	1.000	0
13. = Cashflow aus der Investitionstätigkeit (Summe aus 8 bis 12)	57.377	88.196
14. + Einzahlungen aus der Ausgabe von Aktien	0	0
15. + Einzahlungen aus der Aufnahme von Bankkrediten	7.000	35.818
16. - Auszahlungen aus der Tilgung von Bankkrediten und sonstigen Krediten	-43.797	-101.380
17. - Sonstige Auszahlungen aus der Finanzierungstätigkeit	0	0
18. = Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit (Summe aus 14 bis 17)	-36.797	-65.562
19. Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds (Summe aus Pos. 7, 13, 18)	18.829	18.562
20. + Sonstige Veränderungen des Finanzmittelfonds	0	0
21. + Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	2.753	2.753
22. = Finanzmittelfonds am Ende der Periode (Summe aus Pos. 19 bis 21)	21.582	21.315

Konzern-Zwischenabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Konzern-Zwischen-Eigenkapitalveränderungsrechnung für die Zeit vom 01.01.2014 – 31.03.2014

	Gezeichnetes Kapital T-EUR	Rücklagen		Gewinnrücklage/ Bilanzgewinn T-EUR
		Kapitalrücklage T-EUR	Sonstige Rücklagen T-EUR	
Stand 1. Januar 2013	9.526	80.363	8.652	23.234
Gesamtergebnis	0	0	290	212
Stand 31. März 2013	9.526	80.363	8.942	23.446
Stand 1. Januar 2014	9.526	65.319	9.483	34.689
Gesamtergebnis	0	0	0	-1.168
Stand 31. März 2014	9.526	65.319	9.483	33.521

Konzern-Zwischenabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Konzern-Zwischen-Eigenkapitalveränderungsrechnung für die Zeit vom 01.01.2014 – 31.03.2014

	Konzernaktionären zustehendes Eigenkapital T-EUR	Minderheiten- Anteile T-EUR	Eigenkapital Gesamt T-EUR
Stand 1. Januar 2013	121.775	367	122.142
Gesamtergebnis	502	-3	499
Stand 31. März 2013	122.277	364	122.641
Stand 1. Januar 2014	119.017	407	119.424
Gesamtergebnis	-1.168	9	-1.159
Stand 31. März 2014	117.849	416	118.265



Verkürzter Anhang
zum Konzern-
Zwischenabschluss

A Allgemeine Angaben

Der Konzern-Zwischenabschluss der IFM AG (kurz: „IFM“, „IFM AG“ oder „Mutterunternehmen“) mit Sitz in Heidelberg, wird nach den International Financial Reporting Standards (IFRS) aufgestellt, wie sie im Berichtszeitraum in der Europäischen Union anzuwenden sind. Dabei werden alle von der EU übernommenen und ab dem 1. Januar 2014 verpflichtend anzuwendenden IFRS berücksichtigt. Die Aufstellung erfolgt in Euro (EUR), wobei alle Zahlenangaben in Tausend Euro (T-EUR) vorgenommen werden.

Der vorliegende Konzern-Zwischenabschluss und -Zwischenlagebericht wurde weder geprüft noch einer prüferischen Durchsicht unterzogen.

B Zusammenfassung der wesentlichen Rechnungslegungsmethoden

Konzernrechnungslegungsmethoden

Aufstellungsgrundsätze

Der vorliegende Konzern-Zwischenabschluss ist in Übereinstimmung mit IAS 34 erstellt worden und enthält einen gegenüber dem Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2013 verkürzten Berichtsumfang. Für weitere Informationen – auch zum Risikomanagementsystem – verweisen wir auf den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2013, der die Grundlage für den vorliegenden Zwischenabschluss darstellt (vorzufinden im Internet unter www.ifm.ag).

Konsolidierungskreis und Konsolidierungsgrundsätze sind gegenüber dem 31. Dezember 2013 unverändert. Das Geschäftsjahr der Konzerngesellschaften mit Ausnahme der Sankthorst Concept Store GmbH i. L. stimmt mit dem Kalenderjahr überein. Der Konzern-Zwischenabschluss wurde einheitlich für die hier dargestellten Perioden in Übereinstimmung mit den nachfolgenden Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen erstellt.

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Im Konzern-Zwischenabschluss wurden die gleichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sowie Berechnungsmethoden befolgt wie im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2013.

Wesentliche Annahmen und Schätzungen

Zum Konzern-Zwischenabschluss wurden keine Änderungen bei den Annahmen und Schätzungen im Vergleich zum Konzernabschluss zum 31. Dezember 2013 vorgenommen. Die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien erfolgte zum 31. Dezember 2013 durch unabhängige, externe Sachverständige in Form von Bewertungsgutachten. Die hier ermittelten Werte wurden auf den 31. März 2014 weiterentwickelt oder gemäß IAS 40 i.V. mit IFRS 13 an aktuell vorliegende Preise angepasst.

C Erläuterungen zum Konzern-Zwischenabschluss

1 Erläuterungen zur Konzern-Zwischenbilanz

1.1 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Unter den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden Immobilien ausgewiesen, die zur Erzielung von Mieteinnahmen und / oder zum Zwecke der Wertsteigerung gehalten werden, und auch solche, die sich noch in der Entwicklung befinden. Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden in Übereinstimmung mit IAS 40 mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet, wobei die Änderungen in den beizulegenden Zeitwerten erfolgswirksam erfasst werden.

Es handelt sich um folgende Objekte:

	Stand 01.01.2014 T-EUR	Zugänge/ Umbuchungen T-EUR	Änderungen der beizulegenden Zeitwerte T-EUR	Stand 31.03.2014 T-EUR
„Das Carré“, Heidelberg	33.000	491	9	33.500
„GutenbergPark“, Mainz	24.500	50	0	24.550
„Kureck“, Wiesbaden	38.500	144	26	38.670
„Maxxon“, Eschborn	54.700	516	34	55.250
„Ulmenstraße 22“, Frankfurt	0	13.346	4	13.350
	150.700	14.547	73	165.320

Am 9. Dezember 2013/Nachtrag vom 20. Januar 2014 hat der Vorstand der IFM einen Kaufvertrag zum Erwerb des Objekts „Ulmenstraße 22“ abgeschlossen. Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte nach Zahlung des Restkaufpreises am 1. März 2014.

Für die Objekte „Maxxon“, Eschborn, „Das Carré“, Heidelberg, und „GutenbergPark“, Mainz wurden werterhöhende Umbaumaßnahmen durchgeführt.

1.2 Latente Steuern

Die bilanzierten aktiven latenten Steuern gemäß IAS 12 entfallen in Höhe von T-EUR 4.051 (31.12.2013: T-EUR: 7.730) auf Verlustvorträge, von T-EUR 697 (31.12.2013: 687 T-EUR) auf Immobilien und mit T-EUR 189 (31.12.2013: T-EUR 333) auf sonstige temporäre Unterschiede.

Die bilanzierten passiven latenten Steuern entfallen mit T-EUR 7.900 (31.12.2013: T-EUR 15.819) auf nach IAS 40 bilanzierte Immobilien und in Höhe von T-EUR 523 (31.12.2013: T-EUR 516) auf sonstige temporäre Unterschiede.

In Höhe von T-EUR 2.617 (31.12.2013: T-EUR 6.532) konnten aktive mit passiven latenten Steuern verrechnet werden.

1.3 Forderungen aus Leistungen

Unter den Forderungen aus Leistungen werden am 31. März 2014 die Forderungen aus dem Kaufpreiseinbehalt des Erwerbers für die Veräußerung des Objektes „Zeilgalerie“ in Höhe von 8.375 T-EUR ausgewiesen. Die Auszahlung erfolgt im Rahmen der Abwicklung des Kaufvertrags.

1.4 Sonstige kurzfristige Vermögensgegenstände und Rechnungsabgrenzungsposten

In dieser Position werden in Höhe von T-EUR 234 (31.12.2013: 984 T-EUR) Zahlungsforderungen aus dem Kaufpreis aus der Veräußerung der Immobilie „Romeo & Julia“ ausgewiesen, die nach den Regelungen des Verkaufsvertrages derzeit auf einem Notaranderkonto stehen und Zug um Zug beglichen werden.

1.5 Zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen

Für die Geschäftsanteile an der IFM Property Project Zimmerstraße GmbH, Heidelberg, wurde am 22. November 2013 ein Verkaufsvertrag und am 31. Dezember 2013 ein Nachtrag abgeschlossen. Hierfür erfolgte am 14. Januar 2014 eine Anzahlung auf den Kaufpreis (siehe Tz. 1.8) Der Übergabestichtag ist nach dem Bilanzstichtag (siehe Tz. 4).

Dabei handelt es sich bei dem Anteilsverkauf („share deal“) um den Abgang einer „Veräußerungsgruppe“, zu welcher auch der Abgang sämtlicher Schulden des Tochterunternehmens aus dem Konzern gehört. Diese Schulden werden auf der Passivseite unter dem Posten „Schulden aus zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen“ (siehe Tz. 1.9) ausgewiesen. Die Bewertung der Immobilien, die als zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen ausgewiesen werden, erfolgt gemäß IAS 40 zum beizulegenden Zeitwert unter Berücksichtigung der kaufvertraglichen Regelungen. Zu der Abgangsgruppe zählen neben der Immobilie sonstige kurz- und langfristige Vermögenswerte in Höhe von T-EUR 24.

Unter dieser Position war zum 31. Dezember 2013 der Zeitwert der Immobilie „Zeilgalerie“, Frankfurt, in Höhe von T-EUR 76.400 sowie abgehende sonstige kurz- und langfristige Vermögenswerte in Höhe von T-EUR 257 unter Berücksichtigung der kaufvertraglichen Regelungen, ausgewiesen. Mit der Zahlung des Kaufpreises für die Immobilie „Zeilgalerie“ erfolgte zum 7. März 2014 der Übergang von Nutzen und Lasten und damit die Ausbuchung aus diesem Posten.

1.6 Eigenkapital

Die Veränderung der einzelnen Bestandteile des Konzerneigenkapitals der IFM AG ist in der Eigenkapitalveränderungsrechnung dargestellt.

1.7 Steuerrückstellungen

Die Erhöhung der Steuerrückstellungen resultiert im Wesentlichen aus der Steuerbelastung durch den Verkauf der Immobilie „Zeilgalerie“.

1.8 Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben sich infolge durchgeführter Tilgungen aus der Kaufpreiszahlung für das Objekt „Zeilgalerie“ insgesamt um T-EUR 36.878 vermindert. In diesem Zusammenhang wurden hauptsächlich Kreditverbindlichkeiten für die Immobilie selbst abgelöst. Dagegen wurde für den Erwerb des Objekts „Ulmenstraße 22“, Frankfurt, ein Bankdarlehen in Höhe von T-EUR 7.000 aufgenommen.

1.9 Sonstige kurzfristige Verpflichtungen und Rechnungsabgrenzungsposten

In diesem Posten ist die Anzahlung auf den Kaufpreis für die Veräußerung der Anteile an der IFM Property Project Zimmerstraße GmbH, Heidelberg, in Höhe von T-EUR 1.000 ausgewiesen.

1.10 Schulden aus zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen

Für den Verkauf der Anteile der IFM Property Project Zimmerstraße GmbH, Heidelberg, (share deal) wurde am 22. November 2013 ein Verkaufsvertrag und am 31. Dezember 2013 ein Nachtrag abgeschlossen. Damit erfolgt der Ausweis der Schulden, die zur Veräußerungsgruppe gemäß IFRS 5 zählen, in diesem Posten. Dabei handelt es sich um lang- und kurzfristige Verbindlichkeiten in Höhe von T-EUR 31.

Mit Zahlung des Restkaufpreises erfolgt der wirtschaftliche Übergang. Dieser erfolgte erst nach dem Stichtag. (siehe Tz 4)

1.11 Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen aus Miet-, Leasing-, Wartungs- und Instandhaltungsverträgen belaufen sich zum 31. März 2014 auf insgesamt T-EUR 4.392 (31.12.2013: T-EUR 5.322); darin enthalten sind auch die Verpflichtungen aus Vertragsverhältnissen im Rahmen des Operating Leasing abzüglich der vertraglich vereinbarten Mieterträge. Die Reduzierung erfolgte im Wesentlichen auf Grund des Wiedererwerbs der Immobilie Ulmenstraße 22, mit welcher im Konzern die Verpflichtungen aus dem Generalmietvertrag weggefallen ist.

Das Bestellobligo aus laufenden Investitions- und Abnahmeverpflichtungen beträgt zum 31. März 2014 T-EUR 559 (31.12.2013: T-EUR 1.163)

2 Erläuterungen zur Konzern-Gesamtergebnisrechnung

2.1 Mieterträge und Erträge aus der Weiterberechnung von Nebenkosten

Mieterträge und Erträge aus der Weiterberechnung von Nebenkosten sind im Vergleich zum Vorjahreszeitraum per Saldo gesunken. Grund hierfür ist hauptsächlich der Wegfall von Mieterträgen in Höhe von T-EUR 370 für die Immobilie „Romeo & Julia“, Frankfurt, in Höhe von T-EUR 835 für die Immobilie „Zeilgalerie“, Frankfurt, und in Höhe von T-EUR 166 für die Immobilie „OfficeTower“, Darmstadt in Folge der Veräußerungen im Vorjahr.

Entsprechend haben sich auch die Erträge aus der Weiterberechnung von Nebenkosten im Quartalsvergleich insbesondere für die veräußerten Objekte um T-EUR 441 reduziert.

2.2 Sonstige immobilienbezogene Erträge

Die Erhöhung der sonstigen immobilienbezogenen Erträge resultiert im Wesentlichen aus dem Ertrag aus der Auflösung einer Rückstellung für drohende Verluste aus Dauerschuldverhältnissen durch den Erwerb der Immobilie „Ulmenstraße 22“, Frankfurt, in Höhe von T-EUR 406.

2.3 Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien

Die Erlöse in Höhe von T-EUR 77.500 betreffen den Veräußerungserlös für das Objekt „Zeilgalerie“ unter Berücksichtigung von im Berichtszeitraum erfolgten Kaufpreisminderungen.

Der Vorjahresausweis umfasst die Verkaufserlöse in Höhe von T-EUR 96.775 aus der Veräußerung des Objekts „Romeo & Julia“ unter Berücksichtigung von nachträglichen Kaufpreisminderungen in Höhe von T-EUR 225.

2.4 Buchwerte und Aufwendungen aus der Veräußerung von Immobilien

Hierunter werden die Abgangswerte im Zusammenhang mit der Veräußerung der Immobilie „Zeilgalerie“ in Höhe von T-EUR 76.400 sowie Veräußerungskosten und Aufwendungen im Zusammenhang mit der Veräußerung in Höhe von insgesamt T-EUR 2.499 gezeigt.

Außerdem sind noch nachträgliche Veräußerungskosten aus dem Verkauf der Objekte „Romeo & Julia“ und „Zimmerstraße/ Mauerstraße“ in Höhe von T-EUR 97 hier ausgewiesen.

Im Vorjahreszeitraum waren in diesem Posten die Abgangswerte im Zusammenhang mit der Veräußerung der Immobilie „Romeo & Julia“ in Höhe von T-EUR 94.709 sowie Veräußerungskosten und Aufwendungen im Zusammenhang mit der Veräußerung in Höhe von insgesamt T-EUR 2.094 enthalten.

2.5 Ergebnis aus der Marktbewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Übereinstimmung mit IAS 40 zum beizulegenden Zeitwert ergibt sich für das erste Quartal insgesamt ein Ertrag in Höhe von T-EUR 73 (Vorjahresvergleich: 2013: T-EUR 984).

2.6 Sonstige betriebliche Erträge und sonstige betriebliche Aufwendungen

Diese Posten enthalten im Berichtsjahr die Mieterträge und die entsprechend angefallenen Kosten im ersten Quartal aus der Immobilie „Zeilgalerie“, entsprechend der kaufvertraglichen Regelungen, die an den Erwerber weiterberechnet werden, in Höhe von insgesamt T-EUR 650 (Kosten) und T-EUR 835 (Mieterträge).

Verkürzter Anhang zum Konzern-Zwischenabschluss auf den 31. März 2014

2.7 Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Durch die Veräußerung der Immobilie „Zeilgalerie“ entstand ein steuerpflichtiger Veräußerungsgewinn, der im Wesentlichen zu einer Ertragssteuerbelastung von T-EUR 3.731 führt. Gegenläufig wurden passive latente Steuern, die auf temporäre Differenzen aus Marktwertunterschieden ermittelt wurden, ertragswirksam aufgelöst. Insgesamt führen insbesondere die Änderungen der aktiven latenten Steuern auf Verlustvorträge zu Steuerertrag im Konzern.

2.8 Ergebnis je Aktie

	Q1 2014	Q1 2013
Konzernergebnis nach Minderheitenanteilen(T-EUR)	-1.168	212
Durchschnittliche Stückzahl der Aktien für das unverwässerte Ergebnis	9.525.999	9.525.999
Durchschnittliche Stückzahl der Aktien für das verwässerte Ergebnis	9.525.999	9.525.999
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (EUR)	-0,12	0,02
Verwässertes Ergebnis je Aktie (EUR)	-0,12	0,02

Das verwässerte Ergebnis je Aktie ergibt sich aus der Division des den Gesellschaftern zustehenden Konzernergebnisses durch die gewichtete Anzahl der im Umlauf befindlichen Stammaktien. Seit dem Jahresende 2012 bestehen keine Aktienoptionen mehr. Bezüglich weiterer Einzelheiten verweisen wir auf den Konzernanhang zum 31. Dezember 2013.

3 Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung

Im Cashflow aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit sind enthalten:

	Q1 2014 T-EUR	Q1 2013 T-EUR
Erhaltene Zinszahlungen	9	8
Geleistete Zinszahlungen	-766	-1.681
Geleistete (-), erstattete (+) Ertragsteuerzahlungen	-27	2

Der Ausweis der Ertragsteuerzahlungen erfolgt saldiert.

Die Einzahlungen aus dem Verkauf des Objekts „Zeilgalerie“ sind in dem Cashflow aus der Investitionstätigkeit des Unternehmens in Höhe von T-EUR 69.125 dargestellt. Die Verwendung der Zuflüsse zeigt sich in der Entwicklung des Cashflows aus der Finanzierungstätigkeit. Hier wurden netto T-EUR 43.797 Bankverbindlichkeiten getilgt. In Höhe von 7 Mio. EUR wurden Bankdarlehen neu aufgenommen.

In dem Cashflow aus Investitionstätigkeit sind die Anzahlungen auf den Anteilswerb der der IFM Property Project Zimmerstraße GmbH in Höhe von 1 Mio. EUR enthalten.

4 Besondere Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

In der ordentlichen Hauptversammlung am 15. Mai 2014 wurde beschlossen, das Grundkapital nach den Vorschriften des Aktiengesetzes über die Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln von T-EUR 9.526 um T-EUR 28.500 auf T-EUR 38.026 durch die Umwandlung eines Teilbetrags von T-EUR 28.500 der Kapitalrücklage zu erhöhen. Entsprechend erfolgt die Kapitalerhöhung ohne die Ausgabe neuer Aktien.

In der Hauptversammlung wurde des Weiteren auch die Verkleinerung des Aufsichtsrats von derzeit sechs auf drei Mitglieder sowie eine Veränderung des Vergütungssystems für Aufsichtsräte beschlossen.

Die Eintragung der Satzungsänderungen im Handelsregister ist noch nicht erfolgt.

Mit der Zahlung des Restkaufpreises am 15. April 2014 ist der Anteilsverkauf (Share Deal) der Anteile an der IFM Property Project Zimmerstraße GmbH, Heidelberg, vollzogen worden.

5 Segmentberichterstattung

Eine Segmentberichterstattung nach IFRS 8 wurde nicht erstellt, da die Konzernunternehmen in einem einheitlichen Geschäftssegment tätig sind.

6 Aufsichtsrat und Vorstand

Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat besteht unverändert zum 31. März 2014 aus folgenden Mitgliedern

- ▶ Herrn Kaare M. Krane (Aufsichtsratsvorsitzender), Chief Executive Officer
- ▶ Herr Gordon Rapp (stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender), Rechtsanwalt
- ▶ Herr Luca Pesarini, Diplom-Kaufmann
- ▶ Herr Morten Bergesen, Chief Executive Officer
- ▶ Herr Philipp Vogel, Unternehmer
- ▶ Herr Hans Furuholmen, Investment Director

Vorstand

Der Vorstand der IFM AG besteht zum 31. März 2014 aus folgenden Mitgliedern:

- ▶ Herr Volker de Boer (CEO), Vorstandsvorsitzender, Betriebswirt und Kaufmann der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, Hamburg
- ▶ Frau Jekaterina Schörling (CFO), Bilanzbuchhalterin National / International, Frankfurt am Main
- ▶ Herr Thomas Schulze Wischeler (CIO), Diplom-Ingenieur, Immobilienökonom (IREBS), Frankfurt am Main

7 Transaktionen mit nahe stehenden Personen und Unternehmen

Für die IFM AG ergeben sich für die Berichtsperiode im Vergleich zu den Angaben zum 31. Dezember 2013 keine wesentlichen Änderungen.

8 Deutscher Corporate Governance Kodex

Die aktuellen Erklärungen nach § 161 AktG zum Deutschen Corporate Governance Kodex des Vorstands und des Aufsichtsrats der IFM AG sind auf der Internetseite www.ifm.ag zugänglich gemacht.

Heidelberg, den 22. Mai 2014

Der Vorstand

Volker de Boer

Jekaterina Schörling

Thomas Schulze Wischeler

Erklärung der gesetzlichen Vertreter

Nach bestem Wissen versichern wir, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen für die Zwischenberichterstattung der Konzernzwischenabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im Konzernzwischenlagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage des Konzerns so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird, sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns im verbleibenden Geschäftsjahr beschrieben sind.

Heidelberg, 22. Mai 2014

Der Vorstand

Volker de Boer

Jekaterina Schörling

Thomas Schulze Wischeler



Anlage zum Konzern-
Zwischenabschluss

Anlage 1 zum Konzern-Zwischenabschluss der IFM Immobilien AG

Entwicklung des Konzernanlagevermögens zum 31.03.2014

	Anschaffungs- / Herstellungskosten				Stand 31.03.2014 T-EUR
	Stand 01.01.2014 T-EUR	Zugänge T-EUR	Abgänge T-EUR	Umbuchungen T-EUR	
	I. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	134.398	12.585	0	
II. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.546	15	169	1	1.393
III. Geschäfts- oder Firmenwert	389	0	0	0	389
IV. Sonstige immaterielle Vermögenswerte	585	0	23	0	562
V. Geleistete Anzahlungen	1.963	13	0	-1.963	13
	138.881	12.613	192	0	151.302

Entwicklung des Konzernanlagevermögens zum 31.03.2013

	Anschaffungs- / Herstellungskosten				Stand 31.03.2013 T-EUR
	Stand 01.01.2013 T-EUR	Zugänge T-EUR	Abgänge T-EUR	Umgliederung nach IFRS 5 und Abgänge T-EUR	
	I. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	224.526	186	0	
II. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.273	15	7	0	1.281
III. Geschäfts- oder Firmenwert	389	0	0	0	389
IV. Sonstige immaterielle Vermögenswerte	580	0	0	0	580
V. Geleistete Anzahlungen	27	0	0	0	27
	226.795	201	7	0	226.989

Anlage 1 zum Konzern-Zwischenabschluss der IFM Immobilien AG

Entwicklung des Konzernanlagevermögens zum 31.03.2014

Stand 01.01.2014 T-EUR	Abschreibungen			Änderungen der beizulegenden Zeitwerte IAS 40				Buchwerte	
	Zugänge T-EUR	Abgänge T-EUR	Stand 31.03.2014 T-EUR	Stand 01.01.2014 T-EUR	Zugänge T-EUR	Abgänge T-EUR	Stand 31.03.2014 T-EUR	Stand 31.03.2014 T-EUR	Stand 31.12.2013 T-EUR
0	0	0	0	16.302	73	0	16.375	165.320	150.700
946	43	85	904	0	0	0	0	489	600
389	0	0	389	0	0	0	0	0	0
463	15	19	459	0	0	0	0	103	122
0	0	0	0	0	0	0	0	13	1.963
1.798	58	104	1.752	16.302	73	0	16.375	165.925	153.385

Entwicklung des Konzernanlagevermögens zum 31.03.2013

Stand 01.01.2013 T-EUR	Abschreibungen			Änderungen der beizulegenden Zeitwerte IAS 40				Buchwerte	
	Zugänge T-EUR	Abgänge T-EUR	Stand 31.03.2013 T-EUR	Stand 01.01.2013 T-EUR	Zugänge T-EUR	Abgänge T-EUR	Stand 31.03.2013 T-EUR	Stand 31.03.2013 T-EUR	Stand 31.12.2012 T-EUR
0	0	0	0	31.574	984	0	32.558	257.270	256.100
807	40	6	841	0	0	0	0	440	466
0	0	0	0	0	0	0	0	389	389
403	16	0	419	0	0	0	0	161	177
0	0	0	0	0	0	0	0	27	27
1.210	56	6	1.260	31.574	984	0	32.558	258.287	257.159

Dieser Quartalsbericht enthält bestimmte in die Zukunft gerichtete Aussagen. In die Zukunft gerichtete Aussagen sind alle Aussagen, die sich nicht auf historische Tatsachen und Ereignisse beziehen. Solche Aussagen sind an zahlreichen Stellen in diesem Quartalsbericht zu finden, insbesondere dort, wo Angaben über die Absichten, Überzeugungen oder gegenwärtigen Erwartungen der Gesellschaft in Bezug auf ihre zukünftige finanzielle Ertragsfähigkeit, Pläne, Liquidität, Aussichten, Wachstum, Strategie und Profitabilität sowie die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, denen die Gesellschaft ausgesetzt ist, gemacht werden. Solche Aussagen basieren auf der gegenwärtigen, nach bestem Wissen vorgenommenen Einschätzung durch die Gesellschaft, unterliegen aber Risiken und Ungewissheiten, da sie sich auf Ereignisse beziehen und auf Annahmen basieren, die ggf. in der Zukunft nicht eintreten werden. Sie können deswegen keine Garantie für die künftige Entwicklung darstellen. In Anbetracht der Risiken, Ungewissheiten und Annahmen können die in diesem Quartalsbericht erwähnten zukünftigen Ereignisse auch ausbleiben bzw. sich bestimmte Annahmen als unzutreffend herausstellen. Die Geschäftstätigkeit der IFM Immobilien AG unterliegt einer Reihe von Risiken, die ebenfalls dazu führen können, dass eine zukunftsgerichtete Aussage, Einschätzung oder Vorhersage unzutreffend wird und die Geschäftsentwicklung sowie die Vermögens-, Finanz-, und Ertragslage der IFM Immobilien AG von der Prognose abweicht. Eine solche Abweichung kann auch negativer oder wesentlicher Art sein. Zu den wichtigsten Faktoren, die zu solchen Abweichungen führen können, gehören das regulatorische Umfeld des Immobilienmarktes, Maßnahmen von Genehmigungs- und Aufsichtsbehörden sowie das Genehmigungsumfeld und Änderungen in der Immobilienwirtschaft in den Ländern, in denen die IFM Immobilien AG geschäftlich aktiv ist. Weitere unsichere Einflussfaktoren sind Akzeptanz und Nachfrage nach Immobilien, das Verhalten von Wettbewerbern, die Unsicherheit, ob die entwickelten Objekte zu den erwarteten Preisen vermietbar sind, sowie Gesetzesänderungen, insbesondere auch im steuerlichen Bereich. Weitere Risikofaktoren und Ereignisse, die in Quartalsberichten und anderen Erklärungen der IFM Immobilien AG veröffentlicht werden, sind zu beachten. Dieser Quartalsbericht enthält Markt- und Branchenangaben sowie andere statistische Daten und Vorhersagen über die für die IFM Immobilien AG relevanten Märkte. Diese Angaben beruhen auf Informationen aus Marktstatistiken und Branchenberichten sowie sonstigen öffentlich erhältlichen Informationen oder auch Schätzungen der IFM Immobilien AG, denen wiederum zumeist veröffentlichte Daten oder Zahlenangaben aus öffentlichen zugänglichen Quellen zu Grunde liegen. Die Gesellschaft hat die in diesem Quartalsbericht wiedergegebenen Angaben, die Markt- und Branchenpublikationen und anderen Studien Dritter entnommen oder daraus abgeleitet wurden, nicht eigens überprüft und übernimmt daher keine Verantwortung oder Garantie für die Richtigkeit solcher in diesem Quartalsbericht enthaltenen Angaben. Es wird darauf hingewiesen, dass bestimmte Einschätzungen der Gesellschaft auf solchen Studien Dritter beruhen. Diese Einschätzungen der Gesellschaft sind nicht von einem unabhängigen Sachverständigen überprüft worden. Andere Personen können möglicherweise auf der Grundlage anderer Methoden für das Sammeln, Auswerten oder Berechnen von Marktdaten zu anderen Ergebnissen gelangen. Für alle Markt- und branchenbezogenen Veröffentlichungen von Dritten, auf die in diesem Quartalsbericht Bezug genommen wird, gilt daher grundsätzlich, dass die Gesellschaft die darin enthaltenen Informationen für zuverlässig erachtet, aber die Richtigkeit und Vollständigkeit der Informationen nicht garantieren kann. Solche Markt- und Branchenstudien basieren häufig auf Informationen und Annahmen, die möglicherweise weder exakt noch sachgerecht sind, und ihre Methode ist naturgemäß oftmals vorausschauend und spekulativ. Weder die IFM Immobilien AG noch ihr Vorstand können für die zukünftige Richtigkeit der in diesem Quartalsbericht dargestellten Meinungen oder den tatsächlichen Eintritt der prognostizierten Entwicklungen eintreten. Die Gesellschaft übernimmt keine Verpflichtung, in die Zukunft gerichteter Aussagen fortzuschreiben oder an zukünftige Ereignisse oder Entwicklungen anzupassen oder in sonstiger Weise zu aktualisieren.



IFM Immobilien AG
Karl-Ludwig-Straße 2
69117 Heidelberg
Telefon +49 (0) 6 22 1 / 43 40 6 - 0
Telefax +49 (0) 6 22 1 / 43 40 6 - 66

welcome@ifm.ag
www.ifm.ag

Finanzkalender

Veröffentlichung Halbjahresbericht 2014

21. August 2014

Veröffentlichung Q3-Bericht 2014

20. November 2014