



2013

Geschäftsbericht

Die IFM Immobilien AG

Auf einen Blick

Der IFM-Konzern arbeitet als Investor und Projektentwickler insbesondere von gewerblichen Immobilien mit den Schwerpunkten Büro- und innerstädtische Einzelhandelsnutzung. Er revitalisiert bestehende Liegenschaften, die sich nach eigener Einschätzung durch ein attraktives Chance-Risiko-Potenzial auszeichnen und erstellt Neubauten. IFM hebt auf diese Weise Entwicklungs- und Wertsteigerungspotenziale und schafft bleibende Werte. Jede Liegenschaft des Portfolios ist in ihrem Segment ein Premium-Produkt.

Kernkompetenzen

Redevelopment

Diese Phase umfasst die gesamten baulichen Maßnahmen, die zur vollständigen Kernsanierung der bestehenden Gebäudestruktur nötig sind. Um den Mietern maximale Freiheit bei der Aufteilung ihrer Flächen zu bieten, wird die gesamte Struktur der Immobilie optimiert. Bei der Realisation kombiniert IFM attraktives Design mit höchsten Qualitätsstandards und einem nachhaltigen Gebäudekonzept. Das Ergebnis dieser komplexen Umgestaltung sind Premium-Objekte in Top-Lagen, die Neubauf Flächen in nichts nachstehen.

Restructuring

Bereits während der Baumaßnahmen beginnt mit dem Restructuring die zweite Phase des Revitalisierungsprozesses. Zu dieser gehören zahlreiche organisatorische Maßnahmen, die auf unterschiedliche Bereiche abzielen. So werden unter anderem neue Nutzungsstrukturen entwickelt, die für mehr Flexibilität bei der Vermietung sorgen und so Leerstände beseitigen. Ergänzend dazu wird das kaufmännische und technische Objektmanagement optimiert und die Mieterstruktur harmonisiert, um nach Möglichkeit unerwünschte Konkurrenzsituationen auszuschließen.

Repositioning

Da Bestandsimmobilien nicht selten ein unvorteilhaftes Image haben, hat das Repositioning einen sehr hohen Stellenwert für die Vermarktung. Innovative Vermietungskonzepte sorgen dafür, dass jedes der realisierten Objekte von der Öffentlichkeit neu wahrgenommen wird. Durch die positive Neubesetzung wird erreicht, dass bestehende Mieter sich mit dem Objekt stärker identifizieren und potenzielle Neumieter stärker angesprochen werden.

Daten zur IFM-Aktie

Aktiengattung	Inhaber-Stammaktien (WKN: A0JDU9, ISIN DE000A0JDU97)
Börsenplätze	Xetra und die Regionalbörsen (Frankfurt, Stuttgart, Hamburg, Düsseldorf, Berlin/Bremen)
Handelssegment	Prime Standard
Designated Sponsor	BHF Bank AG, Close Brothers Seydler Bank AG

	2013	2012
Anzahl der Aktien (per 31.12.)	9.525.999	9.525.999
Höchstkurs (in Euro)	13,00	13,25
Tiefstkurs (in Euro)	9,50	8,17
Jahresendkurs (in Euro)	10,29	11,20
Marktkapitalisierung in Mio. Euro*	97,97	106,70

* Berechnung auf Basis der jeweiligen Jahresendkurse

Geschäftsbericht 2013

Der Geschäftsbericht 2013 der IFM Immobilien AG ist auch in englischer Sprache erhältlich.
Maßgeblich ist jedoch die deutsche Version.





Vorwort des Vorstandsvorsitzenden	1
Bericht des Aufsichtsrates	5
Geschäftsmodell	11
Immobilienportfolio	17
Investor Relations	25
Corporate Governance	31
IFM Immobilien AG Lagebericht	41
Konzernabschluss IFRS	71
Konzern-Bilanz	73
Konzern-Gesamtergebnisrechnung	75
Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung	77
Konzern-Kapitalflussrechnung	79
Anhang zum Konzernabschluss	81
Anlagen zum Konzernanhang	147
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers Konzernabschluss	153
Disclaimer	158
Impressum	160



IFM

IMMO



OBILIEN AG

Vorwort des
Vorstandsvorsitzenden

Vorwort des Vorstandsvorsitzenden

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

das Jahr 2013 hat die IFM Immobilien AG vor große Herausforderungen gestellt. Zum einen galt es, die im vergangenen Jahr formulierten Ziele umzusetzen – insbesondere den Verkauf von Objekten aus dem Portfolio, die Erhöhung von Vermietungsständen bei den verbleibenden Objekten, die (Re-)Fokussierung auf das Projektentwicklungs- und Revitalisierungsgeschäft als Kernkompetenz von IFM sowie den Erwerb neuer Projekte. Zum anderen hatten wir ein umfangreiches internes Restrukturierungsprogramm zu bewältigen, mit dem wir den gesamten IFM-Konzern schlanker und agiler gestalten wollten. Im Rückblick können wir feststellen, dass wir diese Ziele in allen wesentlichen Punkten erreicht haben.

Wir haben 2013 den Verkauf unserer Liegenschaft „Romeo & Julia“ in Frankfurt am Main abgeschlossen und zudem mit dem „Office Tower“ in Darmstadt ein weiteres Objekt verkauft. Darüber hinaus haben wir Verträge über den Verkauf von zwei weiteren Liegenschaften abgeschlossen. Dabei handelt es sich zum einen um die „Zeilgalerie“ in Frankfurt am Main, die von IFM revitalisiert und völlig neu am Markt positioniert worden ist; hier hat der Übergang auf den Käufer am 7. März 2014 stattgefunden. Der zweite Verkauf betrifft ein Grundstück an der Zimmer-/Mauerstraße im Zentrum Berlins; hier rechnen wir damit, die Transaktion in Kürze ebenfalls abschließen zu können. Mit diesen insgesamt vier Transaktionen sind wir dem im Februar 2013 postulierten Ziel, das vorhandene Portfolio sukzessive abzuverkaufen, einen wesentlichen Schritt näher gekommen. Zugleich haben wir uns damit Handlungsspielraum für neue Engagements geschaffen.

Mit dem Rückkauf des bereits früher im Besitz von IFM befindlichen Objekts „Ulmenstraße 22“ in Frankfurt haben wir neben den Verkäufen zugleich auch die Weichen für neue Projekte gestellt. Parallel dazu standen für uns im laufenden Geschäftsjahr die konzeptionelle Weiterentwicklung des Projekts „Kureck“ in Wiesbaden, das allein schon wegen seiner Größenordnung und seiner prominenten städtebaulichen Situation einen besonderen Stellenwert hat, sowie die Erhöhung der Vermietungsstände insbesondere bei unserer Liegenschaft „Maxxon“ in Eschborn im Mittelpunkt. Bei beiden Projekten sind wir einen wesentlichen Schritt vorangekommen. Im „Maxxon“ konnten wir den Vermietungsstand zwischenzeitlich auf rund 95 % steigern, und rechnen damit dass wir dieses Objekt spätestens zum Jahresende 2014 komplett vermietet haben werden. Neben der Gewinnung neuer Mieter wie Sixt, CO Improve Consulting, oder Deutsche Touring haben auch Flächenerweiterungen unseres Mieters Marriott beziehungsweise eine Mietvertragsverlängerung der Hessischen Krankenhaus Gesellschaft (HKG) zu diesem Erfolg beigetragen.

Die umfassenden Restrukturierungsmaßnahmen haben wir inzwischen erfolgreich abgeschlossen. Sie beinhalteten zum einen die Auslagerung von Bereichen, die nicht zur Kernkompetenz von IFM im engeren Sinne gehören oder die durch externe Dienstleister effizienter abgedeckt werden können. Dies war verbunden mit einer deutlichen Reduzierung der Mitarbeiterzahl, die wir durch das Outsourcing der entsprechenden Leistungen kompensiert haben. Zugleich haben wir die Prozesse und Strukturen innerhalb der IFM reorganisiert und das vorhandene Portfolio einer systematischen Analyse unterzogen, Schwachstellen identifiziert und diese anschließend beseitigt. Damit haben wir eine wesentliche Voraussetzung für die erfolgreiche Veräußerung unser Immobilien geschaffen, was sich bereits in mehreren Fällen in der Praxis bestätigt hat. Ein weiteres wesentliches Element unseres Restrukturierungsprogramms war der Umzug aus unseren Räumen im Objekt „Romeo & Julia“, wo wir die zuvor von uns genutzten Flächen untervermietet haben, in das in unmittelbarer Nähe gelegene Bürogebäude „westendFirst“. Dabei haben wir – parallel zur Verringerung des Personalbestandes – unsere Fläche reduziert, was für IFM zu einer entsprechenden Kostenersparnis führt.

Nicht zufrieden sind wir mit dem Ergebnis, das aus mehreren Gründen negativ ausgefallen ist. Hier spielten die aus den Restrukturierungsmaßnahmen resultierenden Belastungen ebenso eine Rolle wie Entwicklungen bei einzelnen Liegenschaften und Projekten. Nachdem die Restrukturierung der IFM mit dem Jahr 2013 weitestgehend abgeschlossen ist, werden jedoch statt der Belastungen künftig die positiven Effekte dieser Maßnahmen zum Tragen kommen. Was die Ergebnisbelastungen aus Entwicklungen bei einzelnen Liegenschaften betrifft, sind wir zuversichtlich, dass wir die betreffenden Probleme kurzfristig lösen können, sodass sie keine negativen Auswirkungen auf das Ergebnis des laufenden Jahres haben werden. Dies betrifft die Neuvermietung der durch einen insolvenzbedingte Mieterausfall frei gewordenen Flächen im Objekt „GutenbergPark“ in Mainz ebenso wie die Umsetzung der Brandschutzmaßnahmen in der von uns veräußerten „Zeilgalerie“ in Frankfurt und die weitere Entwicklung unseres Projekts „Kureck“ in Wiesbaden.

Auch im Jahr 2014 wollen wir weitere Liegenschaften aus unserem Portfolio verkaufen. Angesichts der aktuellen Marktentwicklungen rechnen wir weiterhin mit einem regen Interesse von Investoren an Gewerbeimmobilien, gerade in innerstädtischen Top-Lagen, auf die sich IFM seit jeher fokussiert hat. Diese Lagen zählten in den zurückliegenden Jahren zu den begehrtesten Investitionsstandorten von Immobilieninvestoren in Europa – und hier insbesondere auch in Deutschland. In den ersten Wochen nach Jahresbeginn 2014 waren am Markt rege Aktivitäten von Investoren zu beobachten, wie sie sonst häufig erst später im Jahresverlauf einsetzen. Aktuell sehen wir beispielsweise ein zunehmendes Interesse von Investoren aus den USA an Engagements in Deutschland. Das Umfeld für weitere Veräußerungen bleibt also günstig. Gleichzeitig wollen wir unsere laufenden Projekte, insbesondere das „Kureck“ in Wiesbaden, weiter vorantreiben und sehen uns nach wie vor nach interessanten Investitionsmöglichkeiten um.

Wir sind überzeugt davon, dass sich unsere Fokussierung auf die Projektentwicklung und die Repositionierung von Gebäuden und Standorten als Kernkompetenz von IFM weiter auszahlen wird und dass wir nach dem erfolgreichen Abschluss unserer umfassenden Restrukturierung im laufenden Geschäftsjahr 2014 auch wieder in die Gewinnzone zurückkehren werden.

Der Vorstand dankt allen Aktionärinnen und Aktionären für ihre Treue zum Unternehmen. Wir freuen uns darauf, IFM in den kommenden Jahren gemeinsam mit Ihnen weiterzuentwickeln.

Heidelberg, im März 2014

Volker de Boer
Vorstandsvorsitzender





Bericht des
Aufsichtsrates

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

die IFM Immobilien AG hat sich im Geschäftsjahr 2013 insgesamt stabil entwickelt und neben umfangreichen internen Restrukturierungsmaßnahmen wesentliche Erfolge bei der beabsichtigten Veräußerung von Immobilien aus dem Portfolio des Konzerns erzielt. Nachdem kurz vor Jahresende 2012 bereits die Liegenschaft „Romeo & Julia“ in Frankfurt verkauft worden war, konnten im Laufe des Jahres 2013 entsprechende Verträge zur Veräußerung der Liegenschaften „Zeilgalerie“ in Frankfurt am Main, „Office Tower“ in Darmstadt sowie „Zimmer-/Mauerstraße“ in Berlin abgeschlossen werden. Zugleich wurden mit dem Erwerb der Liegenschaft „Ulmenstraße 22“ in Frankfurt am Main die Voraussetzungen für die Realisierung eines neuen Projekts geschaffen. Die erfolgreiche Umsetzung der Restrukturierungsmaßnahmen und die positive Geschäftsentwicklung basierten nicht zuletzt auch auf der engen und vertrauensvollen Zusammenarbeit des Vorstands der Gesellschaft mit dem Aufsichtsrat, über dessen Tätigkeit wir nachfolgend Bericht erstatten.

Überwachung und Beratung im Dialog mit dem Vorstand

Der aus sechs Personen bestehende Aufsichtsrat hat während des Berichtsjahres die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben umfassend wahrgenommen. Er hat den Vorstand regelmäßig beraten und die Geschäftsführung der Gesellschaft sorgfältig überwacht. Dazu fanden 2013 insgesamt zehn Sitzungen statt.

In den Sitzungen wurde der Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und umfassend über die Lage der Gesellschaft informiert, insbesondere durch eine ausführliche Berichterstattung des Vorstands. Die Berichte und Beschlussvorlagen des Vorstands hat der Aufsichtsrat sorgfältig geprüft und eingehend erörtert. Außerhalb der Sitzungen stand vor allem der Vorsitzende des Aufsichtsrates in regelmäßigem Kontakt mit dem Vorstand.

Der Aufsichtsrat hat die strategische Weiterentwicklung der Gesellschaft sowie bedeutende Maßnahmen beratend begleitet. Er hat sich vom Vorstand in den Sitzungen und darüber hinaus auch durch zusätzliche schriftliche und mündliche Berichte über die Geschäftspolitik, andere grundsätzliche Fragen der Unternehmensplanung, die Geschäftsentwicklung und sonstige Vorgänge von wesentlicher Bedeutung berichten lassen.

In den Sitzungen hat der Aufsichtsrat mit dem Vorstand regelmäßig Geschäftsentwicklung, Planung und Unternehmensstrategie erörtert. Darüber hinaus befasste er sich mit der aktuellen Unternehmenssituation, insbesondere mit der laufenden Geschäftsentwicklung, der Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage von AG und Konzern sowie mit wesentlichen Geschäftsvorfällen. Im Mittelpunkt der Beratungen standen dabei die Entwicklung des Immobilienportfolios des Konzerns sowie Entscheidungen über den Kauf beziehungsweise Verkauf von Immobilien aus dem Bestand der IFM Immobilien AG und die Umsetzung der Restrukturierungsmaßnahmen.

Der Aufsichtsrat ist sich seiner verantwortlichen Überwachungsfunktion in Bezug auf mögliche Interessenskonflikte in Zusammenhang mit Transaktionen zwischen der Gesellschaft bzw. anderen Konzerngesellschaften auf der einen Seite und ihren Organen sowie diesen nahestehenden Personen oder Gesellschaften auf der anderen Seite bewusst. Transaktionen, in denen ein Organmitglied oder eine diesem nahestehende Person oder Gesellschaft Vertragspartei gegenüber der IFM Immobilien AG ist, werden besonders intensiv überwacht. Anzeigepflichtige Interessenkonflikte lagen 2013 nicht vor. Auch zukünftig wird der Aufsichtsrat die Situation bei den Tochtergesellschaften, bei denen Minderheitsanteile direkt oder indirekt durch Organmitglieder gehalten werden, sorgfältig analysieren und im Bedarfsfalle Strategien zur Vermeidung von Interessenskonflikten erarbeiten.

Der Vorstand berichtete in mündlicher und schriftlicher Form über in Prüfung befindliche Akquisitionen sowie vorbereitende Gespräche und Verhandlungen, über mögliche Verkäufe sowie über die Fortschritte bei der Projektentwicklung einzelner Immobilien. Der Aufsichtsrat hat nach eingehender Prüfung Empfehlungen über die weitere Vorgehensweise gegeben.

Ausschüsse und Geschäftsordnung

Der Aufsichtsrat setzt sich aus sechs von der Hauptversammlung zu wählenden Mitgliedern zusammen. Im Berichtsjahr waren dies die Herren Kaare M. Krane als Aufsichtsratsvorsitzender, Gordon Albert Rapp als stellvertretender Vorsitzender sowie Morten Bergesen, Luca Pesarini, Philipp J. N. Vogel und Hans Furuholmen als Mitglieder des Aufsichtsrats.

Während des Berichtsjahres bestand ein Compliance- und Prüfungsausschuss, dem die Herren Kaare M. Krane (Vorsitz), Gordon Albert Rapp sowie Hans Furuholmen angehörten. Insgesamt tagte der Ausschuss in dieser Konstellation acht Mal.

Der Ausschuss hat sich insbesondere mit der Aufstellung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2012, mit den anschließenden Quartals- und Halbjahresberichten des Geschäftsjahres sowie mit Fragen der Corporate Governance und des Risikomanagements beschäftigt. Er hat zudem den Auftrag für den Abschlussprüfer erteilt, die von dem Prüfer vorgelegte Unabhängigkeitserklärung zur Kenntnis genommen und Prüfungsschwerpunkte bestimmt.

Besetzung von Vorstand und Aufsichtsrat

Der Vorstand der Gesellschaft bestand im Berichtsjahr zunächst aus den Herren Volker de Boer (Vorsitzender des Vorstands / CEO) und Tobias Sauerbier. Im Mai 2013 bestellte der Aufsichtsrat zudem Frau Jekaterina Schörling sowie Herrn Thomas Schulze Wischeler zu Mitgliedern des Vorstands der Gesellschaft. Frau Schörling fungiert seither als Chief Financial Officer (CFO), während Herr Schulze Wischeler die Funktion des Chief Investment Officers (CIO) übernahm. Herr Sauerbier schied zum 31. Oktober 2013 mit dem Auslaufen seines Dienstvertrages aus dem Vorstand aus, nachdem er die Gesellschaft gebeten hatte, von einer Verlängerung des Vertrages abzusehen. Im September beschloss der Aufsichtsrat, den Vorstandsdiensvertrag mit dem Vorsitzenden des Vorstands, Volker de Boer, vorzeitig um zwei Jahre bis zum 31. Dezember 2015 zu verlängern.

Im Aufsichtsrat der IFM Immobilien AG kam es im Berichtsjahr zu keinen personellen Veränderungen.

Jahres- und Konzernabschluss

Der Aufsichtsrat der IFM Immobilien AG hat unter Berücksichtigung der Vorprüfung durch den Compliance- und Prüfungsausschuss den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss für das Jahr 2013, den Konzernabschluss und den Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns für das Jahr 2013 geprüft. Der Jahresabschluss für das Jahr 2013, der Konzernabschluss sowie der Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns für das Jahr 2013 wurden von dem von der Hauptversammlung als Prüfer der Abschlüsse gewählten Abschlussprüfer und Konzernabschlussprüfer, der FALK GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Heidelberg, geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Weiterhin stellte der Abschlussprüfer fest, dass der Vorstand die ihm gemäß § 91 Abs. (2) AktG obliegenden Maßnahmen in geeigneter Form getroffen hat. Er hat insbesondere ein angemessenes und den Anforderungen des Unternehmens entsprechendes Informations- und Überwachungssystem eingerichtet, das nach seiner Konzeption und tatsächlicher Handhabung nach Auffassung des Aufsichtsrates geeignet erscheint, den Fortbestand der Gesellschaft gefährdende Entwicklungen frühzeitig zu erkennen.

Die zu prüfenden Abschlussunterlagen und die Prüfungsberichte des Abschlussprüfers sind allen Mitgliedern des Aufsichtsrates mit ausreichender Frist zur Vorbereitung und Prüfung übersendet worden.

Der Abschlussprüfer nahm an der Bilanzsitzung des Aufsichtsrates am 25. März 2014 und an der Sitzung zur Billigung des Konzernabschlusses und des Jahresabschlusses der Gesellschaft am 28. März 2014 teil, berichtete jeweils über die wesentlichen Ergebnisse seiner Prüfung und gab Erläuterungen zu den Prüfungsberichten. Der Compliance- und Prüfungsausschuss hat die Unterlagen für den Jahresabschluss und Konzernabschluss in engem Austausch mit dem Vorstand und dem Abschlussprüfer der Gesellschaft vorgeprüft. Der Aufsichtsrat hat die Berichte des Abschlussprüfers zustimmend zur Kenntnis genommen. Der Aufsichtsrat sieht keinen Anlass, Einwände gegen die Geschäftsführung und die vorgelegten Unterlagen zu erheben. Das Ergebnis der Vorprüfung durch den Compliance- und Prüfungsausschuss und der eigenen Prüfung des Aufsichtsrates deckt sich mit dem Ergebnis der Abschlussprüfung. Der Aufsichtsrat billigte dementsprechend auf der Bilanzsitzung vom 28. März 2014 den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss sowie den Konzernabschluss und den Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns. Der Jahresabschluss wurde damit festgestellt.

Zu dem Aktionärskreis der Gesellschaft gehören die drei norwegischen Aktiengesellschaften Havfonn AS, Oslo, Skips AS Tudor, Oslo, und Furuholmen Eiendom AS, Oslo, welche ihre Stimmrechte auf der Hauptversammlung der Gesellschaft gemeinsam ausüben. Auch wenn diese drei Gesellschaften zusammen nicht mehr als 50 % aller Stimmrechte der Gesellschaft kontrollieren, können sie dennoch die faktische Hauptversammlungsmehrheit haben. Vor diesem Hintergrund hat der Vorstand einen Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen für das Geschäftsjahr 2013 gemäß § 311 AktG (Abhängigkeitsbericht) aufgestellt und diesen dem Aufsichtsrat zusammen mit dem hierzu von der FALK GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Heidelberg, als Abschlussprüfer gemäß § 313 AktG erstatteten Prüfungsbericht vorgelegt. Aufgrund der ohne Beanstandungen abgeschlossenen Prüfung erteilte der Abschlussprüfer folgenden Bestätigungsvermerk:

„Nach unserer pflichtgemäßen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass

- ▶ die tatsächlichen Angaben des Berichts richtig sind,
- ▶ bei den im Bericht aufgeführten Rechtsgeschäften die Leistung der Gesellschaft nicht unangemessen hoch war.“

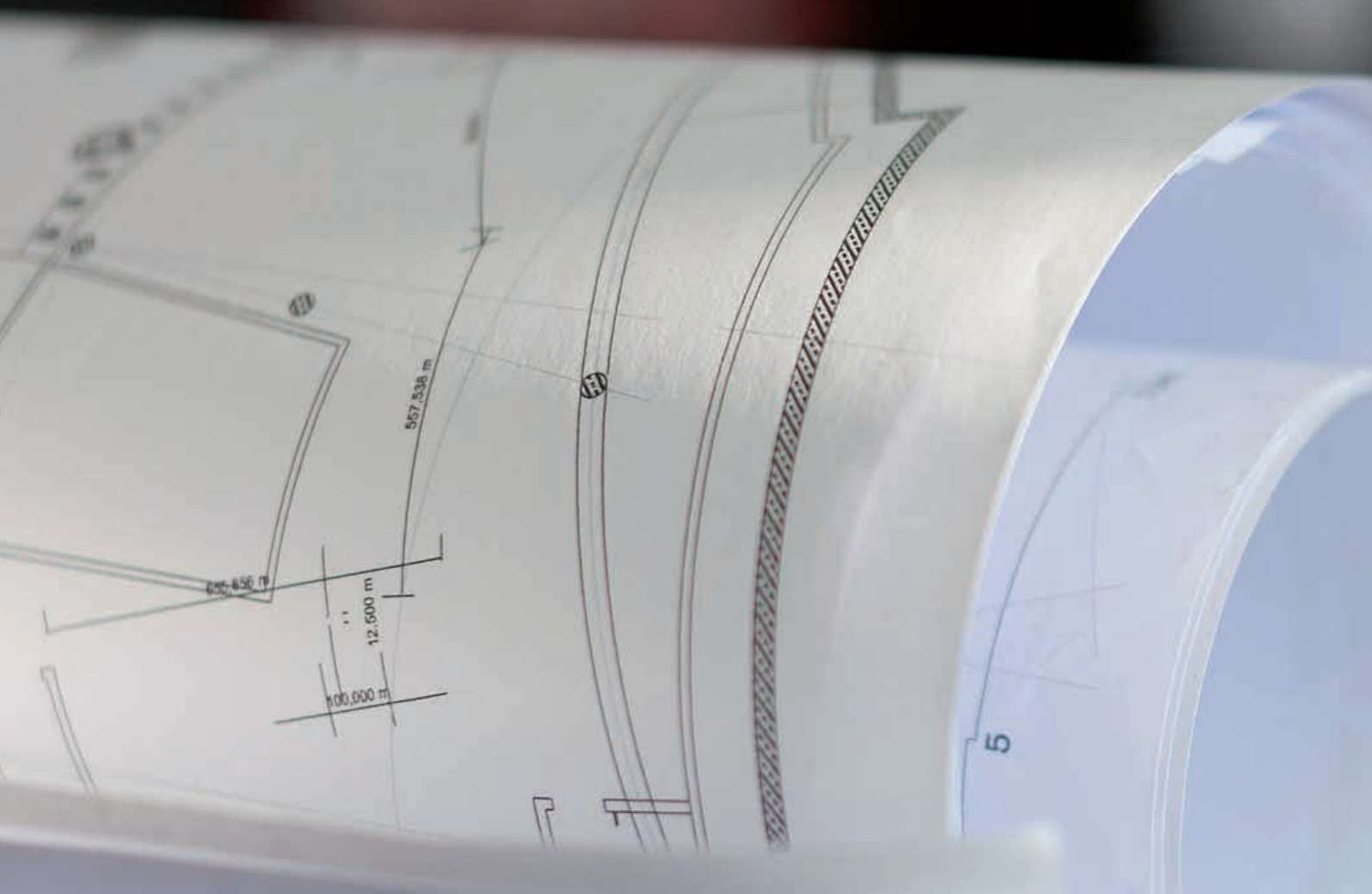
Den Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen sowie den hierzu erstatteten Prüfungsbericht hat der Aufsichtsrat geprüft und gebilligt. Der Aufsichtsrat erhebt keine Einwendungen gegen die in dem Bericht enthaltene Schlusserklärung des Vorstands.

Dank

Der Aufsichtsrat spricht dem Vorstand sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der IFM Immobilien AG seinen herzlichen Dank für ihren engagierten Einsatz während des Geschäftsjahres 2013 aus.

Frankfurt am Main, den 28. März 2014

Für den Aufsichtsrat
Kaare M. Krane
Vorsitzender





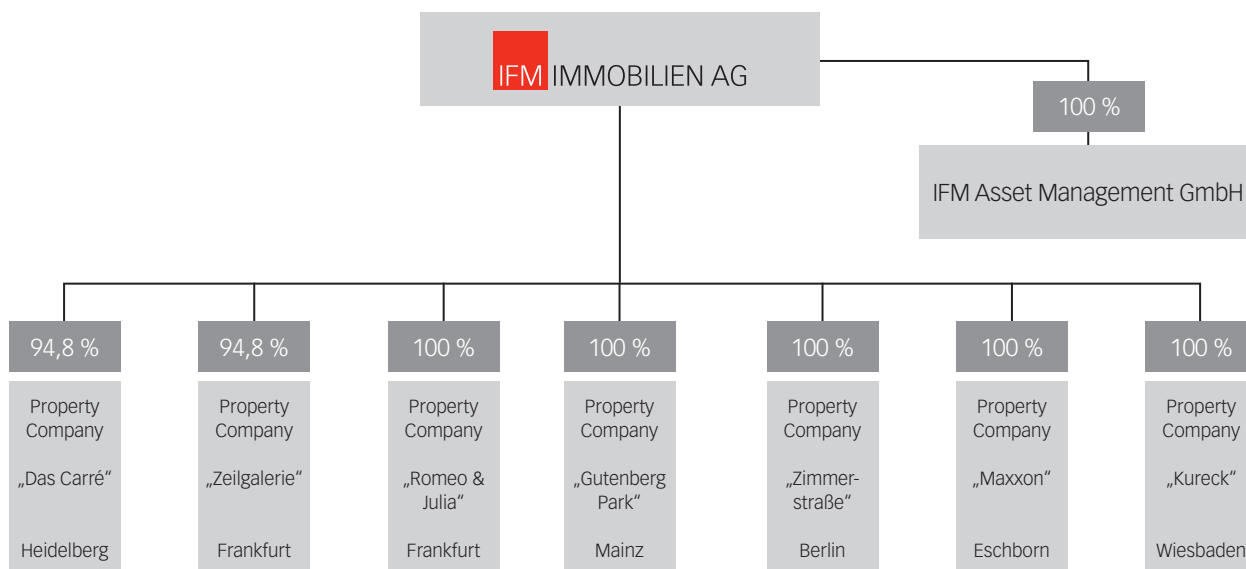
Geschäftsmodell

IFM Immobilien AG – Projektentwicklungen und Investments in Top-Lagen

Die Erfahrung lehrt: Immobilieninvestitionen sind dort besonders erfolgversprechend, wo die Qualität von Lage und Immobilie auch auf lange Sicht eine überdurchschnittliche Nachfrage von Investoren und potenziellen Mietern erwarten lässt. Immobilien, die diesen Kriterien entsprechen, erweisen sich im Vergleich zu Objekten in anderen Lagen oft als deutlich werthaltiger – auch in schwierigeren Marktzyklusphasen.

Deshalb hat sich die IFM Immobilien AG von Anfang an auf dieses Segment fokussiert. Angesichts der vergleichsweise hohen Mieten und Kaufpreise in den Top-Lagen sind die Ansprüche von Investoren und Mietern an Gebäudequalität und -ausstattung auch höher als anderenorts. Es liegt daher für IFM nahe, insbesondere in solche Liegenschaften zu investieren, wo aufgrund von unausgewogenen Mieterstrukturen, hohen Leerstandsrate, baulichen Mängeln oder einer nicht mehr zeitgemäßen technischen Ausstattung die Möglichkeit besteht, ungenutzte Wertpotenziale zu erschließen und signifikante Wertsteigerungen zu erzielen. Auch mangelndes Knowhow der bisherigen Eigentümer im Bestandsmanagement oder fehlendes Gespür für die spezifischen Besonderheiten des jeweiligen Mikrostandortes sind häufige Gründe, wenn das ökonomische Potenzial von Immobilien an Top-Standorten nicht optimal genutzt wird.

Vereinfachte Konzernstruktur der IFM Immobilien AG



Chancen identifizieren – Wertsteigerungspotenzial erschließen

Hervorragende Lage, aber unbefriedigender Gebäudezustand – das bedeutet ungenutzte wirtschaftliche Chancen. Bei solchen Liegenschaften lassen sich mit geeigneten Revitalisierungsmaßnahmen oft attraktive Wertsteigerungen realisieren. Das Beseitigen von Investitionsstaus und die Optimierung von Mieterstrukturen schaffen beste Voraussetzungen für nachhaltig hohe Renditen aus Investitionen in den Bestand. Dazu bedarf es jedoch fundierter Kenntnisse des jeweiligen Marktes sowie fachlicher Expertise auf dem Gebiet der Revitalisierung von Immobilien.

Die IFM Immobilien AG hat genau darauf ihr Geschäftsmodell aufgebaut, und sie verfügt über die notwendigen personellen Ressourcen, das fachliche Knowhow sowie langjährige Erfahrung. Als Investor und Projektentwickler fokussiert sich IFM auf Top-Lagen von Metropolen und anderen als aussichtsreich eingeschätzten Standorten in Ballungsräumen Deutschlands, insbesondere in Frankfurt am Main und im Rhein-Main-Gebiet. Die von IFM realisierten Projekte umfassen sowohl die Revitalisierung von Bestandsimmobilien als auch die Errichtung von Neubauten. Dabei liegt der Schwerpunkt auf gewerblich genutzten Immobilien aus den Segmenten Büros und innerstädtischer Einzelhandel. Durch aktive Weiterentwicklung der Objekte im eigenen Bestand sorgt IFM für nachhaltige Stabilität und generiert Wertsteigerungen.

Die Entwicklung und Umsetzung innovativer Marketingkonzepte hat für IFM einen besonders hohen Stellenwert. Dabei lässt sich die Unternehmensgruppe von der Erkenntnis leiten, dass nicht nur die entsprechenden baulichen Maßnahmen, sondern vor allem auch die Neupositionierung und die professionelle Vermarktung der betreffenden Liegenschaften entscheidende Voraussetzungen für den Erfolg einer Revitalisierung sind. Die Revitalisierungskonzepte von IFM beinhalten als integrale Bestandteile stets die Verwandlung von Immobilien in lebendige Marken und deren entsprechende Positionierung am Markt.

Erfahrungen aus der Praxis zeigen, dass das Etablieren einer Immobilie als Marke für den Mietinteressenten einen wesentlichen Mehrwert schafft. Und dieser kommt letztlich auch dem Investor in Form von Wertsteigerungen zugute. Neben den „Hard Facts“ der Immobilie werden deshalb bewusst auch „Soft Facts“ in die Vermarktung einbezogen, die einen entscheidenden individuellen Zusatznutzen für potenzielle Interessenten darstellen können. Dadurch wird eine stärkere und dauerhaftere Identifikation von Mietern und potenziellen Käufern mit der betreffenden Immobilie und ihrem Standort erreicht.

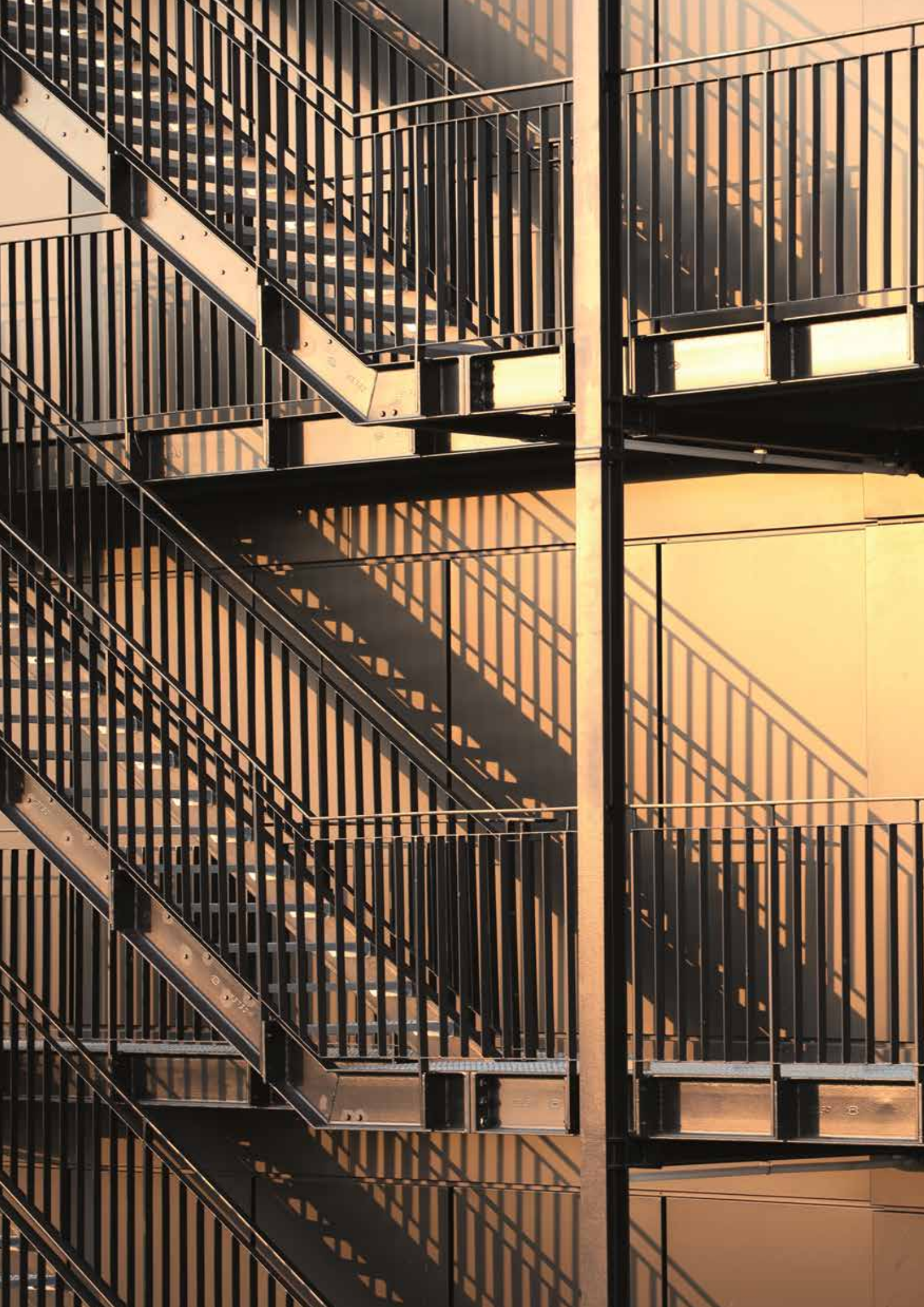
Stabile Erträge und steigende Immobilienwerte als Ziel

IFM investiert insbesondere in bestehende Immobilien mit einem attraktiven Chancen-Risiken-Profil und Wertsteigerungspotenzialen und darüber hinaus teilweise auch in Neubau-Projekte. Dabei orientiert sich die Gesellschaft bei allen Investitionen an dem grundlegenden strategischen Ziel, hochwertige Immobilien zu entwickeln, die später weiterveräußert werden können und während ihrer Zugehörigkeit zum IFM-Portfolio Mieteinnahmen erzielen. Durch Verkäufe von Immobilien realisiert IFM die durch eigene Entwicklungsmaßnahmen generierten Wertzuwächse.

Damit basiert die Ertragsstruktur von IFM auf zwei wesentlichen Komponenten, den Cashflows aus laufenden Mieteinnahmen und den Verkaufserlösen aus der Veräußerung von Immobilien.

Um geeignete Investitionsobjekte zu identifizieren und zu erwerben, nutzt die IFM ihre aus langjährigen Erfahrungen resultierende fachliche Expertise sowie ihr etabliertes Netzwerk an den Immobilienmärkten. Die Kernkompetenzen der Gesellschaft liegen vor allem in den folgenden Bereichen:

- ▶ **Redevelopment** Diese Phase umfasst die gesamten baulichen Maßnahmen, die zur vollständigen Kernsanierung der bestehenden Gebäudestruktur nötig sind. Um den Mietern maximale Freiheit bei der Aufteilung ihrer Flächen zu bieten, wird die gesamte Struktur der Immobilie optimiert. Bei der Realisation kombiniert IFM attraktives Design mit höchsten Qualitätsstandards und einem nachhaltigen Gebäudekonzept. Das Ergebnis dieser komplexen Umgestaltung sind Premium-Objekte in Top-Lagen, die Neubauf Flächen in nichts nachstehen.
- ▶ **Restructuring** Bereits während der Baumaßnahmen beginnt mit dem Restructuring die zweite Phase des Revitalisierungsprozesses. Zu dieser gehören zahlreiche organisatorische Maßnahmen, die auf unterschiedliche Bereiche abzielen. So werden unter anderem neue Nutzungsstrukturen entwickelt, die für mehr Flexibilität bei der Vermietung sorgen und so Leerstände beseitigen. Ergänzend dazu wird das kaufmännische und technische Objektmanagement optimiert und die Mieterstruktur harmonisiert, um nach Möglichkeit unerwünschte Konkurrenzsituationen auszuschließen.
- ▶ **Repositioning** Da Bestandsimmobilien nicht selten ein unvorteilhaftes Image haben, hat das Repositioning einen sehr hohen Stellenwert für die Vermarktung. IFM entwickelt für jede ihrer Immobilien einen eigenen Markenauftritt. Kreative Kommunikationskampagnen und innovative Vermietungskonzepte sorgen dafür, dass jedes der realisierten Objekte von der Öffentlichkeit neu wahrgenommen wird. Durch die positive Neubesetzung wird erreicht, dass bestehende Mieter sich mit dem Objekt stärker identifizieren und potenzielle Neumieter stärker angesprochen werden.







Immobilienportfolio

Portfolio und Standorte

Die IFM Immobilien AG hat in den vergangenen Jahren ein ertragsstarkes und werthaltiges Portfolio gewerblich genutzter Immobilien aufgebaut. Der Schwerpunkt liegt dabei auf Büro-Liegenschaften sowie innerstädtischen Einzelhandelsimmobilien. Durch Entwicklungsmaßnahmen, die den Kern der Aktivitäten von IFM bilden, wurden bei einer Reihe dieser Liegenschaften Wertsteigerungen erzielt und zum Teil bereits durch Veräußerung der entsprechenden Objekte realisiert. So konnten im Geschäftsjahr 2013 beispielsweise Verträge über die Veräußerung der Liegenschaften „Zeilgalerie“ in Frankfurt am Main, „Office Tower“ in Darmstadt und „Zimmer-/Mauerstraße“ in Berlin abgeschlossen werden. Beim „Office Tower“ ist der Übergang auf den Käufer bereits im Oktober 2013 erfolgt, sodass sich die Liegenschaft zum Berichtsstichtag am 31. Dezember 2013 nicht mehr im Portfolio von IFM befand.

IFM fokussiert sich ausschließlich auf Investitionen in sehr guten Lagen. Dies schließt sowohl eine überdurchschnittliche Lagequalität des Mikrostandortes im Vergleich zu den umliegenden Teilmärkten als auch die Zugehörigkeit des Standortes zu einer wirtschaftlich und demografisch wachstumsstarken Region ein. Der geografische Schwerpunkt der Aktivitäten von IFM liegt in Frankfurt am Main; darüber hinaus umfasst das Portfolio aktuell auch Immobilien im Rhein-Main-Gebiet, in der Metropolregion Rhein-Neckar sowie im Zentrum Berlins.

Das Management fokussiert sich bei weiteren Investitionen insbesondere auf hochwertige City-Lagen in Frankfurt und beobachtet darüber hinaus die Entwicklungen in Metropolen wie beispielsweise München oder Hamburg, die zu den Top-Büromärkten Deutschlands zählen, sowie an ausgewählten Standorten in den großen Ballungsräumen. Im Dezember unterzeichnete IFM beispielsweise den Kaufvertrag für ein Objekt in Frankfurter Citylage, das im Jahr 2014 in das Portfolio eingehen wird und für eine neue Projektentwicklung vorgesehen ist.

IFM beabsichtigt, auch weiterhin bereits entwickelte und am Markt repositionierte Immobilien zu veräußern und die dadurch gewonnene Liquidität für Investitionen in weitere Entwicklungsprojekte zu verwenden. Dabei geht dem Erwerb jeder Immobilie stets eine intensive und detaillierte Prüfung anhand der Investitionskriterien von IFM voraus, die auf einer fundierten Marktanalyse basiert. Entscheidend ist vor allem, inwieweit die betreffende Immobilie eine nachhaltige Mieter- und Investorennachfrage erwarten lässt, in welchem Maße durch geeignete Entwicklungsmaßnahmen Wertsteigerungen generiert werden können und ob sich die Immobilie zur Erzielung nachhaltiger Erträge eignet.

Portfolio

- ▶ Zeilgalerie, Frankfurt am Main
- ▶ Maxxon, Eschborn
- ▶ Kureck, Wiesbaden
- ▶ Das Carré, Heidelberg
- ▶ GutenbergPark, Mainz
- ▶ Zimmerstraße, Berlin

IFM Standorte



Portfolio Übersicht

	Fläche (m²)	Vermietungs- stand	Jährl. Nettomiete (akt. Mio. EUR)	Jährl. Netto- miete, Zielwert (Mio. EUR)	Buchwert gem. IFRS* (Mio. EUR)
Assets					
Das Carré, Heidelberg	13.634	99 %	2,3	2,3	33,0
GutenbergPark, Mainz	25.054	70 %	1,9	2,2	24,5
Maxxon, Eschborn	26.040	95 %	3,6	3,9	54,7
Zeilgalerie, Frankfurt	11.029	71 %	3,3	> 4,5	76,6
Projektentwicklung					
Kureck, Wiesbaden***	ca. **34.000	–	–	–	38,5
Zimmerstraße, Berlin****	ca. **21.000	–	–	–	23,2
Total	130.757				

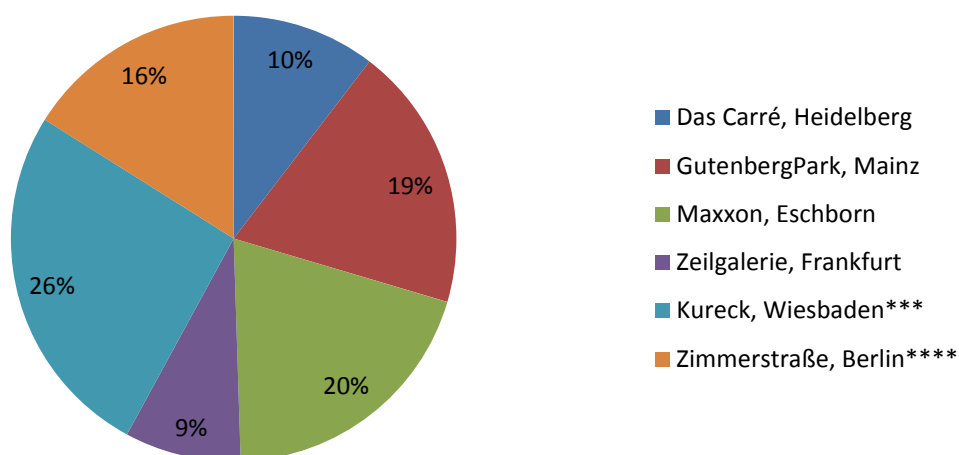
* IFM erwartet im Zuge des Abschlusses der Projektentwicklung und Vollvermietung einen signifikanten Anstieg der Verkehrswerte

** Projektierte Mietfläche

*** inkl. Erwerb „Schöne Aussicht“

**** vss. Verkauf 31.03.2014

Vermietungsfläche nach Liegenschaft in %



Zeilgalerie



ZEIL GALERIE

FRANKFURT MAIN

Die Zeilgalerie gehört zu den bekanntesten deutschen Einzelhandelsimmobilien. IFM erwarb das Gebäude im Jahr 2008 und unterzog es einer umfassenden Revitalisierung im laufenden Betrieb. Im Jahr 2011 wurde die Zeilgalerie hierfür mit dem begehrten „Red Dot Design Award“ ausgezeichnet. Zu den Mietern zählen u.a. „H&M“, „L’Tur“, „Lush“, „Pizza Hut“, „United Colors of Benetton“, „Gamestop“, „Samsung Mobile Store“, „Astor Film Lounge“, uvm.

Allgemeine Daten

Status Quo	Asset im Bestand (Stand 31.12.2013)
Vermietungsstand	76 %
Nutzungsart	Einzelhandel
Fläche	11.029 m ²
Internet	www.zeilgalerie.de

Fakten

Jahresnettokaltmiete	3,3 Millionen Euro (Stand 31.12.2013)
Buchwert gemäß IFRS (per 31.12.2013)	76,6 Millionen Euro

Maxxon



maxxon

ESCHBORN

Unweit der Mainmetropole Frankfurt ist der Businesspark „Maxxon“ verkehrsgünstig in Eschborn-Süd gelegen. Auf einem Grundstück befinden sich drei Bürogebäude mit einer Gesamtmietfläche von rund 26.000 Quadratmetern. Durch die Revitalisierung zweier Häuser von 2009 bis 2010 sind die derzeit hochwertigsten Büroflächen am Standort entstanden. Das Objekt wurde 2012 mit dem „Leed Gold“ Zertifikat ausgezeichnet.

Zu den heutigen Mietern zählen unter anderem „Verbatim“, „McCain GmbH“, „DEHAG Hotel Services AG“, „Sixt European Holding“, „Manpower GmbH & Co. KG“ und die „Deutsche Touring GmbH“.

Allgemeine Daten

Status Quo	Asset im Bestand
Vermietungsstand	95 %
Nutzungsart	Büro
Fläche	26.040 m ²
Internet	www.maxxon-eschborn.de

Fakten

Jahresnettokaltmiete	3,6 Millionen Euro (Stand 31.12.2013)
Buchwert gemäß IFRS (per 31.12.2013)	54,7 Millionen Euro



Das Carré



„Das Carré“ ist zentral in der Heidelberger Innenstadt gelegen und besteht aus einem zweigeschossigen gewerblichen Sockelteil und einem 14-geschossigen Hochhaus mit Wohnnutzung. Damit ist „Das Carré“ das einzige Hochhaus in der Heidelberger Innenstadt. In den Jahren 2003 bis 2005 positionierte IFM die Liegenschaft neu.

„Das Carré“ bietet eine für Heidelberg einmalige kundenfreundliche Mischung aus Einzelhandel, Gastronomie, Gesundheit, Fitness / Wellness und Dienstleistung unter einem Dach und bilden einen attraktiven Branchenmix aus Lebensmittelhandel, Apotheke und Buchhandlung, Optiker, Mobilfunk-Stores und vielem mehr.

Allgemeine Daten

Status Quo	Asset im Bestand
Nutzungsart	innerstädtischer Einzelhandel, Gastronomie, Wohnen, Fitness / Wellness und Büro
Vermietungsstand	99 %
Fläche	13.634 m ²
Internet	www.dascarre.de

Fakten

Jahresnettokaltmiete	2,3 Millionen Euro (Stand 31.12.2013)
Buchwert gemäß IFRS (per 31.12.2013)	33,0 Millionen Euro

Zimmerstraße/Mauerstraße



BERLIN Zimmerstraße

IFM hat in den Jahren 2006/2007 eines der letzten unbebauten Grundstücke in bester City-Lage in Berlin-Mitte erworben, das direkt zwischen dem Checkpoint Charlie und dem Bundesministerium der Finanzen liegt.

Das Grundstück bietet die Möglichkeit einer Projektentwicklung mit einem Volumen von 21.000 Quadratmetern.

Allgemeine Daten

Status Quo	Planungsphase
Nutzungsart	Gewerbe, Wohnen, Kultur
Entwicklungspotenzial	ca. 21.000 m ²
Grundstücksgröße	8.848 m ²

Fakten

Jahresnettokaltmiete	0,1 Millionen Euro
Buchwert gemäß IFRS (per 31.12.2013)	23,2 Millionen Euro

GutenbergPark



GutenbergPark MAINZ

Der großzügige Gewerbepark „GutenbergPark“ befindet sich in Mainz-Hechtsheim, einem wirtschaftlich dynamischen Gewerbestandort in der Nähe der Mainzer Innenstadt. IFM übernahm die ehemalige Produktionsstätte der Gutenberg-Druckerei im Jahr 2006 und konnte seitdem den Vermietungsstand von ehemals 15% auf knapp 71% erhöhen.

Namhafte Unternehmen wie Siemens oder die Deutsche Telekom AG haben sich in den vergangenen Jahren für den GutenbergPark entschieden. Den Mietermix ergänzen unter anderem weitere Unternehmen aus dem Bereich Forschung + Entwicklung.

Allgemeine Daten

Status Quo	Asset im Bestand
Nutzungsart	Gewerbe, Gastronomie
Vermietungsstand	71 %
Fläche	25.054 m ²
Internet	www.gutenbergpark.de

Fakten

Jahresnettokaltmiete	1,9 Millionen Euro
Buchwert gemäß IFRS (per 31.12.2013)	24,5 Millionen Euro

Kureck



KURECK

Das Kureck befindet sich im Herzen der Hessischen Landeshauptstadt. IFM hat das Grundstück direkt gegenüber dem Wiesbadener Kurpark und vis-à-vis der Hessischen Staatskanzlei im Jahr 2007 im Rahmen einer „sale- and lease back-Transaktion“ übernommen.

Nach Plänen des international renommierten Architekten Max Dudler, der den Masterplan für das Projekt entwickelt hat, sollen dort in den nächsten Jahren die Bestandsgebäude revitalisiert und um Neubauten ergänzt werden.

Die geplante Mischnutzung aus Wohnen, Arbeiten, Hotel / Gastronomie und Einzelhandel wird zu einer deutlichen Belebung des bisher rein gewerblich genutzten Areals führen.

Allgemeine Daten

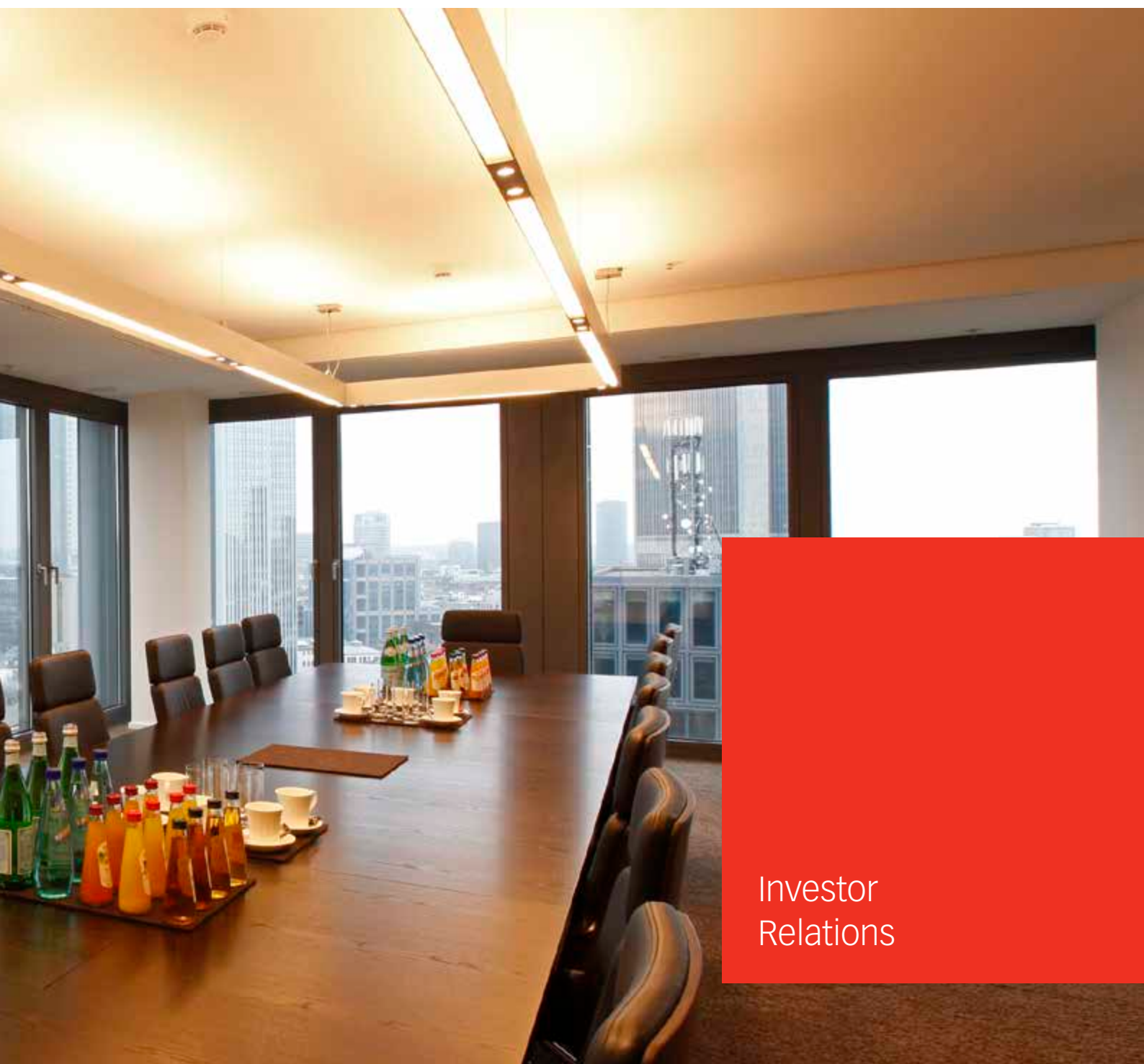
Status Quo	Projektentwicklungsphase
Nutzungsart	Büro, Hotel / Gastronomie, Einzelhandel und hochwertiges Wohnen
Fläche	ca. 34.000 m ² projektierte Mietfläche (inkl. „Schöne Aussicht“)
Internet	www.kureck-wiesbaden.de

Fakten

Buchwert gemäß IFRS (per 31.12.2013)	38,5 Millionen Euro
---	---------------------







Investor
Relations

Deutscher Aktienmarkt im Aufwind

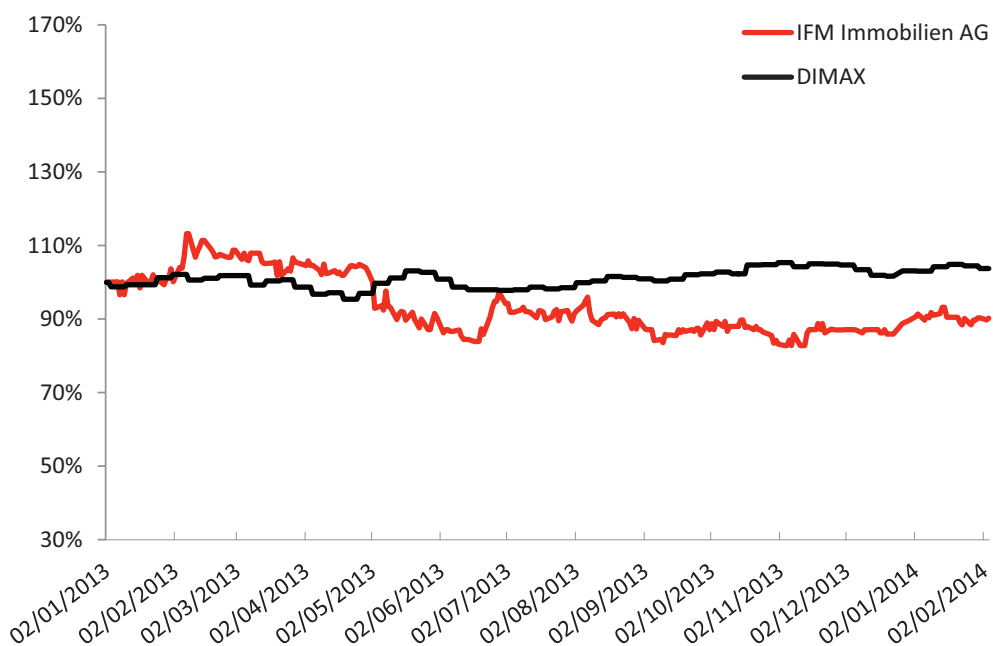
Die erneute Senkung des Leitzinses in der Eurozone sowie die zunehmende Erholung der europäischen Wirtschaft prägten das Berichtsjahr. Die Nachfrage an den Aktienmärkten lag wie im Vorjahr auf hohem Niveau und sorgte vielerorts für steigende Kurse. Der Deutsche Aktienindex DAX gewann im Jahr 2013 mehr als 25 %. Ausgehend von 7.779 Punkten zum Jahresbeginn entwickelt er sich im ersten Halbjahr relativ verhalten und lag zwischenzeitlich unter seinem Ausgangswert. Ab September setzte dann eine dynamische Entwicklung ein, in deren Verlauf der Leitindex Ende Oktober zum ersten Mal in seiner Geschichte die Marke von 9.000 Punkten übertraf. Der DAX schloss das Jahr mit 9.552 Punkten ab, nachdem er kurz zuvor mit 9.589 Punkten ein neues Allzeithoch erreicht hatte.

Der Deutsche Immobilienaktienindex DIMAX entwickelte sich dagegen deutlich verhaltener als der DAX und gewann im Jahresverlauf lediglich 3,1 %.

IFM Aktie

Die Aktie der IFM Immobilien AG konnte im Berichtsjahr insgesamt nicht an der positiven Entwicklung am Aktienmarkt partizipieren. Zum Jahresbeginn lag der Kurs bei 11,48 Euro. Er verzeichnete im ersten Quartal zunächst leichte Gewinne, so dass die Aktie zwischenzeitlich bei 13 Euro notierte. Ab Ende April kam es jedoch zu Kursrückgängen, und die IFM-Aktie bewegte sich seitdem überwiegend in einer Bandbreite zwischen 9,50 und 10,50 Euro. Zum Jahresende 2013 lag der Kurs bei 10,29 Euro. Das entspricht einem Rückgang von 10,4 % im Vergleich zum Jahresbeginn.

Die IFM-Aktie im Vergleich zum DIMAX



Aktionärsstruktur

Nach den der IFM Immobilien AG vorliegenden Informationen stellt sich die Aktionärsstruktur der Gesellschaft zum Jahresende 2013 wie folgt dar: Auf eine norwegische Aktionärgemeinschaft, bestehend aus Havfonn AS, Skips AS Tudor und Furuholmen Eiendom AS, entfällt nach dem Kenntnisstand der Gesellschaft eine Beteiligungsquote in Höhe von 48,78 %. Ferner sind Herrn Luca Pesarini, Mitglied des Aufsichtsrats, 11,21 % zuzurechnen.

Daten zur IFM-Aktie

Aktiengattung	Inhaber-Stammaktien (WKN: A0JDU9, ISIN DE000A0JDU97)
Börsenplätze	Xetra und die Regionalbörsen (Frankfurt, Stuttgart, Hamburg, Düsseldorf, Berlin/Bremen)
Handelssegment	Prime Standard
Designated Sponsor	BHF Bank AG, Close Brothers Seydler Bank AG

	2013	2012
Anzahl der Aktien (per 31.12.)	9.525.999	9.525.999
Höchstkurs (in Euro)	13,00	13,25
Tiefstkurs (in Euro)	9,50	8,17
Jahresendkurs (in Euro)	10,29	11,20
Marktkapitalisierung in Mio. Euro*	97,97	106,70

* Berechnung auf Basis der jeweiligen Jahresendkurse

Transparenz gegenüber Investoren und Kapitalmarkt

Die IFM Immobilien AG pflegt einen kontinuierlichen und offenen Dialog mit ihren Investoren und mit dem Kapitalmarkt. Das Management sieht darin einen elementaren Bestandteil der von IFM verfolgten Informationspolitik, die auf Transparenz und umfassende Information aller „Stakeholder“ gerichtet ist. Die Gesellschaft ist im Prime Standard der Deutschen Börse gelistet und erfüllt daher besonders hohe Anforderungen an die Transparenz der Berichterstattung sowie Publizitätspflichten, die über das gesetzlich vorgeschriebene Maß deutlich hinausgehen.

Um die nationalen und internationalen Investoren der Gesellschaft regelmäßig, zeitnah und eingehend über die Geschäftsentwicklung von IFM zu informieren, nutzt der Vorstand vor allem auch Gespräche und Präsentationen im Rahmen von Roadshows im In- und Ausland sowie bei Investorenkonferenzen und Fachtagungen. Zudem pflegt der Vorstand regelmäßige Kontakte zu Medien und Analysten.

Investor Relations

Im Jahr 2013 nahm die IFM Immobilien AG an einer kapitalmarktrelevanten Veranstaltung, dem Deutschen Eigenkapitalforum, teil und informierte Investoren und Analysten dort im Rahmen einer Unternehmenspräsentation am 12. November über die aktuelle Entwicklung der Gesellschaft.

Zu den Finanz- und Researchinstituten, die die Entwicklung des Unternehmens regelmäßig verfolgen, zählen beispielsweise CloseBrothers Seydler sowie die BHF Bank.

Auch im Jahr 2014 wird der Vorstand dafür sorgen, dass Investoren, potenzielle Aktionäre und Analysten umfassend über die Entwicklung der IFM informiert sind und den regelmäßigen Dialog mit den unterschiedlichen Akteuren am Kapitalmarkt sowie mit den Medien fortführen.

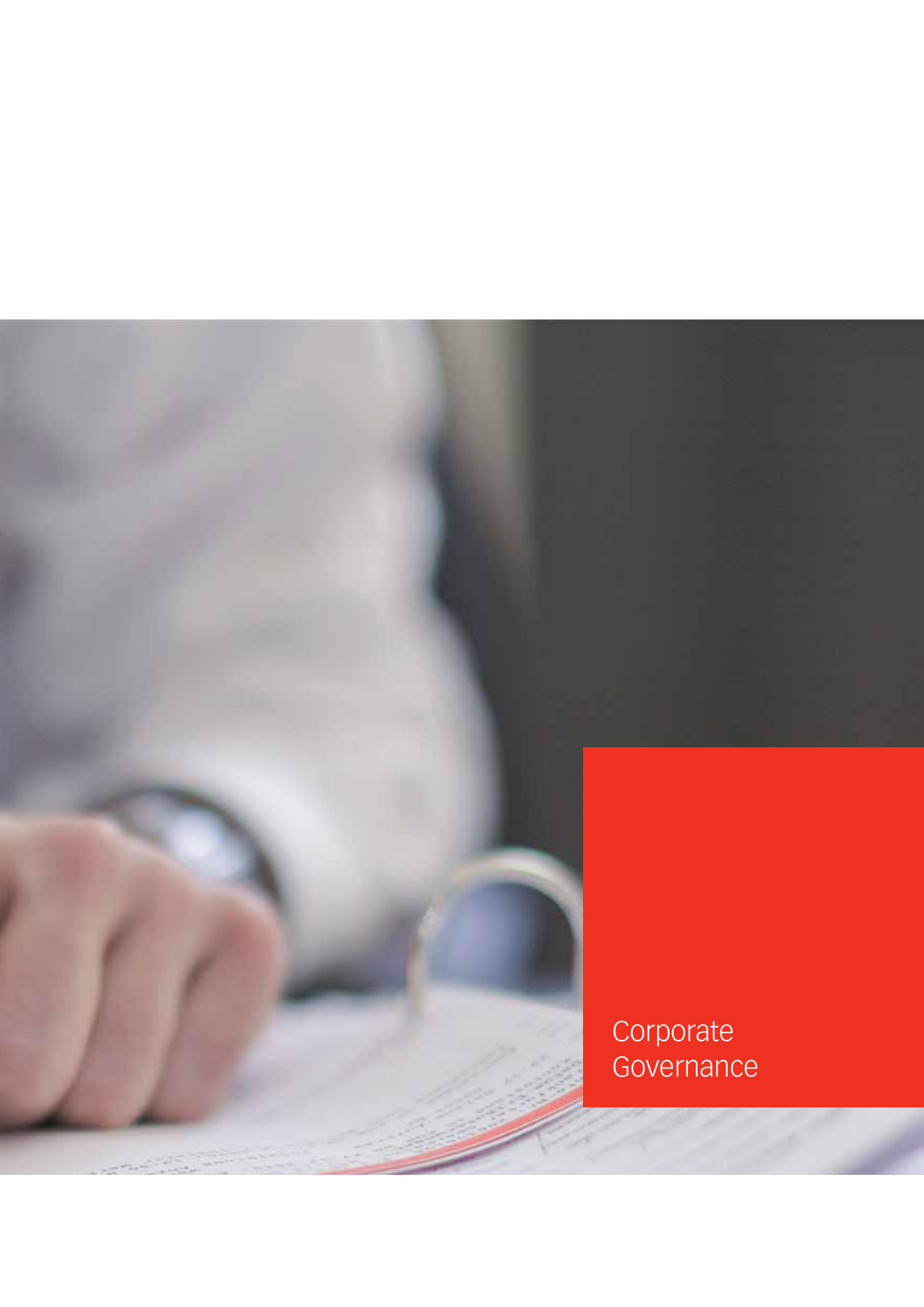
Net Asset Value (Mio. EUR)

Mio. Euro	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Immobilienvermögen	126,0	228,0	329,4	355,9	314,9	338,8	350,8	250,5
westendFirst, Frankfurt	52,0	55,0	55,0	55,0				
Carré, Heidelberg	30,0	30,0	29,5	29,4	29,4	31,2	31,5	33,0
Romeo & Julia, Frankfurt	28,6	38,6	66,0	81,0	92,0	94,3	94,7	
Gutenbergpark, Mainz	15,0	19,0	20,7	21,3	25,6	25,8	25,7	24,5
Zimmerstr, Mauerstr., Berlin	0,4	4,6	15,0	15,0	15,0	16,0	17,6	23,2
Feldbergstrasse, Frankfurt		3,4	3,5	2,9				
Maxxon, Eschborn		26,6	30,2	39,3	46,0	53,0	54,7	54,7
Office Tower, Darmstadt		10,8	12,8	12,8	12,8	13,0	13,0	
Kureck, Wiesbaden		31,3	33,4	33,2	34,6	38,0	38,0	38,5
Ulmenstrasse 22, Frankfurt		8,7	9,9	11,0 ¹⁾				0,0
Zeilgalerie, Frankfurt			53,5	55,0	59,5	67,5	75,6	76,6
Bankverbindlichkeiten	-50,5	-155,0	-221,0	-239,6	-203,5	-207,9	-213,7	-126,3
Sonstige bilanzielle Aktiva/Passiva	-14,4	-2,4	-8,9	-4,3	-1,0	-5,1	-6,1	-8,7
Liquide Mittel	29,5	22,6	15,6	8,7	14,5	5,1	6,3	11,2
Net Asset Value (vor latenten Steuern und Derivaten)	90,6	93,2	115,1	120,7	125,0	130,9	137,3	126,7
NAV/Aktie (Euro)	10,66	10,96	12,31	12,91	13,37	13,98	14,41	13,30

¹⁾ Verkaufspreis abzüglich Veräußerungskosten







Corporate
Governance

Erklärung zur Unternehmensführung

Die Prinzipien verantwortungsbewusster und guter Unternehmensführung bestimmen das Handeln der Leitungs- und Kontrollgremien der IFM Immobilien AG. Der Vorstand berichtet in dieser Erklärung – zugleich auch für den Aufsichtsrat – gemäß Ziffer 3.10 des Deutschen Corporate Governance Kodex sowie gemäß § 289a Abs. 1 HGB über die Unternehmensführung.

Allgemeines

Eine gute und verantwortungsvolle Unternehmensführung und Unternehmenskontrolle (Corporate Governance) ist aus Sicht der IFM Immobilien AG eine wichtige Basis, um ein vertrauensvolles Verhältnis zu den Akteuren am Kapitalmarkt ebenso wie zu den Geschäftspartnern des Konzerns auf Dauer zu erhalten. Wesentliche Elemente von Corporate Governance sind die vertrauensvolle Zusammenarbeit zwischen Vorstand und Aufsichtsrat, die Achtung der Aktionärsinteressen sowie eine offene und transparente Unternehmenskommunikation.

Die Regierungskommission „Deutscher Corporate Governance Kodex“ (DCGK) hat einen Beurteilungsmaßstab für die Führung deutscher börsennotierter Unternehmen geschaffen. Der Kodex, veröffentlicht am 26. Februar 2002 und zuletzt geändert im Wege der am 13. Mai 2013 beschlossenen und am 10. Juni 2013 im Bundesanzeiger veröffentlichten Fassung, enthält Empfehlungen und Anregungen zur Leitung und Überwachung deutscher börsennotierter Gesellschaften. Der Kodex enthält Regelungen unterschiedlicher Bindungswirkung. Neben Darstellungen des geltenden Aktienrechts enthält er Empfehlungen, von denen die Gesellschaften abweichen können. Börsennotierte Gesellschaften sind jedoch verpflichtet, etwaige Abweichungen jährlich offen zu legen. Darüber hinaus enthält der Kodex Anregungen, von denen ohne Offenlegung abgewichen werden kann. Die IFM Immobilien AG unterliegt dieser Pflicht gemäß § 161 Aktiengesetz seit dem 29. April 2008, dem Tag der Zulassung ihrer Aktien zum Handel im regulierten Markt (Prime Standard) der Frankfurter Wertpapierbörse.

Vorstand und Aufsichtsrat von IFM bekennen sich grundsätzlich zu den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex mit den unten dargestellten und erläuterten Abweichungen, welche so auch in der am 28. März 2014 durch Vorstand und Aufsichtsrat abgegebenen Entsprechenserklärung gemäß § 161 AktG enthalten sind.

Aktionäre und Hauptversammlung

Die Aktionäre der IFM Immobilien AG können in der Hauptversammlung ihre Mitverwaltungs- und Kontrollrechte wahrnehmen. Jede Aktie gewährt in der Hauptversammlung eine Stimme. Somit sind alle unsere Aktionäre an den in der Hauptversammlung zu treffenden Beschlüssen beteiligt. Es steht den Aktionären frei, ihr Stimmrecht selbst auszuüben oder es durch einen Bevollmächtigten ihrer Wahl ausüben zu lassen. Insbesondere haben die Aktionäre auch die Möglichkeit, Stimmrechtsvertreter, Kreditinstitute oder Aktionärsvereinigungen auf elektronischem Wege mit der Stimmrechtsausübung zu beauftragen. Die IFM Immobilien AG erleichtert den Aktionären die persönliche Wahrnehmung

ihrer Rechte und unterstützt sie bei der Stimmrechtsvertretung. Der Vorstand sorgt für die Bestellung eines Vertreters für die weisungsgebundene Ausübung des Stimmrechts der Aktionäre. Aus Kostengründen und auch wegen des für die Größe der Gesellschaft unangemessen hohen organisatorischen Aufwandes ist eine Live-Übertragung der Hauptversammlung im Internet nicht vorgesehen.

Es liegt sowohl im Interesse der Gesellschaft als auch dem aller Aktionäre, dass die Hauptversammlung zügig abgewickelt wird. Die Satzung der IFM Immobilien AG räumt dem Versammlungsleiter deshalb das Recht ein, das Frage- und Rederecht der Aktionäre zeitlich angemessen zu beschränken.

Vorstand und Aufsichtsrat

Bei der IFM Immobilien AG arbeiten Vorstand und Aufsichtsrat eng zum Wohl des Unternehmens zusammen. Es ist das gemeinsame Ziel beider Organe, den Unternehmenswert nachhaltig zu steigern. Insbesondere stimmt der Vorstand die strategische Ausrichtung des Unternehmens mit dem Aufsichtsrat ab und erörtert mit ihm in regelmäßigen Abständen den Stand der Umsetzung der Unternehmensstrategie. Selbstverständlich informiert der Vorstand den Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und umfassend über alle für das Unternehmen relevanten Fragen der Planung, der Geschäftsentwicklung, der Risikolage, des Risikomanagements und der Compliance.

Der Aufsichtsrat hat die Informations- und Berichtspflichten des Vorstands näher festgelegt. Er hat zudem in der Geschäftsordnung des Vorstands Zustimmungsvorbehalte zugunsten des Aufsichtsrats für Entscheidungen oder Maßnahmen festgelegt, welche die Vermögens-, Finanz- oder Ertragslage des Unternehmens grundlegend verändern oder aus sonstigen Gründen als wesentlich angesehen werden. Hierzu zählen insbesondere der Erwerb oder die Veräußerung von Immobilienprojekten der IFM-Gruppe.

Der Vorstand bestand im Geschäftsjahr 2013 durchgehend aus mehreren Mitgliedern. Für den Fall, dass der Vorstand aus mehreren Mitgliedern besteht, sieht die Satzung der IFM Immobilien AG vor, dass der Aufsichtsrat einen Vorsitzenden ernennen kann, welcher auch der Sprecher des Vorstandes gegenüber dem Aufsichtsrat und dessen Vorsitzenden ist. Während des gesamten Geschäftsjahres 2013 hat Herr Volker de Boer das Amt des Vorsitzenden des Vorstands ausgeübt. Die weiteren Vorstandsmitglieder haben im Rahmen der Geschäftsordnung die ihnen jeweils durch einen Geschäftsverteilungsplan zugewiesenen Geschäftsbereiche unter Beachtung der vom Vorstand bzw. Aufsichtsrat getroffenen Beschlüsse selbständig und unter eigener Verantwortung geleitet. Die Verteilung der Geschäftsbereiche hat kein Mitglied des Vorstands von der gemeinschaftlichen Verantwortung für die Gesamtgeschäftsführung befreit. Vielmehr tragen die Mitglieder des Vorstands gemeinsam Verantwortung für die Geschäftsleitung des Unternehmens und unterrichten sich wechselseitig über alle wesentlichen Entwicklungen und Vorgänge.

Der Aufsichtsrat der Gesellschaft besteht gemäß der Satzung aus sechs von der Hauptversammlung zu wählenden Mitgliedern. Bei den Vorschlägen zur Wahl von Aufsichtsratsmitgliedern wird darauf geachtet, dass dem Aufsichtsrat jederzeit Mitglieder angehören, die über die zur ordnungsgemäßen Wahrnehmung der Aufgaben erforderlichen Kenntnisse, Fähigkeiten und fachlichen Erfahrungen verfügen.

Corporate Governance

Corporate Governance Bericht – Entsprechenserklärung

Der Aufsichtsrat hatte einen Compliance- und Prüfungsausschuss gebildet; darüber hinaus bestanden im Geschäftsjahr 2013 keine weiteren Ausschüsse.

Interessenkonflikte

Die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats sind dem Unternehmensinteresse verpflichtet. Hierbei leitet der Vorstand das Unternehmen mit dem Ziel nachhaltiger Wertschöpfung in eigener Verantwortung unter Berücksichtigung der Belange der Aktionäre, seiner Arbeitnehmer und der sonstigen dem Unternehmen verbundenen Gruppen (Stakeholder). Jedes Vorstandsmitglied hat Interessenkonflikte dem Aufsichtsrat gegenüber unverzüglich offen zu legen. Alle Geschäfte zwischen der Gesellschaft und den Vorstandsmitgliedern sowie ihnen nahe stehenden Personen oder ihnen nahe stehenden Unternehmungen haben branchenüblichen Standards zu entsprechen und bedürfen einer Zustimmung des Aufsichtsrats. Die Aufsichtsratsmitglieder haben etwaige Interessenkonflikte gegenüber dem Aufsichtsrat offenzulegen; der Aufsichtsrat hätte anschließend die Hauptversammlung über solche Interessenkonflikte und deren Behandlung in seinem Bericht an die Hauptversammlung zu informieren. Etwaige Rechtsverhältnisse zwischen Mitgliedern des Vorstands oder des Aufsichtsrats bzw. ihm nahe stehende Personen oder Unternehmungen werden im Konzernabschluss erläutert; im Übrigen ist es im Berichtsjahr zu keinen Interessenkonflikten bei Mitgliedern des Vorstands oder des Aufsichtsrats gekommen.

Rechnungslegung

Anteilseigner und Dritte werden vor allem durch den Konzernabschluss informiert. Während des Geschäftsjahres werden sie zusätzlich durch den Halbjahresfinanzbericht sowie im ersten und zweiten Halbjahr durch Zwischenmitteilungen oder Quartalsberichte unterrichtet. Der Konzernabschluss und der verkürzte Konzernabschluss des Halbjahresfinanzberichtes und des Quartalsfinanzberichtes werden unter Beachtung der einschlägigen internationalen Rechnungslegungsgrundsätze aufgestellt. Mit der Prüfung des Jahres- und Konzernabschlusses 2013 wurde die FALK GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Heidelberg, beauftragt.

Entsprechungserklärung zum Corporate Governance Kodex gem. § 161 AktG

Vorstand und Aufsichtsrat der IFM Immobilien AG haben am 28. März 2014 erklärt, dass sie den Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“ mit den unten aufgeführten Ausnahmen im letzten Geschäftsjahr entsprochen haben sowie auch in Zukunft entsprechen werden. Zugrundegelegt wird dabei für den Zeitraum bis zum 9. Juni 2013 der Deutsche Corporate Governance Kodex in der Fassung vom 15. Mai 2012, die am 15. Juni 2012 im Bundesanzeiger bekannt gemacht worden ist. Für die Corporate Governance-Praxis der IFM Immobilien AG seit dem 10. Juni 2013 bezieht sich die Erklärung auf die Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex in der Fassung vom 13. Mai 2013, die am 10. Juni 2013 im Bundesanzeiger bekannt gemacht worden ist.

- ▶ Ziffer 3.8 des Kodexes Die D&O-Versicherungen sehen für den Aufsichtsrat keinen Selbstbehalt vor. Auch zukünftig soll auf einen Selbstbehalt für den Aufsichtsrat verzichtet werden, da die Gesellschaft der Ansicht ist, dass die Motivation und Verantwortung, mit der die Aufsichtsratsmitglieder ihre Aufgaben wahrnehmen, durch einen Selbstbehalt nicht verbessert werden. Außerdem dient die D&O-Versicherung nach Ansicht der Gesellschaft auch der Absicherung wesentlicher Eigenrisiken der Gesellschaft und nicht nur dem Vermögensschutz der Organmitglieder.
- ▶ Ziffer 4.1.5 des Kodexes Bei der Besetzung von Führungspositionen im Unternehmen steht stets die fachliche Qualifikation der Kandidaten (für Frauen und Männer) im Vordergrund. Dabei wird grundsätzlich auf Vielfalt („Diversity“) geachtet und auch eine angemessene Berücksichtigung von Frauen angestrebt.
- ▶ Ziffer 4.2.3 des Kodexes Die Vorstandsverträge enthalten keine dahingehenden Regelungen, dass Zahlungen an ein Vorstandsmitglied bei vorzeitiger Beendigung der Vorstandstätigkeit einschließlich Nebenleistungen den Wert von zwei Jahresvergütungen nicht überschreiten (Abfindungs-Cap) und nicht mehr als die Restlaufzeit des Anstellungsvertrages vergüten dürfen. Vorstandsverträge sind im Berichtszeitraum nicht außerordentlich beendet worden, so dass keine Erklärungen zu möglichen Abfindungen bei einer Beendigung des Anstellungsvertrages aus einem vom Vorstandsmitglied zu vertretenden wichtigen Grund abgegeben werden können. Die Gesellschaft ist der Ansicht, dass im Hinblick auf die konkreten vertraglichen Sicherungsmaßnahmen keine weiteren Änderungen erforderlich sind, vielmehr weitere Eingriffe in die Anstellungsverträge der Vorstandsmitglieder die Freiheit des Aufsichtsrats unangemessen einschränkt und den Besonderheiten des jeweiligen Einzelfalles nicht gerecht würde.

In der Kodex-Fassung vom 13. Mai 2013 findet sich in Ziffer 4.2.3 Abs. 2 die Empfehlung, dass bei Abschluss von Vorstandsverträgen darauf geachtet werden soll, dass die Vergütung der Vorstandsmitglieder insgesamt und hinsichtlich ihrer variablen Vergütungsteile betragsmäßige Höchstgrenzen aufweisen soll. Die laufenden Vorstandsverträge, die allesamt vor der Bekanntmachung der Kodex-Fassung vom 13. Mai 2013 abgeschlossen wurden, enthalten keine ausdrücklichen betragsmäßigen Höchstgrenzen. Ein rückwirkender Eingriff in die bestehenden Verträge wäre im Hinblick auf den Grundsatz der Vertragstreue unangemessen und wird nach Ansicht der Gesellschaft auch nicht von Ziffer 4.2.3 Abs. 2 Satz 6 des Kodex in der Fassung vom 13. Mai 2013 gefordert. Im Übrigen ergibt sich aus der Mechanik der Berechnung der Tantiemen inzident die jeweilige Höchstgrenze für die Vorstandsvergütung.

- ▶ Ziffer 4.2.4, 4.2.5, 5.4.6, 7.1.3 des Kodexes Die individualisierte Offenlegung der Gesamtvergütung jedes Vorstandsmitglieds unterbleibt entsprechend dem Beschluss der Hauptversammlung vom 22. Juni 2010. Neben einer individualisierten Offenlegung der Vorstandsbezüge unterbleibt, soweit zulässig, auch eine individualisierte Offenlegung der Vergütung und vom Unternehmen gewährten Vorteile für persönlich erbrachte Leistungen der einzelnen Aufsichtsratsmitglieder. Außerdem werden über die rechtlich geforderten Pflichtangaben hinaus keine konkreten Angaben über Aktienoptionsprogramme, ähnliche wertpapierorientierte Anreizsysteme der Gesellschaft oder vergleichbare Gestaltungen mit langfristiger Anreizwirkung und Risikocharakter gemacht. Nach Einschätzung des Vorstands und des Aufsichtsrats gewährleisten diese Pflichtangaben eine ausreichende Information der Anleger und der Öffentlichkeit.

Die Aufsichtsratsvergütung enthält eine reine Festvergütung. Vorstand und Aufsichtsrat sind der Ansicht, dass der Unabhängigkeit des Aufsichtsrats besser mit einer reinen Festvergütung als mit einer erfolgsorientierten Vergütung gedient ist und durch ein solches Vergütungssystem die Unabhängigkeit des Aufsichtsrats noch weiter gestärkt werden kann.

- ▶ Ziffer 4.3.1 des Kodexes Dem Vorstandsvorsitzenden sind aufgrund dienstvertraglicher Regelung bestimmte Befreiungen vom gesetzlichen Wettbewerbsverbot erteilt. Die Gesellschaft ist der Auffassung, dass ihr dadurch keine wesentlichen Nachteile entstehen und die Gesellschaft zudem von hierdurch entstehenden positiven Effekten profitiert.
- ▶ Ziffer 5.1.2 Abs. 1 des Kodexes Grundsätzlich unterstützt der Aufsichtsrat das allgemeine Ziel, bei der Zusammensetzung des Vorstands auch auf Vielfalt („Diversity“) zu achten und eine angemessene Berücksichtigung von Frauen anzustreben. Bisher stand bei etwaigen Neubestellungen von Vorstandsmitgliedern für den Aufsichtsrat jedoch die fachliche Qualifikation der jeweiligen Personen an erster Stelle, und es ist davon auszugehen, dass auch künftig unter Anwendung des Gleichheitsgrundsatzes bei der Besetzung der entsprechenden Positionen allein die Qualifikation der Kandidaten maßgeblich ist.
- ▶ Ziffer 5.1.2 Abs. 2 Satz 3 des Kodexes Eine Altersgrenze für Vorstandsmitglieder ist durch den Aufsichtsrat nicht festgelegt worden. Die Mitglieder des Aufsichtsrats sind davon überzeugt, dass die Eignung zur Unternehmensleitung maßgeblich von der individuellen Leistungsfähigkeit abhängt.
- ▶ Ziffer 5.2 des Kodexes In der Kodex-Fassung vom 13. Mai 2013 findet sich in Ziffer 5.2 die Empfehlung, dass der Aufsichtsratsvorsitzende nicht zugleich den Vorsitz im Prüfungsausschuss innehaben soll. Die Gesellschaft ist der Auffassung, dass sich die Besetzung des Amtes des Vorsitzenden des Prüfungsausschusses mit Herrn Kare Krane aufgrund seiner ausgewiesenen Expertise und besonderen Eignung für diese Funktion als für die Gesellschaft vorteilhaft erwiesen hat und sich dies auch zukünftig für die Gesellschaft als positiv darstellen wird.
- ▶ Ziffer 5.3.1 des Kodexes Nach Auflösung des Präsidial- und Personalausschusses, des Ausschusses für Akquisitionen/ Planen & Bauen/Verkauf sowie des Nominierungsausschusses mit Wirkung zum 15. Mai 2012 hat der Aufsichtsrat mit dem Compliance- und Prüfungsausschuss derzeit nur noch einen Ausschuss. Der Aufsichtsrat ist der Ansicht, dass die entsprechenden Aufgaben aufgrund der geringen Größe des Aufsichtsrats auch derzeit durch den gesamten Aufsichtsrat wahrgenommen werden können.
- ▶ Ziffer 5.3.3 des Kodexes Bis zum 15. Mai 2012 bestand ein Nominierungsausschuss, dem allerdings nur zwei Mitglieder angehörten und der daher nicht beschlussfähig war. Seit dem 15. Mai 2012 besteht ein solcher Ausschuss nicht mehr. Der Aufsichtsrat ist der Ansicht, dass dessen Aufgaben auch durch den gesamten Aufsichtsrat wahrgenommen werden können.

- ▶ Ziffer 5.4.1 Abs. 2 und Abs. 3 des Kodexes Gem. Ziffer 5.4.1 des Kodexes soll der Aufsichtsrat konkrete Ziele benennen, die unter Beachtung der „unternehmensspezifischen Situation die internationale Tätigkeit des Unternehmens, potentielle Interessenkonflikte, die Anzahl der unabhängigen Aufsichtsratsmitglieder im Sinn von Ziffer 5.4.2, eine festzulegende Altersgrenze für Aufsichtsratsmitglieder und Vielfalt (Diversity) berücksichtigen“ und insbesondere eine angemessene Berücksichtigung von Frauen vorsehen soll.

Der Aufsichtsrat hat sich bislang noch kein abschließendes Bild davon gemacht, ob die formalisierte Nennung solcher konkreter Ziele für die Gesellschaft vor dem Hintergrund ihrer geringen Mitarbeiterzahl und rein auf Deutschland beschränkter Tätigkeit überhaupt in all ihren Facetten passend ist und welche Ziele unter Beachtung der unternehmensspezifischen Situation der Gesellschaft angemessen sein könnten. Bisher wurde dieser Empfehlung somit noch nicht entsprochen. Dementsprechend wurden auch weder die genannten Ziele bislang in etwaigen Wahlvorschlägen berücksichtigt noch kann eine sinnvolle Berichterstattung im Corporate Governance Bericht erfolgen.

Der Aufsichtsrat tendiert dazu, solche formellen Ziele zukünftig zu benennen und hierüber zu berichten, hat aber noch keine endgültige Entscheidung getroffen und behält sich somit vor, von dieser Empfehlung auch zukünftig abzuweichen.

- ▶ Ziffer 5.4.3 Satz 1 und 3 des Kodexes In der Vergangenheit wurden Aufsichtsratswahlen teilweise in Übereinstimmung mit den in der Rechtsprechung gesetzten Anforderungen als Block- bzw. Listenwahl durchgeführt. Die Gesellschaft möchte sich die Möglichkeit offenhalten, auch künftig die Aufsichtsratswahl aus Effizienzgründen grundsätzlich als Block- bzw. Listenwahl durchführen zu können. Damit der Aufsichtsrat auch weiterhin unvoreingenommen den Vorsitzenden wählen kann, wird von einer Bekanntgabe der Kandidatenvorschläge für den Aufsichtsratsvorsitz abgesehen.
- ▶ Ziffer 5.6 des Kodexes Auf eine formalisierte Effizienzprüfung des Aufsichtsrates wurde bisher verzichtet, da der Aufwand und die Kosten hierfür und/oder die Einschaltung externer Berater der Gesellschaft in keinem angemessenen Verhältnis zum voraussichtlichen Nutzen für die Gesellschaft erscheinen. Der Aufsichtsrat tendiert dazu, zukünftig eine interne Effizienzprüfung durchzuführen, hat aber noch keine endgültige Entscheidung hierzu getroffen und behält sich somit vor, auch in Zukunft auf eine formalisierte Effizienzprüfung zu verzichten.
- ▶ Ziffer 6.3 des Kodexes Die Gesellschaft sieht die gesetzlichen Pflichten zur Mitteilung und Veröffentlichung von Geschäften in Aktien der Gesellschaft durch Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder als ausreichend an. Dies gilt auch im Hinblick auf Ziffer 6.6 des Kodex in der Fassung vom 15. Mai 2012 für den Zeitraum bis zum 9. Juni 2013.
- ▶ Ziffer 7.1.2 Satz 4 des Kodexes Die Zwischenberichte werden teilweise nicht innerhalb von 45 Tagen nach Ende des Berichtszeitraums veröffentlicht. Die Frist wird aufgrund des großen Konsolidierungskreises in Einzelfällen um wenige Tage überschritten. Eine Einhaltung der Frist für die Zukunft wird angestrebt.

Es ist vorgesehen, die Entsprechenserklärung für die Dauer von fünf Jahren auf der Internet-Homepage der IFM Immobilien AG unter www.ifm.ag zu veröffentlichen.

Aktionsoptionsprogramme

Aufgrund der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 24. April 2006 hat der Aufsichtsrat der IFM Immobilien AG ein Aktienoptionsprogramm namens SOP 2006 A und SOP 2006 B für die Vorstandsmitglieder aufgelegt. Im Zuge der Umsetzung wurden 80.000 Aktienoptionen an den ehemaligen Vorstandsvorsitzenden, Herrn Georg Glatzel, und 40.000 Aktienoptionen an das damalige Vorstandsmitglied, Herrn Bernd Weber, ausgegeben. Zum Anfang des Geschäftsjahres 2012 standen insgesamt 120.000 Optionen unter dem SOP 2006 A und SOP 2006 B aus, welche sämtlich während des Geschäftsjahres 2012 verfallen sind.

Aufgrund der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 20. Juli 2007 hat der Aufsichtsrat der Gesellschaft mit Beschluss vom 24. August 2007 ein Aktienoptionsprogramm SOP 2007 für amtierende Vorstandsmitglieder aufgelegt. Der Aufsichtsrat hat die Ausgabe einer ersten Tranche von insgesamt 292.000 Aktienoptionen am 13. September 2007, einer zweiten Tranche von insgesamt 292.000 Aktienoptionen am 18. Februar 2008 und einer dritten Tranche von insgesamt 146.000 Aktienoptionen am 3. April 2009 beschlossen. Demnach wurden insgesamt 595.400 Aktienoptionen an Herrn Georg Glatzel und 134.600 Aktienoptionen an Herrn Marcus Schmitz ausgegeben. Aufgrund der bereits in 2011 ausgeübten Aktienoptionen waren zum Anfang des Geschäftsjahres 2012 insgesamt 715.400 Optionen ausgegeben. In 2012 wurden insgesamt 161.400 Aktienoptionen von Herrn Georg Glatzel ausgeübt. Zum Ende des Geschäftsjahres 2012 sind sämtliche Aktienoptionen, die unterjährig nicht ausgeübt waren, entweder durch Zeitablauf oder in Folge der Beendigung eines Dienstverhältnisses verfallen.

Einzelheiten zu den Aktienoptionsprogrammen sind dem Konzernanhang des Jahresabschlusses in Position 3020 Buchstabe d) zu entnehmen.

Unternehmensführungspraktiken

Die Unternehmensführung der IFM Immobilien AG orientiert sich an den Grundsätzen des Corporate Governance Kodexes in dem vorstehend beschriebenem Umfang. Darüber hinaus wurden von der Geschäftsführung ein Mitarbeiterleitfaden sowie eine Verhaltensrichtlinie definiert.

Arbeitsweise von Vorstand und Aufsichtsrat

Bei der IFM Immobilien AG arbeiten Vorstand und Aufsichtsrat eng zum Wohl des Unternehmens zusammen. Insbesondere stimmt der Vorstand die strategische Ausrichtung des Unternehmens mit dem Aufsichtsrat ab und erörtert mit ihm in regelmäßigen Abständen den Stand der Strategieumsetzung. Der Vorstand informiert den Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und umfassend über alle für das Unternehmen relevanten Fragen der Planung, der Geschäftsentwicklung, der Risikolage, des Risikomanagements und der Compliance.

Der Aufsichtsrat hat die Informations- und Berichtspflichten des Vorstands näher festgelegt. Er hat ebenfalls in der Geschäftsordnung des Vorstands Zustimmungsvorbehalte zugunsten des Aufsichtsrats für Entscheidungen oder Maßnahmen festgelegt, welche die Vermögens-, Finanz- oder Ertragslage des Unternehmens grundlegend verändern oder aus sonstigen Gründen als wesentlich angesehen werden, wie z. B. der Erwerb oder die Veräußerung von Immobilienprojekten der IFM-Gruppe.

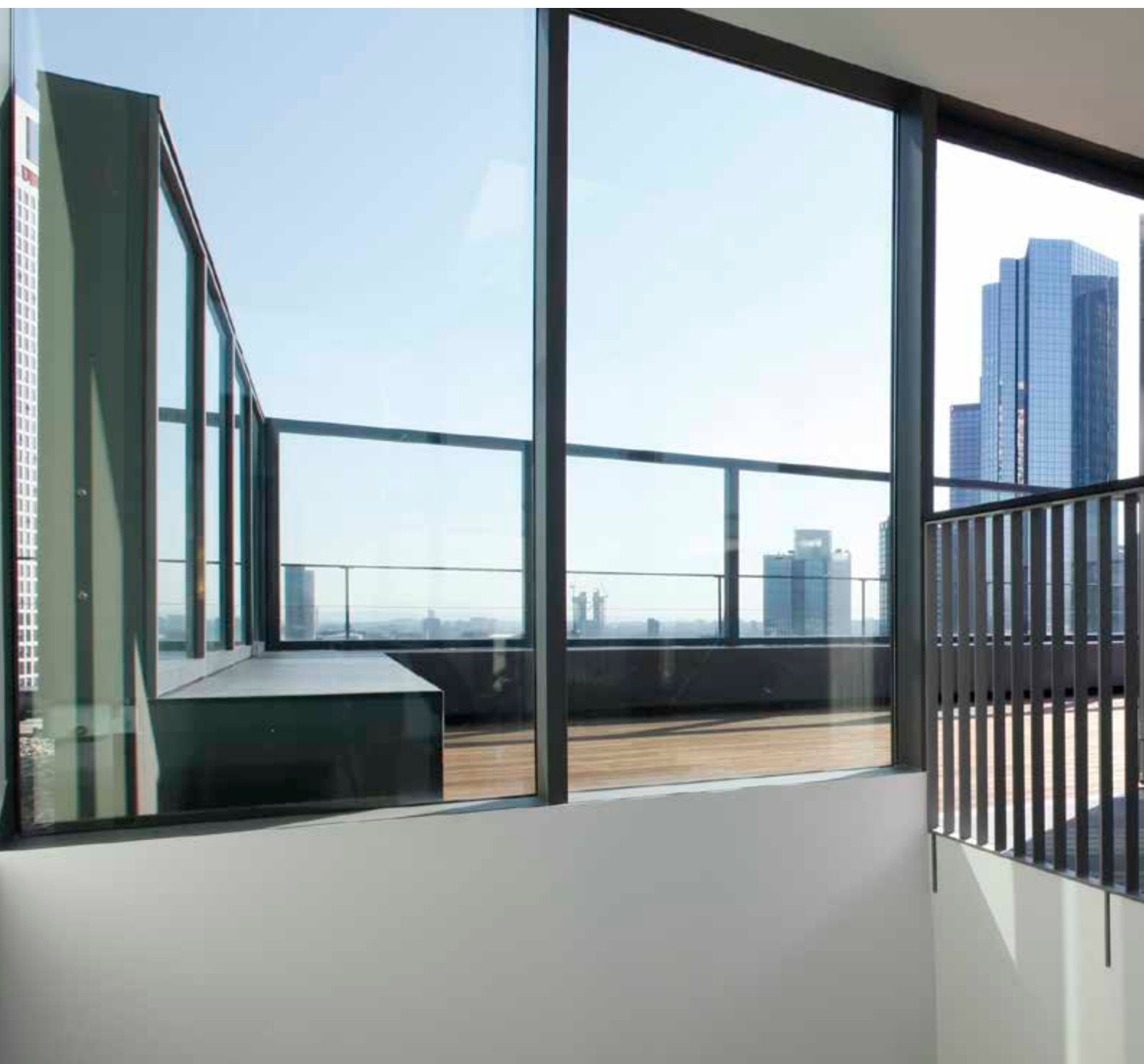
Der Vorstand bestand im Geschäftsjahr 2013 bis zum 30. April aus zwei, bis zum 31. Oktober aus vier und bis zum 31. Dezember aus drei Mitgliedern. Für den Fall, dass der Vorstand aus mehreren Mitgliedern besteht, sieht die Satzung der IFM Immobilien AG vor, dass der Aufsichtsrat einen Vorsitzenden ernennen kann, welcher auch der Sprecher des Vorstands gegenüber dem Aufsichtsrat und dessen Vorsitzenden ist. Während des gesamten Geschäftsjahres 2013 hatte Herr Volker de Boer das Amt des Vorsitzenden des Vorstands inne. Im Mai 2013 bestellte der Aufsichtsrat Frau Jekaterina Schöring sowie Herrn Thomas Schulze Wischeler zu Mitgliedern des Vorstands der Gesellschaft. Frau Schöring fungiert seither als Chief Financial Officer (CFO), während Herr Schulze Wischeler die Funktion des Chief Investment Officers (CIO) übernahm. Herr Sauerbier schied zum 31. Oktober 2013 mit dem Auslaufen seines Dienstvertrages aus dem Vorstand aus, nachdem er die Gesellschaft gebeten hatte, von einer Verlängerung des Vertrages abzusehen. Im September beschloss der Aufsichtsrat, den Vorstandsdienstvertrag mit dem Vorsitzenden des Vorstands, Volker de Boer, vorzeitig um zwei Jahre bis zum 31. Dezember 2015 zu verlängern.

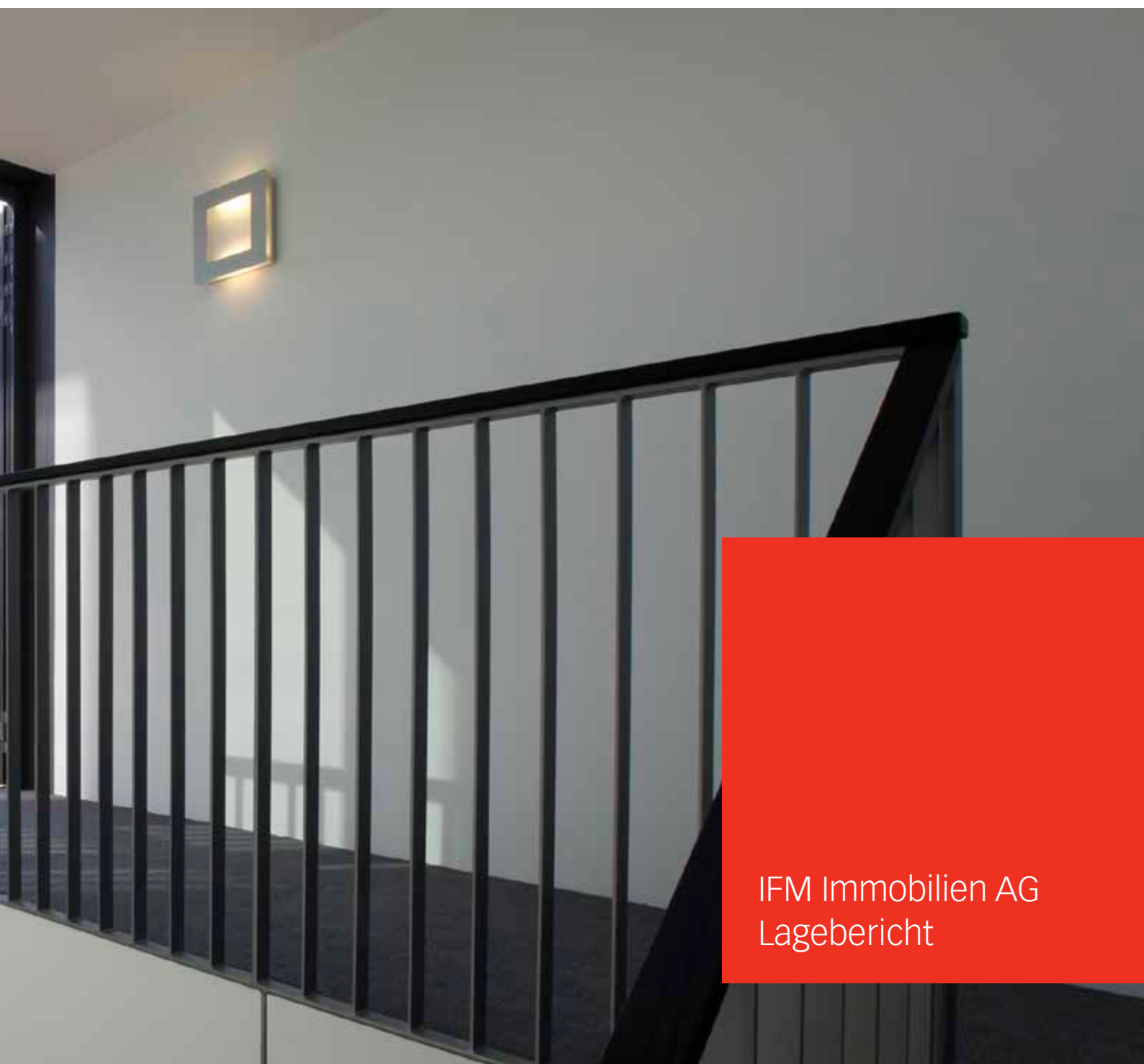
Im Geschäftsjahr 2013 haben die Vorstandsmitglieder im Rahmen der Geschäftsordnung die ihnen jeweils durch einen Geschäftsverteilungsplan zugewiesenen Geschäftsbereiche unter Beachtung der vom Vorstand bzw. Aufsichtsrat getroffenen Beschlüsse selbständig und unter eigener Verantwortung geleitet. Die Verteilung der Geschäftsbereiche hat kein Mitglied des Vorstands von der gemeinschaftlichen Verantwortung für die Gesamtgeschäftsführung befreit. Vielmehr tragen die Mitglieder des Vorstands gemeinsam Verantwortung für die Geschäftsleitung des Unternehmens und unterrichten sich wechselseitig über alle wesentlichen Entwicklungen und Vorgänge.

Der Aufsichtsrat setzt sich gemäß der Satzung aus sechs von der Hauptversammlung zu wählenden Mitgliedern zusammen. Im Geschäftsjahr 2013 waren dies die Herren Kaare M. Krane als Aufsichtsratsvorsitzender, Gordon Albert Rapp als stellvertretender Vorsitzender sowie Morten Bergesen, Luca Pesarini, Philipp J. N. Vogel und Hans Furuholmen als Mitglieder des Aufsichtsrats. Im Aufsichtsrat der IFM Immobilien AG kam es während des Geschäftsjahres 2013 zu keinen personellen Veränderungen.

Während des Geschäftsjahres 2013 bestand ein Compliance- und Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats, dem die Herren Kaare M. Krane (Vorsitz), Gordon Albert Rapp sowie Hans Furuholmen angehörten. Der Ausschuss hat sich insbesondere mit der Aufstellung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2012, mit den anschließenden Quartals- und Halbjahresberichten des Geschäftsjahres 2013 sowie mit Fragen der Corporate Governance und des Risikomanagements beschäftigt. Er hat zudem den Auftrag für den Abschlussprüfer erteilt, die von dem Prüfer vorgelegte Unabhängigkeitserklärung zur Kenntnis genommen und Prüfungsschwerpunkte bestimmt.

Frankfurt am Main , den 28. März 2014





IFM Immobilien AG
Lagebericht

Lagebericht der IFM Immobilien AG

Geschäftsjahr 2013 (01.01. – 31.12.2013)

Im Geschäftsjahr 2013 entfaltet der Konzernlagebericht – wie bereits in den beiden Vorjahren – befreiende Wirkung für den Lagebericht der IFM Immobilien AG nach § 315a HGB i. V. m. § 315 Abs. 3 HGB und den Vorschriften des § 298 Abs. 3 HGB.

A. Grundlagen des Konzerns

Geschäftsmodell, Ziele und Strategien

1. Konzernstrategie und Geschäftstätigkeit

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. Vor dem Erwerb einer Immobilie führt IFM eine detaillierte Due-Diligence-Prüfung der rechtlichen, geografischen, bautechnischen und wirtschaftlichen Verhältnisse des zum Erwerb stehenden Objektes durch. Das Investitionsvolumen je Objekt soll in der Größenordnung von T-EUR 15.000 bis T-EUR 90.000 liegen.

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.

2. Konzernstruktur und -organisation

Als Konzernobergesellschaft ist die IFM AG 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. Durch das Outsourcing dieser Bereiche sind schlanke Strukturen und eine hohe Flexibilität und Effizienz im Konzern gewährleistet.

3. Unternehmensorgane

3.1. Vorstand und Aufsichtsrat

Vom Beginn des Berichtsjahres bis zum 1. Mai 2013 wurde die Gesellschaft von Volker de Boer als Vorstandsvorsitzendem und Tobias Sauerbier als Mitglied des Vorstands geführt. Mit Wirkung ab 1. Mai 2013 berief der Aufsichtsrat Frau Jekaterina Schörling und Herrn Thomas Schulze Wischeler zu Mitgliedern des Vorstands. Herr Tobias Sauerbier schied zum 31. Oktober 2013 aus dem Vorstand der Gesellschaft aus. Somit bestand der Vorstand der Gesellschaft zum Ende des Berichtsjahres aus den drei Mitgliedern Volker de Boer (Vorstandsvorsitzender / CEO), Jekaterina Schörling (CFO) und Thomas Schulze Wischeler (CIO).

Der Vorstand führt die Geschäfte der Gesellschaft und folgt dabei den Gesetzen, der Satzung der Gesellschaft und der Geschäftsordnung für den Vorstand. Der Aufsichtsrat bestimmt die Größe des Vorstands. Darüber hinaus kann er einen Vorstandsvorsitzenden ernennen und dessen Stellvertreter bestellen.

Der Aufsichtsrat berät den Vorstand bei der Leitung der Gesellschaft und überwacht die Geschäftsführung. Laut Satzung besteht der Aufsichtsrat aus sechs Mitgliedern, die wiedergewählt werden können. Der Aufsichtsrat unterliegt nicht der Mitbestimmung. Daher werden die Aufsichtsratsmitglieder sämtlich als Vertreter der Anteilseigner von den Aktionären in der Hauptversammlung gewählt.

3.2. Grundzüge des Vergütungssystems

Die Vergütung der Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrates entspricht den gesetzlichen Vorgaben. Darüber hinaus berücksichtigt sie im Wesentlichen die Empfehlungen und Anregungen des Deutschen Corporate Governance Kodex.

Der Aufsichtsrat legt die Vorstandsvergütung fest. Zudem wird regelmäßig geprüft, ob die Struktur des Vergütungssystems angemessen ist. Die Bezüge des Vorstands setzen sich aus einem jährlichen Grundgehalt sowie einer variablen Vergütung zusammen.

Das feste Basisgehalt des Vorstands richtet sich nach dem Verantwortungsbereich und der individuellen Leistung des jeweiligen Mitglieds.

Die variable Vergütung des Vorstands ergibt sich aus einer Zielvereinbarung, die jährlich neu mit dem Aufsichtsrat vereinbart wird; Bemessungsgrundlage der variablen Vergütung sind die bei Veräußerung von Liegenschaften erzielten Veräußerungserlöse. Für die Mitglieder bestand in der Vergangenheit zudem eine aktienbasierte Vergütungskomponente. Im Rahmen zweier Aktienoptionsprogramme wurden in den Jahren 2006 bis 2009 Aktienoptionen ausgegeben. Davon wurden zuletzt im Jahr 2012 161.400 Optionen ausgeübt; alle hiernach noch verbliebenen Optionen sind inzwischen verfallen.

Die Vergütung der Aufsichtsratsmitglieder ist in der Satzung der Gesellschaft geregelt. Die Aufsichtsratsmitglieder erhalten eine reine Festvergütung. Die Gesellschaft erstattet den Aufsichtsratsmitgliedern die auf ihre Vergütung entfallende Umsatzsteuer und die notwendigen Auslagen (vgl. hierzu die Ausführungen im Lagebericht unter E. sowie die Ausführungen zum Aufsichtsrat und Vorstand im Anhang).

4. Wesentliche Einflussfaktoren auf die Geschäftstätigkeit

Die Geschäftstätigkeit von IFM unterliegt einer Vielzahl von gesetzlichen Vorschriften und Einflüssen, die die Konzerngesellschaften nicht oder nur sehr eingeschränkt steuern können. Dazu zählen die gesetzlichen Rahmenbedingungen sowie ökonomische Einflussfaktoren.

In diesem Zusammenhang ist zunächst die gesamtwirtschaftliche Entwicklung zu nennen. Die Konjunkturentwicklung wirkt sich sowohl auf die Nachfrage am Bürovermietungsmarkt als auch auf die Entwicklung im Einzelhandel aus. Diese Auswirkungen können insbesondere die Entwicklung des Mietniveaus betreffen und gegebenenfalls Neu- oder Anschlussvermietungen beeinflussen. Des Weiteren hat die Konjunkturentwicklung direkte und indirekte Auswirkungen auf das Preisniveau an den Immobilieninvestmentmärkten. Dadurch können auch Entscheidungen über den Kauf beziehungsweise den Verkauf von Immobilien und insofern auch der Geschäftsverlauf der IFM beeinflusst werden.

Um in den unterschiedlichen Marktzyklusphasen an den Immobilienmärkten mit seinen Immobilienprojekten jeweils eine starke Wettbewerbsposition erreichen und halten zu können, setzt IFM in besonderem Maße auf ein innovatives Immobilienmarketing und nimmt für sich eine Vorreiterrolle auf diesem Gebiet in Anspruch. Die Entwicklung und Umsetzung anspruchsvoller Marketingmaßnahmen und die Etablierung ihrer Immobilien als Marke bei den jeweiligen Zielgruppen sind integrale Bestandteile der Unternehmensstrategie der IFM.

Ein wichtiger Einflussfaktor für die Geschäftstätigkeit der IFM ist auch die Entwicklung an den Kreditmärkten. Da die Konzerngesellschaften im Rahmen ihrer Aktivitäten teils direkt und teils indirekt Fremdkapital aufnehmen, kann die Entwicklung an den Kreditmärkten den wirtschaftlichen Erfolg der Gesellschaften wesentlich beeinflussen. Von

Bedeutung sind in diesem Zusammenhang insbesondere die allgemeine Entwicklung des Zinsniveaus, die Intensität des Wettbewerbs auf den Immobilienmärkten und eventuelle Veränderungen der steuerlichen Rahmenbedingungen für Immobilienfinanzierungen, aber auch strukturelle Entwicklungen in der Kreditwirtschaft.

Auch während des Geschäftsjahres 2013 sah sich die Immobilienwirtschaft mit tendenziell höheren Finanzierungsmargen konfrontiert als in den Jahren vor der Finanzkrise. Das Zinsniveau wurde im Berichtsjahr durch die Leitzinssenkungen der Europäischen Zentralbank am 8. Mai sowie am 13. November 2013 auf weitere historische Tiefstände von zunächst 0,50 % und schließlich 0,25 % gesenkt, wodurch höhere Finanzierungsmargen teilweise kompensiert werden können.

Dennoch muss IFM weiterhin damit rechnen, dass bei Neuakquisitionen beziehungsweise Anschlussfinanzierungen höhere Kreditkosten anfallen als in früheren Geschäftsjahren. Dies gilt insbesondere für den Fall, dass es zu einer Anhebung der Leitzinsen oder zu einer weiteren Anspannung des Kreditmarktes insgesamt kommen sollte. Mit Blick auf den Track Record von IFM sind die mit dem Konzern und seinen Tochtergesellschaften zusammenarbeitenden Banken jedoch derzeit unverändert bereit, Immobilieninvestitionen und Projektentwicklungen der IFM-Gesellschaften zu finanzieren.

Bei den im Konzern der IFM gehaltenen sowie potenziellen neuen Immobilien und im Zusammenhang mit den bei diesen Immobilien geplanten und durchgeführten Bau- und Entwicklungsmaßnahmen sind rechtliche Bestimmungen aus mehreren Rechtsgebieten zu beachten. Dazu gehören vor allem das öffentliche Raumordnungs- und Bauplanungsrecht sowie das jeweilige Landesbauordnungsrecht. Das schließt des Weiteren z. B. im Falle der Revitalisierung geeignete Brandschutzmaßnahmen ein. Darüber hinaus sind für IFM die Umwelt-, Boden- und Wasserschutzbestimmungen von Bedeutung, denen im Rahmen der Due Diligence angemessen Rechnung getragen wird.

5. Steuerungssystem: Unternehmenssteuerung und Leistungsindikatoren

5.1. Finanzielle Leistungsindikatoren

Der langfristige Unternehmenserfolg von IFM wird anhand von wertorientierten Steuerungsgrößen gemessen. Als finanzielle Leistungsindikatoren dienen insbesondere die Entwicklung der Mieterträge der von den einzelnen Objektgesellschaften gehaltenen Immobilien sowie die Ergebnisse der Marktbewertung der Immobilien, das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit (EBT) sowie das Konzernergebnis. Diese Kennzahlen können entweder aus dem Konzernabschluss entnommen oder auf Basis der im Anhang enthaltenen Informationen zu Darlehen und Immobilienwerten ermittelt werden.

5.2. Nicht-finanzielle Leistungsindikatoren

Neben den finanziellen Steuerungsgrößen besitzen bestimmte nicht-finanzielle Leistungsindikatoren für den Geschäftserfolg große Bedeutung. Diese ergeben sich aus dem besonderen Geschäftsmodell der Gesellschaft sowie dem Knowhow des Managements und der Mitarbeiter. Da es sich dabei nicht um unmittelbar quantifizierbare Einflussfaktoren handelt, erfolgt in diesem Bereich kein Monitoring anhand bestimmter Kennzahlen. Vielmehr ist das Management der Gesellschaft bestrebt, wichtige Leistungs- und Knowhowträger mit Schlüsselkompetenzen möglichst langfristig an das Unternehmen zu binden und nach dem Abschluss der notwendigen Restrukturierungsmaßnahmen die Fluktuation unter den verbliebenen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern so gering wie möglich zu halten. Auf der Ebene des Vorstands wird dies durch Abschluss von Dienstverträgen mit ca. zwei- bzw. vierjährigen Laufzeiten umgesetzt.

Zu den nicht-finanziellen Leistungsindikatoren zählen vor allem:

Kenntnisse des Immobilienmarktes Der wirtschaftliche Erfolg von IFM hängt wesentlich von der Erfahrung und Expertise des Managements und der Mitarbeiter ab, geeignete Objekte mit großem Wertsteigerungspotenzial in ausgesuchten Lagen zu identifizieren und die Entwicklungsmöglichkeiten möglichst exakt einzuschätzen. Neben der fachlichen Expertise und Erfahrung erfordert dies auch eine detaillierte Kenntnis der regionalen Märkte. Die Vorstände der IFM AG verfügen über langjährige Erfahrungen, insbesondere in der Projektentwicklung von Immobilien und im Risikomanagement, sowie über umfassende Kenntnisse der Immobilienbranche. Darüber hinaus verfügen weitere Mitarbeiter über mehrjährige Erfahrung in der Immobilienentwicklung, über immobilienwirtschaftliche Fachkenntnisse sowie über ein entsprechendes Netzwerk von Kontakten in der Immobilienbranche.

Knowhow in der Projektentwicklung IFM konzentriert sich bei der Revitalisierung auf die Kernkompetenzen Redevelopment, Restrukturierung und Neupositionierung von Immobilien. Um ein Objekt erfolgreich und im budgetierten Zeit- und Kostenplan zu entwickeln, ist ein hohes Maß an architektonischem, bautechnischem und finanzwirtschaftlichem Knowhow erforderlich. Dazu gehört auch die Auswahl kompetenter und zuverlässiger externer Dienstleister (z. B. Architekten, Ingenieure, Bauunternehmen, Steuerfach- und Rechtsanwälte, Notare), um eine fachgerechte und pünktliche Umsetzung der jeweiligen Projekte zu gewährleisten.

Kompetenz im Immobilienmarketing IFM besitzt eine besondere Kompetenz im Immobilienmarketing und verfügt damit über ein wichtiges Differenzierungsmerkmal im Wettbewerb. Zu den spezifischen Stärken der Gesellschaft gehören die Erstellung von individuellen Vermietungs- und Marketingkonzepten, die zielgruppengenaue Positionierung von neu errichteten oder revitalisierten Immobilien in der Öffentlichkeit sowie die wirkungsvolle Ansprache potenzieller Mieter. Damit ist der Konzern i. d. R. in der Lage, den Vermietungsprozess im Vergleich zum Wettbewerb zu beschleunigen und Vermarktungserfolge früher zu erzielen. IFM arbeitet bei der Konzeption und Umsetzung solcher Marketingkonzepte eng mit Partnern wie Werbeagenturen und Maklern zusammen.

6. Forschung und Entwicklung

Als Investor und Projektentwickler insbesondere von gewerblichen Immobilien beschränkt sich IFM im Bereich Forschung und Entwicklung auf die Projektentwicklung von Immobilien innerhalb ihres Portfolios, auf die Entwicklung innovativer Marketingkonzepte sowie auf immobilienwirtschaftliche Analysen und Marktbeobachtungen. Einen besonderen Schwerpunkt bildet die Entwicklung von Energiekonzepten, die eine möglichst hohe Energieeffizienz der von IFM errichteten beziehungsweise revitalisierten Gebäude sicherstellen. Dabei orientiert sich IFM neben den gesetzlichen Vorgaben an den Standards renommierter Zertifizierungsinstitutionen wie DGNB, LEED oder BREEAM. Beispiele für die erfolgreiche Umsetzung solcher Konzepte sind die Liegenschaften „Maxxon“ in Eschborn (LEED-Zertifikat in Gold) sowie „Romeo & Julia“ in Frankfurt am Main (BREEAM DE-Zertifikat „Excellent“ bzw. fünf Sterne). Weitere Forschungs- und Entwicklungstätigkeiten erfolgen nicht.

B. Wirtschaftsbericht

1. Konjunkturelle Rahmenbedingungen 2013

Im Jahr 2013 wuchs die deutsche Wirtschaftsleistung nach Berechnungen des Statistischen Bundesamts preisbereinigt um 0,4 %. Im Vorjahr hatte das Wachstum bei 0,7 % gelegen. Ursachen für das moderate Wachstum waren die anhaltende Rezession in einigen europäischen Ländern und die verhaltene weltwirtschaftliche Entwicklung. Der wichtigste Wachstumsmotor der deutschen Wirtschaft war erneut der Konsum: Die privaten Konsumausgaben erhöhten sich um 0,9 %, die staatlichen um 1,1 %. Die Bau- und Ausrüstungsinvestitionen gingen dagegen um 0,3 bzw. 2,2 % zurück.¹

2. Marktentwicklung Gewerbeimmobilien 2013

Die Bedeutung von Immobilien als Anlageklasse hat 2013 nach Angaben von Jones Lang LaSalle (JLL) erneut zugenommen. Am deutschen Gewerbeimmobilienmarkt erreichte das Transaktionsvolumen mit 30,7 Milliarden Euro den höchsten Wert seit 2007. Damit erhöhte sich der Umsatz um 21 % im Vergleich zum Vorjahr. Wie schon 2012 waren Büroimmobilien die begehrteste Asset-Klasse. Sie konnte rund 46 % des Transaktionsvolumens auf sich vereinen, während auf Einzelhandelsobjekte 26 % entfielen.²

An den sieben wichtigsten deutschen Bürostandorten (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München, Stuttgart) summierte sich im Berichtsjahr die Vermietungsleistung von Büroflächen auf rund 2,93 Millionen Quadratmeter. Das waren 3,5 % weniger als 2012. Dabei gab es deutliche regionale Unterschiede: Stuttgart, Köln und Düsseldorf konnten Zuwachsraten zwischen 18 und 35 % verzeichnen, während das Umsatzvolumen in Frankfurt, München und Berlin um 14 bis 17 % zurückging.

Die Nettoabsorption in den Top-7-Städten lag mit 790.000 Quadratmetern um mehr als 200.000 Quadratmeter niedriger als im Vorjahr. Die durchschnittliche Leerstandsquote reduzierte sich von 8,8 auf 8,3 % und erreichte damit den tiefsten Stand seit 2002. Damit summierte sich der Leerstand auf rund 7,3 Millionen Quadratmeter.

In den Top-7-Städten wurden 2013 rund 890.000 Quadratmeter neue Büroflächen fertiggestellt, 8 % mehr als im Vorjahr. Mehr als ein Fünftel entfiel dabei allein auf Frankfurt. Die Bürospitzenmieten stiegen in Frankfurt, Düsseldorf und München an. Im Durchschnitt über alle sieben Standorte betrug das Plus bei den Spitzenmieten 1,9 %. Die höchsten Mieten wurden in Frankfurt mit 35 Euro pro Quadratmeter erzielt, gefolgt von München mit 31,50 Euro pro Quadratmeter.³

¹ Pressemitteilung des Statistischen Bundesamts vom 15. Januar 2014

² JLL Der deutsche Investmentmarkt Q4 2013

³ JLL Büromarktüberblick 4. Quartal 2013

3. Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

3.1. Allgemeines

Der Konzernabschluss der IFM Immobilien AG für das Jahr 2013 wurde nach den International Financial Reporting Standards (IFRS) aufgestellt, wie sie für den Berichtszeitraum in der Europäischen Union (EU) anzuwenden sind. Die Zahlen des Vorjahres wurden ebenfalls gemäß den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, ermittelt.

Neben den rechtlich verbindlichen Rechnungslegungsvorschriften berücksichtigt die IFM in ihrer Finanzberichterstattung auch Empfehlungen der European Public Real Estate Association (EPRA), die sich im Sinne einer Best-Practice-Lösung für die Finanzberichterstattung börsennotierter Immobilienunternehmen zunehmend durchsetzen und das Ziel verfolgen, die Darstellung und Transparenz in der Berichterstattung zu verbessern und zu vereinheitlichen.

3.2. Gesamtaussage zum Berichtsjahr

Der Konzern der IFM Immobilien AG hat sich im Geschäftsjahr 2013 insgesamt stabil entwickelt, wenngleich sich dies aufgrund einmaliger Effekte im Zusammenhang mit der Veräußerung von Liegenschaften sowie mit durchgeführten Restrukturierungsmaßnahmen nicht im Ergebnis widerspiegelt. Die beabsichtigten Veräußerungen von Objekten aus dem Immobilienportfolio des Konzerns konnten in zwei Fällen durch den Abschluss von Veräußerungen innerhalb des Berichtsjahres und in zwei weiteren Fällen durch entsprechende Vertragsabschlüsse erfolgreich umgesetzt werden; parallel dazu wurde eine Liegenschaft neu erworben, bei der der Übergang auf IFM im Jahr 2014 erfolgt. Infolge der Verkäufe der Liegenschaften „Romeo & Julia“ sowie „Office Tower“ reduzierten sich jedoch die Mieterträge auf T-EUR 12.202. Zudem erhöhten sich – insbesondere durch den insolvenzbedingten Ausfall eines Mieters im Objekt „GutenbergPark“ in Mainz sowie im Zuge der laufenden konzeptionellen Modifikationen des Projekts „Kureck“ in Wiesbaden und wegen einer bedingten Kaufpreisminderung im Zusammenhang mit Brandschutzmaßnahmen bei der „Zeilgalerie“ in Frankfurt am Main – die Aufwendungen aus der Marktbewertung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien sowie die Aufwendungen aus der Marktbewertung von zur Veräußerung gehaltenen Immobilien. Infolge dieser Einflüsse beendete der IFM-Konzern das Geschäftsjahr 2013 mit einem negativen Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit (Ergebnis vor Steuern) in Höhe von T-EUR –3.397 nach T-EUR 5.954 im Vorjahr. Nach Steuern ergab sich für IFM ein Konzernverlust von T-EUR –3.549.

3.3. Umsatz- und Ergebnisentwicklung

Der IFM-Konzern hat im Geschäftsjahr 2013 Erträge aus Mieten sowie aus der Weiterberechnung von Nebenkosten in Höhe von insgesamt T-EUR 16.176 erwirtschaftet. Diese setzten sich zum größten Teil aus Mieteinnahmen und Nebenkostenvorauszahlungen zusammen. Der Rückgang um 18,7% im Vergleich zum vorangegangenen Geschäftsjahr (T-EUR 19.899) ist im Wesentlichen auf die Veräußerungen der Liegenschaften „Romeo & Julia“ in Frankfurt sowie „Office Tower“ in Darmstadt zurückzuführen.

Die Mieterträge fielen im Berichtsjahr mit T-EUR 12.202 um 21,9 % niedriger aus als im Vorjahr (T-EUR 15.620). Parallel dazu gingen die Erträge aus der Weiterberechnung von Nebenkosten 2013 um 7,1 % auf T-EUR 3.974 (Vorjahr: T-EUR 4.279) zurück, was in erster Linie ebenfalls mit dem veräußerungsbedingten Abgang von Mietflächen zu begründen ist.

Die Mietaufwendungen lagen im Geschäftsjahr 2013 bei T-EUR 966 nach T-EUR 1.015 im Vorjahr. 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.

Die Aufwendungen aus Nebenkosten beliefen sich auf T-EUR 6.654 (Vorjahr: T-EUR 5.568); der Anstieg steht im Zusammenhang mit der Auslagerung des Property Managements sowie notwendigen Instandhaltungsaufwendungen.

Sonstige immobilienbezogene Erträge, die vor allem von Mietern erstattete Baukosten sowie Auflösungen von Rückstellungen enthalten, beliefen sich im Berichtsjahr auf T-EUR 1.314 (Vorjahr: T-EUR 1.743). Sonstige immobilienbezogene Aufwendungen fielen mit T-EUR 3.559 geringer aus als im Geschäftsjahr 2012 (T-EUR 4.665). Sie enthalten 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.

Das Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung lag 2013 bei T-EUR 6.311 (Vorjahr: T-EUR 10.394).

Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien, die im Vorjahr nicht angefallen waren, betrugen während des Geschäftsjahres 2013 insgesamt T-EUR 96.587; ihnen standen Buchwerte und Aufwendungen aus der Veräußerung von Immobilien in Höhe von T-EUR 97.176 gegenüber. Beide Positionen spiegeln den Verkauf der Liegenschaften „Romeo & Julia“ in Frankfurt am Main sowie „Office Tower“ in Darmstadt wider; weitere Erläuterungen hierzu finden sich im Anhang unter Tz. 315. Daraus resultierte ein Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien von T-EUR –589.

Die Erträge aus der Marktbewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien lagen im Geschäftsjahr 2013 bei T-EUR 9.661 (Vorjahr: T-EUR 10.609). Darin sind im Wesentlichen Erhöhungen des beizulegenden Zeitwerts bei den Liegenschaften „Zeilgalerie“ in Frankfurt sowie „Zimmer-/Mauerstraße“ in Berlin enthalten, in denen sich die Entwicklung der Marktsituation von Einzelhandelsimmobilien in sehr guten Lagen in Frankfurt sowie die aktuellen Immobilienmarktentwicklungen für Wohnimmobilien in Berlin widerspiegeln. Aufwendungen aus der Marktbewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien beliefen sich im Geschäftsjahr 2013 auf T-EUR 4.745 (Vorjahr: T-EUR 224). Sie sind zurückzuführen auf eine Reduzierung des beizulegenden Zeitwerts für die Liegenschaft „Office Tower“ in Darmstadt auf Basis von Kaufangeboten, auf den insolvenzbedingten Ausfall eines Mieters im Objekt „GutenbergPark“ in Mainz sowie auf die laufenden konzeptionellen Modifikationen des Projekts „Kureck“ in Wiesbaden. Per Saldo ergab sich daraus für 2013 ein Ergebnis aus der Marktbewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von T-EUR 4.916 nach T-EUR 10.385 im Vorjahr.

Aufwendungen aus der Marktbewertung von zur Veräußerung gehaltenen Immobilien, die im Vorjahr nicht angefallen waren, beliefen sich in der Berichtsperiode auf T-EUR 2.100 und sind im Wesentlichen auf eine bedingte Kaufpreisminderung bei der Liegenschaft „Zeilgalerie“ in Frankfurt im Zusammenhang mit notwendigen Brandschutzmaßnahmen zurückzuführen. Da ihnen keine Erträge aus der Marktbewertung von zur Veräußerung gehaltenen Immobilien gegenüberstanden, betrug das Ergebnis aus der Marktbewertung von zur Veräußerung gehaltenen Immobilien T-EUR –2.100.

Lagebericht der IFM Immobilien AG

Geschäftsjahr 2013 (01.01. – 31.12.2013)

Der Verwaltungsaufwand betrug 2013 T-EUR 4.057. Die Erhöhung gegenüber dem Vorjahreswert von T-EUR 2.466 erklärt sich insbesondere durch Rechts- und Beratungskosten im Zusammenhang mit Umstrukturierungs- und Outsourcingmaßnahmen innerhalb des IFM-Konzerns. Der Rückgang des Personalaufwands von T-EUR 5.771 auf T-EUR 3.076 resultiert aus der im Berichtsjahr erfolgten deutlichen Reduzierung der Beschäftigtenzahl im Konzern und im Vergleich zum Vorjahr deutlich reduzierten Bonusverpflichtungen.

Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen beliefen sich auf T-EUR 611 (Vorjahr: T-EUR 335). Im Berichtsjahr wurde der Geschäfts- und Firmenwert der IFM Asset Management GmbH in Höhe von T-EUR 389 voll abgeschrieben (s. Anhang, Tz. 320).

Die sonstigen betrieblichen Erträge summierten sich im Geschäftsjahr 2013 auf T-EUR 628 (Vorjahreszeitraum: T-EUR 731) und enthalten vor allem Vergütungen für Asset-Management-Leistungen, die im Auftrag Dritter erbracht wurden, sowie Auflösungen von Rückstellungen. Bei den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ergab sich im Vergleich zum Vorjahr ein Anstieg von T-EUR 555 auf T-EUR 617. Grund dafür sind die Auslagerung von Dienstleistungen sowie Beratungsleistungen im Zusammenhang mit dem Wechsel im Management des Konzerns.

Zinsen und ähnliche Aufwendungen beliefen sich im Berichtsjahr auf T-EUR 4.332. Der deutliche Rückgang gegenüber dem Vorjahreswert von T-EUR 7.246 beruht insbesondere auf der Abnahme von Bankverbindlichkeiten durch im Zusammenhang mit dem Verkauf von „Romeo & Julia“ erfolgte Tilgungen von Darlehen sowie dadurch, dass Anschlussfinanzierungen zu günstigeren Konditionen aufgenommen werden konnten. Das Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten betrug im Jahr 2013 T-EUR -11 (Vorjahr: T-EUR 212).

Das Finanzergebnis des Geschäftsjahres 2013 betrug T-EUR -4.202 (Vorjahr: T-EUR -6.429).

Im Geschäftsjahr 2013 erzielte der IFM-Konzern ein Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit (Ergebnis vor Steuern) von T-EUR -3.397 (Vorjahr: T-EUR 5.954), das vor allem durch die Rückgänge beim Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung sowie beim Bewertungsergebnis geprägt wurde.

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag betrugen T-EUR -152, latente Steuern beliefen sich auf T-EUR 6.688.

Nach Steuern erzielte IFM 2013 ein Konzernergebnis von T-EUR -3.549 (Vorjahr: T-EUR 4.627). Daraus resultiert ein unverwässertes Ergebnis je Aktie von -0,38 Euro (Vorjahr: 0,49 Euro); das verwässerte Ergebnis je Aktie betrug ebenfalls -0,38 Euro (Vorjahr: 0,49 Euro).

3.4. Vermögenslage

Die Bilanzsumme des IFM-Konzerns betrug zum 31. Dezember 2013 T-EUR 272.839. Der Rückgang um 25,6 % gegenüber dem vorherigen Bilanzstichtag (31. Dezember 2012: T-EUR 366.522) ist vor allem auf die zwischenzeitlich bilanzwirksam gewordene Veräußerung der Liegenschaft „Romeo & Julia“ in Frankfurt und den Verkauf des „Office Tower“ in Darmstadt, auf die mit diesen Veräußerungen korrespondierenden Rückführungen von Darlehensverbindlichkeiten beziehungsweise Abgänge von Darlehen sowie auf Anpassungen bei den Marktbewertungen von Immobilien zurückzuführen.

Der Wert der langfristigen Vermögenswerte verminderte sich zum 31. Dezember 2013 um 39,8 % auf T-EUR 158.156 (31. Dezember 2012: T-EUR 262.918). Die Abnahme ist im Wesentlichen durch den Abgang der veräußerten Liegenschaft „Office Tower“ in Darmstadt sowie durch die im Berichtsjahr erfolgten Kaufvertragsabschlüsse zur Veräußerung der Liegenschaften „Zeilgalerie“ in Frankfurt am Main sowie „Zimmer-/Mauerstraße“ in Berlin begründet; die beiden letztgenannten Objekte sind infolgedessen nunmehr als zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen auszuweisen.

Im Wesentlichen bedingt durch die entsprechenden Ausweisänderungen der genannten Liegenschaften und den Verkauf des „Office Towers“ reduzierte sich der Wert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum Bilanzstichtag um 41,2 % auf T-EUR 150.700 (31. Dezember 2012: T-EUR 256.100).

Geleistete Anzahlungen beliefen sich zum Bilanzstichtag auf T-EUR 1.963 (31. Dezember 2012: T-EUR 27). Sie beinhalten geleistete Anzahlungen auf den Kaufpreis für den Erwerb der Liegenschaft „Ulmenstraße 22“ in Frankfurt, sowie die abgegrenzte Grunderwerbsteuer. Der entsprechende Kaufvertrag war im Dezember 2013 unterzeichnet worden, der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte jedoch nicht mehr innerhalb des Berichtsjahres.

Die sonstigen langfristigen Vermögenswerte beliefen sich zum 31. Dezember 2013 auf T-EUR 2.498 (31. Dezember 2012: T-EUR 2.636). 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 betrugen zum 31. Dezember 2013 insgesamt T-EUR 14.766 (31. Dezember 2012: T-EUR 8.895). Der Anstieg seit dem vorherigen Bilanzstichtag ist vor allem auf die Zunahme der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente sowie der sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte und Rechnungsabgrenzungsposten zurückzuführen, die jeweils mit der Abwicklung des Verkaufs der Liegenschaft „Romeo & Julia“ in Zusammenhang stehen. Der Wert der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente erhöhte sich von T-EUR 2.753 auf T-EUR 6.828, während die sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte und Rechnungsabgrenzungsposten von T-EUR 267 auf T-EUR 1.713 anstiegen.

Zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen, das sich zum Bilanzstichtag 2012 auf T-EUR 94.709 belaufen hatte, summierte sich zum 31. Dezember 2013 auf T-EUR 99.917; hierbei handelte es sich um die im dritten beziehungsweise vierten Quartal 2013 veräußerten Liegenschaften „Zeilgalerie“ sowie „Zimmer-/Mauerstraße“.

Das Eigenkapital des Konzerns der IFM Immobilien AG lag zum 31. Dezember 2013 mit T-EUR 119.424 um 2,2 % niedriger als zum Ende des vorangegangenen Geschäftsjahres (31. Dezember 2012: T-EUR 122.142). Die Eigenkapitalquote, die zum Bilanzstichtag 2012 bei 33,3 % gelegen hatte, stieg im Berichtsjahr auf 43,8 %.

Das langfristige Fremdkapital verminderte sich seit dem letzten Bilanzstichtag um 22,1 % auf T-EUR 90.349 (31. Dezember 2012: T-EUR 115.919). Der Rückgang war vor allem durch die Reduzierung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten auf T-EUR 79.481 (31. Dezember 2012: T-EUR 97.512) bedingt. Diese ist zum einen auf die Rückführung von Darlehen – unter anderem auch im Zusammenhang mit der Veräußerung von Liegenschaften zurückzuführen. Zum anderen sind Finanzierungen, deren Restlaufzeit sich entsprechend verringert hat, nunmehr als kurzfristiges Fremdkapital auszuweisen.

Darüber hinaus bildet sich hier die Tatsache ab, dass im Zusammenhang mit dem Verkauf der „Zeilgalerie“ Darlehen in Höhe von T-EUR 43.106 im Folgejahr aus dem Kaufpreis für diese Immobilie zurückgeführt werden. Die passiven latenten Steuern reduzierten sich insbesondere im Zusammenhang mit der Veräußerung der Liegenschaften „Romeo & Julia“ sowie „Zimmer-/Mauerstraße“ von T-EUR 17.043 auf T-EUR 9.803.

Das kurzfristige Fremdkapital ging im Berichtsjahr von T-EUR 128.461 auf T-EUR 62.860 am 31. Dezember 2013 zurück. Grund hierfür war insbesondere der deutliche Rückgang der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten auf T-EUR 46.800 (31. Dezember 2012: T-EUR 116.227), der vor allem mit der erfolgten Veräußerung der Liegenschaft „Romeo & Julia“ in Zusammenhang steht. Derivative Finanzinstrumente mit negativen Marktwerten wurden zum Ende des Berichtsjahres nicht mehr gehalten (31. Dezember 2012: T-EUR 1.256).

3.5. Finanzlage

3.5.1. Grundzüge des Finanzmanagements

IFM finanziert Immobilienprojekte teils über Eigenkapital und teils über langfristige Fremdmittel, die von Kreditinstituten zur Verfügung gestellt werden.

Grundsätzlich werden die Immobilienprojekte durch einzelne Projektgesellschaften gehalten. Die Finanzierung der Projektgesellschaften erfolgt in der Regel zu ca. 25 % bis 30 % aus Darlehen der IFM Immobilien AG und zu rund 70 % bis 75 % mit Fremdkapital. Die Projektgesellschaften erhalten von der IFM AG als Muttergesellschaft benötigte Mittel in Form von Gesellschafterdarlehen oder als Eigenkapital. Ein formelles „Cash Pooling“ zwischen der Muttergesellschaft und den Projektgesellschaften besteht nicht.

Um Zinsänderungsrisiken vorzubeugen, schlossen die IFM AG bzw. deren Projektgesellschaften in der Vergangenheit beim Erwerb einer Immobilie in der Regel Zinssicherungsgeschäfte über die geplante Projektlaufzeit ab; bis auf eine Ausnahme bestehen jedoch aktuell keine Zinssicherungsgeschäfte mehr.

3.5.2. Finanzlage

Der Cashflow aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit lag im Geschäftsjahr 2013 bei T-EUR –10.574 nach T-EUR –3.702 im Geschäftsjahr 2012 und war geprägt durch geringere Einzahlungen aus Mieteinnahmen und Weiterberechnung von Nebenkosten, die sich um rund T-EUR 3.700 verminderten. Darüber hinaus wirkten sich höhere Auszahlungen aufgrund von Verwaltungsaufwendungen im Zusammenhang mit den Restrukturierungsmaßnahmen sowie um rund T-EUR 1.000 höhere Auszahlungen für Aufwendungen aus den Nebenkosten und der zahlungswirksame Abbau von Verbindlichkeiten in Höhe von rund T-EUR 2.200 aus.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit belief sich 2013 auf T-EUR 94.904 (Vorjahr: T-EUR –2.173) und beinhaltete im Wesentlichen die Einzahlungen aus dem Verkauf der Liegenschaften „Romeo & Julia“ und „Office Tower“.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit betrug T-EUR –80.306 nach T-EUR 6.554 im Geschäftsjahr 2012. Die Veränderung ist vor allem auf die Auszahlungen aus der Tilgung von Bankdarlehen in Höhe von T-EUR 116.234 zurückzuführen, denen Einzahlungen aus der Aufnahme von Bankkrediten im Rahmen von Refinanzierungen in Höhe von T-EUR 36.065 gegenüberstanden.

3.6. Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter

Die Qualifikation und die Motivation der Mitarbeiter von IFM, ihr Engagement und ihre Erfahrungen sind entscheidende Einflussfaktoren für den Erfolg von IFM als Investor und Projektentwickler an den Gewerbeimmobilienmärkten – nicht zuletzt auch im Hinblick auf den Wettbewerb mit anderen Marktteilnehmern. Fachliche Qualifikation und Mitarbeitermotivation haben daher einen hohen Stellenwert im Unternehmen.

Zum 31. Dezember 2013 beschäftigte IFM (ohne die drei Vorstandsmitglieder) 10 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in Festanstellung. Davon entfielen 2 Personen auf die IFM AG und 8 Personen auf die IFM Asset Management GmbH.

Das Vergütungssystem für alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter im Konzern orientiert sich an der erbrachten individuellen Leistung. Leistungsträger erhalten daher im Einzelfall neben der fixen Vergütung eine freiwillige Gratifikation.

C. Nachtragsbericht

Für das Objekt „Zeilgalerie“ wurde am 30. August 2013 ein Verkaufsvertrag abgeschlossen. Gemäß Nachtrag vom 6. Februar 2014 wurde am 7. März 2014 der Kaufpreis abzüglich vertraglich geregelter Kaufpreiseinbehalte bezahlt. Damit erfolgte der wirtschaftliche Übergang an diesem Tag.

Für den Verkauf der Anteile der IFM Property Project Zimmerstraße GmbH, Heidelberg, wurden 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. Mit Zahlung des Restkaufpreises erfolgt der wirtschaftliche Übergang. Gemäß Nachtrag erfolgt dies spätestens zum 31. März 2014.

Am 9. Dezember 2013/Nachtrag vom 20. Januar 2014 hat der Vorstand der IFM einen Kaufvertrag zum Erwerb des Objekts „Ulmenstraße 22“ abgeschlossen. Hierauf leistete die Gesellschaft eine Anzahlung in Höhe von T-EUR 1.265. Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgt mit Zahlung des Restkaufpreises. Diese ist am 19. Februar 2014 erfolgt.

D. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Chancen- und Risikobericht

1. Risikomanagement

Die IFM hat gemäß den Vorschriften des Gesetzes zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich (KonTraG) ein Risikofrüherkennungssystem installiert, das der Größe und Komplexität des Unternehmens angepasst ist und durch das frühzeitig alle Entwicklungen erkannt werden sollen, die zu gravierenden Verlusten führen oder den Fortbestand der Gesellschaft gefährden können. Aus Sicht der Unternehmensführung sind auf der Basis einer durchgeführten Analyse und Bewertung aller Risiken keine bestandsgefährdenden Risiken für das Unternehmen erkennbar, und zwar weder aus vergangenen noch aus aktuell absehbaren Entwicklungen.

2. Internes Kontrollsystem

Das Ziel des internen Kontrollsystems (IKS) für den Rechnungslegungsprozess der IFM ist die Sicherstellung eines regelungskonformen Abschlusses mittels der Implementierung von Kontrollen. Die Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung sowie die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen werden durch ein entsprechend stringentes internes Kontrollsystem gewährleistet.

Wesentliche Regelungen und Instrumentarien sind:

- ▶ Interne Bilanzierungs- und Bewertungsanordnungen sowie Kontierungsanweisungen,
- ▶ Konzerninterne Vorgaben zur Abstimmung konzerninterner Liefer- und Leistungsbeziehungen,
- ▶ Klar definierte Aufgabenteilung und Zuordnung von Verantwortlichkeiten zwischen den am Rechnungslegungsprozess beteiligten Personen. Dies umfasst auch die Zuordnung von Aufgaben bei der Erstellung der Konzernabschlüsse in Bezug auf Konsolidierungsschritte, Überwachung der Berichtsfristen und der Berichtsqualität,
- ▶ Durchführung von Kontrollprozessen unter Anwendung des Vier-Augen-Prinzips,
- ▶ Einbeziehung externer Sachverständiger, insbesondere für den allgemeinen Abschlusserstellungsprozess und die Grundstücksbewertung,
- ▶ Verwendung geeigneter IT-Finanzsysteme und Anwendung von Berechtigungskonzepten zur Sicherstellung aufgabengerechter Befugnisse und unter Beachtung von Funktionstrennungsprinzipien,
- ▶ Berücksichtigung von im Risikomanagementsystem erfassten und bewerteten Risiken in den Jahresabschlüssen, soweit dies nach bestehenden Bilanzierungsregeln erforderlich ist.

Die beschriebenen Strukturen und Prozesse unterliegen der ständigen Überprüfung durch den Vorstand. Die Ergebnisse dieser Prüfungen werden regelmäßig in den Sitzungen des Vorstands, des Aufsichtsrates und des Compliance-Ausschusses behandelt.

3. Risiken

Grundsätzlich sind für den IFM-Konzern vor allem die folgenden Risikokategorien relevant:

3.1. Branchen- und marktbezogene Risiken

Einfluss von Immobilienzyklen: Die Flächennachfrage in den beiden Gewerbeimmobilienmarkt-Segmenten Büroimmobilien und Einzelhandelsimmobilien, auf die sich der IFM-Konzern fokussiert, unterliegt erfahrungsgemäß einer zyklischen Entwicklung. Darüber hinaus wird dieser Markt von verschiedenen Faktoren beeinflusst, auf die IFM keinen Einfluss hat und die nur schwer prognostizierbar sind. Dazu zählt insbesondere die konjunkturelle Entwicklung. Negative Veränderungen der volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen können zu einer Reduzierung der Nachfrage nach Gewerbeflächen führen und die Geschäftsentwicklung von IFM beeinträchtigen. Zu den getroffenen Annahmen und möglichen Auswirkungen von deren Änderungen wird auf den Anhang, Tz. 20, verwiesen.

Änderung des Zinsniveaus: IFM finanziert den Erwerb von Immobilien bei den Tochtergesellschaften überwiegend durch die Aufnahme von Fremdkapital. An den Kapitalmärkten war es infolge der Finanzmarktkrise zu Schwankungen des Zinsniveaus gekommen, die über das übliche Maß der Marktschwankungen hinausgingen. Insbesondere die Margen für Neuverträge mit Kreditinstituten hatten sich spürbar erhöht und kompensierten somit teilweise das insgesamt günstige Zinsniveau. Nachdem die Europäische Zentralbank die Leitzinsen im Jahr 2013 angesichts der Entwicklung des konjunkturellen Umfeldes in Europa bis auf 0,25 % gesenkt hat, ist das Zinsniveau zwar weiterhin sehr gering, doch im Zuge der erwarteten Verbesserung der Konjunkturperspektiven würden auch erneute Leitzinserhöhungen wieder wahrscheinlicher. Zu möglichen Auswirkungen von Zinsänderungen auf Ergebnis und Eigenkapital wird auf Tz. 43 des Anhangs verwiesen.

Zur Absicherung von Darlehensverträgen, die eine variable und somit Marktschwankungen unterliegende Verzinsung beinhalten, setzte IFM in der Vergangenheit mehrfach derivative Instrumente zur Zinssicherung ein. Zum 31. Dezember 2013 waren jedoch sämtliche Zinssicherungsgeschäfte bis auf eine Ausnahme ausgelaufen. Sollte es bei Abschluss zukünftiger Kreditfinanzierungen notwendig sein, Zinssicherungsgeschäfte einzugehen, könnten hohe Volatilitäten und mittelfristige Zinserwartungen dazu führen, dass der Abschluss von Zinssicherungsgeschäften nur deutlich über dem aktuellen Geldmarktzins möglich ist.

Finanzierungsverfügbarkeit: Die Nachwirkungen der Finanzkrise, regulatorische Veränderungen im Bankensektor und eine eventuelle weitere Zuspitzung der Staatsschuldenkrise sind Einflussfaktoren, die die Handlungsfähigkeit von Banken einschränken und ihre Bereitschaft zur Kreditvergabe verringern können. Mehrere Banken haben sich aus der gewerblichen Immobilienfinanzierung vollständig zurückgezogen beziehungsweise entsprechende Absichten geäußert. Finanzierungen von Immobilieninvestitionen und Projektentwicklungen sind bereits jetzt in vielen Fällen nur möglich, wenn die Risiken für die finanzierenden Banken auf ein Minimum reduziert werden können. Dadurch ist die Verfügbarkeit von Finanzierungen für Immobilienprojekte insgesamt weiterhin erschwert. Dem steht ein zu erwartender Anstieg der Nachfrage nach Finanzierungen gegenüber, weil in den kommenden Jahren Finanzierungen von Immobilienunternehmen in einem beträchtlichen Gesamtvolumen auslaufen und refinanziert werden müssen. Dies kann die Verknappung der Finanzierungsmöglichkeiten weiter vorantreiben. Zudem können zugesagte Kreditlinien finanzierender Banken ausfallen oder zurückgenommen werden sowie höhere Eigenkapitalanforderungen gestellt werden, wenn Banken aufgrund der Marktentwicklung ihre Geschäftspolitik entsprechend verändern. Darüber hinaus können veränderte regulatorische Rahmenbedingungen dazu führen, dass die Finanzierungsmöglichkeiten von Banken eingeschränkt werden. Dies trifft

insbesondere im Zusammenhang mit der Umsetzung der unter dem Begriff Basel III zusammengefassten Maßnahmen der Bankenregulierung, die in der Europäischen Union über Änderungen der Capital Requirements Directive (CRD) 2013 schrittweise umgesetzt wurden und deren neue Regelungen zur Ermittlung der angemessenen Kapitalausstattung ab 2014 anzuwenden sind.

IFM weist in der Bilanz kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von T EUR 46.800 aus. Darin enthalten sind T-EUR 43.106 an Darlehen für die Liegenschaft „Zeilgalerie“, die zur Rückführung aus der Kaufpreiszahlung im Jahr 2014 vorgesehen wurden, sowie kurzfristige Darlehensanteile für die Liegenschaften „GutenbergPark“, Mainz, und „Kureck“, Wiesbaden.

Die Gesellschaft befindet sich hinsichtlich der Finanzierung mit mehreren Kreditinstituten in Gesprächen. Die Darlehen für die Liegenschaften „Romeo & Julia“ und „Zimmerstraße“ wurden vor dem Bilanzaufstellungszeitpunkt vollständig getilgt; darüber hinaus sind Tilgungen, Prolongationen und Refinanzierungen weiterer Darlehen erfolgt.

3.2. Risiken aus der Geschäftstätigkeit von IFM

Im Mittelpunkt der Geschäftstätigkeit von IFM steht der Erwerb von Immobilien (bebaute und unbebaute Grundstücke), bei denen nach Einschätzung von IFM die Möglichkeit zur Wertsteigerung durch Redevlopment, Restrukturierung und Neupositionierung durch IFM besteht.

Sollte IFM bei der Einschätzung des Wertes und Wertsteigerungspotenzials von Immobilien von unrichtigen Informationen ausgehen, Fehleinschätzungen treffen oder sollten nachträglich Umstände eintreten, die den Wert der erworbenen Immobilien beeinträchtigen, kann dies erheblichen Abschreibungsbedarf verursachen und aufgrund der ertragswirksamen Erfassung von Wertveränderungen im Bestand gehaltener Immobilien nach IAS 40 zum Ausweis von Verlusten führen. Nähere Informationen hierzu werden im Anhang in Tz. 42 gegeben.

Die IFM AG als Mutterunternehmen des Konzerns fungiert hauptsächlich als Holdinggesellschaft, die insbesondere dem Risiko unterliegt, dass sich die Beteiligungen negativ entwickeln können. Dies könnte sich insbesondere dadurch ergeben, dass von den Tochtergesellschaften erworbene Immobilien nicht wertsteigerungsfähig sind oder sich als nicht werthaltig erweisen. Diesem Risiko wird durch ein entsprechendes Beteiligungscontrolling entgegengewirkt.

Darüber hinaus bestehen für IFM folgende weitere Risiken:

Begrenzte Managementkapazitäten: Der Erfolg von IFM hängt von den Führungskräften und dem erfahrenen Personal in Schlüsselpositionen ab. Die Gesellschaft ist unverändert in besonderem Maße von der langjährigen Expertise und dem Kontaktnetz ihrer Vorstandsmitglieder abhängig. Im Falle eines Ausscheidens dieser oder anderer wichtiger Personen könnte es sein, dass es IFM nicht gelingt, neue entsprechend qualifizierte Mitarbeiter bzw. Führungskräfte zu gewinnen. Wenn die Gesellschaft Führungskräfte oder erfahrenes Personal verlieren oder es nicht gelingen sollte, qualifizierte Mitarbeiter zu gewinnen, könnte sich dies nachteilig auf die Wettbewerbsfähigkeit von IFM auswirken. Nach Umsetzung der Restrukturierungsmaßnahmen hat die Mitarbeiterbindung für IFM daher einen hohen Stellenwert. Auf Vorstandsebene wird dies beispielsweise durch Abschluss von zwei- bzw. vierjährigen Dienstverträgen realisiert. Nähere Erläuterungen hierzu finden sich im Anhang unter Tz. 42.

Verzögerungen bei Vermietungen Der wirtschaftliche Erfolg hängt mittelbar im Wesentlichen davon ab, dass neu positionierte Immobilien möglichst zeitnah vermietet werden. Sollten diese Immobilien nur zögernd oder gar nicht vermietet werden können, würde dies die Erlöse schmälern und die Wettbewerbsfähigkeit der Gesellschaft schwächen. Zudem könnten Mieter kündigen oder Mietzinszahlungen ausfallen. Die Auswirkungen einer eventuellen Konjunkturabkühlung oder einer Zuspitzung der Staatsschuldenkrise auf die Ertragslage von Finanzdienstleistern und auch auf Unternehmen anderer Branchen könnten das Vermietungsgeschäft erschweren und bei bestehenden Mietern zu Liquiditätsengpässen und damit zu einem erhöhten Risiko von Zahlungsausfällen führen.

Abhängigkeit von externen Dienstleistern IFM überträgt Arbeitsbereiche, die nicht zu den Kernkompetenzen der Gesellschaft gehören, an professionelle externe Dienstleister. Sollten diese bei künftigen Projekten mangelbehaftete Leistungen erbringen oder ausfallen, könnte dies zu Verlusten und einer Schwächung der Wettbewerbsfähigkeit des Konzerns führen. Weitere Risiken ergeben sich aus möglichen Verzögerungen beim Baufortschritt von projektierten Objekten sowie aus nachträglichen Erhöhungen der Baukosten. Dadurch könnte die Erzielung von Erlösen verzögert und die Rentabilität von Objekten verringert werden.

3.3. Finanzwirtschaftliche Risiken

IFM ist durch ihre Geschäftstätigkeit verschiedenen finanziellen Risiken ausgesetzt. Dies sind insbesondere das Liquiditätsrisiko und das Zinsrisiko. Bezüglich weiterer Ausführungen zu Risiken aus Finanzinstrumenten verweisen wir auch auf den Anhang unter Tz. 43.

Grundsätzlich haben alle Konzerngesellschaften Darlehensverträge ausschließlich mit inländischen Kreditinstituten abgeschlossen. Vor dem Hintergrund der staatlichen Garantien stuft IFM das Ausfallrisiko als begrenzt ein und sieht ihre vertraglich vereinbarten Darlehenslinien als gesichert an.

Liquiditätsrisiko Es besteht eine detaillierte Finanzplanung auf Konzernebene, die mehrere Planungszeiträume umfasst, um die Investitions- und Finanzierungsströme aufeinander abzustimmen. Die Zahlungsmittel und die frei verfügbaren Wertpapiere im Konzern haben sich im Jahr 2013 von T-EUR 6.283 auf T-EUR 11.184 erhöht. Insgesamt verfügte der Konzern zum 31. Dezember 2013 darüber hinaus über nicht ausgeschöpfte Kreditzusagen im Gesamtvolumen von rund T-EUR 700. Die Möglichkeit der Inanspruchnahme dieser Kreditzusagen hängt teilweise vom Vorliegen von Voraussetzungen wie Baufortschritten ab. Auf Basis der aktuellen Finanzplanung geht der Vorstand davon aus, dass die bestehenden Zahlungsmittel, die frei verfügbaren Wertpapiere, die nicht ausgeschöpften Kreditzusagen, freiwerdende Finanzmittel – beispielsweise im Zuge der Kaufpreiszahlung für die Liegenschaft „Zeilgalerie“ – im Rahmen der Refinanzierung bestehender Objekte sowie die geplanten zukünftigen Cashflows ausreichen werden, um den absehbaren Liquiditätsbedarf des Konzerns zu decken.

Zinsrisiko Als Marktrisiko aus Finanzinstrumenten kommt für die IFM AG und ihre Tochtergesellschaften insbesondere das Zinsänderungsrisiko in Betracht. Ein geringer Teil der konzernweiten Bankverbindlichkeiten ist festverzinslich, während der überwiegende Teil zu einem variablen Zinssatz – z. B. auf Basis des 3-Monats-EURIBOR – verzinst wird. Erläuterungen zu den Auswirkungen möglicher Zinsänderungen auf das Konzernergebnis finden sich im Anhang unter Tz. 43.

3.4. Rechtliche Risiken

Risiken aufgrund von Veränderungen der gesetzlichen Rahmenbedingungen Für die IFM Immobilien AG sind zahlreiche gesetzliche Vorschriften und sonstige staatliche Regelungen aus unterschiedlichen Rechtsgebieten relevant, so beispielsweise aus dem Bauplanungsrecht, dem Baurecht, dem Handels- und Gesellschaftsrecht sowie aus dem Steuerrecht. Veränderungen dieser Regelungen oder neu in Kraft tretende Regelungen können den grundsätzlichen Handlungsspielraum der IFM einschränken oder sich auf ihr Geschäftsmodell, auf ihre steuerliche Situation beziehungsweise auf ihren wirtschaftlichen Erfolg auswirken.

Rechtliche Risiken bei den geschäftlichen Aktivitäten der IFM Im Zusammenhang mit den geschäftlichen Aktivitäten der IFM können sich ebenfalls rechtliche Risiken ergeben, insbesondere aus baurechtlichen Auflagen bzw. Genehmigungsverfahren bei den zuständigen Behörden. Daneben können sich rechtliche Risiken aus möglichen Rechtsstreitigkeiten in Bezug auf den operativen Geschäftsverkehr ergeben. Zum Bilanzstichtag sind IFM keine diesbezüglichen Rechtsstreitigkeiten bekannt, die einen wesentlichen Einfluss auf den Konzern haben könnten.

3.5. Sonstige Risiken

Umweltschäden/Altlasten Beim Erwerb von Immobilien ist nicht gänzlich auszuschließen, dass nachträglich Altlasten, wie etwa Boden- und Grundwasserverunreinigungen, festgestellt werden. IFM könnte dann für die Beseitigung der Altlasten haften und für die Sanierung in Anspruch genommen werden. Dies könnte zu erheblichen finanziellen Aufwendungen führen, die unter Umständen nicht an den Verkäufer der jeweiligen Immobilie weitergegeben werden können.

Da IFM schwerpunktmäßig in bereits bebaute Grundstücke investiert und die Objekte in diesen Fällen Bestandsschutz genießen, werden Boden- und Baugrundrisiken verringert. Bislang wurde bei keiner der von IFM gehaltenen Immobilien nachträglich eine wesentliche Altlast oder Sanierungspflicht festgestellt.

Hinsichtlich der Darstellung der Risiken und des Risikomanagements wird auch auf die Ausführungen im Konzernanhang (unter D, Tz. 42) verwiesen.

4. Chancen

Niedriges Zinsniveau Da das Zinsniveau während der Berichtsperiode erneut einen historischen Tiefstand erreicht hat, rechnet die Gesellschaft im Falle anstehender Neufinanzierungen bzw. Finanzierungsverlängerungen damit, die künftigen Finanzierungskosten in Einzelfällen trotz erheblich gestiegener Margen etwas reduzieren zu können.

Attraktive Ankaufgelegenheiten Die Gesellschaft rechnet weiterhin damit, dass institutionelle Investoren, die in den vergangenen Jahren große Immobilienpakete erworben haben und sich infolge der tendenziellen Verknappung von Finanzierungsmöglichkeiten sowie steigender Anforderungen der finanzierenden Banken mit Problemen bei der Refinanzierung konfrontiert sehen, gezwungen sein werden, Immobilien zu veräußern. Dies gilt insbesondere auch für den Standort Frankfurt am Main, auf den sich die Aktivitäten von IFM aktuell konzentrieren. In diesem Fall würden auch Liegenschaften zu möglicherweise attraktiven Preisen auf den Markt kommen, die sich für eine Revitalisierung durch IFM und damit für eine Investition eignen.

Geografische Expansion Die Regionen der großen Bürostandorte, insbesondere München und Hamburg, besitzen aus Sicht des Managements langfristig weiteres Wachstumspotenzial. Aus diesem Grund beobachtet IFM diese Märkte intensiv und prüft, inwieweit sie zu einem späteren Zeitpunkt eventuell für Engagements der IFM in Frage kommen.

Schnelligkeit bei der Umsetzung von Bestandsprojekten Durch die Kernkompetenzen Redevelopment, Restrukturierung und Neupositionierung von Liegenschaften kann die Gesellschaft bei Investitionen in bestehende Immobilien schneller Büroflächen fertig stellen und zur Vermietung anbieten, als dies bei Neubauten möglich ist. Beispielsweise sind die baurechtlichen Genehmigungsverfahren bei Umbauarbeiten und Kernsanierungen oftmals kürzer als bei Neubauten. IFM sieht dadurch die Möglichkeit, in regionalen Märkten, in denen die Nachfragezyklen immer kurzfristiger werden, schneller und flexibler Wachstumschancen zu nutzen.

Marketingkompetenz IFM wird bei der Geschäftstätigkeit weiterhin konsequent ihre im Markt anerkannte Kompetenz nutzen und sieht sich selbst als Trendsetter im Immobilienmarketing. Der Konzern hat gezeigt, dass er Vermietungserfolge mit innovativen Marketingkonzepten schneller erreichen kann. Hierdurch erwartet IFM auch künftig – insbesondere in einem weiterhin anspruchsvollen Umfeld am Vermietungsmarkt – einen Wettbewerbsvorteil. Einen weiteren Vorteil sieht IFM darin, auf eigene Vermietungskapazitäten zurückgreifen zu können und damit die Abhängigkeit gegenüber externen Maklern und Dienstleistern reduzieren zu können.

E. Prognosebericht

1. Konjunkturelle Rahmenbedingungen

Für das Jahr 2014 erwartet der Internationale Währungsfonds (IWF) ein weltweites Wirtschaftswachstum von 3,7 %. Das wären 0,7 Prozentpunkte mehr als 2013. Als Grund für diese positive Prognose nennt der IWF die fortschreitende wirtschaftliche Erholung in den Industrieländern, die daher mehr Güter und Dienstleistungen nachfragen und dadurch unter anderem die Exporte der Schwellen- und Entwicklungsländer ankurbeln dürften. Der IWF prognostiziert für die Industrieländer ein BIP-Wachstum von 2,2 %, während für die Schwellen- und Entwicklungsländer ein Plus von 5,1 % erwartet wird.

Im Euroraum wird die Wirtschaft nach Einschätzung des IWF im Jahr 2014 um 1,0 % wachsen. Für Deutschland wird eine Verbesserung des BIP um 1,6 % vorhergesagt.⁴ Die Bundesregierung erwartet in ihrem Jahreswirtschaftsbericht 2014 sogar ein Wirtschaftswachstum von 1,8 %. Es bestehe eine solide konjunkturelle Grunddynamik und die Stimmungsindikatoren deuteten darauf hin, dass Verbraucher und Unternehmen eine positive Konjunkturentwicklung erwarten. Der Arbeitsmarkt wird sich nach Einschätzung der Bundesregierung weiterhin stabil entwickeln. Die Erwerbstätigkeit werde erneut leicht zunehmen, die Arbeitslosenquote hingegen geringfügig zurückgehen.⁵

⁴ Internationaler Währungsfonds: World Economic Outlook Update 21. Januar 2014.

⁵ Bundesministerium für Wirtschaft und Energie: Jahreswirtschaftsbericht 2014.

Die Deutsche Bank erwartet, dass die deutsche Wirtschaft 2014 um 1,5 % wächst. Treiber des Wachstums werden demnach der private Konsum sowie die erstmals seit zwei Jahren wieder steigenden Ausrüstungsinvestitionen sein. Während der private Konsum wie 2013 um rund 1 % wachsen könnte, wird bei den Ausrüstungsinvestitionen ein Plus von mehr als 4 % erwartet. Die Binnenkonjunktur profitiert dabei von der guten Situation des deutschen Arbeitsmarkts. 2014 wird auch nach Einschätzung der Deutschen Bank die Zahl der Erwerbstätigen zunehmen, während die Zahl der Arbeitslosen wieder unter die 2,9-Millionen-Marke fallen soll.⁶

2. Voraussichtliche Marktentwicklung Gewerbeimmobilien

JLL erwartet für 2014 eine weitgehend stabile Entwicklung der Renditen für Gewerbeimmobilien. Die Spitzenrenditen könnten eventuell sinken, da die Nachfrage nach Core-Objekten unverändert hoch ist. Das Finanzierungsumfeld für Core-Investments bleibt auch 2014 gut, da weiterhin mit niedrigen Zinsen zu rechnen ist. Neben den traditionellen Kreditgebern werden verstärkt Versicherungen und Pensionskassen als Finanzierer aktiv, da für diese das Fremdfinanzierungsgeschäft aufgrund der Regulierungen im Rahmen von Solvency II ein attraktives Betätigungsfeld darstellt. Insgesamt wird sich unter diesen Bedingungen der Anlagedruck weiter erhöhen, so dass die Dynamik am Gewerbeinvestmentmarkt 2014 noch höher ausfallen könnte als 2013. Der bestehende Mangel an Core-Immobilien sorgt zudem für eine etwas höhere Risikobereitschaft unter den Investoren.⁷

Am deutschen Bürovermietungsmarkt erwartet JLL im Jahr 2014 eine positive Entwicklung. Dabei werden für Berlin, Frankfurt, Hamburg und München höhere Umsätze als 2013 vorhergesagt, während in Düsseldorf, Köln und Stuttgart mit einem Rückgang gerechnet wird. Das erwartete Neubauvolumen von 1,17 Mio. Quadratmetern in den sieben Bürohochburgen liegt knapp ein Drittel höher als 2013. Davon sind 63 % bereits an Eigennutzer vergeben oder vorvermietet. Nur rund 439.000 Quadratmeter stehen dem Markt zur Verfügung. Daher wird sich der Leerstand in den meisten Städten reduzieren oder stabil bleiben, lediglich in Frankfurt und Stuttgart ist mit einem Anstieg der Leerstandsrate zu rechnen. Bei den Spitzenmieten prognostiziert JLL im Schnitt ein moderates Wachstum von 1 %. Nur für Köln wird ein Rückgang der Spitzenmiete erwartet.⁸

BNP Paribas Real Estate schätzt die Rahmenbedingungen des deutschen Einzelhandelsmarkts für 2014 positiv ein. Vor allem die anziehende Konjunktur und die zuversichtliche Stimmung unter den Verbrauchern wirken stimulierend auf den Handel. Gleichzeitig bestehen insbesondere aufgrund des wachsenden E-Commerce auch Herausforderungen, auf die die Handelsunternehmen mit neuen Konzepten und Strukturen reagieren müssen. Insgesamt erwartet BNP Paribas Real Estate im Jahr 2014 steigende Einzelhandelsumsätze und eine weiterhin hohe, tendenziell zunehmende Flächennachfrage, vor allem nach A-Lagen. Ab der zweiten Jahreshälfte könnten die Spitzenmieten wieder stärker anziehen. Zudem wird sich der Trend zur Flächenverkleinerung weiter fortsetzen.⁹

⁶ Deutsche Bank Research: Ausblick Deutschland: Weiter im Aufwind. 27. Januar 2014.

⁷ JLL: Der deutsche Investmentmarkt Q4 2013.

⁸ JLL: Büromarktüberblick 4. Quartal 2013.

⁹ BNP Paribas Real Estate: Retailmarkt Deutschland: Luxussegment gibt weiter Gas. 5. Februar 2014.

3. Strategische Schwerpunkte des IFM-Konzerns

Der IFM-Konzern wird sich künftig vor allem auf seine Aktivitäten im Bereich der Projektentwicklung von gewerblichen Immobilien mit dem Schwerpunkt auf der Nutzungsart Büro konzentrieren. Dabei liegt der Fokus insbesondere auf der Revitalisierung von Bestandsimmobilien; darüber hinaus sind jedoch auch klassische Projektentwicklungen von Neubauten möglich. Schwerpunkt sind Aktivitäten, die die Kernkompetenzen von IFM in den Bereichen Redevelopment, Restrukturierung und Neupositionierung betreffen.

Der IFM-Konzern wird sich auch künftig auf Investitionen in Immobilien fokussieren, die ein attraktives Chance-Risiko-Profil, ein hohes Entwicklungs- und Wertsteigerungspotenzial sowie eine bevorzugte Lage aufweisen und sich insofern von anderen Angeboten am Markt abheben.

Geografisch konzentriert sich der IFM-Konzern – und damit zugleich auch die IFM AG in ihrer Eigenschaft als Konzernobergesellschaft – auf den Standort Frankfurt am Main. Weitere attraktive Immobilienstandorte in Metropolen wie Hamburg oder München und in deren Ballungsräumen werden vom Management intensiv beobachtet. Kurz- und mittelfristig liegt der Fokus jedoch weiterhin auf Frankfurt und dessen hochwertigen Bürolagen.

Um organisch wachsen und neue Projekte mit Entwicklungs- und Wertsteigerungspotenzial erwerben zu können, ist es für IFM notwendig, Verkäufe durchzuführen. Aus diesem Grund prüft der Vorstand auf Basis eines regelmäßigen Marktmonitorings kontinuierlich Möglichkeiten, die erzielten Wertsteigerungen im Portfolio durch den Verkauf der betreffenden Objekte zu realisieren, sofern dies zu attraktiven Konditionen umsetzbar ist.

4. Finanzwirtschaftlicher Ausblick

Der Vorstand ist 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 und der geografischen Fokussierung auf den Standort Frankfurt. 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. Im Jahr 2013 konnte das Ziel, Objekte aus dem Portfolio von IFM zu veräußern und gleichzeitig neue Projekte zu akquirieren, durch Abschluss von drei Verkaufsverträgen sowie eines Kaufvertrages umgesetzt werden, wobei zwei der Veräußerungen und der Kauf erst im Geschäftsjahr 2014 bilanzwirksam werden. Die Prognose, wieder ein Ergebnis auf dem Niveau von 2012 zu erzielen, wurde verfehlt. Grund hierfür waren insbesondere Aufwendungen im Zusammenhang mit der Umsetzung des Managementwechsels und der internen Restrukturierungsmaßnahmen sowie Anpassungen der Bewertungen von drei Immobilien. Diese beruhten im Wesentlichen bei der Liegenschaft „Zeilgalerie“ auf einer nachträglichen Kaufpreisminderung, bei der Liegenschaft „Gutenbergpark“ in Mainz auf dem insolvenzbedingten Ausfall eines Mieters und bei der Liegenschaft „Office Tower“ in Darmstadt auf dem erzielten Verkaufspreis.

Der Vorstand geht davon aus, dass 2014 weitere Liegenschaften veräußert sowie Wertsteigerungen aufgrund höherer Vermietungsstände und steigender Mieterträge realisiert werden können. Die Mieterträge werden sich im Zusammenhang mit der Erhöhung der Vermietungsquoten bei den Liegenschaften „Maxxon“, „Carré“, „GutenbergPark“ und „Ulmenstraße 22“ insgesamt – vor Veräußerungseffekten – voraussichtlich um ca. 5 % bis 10 % erhöhen. Zudem geht der Vorstand davon aus, dass es gelingen wird, den Personalbestand des Konzerns nach Abschluss der Restrukturierungsmaßnahmen ohne nennenswerte Fluktuation auch im Geschäftsjahr 2014 beizubehalten. Unter diesen Voraussetzungen wird der Konzern 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.

F. Angaben nach § 315 Abs. 2 Nr. 4 und nach § 315 Abs. 4 HGB

Angaben zur Vergütungsstruktur des Vorstands (§ 315 Abs. 2 Nr. 4 HGB)

Die Laufzeit der Vorstandsverträge beträgt in der Regel ein bis drei Jahre. Die Vergütung der Vorstandsmitglieder wird durch den Aufsichtsrat festgelegt. Weitere Angaben zur Vergütungsstruktur sind dem Abschnitt A Ziffer 3.2. dieses Lageberichts und dem Konzernanhang unter Tz. 47 zu entnehmen.

Angaben zur Vergütungsstruktur des Aufsichtsrates (§ 315 Abs. 2 Nr. 4 HGB)

Die Vergütung der Aufsichtsratsmitglieder ist in § 14 der Satzung der IFM AG als Muttergesellschaft des Konzerns bestimmt. Jedes Mitglied des Kontrollgremiums erhält eine jährliche feste Vergütung von T-EUR 27. Der Vorsitzende des Aufsichtsrates erhält das Dreifache und der stellvertretende Vorsitzende das Doppelte der Vergütung der einfachen Aufsichtsratsmitglieder. Zudem erhält der Aufsichtsratsvorsitzende eine monatliche Büropauschale von EUR 500. Mitglieder von Ausschüssen erhalten eine zusätzliche Vergütung in Höhe von T-EUR 3 pro Ausschuss und Jahr; der Vorsitzende eines Ausschusses erhält hiervon jeweils das Doppelte. Darüber hinaus erstattet die Gesellschaft den Aufsichtsratsmitgliedern die auf ihre Vergütungen entfallende Umsatzsteuer sowie die notwendigen Auslagen.

Angaben zur Zusammensetzung des gezeichneten Kapitals (§ 315 Abs. 4 Nr. 1 HGB)

Das Grundkapital der IFM AG per 31. Dezember 2013 betrug EUR 9.525.999 und war eingeteilt in 9.525.999 nennwertlose Stückaktien. Jede Aktie gewährt in der Hauptversammlung ein Stimmrecht. Bis zur nächsten Hauptversammlung kann sich die Zahl der Aktien und der Stimmrechte durch die Ausübung von genehmigtem und/oder bedingtem Kapital verändern.

Angaben zu Beschränkungen der Stimmrechte oder der Aktienübertragung (§ 315 Abs. 4 Nr. 2 HGB)

Dem Vorstand ist nicht bekannt, dass Beschränkungen irgendwelcher Art hinsichtlich der Stimmrechte oder der Übertragung von Aktien der Gesellschaft bestehen. Die norwegische Investorengruppe (bestehend aus Havfonn AS, Skips AS Tudor und Furuholmen Eiendom AS) hat einen Vertrag über eine Verhaltensabstimmung bezüglich der IFM abgeschlossen.

Angaben zu direkten oder indirekten Kapitalbeteiligungen (§ 315 Abs. 4 Nr. 3 HGB)

Zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Lageberichts stellte sich die Aktionärsstruktur der IFM AG nach Erkenntnissen der Gesellschaft wie folgt dar: Es entfallen 48,78 % auf eine norwegische Aktionärsgemeinschaft, bestehend aus Havfonn AS, Skips AS Tudor und Furuholmen Eiendom AS. Ferner sind dem Aufsichtsratsmitglied Herrn Luca Pesarini 11,21 % zuzurechnen.

Angaben zu Inhabern von Aktien mit Sonderrechten (§ 315 Abs. 4 Nr. 4 HGB)

Aktien mit Sonderrechten, die ihrem Inhaber Kontrollbefugnisse verleihen, bestehen nicht.

Angaben zur Art der Stimmrechtskontrolle bei Arbeitnehmerbeteiligungen (§ 315 Abs. 4 Nr. 5 HGB)

Aktien für Arbeitnehmerbeteiligungen, die die Kontrollrechte für den Inhaber beschränken, bestehen nicht.

Angaben zu gesetzlichen Vorschriften und Satzungsbestimmungen über die Ernennung und Abberufung von Vorstandsmitgliedern und über Satzungsänderungen (§ 315 Abs. 4 Nr. 6 HGB)

Die Bestimmungen über die Bestellung und Abberufung der Vorstandsmitglieder richten sich nach dem Aktiengesetz. Sonderregelungen bestehen in der Satzung der Gesellschaft nicht. Die Bestellung und Abberufung obliegt allein dem Aufsichtsrat der IFM AG. Die wiederholte Bestellung oder Verlängerung der Amtszeit ist zulässig. Der Vorstand kann nach § 6 der Satzung aus einem Mitglied oder aus mehreren Mitgliedern bestehen; die Entscheidung darüber obliegt dem Aufsichtsrat.

Die Satzung kann, wie im Aktiengesetz bestimmt, nur durch Beschluss der Hauptversammlung der Gesellschaft geändert werden. Satzungsänderungen werden, wie durch das Aktiengesetz bestimmt, mit Zustimmung von mindestens 75 % des bei der Beschlussfassung anwesenden Grundkapitals beschlossen.

Angaben zu den Befugnissen des Vorstands zur Ausgabe und zum Rückkauf von Aktien (§ 315 Abs. 4 Nr. 7 HGB)

Genehmigtes Kapital

Die IFM Immobilien AG verfügte ursprünglich über ein von der Hauptversammlung 2007 beschlossenes genehmigtes Kapital (Genehmigtes Kapital 2007) in Höhe von EUR 4.250.000, von welchem mit der am 18. Juli 2008 beschlossenen Kapitalerhöhung der Gesellschaft auf EUR 9.349.999 in einem Teilbetrag in Höhe von EUR 849.999 Gebrauch gemacht worden war. Die ordentliche Hauptversammlung vom 24. Mai 2011 hat beschlossen, das verbleibende Genehmigte Kapital 2007 in Höhe von EUR 3.400.001 vollständig aufzuheben und ermächtigte zugleich den Vorstand, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 30. April 2016 das Grundkapital der Gesellschaft einmalig oder mehrfach um bis zu insgesamt T-EUR 4.500 durch Ausgabe von bis zu 4.500.000 neuer, auf den Inhaber lautenden Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen zu erhöhen. Die neuen Aktien sind den Aktionären grundsätzlich zum Bezug anzubieten. Das Bezugsrecht kann in folgenden Fällen ausgeschlossen werden:

Lagebericht der IFM Immobilien AG

Geschäftsjahr 2013 (01.01. – 31.12.2013)

- ▶ für Spitzenbeträge
- ▶ für Kapitalerhöhungen gegen Sacheinlagen zur Gewährung von Aktien zum Zwecke des Erwerbs von Unternehmen, Unternehmensteilen oder Beteiligungen an Unternehmen sowie von Grundstücken, Immobilien oder Anteilen an Grundstücken oder Immobilien;
- ▶ insoweit es erforderlich ist, um den Inhabern bzw. Gläubigern der von der Gesellschaft ausgegebenen Wandelschuldverschreibungen und/oder Optionsscheinen aus Optionsschuldverschreibungen ein Bezugsrecht auf neue Aktien in dem Umfang einzuräumen, wie es ihnen nach Ausübung des Options- bzw. Wandlungsrechts bzw. nach Erfüllung einer Options- bzw. Wandlungspflicht als Aktionär zustehen würde; sowie
- ▶ wenn die Kapitalerhöhung gegen Bareinlagen erfolgt und der auf die neuen Aktien, für die das Bezugsrecht ausgeschlossen wird, insgesamt entfallende anteilige Betrag des Grundkapitals 10% des im Zeitpunkt der Ausgabe der neuen Aktien vorhandenen Grundkapitals nicht übersteigt und der Ausgabebetrag der neuen Aktien den Börsenpreis der bereits börsennotierten Aktien gleicher Gattung und Ausstattung zum Zeitpunkt der endgültigen Festlegung des Ausgabebetrages durch den Vorstand nicht wesentlich im Sinne der §§ 203 Abs. (1) und (2), 186 Abs. (3) Satz 4 AktG unterschreitet.

Im Jahr 2013 wurde das genehmigte Kapital nicht in Anspruch genommen. Zum 31. Dezember 2013 war noch ein Betrag von T-EUR 4.500 ungenutzt.

Aktienoptionsprogramme

- ▶ SOP 2006 A und SOP 2006 B: Mit Beschluss vom 24. April 2006 und durch klarstellenden Beschluss vom 8. Mai 2006 ermächtigte die Hauptversammlung den Aufsichtsrat, nach Eintragung des bedingten Kapitals 2006 in das Handelsregister unverzüglich, jedoch nicht später als bis zum 31. März 2011, im Rahmen des Aktienoptionsplans 2006 A (SOP 2006 A) sowie des Aktienoptionsplans 2006 B (SOP 2006 B) bis zu 120.000 Aktienoptionen mit Bezugsrechten auf Aktien der Gesellschaft mit einer Laufzeit von fünf Jahren an die Mitglieder des Vorstands der IFM AG auszugeben. Jede Aktienoption gewährt das Recht zum Bezug von einer Aktie der IFM Immobilien AG. Ein Bezugsrecht der Aktionäre besteht nicht. Die Aktienoptionen wurden im Jahr 2006 vollständig ausgegeben. Die Optionsrechte sind durch Zeitablauf verfallen. Das bedingte Kapital 2006 wurde gemäß Beschluss der Hauptversammlung vom 15. Mai 2012 vollständig aufgehoben.
- ▶ SOP 2007: Mit Beschluss vom 20. Juli 2007 hat die Hauptversammlung den Aufsichtsrat ermächtigt, nach Eintragung des Bedingten Kapitals 2007 II in das Handelsregister der Gesellschaft im Rahmen des Aktienoptionsplans 2007 bis zu 730.000 Aktienoptionen mit Bezugsrechten auf Aktien der Gesellschaft mit einer Laufzeit von bis zu fünf Jahren an amtierende Mitglieder des Vorstands der IFM AG auszugeben (SOP 2007). Jede Aktienoption gewährt das Recht zum Bezug von einer Aktie der IFM Immobilien AG. Ein Bezugsrecht der Aktionäre besteht nicht. Den genauen Kreis der Berechtigten und den Umfang der ihnen jeweils zum Bezug anzubietenden Aktienoptionen bestimmt allein der Aufsichtsrat. Am 31. Dezember 2010 waren aus diesem Programm in mehreren Tranchen insgesamt 730.000 Optionen ausgegeben. In Folge der Beendigung von Dienstverhältnissen oder durch Zeitablauf sind insgesamt 554.000 Aktienoptionen verfallen. 176.000 Aktienoptionen wurden insgesamt ausgeübt.

Bedingtes Kapital

- ▶ In der Hauptversammlung vom 20. Juli 2007 wurde beschlossen, das Grundkapital der IFM AG um bis zu TEUR 730 durch Ausgabe von bis zu 730.000 Stückaktien zu erhöhen. Das bedingte Kapital 2007 II dient der Sicherung von Bezugsrechten aus Aktienoptionen. In den Geschäftsjahren 2011 und 2012 wurden davon insgesamt 176.000 Optionen ausgeübt. Das im Handelsregister eingetragene Grundkapital wurde entsprechend erhöht. Die noch verbliebenen Aktienoptionen in Höhe von EUR 554.000 sind entweder durch Zeitablauf oder in Folge der Beendigung der Dienstverhältnisse verfallen. Das bedingte Kapital 2007 II war somit aufzuheben. Eine entsprechende Änderung des Handelsregisters ist noch nicht erfolgt.
- ▶ In der Hauptversammlung vom 15. Mai 2012 wurde die Gesellschaft ermächtigt, eigene Aktien bis zu insgesamt EUR 936.459 (10% des Grundkapitals zu diesem Zeitpunkt) zu erwerben. Dabei dürfen auf die aufgrund dieser Ermächtigung erworbenen Aktien zusammen mit anderen Aktien der Gesellschaft, welche die Gesellschaft bereits erworben hat und noch besitzt oder die ihr gemäß den §§ 71 a ff AktG zuzurechnen sind, zu keinem Zeitpunkt mehr als 10 % des Grundkapitals entfallen. Ferner sind die Voraussetzungen des § 71 Abs.2 und 3 zu beachten. Die Ermächtigung kann ganz oder in Teilbeträgen, einmal oder mehrmals ausgeübt werden. Sie gilt bis 14. Mai 2017.

Erwerb eigener Aktien

In der Hauptversammlung vom 15. Mai 2012 wurde die Gesellschaft ermächtigt, eigene Aktien bis zu insgesamt 936.459 Euro (10% des Grundkapitals zu diesem Zeitpunkt) zu erwerben. Dabei dürfen auf die aufgrund dieser Ermächtigung erworbenen Aktien zusammen mit anderen Aktien der Gesellschaft, welche die Gesellschaft bereits erworben hat und noch besitzt oder die ihr gemäß den §§ 71a ff. AktG zuzurechnen sind, zu keinem Zeitpunkt mehr als 10% des Grundkapitals entfallen. Ferner sind die Voraussetzungen des § 71 Abs. 2 und 3 zu beachten. Die Ermächtigung kann ganz oder in Teilbeträgen, einmal oder mehrmals ausgeübt werden. Sie gilt bis zum 14. Mai 2017.

Angaben zu wesentlichen Vereinbarungen, die unter der Bedingung eines Kontrollwechsels infolge eines Übernahmeangebots stehen (§ 315 Abs. 4 Nr. 8 HGB)

Es existieren keine wesentlichen Vereinbarungen, die unter der Bedingung eines Kontrollwechsels infolge eines Übernahmeangebotes stehen.

Angaben zu Entschädigungsvereinbarungen (§ 315 Abs. 4 Nr. 9 HGB)

Es bestehen keine entsprechenden Entschädigungsvereinbarungen.

G. Schlussklärung des Abhängigkeitsberichts der IFM Immobilien AG

Unsere Gesellschaft hat bei den im Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen aufgeführten Rechtsgeschäften nach den Umständen, die uns im Zeitpunkt, in dem die Rechtsgeschäfte vorgenommen wurden, bekannt waren, bei jedem Rechtsgeschäft eine angemessene Gegenleistung erhalten.

Berichtspflichtige Maßnahmen haben im Geschäftsjahr 2013 nicht vorgelegen.

H. Erklärung gem. § 289a HGB

Bezüglich der Erklärung zur Unternehmensführung gem. § 289a HGB verweisen wir auf die Internetseite der Gesellschaft (www.ifm.ag).

I. Zusätzliche Angaben zur Lage der Gesellschaft

1. Allgemeines

Im Geschäftsjahr 2010 wurde der Lagebericht der IFM AG und des IFM-Konzerns nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) erstmalig gemäß den einschlägigen Vorschriften der § 315a HGB i. V. m. § 315 Abs. 3 HGB und den Vorschriften des § 298 Abs. 3 HGB in diesem Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns zusammengefasst. Nachfolgend werden die ergänzenden Angaben zur Lage der IFM AG (Gesellschaft) dargestellt, die in den vorhergehenden Abschnitten dieses „Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns“ nicht ausreichend gewürdigt wurden bzw. aus dem Unterschied der Rechnungslegungsstandards resultieren. Der Abschluss des IFM-Konzerns ist nach den International Financial Reporting Standards (IFRS) und deren Interpretationen, wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind, sowie den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften aufgestellt, wohingegen der Jahresabschluss der IFM AG ausschließlich nach den Vorschriften des HGB, des AktG und den Vorschriften der Satzung aufgestellt wurde. Es wird auch auf die Ausführungen der Gesellschaft im Anhang zum Jahresabschluss auf den 31. Dezember 2013 verwiesen.

Die IFM Immobilien AG finanziert sich insbesondere durch Zinserträge aus Darlehen an Tochterunternehmen und Beteiligungsergebnisse von Tochterunternehmen. Diese Positionen sind somit auch die wesentlichen finanziellen Leistungsindikatoren der Gesellschaft. Wesentliche Risiken für die Gesellschaft und ihren wirtschaftlichen Erfolg bestehen in unmittelbaren oder mittelbaren Auswirkungen von für den Konzern der IFM Immobilien AG relevanten und im Lagebericht des Konzerns beschriebenen Risiken insbesondere dergestalt, dass die Manifestation dieser Risiken dazu führen kann, dass die Gesellschaft Wertberichtigungen beziehungsweise Abschreibungen auf Forderungen oder Beteiligungen vornehmen muss.

2. Vermögenslage

Die Bilanzsumme der IFM Immobilien AG zum 31. Dezember 2013 hat sich im Vergleich zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2012 von T-EUR 103.828 auf T-EUR 111.971 erhöht. Auf der Aktivseite war dies insbesondere dadurch bedingt, dass sich die Forderungen gegen verbundene Unternehmen, die im Wesentlichen Darlehen an Tochterunternehmen der Gesellschaft beinhalten, von T-EUR 56.193 auf T-EUR 61.567 erhöhten und die liquiden Mittel von T-EUR 1.021 auf T-EUR 4.754 anstiegen.

Im Einzelnen hat sich das Umlaufvermögen wie folgt entwickelt:

- ▶ Forderungen gegen verbundene Unternehmen erhöhten sich auf T-EUR 61.567 (Vorjahr: T-EUR 56.193), insbesondere durch Gewährung von Darlehen an Tochtergesellschaften im Zusammenhang mit der Ablösung von Bankdarlehen der Tochtergesellschaften.

- ▶ Sonstige Vermögensgegenstände beliefen sich auf T-EUR 547 (Vorjahr: T-EUR 359); hierin sind vor allem Umsatzsteuererstattungsbeträge für das Jahr 2013 enthalten.
- ▶ Wertpapiere: T-EUR 2.401 (Vorjahr: T-EUR 2.401).
- ▶ Liquide Mittel: T-EUR 4.754 (Vorjahr: T-EUR 1.021).

Das Eigenkapital der Gesellschaft reduzierte sich zum 31. Dezember 2013 um den Jahresfehlbetrag in Höhe von T-EUR 7.893 auf T-EUR 76.873 (31. Dezember 2012: T-EUR 84.766). Die Eigenkapitalquote zum Bilanzstichtag verringerte sich von 81,6 % auf 68,7 %. Die Kapitalrücklage ist gegenüber dem Vorjahr um T-EUR 15.044 auf T-EUR 67.347 verringert. Die Entnahme aus der Kapitalrücklage erfolgte nach § 150 Abs. 4 AktG zum Ausgleich des Verlustvortrages zum 1. Januar 2013 (T-EUR 7.151) sowie des Jahresfehlbetrages des Geschäftsjahres 2013 (T-EUR 7.893).

Der Rückgang der sonstigen Rückstellungen von T-EUR 3.141 auf T-EUR 2.061 ist im Wesentlichen durch den weitgehenden Verbrauch von im Vorjahr gebildeten Rückstellungen für Bonuszahlungen für den Verkauf von „Romeo & Julia“ bedingt, der die neu gebildeten Rückstellungen für Boni, insbesondere im Zusammenhang mit dem Verkauf der Liegenschaft „Zeilgalerie“, überkompensierte.

Die Verbindlichkeiten setzten sich wie folgt zusammen:

- ▶ Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten reduzierten sich von T-EUR 1.351 auf T-EUR 1.350.
- ▶ Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen erhöhten sich auf T-EUR 367 (Vorjahr: T-EUR 50); sie enthalten insbesondere Kosten für Beratungsdienstleistungen und andere Dienstleistungen, die im Zuge von Restrukturierungsmaßnahmen ausgelagert worden sind.
- ▶ Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen erhöhten sich von T-EUR 13.609 im Vorjahr auf nunmehr T-EUR 31.115. Sie enthalten im Wesentlichen Darlehen von Tochtergesellschaften an die IFM Immobilien AG, durch die der Muttergesellschaft freie Liquidität aus Tochtergesellschaften zur Verfügung gestellt wurde.
- ▶ Sonstige Verbindlichkeiten reduzierten sich insbesondere durch Begleichung von Steuerverbindlichkeiten von T-EUR 912 auf T-EUR 202.

3. Ertragslage

Die IFM Immobilien AG beendete das Geschäftsjahr 2013 mit einem Jahresfehlbetrag in Höhe von T-EUR 7.893 (Vorjahresergebnis: T-EUR –4.765). Die Umsatzerlöse reduzierten sich von T-EUR 4.687 auf T-EUR 3.930, was sich vor allem durch geringere Kostenweiterbelastungen an Tochtergesellschaften erklärt.

Der Materialaufwand ging im Geschäftsjahr 2013 auf T-EUR 762 zurück (Vorjahr: T-EUR 819); die Reduzierung steht hier in Zusammenhang mit dem Verkauf des Objekt „Schöne Aussicht“ zum 1. Juli 2013, bei dem es sich um eine im Hinblick auf die Projektentwicklung in Wiesbaden erfolgte Transaktion innerhalb des Konzerns handelte.

Der Personalaufwand reduzierte sich auf T-EUR 1.972 (Vorjahr: T-EUR 3.786), wobei diese Position im Vorjahr in starkem Maße durch Bonuszahlungen im Zusammenhang mit dem seinerzeit erfolgten Verkauf der Liegenschaft „Romeo & Julia“ geprägt war.

Lagebericht der IFM Immobilien AG

Geschäftsjahr 2013 (01.01. – 31.12.2013)

Die Abschreibungen beliefen sich auf T-EUR 49 (Vorjahr: T-EUR 44). Bei den sonstigen betrieblichen Aufwendungen kam es zu einem Anstieg von T-EUR 4.115 auf T-EUR 5.171. Hiervon entfallen T-EUR 2.097 (Vorjahr: T-EUR 1.547) auf Wertberichtigungen, Forderungsverluste und Patronatserklärungen für Tochtergesellschaften; darüber hinaus enthält diese Position vor allem deutlich gestiegene Kosten für Rechtsberatung im Zusammenhang mit den Restrukturierungsmaßnahmen und ferner Kosten für sonstige externe Beratungsleistungen und Büromieten.

Die Zinserträge, bei denen es sich im Wesentlichen um Zinsen für Darlehen der IFM AG an ihre Projektgesellschaften handelt, erhöhten sich entsprechend der Entwicklung der Darlehensvolumina von T-EUR 1.337 auf T-EUR 1.815. Die Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens erhöhten sich auf T-EUR 4.387 (Vorjahr: T-EUR 2.074); sie enthalten vor allem die Abschreibung der Beteiligung an einer Tochtergesellschaft im Zusammenhang mit der Veräußerung des Objekts „Office Tower“. Zinsen und ähnliche Aufwendungen erhöhten sich auf T-EUR 700 (Vorjahr: T-EUR 278); sie entfallen vor allem auf Darlehen verbundener Unternehmen an die Gesellschaft.

Die Aufwendungen aus Verlustübernahme betrugen T-EUR 1.001 (Vorjahr T-EUR 161); hierbei handelt es sich um die Übernahme des Verlustes der IFM Asset Management GmbH im Rahmen des mit der IFM AG bestehenden Gewinnabführungs- und Beherrschungsvertrages, der sich im Zusammenhang mit Restrukturierungsmaßnahmen erhöht hat.

4. Finanzlage

Die IFM Immobilien AG finanzierte sich im Geschäftsjahr 2013 insbesondere aus Zinserträgen von Tochtergesellschaften, Kostenumlagen sowie aus liquiden Mitteln. Zu Beginn des Geschäftsjahres verfügte die Gesellschaft über T-EUR 1.021 an liquiden Mitteln, die sich zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2013 auf T-EUR 4.754 erhöhten.

Darüber hinaus verfügt die Gesellschaft über Wertpapiere des Umlaufvermögens mit einem Buchwert in Höhe von T-EUR 2.401 (Vorjahr: T-EUR 2.401).

Das Fremdkapital erhöhte sich im Berichtsjahr insgesamt von T-EUR 19.062 auf T-EUR 35.098, insbesondere bedingt durch die Erhöhung der Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen von T-EUR 13.609 auf T-EUR 31.115, bei denen es sich in der Regel um Darlehen von Tochtergesellschaften handelt. Der Verschuldungsgrad der Gesellschaft erhöhte sich von 22,5 % im Vorjahr auf 45,7 % zum 31. Dezember 2013.

5. Finanzwirtschaftlicher Ausblick der IFM Immobilien AG

Auch wenn die Prognosen für 2014 von einer Verbesserung des Konjunkturfeldes ausgehen, sind nach wie vor Belastungen in verschiedenen Bereichen der Volkswirtschaft, insbesondere auch in der Immobilienwirtschaft, möglich. Dadurch kann auch die Geschäftsentwicklung der IFM Immobilien AG im Jahr 2014 in wirtschaftlicher sowie in finanzwirtschaftlicher Hinsicht beeinflusst werden.

Das Ergebnis des Geschäftsjahres 2014 wird stark von der zukünftigen wirtschaftlichen Entwicklung, von der Veräußerung weiterer Liegenschaften durch Tochtergesellschaften und dabei entstehende Beteiligungserträge auf Ebene der AG sowie von der Rechtsform der veräußernden Beteiligungsgesellschaften abhängen.

Bezüglich der erwarteten Entwicklung der gesamtwirtschaftlichen und immobilienmarktrelevanten Rahmenbedingungen wird auf die entsprechenden Aussagen im Prognosebericht des Konzerns der IFM Immobilien AG verwiesen.

Im Jahr 2013 war das Ergebnis der IFM Immobilien AG maßgeblich durch Wertberichtigungen von Beteiligungen, Abschreibungen des Firmenwerts der IFM Asset Management GmbH sowie Aufwendungen im Zusammenhang mit Restrukturierungsmaßnahmen geprägt, sodass insgesamt ein Jahresfehlbetrag von T-EUR 7.893 ergab. Die Prognose für das Geschäftsjahr 2014 basiert auf den Annahmen, dass sich die im Jahr 2013 angefallenen einmaligen Belastungen im Zusammenhang mit dem Restrukturierungsprozess 2014 nicht mehr in nennenswerter Weise auswirken werden, dass bei mehreren von Tochtergesellschaften der IFM gehaltenen Liegenschaften Wertzuschreibungen aufgrund höherer Vermietungsstände beziehungsweise realisierter Baumaßnahmen möglich sein werden und dass die Gesellschaft – wie beabsichtigt – im Jahr 2014 weitere Objekte veräußern kann. Der Vorstand geht davon aus, dass Objekte im Rahmen von Asset- oder Sharedeals veräußert und diese Transaktionen auf der Ebene der Gesellschaft zu einem Beteiligungserlös in einer Größenordnung zwischen von T-EUR 4.500 und T-EUR 18.500 führen werden. Zudem wird damit gerechnet, dass, ein Finanzergebnis, in Abhängigkeit von der konzerninternen Finanzpolitik, von rund T-EUR 1.500 bis T-EUR 2.000 erzielt wird. Angesichts der Tatsache, dass das Ergebnis in starkem Maße durch die erwarteten Beteiligungserlöse geprägt sein wird und diese sich in einer relativ großen Spannbreite bewegen können, wird auf eine konkrete Gewinnprognose verzichtet, da diese wenig aussagekräftig wäre. Gleichwohl rechnet der Vorstand damit, nach dem Verlust des Vorjahres 2014 ein positives Ergebnis zu erzielen, das im Wesentlichen von dem Beteiligungs- und Finanzergebnis abhängt.

Heidelberg, 28. März 2014

Volker de Boer
CEO

Jekaterina Schörling
CFO

Thomas Schulze Wischeler
CIO





Konzern-
Abschluss IFRS

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Konzern-Bilanz der IFM Immobilien AG zum 31. Dezember 2013

Aktiva	Anhang	31.12.2013 T-EUR	31.12.2012 T-EUR
Langfristige Vermögenswerte			
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	3000	150.700	256.100
Betriebs- und Geschäftsausstattung	3001	600	466
Geschäfts- oder Firmenwert	3002	0	389
Sonstige immaterielle Vermögenswerte	3003	122	177
Geleistete Anzahlungen	3004	1.963	27
Derivative Finanzinstrumente		55	0
Sonstige langfristige Vermögenswerte	3005	2.498	2.636
Aktive latente Steuern	3006	2.218	3.123
Langfristige Vermögenswerte, gesamt		158.156	262.918
Kurzfristige Vermögenswerte			
Forderungen aus Leistungen	3010	1.514	2.056
Vorräte		9	75
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte und Rechnungsabgrenzungsposten	3011	1.713	267
Steuerforderungen	3012	346	214
Wertpapiere	3013	4.356	3.530
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	3014	6.828	2.753
Kurzfristige Vermögenswerte, gesamt		14.766	8.895
Zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen	3015	99.917	94.709
Summe Aktiva		272.839	366.522

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Konzern-Bilanz der IFM Immobilien AG zum 31. Dezember 2013

Passiva	Anhang	31.12.2013 T-EUR	31.12.2012 T-EUR
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital	3020	9.526	9.526
Kapitalrücklage	3020	65.319	80.363
Sonstige Rücklagen	3021	9.483	8.652
Gewinnrücklagen	3022	34.689	23.234
Konzernaktionären zustehendes Eigenkapital		119.017	121.775
Minderheitenanteile	3023	407	367
Eigenkapital, gesamt		119.424	122.142
Langfristiges Fremdkapital			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3040	79.481	97.512
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	3041	1.065	1.364
Passive latente Steuern	3042	9.803	17.043
Langfristiges Fremdkapital, gesamt		90.349	115.919
Kurzfristiges Fremdkapital			
Steuerrückstellungen	3050	7.051	278
Sonstige Rückstellungen	3051	3.852	3.990
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3052	46.800	116.227
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3053	3.483	2.889
Derivative Finanzinstrumente	3054	0	1.256
Sonstige kurzfristige Verpflichtungen und Rechnungsabgrenzungsposten	3055	1.674	3.821
Kurzfristiges Fremdkapital, gesamt		62.860	128.461
Schulden aus „zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen“	3056	206	0
Summe Passiva		272.839	366.522

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Konzern-Gesamtergebnisrechnung für die Zeit vom 01.01. – 31.12.2013

		1.1. - 31.12.2013	1.1. - 31.12.2012
	Anhang	T-EUR	T-EUR
Gesamterträge vor EBIT	310	27.779	32.982
Gesamtaufwendungen vor EBIT		-26.974	-20.599
1. Mieterträge	311	12.202	15.620
2. Erträge aus der Weiterberechnung von Nebenkosten	311	3.974	4.279
3. Mietaufwendungen	312	-966	-1.015
4. Aufwendungen aus Nebenkosten	312	-6.654	-5.568
5. Sonstige immobilienbezogene Erträge	313	1.314	1.743
6. Sonstige immobilienbezogene Aufwendungen	314	-3.559	-4.665
Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung		6.311	10.394
7. Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien		96.587	0
8. Buchwerte und Aufwendungen aus der Veräußerung von Immobilien		-97.176	0
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	315	-589	0
9. Erträge aus der Marktbewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		9.661	10.609
10. Aufwendungen aus der Marktbewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		-4.745	-224
Ergebnis aus der Marktbewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	316	4.916	10.385
11. Aufwendungen aus der Marktbewertung von "Zur Veräußerung gehaltenen Immobilien"		-2.100	0
Ergebnis aus der Marktbewertung von „Zur Veräußerung gehaltenen Immobilien“	317	-2.100	0
12. Verwaltungsaufwand	318	-4.057	-2.466
13. Personalaufwand	319	-3.076	-5.771
14. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	320	-611	-335
15. Sonstige betriebliche Erträge	321	628	731
16. Sonstige betriebliche Aufwendungen	322	-617	-555
Sonstiges betriebliches Ergebnis		-7.733	-8.396
Ergebnis vor Finanzierungstätigkeit und Steuern (EBIT)		805	12.383
17. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		141	605
18. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-4.332	-7.246
19. Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten		-11	212
Finanzergebnis	323	-4.202	-6.429

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Konzern-Gesamtergebnisrechnung für die Zeit vom 01.01. – 31.12.2013

		1.1. - 31.12.2013	1.1. - 31.12.2012
	Anhang	T-EUR	T-EUR
Ergebnis vor Steuern (EBT) - Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		-3.397	5.954
20. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	324	-152	-1.327
(davon: latente Steuern)		(6.688)	(-1.290)
Konzernjahresergebnis		-3.549	4.627
davon entfallen auf die Minderheiten	325	40	-17
davon entfallen auf die Aktionäre der IFM AG		-3.589	4.644
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)	32	-0,38	0,49
Verwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)	32	-0,38	0,49
Konzernjahresergebnis		-3.549	4.627
Sonstige Gewinne oder Verluste:			
Posten, die anschließend in den Gewinn oder Verlust umgegliedert werden			
21. Cash-Flow-Hedges		1.185	961
22. latente Steuern		-354	-286
Sonstiges Ergebnis, netto		831	675
Konzerngesamtergebnis		-2.718	5.302
davon entfallen auf die Minderheiten		40	-17
davon entfallen auf die Aktionäre der IFM AG		-2.758	5.319

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung zum 31. Dezember 2013

	Gezeichnetes Kapital T-EUR	Rücklagen		
		Kapitalrücklage T-EUR	Sonstige Rücklagen T-EUR	Gewinnrücklage/ Bilanzgewinn T-EUR
Stand 1. Januar 2012	9.365	79.536	7.977	18.590
Kapitalerhöhung durch Aktienoptionen	161	827		
Gesamtergebnis			675	4.644
Stand 31. Dezember 2012	9.526	80.363	8.652	23.234
Stand 1. Januar 2013	9.526	80.363	8.652	23.234
Gesamtergebnis			831	-3.589
Entnahme aus der Kapitalrücklage		-15.044		15.044
Stand 31. Dezember 2013	9.526	65.319	9.483	34.689

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung zum 31. Dezember 2013

	Konzernaktionären zustehendes Eigenkapital T-EUR	Minderheitenanteile T-EUR	Eigenkapital Gesamt T-EUR
Stand 1. Januar 2012	115.468	384	115.852
Kapitalerhöhung durch Aktienoptionen	988	0	988
Gesamtergebnis	5.319	-17	5.302
Stand 31. Dezember 2012	121.775	367	122.142
Stand 1. Januar 2013	121.775	367	122.142
Gesamtergebnis	-2.758	40	-2.718
Entnahme aus der Kapitalrücklage	0	0	0
Stand 31. Dezember 2013	119.017	407	119.424

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Konzern-Kapitalflussrechnung für die Zeit vom 01.01. – 31.12.2013

	1.1. - 31.12.2013	1.1. - 31.12. 2012
	T-EUR	T-EUR
Konzern-Kapitalflussrechnung		
1. Konzernergebnis	-3.549	4.627
2. + Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	611	335
3. -/+ Sonstige zahlungsunwirksame Erträge / Aufwendungen	-1.440	-9.423
4. -/+ Gewinn/Verlust aus Verkäufen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und Gegenständen des Sachanlagevermögens	-1.877	0
5. - Zunahme / +Abnahme der Forderungen aus Leistungen, sonstiger kurz- und langfristiger Vermögenswerte sowie anderer Aktiva	-1.061	2.709
6. - Abnahme / + Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	-3.258	-1.950
7. = Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit (Summe aus 1 bis 6)	-10.574	-3.702
8. - Auszahlungen für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-1.442	-2.060
9. - Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und geleistete Anzahlungen	-1.632	-122
10. + Einzahlungen aus Verkäufen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und Immobilien aus dem Sachanlagevermögen	95.639	0
11. + Einzahlungen aus den Abgängen des Sachanlagevermögens	0	9
12. + Einzahlungen aus der Veräußerung von konsolidierten Unternehmen	2.339	0
13. = Cashflow aus der Investitionstätigkeit (Summe aus 8 bis 12)	94.904	-2.173
14. + Einzahlungen aus der Ausgabe von Aktien	0	988
15. + Einzahlungen aus der Aufnahme von Bankkrediten	36.065	27.044
16. - Auszahlungen aus der Tilgung von Bankkrediten und sonstigen Krediten	-116.234	-21.079
17. - Sonstige Auszahlungen aus der Finanzierungstätigkeit	-137	-399
18. = Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit (Summe aus 14 bis 17)	-80.306	6.554
19. Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds (Summe aus Pos. 7, 13, 18)	4.024	679
20. + Sonstige Veränderungen des Finanzmittelfonds	51	84
21. + Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	2.753	1.990
22. = Finanzmittelfonds am Ende der Periode (Summe aus Pos. 19 bis 21)	6.828	2.753



The image shows the entrance of the ZEIL GALERIE at night. The building has a modern design with a large glass facade. Above the entrance, the name "ZEIL GALERIE" is displayed in large, white, illuminated letters on a dark background. The entrance itself is a wide glass doorway. Inside, an escalator is visible. In the foreground, several people are walking, their figures blurred due to a long exposure, suggesting a busy environment. The ground is a light-colored, polished surface with a dark circular line. The ceiling of the entrance area is dark with several bright, circular spotlights. To the right of the main entrance, there is a glass display case or window.

ZEIL GALERIE

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2013

A Allgemeine Angaben

01 Konzernabschluss der IFM Immobilien AG

Die IFM Immobilien AG (kurz: „IFM AG, oder „Mutterunternehmen“) hat ihren Sitz in Heidelberg. Das Geschäftsjahr 2013 der Konzerngesellschaften mit Ausnahme der Sankthorst Concept Store GmbH i. L. stimmt mit dem Kalenderjahr überein.

Aufstellungsdatum des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2013 ist der 28. März 2014. An diesem Tag wurde der Konzernabschluss vom Vorstand der IFM AG zur Veröffentlichung freigegeben. Der Konzernabschluss wird in Euro (EUR) aufgestellt, wobei alle Zahlenangaben in Tausend Euro (T-EUR) erfolgen.

Die IFM Immobilien AG legt als Mutterunternehmen im Sinne von § 290 HGB ihren Konzernabschluss gemäß § 264 Abs. 3 HGB offen mit befreiender Wirkung für die Offenlegung des Jahresabschlusses der IFM Asset Management GmbH, Heidelberg (Handelsregister Mannheim, HRB 701048).

02 Übereinstimmungserklärung des Vorstands

Die IFM AG erstellt den Konzernabschluss in Übereinstimmung mit den vom International Accounting Standards Board (IASB) veröffentlichten International Financial Reporting Standards (IFRS) und deren Interpretationen, wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind, sowie den ergänzend nach § 315a Abs. 1 Handelsgesetzbuch (HGB) anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften.

Die Anforderungen der von der Europäischen Union verabschiedeten und für das Geschäftsjahr verpflichtend anzuwendenden IFRS wurden vollständig erfüllt und führen zur Vermittlung eines den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns.

Die IFM AG hat folgende neue und überarbeitete Verlautbarungen (Standards und Interpretationen) des IASB im Geschäftsjahr berücksichtigt. Wesentliche Auswirkungen auf den Konzern haben sich jedoch nicht ergeben:

- ▶ IFRS 13, „Bewertung zum beizulegenden Zeitwert“, hat die Verbesserung der Bewertungskontinuität und die Verminderung der Komplexität als Ziel. Es wird beschrieben, wie der beizulegende Zeitwert zu definieren ist, wie die Bewertung bestimmt wird und welche Angaben zu machen sind. Die Vorschriften, die eine Angleichung von IFRS und US GAAP mit sich bringen, erweitern nicht den Anwendungsbereich der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert, sondern erläutern in den Fällen, in denen dies bereits von Standards verlangt oder erlaubt wird, wie der beizulegende Zeitwert anzuwenden ist. Der Konzern bilanziert seine als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien im Einklang mit IAS 40 zum beizulegenden Zeitwert, der unverändert zu Vorjahren auf der Basis von Sachverständigengutachten ermittelt wird. Insbesondere aus dem sich aus IFRS 13 ergebenden Grundprinzip des „Highest and best use“ haben sich für den Konzern keine materiellen Änderungen ergeben. Ergänzende Anhangsangaben im Einklang mit IFRS 13 wurden vorgenommen.

- ▶ IAS 19, „Leistungen an Arbeitnehmer“, wurde im Juni 2011 geändert. Hieraus resultieren Änderungen in der Erfassung und Bewertung des Aufwands für leistungsorientierte Pensionspläne und von Leistungen aus Anlass der Beendigung eines Arbeitsverhältnisses. Die Möglichkeit des Korridoransatzes wird abgeschafft und sämtliche versicherungs-mathematische Gewinne und Verluste sind beim Anfall im sonstigen Ergebnis zu erfassen; nach zu verrechnender Dienstzeitaufwand wird sofort erfasst; der Zinsaufwand und die erwarteten Erträge aus Planvermögen werden netto unter Berücksichtigung des der leistungsorientierten Verpflichtung zugrunde liegenden Zinssatzes ermittelt. Die Änderungen sind für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen, anzuwenden. Diese Vorschrift hat jedoch für den Konzern derzeit keine Relevanz.
- ▶ Änderung zu IFRS 1, „schwerwiegende Hochinflation und Beseitigung fixer Daten für erstmalige Anwender“. Diese Änderungen betreffen spezielle Regelungen für IFRS Erstanwender, die erstmals für Geschäftsjahre die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen, gelten; sie sind allerdings für den IFM Konzern ohne Relevanz. Darüber hinaus wurden im IFRS 1 Änderungen zur Bilanzierung von öffentlichen Darlehen vorgenommen; auch diese Neuregelungen haben keine Relevanz für den Konzern.
- ▶ Änderung zu IAS 12, „Ertragsteuern, Latente Steuern – Realisierung zugrundeliegender Vermögenswerte“: Es wurde ein neuer Absatz 12.51c in den Standard eingefügt, der besagt, dass aktive und passive latente Steuern auf Basis der steuerlichen Konsequenzen des Verkaufs zu bewerten sind, es sei denn, der Bilanzierende erbringt eindeutige Nachweise, dass er den Buchwert des Vermögenswertes vollständig durch Nutzung realisieren will. Der Standard ist für am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnende Berichtsperioden verpflichtend anzuwenden. Eine vorzeitige Anwendung ist zulässig. Die Gesellschaft bildet aktive und passive latente Steuern auf der Basis der steuerlichen Konsequenzen des Verkaufs. Änderungen zur bisherigen Handhabung haben sich hieraus für den Konzern nicht ergeben.
- ▶ Änderung zu IAS 1, „Darstellung des Abschlusses“: gemäß dieser Änderung müssen Unternehmen die im sonstigen Ergebnis ausgewiesenen Posten in solche, die in Folgeperioden in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert (recycled) werden und solche, die nicht „recycled“ werden, unterteilen. Die entsprechenden Posten-bezeichnungen in der Gesamtergebnisrechnung wurden angepasst. Die Änderung ist für am oder nach dem 1. Juli 2012 beginnende Geschäftsjahre verpflichtend anzuwenden und hat für den Konzern keine weitere Relevanz.
- ▶ Änderungen zu IFRS 7, „Finanzinstrumente“: hier wurde die Saldierung von finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Verbindlichkeiten überarbeitet; entsprechende Regelungen wurden in Form von Änderungen des IAS 32, Finanzinstrumente, „Darstellung“ sowie des IFRS 7, Finanzinstrumente, „Angaben“ veröffentlicht. Die Saldierungsangaben sind rückwirkend anzuwenden und treten für Geschäftsjahre in Kraft, die am bzw. nach dem 1. Januar 2013 beginnen. Änderungen für den Konzern aus dieser Vorschrift ergeben sich nicht.
- ▶ IFRIC 20, „Kosten der Abraumbeseitigung während des Abbaubetriebes im Tagebau“ beschäftigt sich mit der Frage des Ansatzes und der Bewertung von während des Abbaubetriebes anfallenden Kosten der Abraumbeseitigung im Tagebau. Dies hat für den IFM Konzern keine Relevanz.

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2013

- ▶ Im Rahmen des „Improvements“ Projektes 2009 – 2011 des IASB wurden Änderungen in verschiedenen Standards vorgenommen. Betroffen ist beispielsweise der Standard IFRS 1 mit klarstellenden Regelungen zur erstmaligen Anwendung der IFRS, der für den Konzern keine Bedeutung hat. Beim Standard IAS 1 wurde eine Klarstellung zu Angabepflichten für Vergleichsinformationen bei der Erstellung einer dritten Bilanz vorgenommen. IAS 16 erfuhr eine Klarstellung zum Ausweis von Ersatzteilen und Wartungsgeräten. IAS 32 wurde präzisiert in Bezug auf die Erfassung von steuerlichen Konsequenzen aus Dividendenzahlungen und Transaktionskosten aus der Ausgabe beziehungsweise dem Rückkauf von Eigenkapitalinstrumenten. Zu IAS 34 „Zwischenberichterstattung“ wurde klargestellt, dass die Angabe von Segmentvermögenswerten und –schulden im Zwischenbericht nur noch unter gewissen Voraussetzungen erforderlich ist. Auch aus diesen Änderungen resultieren keine Auswirkungen auf den Konzern.

Veröffentlichte, aber noch nicht verpflichtend im Geschäftsjahr anzuwendende Standards und Interpretationen sowie deren Änderungen wurden nicht auf freiwilliger Basis frühzeitig angewendet. Bezüglich der schon veröffentlichten, aber noch nicht anzuwendenden Verlautbarungen wurden die Auswirkungen auf den Konzernabschluss der IFM AG noch nicht abschließend ermittelt. Dies sind insbesondere folgende Vorschriften:

- ▶ IFRS 10, „Konzernabschlüsse“, baut auf bestehenden Grundsätzen auf. Im Mittelpunkt von IFRS 10 steht die Einführung eines einheitlichen Konsolidierungsmodells für sämtliche Unternehmen, welches auf die Beherrschung des Tochterunternehmens durch das Mutterunternehmen abstellt. Darüber hinaus enthält der Standard zusätzliche Leitfäden, die bei der Bestimmung, ob eine Beherrschung vorliegt, unterstützen – insbesondere bei schwierigen Fällen. Die Vorschriften sind für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2014 beginnen, anzuwenden. Die erstmalige Anwendung des IFRS 10 hat für den Konzern voraussichtlich keine Auswirkungen.
- ▶ IFRS 11, „Gemeinschaftliche Vereinbarungen“: durch diese Änderung wird die bisherige Möglichkeit der Quotenkonsolidierung von Gemeinschaftsunternehmen abgeschafft. Die zwingende Anwendung der Equity-Methode auf Gemeinschaftsunternehmen erfolgt künftig gemäß den Vorschriften des IAS 28. Der Standard ist erstmals in der ersten Periode eines am oder nach dem 1. Januar 2014 beginnenden Geschäftsjahres anzuwenden. Die erstmalige Anwendung des IFRS 11 hat für den Konzern voraussichtlich keine Auswirkungen.
- ▶ IFRS 12, „Angaben zu Anteilen an Unternehmen“, führt die überarbeiteten Angabepflichten zu IAS 27 bzw. IFRS 10, IAS 31 bzw. IFRS 11 und IAS 28 in einem Standard zusammen. Der Konzern hat die vollen Auswirkungen des IFRS 12 noch nicht ausgewertet und wird IFRS 12 spätestens im Geschäftsjahr, welches am 1. Januar 2014 beginnt, anwenden.
- ▶ IFRS 10, 11 und 12: „Änderung der Übergangsvorschriften“: Es werden unter anderem Erleichterungen gewährt durch Beschränkung der Angabe von angepassten Vergleichszahlen auf die unmittelbar vorangegangene Vergleichsperiode bei Erstanwendung.

- ▶ IAS 27, „Einzelabschlüsse“ wurde in 2011 im Zusammenhang mit dem Erscheinen des neuen Standards IFRS 10, „Konzernabschlüsse“, geändert. Wesentliche Konsolidierungsleitlinien wurden in den neuen Standard übernommen. IAS 27 enthält somit nur noch Vorschriften, die auf separate Einzelabschlüsse anzuwenden sind. Aus diesem Grund wurde der Standard in IAS 27, „Einzelabschlüsse (revised 2011)“ umbenannt. Die neue Fassung des Standards ist erstmals für am oder nach dem 1. Januar 2014 beginnende Geschäftsjahre anzuwenden.
- ▶ IAS 28, „Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen (revised 2011)“: Im Einklang mit den Änderungen des IFRS 11 und der verpflichtenden Anwendung der Equity-Methode auf Gemeinschaftsunternehmen wurde der Standard IAS 28 um entsprechende Regelungen ergänzt und in IAS 28, „Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen (revised 2011)“ umbenannt. Die neue Fassung des Standards ist erstmals für am oder nach dem 1. Januar 2014 beginnende Geschäftsjahre anzuwenden.
- ▶ Änderungen zu IAS 32, „Finanzinstrumente“: Darstellung – Saldierung von finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Schulden. Durch diese Änderungen werden zusätzliche Anwendungsleitlinien für das gegenwärtige Saldierungsmodell nach IAS 32 festgelegt. Eine Saldierung von finanziellen Vermögensgegenständen und finanziellen Verbindlichkeiten ist nur dann zulässig, wenn ein Unternehmen am Abschlussstichtag einen konkreten Rechtsanspruch hat, der nicht von einem Ereignis in der Zukunft abhängen darf und rechtlich durchsetzbar sein muss. Der geänderte Standard ist für Berichtsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2014 beginnen, anwendbar.
- ▶ Änderungen zu IFRS 10, 12 und IAS 27; hierbei handelt es sich um Konsolidierungsausnahmeregelungen für Investmentgesellschaften: Investmentfondsgesellschaften und ähnliche Unternehmen müssen ihre gehaltenen Portfoliounternehmen nicht im Wege der Vollkonsolidierung in den IFRS Konzernabschluss aufnehmen sondern bilanzieren ihren Anteil an dem jeweiligen Unternehmen als Finanzinstrument. Dieser Standard ist für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2014 beginnen.
- ▶ Änderungen zu IAS 36; hier geht es um Angaben zum erzielbaren Betrag in Bezug auf den Nutzungswert (value in use) und den beizulegenden Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten. Dieser Standard ist für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2014 beginnen. Der Konzern wird mögliche Auswirkungen auf die Anhangsangaben hieraus prüfen.
- ▶ Änderungen zu IAS 39: Diese Änderungen führen dazu, dass Derivate trotz einer Novation weiterhin als Sicherungsinstrumente in fortbestehenden Sicherungsbeziehungen designiert bleiben, wenn bestimmte Voraussetzungen erfüllt sind. Dieser Standard ist für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2014 beginnen. Wesentliche Auswirkungen auf den Konzern werden nicht erwartet.

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2013

- ▶ IFRIC 21: Es handelt sich um eine Interpretation zu IAS 37. In IAS 37 werden die Kriterien für den Ansatz von Verbindlichkeiten dargestellt. Ein Kriterium hiervon ist, eine gegenwärtige Verpflichtung, die auf vergangenen Ereignissen beruht (verpflichtendes Ereignis). Es wird klargestellt, dass das verpflichtende Ereignis für den Ansatz einer Schuld die Aktivität ist, die die Zahlung nach der einschlägigen Gesetzgebung auslöst. Diese Interpretation gilt für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2014 beginnen.
- ▶ IFRS 9, „Finanzinstrumente“, befasst sich mit der Klassifizierung, dem Ansatz und der Bewertung von finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Verbindlichkeiten. IFRS 9 wurde im November 2009 sowie Oktober 2010 veröffentlicht. Dieser Standard ersetzt die Abschnitte des IAS 39, „Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung“, die sich mit der Klassifizierung und Bewertung von Finanzinstrumenten befassen. Nach IFRS 9 werden finanzielle Vermögenswerte in zwei Bewertungs-kategorien klassifiziert: diejenigen, die zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, sowie solche, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden. Die Festlegung erfolgt bei erstmaligem Ansatz. Die Einstufung hängt davon ab, wie der Konzern seine Finanzinstrumente verwaltet hat, sowie welche vertraglich vereinbarten Zahlungsflüsse mit den Finanzinstrumenten zusammenhängen. Für finanzielle Verbindlichkeiten wurden die meisten Vorschriften des IAS 39 beibehalten. Die Hauptveränderung liegt darin, dass in den Fällen der Ausübung der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert die Wertveränderungen, die aufgrund des eigenen Unternehmenskredit-risikos entstehen, im sonstigen Ergebnis statt in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst werden, es sei denn, dass dies zu einer unzutreffenden Darstellung führt. Im November 2013 wurde eine überarbeitete Fassung des IFRS 9 veröffentlicht, die nunmehr auch Regelungen für das Hedge Accounting enthält. Ein verpflichtender Erstanwendungszeitpunkt findet sich in der überarbeiteten Fassung des IFRS 9 nicht mehr. Die Übernahme der Regelungen durch die EU („Endorsement“) ist noch nicht erfolgt.

Es gibt keine weiteren Standards oder Interpretationen, die noch nicht verpflichtend anzuwenden sind und die eine wesentliche Auswirkung auf den Konzern haben könnten.

B Zusammenfassung der wesentlichen Rechnungslegungsmethoden

10 Konzernrechnungslegungsmethoden

100 Aufstellungsgrundsätze

Die Gesamtergebnisrechnung des Konzerns ist nach dem Gesamtkostenverfahren in Anlehnung an die Empfehlungen der EPRA (European Public Real Estate Association) erstellt worden. Der Konzernabschluss wurde einheitlich für die hier dargestellten Perioden in Übereinstimmung mit den nachfolgenden Konsolidierungs-, Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen erstellt.

Eine Währungsumrechnung ist nicht zu berücksichtigen, da nur inländische Gesellschaften zum Konsolidierungskreis gehören und Geschäfte nur in EUR abgewickelt werden.

110 Konsolidierungskreis

In den Konzernabschluss werden neben der IFM AG sämtliche nachfolgend aufgeführten Tochterunternehmen einbezogen, die alle ihren Sitz im Inland haben. Tochterunternehmen sind Unternehmen, an denen die IFM AG entweder direkt oder indirekt über mehr als die Hälfte der Stimmrechte verfügt und somit die Kontrolle über die Finanz- und Geschäftspolitik ausübt.

Der Konsolidierungskreis hat sich gegenüber dem Vorjahr folgendermaßen verändert:

Die Gruppe hat ihre Anteile an der IFM Property Projekt Darmstadt GmbH an eine Investorengruppe mit Wirkung zum 1. Oktober 2013 veräußert. Die Gesellschaft wurde im laufenden Geschäftsjahr endkonsolidiert.

Die verbleibenden Konzerngesellschaften werden nachfolgend mit den dazugehörigen Objekten oder Funktionen aufgeführt:

Gesellschaft	Objekt / Funktion
GP Properties GmbH, Heidelberg	„Carré“, Heidelberg
IFM Property Project Frankfurt GmbH & Co. KG, Heidelberg	„westendFirst“, Frankfurt; Verkauf des Objekts im Geschäftsjahr 2010; Gesellschaft besteht weiter
IFM Property Project Frankfurt Verwaltungs GmbH, Heidelberg	Komplementärin der IFM Property Project Frankfurt GmbH & Co. KG, Heidelberg
IFM Property Project Ulmenstraße GmbH, Heidelberg	„Romeo & Julia“, Frankfurt; Verkauf des Objekts im Geschäftsjahr 2013; Gesellschaft besteht weiter
IFM Property Project Mainz GmbH, Heidelberg	„GutenbergPark“, Mainz
IFM Property Project Zimmerstraße GmbH, Heidelberg	„Zimmerstraße/Mauerstraße“, Berlin
IFM Property Project Eschborn GmbH, Heidelberg	„Maxxon“, Eschborn-Süd
IFM Property Project Ulmenstraße U22 GmbH (vormals IFM Property Project Feldbergstraße GmbH), Heidelberg (Objekt: Ulmenstraße 22, ab 2014), Frankfurt	„Feldbergstraße“, Frankfurt; Verkauf des Objekts im Geschäftsjahr 2010; Gesellschaft besteht weiter
NEWCOM Property GmbH & Co. Joint Venture KG, Heidelberg	Bis 1. Oktober Gesellschafterin der IFM Property Project Darmstadt GmbH, Heidelberg;
NEWCOM Property Verwaltungs GmbH, Heidelberg	Komplementärin der NEWCOM Property GmbH & Co. Joint Venture KG, Heidelberg
IFM Property Project Wiesbaden GmbH & Co. KG, Heidelberg	Objekt „Schöne Aussicht“, Wiesbaden; Gesellschafterin der folgenden Objektgesellschaften: - IFM Property Project - Adolfsberg GmbH & Co. KG - Hochhaus GmbH & Co. KG - Sonnenberger Straße 2/2a GmbH & Co. KG - Sonnenberger Straße 2b GmbH & Co. KG - Taunusstraße 1 GmbH & Co. KG - Taunusstraße 3 GmbH & Co. KG

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2013

IFM Property Project IX GmbH, Heidelberg	Komplementärin der IFM Property Project Wiesbaden GmbH & Co. KG, Heidelberg, sowie der nachfolgend aufgeführten einzelnen Projektgesellschaften des Objekts „Kureck“
IFM Property Project Adolfsberg GmbH & Co. KG, Heidelberg	„Kureck“, Wiesbaden
IFM Property Project Hochhaus GmbH & Co. KG, Heidelberg	„Kureck“, Wiesbaden
IFM Property Project Sonnenberger Straße 2/2a GmbH & Co. KG, Heidelberg	„Kureck“, Wiesbaden
IFM Property Project Sonnenberger Straße 2b GmbH & Co. KG, Heidelberg	„Kureck“, Wiesbaden
IFM Property Project Taunusstraße 1 GmbH & Co. KG, Heidelberg	„Kureck“, Wiesbaden
IFM Property Project Taunusstraße 3 GmbH & Co. KG, Heidelberg	„Kureck“, Wiesbaden
IFM Property Project Frankfurt–Zeil Holding GmbH & Co. KG, Heidelberg	Gesellschafterin der IFM Property Project Frankfurt–Zeil GmbH, Heidelberg und der Sankthorst Concept Store GmbH, Heidelberg
IFM Property Project VIII GmbH, Heidelberg	Komplementärin der IFM Property Project Frankfurt–Zeil Holding GmbH & Co. KG, Heidelberg
IFM Property Project Frankfurt–Zeil GmbH, Heidelberg	„Zeilgalerie“, Frankfurt
IFM Asset Management GmbH, Heidelberg	Asset Management
Sankthorst Concept Store GmbH i.L., Heidelberg	Dienstleistungsgesellschaft für die Verwaltung von Einzelhandels-, Gastronomie- und Veranstaltungsflächen; Liquidationsbeschluss im April 2013

Soweit vertragliche Verpflichtungen mit Kreditinstituten bestehen, ist es den Tochtergesellschaften in der Regel nur in eingeschränkter Form möglich, Ausschüttungen oder Kapitalrückzahlungen an die Muttergesellschaft vorzunehmen. Zwischen der IFM Immobilien AG und ihrer 100%-igen Tochtergesellschaft, der IFM Asset Management GmbH, wurde am 22. April 2009 ein Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag abgeschlossen. Hierbei wird die Leitung der IFM Asset Management GmbH der IFM Immobilien AG unterstellt, die ihrerseits Weisungen erteilen kann. Die IFM Asset Management GmbH verpflichtet sich weiterhin, ihren ganzen Gewinn an die IFM AG abzuführen, während diese nach den aktienrechtlichen Regelungen (§ 302 AktG) sich zur Verlustübernahme verpflichtet hat. Der Vertrag ist bis 31. Dezember 2013 fest abgeschlossen. Soweit der Vertrag nicht gekündigt wird verlängert er sich jeweils um ein Jahr.

Eine Liste mit der vollständigen Aufstellung des Anteilsbesitzes der IFM AG befindet sich in Anlage 2 zu diesem Anhang.

120 Konsolidierungsgrundsätze

Im IFM Konzern gelten einheitliche Rechnungslegungsnormen für die Konzerngesellschaften und den Konzernabschluss, die stetig angewendet werden.

Tochterunternehmen werden ab dem Zeitpunkt, an dem die Kontrolle auf den Konzern übergegangen ist, in den Konzernabschluss einbezogen. Die Endkonsolidierung erfolgt zu dem Zeitpunkt, an dem die Kontrolle endet. Die Bilanzierung erworbener Tochterunternehmen erfolgt in Anwendung von IFRS 3 nach der Erwerbsmethode. Die Kapitalkonsolidierung erfolgt durch Verrechnung der Beteiligungsbuchwerte mit dem anteiligen neubewerteten Eigenkapital der Tochterunternehmen zum Zeitpunkt des Erwerbs bzw. ihrer Erstkonsolidierung. Die sich aus der Kapitalkonsolidierung ergebenden aktiven Unterschiedsbeträge werden grundsätzlich entsprechend IFRS 3 als Geschäfts- oder Firmenwerte aktiviert. Negative Unterschiedsbeträge werden nach erneuter Beurteilung der identifizierbaren Vermögenswerte, Schulden und Eventualschulden sofort erfolgswirksam erfasst.

Bei Beteiligungen von weniger als 100 % am Eigenkapital des Tochterunternehmens werden Minderheitenanteile berücksichtigt.

Bei der Bewertung der Vermögenswerte und Schulden zum Zeitwert im Rahmen der Erstkonsolidierung aufgedeckte stille Reserven und Lasten werden in den Folgeperioden entsprechend der Entwicklung der Vermögenswerte und Schulden fortgeführt, abgeschrieben bzw. aufgelöst. Ein derivativer Geschäfts- oder Firmenwert wird der betreffenden zahlungsmittelgenerierenden Einheit zugeordnet und in den Folgeperioden zum Bilanzstichtag auf die Werthaltigkeit überprüft und bei vorliegender Wertminderung außerplanmäßig auf den niedrigeren erzielbaren Betrag abgeschrieben.

Konzerninterne Salden und Transaktionen sowie nicht realisierte Gewinne aus konzerninternen Transaktionen werden bei der Aufstellung des Konzernabschlusses eliminiert. Auf temporäre Unterschiede aus der Konsolidierung werden gemäß IAS 12 erforderliche Steuerabgrenzungen vorgenommen.

Beteiligungen, die im Rahmen der Equity-Methode in den Konzernabschluss einzubeziehen sind, bestehen nicht.

130 Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Im Konzernabschluss wird ein Vermögenswert nur dann aktiviert, wenn eine Ressource in der Verfügungsmacht des Konzerns steht, ein Ergebnis von Ereignissen der Vergangenheit darstellt, es wahrscheinlich ist, dass ein mit dem Posten verknüpfter wirtschaftlicher Nutzen dem Konzern zufließen wird und dessen Anschaffungs- oder Herstellungskosten verlässlich ermittelt werden können. Zusätzlich müssen einzelne, in den Standards genannte Aktivierungsvoraussetzungen erfüllt werden und es dürfen keine Bilanzierungsverbote vorliegen.

Passiviert werden gegenwärtige Verpflichtungen des Konzerns, die aus vergangenen Ereignissen stammen und bei denen es wahrscheinlich ist, dass ein künftiger wirtschaftlicher Nutzen aus dem Konzern abfließen wird, dessen Wert verlässlich ermittelt werden kann.

Für die Bilanzierung und Bewertung der einzelnen Positionen innerhalb der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung werden einheitlich die nachfolgend beschriebenen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze angewendet.

1301 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien werden Immobilien (Grundstücke oder Gebäude – oder Teile von Gebäuden – oder beides), die vom Konzern zur Erzielung von Mieteinnahmen und/oder zum Zwecke der Wertsteigerung gehalten werden (vgl. IAS 40.5), ausgewiesen. Dieser Position werden auch die sich in der Erstellung oder Entwicklung befindlichen Objekte gemäß IAS 40 (rev.) zugerechnet.

Immobilien, die teilweise zur Erzielung von Mieteinnahmen und/oder zum Zwecke der Wertsteigerung und teilweise zur Eigennutzung gehalten werden, werden getrennt bilanziert soweit die Voraussetzungen des IAS 40.10 vorliegen. Andernfalls stellen diese Immobilien nur dann eine Finanzinvestition dar und werden als solche bilanziert, wenn der Anteil, der eigengenutzt oder für Verwaltungszwecke gehalten, wird insgesamt unbedeutend ist.

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden in Übereinstimmung mit IAS 40 mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet. Die Änderungen in den beizulegenden Zeitwerten werden erfolgswirksam erfasst. Ein nach IAS 40 gebotener Ansatz des beizulegenden Zeitwertes für Objekte, die sich in der Entwicklung befinden, wird dann nicht vorgenommen, wenn dieser nicht verlässlich bestimmbar ist. Für sämtliche Immobilien des Konzerns ist zum Jahresende 2013 ein beizulegender Zeitwert verlässlich bestimmbar.

Soweit verfügbar sind für die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts gemäß IFRS 13 aktuelle Preise heranzuziehen. Der beizulegende Zeitwert ist der Preis, den unabhängige Marktteilnehmer unter marktüblichen Bedingungen in einem geordneten Markt zum Bewertungsstichtag beim Verkauf eines Vermögenswertes erhalten würden. Eine Bewertung zum beizulegenden Zeitwert setzt voraus, dass der Verkauf des Vermögenswertes im Hauptmarkt für diesen Vermögenswert erfolgt oder - falls ein solcher nicht verfügbar ist - im vorteilhaftesten Markt für den Vermögenswert erfolgt. Der Hauptmarkt ist der Markt mit dem größten Volumen und der höchsten Aktivität im Hinblick auf Vermögenswerte, zu dem der Konzern Zugang hat. Der beizulegende Zeitwert wird unter Verwendung der gleichen Annahmen und unter Berücksichtigung der gleichen Charakteristika eines Vermögenswertes ermittelt, die unabhängige Marktteilnehmer zugrunde legen würden. Er wird auf der Grundlage der bestmöglichen Nutzung des Vermögenswertes (highest and best use) durch den Marktteilnehmer ermittelt.

Fair Value Hierarchie: Die Bewertungen zum beizulegenden Zeitwert folgen einer dreistufigen Hierarchie: Level 1 Parameter sind notierte Preise für identische Vermögenswerte in aktiven Märkten. Bei Level 2 Parametern handelt es sich um sonstige beobachtbare Faktoren. Level 3 Parameter sind nicht-beobachtbare Eingabeparameter, die weiter entwickelt werden müssen, um die Annahmen von Marktteilnehmern abzubilden, die diese bei der Ermittlung eines angemessenen Preises für den Vermögenswert verwenden würden.

In Anwendung dieser Regelungen wären aktuelle Preise für ähnliche Immobilien auf aktiven Märkten heranzuziehen, die sich am gleichen Ort und im gleichen Zustand befinden und Gegenstand vergleichbarer

Mietverhältnisse sind. Derartige Informationen waren für die Bewertungen der Immobilien nicht vorhanden, weshalb die Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte – unter Anwendung der Level 3 Parameter – mit Hilfe von Immobiliengutachten, die durch öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige auf der Basis der in der Immobilienwertermittlungsverordnung geregelten Ertragswertverfahren erstellt wurden, erfolgte (zu Einzelheiten siehe Tz. 20).

1302 Betriebs- und Geschäftsausstattung

Als Betriebs- und Geschäftsausstattung werden bewegliche und abnutzbare Vermögenswerte des Sachanlagevermögens erfasst, die dem Geschäftsbetrieb dienen und länger als ein Jahr genutzt werden. Die Bewertung erfolgt nach IAS 16 zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um die planmäßigen linearen Abschreibungen. Die Abschreibungen erfolgen vorwiegend über Nutzungsdauern von 3 bis 13 Jahren.

1303 Geschäfts- oder Firmenwert

Ein im Rahmen eines Unternehmenszusammenschlusses erworbener Geschäfts- oder Firmenwert wird der betreffenden zahlungsmittelgenerierenden Einheit zugeordnet und in den Folgeperioden zum Bilanzstichtag und zusätzlich immer dann, wenn Anzeichen dafür vorliegen, dass die zahlungsmittelgenerierende Einheit in ihrem Wert gemindert ist, auf seine Werthaltigkeit überprüft und bei vorliegender Wertminderung außerplanmäßig auf den niedrigeren erzielbaren Betrag abgeschrieben.

Der erzielbare Betrag einer zahlungsmittelgenerierenden Einheit wird anhand ihres beizulegenden Zeitwertes abzüglich Veräußerungskosten ermittelt. Der beizulegende Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten errechnet sich unter Anwendung von Discounted-Cash-Flow-Verfahren, denen vom Management genehmigte Prognosen zugrunde liegen.

1304 Sonstige immaterielle Vermögenswerte

Sonstige immaterielle Vermögenswerte betreffen ausschließlich Vermögenswerte mit bestimmbarer Nutzungsdauern, die mit ihren Anschaffungskosten bewertet und planmäßig über die jeweilige Nutzungsdauer abgeschrieben werden. Die Abschreibungen erfolgen über Nutzungsdauern von 3 bis 8 Jahren.

1305 Zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen

Langfristige Vermögenswerte, die durch Verkauf abgehen sollen, werden im Einklang mit IFRS 5 als „zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen“ in einer separaten Bilanzposition ausgewiesen, wenn die Veräußerung als hoch wahrscheinlich einzuschätzen ist. Soweit es sich um Sachanlagen handelt, sind diese mit dem niedrigeren Wert aus Buchwert vor Umklassifizierung nach den Bestimmungen des IAS 16 und dem beizulegenden Zeitwert abzüglich voraussichtlicher Veräußerungskosten im Zeitpunkt der Umklassifizierung anzusetzen. Eine hierbei anfallende Wertminderung wird erfolgswirksam im Ergebnis der laufenden Geschäftstätigkeit erfasst.

Zur Veräußerung gehaltene Immobilien, die den „Investment Property“ zuzurechnen sind, unterliegen nur hinsichtlich des Ausweises den Vorschriften von IFRS 5 und sind somit ebenfalls in der Position „zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen“ auszuweisen. In Bezug auf die Bewertung findet IFRS 5 explizit keine Anwendung; diese erfolgt weiterhin nach IAS 40.33ff.

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2013

1306 Finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten

Ein Finanzinstrument ist ein Vertrag, der gleichzeitig bei einem Unternehmen zu einem finanziellen Vermögenswert und bei einem anderen Unternehmen zu einer finanziellen Verbindlichkeit oder einem Eigenkapitalinstrument führt.

Finanzielle Vermögenswerte werden bei ihrem erstmaligen Ansatz mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet. Dabei werden bei allen finanziellen Vermögenswerten, die in der Folge nicht erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, die dem Erwerb direkt zurechenbaren Transaktionskosten berücksichtigt.

Die IFM AG klassifiziert ihre finanziellen Vermögenswerte gemäß IAS 32, IAS 39 und IFRS 7 nach folgenden Kategorien:

- ▶ Ausleihungen und Forderungen (loans and receivables, „LAR“) werden im Rahmen der Folgebewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Berücksichtigung von Wertminderungen und unter Anwendung der Effektivzinsmethode bewertet. Sie umfassen nicht-derivative finanzielle Vermögenswerte mit fixen bzw. bestimmbareren Zahlungen, welche nicht an einem aktiven Markt notiert sind, wie z.B. Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente, Forderungen aus Leistungen sowie sonstige finanzielle Vermögenswerte, denen ein vertragliches Recht zum Erhalt von flüssigen Mitteln oder anderen finanziellen Vermögenswerten von einem anderen Unternehmen zugrunde liegt.
- ▶ Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte, die zu Handelszwecken gehalten werden (financial assets at fair value through the profit and loss „HFT“) und deren aus der Folgebewertung resultierende Gewinne oder Verluste erfolgswirksam im Finanzergebnis ausgewiesen werden. Diese umfassen im Wesentlichen derivative Finanzinstrumente und Wertpapiere. Von der Fair-Value-Option wird kein Gebrauch gemacht.
- ▶ Finanzielle Vermögenswerte, die für Sicherungszwecke verwendet werden (derivatives used for hedging). Die aus der Folgebewertung resultierenden Gewinne und Verluste werden erfolgsneutral unter den direkt im Eigenkapital erfassten Erträgen und Aufwendungen, die einen Teil der Gesamtergebnisrechnung darstellen, ausgewiesen.
- ▶ Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte (available-for-sale „AFS“), die mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet werden. Die aus der Folgebewertung resultierenden Gewinne und Verluste werden erfolgsneutral unter den direkt im Eigenkapital erfassten Erträgen und Aufwendungen, die Teil der Gesamtergebnisrechnung darstellen, ausgewiesen. Im vorliegenden Konzernabschluss sind keine finanziellen Vermögenswerte enthalten, die dieser Kategorie zugeordnet sind.

Finanzielle Verbindlichkeiten werden bei ihrem erstmaligen Ansatz mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet. Die dem Erwerb direkt zurechenbaren Transaktionskosten werden bei allen finanziellen Verbindlichkeiten, die in der Folge nicht erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet wurden, angesetzt.

Die IFM AG klassifiziert ihre finanziellen Verbindlichkeiten gemäß IAS 32, IAS 39 und IFRS 7 nach folgenden Kategorien:

- ▶ Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Verbindlichkeiten (liabilities at fair value through the profit and loss „HFT“), deren aus der Folgebewertung resultierende Gewinne und Verluste erfolgswirksam im Finanzergebnis erfasst werden. Diese umfassen im Wesentlichen Derivate.
- ▶ Zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Verbindlichkeiten, die für Sicherungszwecke verwendet werden (derivatives used for hedging), deren Marktwertänderungen erfolgsneutral im Eigenkapital erfasst werden.
- ▶ Übrige finanzielle Verbindlichkeiten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode bewertet werden („AMC“). Diese beinhalten Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und sonstige Verpflichtungen, soweit ihnen vertragliche Verpflichtungen, flüssige Mittel oder einen anderen finanziellen Vermögenswert an ein anderes Unternehmen abzugeben, zugrunde liegen.

Im IFM-Konzern werden im Rahmen der Steuerung des Zinsmanagements derivative Finanzinstrumente wie Zinsswaps, Caps und Floors eingesetzt. Diese werden mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet, der sowohl positiv (finanzieller Vermögenswert) als auch negativ (finanzielle Verbindlichkeit) sein kann.

Sämtliche Zinsswaps sind im laufenden Geschäftsjahr ausgelaufen. Zum Bilanzstichtag besteht ein Sicherungsgeschäft in Form einer abgeschlossenen CAP-Vereinbarung.

Die Bewertung der Zinsswaps erfolgte anhand von Barwertmodellen, Caps und Floors werden mit einem modifizierten Black-Scholes-Modell bewertet. Der Bewertung wurde die Zinsstrukturkurve zum Bilanzstichtag zugrunde gelegt.

Für die Erfassung der Veränderung der beizulegenden Zeitwerte – erfolgswirksame Erfassung oder erfolgsneutrale Erfassung im Eigenkapital – ist entscheidend, ob das derivative Finanzinstrument in eine wirksame Sicherungsbeziehung gemäß IAS 39 (Hedge Accounting) eingebunden ist. Liegt keine wirksame Sicherungsbeziehung gemäß IAS 39 vor, werden die Veränderungen der beizulegenden Zeitwerte erfolgswirksam im Finanzergebnis erfasst.

Die IFM AG wendet die Vorschriften des Hedge Accounting zur Sicherung von künftigen Zahlungsströmen aus variabel verzinslichen Darlehen von Kreditinstituten (Cashflow Hedge) an, soweit alle hierfür notwendigen Voraussetzungen des IAS 39 vorliegen. Insbesondere handelt es sich hierbei um Dokumentations- und Effektivitätsanforderungen. Die Effektivität der nach dem Hedge Accounting bilanzierten derivativen Finanzinstrumente wird gemäß der Critical-Terms-Match-Methode prospektiv beurteilt und retrospektiv mit Hilfe der kumulierten Dollar-Offset-Methode. Weiterhin wurden hier die clean-values unter der Verwendung der Benchmark-Interest-Methode auf Basis eines hypothetischen Derivats verwendet. An Bilanzstichtagen

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2013

bestehende Sicherungsmaßnahmen werden fortlaufend auf ihre Effektivität hin überwacht. Zum 31. Dezember 2013 bestehen keine Derivate mehr, die im Rahmen des Hedge Accounting bilanziert werden.

Liegt ein Cashflow Hedge vor, wird der effektive Teil der Wertänderung des Sicherungsinstruments bis zur Erfassung des Ergebnisses aus dem gesicherten Grundgeschäft erfolgsneutral im Eigenkapital erfasst (Rücklage aus Cashflow Hedge); der ineffektive Teil der Wertänderung des Sicherungsinstruments wird erfolgswirksam erfasst.

Sämtliche bestehenden Cashflow Hedges sind im laufenden Geschäftsjahr ausgelaufen.

Saldierung von Finanzinstrumenten: Finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten werden nur dann saldiert und als Nettobetrag in der Bilanz ausgewiesen, wenn es einen Rechtsanspruch darauf gibt und beabsichtigt ist, den Ausgleich auf Nettobasis herbeizuführen.

1307 Eigenkapital

Das Eigenkapital wird gemäß IAS 32 ausgewiesen. Es beinhaltet das gezeichnete Kapital (Grundkapital), die Kapitalrücklage, sonstige Rücklagen und Gewinnrücklagen. Der Vorstand bzw. Aufsichtsrat wurde außerdem zu folgenden Eigenkapitalmaßnahmen ermächtigt:

- ▶ Genehmigtes Kapital 2011
- ▶ Erwerb und Verwendung eigener Aktien gemäß § 71 Abs. 1 Nr. 8 AktG

Sofern Gesellschafter ein gesetzliches, nicht ausschließbares Kündigungsrecht besitzen (z.B. bei deutschen Personengesellschaften), bedingt dieses Kündigungsrecht nach IAS 32 einen Verbindlichkeitsausweis der im Konzern vorhandenen Minderheitenanteile an den betroffenen Unternehmen. Die Verbindlichkeit wird unter den sonstigen kurzfristigen Verpflichtungen in Höhe des vermutlichen Abfindungsanspruchs ausgewiesen. Der Ansatz erfolgt unabhängig von der Wahrscheinlichkeit der Kündigung. Wertänderungen der Verbindlichkeit werden im sonstigen betrieblichen Ergebnis gezeigt.

1308 Rückstellungen und sonstige nichtfinanzielle Verbindlichkeiten

Rückstellungen werden angesetzt, soweit rechtliche oder faktische Verpflichtungen gegenüber Dritten bestehen, die auf zurückliegenden Geschäftsvorfällen oder Ereignissen beruhen und wahrscheinlich zu Vermögensabflüssen führen, die zuverlässig ermittelbar sind. Sie werden unter Berücksichtigung aller erkennbaren Risiken zum voraussichtlichen Erfüllungsbetrag bewertet.

Als Gegenleistung für zukünftig erbrachte Arbeit werden ausgewählten Mitarbeitern des Unternehmens Wertsteigerungsrechte in Form von virtuellen Aktien der Gesellschaft gewährt, die nur in bar ausgeglichen werden können (sog. Transaktion mit Barausgleich).

Die Kosten, die aufgrund von Transaktionen mit Barausgleich entstehen, werden zunächst unter Anwendung eines Binomialmodells mit dem beizulegenden Zeitwert zum Zeitpunkt ihrer Gewährung bewertet (zu Einzelheiten siehe Tz. 3055). Der beizulegende Zeitwert wird über den Zeitraum bis zum Tag der ersten Ausübungsmöglichkeit erfolgswirksam unter Erfassung einer korrespondierenden Schuld verteilt. Die Schuld wird zu jedem Bilanzstichtag und am Erfüllungstag neu bemessen. Änderungen des beizulegenden Zeitwerts werden erfolgswirksam erfasst. Für Wertsteigerungsrechte, die nicht ausübbar werden, wird kein Aufwand erfasst. Werden die Bedingungen einer Transaktion mit Barausgleich geändert, so werden diese Änderungen im Rahmen der Neubewertung am jeweiligen Bilanzstichtag berücksichtigt. Wird eine Transaktion mit Barausgleich annulliert, wird die entsprechende Schuld erfolgswirksam ausgebucht.

1309 Ertragsrealisierung

Die Mieterträge, die Erträge aus der Weiterberechnung der Nebenkosten und die sonstigen immobilienbezogenen Erträge enthalten alle Erlöse, die aus der typischen Geschäftstätigkeit des Konzerns resultieren. Erlöse aus Nutzungsentgelten werden zeitraumbezogen nach dem Realisationsprinzip in Übereinstimmung mit den zugrunde liegenden Verträgen erfasst.

Mietern gewährte Incentives und von Mietern gewährte Baukostenzuschüsse werden über die Laufzeit des zugrunde liegenden Mietvertrages erfolgswirksam vereinnahmt.

Zinserträge und –aufwendungen werden unter Berücksichtigung des Effektivzinssatzes über die Restlaufzeit realisiert.

13010 Abschreibungen

Die Position beinhaltet die planmäßigen und außerplanmäßigen Abschreibungen auf die immateriellen Vermögenswerte und die Vermögenswerte des Sachanlagevermögens.

Wertminderungsaufwendungen von immateriellen Vermögenswerten und von Vermögenswerten des Sachanlagevermögens werden durch den Vergleich ihres Buchwerts mit dem erzielbaren Betrag ermittelt. An jedem Abschlussstichtag wird überprüft, ob Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass ein Vermögenswert möglicherweise wertgemindert ist. Wenn ein solcher Anhaltspunkt vorliegt, wird der erzielbare Betrag des Vermögenswerts bestimmt und ein evtl. Wertminderungsaufwand erfolgswirksam in der Gesamtergebnisrechnung erfasst.

13011 Ertragsteuern

Die Ertragsteuern umfassen sowohl die tatsächlichen Steuern vom Einkommen und vom Ertrag als auch die latenten Steuern. Die Steuerforderungen und Steuerrückstellungen enthalten Ansprüche und Verpflichtungen für inländische Ertragsteuern, die auf Basis der steuerlichen Vorschriften der betreffenden Gesellschaften berechnet wurden und alle bekannten Sachverhalte berücksichtigen.

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2013

Gemäß IAS 12 werden für temporäre Differenzen zwischen den Wertansätzen in der IFRS – Konzernbilanz und in den Steuerbilanzen sowie für steuerliche Verlustvorträge Abgrenzungen vorgenommen. Die Abgrenzungen erfolgen in Höhe der voraussichtlichen Steuerbelastung bzw. -entlastung nachfolgender Geschäftsjahre auf der Basis der zum Bilanzstichtag geltenden Vorschriften.

Aktive latente Steuern für temporäre Differenzen und steuerliche Verlustvorträge werden angesetzt, soweit es wahrscheinlich ist, dass ein künftiges zu versteuerndes Ergebnis verfügbar sein wird bzw. soweit ausreichende passive latente Steuern vorhanden sind.

Für temporäre Differenzen zwischen dem Nettovermögen in der Konzernbilanz und den steuerlichen Buchwerten von Anteilen an Tochtergesellschaften (outside bases differences) werden passive latente Steuern gebildet, es sei denn, dass der Zeitpunkt der Umkehrung durch den Konzern gesteuert werden kann und es wahrscheinlich ist, dass sich die temporären Differenzen in absehbarer Zeit nicht umkehren.

13012 Leasing

Das wirtschaftliche Eigentum an Leasinggegenständen wird in Übereinstimmung mit IAS 17 demjenigen Vertragspartner zugerechnet, der die wesentlichen Chancen und Risiken aus dem Leasingverhältnis trägt. Trägt der Leasinggeber die wesentlichen Chancen und Risiken (Operating Leasing), wird der Leasinggegenstand vom Leasinggeber in der Bilanz angesetzt. Die Bewertung richtet sich nach den für den Leasinggegenstand einschlägigen Bilanzierungsvorschriften. Beim Leasingnehmer werden die gezahlten Leasingraten erfolgswirksam erfasst.

Trägt der Leasingnehmer die wesentlichen Chancen und Risiken aus dem Leasingverhältnis, wird der Leasinggegenstand vom Leasingnehmer in der Bilanz angesetzt und zeitgleich eine Leasingverbindlichkeit angesetzt. Die Abschreibung des Leasinggegenstandes wird erfolgswirksam erfasst und die Leasingverbindlichkeit in den Folgeperioden nach der Effektivzinsmethode getilgt und fortgeschrieben.

13013 Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Im laufenden Geschäftsjahr wurden keine Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden vorgenommen.

20 Wesentliche Annahmen und Schätzungen

Die Aufstellung des Konzernabschlusses unter Beachtung der IFRS erfordert, dass gemäß IAS 1 Annahmen getroffen und Schätzungen verwendet werden, die sich auf Höhe und Ausweis der bilanzierten Vermögenswerte und Schulden, der Erträge und Aufwendungen sowie der Eventualverbindlichkeiten auswirken.

Die wesentlichen Annahmen und Schätzungen beziehen sich insbesondere auf

- ▶ die Festlegung von konzerneinheitlichen Nutzungsdauern;
- ▶ die Notwendigkeit von außerplanmäßigen Abschreibungen bzw. Wertberichtigungen bei Vermögenswerten, insbesondere bei Geschäfts- oder Firmenwerten, Forderungen sowie aktiven latenten Steuern;

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2013

- ▶ den beizulegenden Zeitwert von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien;
- ▶ die Einschätzung, ob es sich um zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen handelt;
- ▶ den beizulegenden Zeitwert von langfristigem Vermögen das zur Veräußerung bestimmt ist;
- ▶ den beizulegenden Zeitwert von derivativen Finanzinstrumenten;
- ▶ Ansatz und Bewertung der Rückstellungen;
- ▶ Vorliegen der Voraussetzungen für die erweiterte gewerbesteuerliche Grundstückskürzung bei Objektgesellschaften.

Die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von T-EUR 150.700 (Vorjahr: T-EUR 256.100), die im Einklang mit IAS 40 zum beizulegenden Zeitwert bewertet sind, erfolgt durch unabhängige, externe Sachverständige in Form von Bewertungsgutachten. Die Bewertung erfolgt gemäß IFRS 13 dabei unter Berücksichtigung aktueller Marktdaten auf der Basis von Ertragswertverfahren nach der Immobilienwertermittlungsverordnung. Zugrunde liegende Annahmen und Schätzungen betreffen hierbei insbesondere die nachhaltig erzielbaren Jahresroherträge, die Bewirtschaftungskosten sowie die Liegenschaftszinssätze. Noch zu tätigende Investitionskosten sowie Unterschiede der aktuell mietvertraglich erzielbaren Jahresroherträge zu den marktüblich erzielbaren Jahresroherträgen werden über Sonderwerte berücksichtigt. Die zugrunde liegenden Annahmen und Schätzungen können wie die daraus resultierenden beizulegenden Zeitwerte im Zeitablauf starken Schwankungen mit entsprechenden Ergebnisauswirkungen unterliegen. Die Eingangsparameter sind unten in der Tabelle dargestellt. Die Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte wird der Stufe 3 gemäß IFRS 13 zugeordnet. (siehe auch Tz. 43)

In der folgenden Übersicht werden die wesentlichen Annahmen, die der Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte zugrunde liegen, zusammengefasst:

	31.12.2013*		31.12.2012	
	Durchschnitt	Spanne	Durchschnitt	Spanne
Liegenschaftszinssatz in %	5,40	4,50 – 6,75	5,43	4,50 – 6,75
Instandhaltungskosten in % vom Jahresrohmiettertrag	6,00	3,10 – 8,40	5,87	3,10 – 9,03
Verwaltungskosten in % vom Jahresrohmiettertrag	3,31	3,00 – 4,00	3,03	2,00 – 4,00
Restnutzungsdauer in Jahren	40,88	32 – 50	45,81	33 – 56
Mietausfallwagnis in % vom Jahresrohmiettertrag	4,34	3,50 – 5,00	4,08	3,50 – 5,00

*Inkl. Objekt „Zeilgalerie“, das im ersten Quartal 2014 veräußert wird; ohne diese Immobilie ergibt sich eine durchschnittliche Restnutzungsdauer von 43,87 Jahren und eine Spanne von 32 – 50 Jahren

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2013

Als Folge fortschreitender Projektentwicklungen und weiterer Vermarktungserfolge sowie verbesserter Risikoprofile wurden bei einzelnen Objekten im Vergleich zum Vorjahr Liegenschaftszinssätze vermindert und Risikoabschläge nach unten angepasst. Wären die Liegenschaftszinssätze und die Risikoabschläge unverändert zum Vorjahr geblieben, hätten sich insgesamt um rd. 2,3 Mio. EUR (Vorjahr: 13 Mio. EUR) niedrigere beizulegende Zeitwerte der Immobilien ergeben. In 2013 wurden in Höhe von 2,3 Mio. EUR Risikoabschläge betreffend zur Veräußerung vorgesehener Immobilien nach unten angepasst. Daneben wurden auch die weiteren zu Grunde liegenden Annahmen und Schätzungen an die aktuellen Verhältnisse angepasst. Insgesamt ergab sich ein Ergebnis aus der Marktbewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (und zur Veräußerung bestimmten Immobilien) von T-EUR 2.816 (Vorjahr: T-EUR 10.385).

Bei einer Erhöhung bzw. Verminderung der Diskontierungssätze um 0,25 %-Punkte hätten sich zum Bilanzstichtag die beizulegenden Zeitwerte um T-EUR 6.600 (Vorjahr: T-EUR 9.000) vermindert bzw. um T-EUR 7.200 (Vorjahr: T-EUR 9.650) erhöht.

Der Buchwert des zur Veräußerung bestimmten langfristigen Vermögens insgesamt beträgt zum 31. Dezember 2013 T-EUR 99.917 (Vorjahr: T-EUR 94.709).

C Erläuterungen zum Konzernabschluss

30 Erläuterungen zur Konzernbilanz

300 Langfristige Vermögenswerte

3000 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, sowie solche, die sich in der Entwicklung befinden.

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden in Übereinstimmung mit IAS 40 mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet. Die Änderungen in den beizulegenden Zeitwerten werden erfolgswirksam erfasst. Die Zugänge betreffen nachträgliche Anschaffungs- und Herstellungskosten.

Es handelt sich um folgende Objekte:

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2013

	Stand 01/01/2013 T-EUR	Zugänge/ Umbuchungen T-EUR	Änderungen der beizulegenden Zeitwerte T-EUR	Abgänge T-EUR	Umgliederung nach IFRS 5 T-EUR	Stand 31/12/2013 T-EUR
„Das Carré“ Heidelberg	31.500	198	1.302	0	0	33.000
„GutenbergPark“, Mainz	25.700	0	-1.200	0	0	24.500
„Kureck“, Wiesbaden	38.000	617	-117	0	0	38.500
„Office Tower“, Darmstadt	13.000	0	-3.200	-9.800	0	0
„Zeilgalerie“, Frankfurt	75.600	252	2.648	0	-78.500	0
„Maxxon“, Eschborn	54.700	32	-32	0	0	54.700
„Zimmer- / Mauerstraße“, Berlin	17.600	85	5.515	0	-23.200	0
	256.100	1.184	4.916	-9.800	-101.700	150.700

Der beizulegende Zeitwert für die Immobilie „Das Carré“ in Heidelberg hat sich in Folge verbesserter Ertragsaussichten im laufenden Geschäftsjahr erhöht.

Der niedrigere beizulegende Zeitwert des Objekts „GutenbergPark“ resultiert aus einer erhöhten Leerstandsquote zum Stichtag. Neue Mietverträge sind nach dem Abschlussstichtag in Verhandlung.

Der „Office Tower“ Darmstadt ist nicht mehr im Bestand. Die Gesellschaft hat die Anteile an der IFM Property Project Darmstadt GmbH an eine Investorengruppe mit Wirkung zum 1. Oktober 2013 veräußert. Die Endkonsolidierung der Gesellschaft erfolgte zum 1. Oktober 2013.

Für das Objekt „Zeilgalerie“, Frankfurt, wurde Ende August ein Verkaufsvertrag unterzeichnet. Der vertraglich vereinbarte Übergabetag ist der Tag, an welchem der Kaufpreis abzüglich vereinbarter Kaufpreiseinbehalte bezahlt wird. Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgt erst nach dem Stichtag (siehe Tz. 33). Der Ausweis erfolgt entsprechend IFRS 5 unter dem Posten „Zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen“ (siehe Tz. 3015) und wird hier als Abgang dargestellt.

Der beizulegende Zeitwert für das Objekt „Zimmer-/Mauerstraße“, Berlin, wurde im Vergleich zum Bilanzstichtag des vorigen Geschäftsjahres ebenfalls höher angesetzt. Hier spiegelt sich insbesondere die Immobilienmarktentwicklung für Wohnimmobilien in Berlin wider. In Folge eines Ende November unterzeichneten Verkaufsvertrages für die Geschäftsanteile an der IFM Property Project Zimmerstraße GmbH, Heidelberg, wurde die Immobilie als Teil der Abgangsgruppe des Vermögens dieser Gesellschaft gemäß IFRS 5 in den Posten „Zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen“ umgegliedert (siehe Tz. 3015). Nach Zahlung des Kaufpreises gehen die Geschäftsanteile auf die Erwerber über. Dies erfolgt erst nach dem Stichtag. (siehe Tz. 33)

Die Entwicklung der Buchwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in 2012 ergibt sich aus nachstehender Übersicht.

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2013

	Stand 01/01/2012 T-EUR	Zugänge/ Umbuchungen T-EUR	Änderungen der beizulegenden Zeitwerte T-EUR	Umgliederung nach IFRS 5 T-EUR	Stand 31/12/2012 T-EUR
"Das Carré" Heidelberg	31.200	96	204	0	31.500
"GutenbergPark", Mainz	25.800	0	-100	0	25.700
"Kureck", Wiesbaden	38.000	124	-124	0	38.000
"Office Tower", Darmstadt	13.000	0	0	0	13.000
„Romeo & Julia“, Frankfurt	94.300	165	177	-94.642	0
„Zeilgalerie“ Frankfurt	67.500	903	7.197	0	75.600
„Maxxon“, Eschborn	53.000	219	1.481	0	54.700
„Zimmer- / Mauerstraße“, Berlin	16.000	50	1.550	0	17.600
	338.800	1.557	10.385	-94.642	256.100

Sicherheiten auf Grundvermögen bestehen im laufenden Geschäftsjahr in folgendem Umfang:

Das Grundstück in Heidelberg „Das Carré“ ist mit einer Grundschuld in Höhe von nominal T-EUR 24.746 zzgl. 15 % Zinsen jährlich und 10 % einmaliger Nebenleistung zugunsten eines Kreditinstituts belastet.

Das Grundstück in Mainz „GutenbergPark“ ist mit einer Grundschuld in Höhe von nominal T-EUR 16.100 zzgl. 15 % Zinsen jährlich und 5 % einmaliger Nebenleistung zugunsten eines Kreditinstitutes belastet.

Die Grundstücke in Wiesbaden „Kureck“ sind zugunsten eines Kreditinstituts mit einer Gesamtbuchgrundschuld in Höhe von nominal T-EUR 25.923 zuzüglich 18 % Zinsen belastet.

Das Grundstück in Wiesbaden „Schöne Aussicht“ ist mit einer Grundschuld in Höhe von nominal T-EUR 1.350 zzgl. 15 % Zinsen und zzgl. 5 % einmaliger Nebenleistungen zugunsten eines Kreditinstitutes belastet.

Das Grundstück in Frankfurt „Zeilgalerie“ ist mit einer Grundschuld in Höhe von nominal T-EUR 45.000 zzgl. 15 % Zinsen jährlich zugunsten eines Kreditinstitutes belastet. Im Zuge der Veräußerung dieses Grundstücks (siehe Ausweis als zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen) ist der Kredit im Geschäftsjahr 2014 abzulösen und das Grundstück lastenfrei zu stellen.

Das Grundstück in Eschborn „Maxxon“ ist mit einer Grundschuld in Höhe von nominal T-EUR 37.300 zzgl. 18 % Zinsen jährlich zugunsten eines Kreditinstitutes belastet.

Das Grundstück in Berlin „Zimmerstraße 92-93“ ist mit einer Grundschuld in Höhe von nominal T-EUR 10.600 zzgl. 15 % Zinsen und zzgl. 5 % einmaliger Nebenleistung zugunsten eines Kreditinstitutes belastet. Der Kredit wurde Anfang des Geschäftsjahres zurückgeführt. Die Löschung der Grundschuld im Grundbuch erfolgte am 12. Februar 2014.

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2013

Das Grundstück in Berlin „Mauerstraße 82“ ist mit einer Grundschuld in Höhe von nominal T-EUR 3.910 zzgl. 15 % Zinsen und zzgl. 5 % einmaliger Nebenleistungen zugunsten eines Kreditinstitutes belastet. Der Kredit wurde Anfang des Geschäftsjahres zurückgeführt. Die Löschung der Grundschuld im Grundbuch erfolgte am 12. Februar 2014.

Direkt zurechenbare Erträge und Aufwendungen betreffend als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien stellen sich wie folgt dar:

	2013 T-EUR	2012 T-EUR
Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung	17.490	21.642
Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung	-11.179	-11.248
	6.311	10.394

3001 Betriebs- und Geschäftsausstattung

Die Entwicklung der Bilanzposition ist im Konzernanlagespiegel (Anlage 1) dargestellt.

3002 Geschäfts- oder Firmenwert

Ein im Vorjahr mit T-EUR 389 ausgewiesener Geschäfts- oder Firmenwert wurde in Folge der im Konzern durchgeführten Umstrukturierungen im Einklang mit IAS 36 vollumfänglich wertberichtigt. Dieser Wert stammte aus der Übernahme des wesentlichen Teils des Geschäftsbetriebes der IFM Immobilien-Finanz-Management GmbH durch die IFM Asset Management GmbH im Geschäftsjahr 2006. Der Wertminderungsbedarf ergab sich dadurch, dass im Rahmen der Umstrukturierungen wesentliche Teile des Geschäftsbetriebs ausgelagert wurden.

3003 Sonstige immaterielle Vermögenswerte

Unter den sonstigen immateriellen Vermögenswerten werden Software und Lizenzen ausgewiesen, die über 3 - 8 Jahre abgeschrieben werden. Mit der Übernahme des wesentlichen Teils des Geschäftsbetriebes der IFM Immobilien-Finanz-Management GmbH wurde ein vorteilhafter Mietvertrag erworben, der über die Restlaufzeit abgeschrieben wird.

Die Entwicklung der Bilanzposition ist im Konzernanlagespiegel (Anlage 1) dargestellt.

3004 Geleistete Anzahlungen

Für das Objekt „Ulmenstraße 22“, Frankfurt wurde im Dezember 2013 ein Kaufvertrag unterzeichnet. Übergang von Nutzen und Lasten erfolgt nach dem Stichtag (siehe Tz. 33). In diesem Posten sind die von der Gesellschaft geleisteten Anzahlungen auf den Kaufpreis des Objekts „Ulmenstraße 22“ sowie die abgegrenzte Grunderwerbsteuer ausgewiesen.

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2013

3005 Sonstige langfristige Vermögenswerte

Es handelt sich um von den Konzernunternehmen angelegte Festgelder und sonstige Mieteingangskonten in Höhe von insgesamt T-EUR 1.600 (Vorjahr: T-EUR 1.512), Mietkautionen in Höhe von T-EUR 537 (Vorjahr: T-EUR 738) sowie langfristige Abgrenzungen aus der Periodisierung der Mieten und Incentives in Höhe von T-EUR 361 (Vorjahr: T-EUR 386). Aufgrund von Verfügungsbeschränkungen stellen die Festgelder und Mieteingangskonten keine Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente dar. Das im Vorjahr als Sicherheit dienendes Wertpapierdepot wurde im Geschäftsjahr freigegeben und wird dementsprechend im Berichtsjahr unter den Wertpapieren ausgewiesen.

3006 Latente Steuern

Die bilanzierten latenten Steuern gemäß IAS 12 entfallen auf folgende Bilanzposten:

	31.12.2013 T-EUR	31.12.2012 T-EUR
Aktive latente Steuern		
aus Verlustvorträgen	7.730	11.288
Derivative Finanzinstrumente	0	375
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	687	630
Sonstige	333	282
	8.750	12.575
Saldierung mit passiven latenten Steuern	-6.532	-9.452
Bilanzausweis	2.218	3.123
Passive latente Steuern		
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-15.819	-25.984
Sonstige	-516	-511
	-16.335	-26.495
Saldierung mit aktiven latenten Steuern	6.532	9.452
Bilanzausweis	-9.803	-17.043
Saldo latente Steuern	-7.585	-13.920

Die Berechnung der latenten Steuern erfolgte im Geschäftsjahr und im Vorjahr unter Berücksichtigung der aktuell gültigen Steuersätze.

Für Projektkapitalgesellschaften wurde ein Steuersatz für Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag in Höhe von 15,8 % (Vorjahr: 15,8 %) zugrunde gelegt, sofern von der erweiterten gewerbsteuerlichen Grundstücks Kürzung ausgegangen werden kann. Sofern von der erweiterten gewerbsteuerlichen Grundstücks Kürzung nicht ausgegangen werden kann, wurde die Gewerbesteuer unter Berücksichtigung der ortsüblichen Hebesätze in die Berechnung mit einbezogen. Für die Projektpersonengesellschaften wurde die Gewerbesteuer unter Berücksichtigung der ortsüblichen Hebesätze berechnet. Für die IFM AG erfolgte die Berechnung unter Berücksichtigung von Körperschaftsteuer, Solidaritätszuschlag und Gewerbesteuer mit einem Steuersatz von 31,0 % (Vorjahr: 31,0 %). Für den Unterschied zwischen dem Nettovermögen in der Konzernbilanz und den steuerlichen Buchwerten von Anteilen an Tochtergesellschaften wurden mit Ausnahme der „Zimmerstraße / Mauerstraße“ (T-EUR 72) keine latenten Steuern gebildet, da der Konzern den Zeitpunkt der Umkehrung steuern kann und es nicht wahrscheinlich ist, dass sich die temporären Differenzen in absehbarer Zeit umkehren.

Soweit aufgrund vorliegender Planungsrechnungen und steuerlicher Gestaltungsmöglichkeiten davon ausgegangen werden kann, dass die steuerlichen Verlustvträge in zukünftigen Jahren verwendet werden können, wurden hierauf aktive latente Steuern gebildet, auch wenn keine bestehenden zu versteuernden temporären Differenzen vorhanden sind und das Unternehmen in der laufenden und/oder der Vorperiode Verluste erlitten hat. Dies betrifft insbesondere aktive latente Steuern der IFM AG in Höhe von T-EUR 1.791 (Vorjahr: T-EUR 2.334), die im Wesentlichen auf Verlustvträge entfallen, sowie sonstige aktive latente Steuern bei anderen Gesellschaften in Höhe von T-EUR 427 (Vorjahr: T-EUR 789).

Für noch nicht genutzte steuerliche Verlustvträge in Höhe von T-EUR 11.261 (Vorjahr: T-EUR 4.180) betreffend Gewerbesteuer bzw. T-EUR 2.664 (Vorjahr: T-EUR 1.726) betreffend Körperschaftsteuer wurden keine aktiven latenten Steuern angesetzt. Die Verlustvträge verfallen nach derzeitiger Rechtslage im Zeitablauf nicht.

Die Reduzierung der aktiven und der passiven Steuerlatenzen im Berichtsjahr basiert zum einen aus dem Verkauf des Objekts „Romeo & Julia“, wofür neben dem Verbrauch der passiven latenten Steuern auch die Verlustvträge verbraucht werden konnten und entsprechend die aktiven latenten Steuern ergebniswirksam als Steueraufwand ausgebucht wurden. Zum anderen sind die aktiven und passiven latenten Steuern auf den Verlustvortrag und die temporären Differenzen betreffend das Objekt „Zimmerstraße/Mauerstraße“ aufgelöst worden, da nach dem Verkauf der Anteile an der Gesellschaft „IFM PP Zimmerstraße GmbH“ nicht mit einer Steuerschuld auf diese temporären Differenzen zu rechnen ist. Auch kann im Konzern das steuerliche Ergebnis nicht mehr durch den bestehenden Verlustvortrag reduziert werden. Damit handelt es sich nicht mehr um zu versteuernde temporäre Differenzen. Des Weiteren wurden Wertberichtigungen auf Verlustvträge in Höhe von T-EUR 1.624 vorgenommen (siehe Tz. 324).

301 Kurzfristige Vermögenswerte

3010 Forderungen aus Leistungen

Die Forderungen aus Leistungen in Höhe von T-EUR 1.514 (Vorjahr: T-EUR 2.056) betreffen die Forderungen aus Mietverträgen, der Abrechnung von Nebenkosten und für noch nicht abgerechnete Nebenkostenschätzungen sowie der Abgrenzung aus der Periodisierung von Mieterlösen. Die Forderungen sind in der Regel im Rahmen der Darlehensgewährungen an die entsprechenden Kreditinstitute abgetreten.

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2013

Im Geschäftsjahr hat die Gesellschaft rückständige und zahlungsgestörte Forderungen aus Mietverhältnissen in Höhe von T-EUR 524 an eine Forderungsmanagement-Gesellschaft verkauft.

Für einen fest bestimmten Nettoerlös übersteigende Einzahlungen auf die verkauften Forderungen wurde ein Nachbesserungskaufpreis vereinbart. Für diesen finanziellen Vermögenswert wurde gemäß IAS 39.43 ein beizulegender Zeitwert in Höhe von T-EUR 255 ermittelt. Der Ausweis erfolgt unter den sonstigen kurzfristigen Vermögenswerten (siehe Tz. 3011).

Die Fälligkeit der Forderungen aus Leistungen gliedert sich wie folgt:

	31.12.2013 T-EUR	31.12.2012 T-EUR
Abgrenzungen aus der Periodisierung von Mieterlösen	75	54
Weder überfällig noch wertgemindert	77	1.225
Nicht überfällig aber wertgemindert	1.869	375
davon einzelwertberichtigt	-616	-271
Überfällig		
bis zu 1 Monat	13	130
bis zu 3 Monaten	44	48
bis zu einem Jahr	34	575
über ein Jahr	87	360
Davon einzelwertberichtigt		
bis zu einem Jahr	-66	-260
über ein Jahr	-3	-180
	1.514	2.056

Die Gesellschaften des Konzerns haben für das laufende Geschäftsjahr im Rahmen der Risikovorsorge insbesondere im Bereich der Nebenkostenabrechnungen und der Nebenkostenschätzungen die Einzelwertberichtigungen angepasst.

3011 Sonstige kurzfristige Vermögenswerte und Rechnungsabgrenzungsposten

	31.12.2013 T-EUR	31.12.2012 T-EUR
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	1.546	100
Aktive Rechnungsabgrenzungsposten	167	167
	1.713	267

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2013

Die sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte enthalten in Höhe von T-EUR 948 Kaufpreiseinbehalte aus der Veräußerung des Objekts „Romeo & Julia“ im Berichtsjahr, deren Auszahlung im Rahmen der Abwicklung des Kaufvertrags erfolgt. In Höhe von T-EUR 255 ist hier der finanzielle Vermögenswert aus der Besserungsklausel im Rahmen des Verkaufs der Forderungen ausgewiesen. Der Posten enthält außerdem debitorische Kreditoren in Höhe von T-EUR 165 (Vorjahr: T-EUR 13).

3012 Steuerforderungen

Die kurzfristigen Steuerforderungen belaufen sich auf T-EUR 346 (Vorjahr: T-EUR 214). Sie umfassen Umsatzsteuerforderungen in Höhe von T-EUR 324 (Vorjahr: T-EUR 196), Forderungen aus Gewerbesteuer in Höhe von T-EUR 3 (Vorjahr: T-EUR 7) sowie aus Körperschaftsteuer, Zinsabschlagsteuer und Solidaritätszuschlag in Höhe von T-EUR 19 (Vorjahr: T-EUR 11).

3013 Wertpapiere

Der Konzern legt freie Liquidität in Fonds an. Der beizulegende Zeitwert dieser Wertpapiere beträgt zum Bilanzstichtag T-EUR 4.356 (Vorjahr: T-EUR 4.339). Da ein Teil des Kontos im Vorjahr verpfändet war, wurden T-EUR 809 im Vorjahr unter den sonstigen langfristigen Vermögenswerten ausgewiesen. Das Anlageziel des Fonds besteht in der Erwirtschaftung einer überdurchschnittlichen Rendite durch aktives Portfoliomanagement unter Beachtung der Risikostreuung in Euro.

3014 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Der Bilanzausweis betrifft Guthaben bei Kreditinstituten und Kassenbestände in Höhe von insgesamt T-EUR 6.828 (Vorjahr: T-EUR 2.753). Es handelt sich um hochliquide finanzielle Vermögenswerte, über die der Konzern kurzfristig verfügen kann.

3015 Zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen

	01/01/2013	Zugänge	Abgänge	31/12/2013
Zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen	T-EUR	T-EUR	T-EUR	T-EUR
Objekt „Romeo & Julia“	94.643	0	-94.643	0
Betriebs- und Geschäftsausstattung	66	0	-66	0
Gesamt „Romeo & Julia“	94.709	0	-94.709	0
Immobilie „Zeilgalerie“ Frankfurt	0	78.500	0	78.500
Aufwendungen Marktbewertung		-2.100		-2.100
Sonstige kurz- und langfristige Vermögenswerte		257		257
Gesamt „Zeilgalerie“	0	76.657	0	76.657
Objekt „Zimmer- / Mauerstraße“, Berlin	0	23.200	0	23.200
Sonstige kurz- und langfristige Vermögenswerte		60		60
Gesamt „Zimmerstraße/Mauerstraße“	0	23.260	0	23.260
	94.709	99.917	-94.709	99.917

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2013

Für das Objekt „Zeilgalerie“, Frankfurt, wurde Ende August ein Verkaufsvertrag unterzeichnet. Der vertraglich vereinbarte Übergabetag ist der Tag, an welchem der Kaufpreis abzüglich vereinbarter Kaufpreiseinbehalte bezahlt wird. Der wirtschaftliche Übergang erfolgt erst nach dem Stichtag (siehe Tz. 33). Der Ausweis erfolgt entsprechend IFRS 5 unter diesem Posten. Zur Abgangsgruppe gehören auch Mietkautionen aus diesem Objekt in Höhe von T-EUR 86 sowie kurzfristige Forderungen in Höhe von T-EUR 171.

Bankverbindlichkeiten im Zusammenhang mit diesem Objekt in Höhe von T-EUR 43.106 wurden in 2014 im Zuge der Kaufpreiszahlung getilgt.

Für die Geschäftsanteile an der IFM Property Project Zimmerstraße GmbH, Heidelberg, wurde am 22. November 2013 ein Verkaufsvertrag abgeschlossen. Der Übergabestichtag ist nach dem Bilanzstichtag (siehe Tz. 33). Entsprechend werden die vorhandenen Vermögensgegenstände dieser Gesellschaft gemäß IFRS 5 als „Abgangsgruppe“ in den Posten „Zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen“ umgegliedert.

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.

Die im Rahmen des Verkaufs in einer Transaktion mit an den Veräußerer übertragenen Schulden sind unter dem Posten „Schulden aus „Zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen“ unter Tz. 3056 ausgewiesen.

Während des Geschäftsjahres wurden die Anteile an der IFM Property Project Darmstadt GmbH mit Wirkung zum 1. Oktober 2013 an eine Investorengruppe veräußert. Entsprechend sind sämtliche Vermögenswerte und Schulden im Rahmen einer Abgangsgruppe unterjährig aus dem Konzern abgegangen. Aus dem Verkauf resultiert ein Verlust in Höhe von T-EUR 12 (siehe Tz. 315).

Mit der Zahlung des Kaufpreises für die Immobilie Romeo & Julia erfolgte zum 28. Januar 2013 der Übergang von Nutzen und Lasten und damit die Ausbuchung aus diesem Posten.

302 Eigenkapital

Die Veränderung des Konzerneigenkapitals der IFM AG ist in der Eigenkapitalveränderungsrechnung dargestellt (vgl. auch Tz. 34).

3020 Grundkapital und Kapitalrücklage

	Grundkapital T-EUR	Kapitalrücklage T-EUR
Stand 31. Dezember 2011 / 1. Januar 2012	9.365	79.536
Ausgabe von Aktien aus Aktienoptionsplänen	161	827
Stand 31. Dezember 2012 / 1. Januar 2013	9.526	80.363
Entnahme aus der Kapitalrücklage § 150 (4) AktG		-15.044
Stand 31. Dezember 2013	9.526	65.319

a) Grundkapital und Kapitalrücklage:

Die Aktien der IFM AG wurden im Mai 2006 in den Freiverkehr (Entry Standard) der Frankfurter Wertpapierbörse einbezogen. WKN: A0JDU9, ISIN: DE000A0JDU97. Die Aufnahme der Notierung erfolgte am 19. Mai 2006. Am 30. April 2008 wurde der Handel der Aktien der IFM AG am regulierten Markt (Prime Standard) der Frankfurter Wertpapierbörse aufgenommen (Segmentwechsel). Das Grundkapital zum 31. Dezember 2013 beträgt T-EUR 9.526 und besteht aus 9.525.999 nennwertlosen Stückaktien. Die im vorherigen Geschäftsjahr aus dem bedingten Kapital gezeichneten 161.400 Stückaktien resultieren aus der Ausübung von Bezugsrechten auf der Grundlage des damals bestehenden Aktienoptionsplanes. In diesem Zusammenhang wurden 131.400 Stückaktien zum Ausübungspreis von 5,40 Euro und 30.000 Stückaktien zum Ausübungspreis von 9,28 Euro gezeichnet. Der den Nennbetrag von T-EUR 161 übersteigende Betrag von T-EUR 827 wurde der Kapitalrücklage zugeführt. Die Eintragung der Kapitalerhöhung in das Handelsregister erfolgte am 12. Februar 2013.

Die Entnahme aus der Kapitalrücklage der IFM AG erfolgte gemäß § 150 Abs. 4 AktG zum Ausgleich des handelsrechtlichen Verlustvortrags zum 1. Januar 2013 (T-EUR 7.151) und zum Ausgleich des handelsrechtlicher Jahresfehlbetrags des Geschäftsjahres 2013 der IFM AG (T-EUR 7.893).

b) Ermächtigung zum Erwerb und zur Verwendung eigener Aktien gemäß § 71 Abs. 1 Nr. 8 AktG

In der Hauptversammlung vom 15. Mai 2012 wurde die Gesellschaft ermächtigt, eigene Aktien bis zu insgesamt 936.459 Euro (10% des Grundkapitals zu diesem Zeitpunkt) zu erwerben. Dabei dürfen auf die aufgrund dieser Ermächtigung erworbenen Aktien zusammen mit anderen Aktien der Gesellschaft, welche die Gesellschaft bereits erworben hat und noch besitzt oder die ihr gemäß den §§ 71a ff. AktG zuzurechnen sind, zu keinem Zeitpunkt mehr als 10% des Grundkapitals entfallen. Ferner sind die Voraussetzungen des § 71 Abs. 2 und 3 AktG zu beachten. Die Ermächtigung kann ganz oder in Teilbeträgen, einmal oder mehrmals ausgeübt werden. Sie gilt bis zum 14. Mai 2017.

c) Genehmigtes Kapital

In der Hauptversammlung vom 24. Mai 2011 wurde ein genehmigtes Kapital (Genehmigtes Kapital 2011) in Höhe von T-EUR 4.500 geschaffen. Der Vorstand wurde ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 30. April 2016 das Grundkapital der Gesellschaft einmalig oder mehrfach um bis zu insgesamt T-EUR 4.500 durch Ausgabe von bis zu 4.500.000 neuer auf den Inhaber lautende Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen zu erhöhen.

d) Bedingtes Kapital aus Aktienoptionsplänen (Bedingtes Kapital 2007 II)

Bedingtes Kapital 2007 II

In der Hauptversammlung vom 20. Juli 2007 wurde beschlossen, das Grundkapital der IFM AG um bis zu T-EUR 730 durch Ausgabe von bis zu 730.000 Stückaktien zu erhöhen. Im Rahmen eines Aktienoptionsplans 2007 wurden im Geschäftsjahr 2007 292.000 und im Geschäftsjahr 2008 weitere 292.000 Aktienoptionen ausgegeben. Die Ausgabe der letzten Tranche des Aktienoptionsplanes 2007 erfolgte mit Wirkung vom 3. April 2009 („grant date“). Aus diesem Kapital wurden im Geschäftsjahr 2011 und im Vorjahr in Ausübung von Aktienoptionen 14.600 (2011) bzw. 161.400 (2012) neue Stückaktien gezeichnet. Zum Ende des Geschäftsjahres 2012 sind sämtliche Aktienoptionen, die unterjährig nicht ausgeübt waren, entweder durch Zeitablauf oder in Folge der Beendigung

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2013

eines Dienstverhältnisses verfallen. Das im Handelsregister noch eingetragene bedingte Kapital 2007 II beträgt nach teilweiser Ausschöpfung 554.000,00 EUR. Dieses ist in Folge des Wegfalls der Aktienoptionen aufzuheben. Eine entsprechende Änderung des Handelsregisters ist noch nicht erfolgt.

Aus dem Aktienoptionsprogramm ist der IFM Immobilien AG im Gewährungszeitraum 2006 bis 2012 folgender Aufwand entstanden (Stand: Jahresende):

	31.12.2013 T-EUR	31.12.2012 T-EUR
Gesamtaufwand aus eigenkapitalbasierten Vergütungstransaktionen	2.278	2.278
davon für aktienbasierte Vergütungstransaktionen mit Ausgleich durch Eigenkapitalinstrumente	2.278	2.278
Periodenaufwand aus eigenkapitalbasierten Vergütungstransaktionen	0	0

In 2012 wurden letztmals Aktienoptionen ausgeübt.

3021 Sonstige Rücklagen

Die sonstigen Rücklagen in Höhe von T-EUR 9.483 (Vorjahr: T-EUR 8.652) resultieren aus der Einbringung der Anteile an der IFM Property Project Frankfurt GmbH und der GP Properties GmbH in die IFM AG im Jahre 2006. Die Veränderung zum Vorjahr zeigt die Entwicklung der erfolgsneutral im Eigenkapital erfassten Veränderungen der Zeitwerte der derivativen Finanzinstrumente, für welche das Hedge Accounting angewendet wurde. Im laufenden Geschäftsjahr wurden die Zeitwerte aus Cash Flow Hedges abzüglich aktiver latenter Steuern in Höhe von T-EUR 831 (Vorjahr: T-EUR 675) aus den Rücklagen ausgebucht, da der Collar im August 2013 ausgelaufen ist.

3022 Gewinnrücklagen

Die Gewinnrücklagen ermitteln sich wie folgt:

	T-EUR
Gewinnrücklagen 1. Januar 2012	18.590
Konzernjahresüberschuss 2012 ohne Ergebnisanteile Minderheiten	4.644
Gewinnrücklagen 31. Dezember 2012/1. Januar 2013	23.234
Konzernjahresüberschuss 2013 ohne Ergebnisanteile Minderheiten	-3.589
Verrechnung der Entnahme aus der Kapitalrücklage gem § 150 (4) AktG	15.044
Gewinnrücklagen 31. Dezember 2013	34.689

Die Entnahme aus der Kapitalrücklage der IFM AG gemäß § 150 Abs. 4 AktG erfolgte im Berichtsjahr zur Verrechnung des handelsrechtlichen Verlustvortrags und des handelsrechtlicher Jahresfehlbetrags der IFM AG aus dem Berichtsjahr.

3023 Minderheitenanteile

An dem Tochterunternehmen GP Properties GmbH halten fremde Gesellschafter Anteile in Höhe von 5,2 % und an dem Tochterunternehmen Sankthorst Concept Store GmbH i. L. halten fremde Gesellschafter Anteile in Höhe von 30 %. Die ausgewiesenen Minderheitenanteile betreffen die Anteile dieser Gesellschafter an dem Eigenkapital der Gesellschaft.

Weiterhin bestehen Anteile fremder Gesellschafter in Höhe von 5,2 % an der in 2008 von einer GmbH in eine GmbH & Co. KG umgewandelten IFM Property Project Frankfurt GmbH & Co. KG sowie in Höhe von 10,0 % an der NEWCOM Property GmbH & Co. Joint Venture KG. Die an diesen Unternehmen gehaltenen Minderheitenanteile werden nach IAS 32 als Fremdkapital unter den „Sonstigen kurzfristigen Verpflichtungen und Rechnungsabgrenzungsposten“ ausgewiesen.

Anteile fremder Gesellschafter in Höhe von 5,2 % bestehen auch an der in 2008 erworbenen IFM Property Project Frankfurt-Zeil GmbH. Aufgrund eines vertraglich zugesicherten Andienungsrechtes werden auch diese Minderheitenanteile als Fremdkapital ausgewiesen.

Die Minderheitenanteile belaufen sich zum Bilanzstichtag auf T-EUR 407 (Vorjahr: T-EUR 367).

303 Fremdkapital

Das in der Konzernbilanz auf den 31. Dezember 2013 ausgewiesene Fremdkapital setzt sich wie folgt zusammen:

	langfristiges Fremdkapital T-EUR	kurzfristiges Fremdkapital T-EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	79.481	46.800
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	1.065	3.483
Sonstige kurzfristige Verpflichtungen und Rechnungsabgrenzungsposten	0	1.674
Steuerrückstellungen	0	7.051
Sonstige Rückstellungen	0	3.852
Passive latente Steuern	9.803	0
	90.349	62.860

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2013

Das in der Konzernbilanz im Vorjahr ausgewiesene Fremdkapital setzt sich wie folgt zusammen:

	langfristiges Fremdkapital T-EUR	kurzfristiges Fremdkapital T-EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	97.512	116.227
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	1.364	2.889
Derivative Finanzinstrumente	0	1.256
Sonstige kurzfristige Verpflichtungen und Rechnungsabgrenzungsposten	0	3.821
Steuerrückstellungen	0	278
Sonstige Rückstellungen	0	3.990
Passive latente Steuern	17.043	0
	115.919	128.461

Verpflichtungen werden als langfristiges Fremdkapital ausgewiesen, wenn sie nicht gemäß den Kriterien des IAS 1.69 ff. als kurzfristig einzustufen sind. Passive latente Steuern werden unabhängig vom erwarteten Zeitpunkt ihrer Realisierung als langfristig eingestuft.

304 Langfristiges Fremdkapital

3040 Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Die vertragsgemäße Fälligkeit der zum 31. Dezember 2013 bestehenden Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten stellt sich wie folgt dar:

	Gesamt T-EUR	Variabel verzinslich T-EUR	Fest- verzinslich T-EUR
bis 1 Jahr	46.800	45.925	875
1 Jahr bis 2 Jahre	27.892	26.995	897
2 Jahre bis 3 Jahre	51.589	33.570	18.019
3 Jahre bis 4 Jahre	0	0	0
4 Jahre bis 5 Jahre	0	0	0
über 5 Jahre	0	0	0
	126.281	106.490	19.791

Im Zusammenhang mit der Veräußerung der Immobilie „Romeo & Julia“ wurden in 2013 Darlehen im Gesamtbetrag von T-EUR 55.000 aus dem Kaufpreis für diese Immobilie zurückgeführt.

Im Rahmen des Verkaufs der Anteile an der IFM Property Project Darmstadt GmbH wurden Kredite in Höhe von T-EUR 7.334 vom Käufer übernommen.

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2013

Für die IFM Property Project Eschborn GmbH wurde im Dezember 2012 ein neuer Darlehensvertrag in Höhe von T-EUR 36.500 abgeschlossen. Das Darlehen wurde im Berichtsjahr abgerufen und diente zur Umschuldung durch ein anderes Kreditinstitut.

Durch den Verkauf des Objekt „Zeigalerie“ werden im Folgejahr Darlehen in Höhe von T-EUR 43.106 aus dem Kaufpreis für diese Immobilie zurückgeführt.

Zudem wurden die Darlehen der IFM Property Project Mainz GmbH und IFM Property Project Wiesbaden GmbH & Co. KG prolongiert.

Die Aufteilung der Verbindlichkeiten in kurz- und langfristig erfolgt auf der Basis der vertraglichen Regelungen in den Kreditverträgen. Gemäß IAS 1.69 werden die Verbindlichkeiten als kurzfristig ausgewiesen, wenn die Erfüllung der Schuld innerhalb von 12 Monaten nach dem Bilanzstichtag erwartet wird oder kein uneingeschränktes Recht besteht, die Erfüllung der Schuld um mindestens 12 Monate nach dem Bilanzstichtag zu verschieben.

Die vertragsgemäße Fälligkeit der zum 31. Dezember 2012 bestehenden Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten stellt sich wie folgt dar:

	Gesamt T-EUR	Variabel verzinslich T-EUR	Fest- verzinslich T-EUR
bis 1 Jahr	116.227	115.370	857
1 Jahr bis 2 Jahre	2.456	1.580	876
2 Jahre bis 3 Jahre	2.659	1.764	895
3 Jahre bis 4 Jahre	52.065	34.046	18.019
4 Jahre bis 5 Jahre	900	900	0
über 5 Jahre	39.432	39.432	0
	213.739	193.092	20.647

Bei den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten handelt es sich größtenteils um von verschiedenen Kreditinstituten gewährte Immobiliendarlehen. Die Darlehen sind in der Regel variabel verzinslich. Der gewichtete Zinssatz unter Betrachtung von Zinssicherungsgeschäften für die gesamten Darlehen beläuft sich unter Berücksichtigung der Verhältnisse zum Bilanzstichtag auf 2,96 % (Vorjahr: 2,55 %). Der gewichtete Zinssatz für die festverzinslichen Darlehen beläuft sich zum Bilanzstichtag auf 2,23 % (Vorjahr 2,23 %).

Die Verzinsung der variabel verzinslichen Darlehen erfolgt auf Basis des 4- bis 6-Monats-EURIBOR oder des 3-Monats-EURIBOR zzgl. einer jeweils vertraglich vereinbarten Marge. Im Zuge der Darlehensgewährungen wurden in einigen Fällen Zinssicherungsvereinbarungen (Swaps, Collars, Caps oder Floors) mit unterschiedlicher Effektivität abgeschlossen. Zum Stichtag bestand nur noch eine Zinssicherung durch einen Cap.

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2013

Die Grundpfandrechte werden in Tz. 3000 beschrieben. Die Immobiliendarlehen sind wie auch bereits im Vorjahr in vollem Umfang durch Grundpfandrechte besichert. Darüber hinaus sind in der Regel zur Besicherung der gewährten Darlehen Forderungen aus den Mietverträgen sowie Ansprüche aus im Rahmen der Darlehensgewährung abgeschlossenen Zinssicherungsvereinbarungen abgetreten. Weiter sind zur Sicherung der Darlehen die Kaufpreiszahlungsansprüche gegen künftige Erwerber in der Regel abgetreten und in einzelnen Fällen Kontoguthaben zugunsten der darlehensgewährenden Bank verpfändet.

3041 Sonstige langfristige Verbindlichkeiten

In den übrigen sonstigen langfristigen Verpflichtungen sind die erhaltenen Kautionen in Höhe von T-EUR 578 (Vorjahr: T-EUR 764) enthalten und die Baukostenzuschüsse mit deren langfristigem Anteil ausgewiesen in Höhe von T-EUR 487 (T-EUR 600).

3042 Passive latente Steuern

Die passiven latenten Steuern resultieren im Wesentlichen aus der Marktbewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Für weitere Informationen hierzu wird auf die Erläuterungen zu den latenten Steuern in Tz. 3006 verwiesen.

305 Kurzfristiges Fremdkapital

3050 Steuerrückstellungen

Die Steuerrückstellungen in Höhe von T-EUR 7.051 (Vorjahr: T-EUR 278) betreffen Gewerbesteuer mit T-EUR 3.431 (Vorjahr: T-EUR 197), Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag mit T-EUR 3.540 (Vorjahr: T-EUR 0) und Grunderwerbsteuer in Höhe von T-EUR 80 (Vorjahr: T-EUR 80).

3051 Sonstige Rückstellungen

Unter den sonstigen Rückstellungen werden Verpflichtungen aus Bonusvereinbarungen gegenüber dem Vorstand in Höhe von T-EUR 969, Drohverlustrückstellungen aus schwebenden Dauerschuldverhältnissen in Höhe von T-EUR 598 (Vorjahr: T-EUR 763) und Rückstellungen für Nebenkostenschätzungen in Höhe von T-EUR 208 (Vorjahr: T-EUR 570) ausgewiesen. Die restlichen Rückstellungen betreffen im Wesentlichen Abgrenzungen für bereits erbrachte Bauleistungen. Die sonstigen Rückstellungen sind innerhalb von 12 Monaten fällig.

3052 Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Erläuterungen hierzu finden sich in Tz. 3040.

3053 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Als Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen werden in Höhe von T EUR 3.483 (Vorjahr: T-EUR 2.889) insbesondere in Rechnung gestellte und noch zu leistende Zahlungen für Bauleistungen und Leistungen im Rahmen der Immobilienbewirtschaftung ausgewiesen. Die Erhöhung resultiert im Wesentlichen aus noch nicht beglichenen Verbindlichkeiten bei der IFM AG für von externen Dienstleistern erbrachte Buchführungsleistungen in Höhe von T-EUR 352.

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2013

3054 Derivative Finanzinstrumente

Der Vorjahresausweis betrifft im Anwendungsbereich des IAS 39 Zinssatzvereinbarungen zur Absicherung gegen Zinsänderungsrisiken aus bestehenden Darlehensverträgen mit variabler Verzinsung auf Basis des EURIBOR mit einem negativen beizulegenden Zeitwert.

Die derivativen Finanzinstrumente, die nicht zu spekulativen Zwecken, sondern zur wirtschaftlichen Sicherung (auch wenn die Voraussetzungen des Hedge Accounting nicht vorliegen) gehalten werden, sind im Berichtsjahr alle ausgelaufen.

Es handelt sich im Vorjahr um zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Verbindlichkeiten gemäß nachfolgender Aufstellung:

Art	Konzerngesellschaft	Fair Value in T-EUR	Durchschnittlicher Bezugsbetrag in T-EUR
Collar	IFM Property Project Frankfurt-Zeil GmbH	-1.185	41.000
Collar	IFM Property Project Frankfurt-Zeil GmbH	-71	2.600
Summe		-1.256	

3055 Sonstige kurzfristige Verpflichtungen und Rechnungsabgrenzungsposten

Die Bilanzposition setzt sich wie folgt zusammen:

	31.12.2013 T-EUR	31.12.2012 T-EUR
Grunderwerbsteuer	633	0
Passive Rechnungsabgrenzungsposten	272	284
Andienungsrecht Minderheitsgesellschafter	250	250
Kreditorische Debitoren	235	57
Verbindlichkeiten aus der Aufsichtsratsvergütung	146	259
Verbindlichkeit aus dem anteilsbasierten Mitarbeitervergütungsprogramm	67	111
Verbindlichkeiten aus Lohn- und Gehalt	40	2.251
Verbindlichkeiten aus Umsatzsteuer	5	347
Nettovermögen der Minderheitsgesellschafter	3	185
Übrige	23	77
Summe	1.674	3.821

Mit Unterzeichnung des Kaufvertrags entstand die Grunderwerbsteuer für die Liegenschaft Ulmenstraße 22, Frankfurt.

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2013

Als Nettovermögen der Minderheitsgesellschafter werden die Anteile von fremden Dritten an Personengesellschaften ausgewiesen, die als Fremdkapital zu klassifizieren sind.

Im Geschäftsjahr 2010 hat die Gesellschaft einen Plan zur Ausgabe virtueller Mitarbeiteraktien beschlossen und an die Mitarbeiter kommuniziert. Die Berechtigten erhalten zum Zeitpunkt der Ausübung der virtuellen Aktien eine an die Wertentwicklung der Aktien gekoppelte Barzahlung. Die entsprechenden Aktien wurden von der Gesellschaft im Januar 2011 in ein Depot eingebracht. Ein Anspruch auf Lieferung von Aktien der Gesellschaft besteht nicht. Im Geschäftsjahr 2011 wurden weitere Wertsteigerungsrechte ausgegeben. In den Jahren 2012 und 2013 wurden keine weiteren virtuellen Aktien gewährt. Der virtuelle Aktienplan stellt eine anteilsbasierte Vergütung mit Barausgleich dar. Im aktuellen Geschäftsjahr kam es zu keinen Aufhebungen oder Änderungen dieses Planes.

Die virtuellen Aktien unterliegen folgenden Bedingungen:

- ▶ Der Auszahlungsbetrag entspricht dem Marktwert der Aktien des jeweiligen Depots.
- ▶ Die Ausübung der virtuellen Aktien ist nach einer Wartefrist von 3 Jahren möglich. Die Laufzeit des Programms ist zeitlich unbefristet. Für die im Jahre 2010 gewährten Wertsteigerungsrechte wurde eine Ausübung zum 31.12.2014 und für die im Jahre 2011 gewährten Wertsteigerungsrechte zum 05.08.2014 angenommen.
- ▶ Scheidet der Mitarbeiter vor Ablauf der Wartefrist von 3 Jahren aus dem Unternehmen aus verliert er den Anspruch auf Ausübung der Optionen, unabhängig vom Grund des Ausscheidens. Nach Ablauf der Wartefrist von 3 Jahren sind die virtuellen Aktien unverfallbar.
- ▶ Die Barzahlung erfolgt netto in Höhe des vollen Depotwertes. Die im Zusammenhang mit der Barzahlung anfallenden Steuern und Sozialabgaben werden vom Unternehmen geleistet.

Die virtuellen Aktien haben sich im Geschäftsjahr 2013 wie folgt entwickelt:

	2013	2012
Zu Beginn der Berichtsperiode ausstehende virtuelle Aktien	8.090	13.390
In der Berichtsperiode gewährte virtuelle Aktien	0	0
In der Berichtsperiode verwirkte virtuelle Aktien	4.800	5.300
In der Berichtsperiode ausgeübte virtuelle Aktien	100	0
In der Berichtsperiode verfallene virtuelle Aktien	0	0
Am Ende der Berichtsperiode ausstehende virtuelle Aktien	3.190	8.090
Am Ende der Berichtsperiode ausübbarer virtuelle Aktien	2.290	0

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2013

Die gewichtete durchschnittliche erwartete Restlaufzeit für die im Jahre 2010 gewährten Wertsteigerungsrechte beträgt 1,0 Jahre und für die im Jahre 2011 gewährten 0,6 Jahre.

Der beizulegende Zeitwert der virtuellen Aktien wird unter Anwendung eines Binomialmodells unter Berücksichtigung der Bedingungen, zu denen die Instrumente gewährt wurden, ermittelt. Der Aufwand für die erhaltenen Leistungen respektive einer Schuld zur Abgeltung dieser Leistungen wird über den Erdienungszeitraum erfasst. Die Schuld wird zu jedem Berichtsstichtag und am Erfüllungstag neu bemessen. Änderungen des beizulegenden Zeitwerts werden erfolgswirksam erfasst.

Für die Bewertung zum 31. Dezember 2013 wurden folgende Parameter zugrunde gelegt:

Parameter	31.12.2013	31.12.2012
Dividendenrendite (%)	0,00	0,00
Erwartete Volatilität (%)	22,15 %-22,36 %	26,61 %-29,67 %
Risikoloser Zinssatz (%)	0,13 %-0,15 %	0,02 %
Erwartete Laufzeit (Jahre)	0,6 Jahre-1,0 Jahre	0,9 Jahre-1,6 Jahre
Aktienkurs am Bewertungsstichtag (EUR)	10,28	11,20
Angewandtes Modell	Binomial	Binomial

Der erwarteten Volatilität liegt die Annahme zugrunde, dass von der historischen Volatilität über einen der erwarteten Laufzeit der Wertsteigerungsrechte entsprechenden Zeitraum auf künftige Trends geschlossen werden kann, sodass die tatsächlich eintretende Volatilität von den getroffenen Annahmen abweichen kann.

Die risikolosen Zinssätze wurden vom Markt abgeleitet mit einer Restlaufzeit, die der erwarteten Laufzeit der zu bewertenden Option entspricht.

Die im Zusammenhang mit der Barzahlung erwarteten Steuern und Sozialabgaben, die vom Unternehmen geleistet werden, entsprechen im Durchschnitt 110% des Auszahlungsbetrages an die Mitarbeiter. Die Steuern und Sozialabgaben werden analog den Regelungen des IFRS 2 für anteilsbasierte Vergütungen mit Barausgleich als Personalaufwand mit einer korrespondierenden Schuld erfasst.

Der erfasste Personalaufwand für während des Geschäftsjahres erhaltene Leistungen beträgt T-EUR 28 (Vorjahr: T-EUR 48).

Zum 31. Dezember 2013 beträgt der Buchwert der Schuld aus den virtuellen Aktien T-EUR 67 (Vorjahr: T-EUR 111).

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2013

3056 Schulden aus „Zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen“

Unter diesem Posten werden jene Schulden ausgewiesen, die gemeinsam in einer Transaktion mit den Vermögenswerten gemäß IFRS 5 aus dem Konzern innerhalb eines Jahres abgehen.

Im Berichtsjahr erfolgten die Umgliederungen gemäß IFRS 5 für die zur Veräußerung bestimmten Vermögenswerte aus dem Kaufvertrag für die Objekte „Zeilgalerie“, Frankfurt und „Zimmerstraße/Mauerstraße“, Berlin (siehe Tz. 3015). Die entsprechenden Schulden in Höhe von T-EUR 206 betreffen Mietkautionen (T-EUR 92), Rückstellungen (T-EUR 92) und sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten in Höhe von T-EUR 22.

306 Leasing

3060 Operating Leasing (Konzern als Leasinggeber)

Aus der Vermietung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien erzielt der Konzern den größten Anteil seiner Mieterträge, Erträge aus der Weiterberechnung von Nebenkosten und sonstige immobilienbezogene Erträge. Die von den Konzernunternehmen abgeschlossenen Mietverträge werden als Operating Leasing gemäß IAS 17 eingestuft.

Im Rahmen von Operating Leasing Verträgen werden die fertiggestellten und als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien mit einem Buchwert in Höhe von T-EUR 150.700 (Vorjahr: T-EUR 256.100) vermietet. Es bestehen sowohl Mietverhältnisse mit gewerblichen als auch mit nicht-gewerblichen Mietern in unterschiedlichster Ausgestaltung und mit unterschiedlichen Laufzeiten. In einigen Fällen bestehen seitens der Mieter Verlängerungsoptionen, Kaufoptionen bestehen nicht. Die Verlängerungsoptionen enthalten in der Regel Preisanpassungsvereinbarungen in Form von marktüblichen Wertsicherungsklauseln.

Die Mindestleasingeinzahlungen aus Operating-Leasing-Vereinbarungen stellen sich wie folgt dar:

	31.12.2013 T-EUR	31.12.2012 T-EUR
bis 1 Jahr	7.484	11.163
1 Jahr bis 5 Jahre	15.243	26.951
größer als 5 Jahre	12.853	23.869
	35.580	61.983

Die Mindestleasingeinzahlungen enthalten die vertraglich vereinbarten Nettomieten bis zum vereinbarten Vertragsende, unabhängig davon, ob mit einer Inanspruchnahme einer Mietverlängerungsoption gerechnet werden kann oder bis zum frühestmöglichen Kündigungszeitpunkt bei unbefristeten Mietverträgen. Bedingte Mietzahlungen sind nicht angefallen.

Hierbei wurde der Verkauf der Objekte „Zeilgalerie“ und „Zimmerstraße“ bereits berücksichtigt.

3061 Operating Leasing (Konzern als Leasingnehmer)

Leasingverhältnisse, bei denen ein wesentlicher Anteil an Risiken und Chancen, die mit dem Eigentum am Leasingobjekt verbunden sind, beim Leasinggeber verbleibt, werden als Operating Leasing Verhältnisse klassifiziert. Im Zusammenhang mit einem Operating Leasing Verhältnis geleistete Zahlungen werden über die Dauer des Leasingverhältnisses in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Dabei betragen die Verpflichtungen aus dem Sale-and-Lease-back-Geschäft aus dem Verkauf der Ulmenstraße 22 in 2010 für ein Jahr T-EUR 718 (Vorjahr: T EUR 686) und für zwei bis fünf Jahre T-EUR 778 (Vorjahr: T-EUR 1.497). Der Mietvertrag wurde bis zum 31. Januar 2016 abgeschlossen. Bei der Ermittlung der Angaben wurde der wirtschaftliche Übergang des Objekts in 2014 noch nicht berücksichtigt. Aus der Untervermietung werden Mieteinnahmen in Höhe von jährlich T-EUR 487 (Vorjahr: T-EUR 478) erzielt.

Für einen Teil der Mietfläche in dem veräußerten Objekt „westendFirst“ wurde zu Beginn des Jahres 2011 ein Mietvertrag für die Laufzeit von 4 Jahren abgeschlossen. Entsprechend wurden für die Untervermietung derselben Fläche Mietverträge abgeschlossen. Die Verpflichtungen für ein Jahr betragen T-EUR 495 (Vorjahr: T EUR 439), für zwei bis fünf Jahre T-EUR 0 (Vorjahr: T-EUR 439). Im Geschäftsjahr hat die Gesellschaft Teile des Objektes selbst genutzt. Aus der Untervermietung werden Mieteinnahmen in Höhe von jährlich T-EUR 115 (Vorjahr: T-EUR 115) erzielt.

Ein Teil der Mietfläche in dem veräußerten Objekt „Romeo & Julia“ wurde von der Gesellschaft unterjährig bis Juli weiter gemietet. Ab September hat die Gesellschaft für dieselbe Fläche Untermietverträge abgeschlossen. Hieraus entstehen Verpflichtungen für ein Jahr in Höhe von T-EUR 479, für 2-5 Jahre T-EUR 1.917 und für mehr als 5 Jahre T-EUR 1.438. Aus der Untervermietung werden Mieteinnahmen in Höhe von jährlich T-EUR 177 (Vorjahr: T-EUR 0) erzielt.

Für hieraus bestehende Risiken wurden Rückstellungen für drohende Verluste gebildet.

Der Gesamtaufwand inklusive Nebenkostenzahlungen aus Untervermietverhältnissen in der Periode beträgt T-EUR 1.026 (Vorjahr: T-EUR 1.059).

31 Erläuterungen zur Konzern-Gesamtergebnisrechnung

Die Darstellung der Gesamtergebnisrechnung erfolgt in Anlehnung an die Empfehlungen der EPRA (European Public Real Estate Association)

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2013

310 Gesamterträge und Gesamtaufwendungen EBIT

	2013 T-EUR	2012 T-EUR
Gesamterträge EBIT	27.779	32.982
Gesamtaufwendungen EBIT	-26.974	-20.599
EBIT	805	12.383

Zur besseren Übersicht wurde dieser zusammengefasste Posten den Posten der Gesamtergebnisrechnung vorangestellt.

311 Mieterträge und Erträge aus der Weiterberechnung von Nebenkosten

Die Mieterträge werden aus folgenden Objekten erzielt:

	2013 T-EUR	2012 T-EUR
„Maxxon“, Eschborn-Süd	3.376	3.084
„Zeilgalerie“, Frankfurt am Main	3.233	3.066
„Das Carré“, Heidelberg	2.199	2.240
„GutenbergPark“, Mainz-Hechtsheim	1.814	1.827
„Office Tower“, Darmstadt	507	651
„Ulmenstraße 22“, Frankfurt am Main	487	281
„Romeo & Julia“, Frankfurt am Main	362	4.038
„westendFirst“, Frankfurt am Main	116	321
„Schöne Aussicht“, Wiesbaden	69	69
„Zimmerstraße“, Berlin	39	43
	12.202	15.620

Die Veränderungen bei den Mieterträgen resultieren hauptsächlich aus dem Verkauf des Objekts „Romeo & Julia“ zu Beginn des Geschäftsjahres. Dadurch sind Mieterträge in Höhe von T-EUR 3.676 weggefallen. Dagegen konnten mehr Mieteinnahmen aus weiteren Neuvermietungen in den Objekten „Zeilgalerie“ und „Maxxon“ erzielt werden.

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2013

Die Erträge aus der Weiterberechnung von Mietnebenkosten stellen sich wie folgt dar:

	2013 T-EUR	2012 T-EUR
„Zeil-Galerie“, Frankfurt am Main	1.151	996
„Maxxon“, Eschborn-Süd	1.002	680
„Das Carré“, Heidelberg	687	969
„GutenbergPark“, Mainz-Hechtsheim	675	591
„Romeo & Julia“, Frankfurt am Main	152	770
„Office Tower“, Darmstadt	143	150
„Ulmenstraße 22“, Frankfurt am Main	124	65
„westendFirst“, Frankfurt am Main	20	45
„Schöne Aussicht“, Wiesbaden	16	13
„Zimmerstraße“, Berlin	4	0
	3.974	4.279

Die Reduzierung der Erträge aus der Weiterberechnung der Mietnebenkosten insgesamt resultiert hauptsächlich aus dem Verkauf des Objekts „Romeo & Julia“ zu Beginn des Jahres. Dagegen ist ein Anstieg der weiterberechneten Mietnebenkosten insbesondere bei den Objekten „Zeilgalerie“ und „Maxxon“ entsprechend aus dem Anstieg der vermieteten Flächen zurückzuführen.

312 Mietaufwendungen und Aufwendungen aus Nebenkosten

Die Mietaufwendungen und die Aufwendungen aus Nebenkosten enthalten alle Aufwendungen, die aus den Immobilienobjekten des IFM Konzerns von Externen erbracht werden.

Die Mietaufwendungen ergaben sich bei der „Ulmenstraße 22“ in Höhe von T-EUR 546 (Vorjahr: T-EUR 656), bei der „westendFirst“ in Höhe von T EUR 281 (Vorjahr: T-EUR 359) und für das veräußerte Objekt „Romeo & Julia“ T-EUR 139 (Vorjahr: T-EUR 0). Die Minderung bei der Ulmenstraße 22 resultiert aus dem Verbrauch der Drohverlustrückstellung.

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2013

Aufwendungen aus Nebenkosten setzen sich wie folgt zusammen:

	2013 T-EUR	2012 T-EUR
„Zeilgalerie“, Frankfurt am Main	2.780	1.793
„Das Carré“, Heidelberg	1.083	789
„Maxxon“, Eschborn-Süd	1.032	722
„GutenbergPark“, Mainz-Hechtsheim	804	628
„Romeo & Julia“, Frankfurt am Main	220	935
„Office Tower“, Darmstadt	186	195
„Kureck“, Wiesbaden	181	240
„Ulmenstraße 22“, Frankfurt am Main	120	69
„Zimmerstraße“, Berlin	117	106
„westendFirst“, Frankfurt am Main	67	49
„Schöne Aussicht“ Wiesbaden	64	42
	6.654	5.568

Der Anstieg der Aufwendungen aus Nebenkosten im Berichtsjahr basiert hauptsächlich aus den Kosten für durchgeführte brandschutztechnische Maßnahmen bei dem Objekt „Zeilgalerie“ und aus dem Anstieg von Aufwendungen für externes Facility Management. Dagegen sind die Aufwendungen bei dem Objekt „Romeo & Julia“ durch den Verkauf im Berichtsjahr gesunken.

313 Sonstige immobilienbezogene Erträge

Hier werden im Wesentlichen Erträge aus dem Erhalt von Zuschüssen im Rahmen von Mieterausbauten (T-EUR 407; Vorjahr: T-EUR 653), die Herabsetzung der Einzelwertberichtigungen im Geschäftsjahr in Höhe von T-EUR 79 (Vorjahr: T-EUR 141) sowie Marketingerträge im Zusammenhang mit der Vermietung der Nutzflächen in Höhe von T-EUR 131 (Vorjahr: T-EUR 122) ausgewiesen. Die Auflösungen von Baukostenrückstellungen reduzierten sich im Berichtsjahr und lagen bei T-EUR 156 (Vorjahr: T-EUR 670). Im Berichtsjahr enthält der Posten Versicherungsentschädigungen in Höhe von T-EUR 261 (Vorjahr: T-EUR 0) und die Auflösung einer Drohverlustrückstellung in Höhe von T-EUR 116 (Vorjahr: T-EUR 0).

314 Sonstige immobilienbezogene Aufwendungen

In dieser Position werden die Aufwendungen ausgewiesen, die im Zusammenhang mit der Projektentwicklung einzelner Objekte entstehen. Hierzu zählen Kosten für nicht aktivierungsfähige Mieterausbauten und sonstige nicht umlagefähige Instandhaltungen (T-EUR 1.185; Vorjahr: T-EUR 1.798) sowie für Marketing (T-EUR 186; Vorjahr: T-EUR 275) und Makler (T-EUR 134; Vorjahr: T-EUR 328). Im Berichtsjahr sind hier Beratungskosten für verschiedene Liegenschaftsveräußerungen in Höhe von T-EUR 507 ausgewiesen, deren wirtschaftlicher Übergang im Berichtsjahr noch nicht stattgefunden hat.

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2013

Hier werden auch die Zuführungen zu den Einzelwertberichtigungen auf Forderungen und Nebenkostenschätzungen (T-EUR 676) sowie die Verluste aus dem Verkauf der Forderungen (T-EUR 190) und den Forderungsverlusten (T-EUR 215) in Höhe von insgesamt T-EUR 1.081 (Vorjahr: T-EUR 396) ausgewiesen. Der Posten enthält die Aufwendungen aus der Zuführung zu Drohverlustrückstellungen für nicht untervermietete Flächen in Höhe von T-EUR 115 (Vorjahr: T-EUR 670). Im Vorjahr wurden hier die Aufwendungen aus der Ausbuchung der gemäß IAS 18 periodisierten Mieten und Zuschüsse im Zusammenhang mit der Veräußerung des Objekts „Romeo & Julia“ ausgewiesen.

Die sonstigen immobilienbezogenen Aufwendungen teilen sich auf die Objekte wie folgt auf:

	2013 T-EUR	2012 T-EUR
„Zeilgalerie“, Frankfurt am Main	754	263
„Das Carré“, Heidelberg	686	358
„Maxxon“, Eschborn-Süd	586	288
„GutenbergPark“, Mainz-Hechtsheim	509	408
„Romeo & Julia“, Frankfurt am Main	350	489
„Office Tower“, Darmstadt	264	106
„Kureck“, Wiesbaden	160	611
„westendFirst“, Frankfurt am Main	96	577
„Zimmerstraße“, Berlin	77	17
„Ulmenstraße 22“, Frankfurt am Main	76	534
„Schöne Aussicht“ Wiesbaden	1	12
Ausbuchung Forderungen aus periodisierten Mieten und Zuschüssen für „Romeo & Julia“	0	1.002
	3.559	4.665

315 Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien

In diesem Posten werden die Erlöse aus den Immobilienveräußerungen den Aufwendungen aus den Buchwertabgängen und den sonstigen mit der Veräußerung in Zusammenhang stehenden Kosten gegenübergestellt. Dabei handelt es sich im Berichtsjahr hauptsächlich um die nachträgliche Kaufpreisminderung beim Verkauf des Objekts „Romeo & Julia“ in Höhe von T-EUR 223 und den zusätzlichen Ausbaurkosten in Höhe von T-EUR 354.

Aus der Veräußerung der Anteile an der IFM Property Project Darmstadt GmbH entstand ein Veräußerungsverlust im Konzern in Höhe von T-EUR -12.

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2013

316 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 in 2013 ein Ergebnis in Höhe von T-EUR 4.916 (Vorjahr: T-EUR 10.385). Für einzelne Angaben verweisen wir auf Tz. 3000.

317 Ergebnis aus der Marktbewertung von „Zur Veräußerung gehaltenen Immobilien“

Nach Abschluss des Verkaufsvertrages für das Objekt „Zeilgalerie“, Frankfurt, im August 2013 und der Umgliederung unter die „Zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte“ musste auf Grund neuer Erkenntnisse im Zusammenhang mit weiteren Kaufpreisminderungen zum Stichtag der Marktwert der Immobilie um T-EUR 2.100 auf den beizulegenden Zeitwert in Höhe von T-EUR 76.400 abgewertet werden.

318 Verwaltungsaufwand

Der Verwaltungsaufwand enthält im Wesentlichen die Kosten der reinen administrativen Verwaltung für alle Konzerngesellschaften. Zu diesen Kosten gehören u.a. die Mieten für eigen genutzte Flächen, Kfz-Kosten, Versicherungen, Aufsichtsratsvergütungen sowie allgemeine Abschluss- und Beratungskosten.

Im Einzelnen ergeben sich folgende Aufwendungen:

	2013 T-EUR	2012 T-EUR
Rechts-, Beratungs-, Buchführungs- und Jahresabschlusskosten	1.995	1.058
Mietaufwand selbstgenutzte Räume	540	91
Aufsichtsratsvergütung	291	296
Reise-, Bewirtungs- und Repräsentationskosten	232	65
Fahrzeugkosten	159	186
Kosten der Aktionärsbetreuung und HV	153	135
Messe-, Marketingkosten	97	83
Fremdleistungen	95	15
Aufwendungen Personalsuche	0	97
Übrige	495	440
	4.057	2.466

Die Erhöhung des Verwaltungsaufwands im Berichtsjahr ergibt sich hauptsächlich aus dem Anstieg der Rechtsberatungskosten um T-EUR 595 und der sonstigen externen Beratungsleistungen um T-EUR 165. Auch die Buchführungs-, Abschluss- und Prüfungskosten haben sich insbesondere im Zusammenhang mit den Umstrukturierungsmaßnahmen im Konzern um T-EUR 209 erhöht.

Die Veränderung bei dem Mietaufwand aus selbstgenutzten Räumen ergibt sich im Berichtsjahr dadurch, dass die Miete für die Räume des Frankfurter Büros der IFM AG in dem bis zum Verkauf konzerneigenen Objekt „Romeo & Julia“ seit Beginn des Geschäftsjahres an fremde Dritte zu zahlen ist. Ab Juli 2013 wurden die Büros in das ebenfalls konzernfremde Objekt „westendfirst“, Frankfurt, verlegt.

319 Personalaufwand

Der Personalaufwand setzt sich wie folgt zusammen:

	2013 T-EUR	2012 T-EUR
Löhne und Gehälter	2.786	5.282
Soziale Abgaben	210	382
Aktienbasierte Vergütungen	0	0
Mitarbeitervergütungen virtuelle Aktien	28	48
Freiwillige und sonstige Zahlungen	52	59
	3.076	5.771

Die Reduzierung der Löhne und Gehälter resultiert neben der Reduzierung des konzerneigenen Personals aus niedrigeren variablen Vergütungen.

Die Leistungen aus Anlass der Beendigung von Arbeitsverhältnissen belaufen sich auf T-EUR 141 (Vorjahr: T-EUR 297).

320 Abschreibungen

Die Aufteilung der Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen in Höhe von T-EUR 611 (Vorjahr: T-EUR 335) auf die Bilanzposten ist im Konzernanlagespiegel (Anlage 1) dargestellt. Im Berichtsjahr wurde der Geschäfts- und Firmenwert in Höhe von T-EUR 389 gemäß IAS 36 voll abgeschrieben. (siehe Tz. 3002)

321 Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten im Wesentlichen Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (T-EUR 31, Vorjahr: T-EUR 223), Erträge aus Immobilienverwaltung für fremde Objekte (T-EUR 62, Vorjahr: T-EUR 136), Erträge aus Weiterbelastungen von sonstigen Aufwendungen T-EUR 250 (Vorjahr: T-EUR 113) sowie aus sonstigen Verrechnungen, Sachbezüge und sonstige Entschädigungen. Hier sind auch die Ergebnisanteile an den Minderheitsgesellschafter der Newcom KG (siehe Tz. 3023) in Höhe von T-EUR 129 (Vorjahr: T-EUR 0) ausgewiesen.

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2013

322 Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten im Wesentlichen die nicht direkt immobilienbezogenen Aufwendungen. Darin sind nicht abzugsfähige Vorsteuer sowie sonstige Weiterberechnungen und periodenfremde Aufwendungen enthalten.

323 Finanzergebnis

Das Finanzergebnis ermittelt sich wie folgt:

	2013 T-EUR	2012 T-EUR
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	141	605
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-4.332	-7.246
Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten	-11	212
	-4.202	-6.429

Die Zinserträge resultieren hauptsächlich aus den kurzfristigen Geldanlagen der IFM AG im Berichtsjahr in Höhe von T-EUR 117 (Vorjahr: T-EUR 470).

Die Zinsaufwendungen betreffen größtenteils den Fremdfinanzierungsanteil der Immobilienprojekte sowie Ausgleichszahlungen aus Zinssicherungsgeschäften. Aktivierte Finanzierungskosten in Höhe von T-EUR 0 (Vorjahr: T-EUR 100) sind als Minderung des Zinsaufwands bereits berücksichtigt.

324 Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Der Steueraufwand und -ertrag gliedert sich wie folgt:

	2013 T-EUR	2012 T-EUR
Ertragsteuern	-6.840	-37
Latente Steuern	6.688	-1.290
	-152	-1.327

Zu den latenten Steuern vgl. auch Tz. 3006 „Latente Steuern“.

Der Ertrag aus latenten Steuern in Höhe von T-EUR 6.688 (Vorjahr: Aufwand T-EUR -1.290) betrifft:

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2013

	2013 T-EUR	2012 T-EUR
Temporäre Unterschiede aus Bewertung der Immobilien	10.221	-4.179
Latente Steuern auf Verlustvorträge	-3.559	2.760
Latente Steuern auf Derivate	-21	-73
Übrige temporäre Unterschiede	47	202
	6.688	-1.290

Für die Geschäftsjahre 2013 und 2012 weicht der Steueraufwand bei Anwendung des anzuwendenden Steuersatzes von 29,8% (Vorjahr: 29,8 %) wie folgt von den effektiven Werten ab und führt zu einer Konzernsteuerquote von -4,4 % (Vorjahr: 22,3 %).

Vom erwarteten zum ausgewiesenen Ertragsteueraufwand ist wie folgt überzuleiten:

	2013 T-EUR	2012 T-EUR
Periodenergebnis vor Ertragsteuern	-3.397	5.954
Erwarteter Steueraufwand (-)/-ertrag (+) zum anzuwendenden Steuersatz	1.012	-1.774
Nicht abzugsfähige Aufwendungen	-228	-161
Steuerfreie Erträge	128	137
Fehlende steuerliche Entlastung bei Gesellschaften mit laufenden Verlusten	-412	-218
Steuerliche Entlastung durch Aufholung von Verlustvorträgen	110	592
Steuernachzahlungen für Vorjahre	63	33
Hinzurechnungen und Kürzungen Gewerbesteuer	-176	-22
Veränderung der Realisierbarkeit von latenten Steuerpositionen	-514	0
outside bases differences	-72	0
Übrige	-63	86
Ertragsteuer laut Gewinn- und Verlustrechnung	-152	-1.327

Der Posten „Veränderung der Realisierbarkeit von latenten Steuerpositionen“ enthält sowohl Aufwendungen aus abgeschriebenen aktiven latenten Steuern auf Verlustvorträge und temporäre Differenzen als auch Erträge aus der Auflösung von passiven latenten Steuern auf temporäre Differenzen in Höhe von T-EUR -514.

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2013

325 Ergebnisanteile anderer Gesellschafter

Die Ergebnisanteile der anderen Gesellschafter belaufen sich im Geschäftsjahr auf T-EUR 40 (Vorjahr: T-EUR -17) und betreffen die Ergebnisanteile der Minderheitsgesellschafter, deren Anteile dem Eigenkapital zuzuordnen sind.

32 Ergebnis je Aktie

	2013	2012
Konzernergebnis nach Minderheitenanteilen (T-EUR)	-3.589	4.644
Gewichtete Durchschnittsanzahl der Aktien in Stück für das unverwässerte Ergebnis	9.525.999	9.525.999
Aktienoptionen	0	0
Gewichtete Durchschnittsanzahl der Aktien in Stück für das verwässerte Ergebnis	9.525.999	9.525.999
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (EUR)	-0,38	0,49
Verwässertes Ergebnis je Aktie (EUR)	-0,38	0,49

Die im Rahmen der bedingten Kapitalerhöhung ausgegebenen Aktienoptionen (vgl. hierzu auch Tz. 3020), die bis zum Stichtag nicht ausgeübt waren, sind durch Zeitablauf oder in Folge der Beendigung von Dienstverhältnissen verfallen. Im Vorjahr wurden 161.400 Optionen ausgeübt. Die Aktien partizipieren am Konzernergebnis ab dem Beginn des Geschäftsjahres, in dem die entsprechende Option ausgeübt wurde.

Für das Geschäftsjahr 2013 ist keine Dividendenzahlung geplant.

33 Besondere Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Für das Objekt „Zeilgalerie“ wurde am 30. August 2013 ein Verkaufsvertrag abgeschlossen. Gemäß Nachtrag vom 6. Februar 2014 wurde am 7. März 2014 der Kaufpreis abzüglich vertraglich geregelter Kaufpreiseinbehalte bezahlt. Damit erfolgte der wirtschaftliche Übergang an diesem Tag.

Für den Verkauf der Anteile 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. Mit Zahlung des Restkaufpreises erfolgt der wirtschaftliche Übergang. Gemäß Nachtrag erfolgt dies spätestens zum 31. März 2014.

Am 9. Dezember 2013/Nachtrag vom 20. Januar 2014 hat der Vorstand der IFM einen Kaufvertrag zum Erwerb des Objekts „Ulmenstraße 22“ abgeschlossen. Hierauf leistete die Gesellschaft eine Anzahlung in Höhe von T-EUR 1.265. Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgt mit Zahlung des Restkaufpreises. Dies ist am 19. Februar 2014 erfolgt.

34 Eigenkapitalveränderungsrechnung

Die Entwicklung des Eigenkapitals des Konzerns auf den Bilanzstichtag ist in der Eigenkapitalveränderungsrechnung dargestellt, die Bestandteil des Konzernabschlusses ist. Gemäß IAS 1 wurden in der Eigenkapitalveränderungsrechnung nur Transaktionen mit Gesellschaftern aufgegliedert. Der Ausweis von realisiertem und unrealisiertem Einkommen (Gesamtergebnis) wurde nur in einer Summenzeile vorgenommen. Die Aufgliederung des Gesamtergebnisses erfolgt innerhalb der Gesamtergebnisrechnung (one-statement-approach).

35 Kapitalflussrechnung

Die Finanzlage des Konzerns wird in der Kapitalflussrechnung dargestellt, die Bestandteil des Konzernabschlusses nach IFRS ist. Die Unterscheidung in der Kapitalflussrechnung erfolgt gemäß IAS 7 nach Cashflows aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit, der Investitionstätigkeit und der Finanzierungstätigkeit.

Im Cashflow aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit sind enthalten:

	2013 T-EUR	2012 T-EUR
Erhaltene Zinszahlungen	24	82
Geleistete Zinszahlungen	4.355	7.411
Geleistete Ertragsteuerzahlungen abzügl. erhaltener Ertragsteuerzahlungen	71	2.171

Der Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit nach Zinsen und Steuern beläuft sich auf T-EUR -10.574 (Vorjahr: T-EUR -3.702).

Die sonstigen zahlungsunwirksamen Erträge und Aufwendungen in Höhe von T-EUR -1.440 (Vorjahr: T-EUR -9.423) betreffen hauptsächlich mit T-EUR -2.816 (Vorjahr: T-EUR -10.385) das Ergebnis aus der Marktbewertung von Immobilien (auch jenen, die unter IFRS 5 ausgewiesen sind), mit T-EUR 11 (Vorjahr: T-EUR -212) Erträge aus der Marktbewertung von Derivaten sowie mit T-EUR 6.688 (Vorjahr: T-EUR -1.290) Erträge aus latenten Steuern. Dem Ertrag aus latenten Steuern steht die Zuführung der Steuerbelastung für den Verkauf des Objekts „Romeo & Julia“ in Höhe von T-EUR 6.840 gegenüber. Außerdem wurden nicht zahlungswirksame Veränderungen von Rückstellungen mit T-EUR 1.159 (Vorjahr: T-EUR -547) berücksichtigt. Aus dem Verkauf von Immobilien wurden Gewinne erzielt in Höhe von T-EUR 1.877. Dem Gewinn stehen die Veräußerungskosten in Höhe von insgesamt T-EUR 2.466 gegenüber, die in dem Cashflow der laufenden Geschäftstätigkeit enthalten sind (siehe Tz. 315). Die Einzahlungen aus den Verkäufen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden unter dem Cash Flow aus Investitionstätigkeit dargestellt.

Aus dem Verkauf der Anteile an der IFM PP Darmstadt GmbH mit dem Objekt „Office Tower“ resultiert eine Einzahlung aus dem Abgang von konsolidierten Unternehmen von insgesamt T-EUR 2.339.

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2013

Die sonstigen Veränderungen des Finanzmittelfonds in Höhe von T-EUR 51 (Vorjahr: T-EUR 84) entfallen auf Festgelder und Mieteingangskonten, deren Verfügungsbeschränkungen im Berichtsjahr aufgehoben wurden und die Konten somit wieder Teil des Finanzmittelfonds sind.

Der Finanzmittelfonds beinhaltet nur die in der Bilanz ausgewiesenen Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente.

36 Segmentberichterstattung

Eine Segmentberichterstattung nach IFRS 8 wurde im Geschäftsjahr 2013 und in der Vergleichsperiode nicht erstellt, da die Konzernunternehmen in einem einheitlichen Geschäftssegment tätig sind.

D Weitere Angaben

40 Angaben zum Mutterunternehmen

Die Konzernobergesellschaft IFM AG ist eine Aktiengesellschaft im Sinne des Aktiengesetzes. Die Adresse der im Handelsregister beim Amtsgericht Mannheim unter der Registernummer HRB 700273 eingetragenen Gesellschaft lautet wie folgt:

IFM Immobilien AG
Karl-Ludwig-Straße 2
69117 Heidelberg
Bundesrepublik Deutschland

41 Geschäftsgegenstand und wesentliche Tätigkeiten

Das Mutterunternehmen wurde durch notarielle Urkunde Nummer 127 der Urkundenrolle für das Jahr 2005 des Notars Dr. Richard H. Sterzinger mit Amtssitz in Frankfurt am Main am 27. Oktober 2005 in der Rechtsform der Aktiengesellschaft gegründet. Die Firma der Gesellschaft lautete ursprünglich „Sirius Grundbesitz AG“ und wurde mit Beschluss der Hauptversammlung vom 31. März 2006 in „IFM Immobilien AG“ geändert. Der Sitz der Gesellschaft befindet sich in Heidelberg.

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 15. Mai 2012 wurde die Satzung der IFM AG (Abs. 4., Ziff. 4) geändert. Die Änderungen beziehen sich auf die Aufhebung des bedingten Kapitals 2006.

Der satzungsmäßige Geschäftsgegenstand der IFM AG ist der Erwerb, die Verwaltung und Verwertung von Grundbesitz und ähnliche Leistungen sowie die Leitung, der Erwerb, die Verwaltung und Verwertung von Beteiligungen an anderen Unternehmen des Immobiliensektors, jeweils im eigenen Namen und für eigene Rechnung zur Anlage des eigenen Gesellschaftsvermögens. Ausgenommen sind Geschäfte, deren Durchführung einer Erlaubnis (z.B. nach § 34c GewO, dem Gesetz über das Kreditwesen oder dem Rechtsberatungsgesetz) bedarf.

Das Mutterunternehmen erwirbt vorwiegend Beteiligungen an Gesellschaften, die über Immobilienbesitz verfügen bzw. die als Projektgesellschaften für einzelne Immobilienprojekte vorgesehen sind. Die Geschäftsführung für das Mutterunternehmen und die Tochterprojektgesellschaften und somit auch die Steuerung der Geschäfts- und Finanzpolitik wird einheitlich durch die Vorstände des Mutterunternehmens wahrgenommen.

Die Konzernunternehmen sind als Investor und Projektentwickler von gewerblichen Immobilien mit dem Schwerpunkt innerstädtischer Büro- und Einzelhandelsnutzung tätig. Im Zentrum der Geschäftstätigkeit stehen das Asset Management von Gewerbeimmobilien und das Redevlopment, die Restrukturierung und Entwicklung von Marketing- bzw. Vermietungskonzepten. Mit dieser Strategie soll eine Neupositionierung der Liegenschaften am Markt erreicht werden. Die erworbenen Objekte sollen sich grundsätzlich durch ein hohes Entwicklungs- und Wertsteigerungspotenzial sowie eine bevorzugte Lage auszeichnen.

Die Liegenschaftsverwaltung erfolgt durch die in 2006 gegründete IFM Asset Management GmbH, die hierzu Geschäftsbesorgungsverträge mit den Projektgesellschaften abschließt und daneben noch weitere Dienstleistungen für diese erbringt. Ab dem 01. Juli 2013 erfolgte eine Ausgliederung dieser Geschäftsbereiche auf einen externen Dienstleister.

42 Risiken aus der Geschäftstätigkeit

Die Immobilienbranche unterliegt Zyklen, die nur bedingt dem allgemeinen konjunkturellen Trend folgen und somit nur eingeschränkt prognostizierbar sind. Aus den Marktschwankungen resultierende potenzielle Risiken begegnet der Konzern durch ein hohes Maß an regionaler Expertise sowie eine tief greifende Due Diligence. Ebenfalls wird auf den Erwerb großer Immobilienportfolien verzichtet und ausschließlich in Einzelliegenschaften investiert.

Das Kerngeschäft der Gesellschaft umfasst unverändert den Erwerb, das Redevlopment und die Restrukturierung sowie die Neupositionierung und Vermarktung von Liegenschaften. Hier verfügt der Konzern über eine langjährige Erfahrung. Eine Änderung oder Anpassung dieser Strategie hat in der Vergangenheit nicht stattgefunden und ist auch nicht vorgesehen.

Bestätigt wurde das erfolgreiche Geschäftsmodell auch im nach wie vor schwierigen Umfeld des Geschäftsjahres 2013. So konnten vor allem für die Liegenschaften „Maxxon“, „Carré“ und die „Zeilgalerie“ langfristige Mietverträge mit Mietern hoher Bonität abgeschlossen werden.

Der Markt wird stetig auf mögliche Exits überprüft. Im Zuge dessen wurden für die Objekte „Zeilgalerie“ und „Zimmerstraße“ Veräußerungsverträge abgeschlossen. Der wirtschaftliche Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte für das Objekt Zeilgalerie am 7. März 2014. Das Objekt „OfficeTowerDarmstadt“ wurde ebenfalls im Geschäftsjahr 2013 veräußert.

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2013

Im Geschäftsjahr 2012 wurde das Objekt „Romeo und Julia“, im Geschäftsjahr 2010 wurden drei Liegenschaften verkauft. Der Verkauf der Liegenschaft „Ulmenstraße 22“ erfolgte als „Sale and lease back“ – Geschäft. Im Rahmen des Kerngeschäftes wurde im Geschäftsjahr 2014 diese Liegenschaft wieder erworben.

Neben der Arbeit mit dem Bestandsportfolio prüft der Konzern stetig potenzielle Neuakquisitionen in den bereits erschlossenen Regionen „Rhein-Main“, „Rhein-Neckar“ sowie Berlin (Mitte). Zudem sondiert der IFM-Konzern regelmäßig Möglichkeiten zur Ausweitung seiner Präsenz auf weitere deutsche Metropolregionen. Ziel ist es, generierte Wertsteigerungen im Fall der Erzielung attraktiver Verkaufspreise zu realisieren, sowie die erschlossenen Regionen weiter zu stärken und mittelfristig die geografische Portfolio-Diversifikation weiter voran zu treiben.

Das Geschäftsmodell des Konzerns ist nicht darauf ausgerichtet, als Käufer großer Immobilien-Portfolien aufzutreten. Vielmehr wählt IFM Immobilien danach aus, ob diese nach Einschätzung von IFM ein attraktives Chance-Risiko-Profil bieten, ein hohes Entwicklungs- und Wertsteigerungspotenzial zeigen und in bevorzugter Lage die Entwicklung zu einem hochwertigen Mietobjekt mit Landmark-Charakter ermöglichen. Vor dem Erwerb einer Immobilie führt IFM zu diesem Zweck eine individuelle, tief greifende Due Diligence, d.h. eine Prüfung der rechtlichen, geografischen, bautechnischen und wirtschaftlichen Verhältnisse des zum Erwerb stehenden Objekts sowie seiner Umgebung durch. Grundsätzlich erwirbt IFM sowohl teilweise vermietete Objekte als auch leer stehende Immobilien, sofern IFM nach eigener Erwartung eine Wertsteigerung realisieren kann. Das von IFM bevorzugte Investitionsvolumen je Objekt liegt zwischen T-EUR 15.000 und T-EUR 90.000.

Die allgemeinen Entwicklungsrisiken werden durch die langjährige Expertise und das Know-how des Vorstandes sowie der qualifizierten Mitarbeiter reduziert. Dies begünstigt IFM insbesondere bei der Identifikation geeigneter Objekte und der Einschätzung ihres jeweiligen Wertsteigerungspotenzials. Entscheidend ist dabei auch die regionale Branchenexpertise, die Voraussetzung für eine zutreffende Einschätzung des Wertsteigerungspotenzials von Immobilien ist.

Bereits in einer sehr frühen Phase werden Dienstleistungen, die nicht zu den Kernkompetenzen von IFM gehören, auf externe Dienstleister übertragen. Für jedes Projekt wird individuell ein Team von Fachleuten zusammengestellt. Damit ist die Gesellschaft auf die Zusammenarbeit mit externen Dienstleistern angewiesen, deren fehlerhafte Leistungserbringung oder Ausfall bei künftigen Projekten zu Verlusten und einer Schwächung der Wettbewerbsposition von IFM führen könnte. Gleichzeitig stellt die Zusammenarbeit mit externen Dienstleistern aus Sicht des Konzerns eine Risikoreduktion dar, da durch die Beteiligung von Spezialisten eine genaue Einschätzung der projektbezogenen Risiken ermöglicht wird und die internen Strukturen schlank und flexibel bleiben.

IFM hat sich zum Ziel gesetzt, das Wachstum weiter voranzutreiben. Dies erfordert nicht zuletzt vor dem Hintergrund der veränderten wirtschaftlichen und finanzwirtschaftlichen Rahmenbedingungen eine ständige Weiterentwicklung insbesondere in den Bereichen Risikomanagement, Finanzen und Controlling. Die strukturierte Kostenplanung sowie eine professionelle Projektorganisation mit entsprechenden Reportingsystemen und einem übergeordneten Projektcontrolling ermöglichen ein frühzeitiges Erkennen und Gegensteuern von potenziellen Fehlentwicklungen wie Verzögerungen im Baufortschritt oder nachträglichen Erhöhungen der Baukosten. Mit dem veränderten Marktumfeld ist der zeit- und kostenkonformen Fertigstellung der einzelnen Projektentwicklungen eine nochmals erhöhte Bedeutung beizumessen. Nur so können Vermietungsziele und Darlehensprolongationen eingehalten werden.

Die schwerpunktmäßige Investition in bereits bebaute Grundstücke und der dadurch bereits bestehende Bestandsschutz vermindern das Genehmigungsrisiko sowie Boden- und Baugrundrisiken. Das Risiko der nachträglichen Aufdeckung von Altlasten wie Bau- und Grundwasserverunreinigungen reduziert sich durch die frühzeitige und regelmäßige Kommunikation mit den zuständigen Genehmigungsbehörden und Vertretern sonstiger beteiligter Instanzen.

Dem Risiko von Mietausfällen, beispielsweise durch Zahlungsausfälle von bestehenden Mietverhältnissen bei Bestandsimmobilien, begegnet die Gesellschaft durch Bonitätsprüfungen. Darüber hinaus minimiert IFM das Mietausfallrisiko durch die Vermeidung von Klumpenrisiken durch eine konsequente Verfolgung einer Diversifizierungsstrategie hinsichtlich der Mieterstruktur (Multi-Tenant-Strategie vs. Single-Tenant) innerhalb der einzelnen Liegenschaften.

Im Zuge des veränderten wirtschaftlichen Umfeldes ist die Gefahr einer erschwerten Vermietung von neu positionierten Liegenschaften gestiegen. Dem wirkt IFM durch seine Kompetenz hinsichtlich der Konzeption individueller Vermietungs- und Vermarktungskonzepte entgegen. Darüber hinaus erwartet der Konzern aufgrund seiner eigenen Vermietungsabteilung und den bestehenden Kontakten im Immobilienbereich, ggf. auch unabhängig von externen Maklern und Dienstleistern, Bestandsflächen erfolgreich am Markt platzieren zu können und damit das Vermietungsrisiko zu reduzieren.

Trotz aller Risikovorsorge können zukünftige Marktschwankungen und damit negative Implikationen für die Geschäftsentwicklung des Konzerns nicht ausgeschlossen werden. Dies kann zu nachfrage- und angebotsseitigen Veränderungen führen.

Der Konzern ist davon überzeugt, dass eine qualitativ hochwertige Portfoliozusammensetzung insbesondere im gegenwärtig angespannten wirtschaftlichen und finanzwirtschaftlichen Marktumfeld dazu führt, branchenspezifische Schwankungen zu glätten und damit potenzielle Risiken mittelfristig zu reduzieren. Das Entwickeln und Umsetzen von kreativen Marketingkonzepten und der rechtzeitige Start der Projektvermarktung unter Hinzuziehung von professionellen Beratern trägt zudem einer Reduktion von Vermarktungs- bzw. Vermietungsrisiken Rechnung.

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2013

Der Erfolg von IFM hängt maßgeblich von seinen Führungskräften und dem erfahrenen Personal in Schlüsselpositionen ab, deren Verlust sich nachteilig auf die Wettbewerbsfähigkeit der Gesellschaft auswirken könnte. Zudem ist es vor allem vor dem Hintergrund eines weiteren Portfolioausbaus eine dauerhafte Herausforderung, in einem intensiven Wettbewerb qualifizierte Mitarbeiter für den Konzern zu gewinnen und zu halten.

Zur Reduktion des Risikos der Personalfluktuations sowie zur langfristigen Bindung von Mitarbeitern an das Unternehmen gehört neben dem Fixgehalt auch eine variable, erfolgsabhängige Gratifikation.

Zur Identifikation, Analyse sowie Bewertung von Risiken innerhalb des Konzerns arbeitet ein internes Controllingteam in enger Abstimmung mit externen Dienstleistern wie z.B. Wirtschaftsprüfern und Steuerberatern zusammen.

Hinsichtlich der Darstellung der Risiken und des Risikomanagements wird auch auf den Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns (Abschnitt D) verwiesen.

43 Angaben zu Finanzinstrumenten

Risikomanagement und Risiken aus Finanzinstrumenten

IFM ist als Risiken aus Finanzinstrumenten insbesondere Liquiditäts- und Kreditrisiken sowie Zinsänderungsrisiken ausgesetzt. Ausführungen zum Risikomanagementsystem und den Geschäftsrisiken sind im Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns dargestellt. Im Rahmen von IFRS 7 und IFRS 13 werden nachfolgend ergänzende Angaben zu einzelnen Risiken vorgenommen.

Währungsrisiken

Währungsrisiken bestehen innerhalb des Konzerns nicht, da alle Gesellschaften im Inland ansässig sind und alle Wareneinkäufe und -verkäufe bzw. Dienstleistungen in EUR abgerechnet werden. Ferner bestehen keine Forderungen oder Verbindlichkeiten in Fremdwährung.

Liquiditäts- und Kreditrisiken

Es besteht eine Finanzplanung für alle Gesellschaften, die mehrere Planungszeiträume umfasst, um die Investitions- und Finanzierungsströme miteinander abzustimmen. Der Konzern steuert Liquiditätsrisiken durch das Halten von angemessenen Bankguthaben und Kreditlinien bei Banken sowie das ständige Überwachen der prognostizierten Zahlungsströme und der Abstimmung der Fälligkeitsprofile von finanziellen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten. In diesem Zusammenhang wird auf die nachfolgende Darstellung der erwarteten Zins- und Tilgungszahlungen in den kommenden Jahren hingewiesen.

IFM hat Darlehensverträge ausschließlich mit inländischen Kreditinstituten abgeschlossen. Vor dem Hintergrund der staatlichen Garantien stuft der Konzern das Ausfallrisiko als begrenzt und seine vertraglich vereinbarten Darlehenslinien als gesichert ein.

Dagegen unterliegen Darlehensverlängerungen und Neuabschlüsse den veränderten Marktverhältnissen. Während sich das allgemeine Zinsniveau ausgehend von seinen Höchstständen weiter reduziert hat und damit die Zinskosten merklich gesunken sind, werden diese Effekte durch gestiegene Margen der Banken teilweise kompensiert.

Darüber hinaus sieht sich der Konzern der Situation ausgesetzt, dass Banken im Fall von Darlehensprolongationen aufgrund einer veränderten Risikoklassifizierung einen erhöhten Eigenkapitaleinsatz fordern. Auch eine Anpassung der Marge ist in solchen Fällen möglich.

Aus diesem Grund ist für die Gesellschaft der enge Dialog mit finanzierenden Instituten, neben einem exzellenten Track-Record von zentraler Bedeutung.

IFM verfügt zum 31. Dezember 2013 über nicht ausgeschöpfte Kreditzusagen im Gesamtvolumen von rund T-EUR 700 (31. Dezember 2012: T-EUR 1.666); die Laufzeiten dieser Kreditzusagen betragen bis zu 3 Jahre. Die Möglichkeit der Inanspruchnahme dieser Kreditzusagen hängt teilweise vom Vorliegen von Voraussetzungen wie Baufortschritten und dem Erreichen einer bestimmten Vermietungsquote ab.

Der Vorstand bzw. Aufsichtsrat wurde durch die Hauptversammlung u.a. zu mehreren Kapitalmaßnahmen ermächtigt. Hierzu verweisen wir auf die Ausführungen zum Eigenkapital unter Tz. 302.

Die Buchwerte der im Konzernabschluss erfassten finanziellen Vermögenswerte stellen das maximale Ausfallrisiko des Konzerns dar.

Das Mietausfallrisiko wird durch die Vermietung an Unternehmen mit hoher Bonität sowie durch entsprechenden Mieter-Mix reduziert. Mögliche Zahlungsrückstände bei Mietern und Forderungsausfälle werden regelmäßig überwacht.

Im Geschäftsjahr hat zudem die Gesellschaft rückständige und zahlungsgestörte Forderungen aus Mietverhältnissen an eine Forderungsmanagement-Gesellschaft verkauft.

Weiterführende Angaben finden sich im Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns.

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2013

Zinsänderungsrisiken

Als Marktrisiko aus Finanzinstrumenten kommt für die IFM insbesondere das Zinsänderungsrisiko in Betracht, das teilweise durch entsprechende Sicherungsgeschäfte und Risikostreuung aktiv gesteuert wird. Daher ist aufgrund dieser Mix-Strategie ein geringer Teil der Bankverbindlichkeiten festverzinslich. Die überwiegend z.B. auf Basis des 3-Monats-Euribor zzgl. vereinbarter Marge variabel verzinsten Darlehen waren im Berichtsjahr zwecks Reduzierung des Zinsänderungsrisikos über Zinssicherungsvereinbarungen mit unterschiedlicher Effektivität mit COLLAR-Konstruktionen (CAPS und FLOORS) teilweise abgesichert. Zum Bilanzstichtag sind sämtliche Zinsswaps ausgelaufen. Eine CAP Vereinbarung zur Sicherung von Zinsschwankungen wurde im laufenden Geschäftsjahr neu abgeschlossen. Es wird des Weiteren auf die Erklärungen zu den derivativen Finanzinstrumenten und Sicherungsbeziehungen verwiesen.

Wenn das Marktzinsniveau zum 31. Dezember 2013 um 25 Basispunkte höher gewesen wäre, wäre das Konzernergebnis (vor Steuern) um T-EUR 214 (Vorjahr: T-EUR 378) niedriger gewesen. Bei 25 Basispunkte niedrigerem Marktzinsniveau wäre das Konzernergebnis um T-EUR 170 (Vorjahr: T-EUR 380) höher gewesen. Diese hypothetische Ergebnisauswirkung ergibt sich aus den potenziellen Effekten aus Zinsderivaten und originären, variabel verzinslichen Finanzschulden. Wenn das Marktzinsniveau zum 31. Dezember 2013 um 25 Basispunkte höher gewesen wäre, hätte sich als Folge der Veränderung der im Eigenkapital ausgewiesenen Rücklage aus Cashflow Hedges das Eigenkapital um T-EUR 0 (Vorjahr: T-EUR 50) erhöht. Bei 25 Basispunkten niedrigerem Marktniveau hätte sich das Eigenkapital entsprechend um T-EUR 0 (Vorjahr: T-EUR 25) vermindert (ohne Berücksichtigung von Steuerwirkungen).

Sonstige Angaben zu Finanzinstrumenten:

Die Hierarchie der Fair Values umfasst drei Stufen und wird durch die Marktnähe der in die Bewertungsverfahren eingehenden Parameter festgelegt. In den Fällen, in denen verschiedene Eingangsparameter für die Bewertung maßgeblich sind, wird der Fair Value der Hierarchiestufe zugeordnet, die dem Eingangsparameter der niedrigsten Stufe entspricht, der für die Bewertung von Bedeutung ist.

Buchwerte, beizulegende Zeitwerte (IFRS 13) und Bewertungskategorien nach Klassen im Anwendungsbereich des IFRS 7 zum 31. Dezember 2013

	Buchwerte T-EUR	Summe Buchwerte im Anwendungs- bereich des IFRS 7 T-EUR	Bewertungs- kategorien gem. IAS 39*	Fair Value T-EUR	Bewertungs- stufe gemäß IFRS 13**
Vermögenswerte					
Forderungen aus Leistungen	1.514	1.439	LAR	1.439	Stufe 2
Sonstige langfristige Vermögenswerte	2.498	2.137	LAR HFT	2.137 0	Stufe 2
Derivate nicht im Rahmen des hedge accounting	55	55	HFT	55	Stufe 2
Sonstige kurz-fristige Vermögenswerte und Rechnungsab-grenzungs-posten	1.713	1.546	LAR	1.546	Stufe 2
Wertpapiere	4.356	4.356	HFT	4.356	Stufe 1

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2013

Buchwerte, beizulegende Zeitwerte (IFRS 13) und Bewertungskategorien nach Klassen im Anwendungsbereich des IFRS 7 zum 31. Dezember 2013

Verbindlichkeiten	Buchwerte T-EUR	Summe Buchwerte im Anwendungs- bereich des IFRS 7 T-EUR	Bewertungs- kategorien gem. IAS 39*	Fair Value T-EUR	Bewertungs- stufe gemäß IFRS 13**
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	126.281	126.281	AMC	127.321	Stufe 2
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.483	3.483	AMC	3.483	Stufe 2
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	1.065	578	AMC	578	Stufe 2
Sonstige kurzfristige Verpflichtungen und Rechnungsabgrenzungsposten	1.674	657	AMC	657	Stufe 2

* Bewertungskategorien gemäß IAS 39:

Ausleihungen und Forderungen (Loans and receivables; Abk.: **LAR**)

Zu Handelszwecken gehaltene finanzielle Vermögenswerte und finanzielle Verbindlichkeiten (held for trading; Abk.: **HFT**)

Übrige finanzielle Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten (amortized cost; Abk.: **AMC**)

** Bewertungsstufe gemäß IFRS 13: siehe Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes

Die Vorjahresangaben sind in folgender Tabelle dargestellt:

Buchwerte, beizulegende Zeitwerte und Bewertungskategorien nach Klassen im Anwendungsbereich des IFRS 7 zum 31. Dezember 2012

Vermögenswerte	Buchwerte T-EUR	Summe Buchwerte im Anwendungs- bereich des IFRS 7 T-EUR	Bewertungs- kategorien gem. IAS 39*	Fair Value T-EUR	Bewertungs- stufe gemäß IFRS 13**
Forderungen aus Leistungen	2.056	1.987	LAR	1.987	Stufe 2
Sonstige langfristige Vermögenswerte	2.636	2.250	LAR HFT	1.441 809	Stufe 2 Stufe 1
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	267	100	LAR	100	Stufe 2
Wertpapiere	3.530	3.530	HFT	3.530	Stufe 1

* Bewertungskategorien gemäß IAS 39:

Ausleihungen und Forderungen (Loans and receivables; Abk.: **LAR**)

Zu Handelszwecken gehaltene finanzielle Vermögenswerte und finanzielle Verbindlichkeiten (held for trading; Abk.: **HFT**)

Übrige finanzielle Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten (amortized cost; Abk.: **AMC**)

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2013

Buchwerte, beizulegende Zeitwerte und Bewertungskategorien nach Klassen im Anwendungsbereich des IFRS 7 zum 31. Dezember 2012

Verbindlichkeiten	Buchwerte T-EUR	Summe Buchwerte im Anwendungs- bereich des IFRS 7 T-EUR	Bewertungs- kategorien gem. IAS 39*	Fair Value T-EUR	Bewertungs- stufe gemäß IFRS 13**
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	213.739	213.739	AMC	215.219	Stufe 2
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.889	2.889	AMC	2.889	Stufe 2
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	1.364	764	AMC	764	Stufe 2
Derivate nicht im Rahmen des Hedge Accounting	71	71	HFT	71	Stufe 2
Derivate im Rahmen des Hedge Accounting	1.185	1.185	–	1.185	Stufe 2
Sonstige kurzfristige Verpflichtungen und Rechnungsabgrenzungsposten	3.821	828	AMC	828	Stufe 2

Angaben zur Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte:

Die folgende Tabelle zeigt Finanzinstrumente, die zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, analysiert nach der Bewertungsmethode. Die verschiedenen Stufen stellen sich wie folgt dar:

- ▶ Stufe 1: basierend auf folgenden Eingangsparametern: die auf einem aktiven Markt verwendeten Marktpreise identischer Vermögenswerte und Verbindlichkeiten (unverändert übernommene Preise);
- ▶ Stufe 2: basierend auf folgenden Eingangsparametern: unter Heranziehung zusätzlicher Daten, die für die Vermögenswerte und Verbindlichkeiten entweder direkt (d.h. als Preis) oder indirekt (d.h. abgeleitet vom Preis) beobachtbar sind;
- ▶ Stufe 3: basierend auf folgenden Eingangsparametern: nicht auf Marktdaten basierende Daten der Vermögenswerte und Verbindlichkeiten (nicht beobachtbar)

Die folgende Tabelle zeigt die Vermögenswerte und Verbindlichkeiten, die zu dem am 31. Dezember 2013 beizulegenden Zeitwert bemessen werden. Erläuterungen zu „Als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien“ und Veräußerungsgruppen, die zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden erfolgen in Tz. 3000 und Tz. 3015.

Buchwerte, beizulegende Zeitwerte (IFRS 13) und Bewertungskategorien nach Klassen im Anwendungsbereich des IFRS 7 zum 31. Dezember 2013

Vermögenswerte	Buchwerte T-EUR	Summe Buchwerte im Anwendungs- bereich des IFRS 7 T-EUR	Bewertungs- kategorien gem. IAS 39*	Fair Value T-EUR	Stufe
Wertpapiere	4.356	4.356	HFT	4.356	1
Derivate	55	55	HFT	55	2

Die Vorjahreswerte stellen sich wie folgt dar:

Buchwerte, beizulegende Zeitwerte (IFRS 13) und Bewertungskategorien nach Klassen im Anwendungsbereich des IFRS 7 zum 31. Dezember 2012

Vermögenswerte	Buchwerte T-EUR	Summe Buchwerte im Anwendungs- bereich des IFRS 7 T-EUR	Bewertungs- kategorien gem. IAS 39*	Fair Value T-EUR	Stufe
Wertpapiere	3.530	3.530	HFT	3.530	1
Sonstige langfristige Vermögenswerte	809	809	HFT	809	1
Verbindlichkeiten					
Derivate nicht im Rahmen des Hedge Accounting	71	71	HFT	71	2
Derivate im Rahmen des Hedge Accounting	1.185	1.185	–	1.185	2

Finanzinstrumente Stufe 1:

Der beizulegende Zeitwert von Finanzinstrumenten, die auf dem aktiven Markt gehandelt werden, basiert auf dem am Bilanzstichtag notierten Marktpreis. In diese Bewertungsstufe werden Wertpapiere eingruppiert, für die Preisnotierungen aus einem aktiven Markt vorliegen.

Finanzinstrumente Stufe 2:

Der beizulegende Zeitwert von Finanzinstrumenten, die nicht auf einem aktiven Markt gehandelt werden, wird anhand eines Bewertungsverfahrens ermittelt. Er wird somit auf Grundlage der Ergebnisse eines Bewertungsverfahrens geschätzt, das sich in größtmöglichem Umfang auf Marktdaten und so wenig wie möglich auf unternehmensspezifische Daten stützt. Wenn alle zum beizulegenden Zeitwert benötigten Daten beobachtbar sind, wird das Instrument in Stufe 2 eingeordnet. Falls ein oder mehrere bedeutende Daten nicht auf beobachtbaren Marktdaten basieren, wird das Instrument in Stufe 3 eingeordnet.

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2013

In die Stufe 2 werden die Zinssicherungsgeschäfte (OTC-Derivate) ausgewiesen, die zwar aus dem Markt ableitbar sind, deren beizulegender Zeitwert aber nicht direkt am Markt beobachtet werden kann.

Für die Zahlungsmittel und die Zahlungsmitteläquivalente sowie für Forderungen aus Leistungen und sonstige Vermögenswerte gelten aufgrund der kurzen Restlaufzeiten die Buchwerte als realistische Schätzung ihrer Fair Values.

Der Fair Value von Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten wird durch Diskontierung der zukünftigen Cashflows anhand der aktuellen marktüblichen Zinsen ermittelt. Der Fair Value von Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Verpflichtungen wird aufgrund der regelmäßig kurzen Restlaufzeiten in Höhe des Buchwertes angesetzt.

Umklassifizierungen im Vergleich zum Vorjahr haben sich nicht ergeben.

Der Buchwert der als Sicherheiten für Verbindlichkeiten dienenden finanziellen Vermögenswerte beläuft sich zum 31. Dezember 2013 auf ca. 3,3 Mio. EUR (Vorjahr: ca. 4,0 Mio. EUR). Die finanziellen Vermögenswerte betreffen insbesondere Forderungen aus Leistungen, Festgelder, Wertpapiere und Derivate, die im Rahmen der Gewährung von Darlehen durch Kreditinstitute oder des Abschlusses von Zinssicherungsvereinbarungen als Sicherheiten gestellt wurden.

Das Nettoergebnis der Finanzinstrumente nach Bewertungskategorien gemäß IAS 39 stellt sich wie folgt dar:

	2013 T-EUR	2012 T-EUR
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete Finanzinstrumente (HFT)	-53	331
Ausleihungen und Forderungen (LAR)	-1.072	-155
Finanzielle Verbindlichkeiten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden (AMC)	-3.116	-5.685
Summe	-4.241	-5.509

Im Nettoergebnis der Bewertungskategorie HFT sind sowohl Marktwertänderungen aus den derivativen Finanzinstrumenten und den Wertpapieren als auch Erträge und Aufwendungen aus der Realisierung enthalten.

Das Nettoergebnis der Bewertungskategorie LAR umfasst neben dem Zinsergebnis im Wesentlichen Wertberichtigungen auf Forderungen.

Daneben sind insbesondere Zinsaufwendungen in den Nettoergebnissen enthalten.

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2013

Die Gesamtzinserträge aus finanziellen Vermögenswerten, die nicht erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, belaufen sich in 2013 auf T-EUR 24 (Vorjahr: T-EUR 75).

Die Gesamtzinsaufwendungen aus finanziellen Verbindlichkeiten, die nicht erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, belaufen sich in 2013 auf T-EUR 4.094 (Vorjahr: T-EUR 7.074).

Derivative Finanzinstrumente und Sicherungsbeziehungen

Im Rahmen der Steuerung des Zinsmanagements setzt der IFM-Konzern derivative Finanzinstrumente wie Zinsswaps, Caps und Floors ein. Währungsrisiken bestehen nicht. Die derivativen Finanzinstrumente werden für die Objekte in den Organisationseinheiten abgeschlossen. Dabei wird das so genannte Hedge Accounting dann angewandt, wenn die Voraussetzungen hierfür vollumfänglich vorliegen. Zum Stichtag besteht noch ein Zinssicherungsgeschäft, welches die Zinsentwicklung nach oben absichert.

Marktwertveränderungen von Derivaten, die nicht den Anforderungen des Hedge Accounting entsprechen, beeinflussen das Ergebnis. Die Marktwerte sämtlicher Derivate betragen zu diesem Stichtag (saldiert) T-EUR 55 (Vorjahr: T-EUR -1.256). Im Konzernabschluss ergibt sich aus den Derivaten ein Aufwand (Vorjahr: Ertrag) aus der Marktbewertung von T-EUR -11 (Vorjahr: T-EUR 212) und unter Berücksichtigung von latenten Steuern eine erfolgsneutrale Erhöhung des Eigenkapitals von T-EUR 831 (Vorjahr: T-EUR 675).

Die Rücklage aus Sicherungsgeschäften (Cashflow Hedge Accounting) hat sich wie folgt entwickelt:

	2013 T-EUR	2012 T-EUR
Stand zu Beginn des Jahres	-832	-1.506
Gewinn/Verlust aus Cashflow Hedges		
Zinsderivate (inkl. Abgang wegen Ineffektivität)	6	-366
auf im Eigenkapital erfasste Erträge/Aufwendungen anfallende Ertragsteuern	-2	109
Überführung in die Gesamtergebnisrechnung		
Zinsderivate	1.179	1.327
auf im Eigenkapital erfasste Erträge/Aufwendungen anfallende Ertragsteuern	-351	-396
Stand am Ende des Jahres	0	-832

Die in die Gesamtergebnisrechnung überführten Beträge wurden im Finanzergebnis bzw. bei den latenten Steuern erfasst.

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2013

Bei den Sicherungsgeschäften, bei welchen der Konzern Hedge Accounting gemäß IAS 39 anwendet, handelt es sich um sogenannte Cashflow Hedges. Die Cashflow Hedges dienen der Absicherung gegen Risiken aus variablen Zinsströmen. Zur Begrenzung des Zinsänderungsrisikos wird ein Collar, eine Mischung aus zwei Optionen (Cap und Floor), eingesetzt. Diese Instrumente sichern Zahlungsströme aus verzinslichen langfristigen Finanzverbindlichkeiten durch Cashflow Hedge Accounting. Zum 31. Dezember 2013 bestehen keine Cashflow Hedges.

Bei dem im Vorjahr bestehenden Collar wurde aufgrund der Einschränkung der hypothetischen Derivatemethode durch den IASB nur der innere Wert einer Option als Sicherungsinstrument designiert (nicht der Zeitwert). Entsprechend wurde die Veränderung des Zeitwerts der Option komplett erfolgswirksam in Höhe von T-EUR 0 (Vorjahr: T-EUR 2) erfasst.

Der Fair Value derivativer Finanzinstrumente ist abhängig von der Entwicklung der zugrunde liegenden Marktfaktoren. Die jeweiligen Fair Values werden in regelmäßigen Abständen ermittelt und überwacht. Der für alle derivativen Finanzinstrumente ermittelte Fair Value ist der Preis, zu dem eine Partei die Rechte und / oder Pflichten einer anderen Partei übernehmen würde. Die Fair Values der derivativen Finanzinstrumente werden mit den marktüblichen Bewertungsmethoden (Barwertmodelle für die Swaps und modifizierte Black-Scholes für die Caps/Floors) unter Berücksichtigung der am Bewertungsstichtag vorliegenden Marktdaten ermittelt.

Aus den folgenden Tabellen sind die vertraglich vereinbarten (undiskontierten) Zins- und Tilgungszahlungen der originären finanziellen Verbindlichkeiten sowie der derivativen Finanzinstrumente [Zahlungsabflüsse()] in T-EUR ersichtlich.

	Buchwert 31.12.2013	Cashflows 2014		Cashflows 2015		Cashflows 2016		Cashflows 2017-2019	
		Zinsen	Tilgung	Zinsen	Tilgung	Zinsen	Tilgung	Zinsen	Tilgung
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten									
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	(126.281)	(1.885)	(46.800)	(1.538)	(27.891)	(986)	(51.590)	0	0
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	(1.910)	–	(1.082)	–	(250)	–	(578)	–	–

Die variablen Zinszahlungen aus den Finanzinstrumenten wurden auf Basis der zum 31. Dezember 2013 geltenden Zinsstrukturkurven ermittelt.

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2013

Im Vorjahr ergaben sich folgende Daten:

	Buchwert 31.12.2012	Cashflows 2013		Cashflows 2014		Cashflows 2015		Cashflows 2016-2018	
		Zinsen	Tilgung	Zinsen	Tilgung	Zinsen	Tilgung	Zinsen	Tilgung
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten									
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	(213.739)	(2.803)	(116.227)	(1.888)	(2.456)	(1.862)	(2.660)	(2.401)	(92.396)
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	(4.481)	–	(3.717)	–	–	–	(764)	–	–
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten									
Zinsderivate ohne Hedge-Beziehung	(71)	(71)	–	–	–	–	–	–	–
Zinsderivate als Cashflow Hedges	(1.185)	(1.185)	–	–	–	–	–	–	–

Die variablen Zinszahlungen aus den Finanzinstrumenten wurden auf Basis der zum 31. Dezember 2012 geltenden Zinsstrukturkurven ermittelt.

44 Kapitalmanagement

Die IFM steuert ihr Kapital mit dem Ziel, die Erträge der Unternehmensbeteiligten durch Optimierung des Verhältnisses von Eigen- zu Fremdkapital zu maximieren. Dabei wird sichergestellt, dass alle Konzernunternehmen unter der Unternehmensfortführungsprämisse operieren können und insbesondere die ausreichende finanzielle Ausstattung im Konzern und auf Ebene der einzelnen Projektgesellschaften gegeben ist.

Die Kapitalstruktur des Konzerns besteht aus Schulden, im Wesentlichen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten sowie dem den Eigenkapitalgebern des Mutterunternehmens zustehenden Eigenkapital. Der so berechnete Nettoverschuldungsgrad (Nettoschulden zu Eigenkapital) beläuft sich zum 31. Dezember 2013 auf rund 100 % (Vorjahr: 173 %).

45 Beschreibung von Unternehmenszusammenschlüssen

Im abgelaufenen Geschäftsjahr sowie im Vorjahr erfolgten keine Unternehmenszusammenschlüsse.

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2013

46 Zusätzliche Angaben nach § 315a Absatz 1 HGB

Die Aufstellung des Anteilsbesitzes ist in der Anlage 2 zu diesem Anhang beigelegt.

Im Jahresdurchschnitt wurden in den Konzernunternehmen 19 Mitarbeiter (Vorjahr: 44) beschäftigt (ohne Vorstände).

Angaben zu den Mitgliedern des Vorstands und Aufsichtsrats finden sich in Tz. 47.

Die nach § 161 AktG geforderte Entsprechenserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex wurde vom Vorstand und Aufsichtsrat der IFM Immobilien AG abgegeben. Die Entsprechenserklärung ist den Aktionären auf der Webseite (www.ifm.ag) der Gesellschaft in Form und Inhalt dauerhaft zugänglich.

Die voll konsolidierten Gesellschaften des Konzerns haben folgende mit dem Abschlussprüfer des Konzernabschlusses, der FALK GmbH & Co KG, Heidelberg, vereinbarten Honorare als Aufwand erfasst:

	2013 T-EUR	2012 T-EUR
Honorar für Abschlussprüfung	137	99
Sonstige Leistungen	141	25
Gesamt	278	124

47 Aufsichtsrat und Vorstand

470 Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat der IFM AG setzt sich in 2013 und 2012 wie folgt zusammen:

- ▶ Herr Kaare M. Krane (Aufsichtsratsvorsitzender ab 18. Dezember 2012), Chief Executive Officer; Mitglied des Aufsichtsrats seit 15. Mai 2012
- ▶ Herr Gordon Rapp (stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender seit 10. Mai 2012; davor Aufsichtsratsvorsitzender), Rechtsanwalt
- ▶ Herr Morten Bergesen (Aufsichtsratsvorsitzender vom 10. Mai 2012 bis 18. Dezember 2012), Chief Executive Officer
- ▶ Herr Luca Pesarini, Diplom-Kaufmann
- ▶ Herr Philipp Vogel, Unternehmer
- ▶ Herr Hans Furuholmen, Investment Director Furuholmeninvest AS
- ▶ Herr Eberhard Hascher, Steuerberater (bis 30. April 2012)

Morten Bergesen, wurde im Mai 2012 zum Aufsichtsratsvorsitzenden gewählt. Er übernahm das Amt von Herrn Gordon Rapp. Herr Eberhard Hascher hat sein Amt als Aufsichtsrat der IFM Immobilien AG zum 30. April 2012 niedergelegt. Zu seinem Nachfolger wurde Herr Kaare M. Krane, Chief Executive Officer, gemäß Beschluss der Hauptversammlung am 15. Mai 2012 gewählt.

Die fixe Vergütung für den Aufsichtsrat (inklusive der Ausschüsse) beträgt in 2013 insgesamt T-EUR 291 (Vorjahr: T-EUR 296).

Folgende Aufsichtsräte sind Mitglieder in anderen Kontrollgremien:

Herr Kaare M. Krane ist Vorstandsvorsitzender der Gesellschaften Kamari AS und Prime Office Germany AS sowie Mitglied im Aufsichtsrat der norwegischen Gesellschaften Gordic AS, Kamari AS, Furuholmen Eiendom AS und GK Konsern AS.

Herr Morten Bergesen ist Vorsitzender des Boards der norwegischen Gesellschaft Bergehus Holding AS sowie Mitglied der Boards der norwegischen Gesellschaften Arendals Fossekompani ASA, Cogen AS, Agrinos AS, Løren AS/KS, Havfonn AS, Snefonn AS, Solfonn AS Langfonn AS, Breifonn AS und Mitglied der Boards der dänischen Gesellschaften Hafonn AS und HM2 AS.

Herr Luca Pesarini ist Verwaltungsratsvorsitzender der schweizerischen Gesellschaften Ethna Independent Investors AG, Ethna Capital Management AG, Haron Holding AG, Mellinckrodt & Cie. Holding AG, der Erlenburg Immobilien AG sowie in gleicher Funktion bei der luxemburgischen Gesellschaft ETHENEA Independent Investors S.A. Des Weiteren ist Herr Pesarini Mitglied des Verwaltungsrates der schweizerischen Gesellschaft Colin & Cie. AG. In deutschen Gesellschaften fungiert er als Aufsichtsratsvorsitzender bei Corix Capital AG sowie als Mitglied des Aufsichtsrates bei DFV Deutsche Familienversicherung AG und der Greiff Management AG.

Herr Philipp Vogel ist Mitglied des Verwaltungsrats der KKH Kaufmännische Krankenkasse, Vorsitzender des Aufsichtsrats der MeinPlus Servicegesellschaft und Mitglied des Beirats der Combitel GmbH.

Herr Hans Furuholmen ist Vorsitzender des Boards der norwegischen Gesellschaft HF Capital AS sowie Mitglied der Boards der norwegischen Gesellschaften Storstein AS, Furuholmeninvest AS, Furuholmen Eiendom AS, Taiga Fund Management AS, Taiga Fund Partners AS, Fr. Nansensvei 17-19 AS, Sørkedalsveien 24 AS, NRP Fleetfinance IV AS, Dyviships XI AS, De Kommunale Funktionærers Byggeselskap AS und NRP Eiendom 2010 AS.

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2013

471 Vorstand

Der Vorstand der IFM AG bestand in 2013 und 2012 aus folgenden Mitgliedern:

Herr Volker de Boer (CEO), Mitglied des Vorstands seit 18. Dezember 2012, Vorstandsvorsitzender seit 21. Dezember 2012, Betriebswirt und Kaufmann der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, Hamburg

Frau Jekaterina Schörling (CFO), Mitglied des Vorstands seit 1. Mai 2013, Bilanzbuchhalterin national/International, Frankfurt am Main

Herr Thomas Schulze Wischeler (CIO), Mitglied des Vorstands seit 1. Mai 2013, Diplom-Ingenieur, Immobilienökonom (IRE/BS), Frankfurt am Main,

Herr Georg Glatzel (CEO), Vorstandsvorsitzender, Diplom-Volkswirt und Immobilien-Ökonom (EBS), Heidelberg (bis 21. Dezember 2012)

Herr Tobias Sauerbier (COO), Diplom-Ingenieur, Immobilienökonom (EBS), Frankfurt am Main, bis 31. Oktober 2013

Die als Aufwand erfassten Bezüge der Mitglieder des Vorstandes betragen:

	2013 T-EUR	2012 T-EUR
Vorstandsgehälter	604	521
Sonstige Bezüge und Gehälter	1.128	2.450
Gesamt	1.732	2.971

Von der Befreiungsregelung des § 286 Abs. 5 HGB wird Gebrauch gemacht und von der individualisierten Offenlegung der Vorstandsbezüge abgesehen.

Den Mitgliedern des Vorstands wurden im laufenden Geschäftsjahr und im Vorjahr keine Aktienoptionen gewährt.

Die Vorstandsmitglieder gehören keinem Kontrollgremium an.

48 Transaktionen mit nahe stehenden Personen und Unternehmen

Nach IAS 24 müssen Personen oder Unternehmen, die die IFM AG beherrschen oder die von ihr beherrscht werden, angegeben werden, soweit sie nicht als konsolidiertes Unternehmen in den Konzernabschluss der IFM AG einbezogen werden. Beherrschung liegt hierbei vor, wenn ein Aktionär mehr als die Hälfte der Stimmrechte an der IFM AG hält oder kraft einer vertraglichen Vereinbarung die Möglichkeit besitzt, die Finanz- und Geschäftspolitik des Managements der IFM AG zu steuern.

Darüber hinaus erstreckt sich die Angabepflicht nach IAS 24 auf Geschäfte mit assoziierten Unternehmen sowie auf Geschäfte mit Personen, die einen maßgeblichen Einfluss auf die Finanz- und Geschäftspolitik der IFM AG haben oder im Management der IFM AG eine Schlüsselposition bekleiden, einschließlich naher Familienangehöriger oder zwischengeschalteter Unternehmen. Ein maßgeblicher Einfluss auf die Finanz- und Geschäftspolitik der IFM AG kann hierbei auf einem Anteilsbesitz an der IFM AG von 20 % oder mehr, einem Sitz im Vorstand oder Aufsichtsrat oder einer anderen Schlüsselposition im Management beruhen.

Für die IFM AG ergeben sich folgende Angabepflichten:

Eine norwegische Investorengruppe, bestehend aus Havfonn AS, Furuholmen Eiendom AS, und Skips AS Tudor hält auf Basis der der Gesellschaft vorliegenden Informationen einen Anteil von 48,78 % an der IFM Immobilien AG. Diese Investoren haben in 2009 einen Vertrag über eine Verhaltensabstimmung (Konsortialvertrag) bezüglich der IFM Immobilien AG abgeschlossen („acting in concert“). Zu der norwegischen Investorengruppe besteht ein Beherrschungsverhältnis im Sinne des Aktiengesetzes.

Als nahestehende Person des Konzerns der IFM AG kommen grundsätzlich die Mitglieder des Vorstands und Aufsichtsrats, deren nahe Familienangehörige sowie von ihnen beherrschte Unternehmen in Betracht. Hierzu zählt die CASON GmbH, Frankfurt a.M., deren geschäftsführende Gesellschafterin Jekaterina Schörling ist sowie die Matthias Sauerbier GmbH & Co. KG, die dem ehemaligen Vorstandsmitglied Tobias Sauerbier nahe steht.

Im Vorjahr zählte dazu auch die IFM Immobilien-Finanzmanagement GmbH sowie die NEWCOM Real Estate Network GmbH, deren Anteile unmittelbar bzw. mittelbar ein ehemaliges Mitglied des Vorstands (Herr Georg Glatzel) hält.

Im Laufe des Geschäftsjahres 2013 kam es zu folgenden Transaktionen mit nahe stehenden Personen:

Durch die CASON GmbH wurden im Berichtsjahr Beratungs- und Unterstützungsleistungen für die Muttergesellschaft in der Buchhaltung und der Abschlussvorbereitung erbracht. Hierfür wurden Rechnungen in Höhe von T-EUR 52 gestellt. Zum Stichtag sind Verbindlichkeiten gegenüber der CASON GmbH von T-EUR 7 (Vorjahr: T-EUR 3) bilanziert.

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2013

Die Matthias Sauerbier GmbH & Co KG hat im Berichtsjahr für eine Tochtergesellschaft Schreinerarbeiten im Wert von T-EUR 10 durchgeführt. Zum Stichtag bestanden gegenüber dem Unternehmen noch Verbindlichkeiten in Höhe von T-EUR 1.

Im Vorjahr waren in dem Ergebnis aus Immobilienbewirtschaftung Mieterträge aus Leistungen für die IFM Immobilien-Finanzmanagement GmbH in Höhe von T-EUR 33 enthalten. Darüber hinaus wurden Zinserträge von der IFM Immobilien-Finanzmanagement GmbH in Höhe von T-EUR 3 sowie Zinsaufwendungen an die NEWCOM Real Estate Network GmbH in Höhe von T-EUR 2 erfasst. Außerdem bestanden zum 31. Dezember 2012 Forderungen gegen die IFM Immobilien-Finanzmanagement GmbH in Höhe von T-EUR 3. Des Weiteren waren Verbindlichkeiten gegenüber der NEWCOM Real Estate Network GmbH in Höhe von T-EUR 60 bilanziert.

Die Konzerngesellschaften legen freie Liquidität zum Teil in den ETHNA Global Defensiv an. Die Verwaltungsgesellschaft des ETHNA Global Defensiv ist die ETHNEA Independent Investors S.A., Munsbach (Luxemburg). Im Verwaltungsrat dieser Gesellschaft ist Luca Pesarini Vorsitzender. Zum 31. Dezember 2013 waren T-EUR 4.356 (Vorjahr: T-EUR 4.339), davon T-EUR 3.544 (Vorjahr: T-EUR 3.530) bei der Muttergesellschaft und T-EUR 812 (Vorjahr: T-EUR 809) bei einer Tochtergesellschaft, in dem Fond angelegt. In 2013 wurden keine Anteile an dem Fond veräußert. Außerdem vermietet eine Tochtergesellschaft der IFM Immobilien AG Büroflächen seit 2012 an die ETHNEA Independent Investors S.A. Hierfür wurden im Berichtsjahr T-EUR 136 (Vorjahr: T-EUR 50) Mieterträge vereinnahmt. Zum Stichtag waren Forderungen gegen die ETHNEA in Höhe von T-EUR 23 (Vorjahr: T-EUR 0) bilanziert.

49 Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen aus Miet-, Leasing-, Wartungs- und Instandhaltungsverträgen belaufen sich zum 31. Dezember 2013 auf insgesamt T-EUR 5.322 (Vorjahr: T-EUR 1.900); darin enthalten sind auch die Verpflichtungen aus Vertragsverhältnissen im Rahmen des Operating Leasing abzüglich der vertraglich vereinbarten Mieterträge.

Das Bestellobligo aus laufenden Investitions- und Abnahmeverpflichtungen beträgt zum 31. Dezember 2013 T-EUR 1.163 (Vorjahr: T-EUR 719).

50 Angaben gemäß § 160 Abs. 1 Nr. 8 AktG

Vom **Vorstand und Aufsichtsrat** der IFM AG wurden Mitteilungen gem. § 21 Abs. 1a WpHG veröffentlicht:

Stimmrechtsmitteilung vom 10.01.2013

Die Mellinckrodt 1 SICAV, Luxemburg-Strassen, Luxemburg hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 09.01.2013 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der IFM Immobilien AG, Heidelberg, Deutschland (ISIN: DE000A0JDU97) am 28.12.2012 die Schwelle von 10% der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 10,18% (das entspricht 969.956 Stimmrechten) betragen hat.

Stimmrechtsmitteilung vom 30.01.2013

Der Stimmrechtsanteil der Mellinckrodt 1, Luxemburg, an der IFM Immobilien AG hat am 28. Dezember 2012 die Schwelle von 10% überschritten und zu diesem Tag 10,18 (969956 Stimmrechte) betragen. Die Mellinckrodt 1 SICAV hat in diesem Zusammenhang die folgenden, gemäß § 27a Abs. 1 WpHG verlangten Angaben gemacht:

1. Die Investition dient nicht der Umsetzung strategischer Ziele, sondern im Sinne des Gesetzes zur Erzielung von Handelsgewinnen. Mellinckrodt 1 verfolgt keine kurzfristigen Handelsstrategien, sondern agiert als langfristiger Investor.
2. Eine Aufstockung der Beteiligung ist möglich, wenn dies nach Einschätzung der Mellinckrodt 1 dazu beiträgt, zusätzliche Handelsgewinne im Sinne des Gesetzes zu erzielen.
3. Mellinckrodt 1 beabsichtigt nicht, in anderer Weise Einfluss auf die Besetzung von Verwaltungs-, Leitungs- und Aufsichtsorganen von IFM zu nehmen, als dies im Rahmen der üblichen Aktionärsrechte – beispielsweise durch Abstimmungen bei Hauptversammlungen – möglich ist.
4. Mellinckrodt 1 strebt keine wesentliche Änderung der Kapitalstruktur der IFM an, insbesondere nicht im Hinblick auf das Verhältnis von Eigen- und Fremdfinanzierung und die Dividendenpolitik.
5. Der Erwerb der Stimmrechte wurde mit Eigenmitteln der Mellinckrodt 1 finanziert. Es wurden speziell zur Finanzierung des Erwerbs der Stimmrechte an IFM keine Fremdmittel aufgenommen.

Stimmrechtsmitteilung vom 20.12.2013

Der Stimmrechtsanteil der Mellinckrodt 1 Luxemburg, an der IFM Immobilien AG hat am 20.12.2013 die Schwelle von 5% unterschritten und zu diesem Tag 4,46% (424.956 Stimmrechte) betragen.

Heidelberg, den 28. März 2014

Der Vorstand

Volker de Boer

Jekaterina Schörling

Thomas Schulze Wischeler





Anlagen zum
Konzernanhang

Anlage 1 zum Konzernanhang der IFM Immobilien AG 2013

Entwicklung des Konzernanlagevermögens zum 31.12.2013

	Anschaffungs- / Herstellungskosten				Abschreibungen		
	Stand 01.01.2013 T-EUR	Zugänge T-EUR	Abgänge T-EUR	Umgliederung nach IFRS 5 und Abgänge T-EUR	Stand 31.12.2013 T-EUR	Stand 01.01.2013 T-EUR	Zugänge T-EUR
I. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	224.526	1.184	0	-91.312	134.398	0	0
II. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.273	300	27	0	1.546	807	162
III. Geschäfts- oder Firmenwert	389	0	0	0	389	0	389
IV. Sonstige immaterielle Vermögenswerte	580	5	0	0	585	403	60
V. Geleistete Anzahlungen	27	1.963	27	0	1.963	0	0
	226.795	3.452	54	-91.312	138.881	1.210	611

Entwicklung des Konzernanlagevermögens zum 31.12.2012

	Anschaffungs- / Herstellungskosten				Abschreibungen		
	Stand 01.01.2012 T-EUR	Zugänge T-EUR	Abgänge T-EUR	Umgliederung nach IFRS 5 T-EUR	Stand 31.12.2012 T-EUR	Stand 01.01.2012 T-EUR	Zugänge (planmäßig) T-EUR
I. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	287.677	1.558	0	-64.709	224.526	0	0
II. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.370	110	207	0	1.273	732	206
III. Geschäfts- oder Firmenwert	389	0	0	0	389	0	0
IV. Sonstige immaterielle Vermögenswerte	592	0	12	0	580	286	129
V. Geleistete Anzahlungen	37	12	22	0	27	0	0
	290.065	1.680	241	-64.709	226.795	1.018	335

Anlage 1 zum Konzernanhang der IFM Immobilien AG 2013

Entwicklung des Konzernanlagevermögens zum 31.12.2013

Abschreibungen		Änderungen der beizulegenden Zeitwerte IAS 40					Buchwerte	
Abgänge T-EUR	Stand 31.12.2013 T-EUR	Stand 01.01.2013 T-EUR	Zugänge T-EUR	Abgänge T-EUR	Umgliederung nach IFRS 5 und Abgänge T-EUR	Stand 31.12.2013 T-EUR	Stand 31.12.2013 T-EUR	Stand 31.12.2012 T-EUR
0	0	31.574	9.661	4.745	-20.188	16.302	150.700	256.100
23	946	0	0	0	0	0	600	466
0	389	0	0	0	0	0	0	389
0	463	0	0	0	0	0	122	177
0	0	0	0	0	0	0	1.963	27
23	1.798	31.574	9.661	4.745	-20.188	16.302	153.385	257.159

Entwicklung des Konzernanlagevermögens zum 31.12.2012

Abschreibungen		Änderungen der beizulegenden Zeitwerte IAS 40					Buchwerte	
Abgänge T-EUR	Stand 31.12.2012 T-EUR	Stand 01.01.2012 T-EUR	Zugänge T-EUR	Abgänge T-EUR	Umgliederung nach IFRS 5 T-EUR	Stand 31.12.2012 T-EUR	Stand 31.12.2012 T-EUR	Stand 31.12.2011 T-EUR
0	0	51.123	10.609	224	-29.934	31.574	256.100	338.800
131	807	0	0	0	0	0	466	638
0	0	0	0	0	0	0	389	389
12	403	0	0	0	0	0	177	306
0	0	0	0	0	0	0	27	37
143	1.210	51.123	10.609	224	-29.934	31.574	257.159	340.170

Anlage 2 zum Konzernanhang der IFM Immobilien AG 2013

Aufstellung des Anteilbesitzes zum 31.12.2013

1) Unmittelbare Beteiligungen der IFM Immobilien AG:

Gesellschaft	Beteiligung in %
IFM Asset Management GmbH, Heidelberg	100 %*
IFM Property Project Frankfurt GmbH & Co. KG, Heidelberg (Objekt: westendFirst, Frankfurt)	94,8 %
IFM Property Project Frankfurt VerwaltungsGmbH, Heidelberg (Komplementär - GmbH der IFM Property Project Frankfurt GmbH & Co. KG, Heidelberg)	100 %
IFM Property Project Ulmenstraße GmbH, Heidelberg (Objekt: Romeo & Julia, Frankfurt)	100 %
GP Properties GmbH, Heidelberg (Objekt: Das Carré, Heidelberg)	94,8 %
IFM Property Project Zimmerstraße GmbH, Heidelberg (Objekt: Zimmerstraße / Mauerstraße, Berlin)	100 %
IFM Property Project Mainz GmbH, Heidelberg (Objekt: Gutenberg-Park, Mainz)	100 %
IFM Property Project Eschborn GmbH, Heidelberg (Objekt: Maxxon, Eschborn – Süd)	100 %
IFM Property Project Ulmenstraße U22 GmbH (vormals IFM Property Project Feldbergstraße GmbH), Heidelberg (Objekt: Ulmenstraße 22, ab 2014), Frankfurt)	100 %
IFM Property Project Frankfurt – Zeil Holding GmbH & Co. KG, Heidelberg (Gesellschafterin der IFM Property Project Frankfurt – Zeil GmbH, Heidelberg und Gesellschafterin der Sankthorst Concept Store GmbH, Heidelberg)	100 %
IFM Property Project VIII GmbH, Heidelberg (Komplementär - GmbH der IFM Property Project Frankfurt – Zeil Holding GmbH & Co. KG, Heidelberg; ohne Kapitaleinlage)	100 %
NEWCOM Property GmbH & Co. Joint Venture KG, Heidelberg (Gesellschafterin der IFM Property Project Darmstadt GmbH, Heidelberg)	90 %
NEWCOM Property Verwaltungs GmbH, Heidelberg (Komplementär – GmbH der NEWCOM Property GmbH & Co. Joint Venture KG, Heidelberg; ohne Kapitaleinlage)	90 %
IFM Property Project Wiesbaden GmbH & Co. KG, Heidelberg (Gesellschafterin mehrerer Objekt KGs)	100 %
IFM Property Project IX GmbH, Heidelberg (Komplementär - GmbH der IFM Property Project Wiesbaden GmbH & Co. KG, Heidelberg; ohne Kapitaleinlage)	100 %

* Ergebnisabführungsvertrag mit der IFM Immobilien AG seit dem Jahr 2009.

Anlage 2 zum Konzernanhang der IFM Immobilien AG 2013

Aufstellung des Anteilbesitzes zum 31.12.2013

2) Mittelbare Beteiligungen der IFM Immobilien AG:

Über die IFM Property Project Wiesbaden GmbH & Co. KG ist die IFM Immobilien AG mittelbar an folgenden Gesellschaften beteiligt:

Gesellschaft	Beteiligung in %
IFM Property Project Adolfsberg GmbH & Co. KG, Heidelberg (Objekt: Kureck, Wiesbaden)	100 %
IFM Property Project Hochhaus GmbH & Co. KG, Heidelberg (Objekt: Kureck, Wiesbaden)	100 %
IFM Property Project Sonnenberger Straße 2/2a GmbH & Co. KG, Heidelberg (Objekt: Kureck, Wiesbaden)	100 %
IFM Property Project Sonnenberger Straße 2b GmbH & Co. KG, Heidelberg (Objekt: Kureck, Wiesbaden)	100 %
IFM Property Project Taunusstraße 1 GmbH & Co. KG, Heidelberg (Objekt: Kureck, Wiesbaden)	100 %
IFM Property Project Taunusstraße 3 GmbH & Co. KG, Heidelberg (Objekt: Kureck, Wiesbaden)	100 %

Über die IFM Property Project Frankfurt – Zeil Holding GmbH & Co. KG ist die IFM Immobilien AG mittelbar an folgenden Gesellschaften beteiligt:

Gesellschaft	Beteiligung in %
IFM Property Project Frankfurt – Zeil GmbH, Heidelberg (Objekt: Zeilgalerie, Frankfurt)	94,8 %
Sankthorst Concept Store GmbH, Heidelberg	70 %





Bestätigungsvermerk
des Abschlussprüfers
Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

IFM-Konzern

Wir haben den von der IFM Immobilien AG, Heidelberg, aufgestellten Konzernabschluss - bestehend aus Bilanz, Gesamtergebnisrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung, Kapitalflussrechnung und Anhang - sowie ihren Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2013 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns nach den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, den ergänzenden Bestimmungen der Satzung und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB 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 Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns 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 Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns 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 Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns 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 Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns. 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 auf den 31. Dezember 2013 der IFM Immobilien AG, Heidelberg, den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, den ergänzenden Bestimmungen der Satzung und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns. Der Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns steht in Einklang mit dem Konzernabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Heidelberg, den 28. März 2014

FALK GmbH & Co KG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

(Bischoff)	(Wenk)
Wirtschaftsprüfer	Wirtschaftsprüfer



Dieser Geschäftsbericht 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 Geschäftsbericht 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 besten 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 Geschäftsbericht 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 Geschäftsberichten und anderen Erklärungen der IFM Immobilien AG veröffentlicht werden, sind zu beachten. Dieser Geschäftsbericht 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 Geschäftsbericht 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 Geschäftsbericht 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 Geschäftsbericht 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 Geschäftsbericht dargestellten Meinungen oder den tatsächlichen Eintritt der prognostizierten Entwicklungen eintreten. Die Gesellschaft übernimmt keine Verpflichtung, in die Zukunft gerichtete 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) 6221 / 434 06 -0
Telefax +49 (0) 6221 / 434 06 -66

welcome@ifm.ag
www.ifm.ag

Text:

Dr. ZitelmannPB. GmbH
Rankestraße 17
10789 Berlin
Telefon +49 (0)30 / 72 62 76 -152
Telefax +49 (0)30 / 72 62 76 -163
info@zitelmann.com



Finanzkalender 2014

Datum		Bezeichnung
Freitag	28.03.2014	Veröffentlichung Geschäftsbericht 2013
Donnerstag	15.05.2014	Hauptversammlung
Donnerstag	22.05.2014	Veröffentlichung Quartalsbericht Q1/2014
Donnerstag	21.08.2014	Veröffentlichung Halbjahresbericht H1/2014
Donnerstag	20.11.2014	Veröffentlichung Quartalsbericht Q3/2014



Karl-Ludwig-Straße 2
69117 Heidelberg
Telefon +49 (0) 6221 / 434 06 -0
Telefax +49 (0) 6221 / 434 06 -66

Ulmenstraße 37-39
60325 Frankfurt am Main
Telefon +49 (0) 69 96 86 700 0
Telefax +49 (0) 69 96 86 700 25

welcome@ifm.ag
www.ifm.ag