



2014

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	Entry Standard
Listing Partner	ODDO Seydler Bank AG

	2014	2013
Anzahl der Aktien (per 31.12.)	9.525.999	9.525.999
Höchstkurs (in Euro)	10,95	13,00
Tiefstkurs (in Euro)	8,65	9,50
Jahresendkurs (in Euro)	8,65	10,29
Marktkapitalisierung in Mio. Euro*	82,40	97,97

* Berechnung auf Basis der jeweiligen Jahresendkurse





Vorwort des Vorstandsvorsitzenden	4
Bericht des Aufsichtsrates	6
Geschäftsmodell	10
Immobilienportfolio	14
Investor Relations	20
Corporate Governance	26
Lagebericht IFM Immobilien AG	36
Jahresabschluss	60
Bilanz	62
Gewinn- und Verlustrechnung	64
Brutto-Anlagenspiegel	66
Kapitalflussrechnung	68
Eigenkapitalspiegel	69
Anhang	70
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	82
Disclaimer	87
Impressum	89



IFM

IMMO



OBILIEN AG

Vorwort des
Vorstandsvorsitzenden

Vorwort des Vorstandsvorsitzenden

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

die IFM Immobilien AG blickt auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2014 zurück, in welchem sie eine Reihe wichtiger und zum Teil schwieriger Aufgaben bewältigt hat. Durch den Abschluss des Restrukturierungsprogramms ist das Unternehmen jetzt schlanker und agiler aufgestellt, als das in den Vorjahren der Fall war. Daneben galt es, die im vergangenen Jahr sichtbar gewordenen Fortschritte beim Verkauf von Objekten aus dem Portfolio und bei der Erhöhung des Vermietungsstands der verbliebenen Objekte zu verfestigen. Das ist uns eindrucksvoll gelungen.

Einen Meilenstein bei der Vermarktung unseres Vorzeigeobjekts „Kureck“ in der hessischen Hauptstadt Wiesbaden erreichten wir im Dezember 2014, als wir das Land Hessen für 20 Jahre als Ankermieter für das Gebäudeensemble Sonnenberger Str. 2 und 2a gewonnen haben. Das Mietverhältnis beginnt nach Abschluss umfangreicher Bauarbeiten durch die Vermieterin, nach derzeitiger Planung voraussichtlich im ersten Quartal 2017, und wird sich auf eine Fläche von ca. 10.000 m² beziehen. Alleiniger Nutzer wird das hessische Ministerium für Soziales und Integration sein. Ab Sommer 2015 wird der teilweise denkmalgeschützte Komplex restauriert und erweitert werden. Eine Zertifizierung des neuen Komplexes als „Green Building“ ist angestrebt.

Weitere Verhandlungen mit potenziellen Nutzern der Gewerbeflächen und Kaufinteressenten für die Wohneinheiten sind im Gange.

Seit dem 01.12.2014 residiert unsere Gesellschaft in Frankfurt unter einer neuen Adresse. Sie finden uns jetzt wieder in dem von uns selbst entwickelten Objekt „Romeo & Julia“ in der Ulmenstr. 37-39 in 60325 Frankfurt/Main. Natürlich können Sie uns auch weiterhin an unserem Firmensitz in Heidelberg erreichen. Aus dem Erlös der Tochtergesellschaft IFM Property Project Ulmenstraße GmbH, deren Mietgarantie wir auf diese Weise erfüllen konnten, floss der Muttergesellschaft IFM Immobilien AG 2014 eine Ausschüttung von 15,2 Mio. Euro zu. Umgezogen sind wir auch an der Börse. Seit März dieses Jahres wird unsere Aktie im Freiverkehr gehandelt. Das spart externe und, wegen der etwas geringeren Publikationspflichten, auch interne Kosten.

Folgt man den Annahmen der Branche wird auch 2015 voraussichtlich ein gutes Immobilienjahr werden. Hingegen können wir die viel beschworene Blasenbildung am Immobilienmarkt nicht erkennen. Wir wollen entscheidende Schritte zur (Re-) Fokussierung auf das Projektentwicklungs- und Revitalisierungsgeschäft gehen, denn hierin sehen wir die Kernkompetenz von IFM. Vor dem Hintergrund der komplexen Aufgaben für die Umsetzung des „Kureck“ in Wiesbaden haben wir bis zum 30. Juni festgelegt, dass bis zu diesem Zeitpunkt kein Erwerb neuer Objekte auf der Agenda steht.

Trotz der nicht einfachen Rahmenbedingungen hat sich das operative Geschäft der IFM Immobilien AG 2014 stabil weiterentwickelt. Die Verkäufe der Liegenschaften „Zimmerstraße/Mauerstraße“ in Berlin und „Zeilgalerie“ in Frankfurt wurden abgeschlossen. Werterhöhende Umbau- und Sanierungsmaßnahmen haben wir bei den Immobilien aus unserem Portfolio durchgeführt.

Als Bürde haben sich die nachträglich entstandenen Kosten für den Brandschutz bei der veräußerten Liegenschaft „Zeilgalerie“ erwiesen. Inzwischen wurden diese umfangreichen, vertraglich vereinbarten Maßnahmen vollständig abgeschlossen. Damit entfällt für das laufende Geschäftsjahr ein bedeutender Belastungsfaktor. Der Rückgang der Mieterträge (im Vergleich zur entsprechenden Vorjahresperiode) erklärt sich durch die planmäßig durchgeführten Objektverkäufe. Mit 14,59 Mio. Euro ist das Ergebnis deutlich positiv ausgefallen. Der Hauptversammlung werden wir daher vorschlagen, eine Dividende an die Aktionäre auszuschütten.

Wir arbeiten konkret an der Optimierung unseres Portfolios und stehen in konkreten Verhandlungen über einen weiteren Objektverkauf. Aufgrund der jüngsten Neuvermietungen waren Leistungen am Objekt nötig, die nun weitestgehend abgeschlossen sind. Wir sind optimistisch, weitere Transaktionen in den nächsten Monaten vollziehen zu können. Zugleich sondieren wir den Markt, um nach dem 30. Juni 2015 attraktive Kaufobjekte zu identifizieren.

Für unser Objekt Gutenberg-Park in Mainz konnten wir 2014 und zu Beginn des Jahres mehrere neue Mietverträge abschließen, so dass der Vermietungsstand auf 81% erhöht wurde. Im Objekt MAXXON (Eschborn) ist die Leerstandsquote bis zum Jahresende auf 5% gesenkt worden.

Unser wichtigstes Asset ist unsere Marktkompetenz. Sie bezieht sich besonders auf innerstädtische Top-Lagen im Ballungsraum Rhein/Main/Neckar, der zu den begehrtesten Investitionsstandorten in Europa zählt. Entsprechend rege ist das Interesse auch internationaler Investorengruppen.

Die Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft präsentiert sich weiterhin sehr solide, und wir gehen davon aus, dass wir mit den 2014 erreichten Zielen eine gute Ausgangsbasis für das aktuelle Geschäftsjahr geschaffen haben. Den Umfang der offenen Forderungen haben wir namhaft abbauen können. Der vorliegende Geschäftsbericht wurde nach dem HGB erstellt. Das ist uns möglich, weil wir am 5. März 2015 vom Regulierten Markt in den Freiverkehr der Frankfurter Börse gewechselt sind. So erschließen wir uns weiteres Kostensenkungspotenzial.

Der Vorstand bedankt sich bei allen Beteiligten für Ihren Einsatz und bei allen Aktionärinnen und Aktionären für ihre Treue zum Unternehmen. Wir freuen uns darauf, IFM in den kommenden Jahren gemeinsam mit Ihnen weiterzuentwickeln und sind sicher, dass die erfreuliche Entwicklung des Unternehmens 2015 auch im Ergebnis und im Kurs unserer Aktie sichtbar werden wird.

Heidelberg, im März 2015

Volker de Boer
Vorsitzender des Vorstands





Bericht des
Aufsichtsrates

Bericht des Aufsichtsrates

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

die IFM Immobilien AG hat sich in dem von internationalen Krisen gekennzeichneten Geschäftsjahr 2014 sehr solide entwickelt und hat in einem sehr komplexen Umfeld einen deutlichen Jahresüberschuss erwirtschaftet. Nachdem kurz vor Jahresende 2013 bereits die Liegenschaft Zimmerstr./Mauerstr. in Berlin verkauft worden war, ist es der Gesellschaft 2014 gelungen, sowohl im GutenbergPark signifikante Vermietungserfolge zu erzielen, als auch für unser derzeitiges Vorzeigeprojekt, das Kureck-Aareal in Wiesbaden, mit dem Land Hessen einen hervorragenden und langfristigen Generalmieter zu finden. Der im Berichtsjahr aus Luca Pesarini, Morten Bergesen und Kaare M. Krane bestehende Aufsichtsrat wurde auch 2014 regelmäßig in mündlicher und schriftlicher Form vom Vorstand über die laufende Geschäftsentwicklung informiert. Der Vorsitzende des Aufsichtsrats stand zudem in einem ständigen Kontakt zu den Mitgliedern des Vorstands, um sich über alle wichtigen Geschäftsvorgänge und wesentlichen Ereignisse stets rechtzeitig und umfassend ein Bild zu machen. Der Compliance- und Prüfungsausschuss wurde im Mai 2014 aufgrund der Verkleinerung des Aufsichtsrates aufgelöst. Die Aufgaben haben die Mitglieder des Aufsichtsrates übernommen.

Der Vorstand der Gesellschaft bestand im Berichtsjahr aus Herrn Volker de Boer (Vorsitzender des Vorstands/CEO), Frau Jekaterina Schöring (Finanzvorstand/CFO) und Herrn Thomas Schulze Wischeler (CIO). Alle Vorstandsmitglieder sind gemeinsam für die konzeptionelle und strategische Weiterentwicklung des Konzerns zuständig.

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

Der Aufsichtsrat setzt sich aus drei (bis zum 30. Mai 2014 aus sechs) von der Hauptversammlung zu wählenden Mitgliedern zusammen. Zum 31. Dezember 2014 waren dies die Herren Kaare M. Krane als Aufsichtsratsvorsitzender, Luca Pesarini als stellvertretender Vorsitzender sowie Morten Bergesen als Mitglied des Aufsichtsrats. Bis zum 30. Mai 2014 gehörten dem Aufsichtsrat außerdem an: Herr Gordon Rapp als stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender, Herr Philipp Vogel und Herr Hans Furuholmen. Die Verkleinerung des Aufsichtsrats von sechs Mitgliedern auf drei wurde von der Hauptversammlung am 15. Mai 2014 beschlossen.

Der Aufsichtsrat hat in insgesamt acht Sitzungen die ihm nach Gesetz und Satzung zukommenden Aufgaben wahrgenommen, die Geschäftsführung überwacht, beraten und begleitet.

Die Mitglieder des Aufsichtsrats haben sich in die Sitzungen stets aktiv und kompetent eingebracht. Alle Besprechungen und Diskussionen waren von einer vertrauensvollen, ergebnisorientierten und konstruktiven Atmosphäre geprägt. Wesentliche Themen der Aufsichtsratssitzungen waren u.a. Strategie, Planung, Vermietung, Kosteneinsparungen, Steuern, das Börsensegment, die Projekte sowie der Deutsche Corporate Governance Index.

Der Aufsichtsrat hat besonders darauf Wert gelegt, sich stets zeitnah und vollständig über die Lage der Gesellschaft zu informieren. Die Berichte und Beschlussvorlagen des Vorstands hat der Aufsichtsrat sorgfältig geprüft und eingehend erörtert.

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 stand dabei naturgemäß die Entwicklung des Immobilienportfolios.

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 2014 nicht vor.

Der Vorstand hat den Einzelabschluss der IFM Immobilien AG mit dem Lagebericht nach HGB zum 31. Dezember 2014 aufgestellt. Die als Abschlussprüfer von der Hauptversammlung am 15. Mai 2014 gewählte FALK GmbH & Co. KG, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Heidelberg, hat den Einzelabschluss unter Einbeziehung der Buchführung, den Lagebericht und weitere Unterlagen, welche Gegenstand der Abschlussprüfung waren, geprüft und mit ihrem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Die Aufsichtsratsmitglieder erhielten rechtzeitig vor der Bilanzsitzung am 27. März 2015 die oben genannten Unterlagen und haben sich bereits in der Vorbereitung auf die Sitzung eingehend hiermit beschäftigt. Der Abschlussprüfer hat dem Aufsichtsrat in seiner Sitzung am 27. März 2015 über das Ergebnis seiner Prüfung berichtet und Fragen zum Sachverhalt erläutert.

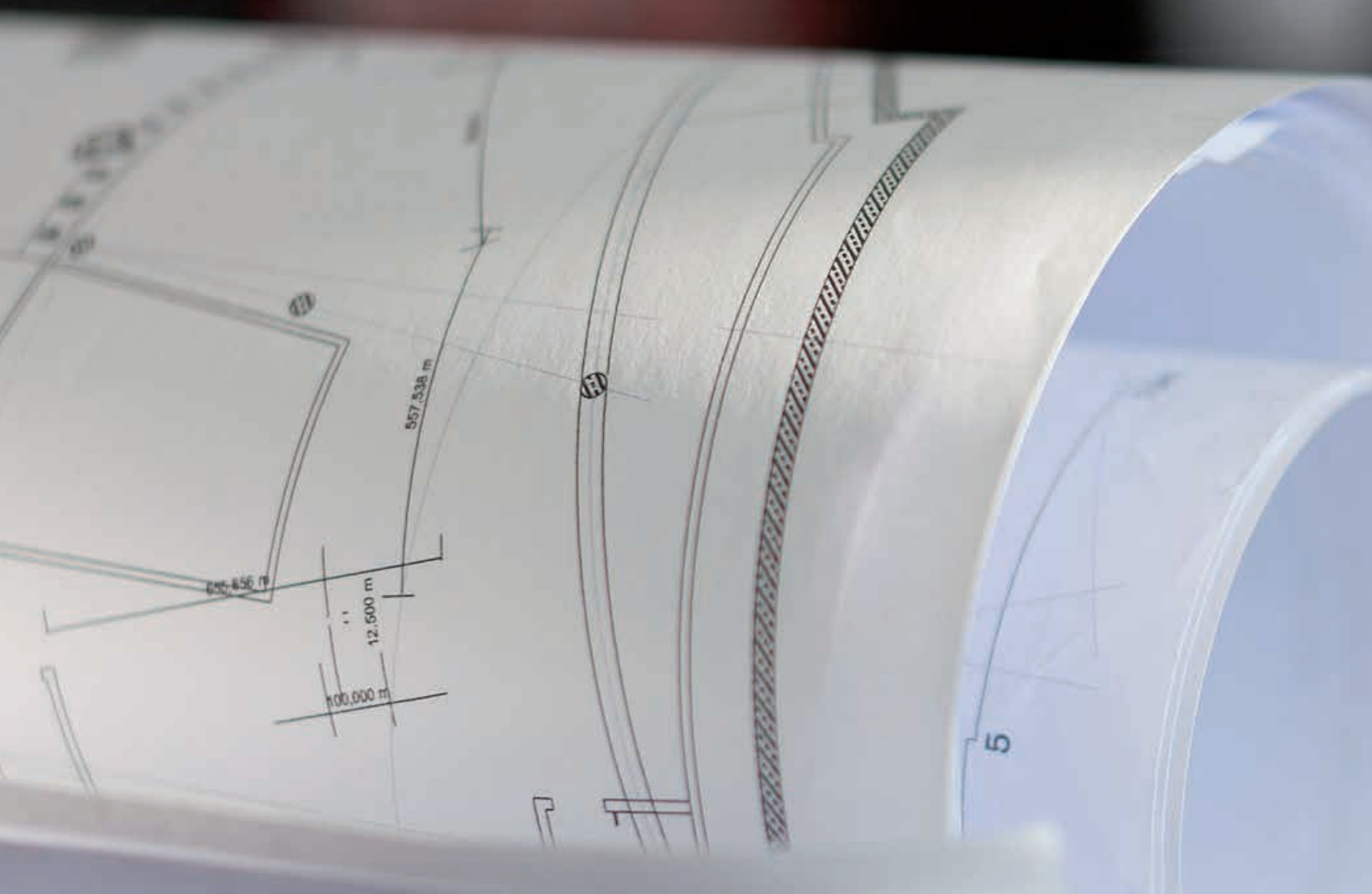
Der Aufsichtsrat selbst hat den Jahresabschluss und den Lagebericht gewissenhaft geprüft und erörtert, im Anschluss an das Ergebnis seiner Prüfung keine Einwände erhoben und dem Ergebnis der Abschlussprüfung zugestimmt. An der Beratung haben die Abschlussprüfer teilgenommen. Vom Ergebnis der Abschlussprüfung hat der Aufsichtsrat zustimmend Kenntnis genommen, ohne Einwände zu erheben. Der Jahresabschluss wurde vom Aufsichtsrat gebilligt und ist damit festgestellt.

Der Aufsichtsrat hat auch den Vorschlag des Vorstands für die Gewinnverwendung geprüft; er schließt sich diesem Vorschlag an, da er die Aktionäre nach Jahren der Dividenden-Abstinenz angemessen am Gewinn der IFM Immobilien AG beteiligt.

Der Aufsichtsrat spricht dem Vorstand sowie allen am Unternehmensergebnis der IFM Immobilien AG Beteiligten seinen Dank für ihren engagierten Einsatz während des Geschäftsjahres 2014 aus.

Heidelberg, 26. März 2015

Kaare M. Krane
Vorsitzender des Aufsichtsrats





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.

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.

Unser Geschäftsmodell basiert auf drei Kernkompetenzen:

a. 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 Umsetzung kombinieren wir attraktives Design mit höchsten Qualitätsstandards und einem nachhaltigen Gebäudekonzept. Das Ergebnis derart komplexer Umgestaltungen sind Premium-Objekte in Top-Lagen, die Neubauten in nichts nachstehen.

b. 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 auf diese Weise Leerstand vorbeugen. Ergänzend dazu wird das kaufmännische und technische Objektmanagement optimiert und die Mieterstruktur harmonisiert, um nach Möglichkeit unerwünschte Konkurrenzsituationen zu vermeiden.

c. Repositioning

Da mit Bestandsimmobilien häufig ein ungünstiges Image verknüpft ist, 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 vorhandene Mieter sich mit dem Objekt stärker identifizieren und potenzielle Neumieter sich stärker angesprochen fühlen.





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. 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 und in der Metropolregion Rhein-Neckar.

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.

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.

Derzeit besteht unser Portfolio aus den folgenden markanten Büro- und Geschäftshäusern:

Portfolio

- ▶ Maxxon, Eschborn
- ▶ Kureck, Wiesbaden
- ▶ Das Carré, Heidelberg
- ▶ GutenbergPark, Mainz
- ▶ U22, Frankfurt

IFM Standorte



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 %
Jahresnettokaltniete	3,7 Mio. Euro
Nutzungsart	Büro
Fläche	26.040m ²
Internet	www.maxxon-eschborn.de

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, Gastronomie und Einzelhandel wird zu einer deutlichen Belebung des bisher rein gewerblich genutzten Areals führen. IFM konnte zum Ende des Geschäftsjahres 2014 einen Mietvertrag mit dem Land Hessen über 10.000 m² über eine Laufzeit von 20 Jahren abschließen.

Allgemeine Daten

Status Quo	Projektentwicklungsphase
Nutzungsart	Büro, Gastronomie, Einzelhandel und hochwertiges Wohnen
Fläche	ca. 40.000 m ² projektierte Mietfläche (inkl. „Schöne Aussicht“)



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 bildet 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 %
Jahresnettokaltmiete	2,3 Mio. Euro ²
Fläche	13.634 m ²
Internet	www.dascarre.de

GutenbergPark MAINZ

GutenbergPark



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 81% 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	81 %
Jahresnettokaltmiete	1,9 Mio. Euro ²
Fläche	25.054 m ²
Internet	www.gutenbergpark.de

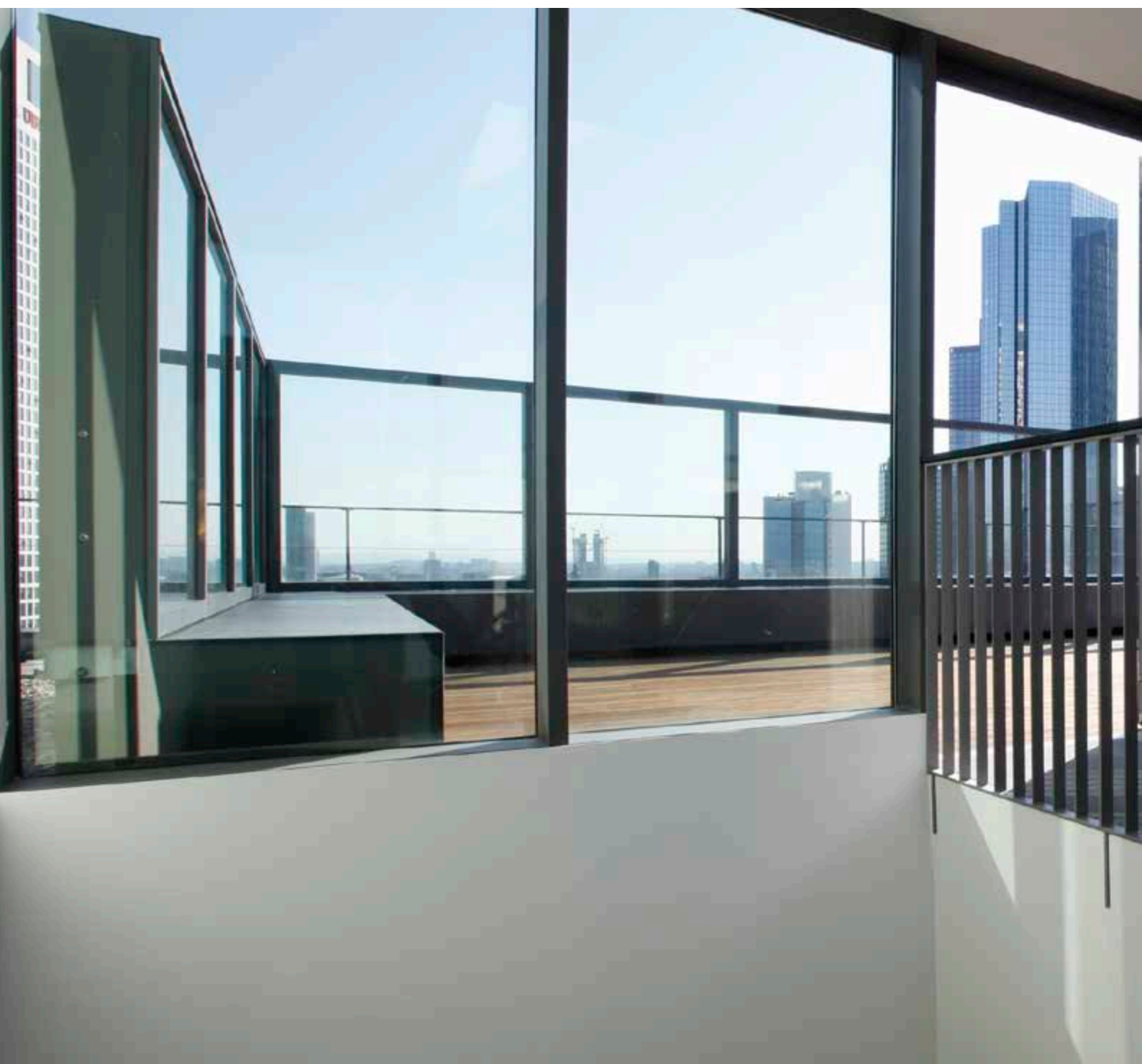
Ulmenstraße 22

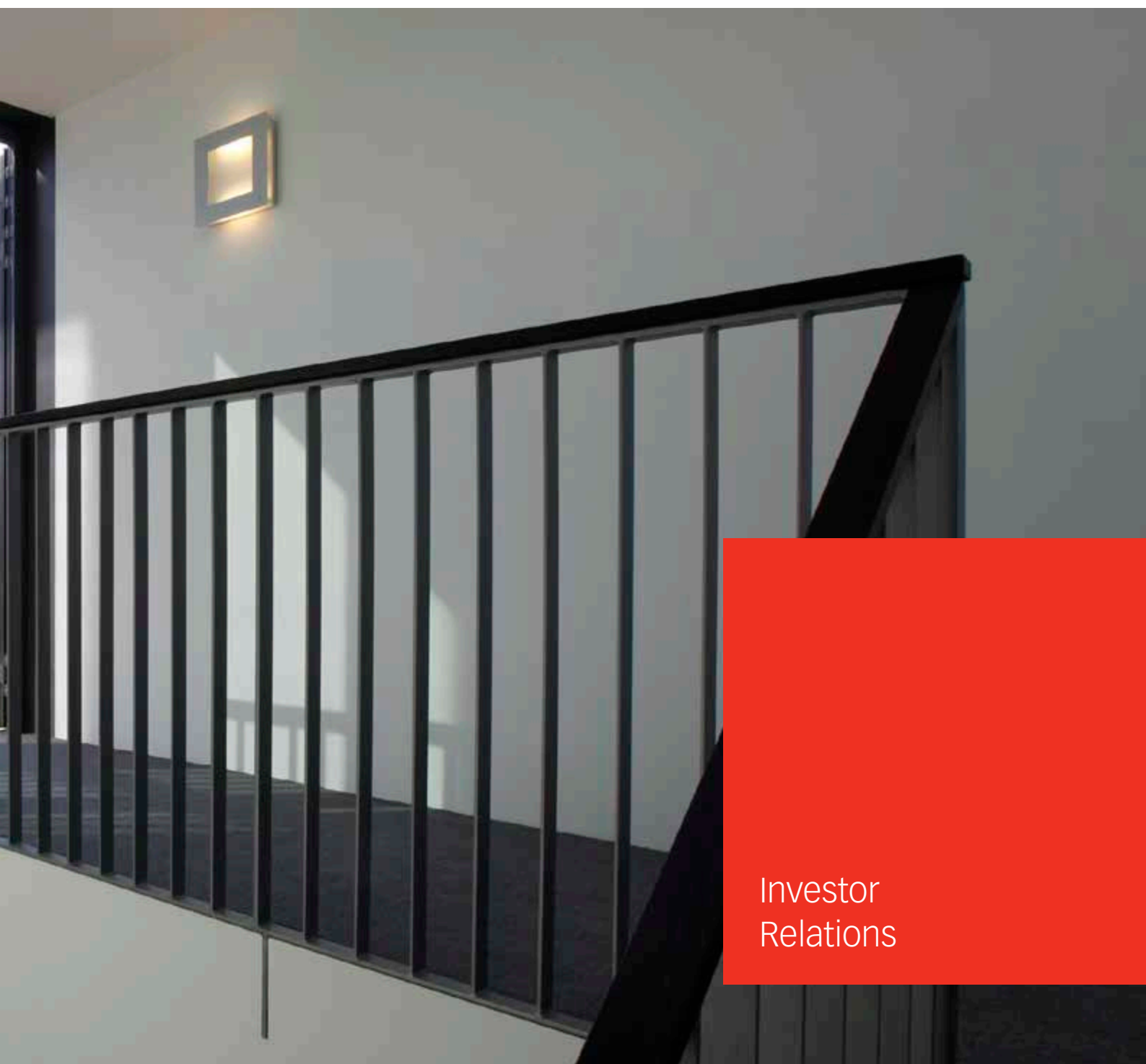


Das elegante Bürohaus befindet sich im Frankfurter Westend in unmittelbarer Nähe unserer Frankfurter Niederlassung. Die günstige Lage ist von kurzen Wegen zur Fußgängerzone, zur Messe, zum Hauptbahnhof und von einer guten Anbindung an den Personennahverkehr gekennzeichnet. Das Gebäude, das bereits bis Dezember 2009 zu unserem Portfolio zählte, verfügt über eine gehobene Ausstattung. Die Mieter sind vorwiegend Anwalts- und Steuerberatungskanzleien.

Allgemeine Daten

Status Quo	Asset im Bestand
Nutzungsart	Büro
Vermietungsstand	100%
Jahresnettokaltmiete	0,5 Mio. Euro
Fläche	2.166 m ²





Investor
Relations

Deutscher Aktienmarkt erneut im Aufwind

Auch während des abgelaufenen Geschäftsjahrs 2014 hat der deutsche Aktienmarkt letztlich ein kleines Plus von 250 Punkten verbuchen können und ging mit 9.805 Ende 2014 aus dem Handel. Das täuscht aber über die beachtliche Volatilität und erhebliche Unsicherheiten hinweg, die vor allem während des zweiten und dritten Quartals die Börsen weltweit und besonders die europäischen Märkte kennzeichneten. Etwa von Mitte Oktober an setzten sich aber die positiven Faktoren durch. Die Schwäche der europäischen Gemeinschaftswährung Euro und der gesunkene Rohölpreis setzten zumal in Deutschland konjunkturelle Auftriebskräfte frei. An der Börse profitierten naturgemäß vor allem die Aktien der Exportindustrie von dieser Entwicklung. Dazu zählten vor allem Titel der Automobil-, der chemischen Industrie und des Maschinenbaus.

Die IFM Aktie

Unternehmen, die ihre Geschäfte hauptsächlich im Inland betreiben, wie die IFM Immobilien AG, konnten von den externen Faktoren USD und Ölpreis nicht profitieren. Die Aktie notierte zu Jahresbeginn bei 10,48 Euro. Ihr Jahreshoch erreichte sie im Februar mit 10,95 Euro. Danach verlief die Kursentwicklung bis Oktober etwa parallel zum Gesamtmarkt. Die Aktie der IFM Immobilien AG koppelte sich dann von der günstigen Entwicklung des Gesamtmarktes ab. Seit Ende Oktober geriet das Papier stärker unter Druck und beendete den Handel am letzten Handelstag des Jahres mit 8,65 Euro. Das entsprach einem Kursrückgang um 17,5%.

Daten zur IFM-Aktie

Das Aktienkapital der IFM Immobilien AG beträgt 38.025.999 Euro und ist aufgeteilt in 9.525.999 Inhaber-Stamm-Aktien.

ISIN	DE000A0JDU97
WKN	A0JDU9
Reuters Kürzel	IFMG.DE
Bloomberg Kürzel	IFM GR
Marktsegment	Entry Standard
Börsenplätze	Xetra, Frankfurt, Berlin, Düsseldorf, Hamburg, Stuttgart
Erstnotiz	19. Mai 2006
Anzahl der Aktien	9,525999 Mio. Stück

Durch Beschluss der Hauptversammlung am 15. Mai 2014 wurde das Grundkapital in Höhe von 9.525.999 Euro im Zuge einer Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln gemäß § 207 AktG um 28.500.000 Euro auf 38.025.999 Euro durch teilweise Umwandlung der Kapitalrücklage ohne die Ausgabe neuer Aktien erhöht.

Die Aktie wird geführt in folgenden Indices:

- ▶ DAXsector All Financial Services (Kurs)
- ▶ DAXsector All Financial Services (Performance)
- ▶ DAXsubsector All Real Estate (Kurs)
- ▶ DAXsubsector All Real Estate (Performance)
- ▶ Entry All Share (Kursindex)
- ▶ Rhein-Neckar-Index
- ▶ Entry All Share (Performance)
- ▶ DIMAX Index

Designated Sponsor bis 04.03.2015

- ▶ ODDO SEYDLER BANK AG (vormals: Close Brothers Seydler Bank AG)
- ▶ BHF Bank AG

Listing Partner ab 05.03.2015

- ▶ ODDO SEYDLER BANK AG

Aktionärsstruktur

HAVFONN AS	19,15%
Furuholmen Eiendom AS	15,85%
Skips AS Tudor	13,70%
IFM Immobilien Finanzmanagement GmbH	5,80%
Freefloat	45,50%

Hoch / Tief 2014	10,95 Euro / 8,65 Euro
Kurs am 02.01.2014	10,485 Euro
Jahresendkurs 2014	8,65 Euro
Marktkapitalisierung am 31.12.2014:	82,4 Mio. Euro

Transparenz gegenüber Investoren und Kapitalmarkt

Die IFM Immobilien AG pflegt einen kontinuierlichen und offenen Dialog mit ihren Aktionären, potenziellen Investoren und dem Kapitalmarkt.

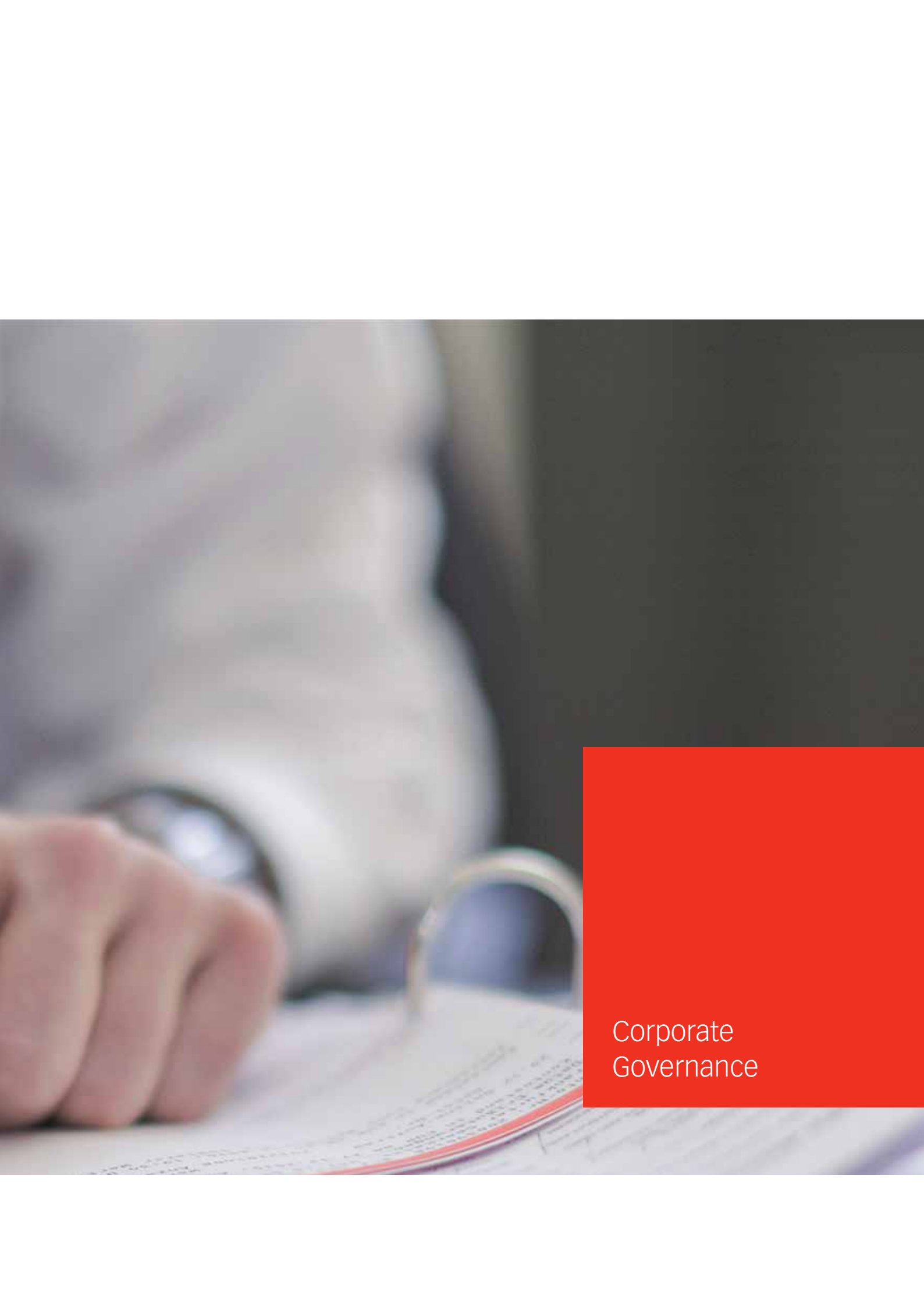
Unsere Informationspolitik ist auf Transparenz und umfassende Information aller „Shareholder“ gerichtet. Gerade mit Blick auf die geplante Fokussierung unseres Geschäftsmodells wollen wir uns auch künftig im intensiven Dialog mit Investoren, Anlegern und Medien der interessierten Öffentlichkeit präsentieren.

Besonders wichtig ist uns auch der Kontakt zu Finanz- und Research-Instituten, welche die Entwicklung des Unternehmens regelmäßig verfolgen. Hierzu zählen beispielsweise ODDO Seydler sowie die BHF Bank.

Auch im Jahr 2015 werden wir mit den Akteuren am Kapitalmarkt (Investoren, potenziellen Aktionären und Analysten) im Gespräch bleiben und uns mit ihnen regelmäßig über die Entwicklung der IFM austauschen.







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 der Gesellschaft 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 24. Juni 2014 geänderten und am 30. September 2014 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 unterlag 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, bis zum Ausscheiden aus diesem Marktsegment am 04. März 2015.

Vorstand und Aufsichtsrat von IFM sind 2014 grundsätzlich den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex gefolgt, bis auf die unten dargestellten und erläuterten Abweichungen, welche so auch in der am 27. März 2014 durch Vorstand und Aufsichtsrat abgegebenen Entsprechenserklärung gemäß § 161 AktG enthalten sind.

Aktionäre und Hauptversammlung

Das höchste Organ der IFM Immobilien AG ist die Hauptversammlung. Die Aktionäre treffen auf der Hauptversammlung wesentliche die Gesellschaft berührende Entscheidungen, etwa über die Zusammensetzung des Aufsichtsrats, die Gewinnverwendung oder Satzungsänderungen. Alle für die Hauptversammlung bedeutsamen Informationen und Entscheidungsgrundlagen werden den Aktionären in der Einladung zur Hauptversammlung unter Beachtung der gesetzlich vorgeschriebenen Fristen mitgeteilt.

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 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

Vorstand und Aufsichtsrat der IFM Immobilien AG arbeiten zum Wohl des Unternehmens eng 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. Der Aufsichtsrat wird regelmäßig vom Vorstand zeitnah und umfassend über alle für das Unternehmen relevanten Fragen der Planung, der Geschäftsentwicklung, der Risikolage, des Risikomanagements und der Compliance unterrichtet. Der Aufsichtsrat hat die Informations- und Berichtspflichten des Vorstands konkret definiert. Er hat zudem in der Geschäftsordnung des Vorstands Zustimmungsvorbehalte 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 2014 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 2014 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.

Corporate Governance

Corporate Governance Bericht – Entsprechenserklärung

Der Aufsichtsrat der Gesellschaft besteht gemäß der Satzung aus drei 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.

Der Aufsichtsrat hatte einen Compliance- und Prüfungsausschuss gebildet, der bis zur Verkleinerung des Aufsichtsrats im Mai 2014 bestand. Darüber hinaus bestanden im Geschäftsjahr 2014 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 nahestehenden 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. 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 Jahresabschluss informiert. Während des Geschäftsjahres werden sie zusätzlich durch den Halbjahresfinanzbericht sowie im ersten und zweiten Halbjahr durch Zwischenmitteilungen unterrichtet. Der Jahresabschluss und der verkürzte Jahresabschluss des Halbjahresfinanzberichtes werden unter Beachtung der einschlägigen Rechnungslegungsgrundsätze aufgestellt. Mit der Prüfung des Jahresabschlusses 2014 wurde die FALK GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Heidelberg, beauftragt.

Entsprechenserklärung zum Corporate Governance Kodex gem. § 161 AktG

Vorstand und Aufsichtsrat der IFM Immobilien AG haben am 26. März 2015 erklärt, dass sie den Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“ mit den unten aufgeführten Ausnahmen im letzten Geschäftsjahr entsprochen haben. Zugrunde gelegt ist der Deutsche Corporate Governance Kodex in der Fassung vom 24.6.2014, die am 30. September 2014 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 14. Juni 2014 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 14. Juni 2014 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 14. Juni 2014 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 14. Juni 2014 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 Kaare 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 hatte der Aufsichtsrat mit dem Compliance- und Prüfungsausschuss bis Mai 2014 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 14. Juni 2014.
- ▶ Ziffer 7.1.2 Satz 4 des Kodexes Wegen der jetzigen Notierung der Aktie im Entry-Standard wird sich die IFM Immobilien AG statt der bisherigen Quartalsberichte nur Zwischenmitteilungen abgeben.

Die jeweils gültige Form der Entsprechenserklärung ist auf der Homepage der IFM Immobilien AG unter www.ifm.ag hinterlegt.

Aktienoptionsprogramme

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.

Unternehmensführungspraktiken

Die Unternehmensführung der IFM Immobilien AG orientiert sich an den Grundsätzen des Corporate Governance Kodexes in dem vorstehend beschriebenen 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 2014 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 2014 hatte Herr Volker de Boer das Amt des Vorsitzenden des Vorstands inne. Sein Vertrag läuft noch bis Ende Dezember 2015. Außerdem besteht der Vorstand aus Frau Jekaterina Schörling, Bilanzbuchhalter National/International, als Chief Financial Officer (CFO) und Herrn Dipl.-Ing. Thomas Schulze Wischeler als Chief Investment Officer (CIO).

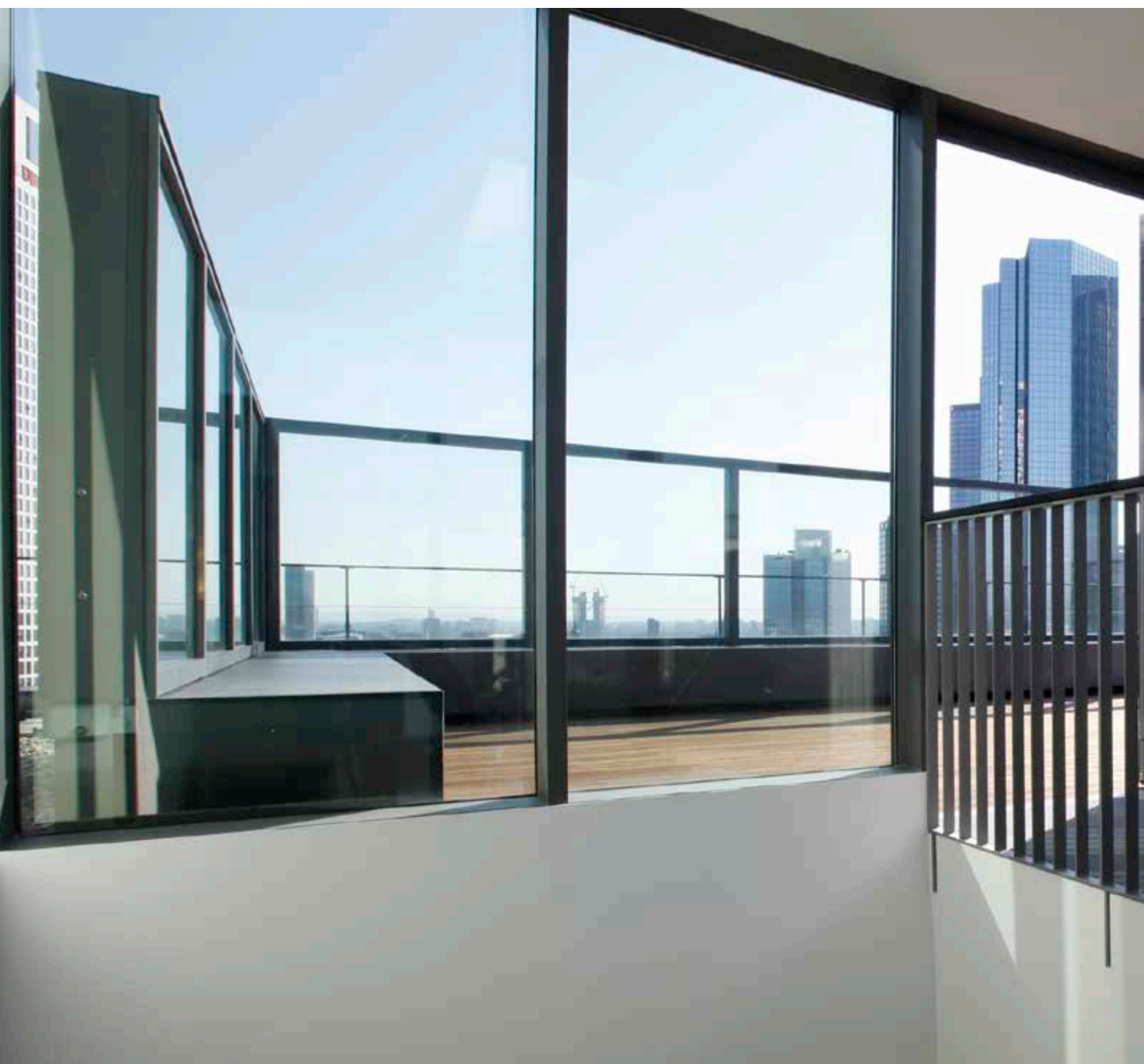
Im Geschäftsjahr 2014 haben die Vorstandsmitglieder im Rahmen der Geschäftsordnung die ihnen jeweils durch einen Geschäftsverteilungsplan zugewiesenen Geschäftsbereiche unter Beachtung der vom Vorstand bzw. Aufsichtsrat getroffenen Beschlüsse selbständig und unter eigener Verantwortung geleitet. Die 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.

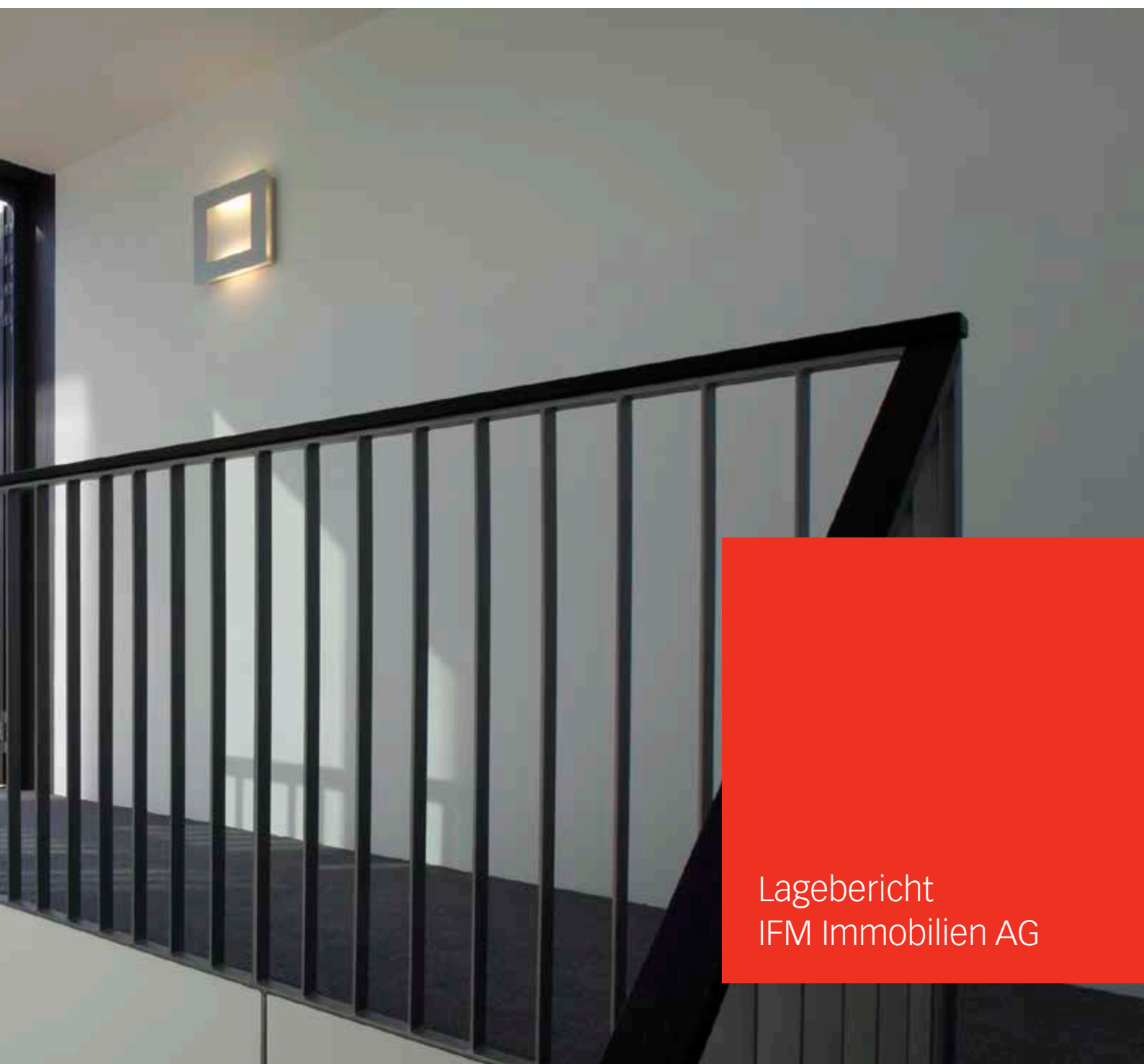
Der Aufsichtsrat setzt sich aus drei (bis zum 30. Mai 2014 aus sechs) von der Hauptversammlung zu wählenden Mitgliedern zusammen. Zum 31. Dezember 2014 waren dies die Herren Kaare M. Krane als Aufsichtsratsvorsitzender, Luca Pesarini als stellvertretender Vorsitzender sowie Morten Bergesen als Mitglied des Aufsichtsrats. Bis zum 30. Mai 2014 gehörten dem Aufsichtsrat außerdem an: Herr Gordon Rapp als stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender, Herr Philipp Vogel und Herr

Hans Furuholmen. Die Verkleinerung des Aufsichtsrats von sechs Mitgliedern auf drei wurde von der Hauptversammlung am 15. Mai 2014 beschlossen. Danach gab es im Aufsichtsrat der IFM Immobilien AG während des Geschäftsjahres 2014 zu keinen weiteren personellen Veränderungen.

Der Aufsichtsrat hat sich auch mit der Aufstellung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2014, mit den anschließenden Quartals- und Halbjahresberichten des Geschäftsjahres 2014 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.

Heidelberg, den 26. März 2015





Lagebericht
IFM Immobilien AG

A. Grundlagen des Unternehmens

1. Geschäftsmodell, Ziele und Strategien

Die IFM Immobilien AG versteht sich als Investor und Projektentwickler insbesondere von gewerblichen Immobilien mit den Schwerpunkten Büro- und innerstädtische Einzelhandelsnutzung. Die Gesellschaft revitalisiert bestehende Liegenschaften, die sich nach eigener Einschätzung durch ein attraktives Chance-Risiko-Potenzial auszeichnen und erstellt Neubauten. Auf diese Weise realisieren wir Entwicklungs- und Wertsteigerungspotenziale und schaffen bleibende Werte. Jede Liegenschaft des Portfolios ist in ihrem Segment ein Premium-Produkt.

Chancen identifizieren – Wertsteigerungspotenzial erschließen! Unser Geschäftsmodell basiert daher auf drei Kernkompetenzen.

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 und aussichtsreich eingeschätzten Standorten in Ballungsräumen Deutschlands, ganz besonders 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. Hauptsächlich sind für uns gewerblich genutzte Immobilien aus den Segmenten Büros und innerstädtischer Einzelhandel gefragt. 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 messbaren Faktoren einer Immobilie spielen nämlich auch der von uns entwickelte Image- und Markenwert für die Vermarktung eine große Rolle, weil sie 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.

Wertsteigerung + Ertragsstabilität = Geschäftserfolg

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

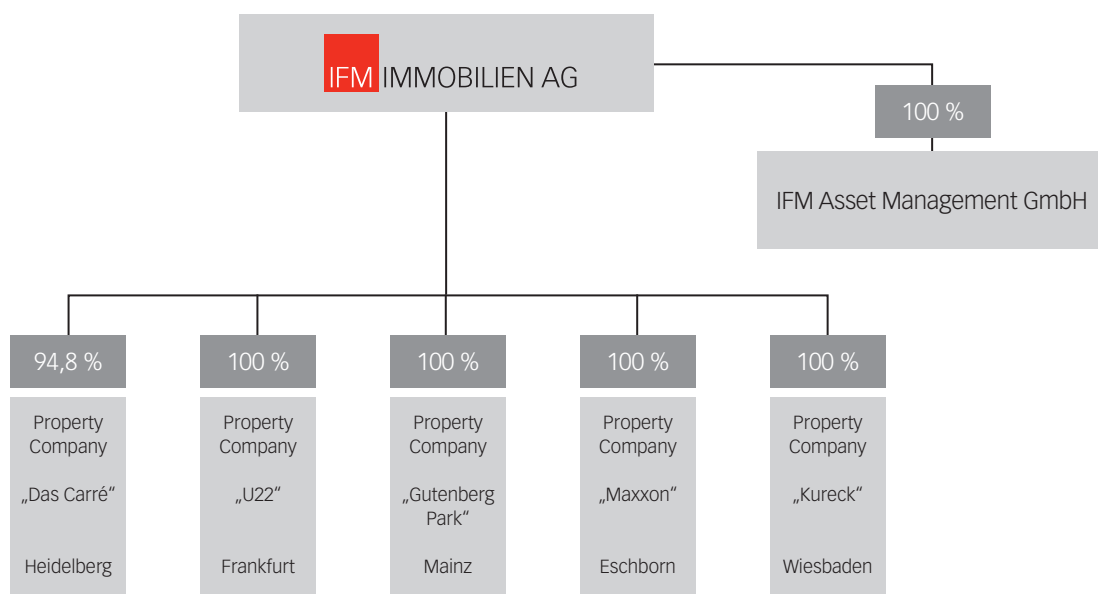
Da Bestandsimmobilien nicht selten ein unvorteilhaftes Image haben, hat das Repositioning einen sehr hohen Stellenwert für die Vermarktung. IFM entwickelt für jede ihrer Immobilien einen eigenen Markenauftritt. Kreative Kommunikationskampagnen und innovative Vermietungskonzepte sorgen dafür, dass jedes 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.

Lagebericht IFM Immobilien

Geschäftsjahr 2014 (1. Januar bis 31. Dezember 2014)

2. Vereinfachte Konzernstruktur der IFM Immobilien AG

Das nachfolgende Organigramm stellt vereinfachend die Struktur des Konzerns und die wesentlichen Beteiligungen des Unternehmens dar:



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. Die Immobilien im Portfolio werden in der Regel durch einzelne Projektgesellschaften gehalten, die Tochtergesellschaften der IFM AG sind. Die Finanzierung erfolgt teils über von der IFM Immobilien AG zur Verfügung gestelltes Eigenkapital und teils über langfristige Fremdmittel, die von Kreditinstituten zur Verfügung gestellt werden.

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, die Buchhaltung 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

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 drei 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 Vorstandsmitglieder 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.

3.3. Hauptversammlung

Auf der satzungsgemäß jährlich einmal und bei besonderem Bedarf stattfindenden Hauptversammlung der IFM Immobilien AG entscheiden die Aktionäre wesentliche die Gesellschaft berührende Fragen. Jede Aktie gewährt in der Hauptversammlung eine Stimme. Somit sind alle unsere Aktionäre an den in der Hauptversammlung zu treffenden Beschlüssen beteiligt. Alle für die Teilnehmer der Hauptversammlung relevanten Informationen und Entscheidungsgrundlagen werden den Aktionären in der Einladung zur Hauptversammlung unter Beachtung der gesetzlich vorgeschriebenen Fristen mitgeteilt.

4. Wesentliche Einflussfaktoren

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. Das kann sich unmittelbar auswirken auf die Entwicklung der Tochtergesellschaften und den Kauf beziehungsweise den Verkauf von Immobilien bzw. Tochtergesellschaften und damit mittelbar auch auf den Geschäftsverlauf der IFM Immobilien AG.

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 2014 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 5. Juni sowie am 4. September 2014 auf weitere historische Tiefstände von zunächst 0,15 % und schließlich 0,05 % 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: Unternehmenserfolg und Leistungsindikatoren

5.1. Finanzielle Leistungsindikatoren

Die IFM Immobilien AG finanziert sich insbesondere durch Zinserträge aus Darlehen an Tochterunternehmen und Beteiligungsergebnisse von Tochterunternehmen. Dementsprechend stellen das Finanzergebnis und die Beteiligungsergebnisse die wesentlichen finanziellen Leistungsindikatoren der Gesellschaft dar.

Die im Vorjahr getroffene Prognose, dass Objekte im Rahmen von Asset- oder Sharedeals veräußert und diese Transaktionen auf der Ebene der Gesellschaft zu einem Beteiligungsergebnis in einer Größenordnung zwischen von 4,5 Mio. Euro und 18,5 Mio. Euro führen werden, ist eingetreten bzw. konnte leicht übertroffen werden. So hat der Verkauf der Liegenschaft Zimmerstraße zu einem Ertrag in der AG geführt. Den wesentlichen Beitrag leistete zudem die Dividendenzahlung aus der IFM PP Ulmenstraße GmbH. Das Finanzergebnis konnte aufgrund der erst im Dezember 2014 erfolgten Dividendenzahlung aus der IFM PP Ulmenstraße GmbH und der damit verbundenen niedrigeren Zinserträge und erhöhten Zinsaufwendungen sowie den Abschreibungen auf Finanzanlagen nicht erreicht werden. Die Abschreibungen auf Finanzanlagen resultierten aus nachträglichen Kosten für den Brandschutz der von einer mittelbaren Tochtergesellschaft veräußerten Liegenschaft „Zeilgalerie“ in Frankfurt am Main.

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 im Bereich von Redevlopment, Restructuring und Repositioning des Vorstands und der Mitarbeiter der IFM Asset Management GmbH. 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 Leistungsträger und Experten 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 Vorstands 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 Redevlopment, Restructuring und Repositioning 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

Trotz belastender äußerer Faktoren wie der ungelösten Eurokrise, der Bürgerkriege im Irak, Syrien und Libyen und der Unsicherheit über die Lage in der Ukraine verzeichnete Deutschland 2014 ein Wirtschaftswachstum von 1,5%. Das Zinsniveau hat sich weiter ermäßigt. Die Europäische Zentralbank (EZB) senkte im September den Leitzins auf das niedrigste je verzeichnete Niveau von 0,05%. Die Erwerbstätigkeit erreichte ein Rekordniveau, die Arbeitslosigkeit sank weiter und die erfreuliche Entwicklung des Arbeitsmarktes ermöglicht spürbare reale Lohnanstiege. Die Konsumausgaben stiegen im Vergleich zu 2013 um 32,4 Mrd. Euro bzw. 2,1% auf 1.603,9 Mrd. Euro.¹ Gegen Ende des Jahres trug auch der Export wieder zu einer Belebung bei, welcher von dem Wertverlust des Euro profitierte.²

2. Marktentwicklung Gewerbeimmobilien Deutschland

Schon im fünften Jahr hintereinander war in Deutschland ein Anstieg der gewerblichen Immobilieninvestitionen zu verzeichnen, der mit +30% auf 39,8 Mrd. Euro beachtlich ausfiel.³ Wie bereits im Vorjahr, lag der Fokus des Anlegerinteresses auf Büroimmobilien. Frankfurt (Main) verzeichnete sogar ein überdurchschnittliches Plus von 34% auf 5,5 Mrd. Euro und verdrängte damit München (5 Mrd. Euro) auf Platz 2. Der Fokus der Nutzer liegt nach wie vor auf hochwertigen Flächen. Der Leerstand ist in der Summe der sieben größten Kernmärkten (Berlin, Hamburg, München, Frankfurt, Köln, Düsseldorf, Stuttgart) auf unter 7 Mio. qm gesunken.⁴

¹ Destatis, Bruttoinlandsprodukt, Tabelle 5, S. 26, Wiesbaden 2015

² Jahreswirtschaftsbericht der Bundesregierung, S. 7

³ Jones Lang LaSalle, Investmentmarktüberblick Q4 2014, S. 2-3.

⁴ Jones Lang LaSalle, Büromarktüberblick Q4 2014, S. 3-4.

Knapp 50% der Retail-Investments nehmen Ausländer vor. Bei den Einzeltransaktionen sind es hingegen nur 30%. Und im Bereich der sogenannten High-Street-Immobilien dominierten mit gut 90% – wie schon in den Vorjahren – die Käufer aus Deutschland. Gute 20% des Volumens wurden von Fonds- und Assetmanagern gekauft – rund 17% von Corporates und ca. 15% von offenen Immobilien- und Spezialfonds.⁵

Die Spitzenmieten haben sich in der Summe aller Bürostandorte 2014 stabil gezeigt, wobei in den einzelnen Städten aber Unterschiede zu beobachten waren. Während Berlin mit 23 Euro/m² (+4,5 %) den höchsten Zuwachs verzeichnete, mussten die Rheinmetropolen Düsseldorf (26 Euro/m²) und Köln (21 Euro/m²) Rückgänge um 2% bzw. 5% verkraften. Frankfurt behielt mit unverändert 38 Euro/m² den Spitzenplatz.⁶ Mit 411.000 m² erreichte die Mainmetropole hinter Berlin, München und Hamburg den vierthöchsten Flächenumsatz aller deutschen Metropolen, mit großem Abstand vor Düsseldorf (325.000 m²) und Köln (241.000 m²).⁷ Die Leerstandsquoten haben sich 2014 in den meisten Metropolregionen reduziert. In Berlin von 5,4% auf 4,7%, in München von 6,4% auf 6,2% und in Frankfurt von 12,0% auf 11,4%.⁸

In den Top-7-Städten wurden 2014 rund 988.000 Quadratmeter neue Büroflächen fertiggestellt, das waren noch einmal 11% mehr als im Vorjahr. Mit 299.600 Quadratmetern entfielen 30% davon allein auf Frankfurt, das damit München (203.900 Quadratmeter) und Düsseldorf (147.600 Quadratmeter) auf die Plätze verwies.⁹

3. Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

3.1. Allgemeines

Der Abschluss der IFM Immobilien AG für das Jahr 2014 wurde nach den Vorschriften des HGB und des AktG sowie der einschlägigen Vorschriften der Satzung aufgestellt.

Am 30. April 2008 wurden die Aktien der IFM AG in den Prime Standard aufgenommen. Damit war die Gesellschaft bisher nach der Umschreibung der Größenklassen gemäß § 267 Abs. 3 S. 2 HGB i.V.m. § 2 Abs. 5 WpHG als große Kapitalgesellschaft anzusehen und hat seit diesem Zeitpunkt die Gliederungs- und Ausweissvorschriften für große Kapitalgesellschaften angewendet.

Der Vorstand hat am 14. Juli 2014 beschlossen, bei der Deutsche Börse AG den Widerruf der Notierung der IFM-Aktie im Prime Standard zu beantragen und damit einen Wechsel in den General Standard zu vollziehen. Am 19. August 2014 beschloss der Vorstand zudem, den Antrag auf Widerruf der Notierung der IFM-Aktie im General Standard zu stellen und eine Einbeziehung der Aktie in den Freiverkehr im Entry Standard der Frankfurter Wertpapierbörse anzustreben. Mit Schreiben vom 4. März 2015 hat die Deutsche Börse AG der Gesellschaft mitgeteilt, dass die von ihr emittierten Wertpapiere in den Open Market Entry Standard einbezogen worden sind.

Damit gilt die Aktiengesellschaft nicht mehr als kapitalmarktorientierte, sondern entsprechend den in § 267 HGB genannten Größenklassen als kleine Kapitalgesellschaft. Wegen der Klarheit, Übersichtlichkeit und Stetigkeit werden die Gliederungs- und Ausweissvorschriften für große Kapitalgesellschaften weiterhin angewendet.

⁵ COMFORT High Streets Report Deutschland 2015, S. 16.

⁶ BNP Paribas Real Estate, Büromarkt Deutschland 2014, S. 4.

⁷ Ebd., S. 5.

⁸ Ebd., S. 7.

⁹ Jones Lang LaSalle, Büromarktüberblick Q4 2014, S. 5.

Lagebericht IFM Immobilien

Geschäftsjahr 2014 (1. Januar bis 31. Dezember 2014)

3.2. Gesamtaussage zum Geschäftsverlauf durch die Unternehmensführung

Die IFM Immobilien AG hat das Geschäftsjahr 2014 mit Gewinn abgeschlossen. Der Jahresüberschuss beläuft sich auf 14,59 Mio. Euro. Geprägt wurde das Ergebnis durch die Ausschüttung unserer Tochtergesellschaft, der IFM Property Project Ulmenstraße GmbH, an uns. Der Objektverkauf in 2013 führte bei unserer Tochtergesellschaft zu einem Bilanzgewinn, aus dem wir 2014 einen Betrag in Höhe von 15,2 Mio. Euro vereinnahmten. Daneben hat sich die Steigerung der sonstigen betrieblichen Erträge vor dem Hintergrund der Veräußerung unserer Tochtergesellschaft IFM PP Zimmerstraße GmbH positiv auf das Ergebnis ausgewirkt.

Nachträgliche Kosten für den Brandschutz der von einer mittelbaren Tochtergesellschaft veräußerten Liegenschaft „Zeilgalerie“ in Frankfurt am Main haben demgegenüber das Ergebnis vor dem Hintergrund damit verbundener Abschreibungen auf Anteile an verbundenen Unternehmen negativ beeinflusst.

Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit erhöhte sich dadurch deutlich auf 14,59 Mio. (Vorjahr: -7,89 Mio. Euro). Das Jahresergebnis lag bei 14,59 Mio. Euro (Vorjahr: - 7,89 Mio. Euro). Die Eigenkapitalquote hatte zum Bilanzstichtag 2013 in der AG bei sehr guten 68,6 % gelegen. Zum 31. Dezember 2014 erhöhte sie sich bei einer um 2,5% auf 114,67 Mio. Euro erhöhten Bilanzsumme nochmals und beträgt nun 79,75 %.

3.3. Umsatz- und Ergebnisentwicklung

Die IFM Immobilien AG erzielte im Geschäftsjahr 2014 Erträge aus Umlagen, Mieten und Nebenkostenweiterbelastungen in Höhe von insgesamt 2,14 Mio. Euro. Gegenüber dem Vorjahreszeitraum (3,93 Mio. Euro) war dies ein Rückgang um 1,79 Mio. Euro oder 45,5%. Der Grund hierfür waren im Wesentlichen rückläufige Umlagen und niedriger ausfallende Erträge aus der Weiterberechnung von Kosten innerhalb des Konzerns.

Die sonstigen betrieblichen Erträge stiegen auf 5,80 Mio. Euro (Vorjahr: 0,41 Mio. Euro). Diese enthalten neben der Auflösung von Rückstellungen vor allem den Ertrag aus dem Verkauf der Anteile an der Tochtergesellschaft IFM Property Project Zimmerstraße GmbH in Höhe von 5,67 Mio. Euro.

Der Materialaufwand reduzierte sich 2014 dank geringerer Aufwendungen für bezogene Leistungen um 9,4% auf 0,69 Mio. Euro (Vorjahr: 0,76 Mio. Euro). Hierin sind besonders die im Zusammenhang mit Mieterträgen stehenden Liegenschaftskosten enthalten.

Der Erfolg des 2013 begonnenen und 2014 abgeschlossenen Restrukturierungsprogramms zeigt sich auch in den deutlich verminderten Personalaufwendungen. Nicht zuletzt durch geringere Aufwendungen für Bonifikationen ermäßigten sich die Personalaufwendungen im Berichtszeitraum von 1,97 Mio. Euro auf 0,66 Mio. Euro. Während vermehrt Leistungen von Drittfirmen in Anspruch genommen wurden, war im Geschäftsjahr (neben dem Vorstand) durchschnittlich nur noch ein Mitarbeiter in der AG fest angestellt.

Auch die sonstigen betrieblichen Aufwendungen gingen auf 4,33 Mio. Euro (Vorjahr: 5,17 Mio. Euro) zurück. Ein wesentlicher Bestandteil dieser Position waren Rechts- und Beratungskosten im Umfang von 1,19 Mio. Euro, die z.T. den Konzerngesellschaften weiterbelastet wurden.

Dagegen erhöhten sich die Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens auf 85 Tsd. Euro (Vorjahr: 49 Tsd. Euro).

Geprägt wird das Jahresergebnis vom Beteiligungsergebnis. Hier vereinnahmten wir eine Ausschüttung der IFM Property Project Ulmenstraße GmbH in Höhe von 15,2 Mio. Euro, nachdem diese einen Gewinn aus der Veräußerung ihrer Immobilie in 2013 erzielt hatte. Die Zinserträge, bei denen es sich im Wesentlichen um Zinsen für Darlehen der IFM AG an ihre Projektgesellschaften handelt, verminderten sich entsprechend der Entwicklung der Darlehensvolumina auf 1,76 Mio. Euro (Vorjahr: 1,81 Mio. Euro). Die Abschreibungen auf Finanzanlagen resultierten aus nachträglichen Kosten für den Brandschutz der von einer mittelbaren Tochtergesellschaft veräußerten Liegenschaft „Zeilgalerie“ in Frankfurt am Main. Sie verminderten sich auf 2,96 Mio. Euro, (Vorjahr: 4,39 Mio. Euro) nachdem im Vorjahr Abschreibungen auf die Beteiligungen an der IFM Property Project Wiesbaden GmbH & Co. KG sowie an der NEWCOM Property GmbH & Co. Joint Venture KG vorgenommen werden mussten. Der Zinsaufwand erhöhte sich von 0,70 Mio. Euro auf 1,22 Mio. Euro. Deutlich niedriger fielen mit 0,36 Mio. Euro (Vorjahr: 1,00 Mio. Euro) die Aufwendungen aus Verlustübernahme aus, die auf dem Ergebnisabführungsvertrag mit der IFM Asset Management GmbH beruhen.

Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit (Ergebnis vor Steuern) im Geschäftsjahr 2014 betrug 14,59 Mio. Euro (Vorjahr: -7,89 Mio. Euro). Ohne die nachträglichen Kosten im Zusammenhang mit dem Brandschutz bei der Liegenschaft „Zeilgalerie“ und den damit verbundenen Abschreibungen wäre es noch besser ausgefallen. Allerdings sind es auch positive Einmaleffekte, die dieses gute Jahresergebnis ermöglicht haben.

Die IFM erzielte 2014 einen Jahresüberschuss von 14,59 (Vorjahr: -7,89) Mio. Euro. Je Aktie errechnet sich daraus ein Ergebnis von 1,53 (Vorjahr: -0,82 Euro).

3.4. Vermögenslage

Die Bilanzsumme der IFM Immobilien AG erhöhte sich 2014 auf 114,67 (Vorjahr: 111,97) Mio. Euro.

Das Anlagevermögen der IFM Immobilien AG reduzierte sich um 9,36 Mio. Euro oder 22% auf 33,26 Mio. Euro (Vorjahr: 42,62 Mio. Euro) aufgrund der Veräußerung einer der IFM Property Project Zimmerstraße GmbH, dem teilweise kompensierend Einlagen in eine Beteiligung im Zusammenhang mit dem Projekt Kureck gegenüberstehen.

Andererseits verzeichnete das Umlaufvermögen einen Zuwachs um etwa 12,06 Mio. Euro oder 17,4% auf 81,41 Mio. Euro (Vorjahr: 69,35 Mio. Euro). Während Forderungen gegen verbundene Unternehmen um 12,01 Mio. Euro rückläufig waren, stiegen die sonstigen Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens insbesondere aufgrund von Kapitalertragsteuererstattungsansprüchen um 3,92 Mio. Euro auf 4,47 Mio. Euro (Vorjahr: 0,55 Mio. Euro) an. Der Bestand an liquiden Mitteln sowie der Betrag an kurzfristig liquidierbaren Wertpapieren erhöhten sich um insgesamt 20,83 Mio. Euro. Dies lässt sich insbesondere auf Einzahlungen aus dem Verkauf der IFM Property Project Zimmerstraße GmbH und dem Verkauf „Zeilgalerie“ zurückführen. Die Objektgesellschaft der „Zeilgalerie“ hat freie Mittel der Gesellschaft als Darlehen zur Verfügung gestellt. Der Zuwachs der Wertpapiere auf 22,32 Mio. Euro erklärt sich durch den Kauf von Wertpapieren aus den liquiden Mitteln.

Lagebericht IFM Immobilien

Geschäftsjahr 2014 (1. Januar bis 31. Dezember 2014)

Das Eigenkapital erhöhte sich infolge des Bilanzgewinns um 14,63 Mio. Euro oder 19% auf 91,47 Mio. Euro (Vorjahr: 76,87 Mio. Euro). Die Eigenkapitalquote der AG stieg zum 31. Dezember 2014 auf 79,75%. Das Fremdkapital verminderte sich seit dem letzten Bilanzstichtag um 33% auf 21,47 Mio. Euro (Vorjahr: 33,03 Mio. Euro). Der Verschuldungsgrad sank auf 23,47%.

Das gezeichnete Kapital erhöhte sich infolge der von der ordentlichen Hauptversammlung am 15. Mai 2014 beschlossenen Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln um 28,5 Mio. Euro auf jetzt 38,03 Mio. Euro. Diese Kapitalerhöhung berührte im Gegenzug die Kapitalrücklage, welche sich um 28,5 Mio. Euro auf nunmehr 38,85 Mio. Euro verminderte. Summe und Quote des Eigenkapitals blieben von dieser Kapitalerhöhung unberührt.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind vollständig zurückgeführt worden. Im Vorjahr betrugen sie noch 1,35 Mio. Euro.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen reduzierten sich wieder deutlich von 367 Tsd. Euro 2013 auf 106 Tsd. Euro zum 31. Dezember 2014. Hier schlagen sich unter anderem Beratungsdienstleistungen nieder und Tätigkeiten, die im Zuge der Restrukturierung ausgelagert worden sind.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen ermäßigten sich auf 21,20 Mio. Euro (Vorjahr: 31,11 Mio. Euro). Hierin sind im Wesentlichen Darlehen von Tochtergesellschaften an die IFM Immobilien AG enthalten, durch welche der Muttergesellschaft freie Liquidität aus Tochtergesellschaften zur Verfügung gestellt wurde.

Die Sonstigen Verbindlichkeiten reduzierten sich insbesondere durch Begleichung von Steuerschulden von 202 Tsd. Euro auf 164 Tsd. Euro.

3.5. Finanz- und Liquiditätslage

Die Liquidität der IFM Immobilien AG hat sich im Geschäftsjahr 2014 erheblich verbessert. Hauptgründe waren der Verkauf der IFM Property Project Zimmerstraße GmbH und über die Tochtergesellschaft IFM PP Frankfurt-Zeil GmbH aufgrund des Objektverkaufes der AG zur Verfügung gestellte Darlehen. Daneben finanzierte sich die IFM Immobilien AG im Geschäftsjahr 2014 aus Zinserträgen von Tochtergesellschaften, Kostenumlagen sowie aus liquiden Mitteln. Zu Beginn des Geschäftsjahres verfügte die Gesellschaft über 4,75 Mio. Euro liquide Mittel, die sich zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2014 auf 5,66 Mio. Euro erhöhten.

Darüber hinaus verfügt die Gesellschaft über Wertpapiere des Umlaufvermögens mit einem Buchwert in Höhe von 22,32 Mio. Euro (Vorjahr: 2,40 Mio. Euro).

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 IFM Immobilien AG 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 für das Objekt MAXXON bestehen jedoch aktuell keine Zinssicherungsgeschäfte mehr.

3.5.2. Liquiditätslage

Der Cashflow aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit lag im Geschäftsjahr 2014 bei -0,03 Mio. Euro (Vorjahr: 2013: -5,31 Mio. Euro).

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit belief sich 2014 auf 11,66 Mio. Euro (Vorjahr: -7,71 Mio. Euro). Den Einzahlungen aus dem Verkauf von Beteiligungen (Zimmerstraße/Mauerstraße) standen Anlagen in Wertpapiere gegenüber. Neben Darlehensgewährungen an Tochtergesellschaften erfolgten insbesondere Einzahlungen aus der Tilgung von Darlehensforderungen an Tochterunternehmen im Zusammenhang mit der Veräußerung der Liegenschaft „Zeilgalerie“.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit betrug 2014 -10,79 Mio. Euro (Vorjahr: 16,75 Mio. Euro). Der Rückgang ist vor allem auf verminderte Einzahlungen aus der Aufnahme von Darlehensverbindlichkeiten gegenüber Tochtergesellschaften und auf die Darlehensrückzahlung gegenüber der IFM PP Ulmenstraße GmbH im Zusammenhang mit der Dividendenzahlung zurück zu führen.

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 2014 beschäftigte die IFM Immobilien AG neben den drei Vorstandsmitgliedern einen Mitarbeiter/eine Mitarbeiterin in Festanstellung. 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

Am 13. Januar 2015 hat IFM das Gebäudeensemble Sonnenberger Straße 2 und 2a vermietet. Das repräsentative Mietobjekt ist Teil des IFM-Projekts „Kureck“ im Herzen der Stadt Wiesbaden. Alleiniger Nutzer wird das Hessische Ministerium für Soziales und Integration (HMSI) sein. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Ministeriums sollen – so die aktuelle Planung – ab Frühjahr 2017 in den Gebäudekomplex einziehen. Das zum Teil denkmalgeschützte Ensemble soll hierzu ab Sommer 2015 restauriert und erweitert werden. Der Mietvertrag mit dem Land Hessen läuft über 20 Jahre.

Die Aktie der IFM Immobilien AG ist seit dem 4. März 2015 in den Entry Standard (Freiverkehr) der Frankfurter Wertpapierbörse einbezogen. Damit gilt die Gesellschaft nicht mehr als kapitalmarktorientierte, sondern als kleine Kapitalgesellschaft gemäß § 267 HGB.

Mit Beschluss der Gesellschafterversammlung der IFM Property Project Wiesbaden GmbH & Co. KG vom 12. März 2015 hat die Komplementärin mit sofortiger Wirkung ihren Austritt aus der Gesellschaft erklärt. Durch den Austritt der Komplementärin wird die IFM Property Project Wiesbaden GmbH & Co. KG aufgelöst und ihr Vermögen wächst im Wege der Gesamtrechtsnachfolge der IFM Immobilien AG als einzig verbliebener Gesellschafterin an. Die IFM Property Project Wiesbaden GmbH & Co. KG hatte zum Stichtag 31. Dezember 2014 eine Bilanzsumme in Höhe von 31,58 Mio. Euro und ein Eigenkapital in Höhe von 23 Tsd. Euro. Wesentliche Veränderungen haben sich in dem Zeitraum vom 1. Januar bis zum 12. März 2015 nicht ergeben. Die Gesellschaft wird nunmehr wieder die Liegenschaft „Schöne Aussicht“ im Sachanlagevermögen sowie Verbindlichkeiten in Höhe von 12 Mio. Euro ausweisen und die Beteiligungen an den „Kureck“-Objektgesellschaften unmittelbar halten.

D. Chancen-, Prognose- und Risikobericht

1. Risikomanagement

Die IFM hat gemäß den Vorschriften des Gesetzes zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich (KonTraG) ein Risikofrüherkennungssystem installiert, das der Komplexität des Unternehmens und seines Geschäftsmodells 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, 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 des Jahresabschlusses 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 und des Aufsichtsrates behandelt.

3. Risiken

Die IFM Immobilien 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. Grundsätzlich sind für die IFM Immobilien AG bzw. ihrer Tochtergesellschaften vor allem die folgenden Risikokategorien relevant:

3.1. Wettbewerbsrisiko

Die IFM Immobilien AG ist vor allem am Standort Frankfurt einem Wettbewerb mit anderen Unternehmen der Branche ausgesetzt, die sich der Projektentwicklung und der Vermietung im Bestandgeschäft widmen. Auch auf dem attraktiven Markt der Revitalisierung und Neupositionierung von Gewerbeimmobilien gibt es Nachahmer unseres Geschäftsmodells, denen gegenüber wir uns aber, dank unserer langjährigen Erfahrung sowohl hinsichtlich der Marktnische als auch des geografischen Marktes, im Vorteil sehen.

3.2. 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. Die Auswirkungen einer eventuellen Konjunkturabkühlung könnten das Vermietungsgeschäft erschweren und erhöhen das Risiko von Zahlungsausfällen. Mit Blick auf die exzellente Lage der Immobilien unserer Tochtergesellschaften und die starke Diversifizierung der Mieter, durch die Klumpenrisiken vermieden werden, schätzen wir die Risiken aus Verzögerungen bei Vermietungen insgesamt als nicht hoch ein.

3.3. Bestandsrisiko

Der Wert von Immobilien ist auch abhängig von lage- und grundstücksbezogenen Faktoren wie Qualität der Infrastruktur, Renommee einer Geschäftsimmobilie oder einem attraktiven Umfeld. Veränderungen dieser Bedingungen können den Wert einer Immobilie beeinträchtigen. Ferner können auch in großer zeitlicher Distanz zur Bezugsfertigkeit einer Immobilie Baumängel auftreten, die u.U. nicht mehr geltend gemacht werden können. Die IFM Immobilien AG ist bemüht, durch sorgfältige Prüfung vor dem Erwerb und regelmäßiges Scoring solche Investitionsrisiken zu vermeiden oder zu minimieren. Eine Verschlechterung der guten Rahmenbedingungen der betreffenden Immobilien ist nicht absehbar.

3.4. Mieterisiko

Es besteht das Risiko von verspäteten Mietzahlungen, Mieterkündigungen oder Mietausfällen. Im Fall eines unvorhergesehenen Mietausfalls ist eine Neuvermietung nicht in jedem Fall sofort möglich. Die Objekte der IFM Immobilien AG weisen jedoch durchweg eine attraktive Lage auf, so dass das Risiko eines längeren Leerstands gering ist. Zudem verfügt unser Unternehmen über ein striktes Forderungsmanagement. Größere Auswirkungen sind auch angesichts der Tatsache der Mietervielfalt gering zu veranschlagen.

3.5. Finanzierungsrisiko

Gerade in einer Phase starken Wachstums ist der rechtzeitige Zufluss von hinreichenden Mitteln zur Finanzierung unerlässlich. Grundsätzlich besteht das Risiko, dass die für den Vollzug einer Transaktion notwendigen finanziellen Mittel zu ungünstigen Konditionen oder zu spät oder nicht im erforderlichen Zeitrahmen beschafft werden können. Wir bewerten das Problem als beherrschbar.

3.6. Zinsrisiko

Zu einem bedeutenden Teil sind die von uns gehaltenen Immobilien über Realkredite finanziert. Unser Zinsaufwand beeinflusst das Finanzergebnis entscheidend und kann das Betriebsergebnis erheblich schmälern oder aufzehren. Das derzeit extrem niedrige Zinsniveau kommt vor allem bei Neufinanzierungen unserer Geschäftstätigkeit entgegen. Die Europäische Zentralbank (EZB) hat 2014 in zwei Schritten den Leitzins auf jetzt 0,05% abgesenkt. Davon profitieren auch unsere Kunden. Eine Anhebung der Leitzinsen durch die EZB würde das Zinsniveau ansteigen lassen. Die IFM Immobilien AG finanziert ihre Objekte je nach geplanter Dauer der Nutzung und Entwicklung entweder durch Kredite mit langfristig festgeschriebenen Zinssätzen oder mit variabel an den EURIBOR gekoppelten kurzfristig angepassten Zinssätzen. Durch eine ständige Beobachtung der Zinslandschaft und ein laufendes Controlling bestehender Kredite sind wir bemüht, rechtzeitig und angemessen auf Änderungen zu reagieren und optimale Darlehenskonditionen zu erreichen. Die sehr gute Reputation bei den Banken ermöglicht uns eine ausgeglichene und den Marktbedingungen angepasste Finanzierung für die in den Tochterunternehmen gehaltenen Objekte und Projektentwicklungen. Ausgehend von den mittelfristig zu erwartenden Entwicklungen der Leitzinsen und der sich daraus ergebenden Bandbreiten der variablen Zinssätze (z.B. im Rahmen einer Kopplung an EURIBOR) erwarten wir eine positive bis neutrale Auswirkung auf das Finanzergebnis auf Ebene der Tochtergesellschaften.

3.7. Rechtliches Risiko

Mit den Aufgaben der IFM Immobilien AG sind naturgemäß eine Fülle von Vertragsabschlüssen verbunden, vor allem notarielle Kaufverträge, Miet- und Kreditverträge und ggf. auch Leasingverträge. In der Regel werden diese Verträge einer präzisen internen und externen Kontrolle unterzogen. Zudem können Gesetzesänderungen die Nutzung, Verwertbarkeit und Marktgängigkeit unserer Immobilien einschränken.

3.8. Abhängigkeit von externen Dienstleistungen

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 der betreffenden Objekte verringert werden. Das interne Risikomanagement und Kontrollsystem wirkt dem erfolgreich entgegen.

3.9. Übrige Risiken

Neben nicht vorhersehbaren Änderungen der politischen oder sozialen Rahmenbedingungen können sich Terroranschläge oder Naturkatastrophen direkt oder indirekt äußerst negativ auf das Vermögen und die wirtschaftliche Lage der IFM Immobilien AG.

4. Chancen

Niedriges Zinsniveau Da das Zinsniveau während des Geschäftsjahrs 2014 abermals einen historischen Tiefstwert 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 Wir rechnen auch 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 die Metropolregion Rhein-Main, wo die Aktivitäten der IFM Immobilien AG aktuell konzentriert sind. 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.

E. Prognosebericht

1. Konjunkturelle Rahmenbedingungen

Der Internationale Währungsfonds (IWF) hat erst kürzlich seine Prognose für das Wachstum der Weltwirtschaft 2015 auf 3,5% reduziert. 2016 erwartet er jetzt einen Anstieg des Wachstums auf 3,7%. Auch für den EU-Raum wurden die Erwartungen um zwei Basispunkte auf 1,2% zurückgeschraubt. Hier wirken die enormen Sparanstrengungen der europäischen Mittelmeeranrainer weiterhin dämpfend auf die Konjunktur.¹⁰ Deutschland wird ein Wachstum von 1,3% zugetraut.

Die Bundesregierung sieht die Entwicklung des deutschen BIP etwas optimistischer: In ihrem Jahreswirtschaftsbericht 2015 geht sie von einem BIP-Wachstum von 1,5% im Jahr 2015 aus. Diese Annahme stützt sich auf Einkommenssteigerungen und den anhaltenden Beschäftigungsaufbau. Vor allem im Dienstleistungsbereich entsteht zusätzliche Beschäftigung. Aufgrund geopolitischer Spannungen und anhaltender Wachstumsschwäche im Euroraum bleibt das außenwirtschaftliche Umfeld indes weiterhin schwierig. Für Wachstumsimpulse sorgt der gesunkene Ölpreis, der sich von seinen Tiefstständen aber deutlich erholen konnte. Wahrscheinlich wird der deutsche Leistungsbilanzüberschuss wegen des im Jahresmittel voraussichtlich niedrigeren Rohölpreises noch höher ausfallen als 2014. Die Arbeitslosenquote dürfte geringfügig zurückgehen.¹¹

2. Voraussichtliche Marktentwicklung Gewerbeimmobilien

Seinen positiven Ausblick auf das Jahr 2015 stützt Jones Lang LaSalle vor allem auf die andauernd günstigen Finanzierungsbedingungen. Einerseits bleibt die Nachfrage internationalen Kapitals nach rentierlichen Anlagen hoch, andererseits spielt ein zunehmender Wettbewerb unter den Kreditgebern (Banken, Versicherungen, Fonds und Versorgungswerke) dem deutschen Markt für Gewerbeimmobilien in die Karten. Mit der näher rückenden Leitzinserhöhung in den USA könnte zwar auch im Euroraum die Zinskurve wieder etwas steiler ausfallen, wegen der nach wie vor verhaltenen Konjunkturentwicklung in Europa wird diese Entwicklung aber sehr langsam vonstattengehen. Jones Lang

¹⁰ IWF, World Economic Outlook, Update January 2015

¹¹ Jahreswirtschaftsbericht der Bundesregierung 2015, S. 7

LaSalle erwartet deshalb einen Anstieg des Transaktionsvolumens auf über 40 Mrd. Euro.¹²

Am deutschen Bürovermietungsmarkt erwartet BNP Paribas Real Estate wegen der 2014 gefallenen Leerstandsquoten und der konstanten Spitzenmieten für das laufende Jahr weitere verbesserte Perspektiven. Gestützt werde diese Erwartung auch durch wichtige Stimmungsindikatoren wie den Ifo- und ZEW-Index, die ebenfalls etwas angezogen hätten. BNP Paribas Real Estate verweist auf den stabilen Arbeitsmarkt und das Rekordniveau bei der Beschäftigtenzahl. Auch für 2015 hätten viele Unternehmen einen weiteren Beschäftigungsaufbau angekündigt.¹³ Das konjunkturelle Umfeld insgesamt ist demzufolge zwar nicht überproportional gut, zeigt aber aktuell durchaus leichte Erholungstendenzen. Dies sollte die Büromärkte stützen, auch wenn eine deutliche Zunahme des Flächenumsatzes eher unwahrscheinlich ist, da hierfür das Wachstum des Bruttoinlandsprodukts vermutlich zu gering ausfallen wird. Gleichzeitig hätte sich im zweiten Halbjahr 2014 aber auch gezeigt, dass vor allem im kleinteiligen und mittleren Marktsegment die Nachfrage angezogen hat, was auf steigende Zuversicht der Unternehmen hindeutet.¹⁴

Der Zuwachs beim Neubauvolumen bei Büroflächen machte 2014 nur noch 11% aus, wie JLL berichtet, und lag unter den Erwartungen. Von diesen Flächen waren zum Zeitpunkt der Fertigstellung bereits 80% vermietet. Regionale Schwerpunkte der Fertigstellungen waren München und Frankfurt. Für das laufende Jahr ist ein eindeutiger lokaler Fokus nicht zu erkennen.¹⁵ Beim Neubauvolumen 2015 rechnet JLL mit einer ganz leichten Zunahme auf knapp 1 Mio. qm.

Aufgrund der hohen Nachfrage nach Flächen in den Innenstädten Big Seven (Berlin, Frankfurt, Hamburg, München, Köln, Stuttgart und Düsseldorf) war 2014 mit durchschnittlich 0,6% ein weiteres Wachstum bei den Spitzenmieten verzeichnet worden, das mit 4,8% am höchsten in München ausgefallen war. Von Zuwachs bei den Spitzenmieten war nur Düsseldorf ausgenommen, wo sich die Spitzenmieten um 5,5% ermäßigten. Für 2015 rechnet JLL wegen der anhaltend guten Nachfrage nach Top-Flächen in zentralen Lagen mit weiterem Spitzenmietpreiswachstum in Berlin, München und Stuttgart und aggregiert über die Big Seven in Höhe von etwas über 1%.¹⁶

3. Strategische Schwerpunkte der IFM Immobilien AG

Die IFM Immobilien AG wird sich künftig vor allem auf ihre 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.

Die IFM Immobilien AG sucht für die Anwendung der genannten Kernkompetenzen auch gezielt geeignete Objekte mit einem attraktiven Chance-Risiko-Profil, welche ein hohes Entwicklungs- und Wertsteigerungspotenzial erkennen lassen. Unser Fokus liegt auch künftig auf Frankfurt und der Metropol-Region Rhein-Main.

¹² JLL, Investmentmarktüberblick, Q4 2014, S. 7.

¹³ BNP Paribas Real Estate, Büromarkt Deutschland 2015, S. 8.

¹⁴ Ebd.

¹⁵ JLL, Büromarktüberblick, Q4 2014, S. 5.

¹⁶ Ebd.

Um organisch wachsen und neue Projekte mit ungenutztem Wertsteigerungspotenzial zu identifizieren und zu erwerben zu können, legt die IFM Immobilien AG Wert darauf, regelmäßig erworbene und entwickelte Projekte zur Marktreife zu bringen und zu verkaufen. Hierbei handeln wir nach Möglichkeit antizyklisch.

4. Finanzwirtschaftlicher Ausblick der IFM Immobilien AG

Zwar gehen die Prognosen für 2015 von einem stabilen konjunkturellen Umfeld und einer leicht steigenden Kaufkraft aus, dennoch sind unvorhergesehene Belastungen einzelner Branchen oder Teilsegmente der Volkswirtschaft, insbesondere auch der Immobilienwirtschaft, nicht auszuschließen. Dadurch kann auch die Geschäftsentwicklung der IFM Immobilien AG im Jahr 2015 in wirtschaftlicher sowie in finanzwirtschaftlicher Hinsicht beeinflusst werden. Der Vorstand ist zuversichtlich, das Projektportfolio der IFM auch 2015 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 2014 wurde über eine Tochtergesellschaft ein Objekt zurückerworben und es erfolgte die Veräußerung der Anteile an der IFM Property Project Zimmerstraße GmbH sowie die Veräußerung der „Zeilgalerie“ durch ein Tochterunternehmen. Die Ausschüttung der IFM Property Project Ulmenstraße GmbH stellt einen Einmaleffekt dar. Gleichwohl sieht sich die IFM Immobilien AG mit der verbreiterten Eigenkapitalbasis, deutlich verbesserten Kostenstrukturen und den Vermietungserfolgen bei den Projekten Kureck (Wiesbaden) und Gutenberg-Park (Mainz) für das Geschäftsjahr 2015 gut positioniert. Wir wollen uns noch stärker als bislang auf die Wertschöpfung im Projektentwicklungsgeschäft konzentrieren.

Der Vorstand geht davon aus, dass auch 2015 Erträge aus dem Verkauf von Objekten realisiert werden können und die Beteiligungen an den Tochterunternehmen (als Verkauf von Anteilen an Objekten im Rahmen eines Share Deals oder als Verkauf von Objekten im Rahmen eines Asset Deals) als werthaltig angesehen werden können. Die IFM Immobilien AG strebt an, auch in 2015 ein positives Jahresergebnis zu erzielen, das jedoch deutlich unter dem Jahresergebnis 2014 erwartet wird. Der Verkauf von Beteiligungen unmittelbar und Objekten in den Tochtergesellschaften mittelbar würden neben einem Liquiditätszufluss zu einem positiven Beteiligungsergebnis in bis zu einem niedrigen zweistelligen Millionenbereich führen. Das Beteiligungsergebnis und das Finanzergebnis, das zwischen 1,0 Mio. Euro und 2,0 Mio. Euro veranschlagt wird, werden die Ertragslage der AG voraussichtlich positiv beeinflussen. Erträge aus Beteiligungen bleiben allerdings im Wesentlichen abhängig von Art des Verkaufes von Objekten. Allerdings ist auch hier darauf hinzuweisen, dass die Entwicklung der Gesellschaft von wirtschaftlichen Rahmenbedingungen abhängig ist, die einen wesentlichen Einfluss auf die Bewertung der Beteiligungen und Forderungen und damit verbunden auf die Ergebnisentwicklung haben können.

F. Angaben nach § 289 Abs. 2 Nr. 5 und nach § 289 Abs. 4 HGB

Angaben zur Vergütungsstruktur des Vorstands (§ 289 Abs. 2 Nr. 5 HGB)

Die Laufzeit der Vorstandsverträge beträgt in der Regel ein bis drei Jahre. Die Vergütung der Vorstandsmitglieder wird durch den Aufsichtsrat festgelegt. Hier wird auf die Angabe im Anhang verwiesen.

Angaben zur Vergütungsstruktur des Aufsichtsrats

Nach Beschluss der Hauptversammlung vom 15. Mai 2014 und mit Wirksamkeit ab diesem Datum erhält jedes Mitglied des Aufsichtsrats erhält eine jährliche feste Vergütung in Höhe von Euro 30.000. Die feste Vergütung wird jeweils anteilig nach Ablauf eines jeden Quartals ausgezahlt. Der Vorsitzende des Aufsichtsrats erhält das Vierfache dieser Vergütung. Er erhält darüber hinaus eine monatliche Büropauschale von Euro 500. Auslagen für Reisekosten werden den Mitglieder des Aufsichtsrates ebenfalls erstattet.

Angaben zur Zusammensetzung des gezeichneten Kapitals (§ 289 Abs. 4 Nr. 1 HGB)

Am 31. Dezember 2014 betrug das Grundkapital der IFM Immobilien AG 38.025.999 Euro und war aufgeteilt 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 (§ 289 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 (§ 289 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 48,70 % auf eine norwegische Aktionärsgemeinschaft, bestehend aus Havfonn AS, Skips AS Tudor und Furuholmen Eiendom AS.

Angaben zu Inhabern von Aktien mit Sonderrechten (§ 289 Abs. 4 Nr. 4 HGB)

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

Angaben zur Art der Stimmrechtskontrolle bei Arbeitnehmerbeteiligungen (§ 289 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 (§ 289 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 (§ 289 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 4,25 Mio. Euro, von welchem mit der am 18. Juli 2008 beschlossenen Kapitalerhöhung der Gesellschaft auf 9.349.999 Euro in einem Teilbetrag in Höhe von 849.999 Euro 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 4,5 Mio. Euro 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:

- ▶ 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 2014 wurde das genehmigte Kapital nicht in Anspruch genommen. Zum 31. Dezember 2014 war somit noch ein Betrag von 4,5 Mio. Euro ungenutzt.

Lagebericht IFM Immobilien

Geschäftsjahr 2014 (1. Januar bis 31. Dezember 2014)

Bedingtes Kapital und Erwerb eigener Aktien

In der Hauptversammlung vom 15. Mai 2012 wurde die Gesellschaft ermächtigt, eigene Aktien bis zu insgesamt nominal 936.459 Euro (zu diesem Zeitpunkt 10% des Grundkapitals) 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.

Angaben zu wesentlichen Vereinbarungen, die unter der Bedingung eines Kontrollwechsels infolge eines Übernahmeangebots stehen (§ 289 Abs. 4 Nr. 8 HGB)

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

Angaben zu Entschädigungsvereinbarungen (§ 289 Abs. 4 Nr. 9 HGB)

Es bestehen keine entsprechenden Entschädigungsvereinbarungen.

G. Schlusserklärung 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 2014 nicht vorgelegen.

H. Erklärung gem. § 289a HGB

Hinsichtlich der Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289a HGB verweisen wir auf die im Kapitel Corporate Governance gemachten Angaben. Zudem wird die aktuelle Fassung jährlich auf der Internetseite des Unternehmens veröffentlicht und ist dort unter der folgenden URL abrufbar: <http://www.ifm.ag/de/corporate-governance.html>

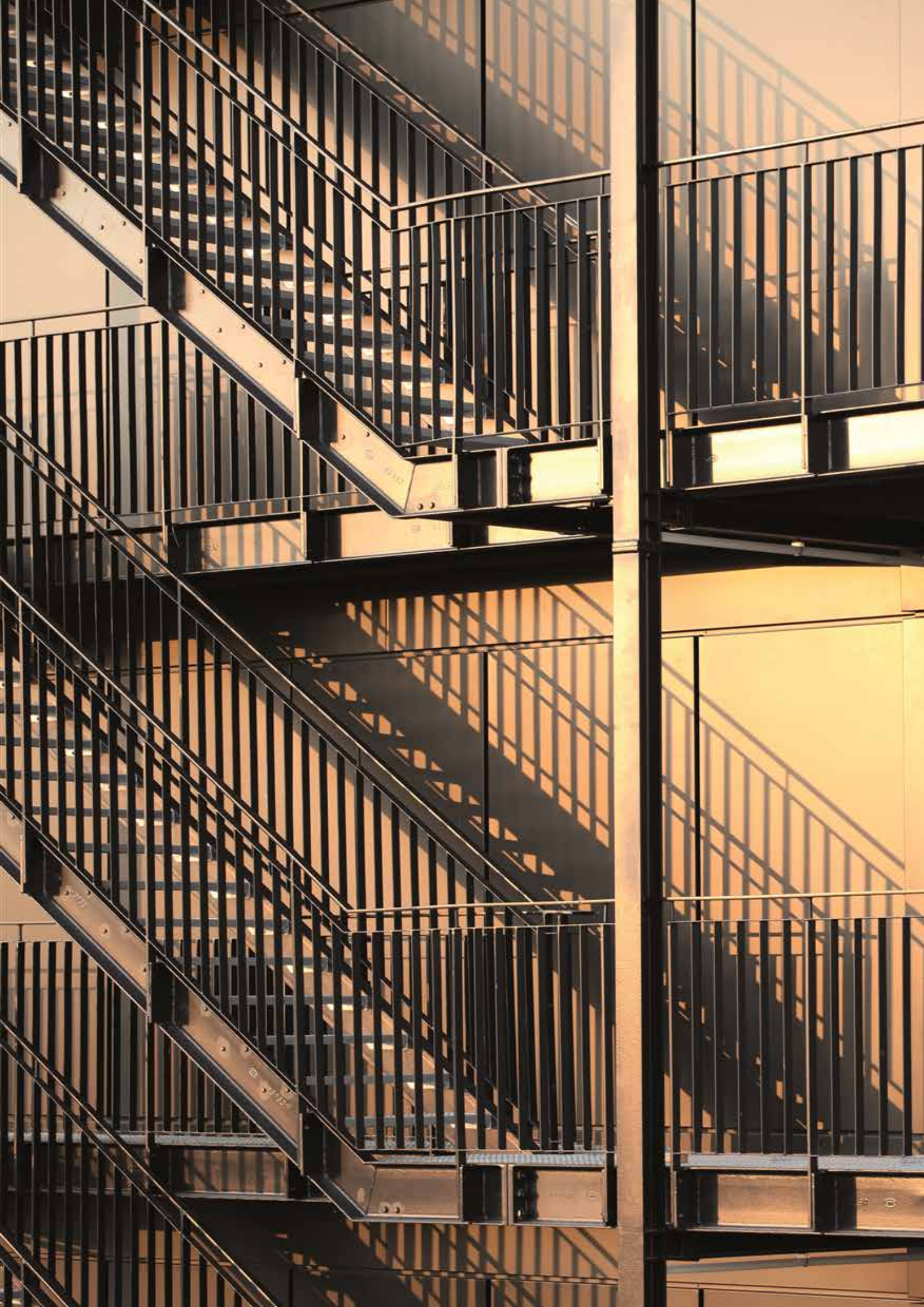
Heidelberg, den 26. März 2015

Der Vorstand

Volker de Boer (Vorsitzender)

Jekaterina Schörling

Thomas Schulze Wischeler







Jahresabschluss

Jahresabschluss der IFM Immobilien AG

Bilanz der IFM Immobilien AG zum 31. Dezember 2014

Aktiva	31.12.2014 EUR	31.12.2014 EUR	31.12.2013 EUR
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		163.654,00	5.184,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	0,00		151.650,00
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	158.446,13		135.471,13
3. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	0,00		997,41
		158.446,13	288.118,54
III. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen		32.936.833,59	42.329.648,67
B. Umlaufvermögen			
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	81.472,14		42.440,38
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen - davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 0,00 (EUR 0,00)	48.829.667,35		61.567.245,49
3. Sonstige Vermögensgegenstände - davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 10.600,00 (EUR 262.962,47)	4.470.258,57		546.905,01
		53.381.398,06	62.156.5990,88
II. Wertpapiere			
1. sonstige Wertpapiere		22.323.477,19	2.401.452,00
III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		5.661.298,12	4.753.686,73
C. Rechnungsabgrenzungsposten		46.965,98	36.573,44
		114.672.073,07	111.971.254,26

Jahresabschluss der IFM Immobilien AG

Bilanz der IFM Immobilien AG zum 31. Dezember 2014

Passiva	31.12.2014 EUR	31.12.2014 EUR	31.12.2013 EUR
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital	38.025.999,00		9.525.999,00
II. Kapitalrücklage	38.846.876,39		67.346.876,39
III. Bilanzgewinn	14.592.711,37		0,00
		91.465.586,76	76.872.875,39
B. Rückstellungen			
1. sonstige Rückstellungen		1.731.762,33	2.060.938,12
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4,94		1.350.195,71
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 4,94 (EUR 1.350.195,71)			
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	106.183,51		367.015,27
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 106.183,51 (EUR 367.015,27)			
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	21.197.454,10		31.114.759,72
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 21.197.454,10 (EUR 31.114.759,72)			
4. sonstige Verbindlichkeiten	163.511,43		201.860,05
- davon aus Steuern EUR 17.462,13 (EUR 44.262,56)			
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 720,90 (EUR 2.092,77)			
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 163.511,43 (EUR 201.860,05)			
		21.467.153,98	33.033.830,75
D. Rechnungsabgrenzungsposten		7.570,00	3.610,00
		114.672.073,07	111.971.254,26

Jahresabschluss der IFM Immobilien AG

Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01.2014 bis 31.12.2014

	2014 EUR	2014 EUR	2013 EUR
1. Umsatzerlöse		2.142.365,58	3.929.573,43
2. sonstige betriebliche Erträge		5.801.656,99	406.545,77
3. Materialaufwand			
Aufwendungen für bezogene Leistungen		690.344,72	762.052,51
4. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	637.864,31		1.941.711,69
b) soziale Abgaben	17.357,65		30.385,09
		655.221,96	1.972.096,78
5. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		85.328,50	48.755,30
6. sonstige betriebliche Aufwendungen		4.327.429,93	5.171.433,85
7. Erträge aus Beteiligungen		15.200.000,00	0,00
- davon aus verbundenen Unternehmen			
EUR 15.200.000,00 (EUR 0,00)			
8. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		1.761.661,99	1.814.681,23
- davon aus verbundenen Unternehmen			
EUR 1.690.250,30 (EUR 1.802.535,42)			
9. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens		2.964.091,00	4.386.974,28
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.224.284,95	700.465,44
- davon an verbundene Unternehmen			
EUR 1.160.982,54 (EUR 658.607,99)			
- davon Zinsaufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen EUR 47.300,00 (EUR 21.200,00)			
11. Aufwendungen aus Verlustübernahme		364.845,46	1.000.917,25
12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		14.594.138,04	7.891.894,98
13. sonstige Steuern		1.426,67	1.245,71
14. Jahresüberschuss (Vorjahr: Jahresfehlbetrag)		14.592.711,37	7.893.140,69
15. Verlustvortrag aus dem Vorjahr		0,00	7.150.772,92
16. Entnahmen aus der Kapitalrücklage		0,00	15.043.913,61
17. Bilanzgewinn		14.592.711,37	0,00



ZEI GALLERY

A photograph of the entrance to the ZEI GALLERY at night. The building features a large glass facade with a grid pattern. Above the entrance, the name "ZEI GALLERY" is displayed in large, white, sans-serif capital letters on a dark background. The entrance itself is a wide glass doorway. Inside, an escalator is visible, and the interior is brightly lit. In the foreground, several people are walking, their figures blurred due to a long exposure, creating a sense of motion. The ground is a light-colored, polished floor with a dark, curved line. The ceiling above the entrance is dark with several bright, circular spotlights.

Jahresabschluss der IFM Immobilien AG

Brutto-Anlagenspiegel zum 31.12.2014

	Anschaffungs- Herstellungs- kosten 31/12/2013 Euro	Zugänge Euro	Abgänge Euro	Umbuchungen Euro	Anschaffungs- Herstellungs- kosten 31/12/2014 Euro
Anlagevermögen					
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	26.834,03	177.850,08	0,00	0,00	204.684,11
Immaterielle Vermögensgegenstände	26.834,03	177.850,08	0,00	0,00	204.684,11
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	162.483,96	0,00	162.483,96	0,00	0,00
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	456.921,47	56.151,01	923,53	997,41	513.146,36
3. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	997,41	0,00	0,00	-997,41	0,00
Sachanlagen	620.402,84	56.151,01	163.407,49	0,00	513.146,36
III. Finanzanlagen					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	49.626.782,95	11.819.384,58	18.312.199,66	0,00	43.133.967,87
Finanzanlagen	49.626.782,95	11.819.384,58	18.312.199,66	0,00	43.133.967,87
Anlagevermögen	50.274.019,82	12.053.385,67	18.475.607,15	0,00	43.851.798,34

Jahresabschluss der IFM Immobilien AG

Brutto-Anlagenspiegel zum 31.12.2014

kumulierte Abschreibungen 31/12/2013 Euro	Abschreibungen Geschäftsjahr Euro	Abgänge Euro	Umbuchungen Euro	kumulierte Abschreibungen 31/12/2014 Euro	Buchwert 31/12/2014 Euro	Buchwert 31/12/2014 Euro
21.650,03	19.380,08	0,00	0,00	41.030,11	163.654,00	5.184,00
21.650,03	19.380,08	0,00	0,00	41.030,11	163.654,00	5.184,00
10.833,96	32.497,00	43.330,96	0,00	0,00	0,00	151.650,00
321.450,34	33.451,42	201,53	0,00	354.700,23	158.446,13	135.471,13
0,00	0,00			0,00	0,00	997,41
332.284,30	65.948,42	43.532,49	0,00	354.700,23	158.446,13	288.118,54
7.297.134,28	2.900.00,00	0,00	0,00	10.197.134,28	32.936.833,59	42.329.648,67
7.297.134,28	2.900.00,00	0,00	0,00	10.197.134,28	32.936.833,59	42.329.648,67
7.651.068,61	2.985.328,50	43.532,49	0,00	10.592.864,62	33.258.933,72	42.622.951,21

Jahresabschluss der IFM Immobilien AG

Kapitalflussrechnung zum 31.12.2014

	1.1. - 31.12.2014	1.1. - 31.12. 2013
Kapitalflussrechnung	T-EUR	T-EUR
1. Jahresüberschuss/-fehlbetrag	14.593	-7.893
2. + Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte, Sach- und Finanzanlagen	2.985	4.436
3. -/+ Sonstige zahlungsunwirksame Erträge / Aufwendungen	646	2.901
4. -/+ Gewinn/Verlust aus Verkäufen von Finanzanlagen und Gegenständen des Sachanlagevermögens	-5.557	-317
5. -/+ Zunahme / Abnahme der Forderungen aus Leistungen, Forderungen gegen Unternehmen sowie anderer Aktiva	-11.153	-2.723
6. -/+ Abnahme / Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen sowie anderer Passiva	-1.140	-634
7. -/+ Abnahme / Zunahme der Rückstellungen	-341	-1.080
8. = Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit (Summe aus 1 bis 7)	33	-5.310
9. - Auszahlungen für Investitionen in als Finanzinvestition	-369	-11.300
10. - Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und geleistete Anzahlungen	-232	-228
11. + Einzahlungen aus Tilgungen von Darlehensforderungen an Tochtergesellschaften	12.636	19.225
12. - Auszahlungen aus der Gewährung von Darlehensforderungen an Tochtergesellschaften	-4.385	-15.404
13. + Einzahlungen aus dem Verkauf von Anteilen an verbundenen Unternehmen	24.000	0
14. - Auszahlungen für den Ankauf von Wertpapieren	-19.998	0
15. + Einzahlungen aus dem Verkauf von Wertpapieren	11	0
16. = Cashflow aus der Investitionstätigkeit (Summe aus 9 bis 15)	11.663	-7.707
17. + Einzahlungen aus der Aufnahme von Darlehensverbindlichkeiten von Tochtergesellschaften	4.961	16.750
18. - Auszahlungen für die Tilgung von Darlehensverbindlichkeiten gegenüber Tochtergesellschaften	-14.400	0
19. - Auszahlungen aus der Tilgung von Bankkrediten und sonstigen Krediten	-1.350	0
20. = Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit (Summe aus 17 bis 19)	-10.789	16.750
21. Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds (Summe aus Pos. 8, 16, 20)	907	3.733
22. + Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	4.754	1.021
23. = Finanzmittelfonds am Ende der Periode (Summe aus Pos. 21, 22, 23)	5.661	4.754

Jahresabschluss der IFM Immobilien AG

Eigenkapitalspiegel zum 31.12.2014

	Gezeichnetes Kapital T-EUR	Kapitalrücklage T-EUR	Gewinn-/ Verlustvortrag T-EUR	Gewinnrücklage/ Bilanzgewinn T-EUR
Stand 1. Januar 2013	9.526	82.391	-7.151	84.766
Jahresfehlbetrag			-7.893	-7.893
Entnahme aus der Kapitalrücklage		-15.044	15.044	0
Stand 31. Dezember 2013	9.526	67.347	0	76.873
Stand 1. Januar 2014	9.526	67.347	0	76.873
Jahresüberschuss			14.593	14.593
Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln	28.500	-28.500		0
Stand 31. Dezember 2014	38.026	38.847	14.593	91.466

Jahresabschluss der IFM Immobilien AG

Anhang zum Jahresabschluss auf den 31. Dezember 2014

1. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Der Jahresabschluss der IFM Immobilien AG (nachfolgend: IFM AG) ist nach den Vorschriften des HGB und des AktG sowie den einschlägigen Vorschriften der Satzung aufgestellt. Zur Verbesserung der Klarheit der Darstellung werden einzelne Posten der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung im Jahresabschluss zusammengefasst und im Anhang erläutert.

Am 30. April 2008 wurden die Aktien der IFM AG in den Prime Standard aufgenommen. Damit war die Gesellschaft bisher nach der Umschreibung der Größenklassen gemäß § 267 Abs. 3 S. 2 HGB i.V.m. § 2 Abs. 5 WpHG als große Kapitalgesellschaft anzusehen und hat seit diesem Zeitpunkt die Gliederungs- und Ausweissvorschriften für große Kapitalgesellschaften angewendet.

Der Vorstand hat am 14. Juli 2014 beschlossen, bei der Deutsche Börse AG den Widerruf der Notierung der IFM-Aktie im Prime Standard zu beantragen und damit einen Wechsel in den General Standard zu vollziehen. Am 19. August 2014 beschloss der Vorstand zudem, den Antrag auf Widerruf der Notierung der IFM-Aktie im General Standard zu stellen und eine Einbeziehung der Aktie in den Freiverkehr im Entry Standard der Frankfurter Wertpapierbörse anzustreben. Mit Schreiben vom 4. März 2015 hat die Deutsche Börse AG der Gesellschaft mitgeteilt, dass die von ihr emittierten Wertpapiere in den Open Market Entry Standard einbezogen worden sind.

Damit gilt die Aktiengesellschaft nicht mehr als kapitalmarktorientierte, sondern entsprechend den in § 267 HGB genannten Größenklassen als kleine Kapitalgesellschaft. Wegen der Klarheit, Übersichtlichkeit und Stetigkeit werden die Gliederungs- und Ausweissvorschriften für große Kapitalgesellschaften weiterhin angewendet.

Für Angaben, die nur im Anhang zu machen sind, werden die größenabhängigen Erleichterungen des § 288 HGB ebenfalls nicht in Anspruch genommen.

Die Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt nach dem Gesamtkostenverfahren.

Alle Wertangaben erfolgen in Tausend EUR (TEUR), soweit nicht anders angegeben.

Für die Aufstellung des Jahresabschlusses sind die nachfolgenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden maßgebend; sie sind gegenüber dem Vorjahr unverändert.

2. Allgemeine Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die der IFM AG zuzurechnenden immateriellen Vermögensgegenstände sind zu Anschaffungskosten abzüglich planmäßiger linearer Abschreibungen entsprechend der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer bewertet.

Das Sachanlagevermögen umfasst im Wesentlichen Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung.

Die planmäßige Abschreibung der Vermögensgegenstände erfolgt linear bei einer angenommenen betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer von drei bis dreizehn Jahren.

Die Abschreibungen werden im Jahr der Anschaffung nur zeitanteilig für den (vollen) Monat der Anschaffung und die folgenden Monate in Anspruch genommen. Für abnutzbare bewegliche Gegenstände des Anlagevermögens mit einem Wert von EUR 150 bis EUR 1.000, die einer selbständigen Nutzung fähig sind, wird wie in den Vorjahren ein Sammelposten gebildet, der über einen Zeitraum von fünf Wirtschaftsjahren gewinnmindernd aufgelöst wird.

Finanzanlagen werden grundsätzlich zu Anschaffungskosten bewertet. Die Werthaltigkeit der Beteiligungen an den einzelnen Tochtergesellschaften (Projektgesellschaften) folgt i. d. R. aus dem Wert des Grundbesitzes der Projektgesellschaft, der durch Sachverständigengutachten zum Bilanzstichtag nachgewiesen ist bzw. in Einzelfällen durch Wertsteigerungen soweit sie durch Planungsrechnungen oder Bauaktivitäten nachgewiesen sind. Sofern zum Abschlussstichtag von einer voraussichtlich dauernden Wertminderung auszugehen ist, werden außerplanmäßige Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert vorgenommen.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind grundsätzlich zu ihrem Nominalwert und unter Berücksichtigung aller erkennbaren Risiken bewertet.

Die Wertpapiere des Umlaufvermögens sind zu Anschaffungskosten bzw. dem niedrigeren beizulegenden Zeitwert bilanziert.

Die liquiden Mittel und die Rechnungsabgrenzungsposten sowie das Eigenkapital sind zum Nominalwert angesetzt.

Das Aktivierungswahlrecht nach § 274 Abs. 1 S. 2 HGB für einen Überhang an aktiven latenten Steuern wird nicht ausgeübt. Aktive und passive latente Steuern werden saldiert ausgewiesen; bei Vorliegen eines Überhangs an aktiven latenten Steuern werden somit insgesamt keine latenten Steuern ausgewiesen. Steuerliche Verlustvorträge werden bei der Berechnung aktiver latenter Steuern grundsätzlich nur insoweit berücksichtigt, als eine Steuerentlastung aus dem Verlustvortrag innerhalb der nächsten fünf Jahre zu erwarten ist. Soweit im Übrigen ein Überhang an passiven latenten Steuern besteht, werden die latenten Steuern aus Verlustvorträgen in voller Höhe angesetzt.

Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen auf der Grundlage einer vernünftigen kaufmännischen Beurteilung alle zum Bilanzstichtag vorhandenen und bis zur Bilanzerstellung erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Der Ansatz erfolgt unter Berücksichtigung von Preis- und Kostensteigerungen mit dem nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrag. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden gemäß § 253 Abs. 2 HGB mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Geschäftsjahre unter Berücksichtigung der Restlaufzeit der jeweiligen Verpflichtung abgezinst.

Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem jeweiligen Erfüllungsbetrag angesetzt.

3. Erläuterungen zur Bilanz

(1) Anlagevermögen:

Die Zusammensetzung und Entwicklung des Anlagevermögens ist im beigefügten Anlagespiegel dargestellt.

Jahresabschluss der IFM Immobilien AG

Anhang zum Jahresabschluss auf den 31. Dezember 2014

Finanzanlagen

Die Finanzanlagen betreffen Anteile an verbundenen Unternehmen. Die Abnahme des Buchwertes (TEUR -9.393) resultiert aus Zuführungen in die Kapitalrücklagen (TEUR 11.819) einerseits bei den verschiedenen Tochtergesellschaften und der Veräußerung der Anteile an der IFM Property Project Zimmerstraße GmbH (TEUR -18.312) andererseits. Im Berichtsjahr wurden außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von TEUR -2.900 (Vorjahr: TEUR - 4.387) vorgenommen.

Der Anteilsbesitz setzt sich wie folgt zusammen. Das letzte Geschäftsjahr, für das ein Jahresabschluss vorliegt ist, mit Ausnahme für die Sankthorst Concept Store GmbH i.L. für alle Gesellschaften das Jahr 2014. Hierbei entspricht das Geschäftsjahr jeweils dem Kalenderjahr. Das Geschäftsjahr der Sankthorst Concept Store GmbH i.L. endete mit dem Beschluss zur Liquidation im Vorjahr zum 30. April 2013. Damit endete das Geschäftsjahr am 30. April 2014. Mit der endgültigen Liquidation der Gesellschaft zum 30. September 2014 endet das Rumpfgeschäftsjahr mit einer Liquidationsbilanz. Diese Werte wurden in der Tabelle unten angegeben. Für die anderen Gesellschaften enthalten die nachfolgenden Tabellen die Werte zum Stichtag 31. Dezember 2014.

1) Unmittelbare Beteiligungen:

Gesellschaft	Beteiligung in %	Eigenkapital in TEUR	Ergebnis in TEUR
IFM Asset Management GmbH, Heidelberg*)	100	1.931	0*
IFM Property Project Frankfurt GmbH & Co. KG, Heidelberg	94,8	-783	-97
IFM Property Project Frankfurt VerwaltungsGmbH, Heidelberg (Komplementär – GmbH der IFM Property Project Frankfurt GmbH & Co. KG, Heidelberg)	100	22	-1
IFM Property Project Ulmenstraße GmbH, Heidelberg	100	585	260
GP Properties GmbH, Heidelberg (Objekt: Das Carré, Heidelberg)	94,8	-903	-156
IFM Property Project Mainz GmbH, Heidelberg (Objekt: Gutenberg-Park, Mainz)	100	-973	252
IFM Property Project Eschborn GmbH, Heidelberg (Objekt: Maxxon, Eschborn – Süd)	100	8.278	1.533
IFM Property Project Ulmenstraße U22 GmbH, Heidelberg (Objekt: Ulmenstraße 22, ab 2014), Frankfurt	100	-125	-133
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	8.709	-2.250
IFM Property Project VIII GmbH, Heidelberg (Komplementär – GmbH der IFM Property Project Frankfurt – Zeil Holding GmbH & Co. KG, Heidelberg; ohne Kapitaleinlage)	100	18	-1
NEWCOM Property GmbH & Co. Joint Venture KG, Heidelberg	90	-156	-29
NEWCOM Property Verwaltungs GmbH, Heidelberg (Komplementär – GmbH der NEWCOM Property GmbH & Co. Joint Venture KG, Heidelberg; ohne Kapitaleinlage)	90	32	1
IFM Property Project Wiesbaden GmbH & Co. KG, Heidelberg (Gesellschafterin mehrerer Objekt KGs)	100	23	-11.416
IFM Property Project IX GmbH, Heidelberg (Komplementär – GmbH der IFM Property Project Wiesbaden GmbH & Co. KG, Heidelberg; ohne Kapitaleinlage)	100	49	4

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

Jahresabschluss der IFM Immobilien AG

Anhang zum Jahresabschluss auf den 31. Dezember 2014

2) Mittelbare Beteiligungen:

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

Gesellschaft	Beteiligung in %	Eigenkapital in TEUR	Ergebnis in TEUR
IFM Property Project Adolfsberg GmbH & Co. KG, Heidelberg (Objekt: Kureck, Wiesbaden)	100	2.889	-43
IFM Property Project Hochhaus GmbH & Co. KG, Heidelberg (Objekt: Kureck, Wiesbaden)	100	24	-4.461
IFM Property Project Sonnenberger Straße 2/2a GmbH & Co. KG, Heidelberg (Objekt: Kureck, Wiesbaden)	100	680	-5.650
IFM Property Project Sonnenberger Straße 2b GmbH & Co. KG, Heidelberg (Objekt: Kureck, Wiesbaden)	100	984	-183
IFM Property Project Taunusstraße 1 GmbH & Co. KG, Heidelberg (Objekt: Kureck, Wiesbaden)	100	6.119	-217
IFM Property Project Taunusstraße 3 GmbH & Co. KG, Heidelberg (Objekt: Kureck, Wiesbaden)	100	2.771	-927

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

Gesellschaft	Beteiligung in %	Eigenkapital in TEUR	Ergebnis in TEUR
IFM Property Project Frankfurt-Zeil GmbH, Heidelberg (Objekt: Zeilgalerie, Frankfurt, bis 6. März 2014)	100	-7.467	-18.224
Sankthorst Concept Store GmbH i.L., Heidelberg	70	7	197

(2) Forderungen gegen verbundene Unternehmen:

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen setzen sich wie folgt zusammen:

	TEUR
Darlehensforderungen	42.767
Sonstige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie sonstige Verrechnungen	6.063
Summe	48.830

Der Bilanzausweis ist um Einzelwertberichtigungen in Höhe von TEUR 866 (Vorjahr: TEUR 3.445) gemindert.

(3) Sonstige Vermögensgegenstände:

Die sonstigen Vermögensgegenstände beinhalten hauptsächlich Forderungen aus Körperschaftsteuer TEUR 4.028 (Vorjahr: TEUR 13) und Umsatzsteuer TEUR 380 (Vorjahr: TEUR 172). Die im Vorjahr verpfändeten Guthaben bei Kreditinstituten (TEUR 262) wurden im Berichtsjahr frei gegeben.

Jahresabschluss der IFM Immobilien AG

Anhang zum Jahresabschluss auf den 31. Dezember 2014

(4) Sonstige Wertpapiere:

Die IFM AG legt freie Liquidität kurzfristig und risikoavers in Fonds an. Der Ansatz erfolgt wie im Vorjahr mit den Anschaffungskosten bzw. dem niedrigeren Wert gemäß § 253 Absatz 4 HGB. Im Berichtsjahr wurden 19.998 T-EUR in verschiedene Investmentfonds angelegt und unter den Wertpapieren ausgewiesen. Im Berichtsjahr wurden hierauf Abschreibungen in Höhe von TEUR 64 vorgenommen.

(5) Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten:

Der Anstieg der Zahlungsmittel resultiert hauptsächlich aus den Zahlungseingängen aus der Veräußerung der Tochtergesellschaft IFM Property Project Zimmerstraße GmbH, Heidelberg, wobei der wesentliche Teil in Wertpapieren angelegt wurde.

(6) Gezeichnetes Kapital und Kapitalrücklage:

Das im Handelsregister eingetragene Kapital der IFM AG (= Grundkapital) beträgt zum 31. Dezember 2014 EUR 38.025.999 (Vorjahr: TEUR 9.526); es ist eingeteilt in 9.525.999 nennwertlose Stückaktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von EUR 3,99 lautend auf den Inhaber. In der ordentlichen Hauptversammlung am 15. Mai 2014 wurde beschlossen, das Grundkapital nach den Vorschriften des Aktiengesetzes über die Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln von T-EUR 9.526 um T-EUR 28.500 auf T-EUR 38.026 durch die Umwandlung eines Teilbetrags von T-EUR 28.500 der Kapitalrücklage zu erhöhen. Entsprechend erfolgte die Kapitalerhöhung ohne die Ausgabe neuer Aktien. Die Eintragung im Handelsregister erfolgte am 30. Mai 2014 (Berichtigung: 2. Juni 2014). Mit Beschluss der Hauptversammlung wurde auch das in der Satzung vorgesehene bedingte Kapital (bedingtes Kapital 2007 I und II) vollständig aufgehoben.

Genehmigtes Kapital

Der Vorstand ist durch Beschluss der Hauptversammlung vom 24. Mai 2011 ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 30. April 2016 das Grundkapital der Gesellschaft einmalig oder mehrfach um bis zu insgesamt TEUR 4.500 durch Ausgabe von bis zu 4.500.000 neuer auf den Inhaber lautende Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen zu erhöhen. Das Bezugsrecht der Aktionäre kann ausgeschlossen werden (Genehmigtes Kapital 2011).

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 AktG zu beachten. Die Ermächtigung kann ganz oder in Teilbeträgen, einmal oder mehrmals ausgeübt werden. Sie gilt bis 14. Mai 2017.

(7) Rückstellungen:

Die sonstigen Rückstellungen betreffen Kosten des Personalbereichs (variable Vergütungen, Mitarbeiterbeteiligungen, nicht genommener Urlaub etc.) in Höhe von TEUR 179 (Vorjahr: TEUR 1.110) sowie drohende Verluste aus schwebenden Geschäften (Untermietverhältnisse) von TEUR 642 (Vorjahr: TEUR 439). Weitere Rückstellungen bestehen für die Erstellung, Prüfung und Veröffentlichung des Jahresabschlusses in Höhe von TEUR 130 (Vorjahr: TEUR 197), eine Rückstellung für Risiken aus dem Verkauf des Tochterunternehmens „Zimmerstraße/Mauerstraße“ in Höhe von TEUR 495, Garantieleistungen an Tochtergesellschaften mit TEUR 150 (Vorjahr: TEUR 197) und sonstige dem Geschäftsjahr zuzurechnenden Aufwendungen in Höhe von TEUR 176 (TEUR 118).

(8) Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten:

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben sich reduziert, da das Darlehen, das im Vorjahr an eine Tochtergesellschaft zur Finanzierung eines Grundstückserwerbs weitergegeben worden war, im Berichtsjahr vertragsgemäß zurückbezahlt wurde.

(9) Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen:

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen resultieren aus von Tochtergesellschaften gewährten Darlehen TEUR 20.183 (Vorjahr: TEUR 29.620), aus der bestehenden umsatzsteuerlichen Organschaft mit diesen Unternehmen TEUR 1.014 (Vorjahr: TEUR 137) sowie aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Verrechnungen TEUR 1 (Vorjahr: TEUR 1.358).

(10) Sonstige Verbindlichkeiten:

Unter den sonstigen Verbindlichkeiten werden u.a. noch ausstehende Aufsichtsratsvergütungen TEUR 111 (Vorjahr: TEUR 132), Kautionen TEUR 20 (Vorjahr: TEUR 20), Verbindlichkeiten aus Lohn- und Kirchensteuer einschließlich Verbindlichkeiten im Rahmen der sozialen Sicherheit TEUR 1 (Vorjahr: TEUR 27) sowie noch abzuführende sonstige Steuern TEUR 17 (Vorjahr: TEUR 19) ausgewiesen.

(11) Sämtliche ausgewiesenen Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

4. Gewinn- und Verlustrechnung

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren sowie unter Beachtung der Vorschriften für große Kapitalgesellschaften aufgestellt.

Umsatzerlöse, Erträge und Aufwendungen wurden ausschließlich im Inland getätigt.

(12) Umsatzerlöse

Als Umsatzerlöse werden Erlöse gegenüber verbundenen Unternehmen aus Kostenumlagen und Weiterberechnungen TEUR 1.500 (Vorjahr: TEUR 3.274) sowie Mieterträge TEUR 642 (Vorjahr: TEUR 656) ausgewiesen.

(13) Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge (TEUR 5.802) enthalten insbesondere solche aus dem Verkauf der Anteile an dem Tochterunternehmen IFM PP Zimmerstraße GmbH (TEUR 5.676) sowie Beträge aus der Auflösung von Rückstellungen (TEUR 78). Die periodenfremden Erträge des Geschäftsjahres betragen insgesamt TEUR 86.

(14) Aufwendungen für bezogene Leistungen

Als Aufwendungen für bezogene Leistungen (TEUR 690) werden die mit den Mieterträgen in Zusammenhang stehenden Liegenschaftskosten ausgewiesen. Dies betrifft mit TEUR 508 insbesondere die auf die untervermieteten Flächen entfallenden Mietaufwendungen ohne Nebenkosten für die Immobilie „Ulmenstraße 22“.

(15) Löhne und Gehälter

Der Personalaufwand setzt sich wie folgt zusammen:

Jahresabschluss der IFM Immobilien AG

Anhang zum Jahresabschluss auf den 31. Dezember 2014

	TEUR
Löhne und Gehälter	638
Soziale Abgaben	17
Gesamt	655

Die Abnahme gegenüber dem Vorjahr resultiert aus einer weiteren Verringerung der Anzahl der Mitarbeiter als Folge verstärkter Inanspruchnahme von Fremdleistungen und insbesondere aus einer Verringerung der variablen Vergütungen.

Durchschnittlich waren im Geschäftsjahr 1 Mitarbeiter (ohne Vorstand) beschäftigt.

(16) Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen

Die Abschreibungen des Geschäftsjahres werden im Anlagespiegel aufgezeigt. Gründe für außerplanmäßige Abschreibungen lagen nicht vor.

(17) Sonstige betriebliche Aufwendungen

	TEUR
Raumkosten	190
Vergütung Aufsichtsrat und Ausschüsse	241
Abschluss- und Prüfungskosten (einschließl. Kosten des Geschäftsberichts und der Hauptversammlung)	652
Rechts- und Beratungskosten	1.190
Werbe- und Reisekosten, Geschenke und Bewirtungskosten	523
Kraftfahrzeugkosten	84
Verluste aus dem Abgang von Gegenständen des Anlage- und Umlaufvermögens	120
Wertberichtigungen auf Forderungen gg. verbundenen Unternehmen	211
Aufwendungen aus Garantiezusagen gg. verbundenen Unternehmen	34
Bezogene Fremdleistungen für verbundene Unternehmen	363
Verschiedene Kosten	713
Summe	4.327

Ein Teil der Rechts- und Beratungskosten sowie der verschiedenen Kosten wurde an Konzerngesellschaften weiterbelastet.

Die periodenfremden Aufwendungen des Geschäftsjahres betragen TEUR 145.

(18) Erträge aus Beteiligungen

Die Erträge aus Beteiligungen betreffen die Ausschüttung der IFM Property Project Ulmenstraße GmbH, nachdem diese einen Gewinn aus der Veräußerung ihrer Immobilie im vergangenen Jahr erzielt hatte.

(19) Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

Die sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge resultieren im Wesentlichen aus Zinsen aus Darlehensforderungen gegen verbundene Unternehmen (TEUR 1.691) sowie sonstigen Zinserträgen (TEUR 71).

(20) Abschreibungen auf Finanzanlagen und Wertpapiere des Umlaufvermögens

Die Abschreibungen auf Finanzanlagen betreffen die Abschreibung auf die Anteile an der IFM Property Project Frankfurt-Zeil Holding GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 2.900, nachdem diese Gesellschaft ihre Anteile an der IFM Property Project Frankfurt-Zeil GmbH nach der Veräußerung der Immobilie im Berichtsjahr abwerten musste.

(21) Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen betreffen überwiegend Zinsen aus Darlehensverbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen (TEUR 1.161) sowie Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen (TEUR 47).

(22) Aufwendungen aus Verlustübernahme

Der Verlustübernahme liegt der Ergebnisabführungsvertrag mit der IFM Asset Management GmbH vom 22. April 2009, eingetragen im Handelsregister am 23. August 2009, zugrunde.

5. Sonstige Angaben

5.1. Haftungsverhältnisse

Zum Bilanzstichtag bestanden gegenüber Kreditinstituten zugunsten von verbundenen Unternehmen folgende Haftungsverhältnisse i.S.d. § 251 HGB i.V.m. § 268 Abs. 7 HGB:

- ▶ Selbstschuldnerische Bürgschaft i.H.v. TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 11.000), entwertet mit Schreiben vom 10. März 2014
- ▶ Bürgschaft aus einem Gewerberaummietvertrag i.H.v. TEUR 150 (Vorjahr: TEUR 0)
- ▶ Annuitätsgarantie i.H.v. TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 45.000)
- ▶ Kapitaldienstgarantien, Zins- und Kostenüberschreitungsgarantien i.H.v. TEUR 4.500 (Vorjahr: TEUR 4.500)
- ▶ Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten durch Verpfändung von Festgeldern i.H.v. TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 262)

Des Weiteren bestanden zugunsten von verbundenen Unternehmen gegenüber Dritten Gewährleistungs- und Mietgarantieverpflichtungen in Höhe von TEUR 4.115 (Vorjahr: TEUR 4.835).

Die Anteile an der IFM Property Project Ulmenstraße U 22 GmbH wurden im Rahmen von Darlehensvergaben an die Tochtergesellschaft an ein Kreditinstitut verpfändet.

Aufgrund aktueller Ertrags- und Kostenkalkulationen sowie der finanziellen Verhältnisse der Schuldner liegen keine Anhaltspunkte für eine Inanspruchnahme der IFM AG vor.

5.2. Nicht in der Bilanz enthaltene Geschäfte und Gesamtbetrag der sonstigen finanziellen Verpflichtungen

Das zum 31. Januar 2010 zu einem Verkaufspreis von TEUR 11.500 veräußerte Grundstück „Ulmenstraße 22“ wurde für eine Übergangsphase zurückgemietet und teilweise wieder untervermietet. Die jährliche Mietverpflichtung beträgt derzeit TEUR 718. Der Mietvertrag lief ursprünglich bis 31. Januar 2016. Zur Sicherung der Mietansprüche des Vermieters wurden Bankguthaben in Höhe von TEUR 150 verpfändet.

Am 9. Dezember 2013/Nachtrag vom 20. Januar 2014 hat der Vorstand der IFM einen Kaufvertrag zum Erwerb des Objekts „Ulmenstraße 22“ durch die Objektgesellschaft IFM Property Project Ulmenstraße U 22 GmbH abgeschlossen. Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte nach Zahlung des Restkaufpreises am 1. März 2014. Der Mietvertrag wurde in diesem Zusammenhang bis zum 31. März 2018 verlängert. Unter Berücksichtigung der Mieterträge sowie der zurückgestellten Beträge beträgt das finanzielle Risiko TEUR 1.290.

Des Weiteren sind in den sonstigen finanziellen Verpflichtungen nach dem Bilanzstichtag KFZ- und Bürogeräte-mietverpflichtungen sowie sonstige Mietverpflichtungen über insgesamt (TEUR 107) enthalten.

Der Gesamtbetrag der nicht in der Bilanz enthaltenen finanziellen Verpflichtungen aus den vorstehend genannten Verträgen nach dem Bilanzstichtag beträgt TEUR 1.397 (davon fällig innerhalb eines Jahres TEUR 191 und innerhalb zwei bis fünf Jahren TEUR 1.206).

5.3. Risikomanagement und Risiken aus Finanzinstrumenten

Die IFM Immobilien AG ist den Risiken aus Finanzinstrumenten, insbesondere Liquiditäts- und Kreditrisiken sowie Zinsänderungsrisiken ausgesetzt.

Währungsrisiken bestehen nicht, da die Gesellschaft im Inland ansässig ist und alle Warenein- und -verkäufe bzw. Dienstleistungen in EUR abgerechnet werden. Ferner bestehen keine Forderungen oder Verbindlichkeiten in Fremdwährung.

Die IFM Immobilien AG pflegt einen kontinuierlichen Austausch mit ihren Finanzierungspartnern und genießt bei Banken eine hohe Reputation. Neuabschlüsse von Darlehen unterliegen jedoch den veränderten Marktverhältnissen. Während sich das allgemeine Zinsniveau – ausgehend von seinen Höchstständen – immer noch auf einem sehr niedrigen Niveau befindet und damit die Zinskosten merklich gesunken sind, werden diese Effekte durch gestiegene Margen der Banken teilweise kompensiert.

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

Die Buchwerte der in der Gesellschaft erfassten finanziellen Vermögenswerte stellen das maximale Ausfallrisiko der Gesellschaft dar.

Das Mietausfallrisiko wird durch die Untervermietung an Unternehmen mit hoher Bonität reduziert. Mögliche Zahlungsrückstände bei Mietern und Forderungsausfälle werden regelmäßig überwacht.

5.4. Organe der Gesellschaft und deren Vergütung

5.4.1 Aufsichtsrat

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

Der Aufsichtsrat besteht zum 31. Dezember 2014 aus folgenden Mitgliedern:

- ▶ Herrn Kaare M. Krane (Aufsichtsratsvorsitzender), Chief Executive Officer
- ▶ Herr Luca Pesarini (Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender), Diplom-Kaufmann
- ▶ Herr Morten Bergesen, Chief Executive Officer

Zum 30. Mai 2014 sind folgende Mitglieder des Aufsichtsrats ausgeschieden:

- ▶ Herr Gordon Rapp (stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender), Rechtsanwalt
- ▶ Herr Philipp Vogel, Unternehmer
- ▶ Herr Hans Furuholmen, Investment Director Furuholmeninvest AS

Der Aufsichtsrat hat am 14. Juli 2014 die Änderung der Satzung in § 14 beschlossen und die Vergütung des Aufsichtsrats geändert. Der Aufsichtsrat erhält somit nur noch eine feste Vergütung, die im Geschäftsjahr insgesamt TEUR 218 beträgt.

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 2010 AS und GK Konsern 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 Morten Bergesen ist Vorsitzender des Boards der norwegischen Gesellschaft Bergehus Holding AS sowie Mitglied der Boards der norwegischen Gesellschaften Arendals Fossekompagni 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.

5.4.2. Vorstand

Der Vorstand der IFM AG bestand im Geschäftsjahr 2014 aus folgenden Mitgliedern:

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

Jahresabschluss der IFM Immobilien AG

Anhang zum Jahresabschluss auf den 31. Dezember 2014

Die Gesamtbezüge der Mitglieder des Vorstandes betragen TEUR 624 (Vorjahr TEUR 1.732).

	2014 TEUR	2013 TEUR
Vorstandsgehälter	544	604
Sonstige Bezüge und Gehälter	80	1.128
Summe	624	1.732

Die Vorstandsmitglieder gehören keinem anderen Kontrollgremium an.

5.5. Latente Steuern

Latente Steuern werden nicht ausgewiesen, da der bestehende Aktivüberhang unter Ausnutzung des Wahlrechts des § 274 HGB bilanziell nicht angesetzt wird.

Passive latente Steuern bestehen aufgrund von temporären Differenzen bei den Beteiligungen an Personengesellschaften. Diesen stehen aktive latente Steuern aus temporären Differenzen bei den Beteiligungen an Personengesellschaften und bei den sonstigen Rückstellungen gegenüber. Darüber hinaus bestehen aktive latente Steuern aufgrund steuerlicher Verlustvorträge.

Der Steuersatz für die Bewertung der latenten Steuer beträgt bei den Beteiligungen an Personengesellschaften 15,825% (Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag) und bei den Rückstellungen 31,30% (Körperschaftsteuer, Solidaritätszuschlag, Gewerbesteuer).

5.6. Zusätzliche Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung

Im Cashflow aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit sind im Berichtsjahr TEUR 4.015 (Vorjahr: TEUR 4) gezahlte Steuern, gezahlte Zinsen in Höhe von TEUR 1.177 (Vorjahr: TEUR 679) und erhaltene Zinsen in Höhe von TEUR 1.762 (Vorjahr: TEUR 1.815) enthalten. Die sonstigen zahlungsunwirksamen Aufwendungen resultieren aus Verlustübernahmen und Wertberichtigungen auf Forderungen.

Der Finanzmittelfonds zeigt den Bestand an Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten zum Stichtag und entspricht den liquiden Mitteln.

6. Angaben gemäß § 160 Abs. 1, Nr. 8 AktG

Im Berichtsjahr wurden keine Mitteilungen gem. § 21 Abs. 1a WpHG veröffentlicht.

7. Entsprechenserklärung zum Corporate Governance Kodex gemäß § 161 AktG

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

8. Honorar des Abschlussprüfers nach § 285 Nr. 17 HGB

Die Gesellschaft hat folgende mit dem Abschlussprüfer, der FALK GmbH & Co KG, Heidelberg, vereinbarten Honorare als Aufwand erfasst

	2014 TEUR	2013 TEUR
Honorar für Abschlussprüfung	108	137
Andere Bestätigungsleistungen	7	0
Steuerberatungsleistungen	18	0
Sonstige Leistungen	158	141
Gesamt	266	278

Heidelberg, den 26. März 2015

Der Vorstand

Volker de Boer

Jekaterina Schörling

Thomas Schulze Wischeler





Bestätigungsvermerk
des Abschlussprüfers

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang, Kapitalflussrechnung und Eigenkapitalspiegel – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der IFM Immobilien AG, Heidelberg, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2014 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung 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 Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht 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 der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. 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 Jahresabschluss auf den 31. Dezember 2014 der IFM Immobilien AG, Heidelberg, den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Heidelberg, den 26. März 2015

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 2015

Datum	Bezeichnung
April 2015	Veröffentlichung Geschäftsbericht 2014
Mai 2015	Hauptversammlung
August 2015	Veröffentlichung Halbjahresbericht H1/2015



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