



Q3

Zwischenbericht 2013

Kennzahlen IFM-Konzern (IAS / IFRS)

Erfolgskennzahlen in Mio. Euro	Q1 bis Q3 2013	Q1 bis Q3 2012	Veränderung in %
Nettomieteinnahmen	7,2	9,9	-27%
Ergebnis aus der Marktbewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	5,4	8,8	-39%
Sonstiges betriebliches Ergebnis	-6,6	-5,1	29%
Ergebnis vor Finanzierungstätigkeit und Steuern	6,0	13,6	-56%
Finanzergebnis	-3,6	-5,0	-28%
Ergebnis vor Steuern	2,4	8,6	-72%
Ergebnis nach Steuern und Minderheiten	0,5	5,7	-91%
Ergebnis je Aktie (unverwässert, in Euro)	0,06	0,60	-90%

Bilanzkennzahlen in Mio. Euro	30. September 2013	31. Dezember 2012	Veränderung in %
Bilanzsumme	286,7	366,5	-22%
Langfristige Vermögenswerte	181,0	262,9	-31%
- davon: als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	174,2	256,1	-32%
Eigenkapital	123,5	122,1	1%
- davon: Gezeichnetes Kapital	9,5	9,5	0%
Eigenkapitalquote (in %)	43,1%	33,3%	29%
Fremdkapital	163,2	244,4	-33%
- davon: Finanzverbindlichkeiten	134,2	213,7	-37%

Sonstige Kennzahlen	30. September 2013	31. Dezember 2012	Veränderung in %
Mitarbeiter	11	29	-62%
NAV	13,93	14,41	-3%

Vorwort des Vorstandsvorsitzenden	3
1. Zusammenfassung	4
2. Bericht zur Lage des Konzerns	4
2.1. Der IFM-Konzern im Überblick	4
2.2. Konjunkturelle Rahmenbedingungen	5
2.3. Marktentwicklung Gewerbeimmobilien Deutschland	5
2.4. Wesentliche Vorgänge im Berichtszeitraum	6
2.5. Umsatz- und Ergebnisentwicklung	6
2.6. Vermögenslage	8
2.7. Finanzlage	8
3. Risikobericht	9
4. Besondere Ereignisse nach Abschluss des Berichtszeitraumes	9
5. Ausblick	9
Konzern-Zwischenabschluss nach IFRS	10
Konzern-Zwischenbilanz	11
Konzern-Gesamtergebnisrechnung	13
Konzern-Zwischen-Kapitalflussrechnung	15
Konzern-Zwischen-Eigenkapitalveränderungsrechnung	16
Verkürzter Anhang zum Konzern-Zwischenabschluss	18
Anlage zum Konzern-Zwischenabschluss	27
Disclaimer	30
Impressum	31
Finanzkalender	32

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

während der ersten neun Monate des Geschäftsjahres 2013 standen für IFM vor allem zwei Themen im Fokus. Zum einen haben wir unser operatives Geschäft kontinuierlich weitergeführt, und zum anderen haben wir uns intensiv damit beschäftigt, den IFM-Konzern zu restrukturieren und seine Wettbewerbsposition zu stärken.

Die Restrukturierungsprozesse werden wir bis zum Jahresende weitestgehend abgeschlossen haben. Sie umfassen neben dem Outsourcing der Bereiche Accounting und Property Management und der Auslagerung des Dokumentenmanagements, über die wir bereits zum Ende des ersten Halbjahres berichtet hatten, auch den zwischenzeitlich erfolgten Umzug der IFM in Frankfurt. Damit haben wir die von uns genutzte Bürofläche – und damit auch die entsprechenden Kosten – erheblich reduziert.

Im operativen Bereich hatten wir uns zum Jahresanfang das Ziel gesetzt, neben der Weiterführung unserer laufenden Projekte auch unser Portfolio zu optimieren. Wir wollen das aktuelle Momentum des Marktes nutzen, um Objekte zu veräußern, gleichzeitig aber auch neue Projekte akquirieren. Die entsprechenden Vorgaben der Hauptversammlung und des Aufsichtsrats haben wir in den zurückliegenden Monaten konsequent umgesetzt. So haben wir nach dem Verkauf unserer Liegenschaft „Romeo & Julia“ Ende vergangenen Jahres inzwischen mit der „Zeilgalerie“ in Frankfurt am Main und mit dem „OfficeTower“ in Darmstadt zwei weitere Objekte veräußert, und aktuell stehen wir in Verhandlungen über einen weiteren Objektverkauf.

Parallel dazu richten wir den Blick jedoch auch nach vorn: Die Ergänzung des Vorstands um zwei weitere Mitglieder Anfang Mai ebenso wie die Ende September erfolgte vorzeitige Verlängerung des Vertrags mit dem Vorstandsvorsitzenden um zwei Jahre sind Signale, mit denen der Aufsichtsrat die Weichen für die Zukunft von IFM gestellt hat. Diese wird vor allem durch eine Rückbesinnung auf unsere Kernkompetenzen in der Projektentwicklung geprägt sein. Das ist auch an unseren aktuellen operativen Aktivitäten ablesbar. So treiben wir unser aktuelles Großprojekt „Kureck“ in Wiesbaden entschlossen und in enger Abstimmung mit den zuständigen Planungsbehörden der Stadt Wiesbaden weiter voran und sondieren zugleich intensiv den Markt, um weitere Projekte zu akquirieren. Wir sind zuversichtlich, dass wir bereits in Kürze über einen Ankauf berichten können.

Der Rückgang des Neunmonatsgewinns im Vergleich zum entsprechenden Vorjahreszeitraum ist im Wesentlichen dadurch bedingt, dass sich unsere Erlöse aus Mieten und aus der Weiterberechnung von Nebenkosten durch die erfolgten Objektverkäufe reduzierten und dass wir im laufenden Jahr Aufwendungen im Zusammenhang mit den von uns umgesetzten Restrukturierungsmaßnahmen im Konzern zu verarbeiten haben. Zudem haben wir bei der Veräußerung des Objekts „Office Tower“ vor dem Hintergrund der lokalen Büromarktsituation in Darmstadt nicht die angestrebten Vermietungsergebnisse erreichen können, was sich im Verkaufserlös entsprechend niedergeschlagen hat. Der Verkauf dieses Objekts war dennoch sinnvoll, weil es sich zum einen um das wertmäßig kleinste Objekt unseres Portfolios handelte, das zudem hinsichtlich seines Standortes und bestimmter baulicher Merkmale nicht mehr unseren Investitionskriterien entsprach.

Die Vermögens- und Finanzlage des Konzerns präsentiert sich jedoch weiterhin sehr solide, und wir gehen davon aus, dass wir mit den Ergebnissen unserer Arbeit in den ersten drei Quartalen dieses Jahres eine gute Ausgangsbasis für das Gesamtjahr und für die Entwicklung der folgenden Quartale geschaffen haben. Wir bekräftigen daher unsere Einschätzung, dass sich die erfolgreiche Entwicklung von IFM in den kommenden Quartalen auch wieder stärker in der Ergebnisentwicklung niederschlagen wird und dass wir das laufende Geschäftsjahr mit einem positiven Ergebnis abschließen werden.

Frankfurt am Main, im November 2013

Volker de Boer
CEO

1. Zusammenfassung

- ▶ Konzern der IFM Immobilien AG beendet erste neun Monate 2013 mit positivem Ergebnis
- ▶ weiterhin stabile Entwicklung des operativen Geschäfts und planmäßige Realisierung von Immobilienverkäufen
- ▶ Bruttomieteinnahmen in Höhe von T-EUR 12.164
- ▶ Betriebsergebnis: T-EUR 6.029
- ▶ Konzernergebnis vor Steuern: T-EUR 2.404
- ▶ weitere planmäßige Umsetzung der Restrukturierungsmaßnahmen

Der Konzern der IFM Immobilien AG hat in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2013 ein positives Ergebnis erzielt, das im Vergleich zur Vorjahresperiode jedoch durch interne Maßnahmen zur Neustrukturierung und zur Verbesserung der Effizienz im Konzern belastet wurde. Die Bruttomieteinnahmen fielen mit T-EUR 12.164 niedriger aus als im entsprechenden Vorjahreszeitraum (T-EUR 14.696), was insbesondere auf den Verkauf der Liegenschaft „Romeo & Julia“ in Frankfurt am Main zurückzuführen ist. Das Betriebsergebnis lag bei T-EUR 6.029. Der Rückgang gegenüber dem Betriebsergebnis des Vorjahreszeitraumes (T-EUR 13.630) ist im Wesentlichen durch den Rückgang des Ergebnisses aus der Immobilienbewirtschaftung, in dem sich vor allem auch der Verkauf von „Romeo & Julia“ widerspiegelt, durch geringere aktivierbare Leistungen und Investitionen in laufende Projektentwicklungen, durch höhere Aufwendungen aus der Marktbewertung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien sowie durch Aufwendungen im Zusammenhang mit den umgesetzten Restrukturierungsmaßnahmen bedingt. Das Konzernergebnis vor Steuern belief sich auf T-EUR 2.404. Nach Steuern erzielte IFM in den ersten neun Monaten 2013 einen Konzerngewinn von T-EUR 529 (Vorjahresperiode: T-EUR 5.730). Vor dem Hintergrund der Entwicklung in den ersten drei Quartalen geht der Vorstand davon aus, dass der Konzern auch im Gesamtjahr 2013 ein positives Ergebnis erzielen wird.

2. Bericht zur Lage des Konzerns

2.1. Der IFM-Konzern im Überblick

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

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

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

Geografisch konzentrieren sich die Aktivitäten von IFM auf den Standort Frankfurt am Main bzw. die Rhein-Main-Region sowie gegebenenfalls auf weitere Standorte der „Big Five“ (Frankfurt, Berlin, Düsseldorf, Hamburg, München) in Deutschland. Die von IFM ausgewählten Immobilieninvestitionen zeichnen sich durch ein attraktives Chance-Risiko-Profil sowie ein hohes Entwicklungs- und Wertsteigerungspotenzial in bevorzugter Lage aus.

Der IFM Immobilien AG als Konzernobergesellschaft obliegt die strategische Steuerung des Konzerns. Sie erwirbt vorwiegend Beteiligungen an Gesellschaften, die über Immobilienbesitz verfügen bzw. 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 von IFM werden in der Regel durch einzelne Projektgesellschaften gehalten, die Tochtergesellschaften der IFM Immobilien AG sind. 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 sowie das Immobilienmarketing, das Vermietungsmanagement und die Liegenschaftsverwaltung.

2.2. Konjunkturelle Rahmenbedingungen

Die Weltkonjunktur hat sich in der ersten Hälfte 2013 belebt und auch in den ersten Monaten des zweiten Halbjahres zeichnete sich eine positive Entwicklung ab. Die deutsche Wirtschaft steht nach Einschätzung mehrerer Wirtschaftsforschungsinstitute am Anfang eines Aufschwungs. Im dritten Quartal wuchs das deutsche Bruttoinlandsprodukt nach Angaben des Statistischen Bundesamtes preis-, saison- und kalenderbereinigt um 0,3% und damit weniger stark als im Vorquartal, welches noch durch Auf- und Nachholeffekte geprägt war. Insbesondere vom privaten Konsum gingen erneut deutlich positive Effekte aus, da dieser von günstigen Beschäftigungs- und Einkommensaussichten profitierte. Auch die Konsumausgaben der öffentlichen Haushalte und die Investitionen fielen höher aus als im zweiten Quartal, während der Außenbeitrag negativ auf das Wirtschaftswachstum wirkte.

Der deutsche Arbeitsmarkt zeigte sich im dritten Quartal weiterhin in guter Verfassung, auch wenn zunehmend strukturelle Probleme deutlich werden. Die Zahl der Erwerbstätigen in Deutschland erhöhte sich im dritten Quartal erneut. Nach vorläufigen Angaben des Statistischen Bundesamts waren im September 42,1 Millionen Personen erwerbstätig. Damit konnte zum ersten Mal seit der Wiedervereinigung Deutschlands die Marke von 42 Millionen überschritten werden. Gegenüber dem Vorjahresmonat entsprach das einem Zuwachs von 250.000 Erwerbstätigen oder 0,6 %. Die Zahl der Arbeitslosen im September 2013 lag bei knapp 2,85 Millionen. Das waren 61.000 mehr als im gleichen Zeitraum des Vorjahres. Die daraus resultierende Arbeitslosenquote gab die Bundesagentur für Arbeit mit 6,6 % an.

Quellen:

Statistisches Bundesamt, Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose, Deutsche Bundesbank, Bundesagentur für Arbeit

2.3. Marktentwicklung Gewerbeimmobilien Deutschland

Im dritten Quartal betrug das Transaktionsvolumen am deutschen Gewerbeimmobilien-Investmentmarkt 6 Milliarden Euro. Damit setzte sich die rege Marktdynamik der Vorquartale fort. Insgesamt summierten sich die Umsätze in den ersten neun Monaten des Jahres 2013 auf 19,1 Milliarden Euro. Gegenüber dem Vorjahreszeitraum entspricht das laut Jones Lang LaSalle (JLL) einem Zuwachs von 28 %. Damit ist nach Einschätzung der Analysten ein Jahresergebnis von rund 30 Milliarden Euro möglich.

Auf Büroimmobilien entfielen 43 % des bisherigen Gesamtumsatzes. 29 % des investierten Kapitals flossen in Einzelhandelsobjekte. Core-Immobilien waren weiterhin am gefragtesten: Ihr Anteil am Transaktionsvolumen lag bei 48 %. Objekte der Kategorie Core+ gewinnen jedoch zunehmend an Bedeutung, ihr Anteil betrug 34 %. Der Anteil ausländischer Investoren war im dritten Quartal etwas höher als in den beiden vorigen Quartalen, sodass von Januar bis September insgesamt rund 35 % aller Investments von dieser Gruppe getätigt wurden.

Der deutsche Büromarkt setzte im dritten Quartal seine Erholung fort. Nach Angaben von JLL summierte sich der Flächenumsatz an den sieben bedeutendsten Bürostandorten (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart) in den ersten neun Monaten des Jahres auf 2,2 Millionen Quadratmeter. Das waren lediglich 2 % weniger als im Vorjahreszeitraum. Höher lagen die Umsätze in Köln (+13 %), Düsseldorf (+26 %) und Stuttgart (+36 %), während es in Berlin (-18 %) und München (-17 %) zu erheblichen Rückgängen kam.

Auch das Fertigstellungsvolumen kam im dritten Quartal in Schwung: Mit knapp 660.000 Quadratmetern kamen in den ersten neun Monaten 22 % mehr neue Flächen auf den Markt als im gleichen Zeitraum des Vorjahres. Für das Gesamtjahr wird ein Neubauvolumen von 997.000 Quadratmetern erwartet, was einem Plus von 21 % entspräche. Das Leerstandsvolumen an den sieben Standorten sank um 2 % und lag Ende September bei 7,49 Millionen Quadratmetern. Das entsprach einer Leerstandsquote von 8,5 %.

Der JLL-Spitzenmietpreisindex über alle sieben Top-Standorte stieg zum zwölften Mal in Folge an und erreichte mit 172,11 Punkten den höchsten Stand seit dem dritten Quartal 2002. Im Jahresvergleich legte der Index um 2,5 % zu.

Quellen:

Jones Lang LaSalle, Der deutsche Investmentmarkt Q3 2013

Jones Lang LaSalle, Büromarktüberblick 3. Quartal 2013

2.4. Wesentliche Vorgänge im Berichtszeitraum

Während des Berichtszeitraums wurden mit der „Zeilalerie“ in Frankfurt am Main sowie dem „Office Tower“ in Darmstadt zwei Liegenschaften aus dem Portfolio von IFM planmäßig veräußert.

Darüber hinaus hat der Aufsichtsrat der IFM Immobilien AG im September 2013 den Vertrag mit dem Vorsitzenden des Vorstands der Gesellschaft, Volker de Boer, vorzeitig um zwei Jahre bis zum 31. Dezember 2015 verlängert.

2.5. Umsatz- und Ergebnisentwicklung

Der IFM-Konzern erzielte in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2013 Erlöse aus Mieten sowie aus der Weiterberechnung von Nebenkosten in Höhe von insgesamt T-EUR 12.164 (1.-3. Quartal 2012: T-EUR 14.696). Die Mieterträge beliefen sich insgesamt auf T-EUR 9.370 nach T-EUR 11.562 im Vergleichszeitraum des Vorjahres. Der Rückgang um rund 19 % ist im Wesentlichen auf den Verkauf der Liegenschaft „Romeo & Julia“ in Frankfurt am Main zurückzuführen. Parallel dazu gingen die Erträge aus der Weiterberechnung von Nebenkosten um 10,9 % von T-EUR 3.134 auf T-EUR 2.794 zurück.

Die im Berichtszeitraum angefallenen Mietaufwendungen betragen T-EUR 608 und setzen sich insbesondere aus den Mietzahlungen für die von IFM selbst genutzten Flächen in den Liegenschaften „Romeo & Julia“ und „westendFirst“ in Frankfurt sowie für das Büro in Heidelberg (Vorjahreszeitraum: T-EUR 733) zusammen.

Die Aufwendungen aus Nebenkosten betragen in den ersten neun Monaten 2013 insgesamt T-EUR 4.314 (Vorjahresperiode: T-EUR 4.057).

Sonstige immobilienbezogene Erträge beliefen sich im Berichtszeitraum auf T-EUR 1.004 (Vorjahresperiode: T-EUR 1.418). Dabei handelte es sich im Wesentlichen um von Mietern erstattete Baukosten sowie Auflösungen von Rückstellungen.

Sonstige immobilienbezogene Aufwendungen lagen in den ersten neun Monaten bei T-EUR 1.764 (Vorjahresperiode: T-EUR 2.496). Darin sind insbesondere Maklerkosten, nicht umlagefähige Aufwendungen für Instandhaltungs- und Renovierungsmaßnahmen sowie Einzelwertberichtigungen auf Forderungen und Rückstellungen für Drohverluste aus Mietgarantien enthalten.

Das Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung belief sich in den ersten neun Monaten 2013 auf T-EUR 6.482 (1.-3. Quartal 2012: T-EUR 8.855).

Im Berichtszeitraum verbuchte IFM Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien in Höhe von T-EUR 96.775 sowie Buchwerte und Aufwendungen aus der Veräußerung von Immobilien in Höhe von T-EUR 97.459. Beide Posten waren im Vergleichszeitraum des Vorjahres nicht angefallen und spiegeln den Verkauf der Liegenschaft Romeo & Julia in Frankfurt wider. Daraus resultierte ein Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien von T-EUR -684.

Die Erträge aus der Marktbewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien beliefen sich im Berichtszeitraum auf T-EUR 8.634 (Vorjahreszeitraum: T-EUR 8.776). Sie enthalten im Wesentlichen Erhöhungen des beizulegenden Zeitwerts bei den Liegenschaften „Zeilgalerie“ in Frankfurt sowie „Zimmer-/Mauerstraße“ in Berlin, in denen sich die Entwicklung der Marktsituation von Einzelhandelsimmobilien in sehr guten Lagen in Frankfurt sowie die aktuellen Immobilienmarktentwicklungen für Wohnimmobilien in Berlin widerspiegeln. Aufwendungen aus der Marktbewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, die sich im Vergleichszeitraum des Vorjahres auf T-EUR 4 belaufen hatten, betragen im Berichtszeitraum T-EUR 3.200 und resultieren aus einer Reduzierung des beizulegenden Zeitwerts für die Liegenschaft „Office Tower“ in Darmstadt auf Basis von Kaufangeboten. Somit betrug das Ergebnis aus der Marktbewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in den ersten neun Monaten 2013 insgesamt T-EUR 5.434 (1.-3. Quartal 2012: T-EUR 8.772).

Der Verwaltungsaufwand betrug in den ersten neun Monaten 2013 insgesamt T-EUR 3.190 (Vorjahresperiode: T-EUR 1.894), wobei sich der Anstieg im Wesentlichen aus Rechts- und Beratungskosten im Zusammenhang mit Umstrukturierungs- und Outsourcingmaßnahmen innerhalb des IFM-Konzerns erklärt. Der Personalaufwand lag im Berichtszeitraum bei T-EUR 1.686, wobei der Rückgang im Vergleich zur entsprechenden Vorjahresperiode (T-EUR 2.247) auf verringerte Zahl der im Konzern Beschäftigten zurückzuführen ist.

Sonstige betriebliche Erträge beliefen sich in den ersten drei Quartalen des Geschäftsjahres 2013 auf insgesamt T-EUR 565 (Vorjahreszeitraum: T-EUR 564). Sie enthalten insbesondere Vergütungen für Assetmanagement-Leistungen, die von IFM im Auftrag Dritter erbracht wurden, sowie Auflösungen von Rückstellungen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betragen T-EUR 342 (1.-3. Quartal 2012: T-EUR 202).

Zinsen und ähnliche Aufwendungen beliefen sich im Berichtszeitraum auf T-EUR 3.739 (Vorjahresperiode: T-EUR 5.716). Der Rückgang erklärt sich vor allem durch die Abnahme der Bankverbindlichkeiten im Zusammenhang mit dem Verkauf von „Romeo & Julia“ sowie dadurch, dass Anschlussfinanzierungen zu günstigeren Konditionen aufgenommen werden konnten. Das Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten lag in den ersten neun Monaten 2013 bei T-EUR 30 (Vorjahresperiode: T-EUR 189).

Das Finanzergebnis der ersten neun Monate 2013 betrug T-EUR -3.625 (Vorjahresperiode: T-EUR -5.048).

Im Berichtszeitraum erzielte der IFM-Konzern ein Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit (Ergebnis vor Steuern) von T-EUR 2.404 (1.-3. Quartal 2012: T-EUR 8.582), das maßgeblich durch Rückgänge beim Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung nach der Veräußerung der Liegenschaft „Romeo & Julia“ sowie beim Bewertungsergebnis geprägt wurde.

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag betragen in den ersten neun Monaten des Jahres 2013 insgesamt T-EUR -1.875. Der Ertrag aus latenten Steuern von T-EUR 4.950 (Vorjahresperiode: T-EUR -2.840) resultiert im Wesentlichen aus der Auflösung latenter Steuern durch den Verkauf der Frankfurter Liegenschaft „Romeo & Julia“.

Nach Steuern erzielte IFM in den ersten neun Monaten 2013 ein Konzernergebnis von T-EUR 529 (Vorjahreszeitraum: T-EUR 5.730). Das entspricht einem verwässerten Ergebnis je Aktie von 0,06 Euro (Vorjahreszeitraum: 0,59 Euro).

2.6. Vermögenslage

Die Bilanzsumme des IFM-Konzerns reduzierte sich während der ersten neun Monate 2013 um 21,8 % und betrug zum Berichtsstichtag am 30. September 2013 T-EUR 286.718 (31. Dezember 2012: T-EUR 366.522). Der Rückgang ist im Wesentlichen auf die Veräußerung der Liegenschaft „Romeo & Julia“ in Frankfurt und die damit verbundene Reduzierung von Verbindlichkeiten zurückzuführen.

Der Wert der langfristigen Vermögenswerte belief sich am 30. September 2013 auf T-EUR 181.042. Der Rückgang um 31,1 % gegenüber dem Bilanzstichtag 2012 (T-EUR 262.918) ist im Wesentlichen auf die Ausgliederung von zur Veräußerung bestimmtem langfristigen Vermögen in Höhe von 88.478 zurückzuführen. Darin spiegeln sich die Verkäufe der beiden Liegenschaften „Zeilgalerie“ in Frankfurt am Main und „Office Tower“ in Darmstadt wider, die zugleich auch der wesentliche Grund für die Verminderung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien auf T-EUR 174.220 sind. Der Wert dieser Position hatte am 31. Dezember 2012 T-EUR 256.100 betragen.

Die Position „Sonstige langfristige Vermögenswerte“ betrug zum Berichtsstichtag T-EUR 2.676 (31. Dezember 2012: T-EUR 2.636). Sie enthält zum einen Cash-Positionen, auf die IFM – beispielsweise aufgrund von Verpfändungen – keinen Zugriff hat, sowie zum anderen periodisierte Mieten, die sich nach IFRS in den Fällen ergeben, in denen beim Abschluss von Mietverträgen mietfreie Zeiten gewährt wurden.

Die kurzfristigen Vermögenswerte summierten sich zum 30. September 2013 auf T-EUR 17.198 (31. Dezember 2012: T-EUR 8.895). Der Anstieg ist hier insbesondere durch die Zunahme der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente sowie der sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte und Rechnungsabgrenzungsposten bedingt, die jeweils mit der Abwicklung des Verkaufs der Liegenschaft „Romeo & Julia“ in Zusammenhang stehen. Die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente beliefen sich per 30. September 2013 auf T-EUR 8.304 (31. Dezember 2012: T-EUR 2.753); die sonstigen Vermögenswerte und Rechnungsabgrenzungsposten hatten sich zum Berichtsstichtag auf T-EUR 1.737 erhöht (31. Dezember 2012: T-EUR 267).

Zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen, das sich am 31. Dezember 2012 auf T-EUR 94.709 belaufen hatte, betrug zum 30. September 2013 T-EUR 88.478. Der Rückgang erklärt sich durch den tatsächlichen wirtschaftlichen Abgang der Liegenschaft „Romeo & Julia“, der wertmäßig ein größeres Volumen umfasste als die im dritten Quartal 2013 veräußerten Liegenschaften „Zeilgalerie“ und „Office Tower“.

2.7. Finanzlage

Das Eigenkapital des IFM-Konzerns erhöhte sich zum 30. September 2013 auf T-EUR 123.502 (31. Dezember 2012: T-EUR 122.142). Die Eigenkapitalquote, die zum Bilanzstichtag 2012 bei 33,3 % gelegen hatte, erhöhte sich zum Ende des Berichtszeitraumes infolge des leichten Eigenkapitalanstiegs bei gleichzeitiger deutlicher Verringerung der Bilanzsumme auf 43,1 %.

Das langfristige Fremdkapital reduzierte sich seit dem Bilanzstichtag 2012 um 32,5 % und lag am 30. September 2013 bei T-EUR 78.248 (31. Dezember 2012: T-EUR 115.919). Der Rückgang ist unter anderem durch die Ausgliederung von Schulden aus zur Veräußerung bestimmtem langfristigen Vermögen bedingt, die im Zusammenhang mit der Veräußerung der Liegenschaften „Zeilgalerie“ und „Office Tower“ vorzunehmen war.

Das kurzfristige Fremdkapital reduzierte sich zum Berichtsstichtag von T-EUR 128.461 auf T-EUR 77.383. Hierfür war vor allem die Veräußerung der Liegenschaft „Romeo & Julia“ ausschlaggebend, die sich in einer Erhöhung der Steuerrückstellungen auf T-EUR 7.093 (31. Dezember 2012: T-EUR 278) sowie vor allem in der deutlichen Abnahme der kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten niederschlug. Letztere reduzierten sich während der ersten neun Monate 2013 von T-EUR 116.227 auf T-EUR 62.523,

insbesondere im Zusammenhang mit der Veräußerung der Liegenschaft „Romeo & Julia“ sowie infolge der Prolongation des Darlehens für das Projekt „Kureck“ in Wiesbaden und der erwarteten Rückzahlung des Darlehens für die Liegenschaft „Zeilgalerie“.

Der Konzern-Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit betrug in den ersten neun Monaten 2013 T-EUR –8.788 (Vorjahreszeitraum: T-EUR –5.284).

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit belief sich im Berichtszeitraum auf T-EUR 94.096 (Vorjahreszeitraum: T-EUR –1.491).

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit in den ersten drei Quartalen 2013 lag insgesamt bei T-EUR –79.454 (Vorjahreszeitraum: T-EUR 7.981).

3. Risikobericht

Das Risikoprofil des Konzerns der IFM Immobilien AG wurde im Lagebericht für das Geschäftsjahr 2012 ausführlich dargestellt. Im bisherigen Jahresverlauf 2013 haben sich demgegenüber keine wesentlichen Veränderungen ergeben. Insofern wird dazu auf den im Geschäftsbericht 2012 enthaltenen Konzernabschluss zum 31. Dezember 2012 verwiesen.

4. Besondere Ereignisse nach Abschluss des Berichtszeitraums

Nach dem Berichtsstichtag am 30. September 2013 kam es zu personellen Veränderungen im Vorstand der IFM Immobilien AG. Herr Tobias Sauerbier hat die Gesellschaft gebeten, von einer Verlängerung seines Vorstandsdienstvertrages abzusehen. Der Aufsichtsrat hat der IFM Immobilien AG hat diesem Wunsch entsprochen, sodass der Vertrag am 31. Oktober 2013 endete.

5. Ausblick

An den Ergebnissen des Konzerns der IFM Immobilien AG in den ersten neun Monaten des Jahres 2013 sind zum einen eine solide und Geschäftsentwicklung und zum anderen Aufwendungen im Zusammenhang mit notwendigen Umstrukturierungsmaßnahmen innerhalb des Konzerns ablesbar. Die bisherige planmäßige Entwicklung sowohl im operativen Geschäft als auch bei der Umsetzung der Restrukturierungsmaßnahmen lässt nach Einschätzung des Vorstands einen erfolgreichen Abschluss für das Gesamtjahr 2013 erwarten, sofern sich keine unvorhergesehenen Risiken mit wesentlicher Tragweite für IFM manifestieren. Der Vorstand erwartet in den verbleibenden Wochen bis zum Jahresende 2013 weitere positive Impulse für die Ergebnisentwicklung, die jedoch voraussichtlich erst im Geschäftsjahr 2014 ergebniswirksam werden.

Neben den laufenden Projektentwicklungen, dem Bestandsmanagement sowie der Prüfung von Verkaufsmöglichkeiten für Liegenschaften aus dem eigenen Portfolio wird der Fokus der Geschäftsaktivitäten in den kommenden Wochen und Monaten vor allem auch auf der Sondierung und Umsetzung von Möglichkeiten für neue Investitionen in Projektentwicklungen in Frankfurt am Main liegen. Zugleich wird IFM die Realisierung des Projekts „Kureck“ in Wiesbaden weiter entschlossen vorantreiben.

Da weiterhin Unsicherheitsfaktoren in konjunkturellen Bereich sowie im Immobilienmarktumfeld bestehen, verzichtet der Vorstand auf eine konkrete Ergebnisprognose für das Gesamtjahr 2013, ist aber gleichwohl zuversichtlich, auch das laufende Geschäftsjahr mit einem positiven Konzernergebnis abschließen zu können.

Heidelberg, 21. November 2013

Der Vorstand



Konzern-
Zwischenabschluss
nach IFRS

Konzern-Zwischenabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Konzern-Zwischenbilanz der IFM Immobilien AG zum 30.09.2013

Aktiva	30.09.2013 T-EUR	31.12.2012 T-EUR
Langfristige Vermögenswerte		
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	174.220	256.100
Betriebs- und Geschäftsausstattung	562	466
Geschäfts- oder Firmenwert	0	389
Sonstige immaterielle Vermögenswerte	132	177
Geleistete Anzahlungen	4	27
Derivative Finanzinstrumente	96	0
Sonstige langfristige Vermögenswerte	2.676	2.636
Aktive latente Steuern	3.352	3.123
Langfristige Vermögenswerte, gesamt	181.042	262.918
Kurzfristige Vermögenswerte		
Forderungen aus Leistungen	2.477	2.056
Vorräte	0	75
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte und Rechnungsabgrenzungsposten	1.737	267
Steuerforderungen	377	214
Wertpapiere	4.303	3.530
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	8.304	2.753
Kurzfristige Vermögenswerte, gesamt	17.198	8.895
Zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen	88.478	94.709
Summe Aktiva	286.718	366.522

Konzern-Zwischenabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Konzern-Zwischenbilanz der IFM Immobilien AG zum 30.09.2013

	30.09.2013 T-EUR	31.12.2012 T-EUR
Passiva		
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	9.526	9.526
Kapitalrücklage	80.363	80.363
Sonstige Rücklagen	9.483	8.652
Gewinnrücklagen	23.769	23.234
Konzernaktionären zustehendes Eigenkapital	123.141	121.775
Minderheitenanteile	361	367
Eigenkapital, gesamt	123.502	122.142
Langfristiges Fremdkapital		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	64.356	97.512
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	1.215	1.364
Passive latente Steuern	12.677	17.043
Langfristiges Fremdkapital, gesamt	78.248	115.919
Kurzfristiges Fremdkapital		
Steuerrückstellungen	7.093	278
Sonstige Rückstellungen	3.633	3.990
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	62.523	116.227
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.240	2.889
Derivative Finanzinstrumente	0	1.256
Sonstige kurzfristige Verpflichtungen und Rechnungsabgrenzungsposten	894	3.821
Kurzfristiges Fremdkapital, gesamt	77.383	128.461
Schulden aus zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen	7.585	0
Summe Passiva	286.718	366.522

Konzern-Zwischenabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Konzern-Gesamtergebnisrechnung für die Zeit vom 01.01.2013 – 30.09.2013

	1.1. – 30.9.2013	3. Quartal 2013	1.1. – 30.9.2012	3. Quartal 2012
	T-EUR	T-EUR	T-EUR	T-EUR
Gesamterträge vor EBIT	22.367	4.281	25.454	9.531
Gesamtaufwendungen vor EBIT	-16.338	-5.064	-11.824	-3.709
1. Mieterträge	9.370	3.018	11.562	3.997
2. Erträge aus der Weiterberechnung von Nebenkosten	2.794	790	3.134	1.079
3. Mietaufwendungen	-608	-140	-733	-281
4. Aufwendungen aus Nebenkosten	-4.314	-1.622	-4.057	-1.218
5. Sonstige immobilienbezogene Erträge	1.004	484	1.418	781
6. Sonstige immobilienbezogene Aufwendungen	-1.764	-685	-2.469	-811
Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung	6.482	1.845	8.855	3.547
7. Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	96.775	0	0	0
8. Buchwerte und Aufwendungen aus der Veräußerung von Immobilien	-97.459	-344	0	0
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	-684	-344	0	0
9. Erträge aus der Marktbewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	8.634	1.849	8.776	3.546
10. Aufwendungen aus der Marktbewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-3.200	0	-4	0
Ergebnis aus der Marktbewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	5.434	1.849	8.772	3.546
11. Verwaltungsaufwand	-3.190	-1.274	-1.894	-575
12. Personalaufwand	-1.686	-461	-2.247	-693
13. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-550	-442	-218	-70
14. Sonstige betriebliche Erträge	565	0	564	128
15. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-342	-197	-202	-61
Sonstiges betriebliches Ergebnis	-5.203	-2.374	-3.997	-1.271
Ergebnis vor Finanzierungstätigkeit und Steuern (EBIT)	6.029	976	13.630	5.822
16. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	84	11	479	189
17. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-3.739	-839	-5.716	-1.781
18. Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten	30	-5	189	14
Finanzergebnis	-3.625	-833	-5.048	-1.578

Konzern-Zwischenabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Konzern-Gesamtergebnisrechnung für die Zeit vom 01.01.2013 – 30.09.2013

	1.1. – 30.9.2013	3. Quartal 2013	1.1. – 30.9.2012	3. Quartal 2012
	T-EUR	T-EUR	T-EUR	T-EUR
Ergebnis vor Steuern (EBT) – Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	2.404	143	8.582	4.244
19. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-1.875	-4	-2.852	-1.357
(davon: latente Steuern)	(4.950)	(-99)	(-2.840)	(-1.357)
Konzerngewinn nach Steuern	529	139	5.730	2.887
davon entfallen auf die Minderheiten	-6	-12	45	37
davon entfallen auf die Aktionäre der IFM AG	535	151	5.685	2.850
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)	0,04		0,60	0,30
Verwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)	0,04		0,59	0,29
Direkt im Eigenkapital erfasste Erträge und Aufwendungen				
20. Cash-Flow-Hedges im Eigenkapital erfasste Fair-Value-Änderungen	1.185	395	582	229
21. latente Steuern	-354	-118	-173	-68
Ergebnis direkt im Eigenkapital erfasster Erträge und Aufwendungen	831	277	409	161
Gesamtergebnis	1.360	416	6.139	3.048
davon entfallen auf die Minderheiten	-6	-12	45	37
davon entfallen auf die Aktionäre der IFM AG	1.366	428	6.094	3.011

Konzern-Zwischenabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Konzern-Zwischen-Kapitalflussrechnung für die Zeit vom 01.01.2013 – 30.09.2013

Konzern-Kapitalflussrechnung	1.1. – 30.9.2013 T-EUR	1.1. – 30.9.2012 T-EUR
1. Konzernergebnis	529	5.730
2. + Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	550	218
3. +/- sonstige zahlungsunwirksame Erträge / Aufwendungen	-2.782	-7.012
4. +/- Gewinn/Verlust aus Verkäufen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und Gegenständen des Sachanlagevermögens	-2.064	0
5. - Zunahme / + Abnahme der Forderungen aus Leistungen, sonstiger kurz- und langfristiger Vermögenswerte sowie anderer Aktiva	-1.856	1.257
6. - Abnahme / + Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	-3.165	-5.477
7. = Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit (Summe aus 1 bis 6)	-8.788	-5.284
8. - Auszahlungen für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-1.311	-1.387
9. - Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-219	-113
10. + Einzahlungen aus Verkäufen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und Immobilien aus dem Sachanlagevermögen	95.626	0
11. + Einzahlungen aus den Abgängen des Sachanlagevermögens	0	9
12. = Cashflow aus der Investitionstätigkeit (Summe aus 8 bis 11)	94.096	-1.491
13. + Einzahlungen aus der Ausgabe von Aktien	0	988
14. + Einzahlungen aus der Aufnahme von Bankkrediten	36.302	11.214
15. - Auszahlungen aus der Tilgung von Bankkrediten und sonstigen Krediten	-115.922	-3.822
16. - Sonstige Auszahlungen aus der Finanzierungstätigkeit	-137	-399
17. = Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit (Summe aus 13 bis 16)	-79.757	7.981
18. Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds (Summe aus Pos. 7, 12, 17)	5.551	1.206
19. Sonstige Veränderungen des Finanzmittelfonds	0	84
20. + Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	2.753	1.990
21. = Finanzmittelfonds am Ende der Periode (Summe aus Pos. 17 bis 20)	8.304	3.280

Konzern-Zwischenabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Konzern-Zwischen-Eigenkapitalveränderungsrechnung für die Zeit vom 01.01.2013 – 30.09.2013

	Gezeichnetes Kapital T-EUR	Rücklagen		Gewinnrücklage/ Bilanzgewinn T-EUR
		Kapitalrücklage T-EUR	Sonstige Rücklagen T-EUR	
Stand 1. Januar 2012	9.365	79.536	7.977	18.590
Kapitalerhöhung durch Aktienoptionen	161	827	0	0
Gesamtergebnis	0	0	409	5.685
Stand 30. September 2012	9.526	80.363	8.386	24.275
Stand 1. Januar 2013	9.526	80.363	8.652	23.234
Gesamtergebnis	0	0	831	535
Stand 30. September 2013	9.526	80.363	9.483	23.769

Konzern-Zwischenabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Konzern-Zwischen-Eigenkapitalveränderungsrechnung für die Zeit vom 01.01.2013 – 30.09.2013

	Konzernaktionären zustehendes Eigenkapital T-EUR	Minderheiten- anteile T-EUR	Eigenkapital Gesamt T-EUR
Stand 1. Januar 2012	115.468	384	115.852
Kapitalerhöhung durch Aktienoptionen	988	0	988
Gesamtergebnis	6.094	45	6.139
Stand 30. September 2012	122.550	429	122.979
Stand 1. Januar 2013	121.775	367	122.142
Gesamtergebnis	1.366	-6	1.360
Stand 30. September 2013	123.141	361	123.502



Verkürzter Anhang
zum Konzern-
Zwischenabschluss

A Allgemeine Angaben

Der Konzern-Zwischenabschluss der IFM AG (kurz: „IFM“, „IFM AG“ oder „Mutterunternehmen“) mit Sitz in Heidelberg, wird nach den International Financial Reporting Standards (IFRS) aufgestellt, wie sie im Berichtszeitraum in der Europäischen Union anzuwenden sind. Dabei werden alle von der EU übernommenen und ab dem 1. Januar 2013 verpflichtend anzuwendenden IFRS berücksichtigt. Die Aufstellung erfolgt in Euro (EUR), wobei alle Zahlenangaben in Tausend Euro (T-EUR) vorgenommen werden.

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

B Zusammenfassung der wesentlichen Rechnungslegungsmethoden

Konzernrechnungslegungsmethoden

Aufstellungsgrundsätze

Der vorliegende Konzern-Zwischenabschluss ist in Übereinstimmung mit IAS 34 erstellt worden und enthält einen gegenüber dem Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2012 verkürzten Berichtsumfang. Für weitere Informationen – auch zum Risikomanagementsystem – verweisen wir auf den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2012, der die Grundlage für den vorliegenden Zwischenabschluss darstellt (vorzufinden im Internet unter www.ifm.ag).

Konsolidierungskreis und Konsolidierungsgrundsätze sind gegenüber dem 31. Dezember 2012 unverändert. Das Geschäftsjahr aller Konzerngesellschaften stimmt mit dem Kalenderjahr überein. Der Konzern-Zwischenabschluss wurde einheitlich für die hier dargestellten Perioden in Übereinstimmung mit den nachfolgenden Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen erstellt.

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Im Konzern-Zwischenabschluss wurden die gleichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sowie Berechnungsmethoden befolgt wie im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2012.

Wesentliche Annahmen und Schätzungen

Zum Konzern-Zwischenabschluss wurden keine Änderungen bei den Annahmen und Schätzungen im Vergleich zum Konzernabschluss zum 31. Dezember 2012 vorgenommen. Die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien erfolgte zum 31. Dezember 2012 durch unabhängige, externe Sachverständige in Form von Bewertungsgutachten. Die hier ermittelten Werte wurden auf den 30. September 2013 weiterentwickelt oder gemäß IAS 40.36ff an aktuell vorliegende Marktwerte angepasst.

C Erläuterungen zum Konzern-Zwischenabschluss

1 Erläuterungen zur Konzern-Zwischenbilanz

1.1 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

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

Es handelt sich um folgende Objekte:

	Stand 01.01.2013 T-EUR	Zugänge T-EUR	Änderungen der beizulegenden Zeitwerte T-EUR	Umgliederungen gemäß IFRS 5 T-EUR	Stand 30.09.2013 T-EUR
„Das Carré“ Heidelberg	31.500	0	0	0	31.500
„GutenbergPark“, Mainz	25.700	0	0	0	25.700
„Kureck“, Wiesbaden	38.000	618	1.102	0	39.720
„Office Tower“, Darmstadt	13.000	0	-3.200	-9.800	0
„Zeilgalerie“ Frankfurt	75.600	251	2.649	-78.500	0
„Maxxon“, Eschborn	54.700	32	68	0	54.800
„Zimmer- / Mauerstraße“, Berlin	17.600	85	4.815	0	22.500
	256.100	986	5.434	-88.300	174.220

Für das Projekt „Kureck“, Wiesbaden, wurden neue Pläne erstellt und Entwicklungsleistungen im 3. Quartal erbracht, die die gestiegene Nachfrage nach qualitativ hochwertigen Wohnimmobilien berücksichtigen. Dies führte zu einer Anpassung des Zeitwertes des Projektes.

Die Gesellschaft hat die Anteile an der IFM Property Project Darmstadt GmbH mit Vertrag vom 24. September 2013 an eine Investorengruppe mit Wirkung zum 1. Oktober 2013 veräußert. Entsprechend erfolgte der Ausweis des Objektes „Office Tower“, Darmstadt, gemäß IFRS 5 in dem Posten „Zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen“ (siehe Tz. 1.5) und wird hier als Abgang dargestellt.

Für das Objekt „Zeilgalerie“, Frankfurt, wurde Ende August ein Verkaufsvertrag unterzeichnet. Der vertraglich vereinbarte Übergabetag ist der Tag, an welchem der Kaufpreis abzüglich vereinbarter Kaufpreiseinbehalte bezahlt wird, jedoch frühestens am 20. Dezember 2013. Der Ausweis erfolgt entsprechend IFRS 5 unter dem Posten „Zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen“ (siehe Tz. 1.5) und wird hier als Abgang dargestellt.

Der beizulegende Zeitwert für das Objekt „Zimmer-/Mauerstraße“, Berlin, wurde im Vergleich zum Bilanzstichtag des vorigen Geschäftsjahres ebenfalls höher angesetzt. Hier spiegelt sich die Veränderung der aktuellen Immobilienmarkt-entwicklungen für Wohnimmobilien in Berlin wider.

1.2 Latente Steuern

Die bilanzierten aktiven latenten Steuern gemäß IAS 12 entfallen in Höhe von T-EUR 8.622 (31.12.2012: T-EUR: 11.288) auf Verlustvorträge, von T-EUR 630 (31.12.2012: T-EUR 630) auf Immobilien, von T-EUR 0 (31.12.2012: T-EUR 375) auf derivative Finanzinstrumente und mit T-EUR 340 (31.12.2012: T-EUR 282) auf sonstige temporäre Unterschiede.

Die bilanzierten passiven latenten Steuern entfallen mit T-EUR 18.515 (31.12.2012: T-EUR 25.984) auf nach IAS 40 bilanzierte Immobilien und in Höhe von T-EUR 402 (31.12.2012: T-EUR 511) auf sonstige temporäre Unterschiede.

In Höhe von T-EUR 6.240 (31.12.2012: T-EUR 9.452) konnten aktive mit passiven latenten Steuern verrechnet werden.

1.3 Sonstige kurzfristige Vermögensgegenstände und Rechnungsabgrenzungsposten

In dieser Position werden in Höhe von T-EUR 1.148 Zahlungsforderungen aus dem Kaufpreis aus der Veräußerung der Immobilie „Romeo & Julia“ ausgewiesen, die nach den Regelungen des Kaufvertrages Zug um Zug beglichen werden. Im 3. Quartal wurden T-EUR 6.640 ausbezahlt.

1.4 Zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen

Mit Abschluss der Kaufverträge für das Objekt „Zeilgalerie“ Ende August 2013 und für die Veräußerung der Anteile an der IFM Property Project Darmstadt GmbH mit Unterzeichnung am 24. September 2013 erfolgt der Ausweis der langfristigen Vermögenswerte gemäß IFRS 5 in diesem Posten.

Dabei handelt es sich bei dem Anteilsverkauf („share deal“) um den Abgang einer „Veräußerungsgruppe“, zu welcher auch der Abgang sämtlicher Schulden des Tochterunternehmens aus dem Konzern gehört. Diese Schulden werden auf der Passivseite unter dem Posten „Schulden aus zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen“ (siehe Tz. 1.8) ausgewiesen.

Insgesamt werden hier die Zeitwerte des Objekts „Zeilgalerie“ in Höhe von T-EUR 78.500, für das Objekt „Office Tower“ in Höhe von T-EUR 9.800, sowie sonstige Vermögenswerte, die zur Abgangsgruppe („disposal group“) zählen in Höhe von T-EUR 178 ausgewiesen.

Unter dieser Position war zum 31. Dezember 2012 der Zeitwert der Immobilie „Romeo & Julia“, Frankfurt, in Höhe von T-EUR 94.643 sowie abgehendes Sachanlagevermögen in Höhe von T-EUR 66 unter Berücksichtigung der kaufvertraglichen Regelungen, ausgewiesen. Für diese Immobilie wurde im Dezember 2012 ein Kaufvertrag abgeschlossen, der wirtschaftliche Übergang erfolgte Ende Januar 2013.

1.5 Eigenkapital

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

1.6 Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben sich infolge durchgeführter Tilgungen aus der Kaufpreiszahlung für das Objekt „Romeo & Julia“ um T-EUR 79.526 vermindert. In diesem Zusammenhang wurden Kreditverbindlichkeiten für die Immobilie selbst abgelöst und Sondertilgungen für die Objekte „Zimmer-/Mauerstraße“ in Berlin, „GutenbergPark“ in Mainz und für die Immobilie „Kureck“, Wiesbaden, vorgenommen. Die kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten enthalten rund 43,5 Mio. Euro Darlehensverbindlichkeiten für das Objekt „Zeilgalerie“, Frankfurt.

1.7 Schulden aus zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen

Mit Abschluss des Verkaufsvertrags für die Anteile an der IFM Property Project Darmstadt GmbH (share deal) am 24. September 2013 erfolgt der Ausweis der Schulden, die zur Veräußerungsgruppe gemäß IFRS 5 zählen, in diesem Posten.

Dabei handelt es sich um Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von T-EUR 7.334 und um sonstige kurzfristige Schulden in Höhe von T-EUR 251.

1.8 Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen aus Miet-, Leasing-, Wartungs- und Instandhaltungsverträgen belaufen sich zum 30. September 2013 auf insgesamt T-EUR 5.359 (31. Dezember 2012: T-EUR 1.900); davon für ein Jahr T-EUR 1.286, für zwei bis fünf Jahre T-EUR 2.507 und für mehr als fünf Jahre T-EUR 1.566. Darin enthalten sind auch die Verpflichtungen aus Vertragsverhältnissen im Rahmen des Operating Leasing. Der Anstieg im Vergleich zum Vorjahr resultiert aus einem neu abgeschlossenen langfristigen Mietvertrag für Büroräume.

Das Bestellobligo aus laufenden Investitions- und Abnahmeverpflichtungen beträgt zum 30. September 2013 T-EUR 230 (31. Dezember 2012: T-EUR 719).

2 Erläuterungen zur Konzern-Gesamtergebnisrechnung

2.1 Mieterträge und Erträge aus der Weiterberechnung von Nebenkosten

Mieterträge und Erträge aus der Weiterberechnung von Nebenkosten sind im Vergleich zum Vorjahreszeitraum per Saldo gesunken. Grund hierfür ist im Wesentlichen der Wegfall von Mieterträgen in Höhe von T-EUR 2.641 für die Immobilie „Romeo & Julia“ in Folge des Verkaufs. Gegenläufig haben sich die Steigerungen von Mieterträgen bei den Objekten „GutenbergPark“, „Maxxon“ und bei der „Zeilgalerie“ von insgesamt T-EUR 450 ausgewirkt.

2.2 Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien

Die Erlöse in Höhe von T-EUR 96.775 umfassen den Veräußerungserlös für das Objekt „Romeo & Julia“ unter Berücksichtigung von nachträglichen Kaufpreisminderungen.

Verkürzter Anhang zum Konzern-Zwischenabschluss auf den 30. September 2013

2.3 Buchwerte und Aufwendungen aus der Veräußerung von Immobilien

Hierunter sind im Wesentlichen Abgangswerte im Zusammenhang mit der Veräußerung der Immobilie „Romeo & Julia“ in Höhe von T-EUR 94.709 sowie Veräußerungskosten in Höhe von insgesamt T-EUR 2.750 enthalten. Im 3. Quartal sind nachträgliche Verkaufskosten in Höhe von T-EUR 285 für gestiegene Restausbaukosten entstanden.

2.4 Ergebnis aus der Marktbewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Übereinstimmung mit IAS 40 zum beizulegenden Zeitwert ergibt sich für die drei Quartale insgesamt ein Ertrag in Höhe von T-EUR 5.434 (Vorjahresvergleich: 2012: T-EUR 8.772), der sich im Wesentlichen aus den Projekten „Zeilgalerie“ und „Zimmer-/Mauerstraße“ entwickelt hat. Aufwertungen im dritten Quartal ergaben sich daneben auch aus der günstigen aktuellen Entwicklung für das Objekt „Kureck“, Wiesbaden.

2.5 Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Durch die Veräußerung der Immobilie „Romeo & Julia“ entstand ein steuerpflichtiger Veräußerungsgewinn, der im Wesentlichen zu einer Ertragssteuerbelastung von T-EUR 6.825 führt. Gegenläufig wurden passive latente Steuern, die auf temporäre Differenzen aus Marktwertunterschieden ermittelt wurden, ertragswirksam aufgelöst. Insgesamt führen insbesondere die Änderungen der Zeitwerte zu Steueraufwand im Konzern.

2.6 Ergebnis je Aktie

	1.1. – 30.9. 2013	3. Quartal 2013	1.1. – 30.9. 2012	3. Quartal 2012
Konzernergebnis nach Minderheitenanteilen (T-EUR)	535	151	5.685	2.850
Durchschnittliche Stückzahl der Aktien für das unverwässerte Ergebnis	9.525.999	9.525.999	9.525.999	9.525.999
Durchschnittliche Stückzahl der Aktien für das verwässerte Ergebnis	9.525.999	9.525.999	9.687.087	9.771.628
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (EUR)	0,06	0,02	0,60	0,30
Verwässertes Ergebnis je Aktie (EUR)	0,06	0,02	0,59	0,29

Das verwässerte Ergebnis je Aktie ergibt sich aus der Division des den Gesellschaftern zustehenden Konzernergebnisses durch die gewichtete Anzahl der im Umlauf befindlichen Stammaktien. Im Vorjahresvergleichszeitraum waren zusätzlich Optionen aus dem bestehenden Aktienoptionsplan zu berücksichtigen, für die die definierten Erfolgsziele als erfüllt galten. Seit dem Jahresende 2012 bestehen keine Aktienoptionen mehr. Bezüglich weiterer Einzelheiten verweisen wir auf den Konzernanhang zum 31. Dezember 2012.

3 Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung

Im Cashflow aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit sind enthalten:

	1.1. – 30.9.2013	1.1. – 30.9.2012
	T-EUR	T-EUR
Erhaltene Zinszahlungen	20	78
Geleistete Zinszahlungen	-3.937	-5.433
Geleistete (-), erstattete (+) Ertragsteuerzahlungen	-89	-2.174

Der Ausweis der Ertragsteuerzahlungen erfolgt saldiert.

Die Einzahlungen aus dem Verkauf des Objekts „Romeo & Julia“ sind in dem Cashflow aus der Investitionstätigkeit des Unternehmens in Höhe von T-EUR 95.626 dargestellt. Die Verwendung der Zuflüsse zeigt sich in der Entwicklung des Cashflows aus der Finanzierungstätigkeit. Hier wurden netto T-EUR 79.620 Bankverbindlichkeiten getilgt. In Höhe von 35,8 Mio. EUR wurden Bankdarlehen umfinanziert.

4 Besondere Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Tobias Sauerbier scheidet zum 1. November 2013 als Vorstand der IFM AG aus dem Unternehmen aus.

Tobias Sauerbier stand für eine Verlängerung seiner Mitgliedschaft im Vorstand der IFM nicht mehr zur Verfügung. Vor dem Hintergrund verschiedener geplanter struktureller Änderungen hat Herr Sauerbier die IFM Immobilien AG gebeten, von einer Verlängerung seines Vorstandsdienstvertrages abzusehen. Der Aufsichtsrat der IFM hat diesem Wunsch entsprochen. Damit endeten seine Mitgliedschaft im Vorstand der IFM sowie sein Vertrag zum 31. Oktober 2013.

5 Segmentberichterstattung

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

6 Aufsichtsrat und Vorstand

Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat besteht unverändert zum 31. Dezember 2012 aus folgenden Mitgliedern:

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

Vorstand

Der Vorstand der IFM AG besteht zum 30. September 2013 aus folgenden Mitgliedern:

- ▶ Herr Volker de Boer (CEO), Vorstandsvorsitzender, Betriebswirt und Kaufmann der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, Hamburg
- ▶ Herr Tobias Sauerbier (COO), Diplom-Ingenieur, Immobilienökonom (EBS), Frankfurt am Main
- ▶ Frau Jekaterina Schörling (CFO), Bilanzbuchhalterin National / International, Frankfurt am Main, bestellt zum 1. Mai 2013
- ▶ Herr Thomas Schulze Wischeler (CIO), Diplom-Ingenieur, Immobilienökonom (IREBS), Frankfurt am Main, bestellt zum 1. Mai 2013

7 Transaktionen mit nahe stehenden Personen und Unternehmen

Für die IFM AG ergeben sich für die Berichtsperiode im Vergleich zu den Angaben zum 31. Dezember 2012 keine wesentlichen Änderungen.

8 Deutscher Corporate Governance Kodex

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

Heidelberg, den 21. November 2013

Der Vorstand

Volker de Boer
Thomas Schulze Wischeler

Jekaterina Schörling

Erklärung der gesetzlichen Vertreter

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

Heidelberg, 21. November 2013

Der Vorstand

Volker de Boer
Thomas Schulze Wischeler

Jekaterina Schörling



IFM IMMOBILIEN AG

Anlage zum Konzern-
Zwischenabschluss

Anlage 1 zum Konzern-Zwischenabschluss der IFM Immobilien AG

Entwicklung des Konzernanlagevermögens zum 30.09.2013

	Anschaffungs- / Herstellungskosten				
	Stand	Zugänge	Abgänge	Umgliederung	Stand
	01.01.2013 T-EUR	T-EUR	T-EUR	nach IFRS 5 T-EUR	30.09.2013 T-EUR
I. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	224.526	986	0	75.573	149.939
II. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.273	216	27	0	1.462
III. Geschäfts- oder Firmenwert	389	0	0	0	389
IV. Sonstige immaterielle Vermögenswerte	580	0	0	0	580
V. Geleistete Anzahlungen	27	4	27	0	4
	226.795	1.206	54	75.573	152.374

Entwicklung des Konzernanlagevermögens zum 30.09.2012

	Anschaffungs- / Herstellungskosten				
	Stand	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Stand
	01.01.2012 T-EUR	T-EUR	T-EUR	T-EUR	30.09.2012 T-EUR
I. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	287.677	1.018	0	0	288.695
II. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.370	101	21	0	1.450
III. Geschäfts- oder Firmenwert	389	0	0	0	389
IV. Sonstige immaterielle Vermögenswerte	592	0	0	0	592
V. Geleistete Anzahlungen	37	12	22	0	27
	290.065	1.131	43	0	291.153

Anlage 1 zum Konzern-Zwischenabschluss der IFM Immobilien AG

Entwicklung des Konzernanlagevermögens zum 30.09.2013

Abschreibungen			Änderungen der beizulegenden Zeitwerte IAS 40					Buchwerte		
Stand 01.01.2013 T-EUR	Zugänge (planmäßig) T-EUR	Abgänge T-EUR	Stand 30.09.2013 T-EUR	Stand 01.01.2013 T-EUR	Zugänge T-EUR	Abwer- tungen T-EUR	Umglie- derung nach IFRS 5 T-EUR	Stand 30.09.2013 T-EUR	Stand 30.09.2013 T-EUR	Stand 31.12.2012 T-EUR
0	0	0	0	31.574	8.634	3.200	12.727	24.281	174.220	256.100
807	116	23	900	0	0	0	0	0	562	466
0	389	0	389	0	0	0	0	0	0	389
403	45	0	448	0	0	0	0	0	132	177
0	0	0	0	0	0	0	0	0	4	27
1.210	550	23	1.737	31.574	8.634	3.200	12.727	24.281	174.918	257.159

Entwicklung des Konzernanlagevermögens zum 30.09.2012

Abschreibungen			Änderungen der beizulegenden Zeitwerte IAS 40					Buchwerte		
Stand 01.01.2012 T-EUR	Zugänge (planmäßig) T-EUR	Abgänge T-EUR	Stand 30.09.2012 T-EUR	Stand 01.01.2012 T-EUR	Zugänge T-EUR	Abgänge T-EUR	Stand 30.09.2012 T-EUR	Stand 30.09.2012 T-EUR	Stand 31.12.2011 T-EUR	
0	0	0	0	51.123	8.776	4	59.895	348.590	338.800	
732	150	12	870	0	0	0	0	580	638	
0	0	0	0	0	0	0	0	389	389	
286	68	0	354	0	0	0	0	238	306	
0	0	0	0	0	0	0	0	27	37	
1.018	218	12	1.224	51.123	8.776	4	59.895	349.824	340.170	

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



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

welcome@ifm.ag
www.ifm.ag

Finanzkalender

Veröffentlichung Geschäftsbericht 2013

März 2014

Veröffentlichung Q1-Bericht

Mai 2014

Veröffentlichung Halbjahreszahlen

August 2014

Veröffentlichung Q3-Bericht

November 2014