



Q3

Zwischenbericht 2014

Kennzahlen IFM-Konzern (IAS/IFRS)

Erfolgskennzahlen in Mio. Euro	1.1. - 30.9.2014	1.1. - 30.9.2013	Veränderung in %
Nettomieteinnahmen	4,1	6,5	-37%
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	-3,7	-0,8	n/a
Ergebnis aus der Marktbewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0,2	5,4	-97%
Sonstiges betriebliches Ergebnis	-4,3	-5,2	-17%
Ergebnis vor Finanzierungstätigkeit und Steuern	-3,7	5,9	n/a
Finanzergebnis	-1,4	-3,6	-61%
Ergebnis vor Steuern	-5,1	2,4	n/a
Ergebnis nach Steuern und Minderheiten	-3,9	0,5	n/a
Ergebnis je Aktie (unverwässert, in Euro)	-0,41	0,06	n/a

Bilanzkennzahlen in Mio. Euro	30. September 2014	31. Dezember 2013	Veränderung in %
Bilanzsumme	226,7	272,8	-17%
Langfristige Vermögenswerte	175,1	158,2	11%
- davon: als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	169,6	150,7	13%
Eigenkapital	115,6	119,4	-3%
- davon: Gezeichnetes Kapital	38,0	9,5	300%
Eigenkapitalquote (in %)	51,0%	43,8%	17%
Fremdkapital	111,1	153,2	-27%
- davon: Finanzverbindlichkeiten	87,1	126,3	-31%

Sonstige Kennzahlen	30. September 2014	31. Dezember 2013	Veränderung in %
Mitarbeiter	8	10	-20%
NAV	12,51	13,30	-6%

Vorwort des Vorstandsvorsitzenden	3
1. Grundlagen des Konzerns	4
1.1. Geschäftsmodell, Ziele und Strategien	4
1.2. Konzernstruktur und -organisation	4
2. Wirtschaftsbericht	5
2.1. Konjunkturelle Rahmenbedingungen	5
2.2. Marktentwicklung Gewerbeimmobilien Deutschland	5
2.3. Gesamtaussage zum Geschäftsverlauf durch die Unternehmensführung	6
2.4. Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage	6
3. Risikobericht	9
4. Chancen- und Prognosebericht	10
Konzern-Zwischenabschluss nach IFRS	11
Konzern-Zwischenbilanz	12
Konzern-Gesamtergebnisrechnung	14
Konzern-Zwischen-Kapitalflussrechnung	16
Konzern-Zwischen-Eigenkapitalveränderungsrechnung	17
Verkürzter Anhang zum Konzern-Zwischenabschluss	19
Anlage zum Konzern-Zwischenabschluss	29
Disclaimer	33
Impressum	34
Finanzkalender	35

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

während der ersten neun Monate des Geschäftsjahres 2014 hat sich das operative Geschäft der IFM Immobilien AG stabil weiterentwickelt. Die Verkäufe der Liegenschaften „Zimmerstraße/Mauerstraße“ in Berlin und „Zeilgalerie“ in Frankfurt sind abgeschlossen. Werterhöhende Umbau- und Sanierungsmaßnahmen haben wir bei den Immobilien aus unserem Portfolio durchgeführt.

Mit -3,933 T-Euro ist das Neun-Monats-Ergebnis negativ ausgefallen. Dies ist nach wie vor auf nachträgliche Kosten für Brandschutzmaßnahmen bei der veräußerten Liegenschaft „Zeilgalerie“ zurückzuführen. Die umfangreichen, vertraglich vereinbarten Maßnahmen sind im Gange und können voraussichtlich bis Ende des Jahres abgeschlossen werden. Der Rückgang der Mieterträge und der Erträge aus Marktbewertung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien im Vergleich zur entsprechenden Vorjahresperiode erklärt sich durch unsere planmäßigen Objektverkäufe.

Die Optimierung unseres Portfolios läuft unterdessen weiter. Wir stehen in konkreten Verhandlungen über einen weiteren Objektverkauf. Aufgrund der jüngsten Neuvermietungen waren Maßnahmen am Objekt nötig, die nun weitestgehend abgeschlossen sind. Wir sind daher zuversichtlich, weitere Transaktionen in den nächsten Monaten realisieren zu können. Gleichzeitig sondieren wir den Markt, um Investitionschancen für attraktive Projekte zu identifizieren.

Des Weiteren haben wir die Vermietung der noch verfügbaren Flächen in unseren Immobilien weiter vorangetrieben. In unserem Objekt GutenbergPark in Mainz konnten wir weitere Vermietungserfolge erzielen, so dass der Vermietungsstand auf rund 79 % angestiegen ist. Im Frankfurter Objekt MAXXON sind nur noch 5 % der Flächen verfügbar.

Im Bereich der Projektentwicklung konzentrieren sich unsere Aktivitäten aktuell auf das Großprojekt „Kureck“ in Wiesbaden. In enger Abstimmung mit den Behörden der Stadt wollen wir die Voraussetzungen für einen baldigen Baustart schaffen. Parallel dazu befinden wir uns in Verhandlungen mit potenziellen Nutzern der Gewerbeflächen und Käufern für die Wohneinheiten.

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 des letzten Quartals und das kommende Jahr 2015 geschaffen haben. Wir bekräftigen daher unsere Einschätzung, dass sich die erfolgreiche Entwicklung von IFM bis Jahresende auch wieder stärker in der Ergebnisentwicklung niederschlagen wird. Beim vorliegenden Bericht zum 30. September 2014 handelt es sich um unseren letzten Bericht nach IFRS.

Frankfurt am Main, im November 2014

Volker de Boer
CEO

1. Grundlagen des Konzerns

1.1. Geschäftsmodell, Ziele und Strategien

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

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

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

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

1.2. Konzernstruktur und -organisation

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

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

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

2. Wirtschaftsbericht

2.1. Konjunkturelle Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft hat im dritten Quartal des Jahres 2014 weiter an Schwung verloren. Nach Angaben des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW) stieg das Bruttoinlandsprodukt im dritten Quartal nur noch um 0,1 %. Für das vierte Quartal wird eine Stagnation erwartet. Das schwache Wachstum ist zum Teil vorübergehenden Einflüssen wie den geopolitischen Krisen geschuldet. Vor allem der schwächere Außenhandel bremst die deutsche Wirtschaft. Hinzu kommt die sich eintrübende Unternehmensstimmung, die für schwache Investitionen spricht. Positiv auf die Wirtschaftsleistung wirkt hingegen der private Verbrauch, der von der guten Lage am Arbeitsmarkt profitiert. Lohnsteigerungen und Beschäftigungsaufbau haben sich weiter fortgesetzt.

Der deutsche Arbeitsmarkt ist weiterhin robust und liegt auf Wachstumskurs. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes (Destatis) waren im September 2014 rund 42,9 Millionen Personen erwerbstätig. Gegenüber dem Vorjahresmonat ist das ein Anstieg um 387.000 Personen, was einem Anstieg um 0,9 % entspricht. Die Zahl der Erwerbslosen lag im September 2014 bei 2,09 Millionen Personen. Im Vergleich mit dem Vorjahresmonat nahm sie um 108.000 Personen oder 5,0 % ab. Die Erwerbslosenquote lag im September 2014 bei 5,0 %.

Quellen:

DIW-Konjunkturbarometer Oktober 2014: Deutsche Wirtschaft kommt nicht vom Fleck

Pressemitteilung vom 29.10.2014

Destatis, Pressemitteilung Nr. 387 vom 30.10.2014: Weiter steigende Erwerbstätigkeit im September 2014

2.2. Marktentwicklung Gewerbeimmobilien Deutschland

Im dritten Quartal 2014 setzte sich die Dynamik am deutschen Gewerbeimmobilien-Investmentmarkt weiter fort und der Investmentmarkt steuert auf das beste Jahr seit 2007 zu. Rund 8,6 Milliarden Euro wurden dem Immobilienberatungsunternehmen JLL zufolge umgesetzt. Damit summierte sich das Gesamtinvestitionsvolumen in den ersten neun Monaten 2014 auf 25,5 Milliarden Euro. Gegenüber dem Vorjahreszeitraum ist dies ein Anstieg von einem Drittel. Für das Gesamtjahr gehen die Analysten von JLL von einem Transaktionsvolumen zwischen 35 und 40 Milliarden Euro aus.

Auf Büroimmobilien entfielen in den ersten drei Quartalen 2014 rund 46 % des Gesamtumsatzes. Einzelhandelsgenutzte Objekte folgten mit einem Anteil von 25 Prozent. Ausländische Investoren sind nach wie vor sehr aktiv am deutschen Markt und haben neun der zehn größten Transaktionen des Jahres getätigt.

Der deutsche Büromarkt zeigte sich im dritten Quartal 2014 wenig dynamisch. Nach Angaben von JLL summierte sich der Flächenumsatz an den sieben bedeutendsten Bürostandorten (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart) in den ersten drei Quartalen des Jahres auf 2,06 Millionen Quadratmeter und liegt damit knapp 7 % unter dem Vorjahresniveau. In der Einzelbetrachtung zeigten sich die Märkte sehr uneinheitlich. Während in Berlin und Hamburg die Umsätze um jeweils 11 % gestiegen sind, sanken die Umsätze in Köln und Düsseldorf mit 28 % bzw. 25% deutlich. In Frankfurt ging der Flächenumsatz um 17 % zurück. In München (-6 %) und Stuttgart (-2 %) sanken die Umsätze weniger stark. Für das Jahresergebnis rechnet JLL mit einem Umsatzvolumen von 2,8 bis 2,9 Millionen Quadratmetern.

In den sieben Top-Bürostandorten wurden in den ersten neun Monaten des Jahres rund 568.000 Quadratmeter Neubauf Flächen fertiggestellt. Gegenüber dem Vorjahr ist dies ein Rückgang um 11 %. Im vierten Quartal würden allerdings 470.000 Quadratmeter an Fertigstellungen erwartet, so dass sich das Jahresergebnis auf über 1,1 Millionen Euro summieren würde. Dies wäre ein Zuwachs von 19 %. Das Leerstandsvolumen in den Bürohochburgen ist zum Ende des dritten Quartals 2014 gegenüber dem Vorjahr um 6 % auf 7 Millionen Quadratmeter gefallen. Dies entspricht einer Leerstandsquote von 7,9 %. Der JLL-Spitzenmietpreisindex ist zum ersten Mal seit dem zweiten Quartal 2010 gesunken und liegt nun etwas unter dem Indexstand zum Halbjahr.

Quellen:

Jones Lang LaSalle, Der deutsche Investmentmarkt Q3 2014

Jones Lang LaSalle, Büromarktüberblick Q3 2014

2.3. Gesamtaussage zum Geschäftsverlauf durch die Unternehmensführung

Der Konzern der IFM Immobilien AG hat die ersten neun Monate des Geschäftsjahres 2014 mit einem negativen Ergebnis beendet. Dennoch geht die Unternehmensführung weiterhin davon aus, das Gesamtjahr mit einem positiven Ergebnis abschließen zu können. Zum einen haben die planmäßigen Objektverkäufe zu weniger Mieterträgen und reduzierten Marktbewertungserträgen bei den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien geführt. Zum anderen haben nachträgliche Kosten für den Brandschutz der von IFM veräußerten Liegenschaft „Zeilgalerie“ in Frankfurt am Main das Ergebnis negativ beeinflusst.

Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit (Ergebnis vor Steuern) ging auf –5,1 Mio. Euro (Vorjahr: 2,4 Mio. Euro) zurück. Das Konzernergebnis lag bei –3,9 Mio. Euro (Vorjahr: 0,5 Mio. Euro). Der Konzernumsatz der ersten neun Monate 2014 lag mit 8,1 Mio. Euro um 34 % niedriger als ein Jahr zuvor (Vorjahr: 12,2 Mio. Euro). Die Eigenkapitalquote, die zum Bilanzstichtag 2013 bei 43,8 % gelegen hatte, erhöhte sich zum 30. September 2014 auf 51 %.

2.4. Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

2.4.1. Ertragslage

Der IFM-Konzern erzielte in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2014 Erträge aus Mieten sowie aus der Weiterberechnung von Nebenkosten in Höhe von insgesamt T-EUR 8.080. Gegenüber dem Vorjahreszeitraum (T-EUR 12.164) ist dies ein Rückgang um T-EUR 4.084 bzw. 34%. Der Grund hierfür sind die weggefallenen Mieterträge aufgrund der Veräußerungen der Objekte „Romeo & Julia“ und „Zeilgalerie“ in Frankfurt sowie „Office Tower“ in Darmstadt und die folglich niedriger ausfallenden Erträge aus der Weiterberechnung von Nebenkosten.

Die Mieterträge summierten sich im Berichtszeitraum auf T-EUR 6.085 und lagen damit um 35,1% niedriger als im Vorjahreszeitraum. Die Erlöse aus der Weiterberechnung von Nebenkosten gingen um 28,6% auf T-EUR 1.995 (Vorjahr: T-EUR 2.794) zurück.

Die Mietaufwendungen beliefen sich in den ersten drei Quartalen 2014 auf T-EUR 524 (Vorjahreszeitraum: T-EUR 608). Hierunter fallen vor allem die Mietzahlungen für die von IFM selbst untervermieteten Flächen in den Liegenschaften „Romeo & Julia“, „westendfirst“ und „Ulmenstraße 22“ in Frankfurt.

Die Aufwendungen aus Nebenkosten lagen bei T-EUR 3.033 (Vorjahr: T-EUR 4.314).

Sonstige immobilienbezogene Erträge summierten sich im Berichtszeitraum auf T-EUR 1.321 (Vorjahreszeitraum: T-EUR 1.004). Hierunter fallen insbesondere von Mietern erstattete Baukosten sowie Auflösungen von Rückstellungen. Die Erhöhung ist im Wesentlichen auf den Ertrag aus der Auflösung einer Rückstellung für Drohverluste zurückzuführen, die im Zusammenhang mit dem Erwerb der Immobilie „Ulmenstraße 22“ in Frankfurt gebildet worden war.

Sonstige immobilienbezogene Aufwendungen betragen T-EUR 1.698 (Vorjahreszeitraum T-EUR 1.764). Sie enthalten insbesondere Maklerkosten, nicht umlagefähige Aufwendungen für Instandhaltungs- und Renovierungsmaßnahmen, Einzelwertberichtigungen auf Forderungen und Forderungsverluste sowie Rückstellungen für Drohverluste aus Mietgarantien.

Das Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung lag am Ende des dritten Quartals bei T-EUR 4.146 (Vorjahr: T-EUR 6.482).

Die Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien summierten sich auf T-EUR 77.500 (Vorjahreszeitraum: 96.775); ihnen standen Buchwerte und Aufwendungen aus der Veräußerung von Immobilien in Höhe von T-EUR 81.249 (Vorjahreszeitraum: 97.459) gegenüber. Beide Positionen spiegeln im Wesentlichen den Verkauf der Liegenschaft „Zeilgalerie“ wider, während es sich 2013 um den Verkauf der Liegenschaft „Romeo & Julia“ gehandelt hatte. Per Saldo führte dies zu einem Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien von T-EUR -3.749 (Vorjahreszeitraum: T-EUR -684).

Die Erträge aus der Marktbewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien lagen in den ersten neun Monaten 2014 bei T-EUR 201 (Vorjahreszeitraum: T-EUR 8.634). Aufgrund des veränderten Konsolidierungskreises ist das Ergebnis aus der Marktbewertung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien jedoch nicht mehr mit dem der Vorperiode vergleichbar. Bei einer Betrachtung der Vorperiode ohne die aus dem Konsolidierungskreis ausgeschiedenen Gesellschaften ergäbe sich ein Ergebnis aus der Marktbewertung für die ersten drei Quartale 2013 in Höhe von T-EUR 3.819. Ohne die Bewertung der „Zeilgalerie“ ergäbe sich ein vergleichbares Ergebnis aus Marktbewertung für die ersten drei Quartale 2013 von T-EUR 1.171.

Der Verwaltungsaufwand belief sich im Berichtszeitraum auf T-EUR 2.988 (Vorjahreszeitraum: T-EUR 3.190). Der deutliche Rückgang des Personalaufwandes von T-EUR 1.686 auf T-EUR 771, resultiert im Wesentlichen aus der Reduzierung der Beschäftigtenzahl im Konzern während des Geschäftsjahres 2013.

Die sonstigen betrieblichen Erträge betragen im Berichtszeitraum T-EUR 2.150 (Vorjahreszeitraum: T-EUR 565). Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen summierten sich auf T-EUR 2.527 (Vorjahreszeitraum: T-EUR 342). Diese Posten bilden unter anderem Mieterträge und angefallene Kosten aus der Liegenschaft „Zeilgalerie“ im ersten Quartal ab, die gemäß den kaufvertraglichen Regelungen an den Erwerber weiterberechnet werden.

Zinsen und ähnliche Aufwendungen summierten sich im Berichtszeitraum auf T-EUR 1.806 (Vorjahreszeitraum T-EUR 3.739). Der deutliche Rückgang ist im Wesentlichen durch die Rückzahlung von Bankdarlehen im Zusammenhang mit dem Verkauf der Liegenschaften „Zeilgalerie“ in Frankfurt sowie „Zimmerstraße/Mauerstraße“ in Berlin begründet.

Das Finanzergebnis der ersten drei Quartale 2014 lag bei T-EUR -1.426 (Vorjahreszeitraum: T-EUR -3.625).

Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit (Ergebnis vor Steuern) des IFM-Konzerns betrug im Berichtszeitraum T-EUR -5.127 (Vorjahr: T-EUR 2.404) und war vor allem durch die nachträglichen Kosten im Zusammenhang mit dem Brandschutz bei der Liegenschaft „Zeilgalerie“ sowie durch die verkaufsbedingten Rückgänge beim Bewertungsergebnis geprägt.

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag beliefen sich auf T-EUR 1.197; die latenten Steuern betragen T-EUR 4.147.

Nach Steuern erzielte IFM in den ersten drei Quartalen 2014 ein Konzernergebnis von T-EUR -3.930 (Vorjahreszeitraum: T-EUR 529). Je Aktie errechnet sich daraus ein unverwässertes Ergebnis von -0,41 Euro (Vorjahreszeitraum: 0,06 Euro); das verwässerte Ergebnis je Aktie betrug ebenfalls -0,41 Euro (Vorjahr: 0,06 Euro).

2.4.2. Vermögenslage

Die Bilanzsumme des IFM-Konzerns reduzierte sich zum 30. September 2014 auf T-EUR 226.701. Der Rückgang um 16,9% gegenüber dem Bilanzstichtag des vorangegangenen Geschäftsjahres (31. Dezember 2013: T-EUR 272.839) begründet sich durch die zwischenzeitlich bilanzwirksam gewordene Veräußerung der Liegenschaft „Zeilgalerie“ in Frankfurt und auf die mit dieser Transaktion verbundenen Rückführung von Darlehensverbindlichkeiten sowie auf die Entkonsolidierung der Liegenschaft „Zimmerstraße/ Mauerstraße“ in Berlin.

Der Wert der langfristigen Vermögenswerte stieg zum 30. September 2014 um 10,7 % auf T-EUR 175.119 (31. Dezember 2013: T-EUR 158.156). Die Erhöhung erklärt sich vor allem durch den im Berichtszeitraum abgeschlossenen Erwerb der Liegenschaft „Ulmenstraße 22“ in Frankfurt.

Dieser Ankauf war zugleich der wesentliche Grund für die Zunahme des Wertes der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, der sich zum Berichtsstichtag um 12,5 % auf T-EUR 169.550 erhöhte (31. Dezember 2013: T-EUR 150.700). Des Weiteren wirkten sich hier werterhöhende Umbaumaßnahmen bei den Objekten „Maxxon“ in Eschborn, „Das Carré“ in Heidelberg sowie „GutenbergPark“ in Mainz sowie weitere Investitionen in die Schaffung von neuen und geänderten Baurecht sowie in die Planung der einzelnen Projektfelder bei der Liegenschaft „Kureck“ in Wiesbaden aus.

Im Zuge des Ankaufs der Liegenschaft „Ulmenstraße 22“ verminderte sich zudem die Position „Geleistete Anzahlungen“ auf T-EUR 27 (31. Dezember 2013: T-EUR 1.963).

Die sonstigen langfristigen Vermögenswerte beliefen sich zum 30. September 2014 auf T-EUR 2.209 (31. Dezember 2013: T-EUR 2.498). Darin enthalten sind 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 erhöhten sich zum 30. September 2014 auf T-EUR 51.582 (31. Dezember 2013: T-EUR 14.766). Der Zuwachs erklärt sich hier insbesondere durch die Zunahme der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente sowie Wertpapiere und Forderungen aus Leistungen.

Der Wert der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente erhöhte sich zum 30. September 2014 von T-EUR 6.828 auf T-EUR 15.002, worin sich insbesondere die erhaltenen Kaufpreiszahlungen für die veräußerte Liegenschaft „Zeilgalerie“ sowie für die IFM Property Project Zimmerstraße GmbH niederschlagen. Der Zuwachs der Wertpapiere von T-EUR 4.356 auf T-EUR 24.566 erklärt sich durch den Kauf von Wertpapieren aus den liquiden Mitteln. Die Forderungen aus Leistungen stiegen von T-EUR 1.514 auf T-EUR 9.970. Sie enthalten die Forderungen aus dem Kaufpreiseinbehalt des Erwerbers der Liegenschaft „Zeilgalerie“ in Höhe von T-EUR 8.375, deren Auszahlung im Rahmen der Abwicklung des Kaufvertrags erfolgt.

Zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen, das sich zum Bilanzstichtag 2013 auf T-EUR 99.917 belaufen hatte, lag zum 30. September 2014 nicht vor.

2.4.3. Finanzlage

Das Eigenkapital des Konzerns der IFM Immobilien AG lag zum 30. September 2014 mit T-EUR 115.557 um 3,2 % niedriger als zum Ende des vorangegangenen Geschäftsjahres (31. Dezember 2013: T-EUR 119.424). Die Eigenkapitalquote, die zum Bilanzstichtag 2013 bei 43,8 % gelegen hatte, erhöhte sich zum 30. September 2014 auf 51 %.

Das gezeichnete Kapital erhöhte sich infolge der von der ordentlichen Hauptversammlung am 15. Mai 2014 beschlossenen Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln um T-EUR 28.500 auf nunmehr T-EUR 38.026; im Gegenzug verminderte sich die Kapitalrücklage von T-EUR 65.319 auf T-EUR 36.819.

Das langfristige Fremdkapital verminderte sich in den ersten drei Quartalen 2014 um 11,1 % auf T-EUR 80.305 (31. Dezember 2013: T-EUR 90.349). Die Aufnahme eines Darlehens in Höhe von T-EUR 7.000 im Zusammenhang mit dem Kauf der Liegenschaft „Ulmenstraße 22“ in Frankfurt wurde durch Rückführung von Darlehen im Zusammenhang mit den Kaufpreiszahlungen für die Liegenschaften „Zeilgalerie“ und „Zimmer-/Mauerstraße“ überkompensiert, sodass sich per Saldo ein Rückgang der langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten auf T-EUR 72.659 (31. Dezember 2013: T-EUR 79.481) ergab.

Das kurzfristige Fremdkapital verminderte sich im Berichtszeitraum von T-EUR 62.860 auf T-EUR 30.839. Grund dafür war vor allem der Rückgang der kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten auf T-EUR 14.390 (31. Dezember 2013: T-EUR 46.800) infolge der Rückführung von Darlehen zur Finanzierung der veräußerten Liegenschaft „Zeilgalerie“.

Der Konzern-Cashflow aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit betrug im Berichtszeitraum T-EUR -28.694 nach T-EUR -8.788 im Vorjahreszeitraum. Die Entwicklung resultiert aus dem Ankauf von Wertpapieren im dritten Quartal durch den Konzern in Höhe von T-EUR 19.998.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit lag in den ersten drei Quartalen bei 2014 T-EUR 75.993 (Vorjahreszeitraum: T-EUR 94.096).

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit erreichte T-EUR -39.193 nach T-EUR -79.757 im Vorjahreszeitraum.

3. Risikobericht

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

4. Chancen- und Prognosebericht

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

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

Der Vorstand geht davon aus, dass 2014 weitere Liegenschaften veräußert sowie Wertsteigerungen aufgrund höherer Vermietungsstände und steigender Mieterträge realisiert werden können. Unter diesen Voraussetzungen wird der Konzern im Gesamtjahr voraussichtlich wieder ein positives Konzernergebnis im Bereich zwischen 1 Mio. Euro und 3 Mio. Euro erreichen können. Das Erreichen dieses Ziels wird jedoch in wesentlichem Maße davon abhängen, inwieweit die Planungs- und ggf. auch Baumaßnahmen bei der Liegenschaft „Kureck“ in Wiesbaden bis zum Ende des Geschäftsjahres fortgeschritten sind. Zudem ist auch hier darauf hinzuweisen, dass insbesondere die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen einen wesentlichen Einfluss auf die Marktbewertung der Immobilien und damit auf das Konzernergebnis haben.

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

Heidelberg, 20. November 2014

Der Vorstand



Konzern-
Zwischenabschluss
nach IFRS

Konzern-Zwischenabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Konzern-Zwischenbilanz der IFM Immobilien AG zum 30.09.2014

Aktiva	30.09.2014 T-EUR	31.12.2013 T-EUR
Langfristige Vermögenswerte		
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	169.550	150.700
Betriebs- und Geschäftsausstattung	446	600
Sonstige immaterielle Vermögenswerte	145	122
Geleistete Anzahlungen	27	1.963
Derivative Finanzinstrumente	3	55
Sonstige langfristige Vermögenswerte	2.209	2.498
Aktive latente Steuern	2.739	2.218
Langfristige Vermögenswerte, gesamt	175.119	158.156
Kurzfristige Vermögenswerte		
Forderungen aus Leistungen	9.970	1.514
Vorräte	6	9
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte und Rechnungsabgrenzungsposten	1.420	1.713
Steuerforderungen	618	346
Wertpapiere	24.566	4.356
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	15.002	6.828
Kurzfristige Vermögenswerte, gesamt	51.582	14.766
Zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen	0	99.917
Summe Aktiva	226.701	272.839

Konzern-Zwischenabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Konzern-Zwischenbilanz der IFM Immobilien AG zum 30.09.2014

	30.09.2014 T-EUR	31.12.2013 T-EUR
Passiva		
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	38.026	9.526
Kapitalrücklage	36.819	65.319
Sonstige Rücklagen	9.483	9.483
Gewinnrücklagen	30.756	34.689
Konzernaktionären zustehendes Eigenkapital	115.084	119.017
Minderheitenanteile	473	407
Eigenkapital, gesamt	115.557	119.424
Langfristiges Fremdkapital		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	72.659	79.481
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	982	1.065
Sonstige Rückstellungen	485	0
Passive latente Steuern	6.179	9.803
Langfristiges Fremdkapital, gesamt	80.305	90.349
Kurzfristiges Fremdkapital		
Steuerrückstellungen	10.006	7.051
Sonstige Rückstellungen	3.928	3.852
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	14.390	46.800
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.907	3.483
Sonstige kurzfristige Verpflichtungen und Rechnungsabgrenzungsposten	608	1.674
Kurzfristiges Fremdkapital, gesamt	30.839	62.860
Schulden aus „zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen“	0	206
Summe Passiva	226.701	272.839

Konzern-Zwischenabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Konzern-Gesamtergebnisrechnung für die Zeit vom 01.01.2014 – 30.09.2014

	1.1. - 30.9.2014 T-EUR	3. Quartal 2014 T-EUR	1.1. - 30.9.2013 T-EUR	3. Quartal 2013 T-EUR
Gesamterträge vor EBIT	11.752	3.244	22.367	6.141
Gesamtaufwendungen vor EBIT	-15.453	-4.711	-16.338	-5.165
1. Mieterträge	6.085	2.060	9.370	3.018
2. Erträge aus der Weiterberechnung von Nebenkosten	1.995	615	2.794	790
3. Mietaufwendungen	-524	-145	-608	-140
4. Aufwendungen aus Nebenkosten	-3.033	-1.042	-4.314	-1.622
5. Sonstige immobilienbezogene Erträge	1.321	319	1.004	484
6. Sonstige immobilienbezogene Aufwendungen	-1.698	-665	-1.764	-685
Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung	4.146	1.142	6.482	1.845
7. Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	77.500	0	96.775	0
8. Buchwerte und Aufwendungen aus der Veräußerung von Immobilien	-81.249	-1.159	-97.459	-344
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	-3.749	-1.159	-684	-344
9. Erträge aus der Marktbewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	201	50	8.634	1.849
10. Aufwendungen aus der Marktbewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	0	-3.200	0
Ergebnis aus der Marktbewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	201	50	5.434	1.849
11. Verwaltungsaufwand	-2.988	-888	-3.190	-1.274
12. Personalaufwand	-771	-247	-1.686	-461
13. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-163	-53	-550	-442
14. Sonstige betriebliche Erträge	2.150	200	565	0
15. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-2.527	-512	-342	-197
Sonstiges betriebliches Ergebnis	-4.299	-1.500	-5.203	-2.374
Ergebnis vor Finanzierungstätigkeit und Steuern (EBIT)	-3.701	-1.467	6.029	976
16. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	432	11	84	11
17. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-1.806	-557	-3.739	-839
18. Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten	-52	0	30	-5
Finanzergebnis	-1.426	-546	-3.625	-833

Konzern-Zwischenabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Konzern-Gesamtergebnisrechnung für die Zeit vom 01.01.2014 – 30.09.2014

	1.1. - 30.9.2014 T-EUR	3. Quartal 2014 T-EUR	1.1. - 30.9.2013 T-EUR	3. Quartal 2013 T-EUR
Ergebnis vor Steuern (EBT) – Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-5.127	-2.013	2.404	143
19. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	1.197	561	-1.875	-4
(davon: latente Steuern)	(4.147)	(76)	(4.950)	(-99)
Konzerngewinn	-3.930	-1.452	529	139
davon entfallen auf die Minderheiten	3	-2	-6	-12
davon entfallen auf die Aktionäre der IFM AG	-3.933	-1.450	535	151
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)	-0,41	-0,15	0,06	0,02
Verwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)	-0,41	-0,15	0,06	0,02
Konzernergebnis	-3.930	-1.452	529	139
Sonstige Gewinne oder Verluste:				
Posten, die anschließend in den Gewinn oder Verlust umgliedert werden				
20. Cash-Flow-Hedges	0	0	1.185	395
21. Latente Steuern	0	0	-354	-118
Sonstiges Ergebnis, netto	0	0	831	277
Konzerngesamtergebnis	-3.930	-1.452	1.360	416
davon entfallen auf die Minderheiten	3	-2	-6	-12
davon entfallen auf die Aktionäre der IFM AG	-3.933	-1.450	1.366	428

Konzern-Zwischenabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Konzern-Zwischen-Kapitalflussrechnung für die Zeit vom 01.01.2014 – 30.09.2014

Konzern-Kapitalflussrechnung	1.1. - 30.9.2014 T-EUR	1.1. - 30.9.2013 T-EUR
1. Konzernergebnis	-3.930	529
2. + Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	163	550
3. +/- Sonstige zahlungsunwirksame Erträge / Aufwendungen	-626	-2.782
4. +/- Gewinn/Verlust aus Verkäufen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und Gegenständen des Sachanlagevermögens	-1.012	-2.064
5. +/- Zunahme / Abnahme der Forderungen aus Leistungen, sonstiger kurz- und langfristiger Vermögenswerte sowie anderer Aktiva	66	-1.856
6. +/- Zunahme / Abnahme der Wertpapiere	-19.998	0
7. +/- Abnahme / Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	-3.416	-3.165
8. = Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit (Summe aus 1 bis 7)	-28.753	-8.788
9. - Auszahlungen für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-16.975	-1.311
10. - Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und geleistete Anzahlungen	-159	-219
11. + Einzahlungen aus Verkäufen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und Immobilien aus dem Sachanlagevermögen	69.125	95.626
12. + Einzahlungen aus den Abgängen des Sachanlagevermögens	0	0
13. + Einzahlungen aus der Veräußerung von konsolidierten Unternehmen	24.002	0
14. = Cashflow aus der Investitionstätigkeit (Summe aus 9 bis 13)	75.993	94.096
15. + Einzahlungen aus der Ausgabe von Aktien	0	0
16. + Einzahlungen aus der Aufnahme von Bankkrediten	7.000	36.302
17. - Auszahlungen aus der Tilgung von Bankkrediten und sonstigen Krediten	-46.193	-115.922
18. - Sonstige Auszahlungen aus der Finanzierungstätigkeit	0	-137
19. = Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit (Summe aus 15 bis 18)	-39.193	-79.757
20. Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds (Summe aus Pos. 8, 14, 19)	8.047	5.551
21. + Sonstige Veränderungen des Finanzmittelfonds	127	0
22. + Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	6.828	2.753
23. = Finanzmittelfonds am Ende der Periode (Summe aus Pos. 20 bis 22)	15.002	8.304

Konzern-Zwischenabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Konzern-Zwischen-Eigenkapitalveränderungsrechnung für die Zeit vom 01.01.2014 – 30.09.2014

	Rücklagen			
	Gezeichnetes Kapital T-EUR	Kapitalrücklage T-EUR	Sonstige Rücklagen T-EUR	Gewinnrücklage/ Bilanzgewinn T-EUR
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	38.813
Stand 1. Januar 2014	9.526	65.319	9.483	34.689
Gesamtergebnis	0	0	0	-3.933
Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln	28.500	-28.500	0	0
Veränderung Konsolidierungskreis	0	0	0	0
Stand 30. September 2014	38.026	36.819	9.483	30.756

Konzern-Zwischenabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Konzern-Zwischen-Eigenkapitalveränderungsrechnung für die Zeit vom 01.01.2014 – 30.09.2014

	Konzernaktionären zustehendes Eigenkapital T-EUR	Minderheiten- Anteile T-EUR	Eigenkapital Gesamt T-EUR
Stand 1. Januar 2013	121.775	367	122.142
Gesamtergebnis	1.366	-6	1.360
Stand 30. September 2013	123.141	361	123.502
Stand 1. Januar 2014	119.017	407	119.424
Gesamtergebnis	-3.933	3	-3.930
Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln	0	0	0
Veränderung Konsolidierungskreis	0	63	63
Stand 30. September 2014	115.084	473	115.557



Verkürzter Anhang
zum Konzern-
Zwischenabschluss

A Allgemeine Angaben

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

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

B Zusammenfassung der wesentlichen Rechnungslegungsmethoden

Konzernrechnungslegungsmethoden

Aufstellungsgrundsätze

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

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

Der Konsolidierungskreis hat sich durch die Veräußerung der Anteile an der IFM Property Project Zimmerstraße GmbH, Heidelberg, und durch die Liquidation der Sankthorst Concept Store GmbH i.L., Heidelberg zum 30. September 2014 verändert. Insgesamt ergab sich aus diesen Transaktionen ein Ertrag aus der Entkonsolidierung in Höhe von T-EUR 159 und ein Verlust aus der Liquidation in Höhe von T-EUR 69, der in den sonstigen betrieblichen Erträgen bzw. den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ausgewiesen wurde. Die Darstellung der quantitativen Auswirkungen aus der Veränderung des Konsolidierungskreises erfolgt unter Tz. 2.6.

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Im Konzern-Zwischenabschluss wurden die gleichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sowie Berechnungsmethoden befolgt wie im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2013. Die ab dem 1. Januar 2014 erstmalig anzuwendenden Regelungen hatten keine Auswirkungen auf die Konzern-Zwischenberichterstattung.

Wesentliche Annahmen und Schätzungen

Zum Konzern-Zwischenabschluss wurden keine Änderungen bei den Annahmen und Schätzungen im Vergleich zum Konzernabschluss zum 31. Dezember 2013 vorgenommen. Die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien erfolgte zum 31. Dezember 2013 durch unabhängige, externe Sachverständige in Form von Bewertungsgutachten. Die hier ermittelten Werte wurden auf den 30. September 2014 weiterentwickelt und gemäß IFRS 13/IAS 40.40 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 IFRS 13/IAS 40 mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet, wobei die Änderungen in den beizulegenden Zeitwerten erfolgswirksam erfasst werden.

Es handelt sich um folgende Objekte:

	Stand 01.01.2014 T-EUR	Zugänge/ Umbuchungen T-EUR	Änderungen der beizulegenden Zeitwerte T-EUR	Stand 30.09.2014 T-EUR
„Das Carré“, Heidelberg	33.000	1.478	22	34.500
„GutenbergPark“, Mainz	24.500	77	23	24.600
„Kureck“, Wiesbaden	38.500	2.561	59	41.120
„Maxxon“, Eschborn	54.700	1.187	93	55.980
„Ulmenstraße 22“, Frankfurt	0	13.346	4	13.350
	150.700	18.649	201	169.550

Die Entwicklung im Vorjahresvergleichszeitraum stellt sich folgendermaßen dar:

	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	1102	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

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

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

Bei dem Objekt „Kureck“, Wiesbaden, erfolgten weitere Investitionen in die Schaffung neuen und geänderten Baurechts sowie in die Planung der einzelnen Projektfelder.

1.2 Latente Steuern

Die bilanzierten aktiven latenten Steuern gemäß IAS 12 entfallen in Höhe von T-EUR 4.244 (31.12.2013: T-EUR: 7.730) auf Verlustvorträge, von T-EUR 723 (31.12.2013: T-EUR 687) auf Immobilien und mit T-EUR 230 (31.12.2013: T-EUR 333) auf sonstige temporäre Unterschiede.

Die bilanzierten passiven latenten Steuern entfallen mit T-EUR 8.163 (31.12.2013: T-EUR 15.819) auf nach IAS 40 bilanzierte Immobilien und in Höhe von T-EUR 474 (31.12.2013: T-EUR 516) auf sonstige temporäre Unterschiede.

In Höhe von T-EUR 2.458 (31.12.2013: T-EUR 6.532) konnten aktive mit passiven latenten Steuern verrechnet werden.

1.3 Forderungen aus Leistungen

Unter den Forderungen aus Leistungen werden am 30. September 2014 die Forderungen aus dem Kaufpreiseinbehalt des Erwerbers für die Veräußerung des Objektes „Zeilgalerie“ in Höhe von 8.375 T-EUR ausgewiesen sowie weitere Forderungen aus der Abwicklung des Kaufvertrags in Höhe von 69 T-EUR. Die Auszahlung erfolgt nach der endgültigen Beseitigung von Restmängeln und entsprechend der sonstigen kaufvertraglichen Regelungen.

1.4 Sonstige kurzfristige Vermögensgegenstände und Rechnungsabgrenzungsposten

In dieser Position werden in Höhe von T-EUR 234 (31.12.2013: 984 T-EUR) Zahlungsforderungen aus dem Kaufpreis aus der Veräußerung der Immobilie „Romeo & Julia“ ausgewiesen, die nach den Regelungen des Kaufvertrages derzeit auf einem Notaranderkonto stehen und Zug um Zug beglichen werden. Außerdem sind unter diesem Posten Forderungen aus der Abwicklung des Verkaufs der „Zeilgalerie“ mit dem Erwerber in Höhe von T-EUR 672 ausgewiesen.

1.5 Wertpapiere

Der Konzern legt freie Liquidität in verschiedenen Fonds an. Der beizulegende Zeitwert dieser Wertpapiere beträgt zum Stichtag T-EUR 24.566 (31.12.2013: T-EUR 4.356). Im 3. Quartal 2014 wurden T-EUR 19.998 in Investmentfonds angelegt.

1.6 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Der Anstieg der Zahlungsmittel resultiert hauptsächlich aus den Zahlungseingängen aus der Veräußerung der Objekte „Zeilgalerie“ und der Veräußerung der Tochtergesellschaft IFM Property Project Zimmerstraße GmbH, Heidelberg, abzüglich der Tilgungen für bestehende Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten. Im 3. Quartal wurden 19.998 T-EUR in verschiedene Investmentfonds angelegt und unter den Wertpapieren ausgewiesen. Zur Entwicklung der Liquidität verweisen wir auf die Kapitalflussrechnung.

1.7 Zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen

Unter dieser Position war zum 31. Dezember 2013 der beizulegende Zeitwert der Immobilie „Zeilgalerie“, Frankfurt, in Höhe von T-EUR 76.400 sowie abgehende sonstige kurz- und langfristige Vermögenswerte in Höhe von T-EUR 257 unter Berücksichtigung der kaufvertraglichen Regelungen, ausgewiesen. Mit der Zahlung des Kaufpreises für die Immobilie „Zeilgalerie“ erfolgte zum 7. März 2014 der Übergang von Nutzen und Lasten und damit die Ausbuchung aus diesem Posten. Für den Verkauf der Anteile an der IFM Property Project Zimmerstraße GmbH, Heidelberg, wurde am 22. November 2013 ein Verkaufsvertrag und am 31. Dezember 2013 ein Nachtrag abgeschlossen. Entsprechend erfolgte der Ausweis der Vermögensgegenstände unter diesem Posten, mit T-EUR 23.200 für das Objekt „Zimmerstraße/Mauerstraße“, Berlin und in Höhe von T-EUR 60 für die sonstigen kurz- und langfristigen Vermögensgegenstände. Mit der Zahlung des Kaufpreises von insgesamt T-EUR 24.000 für die Anteile erfolgte mit Wirkung zum 15. April 2014 die Entkonsolidierung der Tochtergesellschaft.

1.8 Eigenkapital

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

In der ordentlichen Hauptversammlung am 15. Mai 2014 wurde beschlossen, das Grundkapital nach den Vorschriften des Aktiengesetzes über die Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln von T-EUR 9.526 um T-EUR 28.500 auf T-EUR 38.026 durch die Umwandlung eines Teilbetrags von T-EUR 28.500 der Kapitalrücklage zu erhöhen. Entsprechend erfolgt die Kapitalerhöhung ohne die Ausgabe neuer Aktien. Mit Beschluss der Hauptversammlung wurde auch das in der Satzung vorgesehene bedingte Kapital (bedingtes Kapital 2007 I und II) vollständig aufgehoben.

1.9 Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben sich infolge durchgeführter Tilgungen hauptsächlich aus der Kaufpreiszahlung für das Objekt „Zeilgalerie“ und das Objekt „Zimmerstraße/Mauerstraße“ insgesamt um T-EUR 46.232 vermindert. In diesem Zusammenhang wurden hauptsächlich Kreditverbindlichkeiten für die Immobilie selbst abgelöst. Für den Erwerb des Objekts „Ulmenstraße 22“, Frankfurt, wurde ein Bankdarlehen in Höhe von T-EUR 7.000 aufgenommen.

1.10 Sonstige langfristige Rückstellungen

Hier werden ungewisse langfristige Verbindlichkeiten ausgewiesen, die der Konzern im Zusammenhang mit der Veräußerung des Tochterunternehmens IFM Zimmerstraße/Mauerstraße GmbH übernommen hat.

1.11 Steuerrückstellungen

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

1.12 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Die Reduzierung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in den ersten drei Quartalen resultiert hauptsächlich aus der Endabwicklung der Objekte „Zeilgalerie“ und „Romeo & Julia“ mit rund T-EUR 700 sowie den Abbau der Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen im Konzern insgesamt nach Erhalt der Kaufpreiszahlungen.

1.13 Sonstige kurzfristige Verpflichtungen und Rechnungsabgrenzungsposten

Die Reduzierung der sonstigen kurzfristigen Verpflichtungen basiert hauptsächlich auf der Zahlung der im Vorjahr hier ausgewiesenen Grunderwerbsteuer für das Objekt „U 22“, Frankfurt in Höhe von T-EUR 633. Außerdem hat die Gesellschaft im 2. Quartal 2014 von dem Andienungsrecht für die Anteile an der IFM Property Project Frankfurt-Zeil GmbH Gebrauch gemacht und die restlichen Anteile an der Gesellschaft erworben, die bisher mit T-EUR 250 unter den sonstigen Verbindlichkeiten ausgewiesen waren.

1.14 Schulden aus zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen

Unter diesem Posten wurden im Vorjahr jene Schulden ausgewiesen, die gemeinsam in einer Transaktion mit den Vermögenswerten gemäß IFRS 5 aus dem Konzern innerhalb eines Jahres abgehen. Dabei handelte es sich um Schulden im Zusammenhang mit der Veräußerung der Objekte „Zeilgalerie“, Frankfurt und „Zimmerstraße/Mauerstraße“, Berlin. Die entsprechenden Schulden in Höhe von T-EUR 206 betrafen Mietkautionen (T-EUR 92), Rückstellungen (T-EUR 92) und sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten in Höhe von T-EUR 22. Mit der Abwicklung der Verkäufe im Berichtszeitraum wurden diese Posten ausgebucht.

1.15 Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen aus Miet-, Leasing-, Wartungs- und Instandhaltungsverträgen belaufen sich zum 30. September 2014 auf insgesamt T-EUR 3.810 (31.12.2013: T-EUR 5.322); darin enthalten sind auch die Verpflichtungen aus Vertragsverhältnissen im Rahmen des Operating Leasing abzüglich der vertraglich vereinbarten Mieterträge. Die Reduzierung erfolgte im Wesentlichen auf Grund des Wiedererwerbs der Immobilie Ulmenstraße 22, mit welcher im Konzern die Verpflichtungen aus dem Generalmietvertrag weggefallen sind.

Das Bestellobligo aus laufenden Investitions- und Abnahmeverpflichtungen beträgt zum 30. September 2014 T-EUR 1.032 (31.12.2013: T-EUR 1.163)

2 Erläuterungen zur Konzern-Gesamtergebnisrechnung

2.1 Mieterträge und Erträge aus der Weiterberechnung von Nebenkosten

Die Mieterträge und Erträge aus der Weiterberechnung von Nebenkosten sind im Vergleich zum Vorjahreszeitraum per Saldo um T-EUR 4.084 (im 1. Halbjahr 2014 T-EUR 2.951 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum) gesunken. Grund hierfür ist hauptsächlich der Wegfall von Mieterträgen in Höhe von T-EUR 500 für die Immobilie „Romeo & Julia“, Frankfurt, in Höhe von T-EUR 3.209 für die Immobilie „Zeilgalerie“, Frankfurt, und in Höhe von T-EUR 650 für die Immobilie „OfficeTower“, Darmstadt in Folge der Veräußerungen im Vorjahr. Ein Anstieg von Mieterträgen und Erträgen aus der Weiterbelastung von Nebenkosten konnte bei den Objekten „Maxxon“, Eschborn und dem Objekt „U 22“, Frankfurt erzielt werden.

2.2 Sonstige immobilienbezogene Erträge

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

2.3 Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien

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

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

2.4 Buchwerte und Aufwendungen aus der Veräußerung von Immobilien

Hierunter werden im Wesentlichen die Abgangswerte im Zusammenhang mit der Veräußerung der Immobilie „Zeilgalerie“ in Höhe von T-EUR 76.400 sowie Veräußerungskosten und Aufwendungen im Zusammenhang mit der Veräußerung in Höhe von insgesamt T-EUR 2.499 im ersten Quartal, T-EUR 1.015 im zweiten Quartal und weiteren T-EUR 1.140 im dritten Quartal gezeigt. Die weiteren hier ausgewiesenen Kosten betreffen noch Aufwendungen im Zusammenhang mit den Veräußerungen der Objekte „Zimmerstraße/Mauerstraße“ und „Romeo & Julia“ in Höhe von T-EUR 195.

Im Vorjahreszeitraum waren in diesem Posten die Abgangswerte im Zusammenhang mit der Veräußerung der Immobilie „Romeo & Julia“ in Höhe von T-EUR 94.709 sowie Veräußerungskosten und Aufwendungen im Zusammenhang mit der Veräußerung in Höhe von insgesamt T-EUR 2.750 enthalten.

2.5 Ergebnis aus der Marktbewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Übereinstimmung mit IFRS 13/IAS 40 zum beizulegenden Zeitwert ergibt sich für die ersten drei Quartale insgesamt ein Ergebnis in Höhe von T-EUR 201 (Vorjahresvergleich: 2013: T-EUR 5.434).

Hierbei ist zu berücksichtigen, dass durch die Veränderung des Konsolidierungskreises die Ergebnisse aus der Marktbewertung für die Immobilien nicht mehr vergleichbar sind. In den drei Quartalen im Vorjahr erfolgte zum einen eine Abwertung für das Objekt „OfficeTower“, Darmstadt, in Höhe von T-EUR - 3.200, das Ende 2013 im Rahmen eines Share Deals mit veräußert worden war. Zum anderen sind bei den Erträgen aus der Marktbewertung in den drei Quartalen 2013 die Erhöhungen des beizulegenden Zeitwertes für das Objekt „Zimmerstraße/Mauerstraße“, Berlin mit T-EUR 4.815 enthalten, welches im 2. Quartal 2014 wegen der Entkonsolidierung der Tochtergesellschaft, die dieses Objekt besitzt, abgegangen ist und keine Erhöhung des beizulegenden Zeitwertes mehr ergeben haben. Auch enthält der Vorjahresausweis die Änderung der Marktbewertung für das Objekt „Zeilgalerie“ in Höhe von T-EUR 2.648, welches in 2014 veräußert wurde.

2.6 Sonstige betriebliche Erträge und sonstige betriebliche Aufwendungen

Diese Posten enthalten die Mieterträge und die entsprechend angefallenen Kosten aus der Immobilie „Zeilgalerie“, entsprechend der kaufvertraglichen Regelungen, die an den Erwerber weiterberechnet werden, in Höhe von insgesamt T-EUR 931 (Kosten) und T-EUR 842 (Mieterträge).

Verkürzter Anhang zum Konzern-Zwischenabschluss auf den 30. September 2014

Unter den sonstigen betrieblichen Erträgen ist der Ertrag aus der Entkonsolidierung der IFM Property Project Zimmerstraße GmbH in Höhe von T-EUR 159 enthalten.

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind Aufwendungen für eine Ausgleichszahlung wegen vorzeitiger Vertragsauflösung im Zusammenhang mit Dienstleistungen aus dem Verkauf des Objekts „Zeilalerie“ in Höhe von T-EUR 263, sonstige Verhandlungskosten von T-EUR 125 für nicht realisierte Vorhaben und der Verlust aus der Liquidation der Sankthorst Concept Store GmbH in Höhe von T-EUR 69 ausgewiesen.

2.7 Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Durch die Veräußerung der Immobilie „Zeilalerie“ entstand ein steuerpflichtiger Veräußerungsgewinn, der im Wesentlichen zu einer Ertragssteuerbelastung von T-EUR 2.872 führt. Gegenläufig wurden passive latente Steuern, die auf temporäre Differenzen aus Marktwertunterschieden ermittelt worden waren, ertragswirksam aufgelöst.

2.8 Ergebnis je Aktie

	1.1. - 30.9.2014	3. Quartal 2014	1.1. - 30.9.2014	3. Quartal 2013
Konzernergebnis nach Minderheitenanteilen (T-EUR)	-3.933	-1.450	535	151
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	9.525.999	9.525.999
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (EUR)	-0,41	-0,15	0,06	0,02
Verwässertes Ergebnis je Aktie (EUR)	-0,41	-0,15	0,06	0,02

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

3 Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung

Im Cashflow aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit sind enthalten:

	1.1. - 30.9.2014 T-EUR	1.1. - 30.9.2013 T-EUR
Erhaltene Zinszahlungen	74	20
Geleistete Zinszahlungen	-1.941	-3.937
Geleistete (-), erstattete (+) Ertragsteuerzahlungen	-52	-89

Der Ausweis der Ertragsteuerzahlungen erfolgt saldiert.

Der Cashflow aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit ergibt sich im Wesentlichen aus dem Ergebnis der gesunkenen Umsatzerlöse und den Veräußerungs- und Verwaltungskosten.

Die Einzahlungen aus dem Verkauf des Objekts „Zeilgalerie“ sind in dem Cashflow aus der Investitionstätigkeit des Unternehmens in Höhe von T-EUR 69.125 dargestellt. Die Verwendung der Zuflüsse zeigt sich in der Entwicklung des Cashflows aus der Finanzierungstätigkeit. Hier wurden brutto T-EUR 46.193 Bankverbindlichkeiten getilgt. In Höhe von 7 Mio. EUR wurden Bankdarlehen neu aufgenommen.

Im dritten Quartal hat der Konzern T-EUR 19.998 freie Liquidität in verschiedene Wertpapiere angelegt, um kurz- und mittelfristig Erträge zu erzielen. Dieser Vorgang ist gemäß IAS 7.15 dem Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit zugeordnet.

Die Einzahlungen aus dem Verkauf der Anteile an der IFM Property Project Zimmerstraße GmbH sind in dem Cashflow aus der Investitionstätigkeit des Unternehmens in Höhe von T-EUR 24.000 dargestellt. In Höhe von T-EUR 2 wurden Kassenbestände der Minderheiten an den Konzern zurückgeführt.

Die Auszahlungen für Investitionen in IAS 40 Immobilien beinhalten den Erwerb des Objekts „U 22“, Frankfurt, in Höhe von insgesamt T-EUR 12.081.

4 Besondere Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nachdem der Vorstand am 14. Juli 2014 beschlossen hatte, 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, erfolgte nun am 27. Oktober 2014 der erste Handelstag im General Standard.

Am 19. August 2014 hatte der Vorstand zudem beschlossen, 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. Ziel dieser Maßnahmen ist es, die damit verbundenen Kostensenkungspotenziale zu erschließen. Dieser Übergang ist bisher noch nicht erfolgt.

5 Segmentberichterstattung

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

6 Aufsichtsrat und Vorstand

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 30. September 2014 aus folgenden Mitgliedern:

- ▶ Herr 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

Vorstand

Der Vorstand der IFM AG besteht zum 30. September 2014 aus folgenden Mitgliedern:

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

7 Transaktionen mit nahe stehenden Personen und Unternehmen

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

8 Deutscher Corporate Governance Kodex

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

Heidelberg, den 20. November 2014

Der Vorstand

Volker de Boer

Jekaterina Schörling

Thomas Schulze Wischeler

Erklärung der gesetzlichen Vertreter

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

Heidelberg, den 20. November 2014

Der Vorstand

Volker de Boer

Jekaterina Schörling

Thomas Schulze Wischeler



Anlage zum Konzern-
Zwischenabschluss

Anlage 1 zum Konzern-Zwischenabschluss der IFM Immobilien AG

Entwicklung des Konzernanlagevermögens zum 30.09.2014

	Anschaffungs- / Herstellungskosten				Stand 30.09.2014 T-EUR
	Stand 01.01.2014 T-EUR	Zugänge T-EUR	Abgänge T-EUR	Umbuchungen T-EUR	
	I. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	134.398	16.687	0	
II. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.546	62	205	1	1.404
III. Geschäfts- oder Firmenwert	389	0	0	0	389
IV. Sonstige immaterielle Vermögenswerte	585	71	77	0	579
V. Geleistete Anzahlungen	1.963	26	0	-1.963	26
	138.881	16.846	282	0	155.445

Entwicklung des Konzernanlagevermögens zum 30.09.2013

	Anschaffungs- / Herstellungskosten				Stand 30.09.2013 T-EUR
	Stand 01.01.2013 T-EUR	Zugänge T-EUR	Abgänge T-EUR	Umgliederung nach IFRS 5 und Abgänge T-EUR	
	I. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	224.526	986	0	
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

Anlage 1 zum Konzern-Zwischenabschluss der IFM Immobilien AG

Entwicklung des Konzernanlagevermögens zum 30.09.2014

Abschreibungen			Änderungen der beizulegenden Zeitwerte IAS 40					Buchwerte		
Stand 01.01.2014	Zugänge	Abgänge	Stand 30.09.2014	Stand 01.01.2014	Zugänge	Abgänge	Umgliederung nach IFRS 5 und Abgänge	Stand 30.09.2014	Stand 30.09.2014	Stand 31.12.2013
T-EUR	T-EUR	T-EUR	T-EUR	T-EUR	T-EUR	T-EUR	TEUR	T-EUR	T-EUR	T-EUR
0	0	0	0	16.302	201	0	0	16.503	169.550	150.700
946	119	107	958	0	0	0	0	0	446	600
389	0	0	389	0	0	0	0	0	0	0
463	44	73	434	0	0	0	0	0	145	122
0	0	0	0	0	0	0	0	0	26	1.963
1.798	163	180	1.781	16.302	201	0	0	16.503	170.167	153.385

Entwicklung des Konzernanlagevermögens zum 30.09.2013

Abschreibungen			Änderungen der beizulegenden Zeitwerte IAS 40					Buchwerte		
Stand 01.01.2013	Zugänge	Abgänge	Stand 30.09.2013	Stand 01.01.2013	Zugänge	Abgänge	Umgliederung nach IFRS 5 und Abgänge	Stand 30.09.2013	Stand 30.09.2013	Stand 31.12.2012
T-EUR	T-EUR	T-EUR	T-EUR	T-EUR	T-EUR	T-EUR	TEUR	T-EUR	T-EUR	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

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 2014
Veröffentlichung Halbjahreszahlen 2014

April 2015
August 2015