



Halbjahr

2015

Zwischenbericht

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre, sehr geehrte Damen und Herren,

erstmals seit dem Börsengang vor neun Jahren legt unser Unternehmen zum Halbjahr nur einen knappen Zwischenbericht vor. Der Grund liegt darin, dass wir das Börsensegment gewechselt haben und unsere Aktie seit März 2015 im Entry Standard notiert wird. Dieser Bericht wird auf der Homepage der IFM Immobilien AG veröffentlicht und der Deutschen Börse AG übermittelt. Er enthält einen kurzen Lagebericht. Anders als der Geschäftsbericht mit dem Jahresabschluss wird der Zwischenbericht nicht an das Unternehmensregister bzw. den Bundesanzeiger übermittelt.

Die IFM Immobilien AG hat das 1. Halbjahr des Geschäftsjahres 2015 mit einem Verlust von TEUR 1.554 beendet. Im Vorjahr war in der AG noch ein Gewinn von TEUR 3.189 verbucht worden. Der AG-Abschluss war zum 1. Halbjahr 2014 nicht veröffentlicht worden, da die Gesellschaft seinerzeit noch zum Prime Standard zählte und einen IFRS-Abschluss für den Konzern veröffentlicht hatte. Erstmals für den Stichtag 31.12.2014 war von uns dann Anfang April ein Jahresabschluss nach HGB für die AG veröffentlicht worden. Die IFM Immobilien AG hat sich während des ersten Halbjahres operativ stabil weiterentwickelt.

Wir haben wesentliche Vorleistungen für die Realisierung unseres Vorzeigeprojektes, das „Kureck“ (www.kureck.com), erbracht. Das Projekt umfasst unter anderem ein Wohn-Hochhaus und eine wohl dosierte Villenbebauung auf dem Grundstück und verfügt so über beträchtliche Wertsteigerungspotenziale, insbesondere im wohnwirtschaftlichen Bereich, welche die IFM Immobilien AG in den nächsten Jahren heben will. Um dies erreichen zu können, wurde im letzten Halbjahr ein entsprechendes Projektteam aufgestellt und erforderliche Strukturen installiert. Die IFM Immobilien AG versteht sich als Investor und Projektentwickler insbesondere von gewerblichen Immobilien mit den Schwerpunkten Büro- und innerstädtische Einzelhandelsnutzung. Unser Projekt „Kureck“ in Wiesbaden wird aufgrund der stark nachgefragten zentralen Lage auch wohnwirtschaftliche Nutzungen ausweisen. Die Erweiterung des Fokus auf wohnwirtschaftliche Entwicklungen wird zudem die Realisierung zusätzlicher Wertsteigerungspotenziale ermöglichen. Dies entspricht vollumfänglich unserem bewährten Ansatz, bestehende Liegenschaften zu revitalisieren, wenn sie sich durch ein besonders attraktives Chance-Risiko-Potenzial auszeichnen. Auf diese Weise schaffen wir bleibende Werte. Denn Sie wissen: Jede Liegenschaft des Portfolios ist in ihrem Segment ein Premium-Produkt.

Heidelberg, im August 2015

Volker de Boer
Vorsitzender des Vorstands

Geschäftsentwicklung

Im Mittelpunkt unserer Geschäftstätigkeit im ersten Halbjahr 2015 stand die Entwicklung unseres Projekts „Kureck“ in Wiesbaden. Für die Bebauung dieses Areals, das über eine projektierte Mietfläche von über 40.000 Quadratmetern verfügt, erhielten wir im Mai von der pbb Deutsche Pfandbriefbank eine Finanzierungszusage über TEUR 58.000. Mit diesen Mitteln wird in einer ersten Projektphase ein Bürogebäude mit 10.700 Quadratmetern Fläche und einer Tiefgarage mit 120 Stellplätzen errichtet, bestehend aus zwei sanierten und einem Neubaugebäudeteil. Im März wurde die IFM Immobilien AG Gesamtrechtsnachfolger der IFM Property Project Wiesbaden GmbH & Co. KG. Das erfolgte gemäß § 738 BGB aufgrund des Ausscheidens eines Gesellschafters. Bei den mit der Entwicklung des Projekts „Kureck“ befassten Kapitalgesellschaften ist die IFM Immobilien AG nunmehr Alleingesellschafter. Im Mai hat uns die THF AS mit Sitz in Oslo/Norwegen darüber informiert, dass sie eine qualifizierte Mehrheitsbeteiligung an der Gesellschaft erworben hat. Der THF AS gehören nach dem Vollzug der entsprechenden (außerbörslichen) Kauf- und Übertragungsverträge jetzt ca. 93,18% der Aktien an der Gesellschaft.

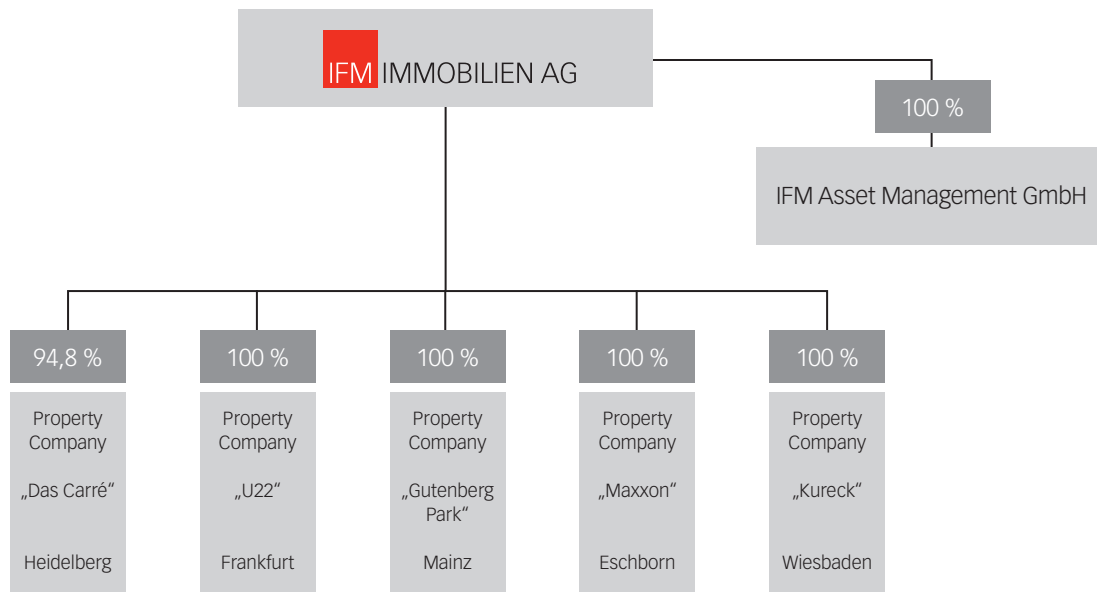
Wirtschaftliches Umfeld

Die deutsche Volkswirtschaft ist im ersten Halbjahr 2015 mäßig gewachsen. Im ersten Quartal wurde ein BIP-Wachstum von 0,3% im Vergleich zum Vorquartal erzielt (gegenüber dem Vorjahresquartal um 1,1%) und im zweiten Quartal um 0,4% (gegenüber Q2 des Vorjahrs +1,6%). Der ifo-Geschäftsklimaindex ist im Juli auf 108,0 Punkte gestiegen und erreichte damit abermals ein sehr hohes Niveau. Die Inflationsgefahren bleiben gering. Das Wirtschaftsministerium geht von einer Jahresteuersatzrate um 0,5% aus. Im Juli betrug sie (im Jahresvergleich) nur +0,2% nach +0,3% im Juni.

Projektentwickler wie die IFM Immobilien AG, die auf Fremdkapital angewiesen sind, fanden trotz einiger Zinsschwankungen im zweiten Quartal weiterhin sehr günstige Finanzierungsbedingungen vor. Gewerbeimmobilien an attraktiven Standorten sind nach wie vor begehrte Investitionsobjekte in- und ausländischer Investoren, da die von den Notenbanken bewusst hoch gehaltene Liquidität für einen Mangel an Investitionsalternativen sorgt. An diesen insgesamt guten Rahmenbedingungen haben auch die im zweiten Quartal – als Ausfluss der Griechenlandkrise – zu beobachtenden zeitweiligen Marktverwerfungen nichts ändern können.

Vereinfachte Konzernstruktur der IFM Immobilien AG

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



Als Konzernobergesellschaft ist die IFM AG für die strategische Steuerung des Konzerns zuständig. Sie erwirbt vorwiegend Beteiligungen an Gesellschaften, die über Immobilienbesitz verfügen bzw. die als Projektgesellschaften für einzelne Immobilienprojekte vorgesehen sind. Die Geschäftsführung der IFM-Konzerngesellschaften nimmt einheitlich der Vorstand des Mutterunternehmens im Rahmen der Steuerung der Geschäfts- und Finanzpolitik wahr. Die Immobilien im Portfolio werden in der Regel durch einzelne Projektgesellschaften gehalten, die Tochtergesellschaften der IFM AG sind. Die Finanzierung erfolgt teils über von der IFM Immobilien AG zur Verfügung gestelltes Eigenkapital und teils über langfristige Fremdmittel, die von Kreditinstituten zur Verfügung gestellt werden.

Das operative Geschäft wird im Konzern von der IFM Asset Management GmbH, einer 100-prozentigen Tochtergesellschaft der IFM Immobilien AG, wahrgenommen. Zu ihren Aufgaben gehören daher vor allem die kaufmännische und übergeordnete Projektsteuerung, das Immobilienmarketing, das Vermietungsmanagement sowie die Liegenschaftsverwaltungen, wobei die entsprechenden Leistungen zum Teil gemeinsam mit der IFM Immobilien AG erbracht werden.

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

Durch das Outsourcing dieser Bereiche sind schlanke Strukturen und eine hohe Flexibilität und Effizienz im Konzern gewährleistet.

Allgemeines

Unser Geschäftsmodell beruht auf drei ausgeprägten Kernkompetenzen:

I. Redevelopment

Diese Phase umfasst die gesamten baulichen Maßnahmen, die zur vollständigen Kernsanierung der bestehenden Gebäudestruktur nötig sind. Um den Mietern maximale Freiheit bei der Aufteilung ihrer Flächen zu bieten, wird die gesamte Struktur der Immobilie optimiert. Bei der Umsetzung kombinieren wir attraktives Design mit höchsten Qualitätsstandards und einem nachhaltigen Gebäudekonzept. Das Ergebnis derart komplexer Umgestaltungen sind Premium-Objekte in Top-Lagen, die Neubauten in nichts nachstehen.

II. Restructuring

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

III. Repositioning

Da mit Bestandsimmobilien häufig ein ungünstiges Image verknüpft ist, hat das Repositioning einen sehr hohen Stellenwert für die Vermarktung. Innovative Vermietungskonzepte sorgen dafür, dass jedes der realisierten Objekte von der Öffentlichkeit neu wahrgenommen wird. Durch die positive Neubesetzung wird erreicht, dass vorhandene Mieter sich mit dem Objekt stärker identifizieren und potenzielle Neumieter leichter zu gewinnen sind. Chancen identifizieren bedeutet hier, Wertsteigerungspotenzial zu erschließen.

Hervorragende Lage, aber unbefriedigender Gebäudezustand – ein derartiger Status ist ein Indiz für ungenutzte wirtschaftliche Möglichkeiten. Bei solchen Liegenschaften lassen sich mit geeigneten Revitalisierungsmaßnahmen oft erhebliche Wertsteigerungen realisieren. Die Beseitigung von Investitionsstaus und die Optimierung von Mieterstrukturen schaffen beste Voraussetzungen für nachhaltig hohe Renditen aus Investitionen in den Bestand. Dazu bedarf es jedoch fundierter Kenntnisse des jeweiligen Marktes sowie fachlicher Expertise auf dem Gebiet der Revitalisierung von Immobilien.

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

Immobilien Portfolio

Die IFM Immobilien AG hat in den vergangenen Jahren ein ertragsstarkes und werthaltiges Portfolio gewerblich genutzter Immobilien aufgebaut. Der Schwerpunkt liegt dabei auf Büro-Liegenschaften sowie innerstädtischen Einzelhandelsimmobilien. Durch Entwicklungsmaßnahmen, die den Kern der Aktivitäten von IFM bilden, wurden bei einer Reihe dieser Liegenschaften Wertsteigerungen erzielt und zum Teil bereits durch Veräußerung der entsprechenden Objekte realisiert. IFM fokussiert sich ausschließlich auf Investitionen in sehr guten Lagen. Dies schließt sowohl eine überdurchschnittliche Lagequalität des Mikrostandortes im Vergleich zu den umliegenden Teilmärkten als auch die Zugehörigkeit des Standortes zu einer wirtschaftlich und demografisch wachstumsstarken Region ein. Der geografische Schwerpunkt der Aktivitäten von IFM liegt in Frankfurt am Main; darüber hinaus umfasst das Portfolio aktuell auch Immobilien im Rhein-Main-Gebiet und in der Metropolregion Rhein-Neckar.

Das Management fokussiert sich bei weiteren Investitionen insbesondere auf hochwertige City-Lagen in Frankfurt und beobachtet darüber hinaus die Entwicklungen in Metropolen wie beispielsweise München oder Hamburg, die zu den Top-Büromärkten Deutschlands zählen.

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

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

Portfolio

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

IFM Standorte



maxxon ESCHBORN

Maxxon



Unweit der Mainmetropole Frankfurt ist der Businesspark „Maxxon“ verkehrsgünstig in Eschborn-Süd gelegen. Auf einem Grundstück befinden sich drei Bürogebäude mit einer Gesamtmietfläche von rund 26.000 Quadratmetern. Durch die Revitalisierung zweier Häuser von 2009 bis 2010 sind die derzeit hochwertigsten Büroflächen am Standort entstanden. Das Objekt wurde 2012 mit dem „LEED Gold“ Zertifikat ausgezeichnet. Zu den heutigen Mietern zählen unter anderem „Verbatim“, „McCain GmbH“, „DEHAG Hotel Services AG“, „Sixt European Holding“, „Manpower GmbH & Co. KG“ und die „Deutsche Touring GmbH“.

Allgemeine Daten

Status Quo	Asset im Bestand
Vermietungsstand	95 %
Jahresnettokaltmiete	3,7 Mio. Euro
Nutzungsart	Büro
Fläche	26.015m ²
Internet	www.maxxon-eschborn.de

Kureck



KURECK

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

Nach Plänen des international renommierten Architekten Max Dudler, der den Masterplan für das Projekt entwickelt hat, sollen dort in den nächsten Jahren die Bestandsgebäude revitalisiert und um Neubauten ergänzt werden. Die geplante Mischnutzung aus Wohnen, Arbeiten, Gastronomie und Einzelhandel wird zu einer deutlichen Belebung des bisher rein gewerblich genutzten Areals führen. IFM konnte zum Ende des Geschäftsjahres 2014 einen Mietvertrag mit dem Land Hessen über 10.000 m² über eine Laufzeit von 20 Jahren abschließen.

Allgemeine Daten

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



Das Carré



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

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

Allgemeine Daten

Status Quo	Asset im Bestand
Nutzungsart	innerstädtischer Einzelhandel, Gastronomie, Wohnen, Fitness / Wellness und Büro
Vermietungsstand	95%
Jahresnettokaltmiete	2,2 Mio. Euro
Fläche	13.634 m ²
Internet	www.dascarre.de

GutenbergPark



Allgemeine Daten

Status Quo	Asset im Bestand
Nutzungsart	Gewerbe, Gastronomie
Vermietungsstand	90%
Jahresnettokaltmiete	2,0 Mio. Euro
Fläche	25.289 m ²
Internet	www.gutenbergpark.de

GutenbergPark MAINZ

Der großzügige Gewerbepark „GutenbergPark“ befindet sich in Mainz-Hechtsheim, einem wirtschaftlich dynamischen Gewerbestandort in der Nähe der Mainzer Innenstadt. IFM übernahm die ehemalige Produktionsstätte der Gutenberg-Druckerei im Jahr 2006 und konnte seitdem den Vermietungsstand von ehemals 15% auf knapp 81% erhöhen.

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

Ulmenstraße 22



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

Allgemeine Daten

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

Finanz- und Vermögenslage

Die Bilanzsumme der IFM Immobilien AG ist im ersten Halbjahr auf TEUR 119.632 (TEUR 114.672) angewachsen. Der Zugang bei den Sachanlagen resultiert aus der Übernahme des Grundstücks aus der Bilanz der IFM Property Project Wiesbaden GmbH & Co. KG, in Höhe von TEUR 2.410 im Rahmen der Anwachsung ihrer Vermögenswerte auf die IFM AG. Nach wie vor operiert die IFM Immobilien AG von der Basis einer starken Bilanz. Unsere wichtigsten Vermögenswerte des Anlagevermögens sind neben Grundstücken und Bauten vor allem Finanzanlagen in Höhe von TEUR 52.360 in verbundenen Unternehmen, die ihrerseits über Immobilieneigentum verfügen. Dem Zugang bei den Finanzanlagen in Höhe von TEUR 30.753 liegt ebenfalls die Übernahme der Beteiligungswerte aus der Bilanz der IFM Property Project Wiesbaden GmbH & Co. KG, Heidelberg, im Rahmen der Anwachsung auf die IFM Immobilien AG zu Grunde. Das Umlaufvermögen wird geprägt von TEUR 42.157 Forderungen gegen verbundene Unternehmen und TEUR 17.208 Liquidität. Die Liquidität ersten Grades erreichte hervorragende 58%.

Die außerordentlich gute Eigenkapitalausstattung der IFM Immobilien AG hat sich durch das negative Geschäftsergebnis der ersten sechs Monate in Höhe von TEUR 1.554 und die Ausschüttung der Dividende (TEUR 1.524) kaum vermindert. Es betrug am 30. Juni TEUR 88.387 im Vergleich zu TEUR 91.466 zum 31. Dezember. Die Passivseite wird daher weiterhin vom Eigenkapital dominiert. Die Eigenkapitalquote betrug zum 30. Juni sehr gute 73,9%. Verbindlichkeiten bestehen hauptsächlich gegenüber verbundenen Unternehmen (TEUR 16.398), zu einem kleineren Teil bei Banken (TEUR 12.000). Auch dieser Anstieg resultiert aus der Übernahme der Verbindlichkeiten im Rahmen der Anwachsung der IFM Property Project Wiesbaden GmbH & Co. KG.

Ergebnis

Im ersten Halbjahr 2015 haben wir die Vermietungsquoten in unseren vier Bestandsobjekten in Frankfurt, Heidelberg, Mainz und Eschborn weiter optimiert. Mit TEUR 2.297 fielen die Umsatzerlöse deutlich höher aus als im Vorjahr (TEUR 815). Das beruht auch auf der jetzt unmittelbar durch uns erfolgenden Abwicklung der Geschäftstätigkeit für die im Rahmen der Anwachsung übernommenen „Kureck“-Gesellschaft IFM Property Project Wiesbaden GmbH & Co. KG. Die Zinsaufwendungen sind wegen der rückläufigen Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen um etwa ein Drittel auf TEUR 416 zurückgegangen. Die Reduzierung der sonstigen betrieblichen Erträge resultiert daraus, dass im Vorjahr mit dem Ertrag aus dem Verkauf der Anteile an dem Tochterunternehmen IFM PP Zimmerstraße GmbH in Höhe von TEUR 5.676 ein Sondereffekt verzeichnet worden war. Belastet wurde das Halbjahresergebnis von den auf TEUR 100 gestiegenen Abschreibungen und der Verlustübernahme der IFM Asset Management GmbH in Höhe von TEUR 158. Besonders ins Gewicht fielen die auf TEUR 3.069 gestiegenen Sonstigen Betrieblichen Aufwendungen. Hier schlugen vor allem die Aufwendungen aus der Übernahme des Geschäftsbetriebs der IFM Property Project Wiesbaden GmbH & Co. KG mit TEUR 1.510 zu Buche. Die IFM Immobilien AG weist demnach zum Halbjahr einen Verlust von TEUR 1.554 aus (Vorjahresgewinn TEUR 3.189).

Ausblick

Wir gehen davon aus, auch im laufenden Geschäftsjahr einen Ertrag aus dem Verkauf eines Objekts zu erzielen, sei es als Verkauf von Anteilen im Rahmen eines Share Deals oder als Verkauf einer kompletten Immobilie als Asset Deal. Ein solcher Veräußerungserfolg könnte zu einem deutlichen Liquiditätszufluss und darüber hinaus zu einem positiven Beteiligungsergebnis führen. Zudem hängt unser wirtschaftlicher Erfolg auch stark von Faktoren ab, die wir nicht beeinflussen können, seien es die Zinsentwicklung, die Nachfrage nach Gewerbeimmobilien und die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen.

Heidelberg, den 25. August 2015

Der Vorstand

Volker de Boer (Vorsitzender)

Jekaterina Schörling

Thomas Schulze Wischeler



Zwischenbericht

Zwischenbericht der IFM Immobilien AG

Bilanz der IFM Immobilien AG zum 30. Juni 2015

Aktiva	30.06.2015 EUR	30.06.2015 EUR	31.12.2014 EUR
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		346.382,02	163.654,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	2.406.933,20		0,00
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	181.016,70		158.446,13
		2.587.949,90	158.446,13
III. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen		52.359.928,75	32.936.833,59
B. Umlaufvermögen			
I. Vorräte			
1. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	927,41		0,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	115.056,04		81.472,14
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen - davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 0,00 (EUR 0,00)	42.157.629,80		48.829.667,35
3. Sonstige Vermögensgegenstände - davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 10.600,00 (EUR 10.600,00)	4.755.049,33		4.470.258,57
		47.027.735,17	53.381.398,06
III. Wertpapiere			
1. sonstige Wertpapiere		13.221.434,62	22.323.477,19
IV. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		3.987.331,09	5.661.298,12
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
		100.797,98	46.965,98
		119.632.486,94	114.672.073,07

Zwischenbericht der IFM Immobilien AG

Bilanz der IFM Immobilien AG zum 30. Juni 2015

Passiva	30.06.2015 EUR	30.06.2015 EUR	31.12.2014 EUR
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital	38.025.999,00		38.025.999,00
II. Kapitalrücklage	38.846.876,39		38.846.876,39
III. Bilanzgewinn	11.514.916,58		14.592.711,37
		88.387.091,97	91.465.586,76
B. Rückstellungen			
1. sonstige Rückstellungen		1.805.683,13	1.731.762,33
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	12.000.056,04		4,94
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 12.000.056,04 (EUR 4,94)			
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	854.630,24		106.183,51
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 854.630,24 (EUR 106.183,51)			
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	16.398.354,68		21.197.454,10
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 16.398.354,68 (EUR 21.197.454,10)			
4. sonstige Verbindlichkeiten	184.093,38		163.511,43
- davon aus Steuern EUR 40.366,57 (EUR 17.462,13)			
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 737,96 (EUR 720,90)			
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 184.093,38 (EUR 163.511,43)			
		29.437.134,34	21.467.153,98
D. Rechnungsabgrenzungsposten		1.877,50	7.570,00
		119.632.486,94	114.672.073,07

Zwischenbericht der IFM Immobilien AG

Gewinn- und Verlustrechnung der IFM Immobilien AG zum 30. Juni 2015

	01.01.2015 - 30.06.2015 EUR	01.01.2015 - 30.06.2015 EUR	01.01.2014 - 30.06.2014 EUR
1. Umsatzerlöse		2.297.480,47	815.105,78
2. sonstige betriebliche Erträge		88.983,05	5.715.230,10
3. Materialaufwand Aufwendungen für bezogene Leistungen		442.662,37	346.713,91
4. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	404.947,77		324.486,83
b) soziale Abgaben	20.121,37		10.551,17
		425.069,14	335.038,00
5. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		100.230,49	32.064,89
6. sonstige betriebliche Aufwendungen		3.068.859,10	2.678.878,85
7. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		702.766,41	886.489,81
- davon aus verbundenen Unternehmen EUR 663.519,57 (EUR 822.801,90)			
8. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens		31.720,93	0,00
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		416.793,87	614.810,86
- davon an verbundene Unternehmen EUR 298.005,41 (EUR 584,823.09)			
- davon Zinsaufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen EUR 32.600,00 (EUR 14.000,00)			
10. Aufwendungen aus Verlustübernahme		157.659,98	219.471,96
11. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		-1.553.765,95	3.189.847,22
12. sonstige Steuern		131,00	605,67
13. Jahresfehlbetrag (Vorjahr: Jahresüberschuss)		-1.553.634,95	3.189.241,55
14. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		13.068.551,53	0,00
15. Bilanzgewinn		11.514.916,58	3.189.241,55

Zwischenbericht der IFM Immobilien AG

Brutto-Anlagenspiegel zum 30. Juni 2015

	Anschaffungs- Herstellungs- kosten 31.12.2014 Euro	Zugänge Euro	Abgänge Euro	Umbuchungen Euro	Anschaffungs- Herstellungs- kosten 30.06.2015 Euro
Anlagevermögen					
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	204.684,11	261.691,14	0,00	0,00	466.375,25
Immaterielle Vermögensgegenstände	204.684,11	261.691,14	0,00	0,00	466.375,25
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	0,00	2.410.000,00	0,00	0,00	2.410.000,00
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	513.146,36	40.771,14	0,00	0,00	553.917,50
Sachanlagen	513.146,36	2.450.771,14	0,00	0,00	2.963.917,50
III. Finanzanlagen					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	43.133.967,87	30.873.096,16	14.500.000,00	0,00	59.507.064,03
Finanzanlagen	43.133.967,87	30.873.096,16	14.500.000,00	0,00	59.507.064,03
Anlagevermögen	43.851.798,34	33.585.558,44	14.500.000,00	0,00	62.937.356,78

Zwischenbericht der IFM Immobilien AG

Brutto-Anlagenpiegel zum 30. Juni 2015

kumulierte Abschreibungen 31/12/2014 Euro	Abschreibungen Geschäftsjahr Euro	Abgänge Euro	Umbuchungen Euro	kumulierte Abschreibungen 30/06/2015 Euro	Buchwert 30/06/2015 Euro	Buchwert 31/12/2014 Euro
41.030,11	78.963,12	0,00	0,00	119.993,23	346.382,02	163.654,00
41.030,11	78.963,12	0,00	0,00	119.993,23	346.382,02	163.654,00
0,00	3.066,80	0,00	0,00	3.066,80	2.406.933,20	0,00
354.700,23	18.200,57	0,00	0,00	372.900,80	181.016,70	158.446,13
354.700,23	21.267,37	0,00	0,00	375.967,60	2.587.949,90	158.446,13
10.197.134,28	0,00	3.049.999,00	0,00	7.147.135,28	52.359.928,75	32.936.833,59
10.197.134,28	0,00	3.049.999,00	0,00	7.147.135,28	52.359.928,75	32.936.833,59
10.592.864,62	100.230,49	3.049.999,00	0,00	7.643.096,11	55.294.260,67	33.258.933,72

	01.01. - 30.06.2015
Kapitalflussrechnung	T-EUR
1. Jahresfehlbetrag	-1.554
2. + Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	100
3. +/- Sonstige zahlungsunwirksame Erträge / Aufwendungen	146
4. +/- Gewinn/Verlust aus Verkäufen von Finanzanlagen und Gegenständen des Sachanlagevermögens	0
5. +/- Zunahme / Abnahme der Forderungen aus Leistungen, Forderungen gegen verbundene Unternehmen sowie anderer Aktiva	2.184
6. +/- Abnahme / Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen sowie anderer Passiva	-651
7. +/- Abnahme / Zunahme der Rückstellungen	52
8. = Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit (Summe aus 1 bis 7)	277
9. - Auszahlungen für Investitionen in die Finanzanlagen	0
10. - Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und geleistete Anzahlungen	-303
11. + Einzahlungen aus Tilgungen von Darlehensforderungen an Tochtergesellschaften	0
12. - Auszahlungen aus der Gewährung von Darlehensforderungen an Tochtergesellschaften	-5.600
13. + Einzahlungen aus dem Verkauf von Wertpapieren	10.000
14. = Cashflow aus der Investitionstätigkeit (Summe aus 9 bis 13)	4.097
15. - Auszahlungen von Dividenden an Gesellschafter	-1.524
16. + Einzahlungen aus der Aufnahme von Darlehensverbindlichkeiten Tochtergesellschaften	2.100
17. - Auszahlungen für die Tilgung von Darlehensverbindlichkeiten gegenüber Tochtergesellschaften	-7.500
18. - Sonstige Auszahlungen aus der Finanzierungstätigkeit	0
19. = Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit (Summe aus 15 bis 18)	-6.924
20. Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds (Summe aus Pos. 8, 14, 19)	-2.550
21. + Sonstige Veränderungen des Finanzmittelfonds	876
22. + Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	5.661
23. = Finanzmittelfonds am Ende der Periode (Summe aus Pos. 20 bis 22)	3.987

Zwischenbericht der IFM Immobilien AG

Eigenkapitalspiegel für die Zeit vom 1. Januar bis 30. Juni 2015

	Gezeichnetes Kapital T-EUR	Kapitalrücklage T-EUR	Gewinn-/ Verlustvortrag T-EUR	Eigenkapital Gesamt T-EUR
Stand 1. Januar 2014	9.526	67.347	0,00	76.873
Jahresüberschuss			14.593	14.593
Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln	28.500	-28.500		0,00
Stand 31. Dezember 2014	38.026	38.847	14.593	91.466
Stand 1. Januar 2015	38.026	38.847	14.593	91.466
Halbjahresfehlbetrag			-1.554	-1.554
Auszahlung Dividende			-1.524	-1.524
Stand 30. Juni 2015	38.026	38.847	11.515	88.388

1. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung der IFM Immobilien AG (nachfolgend: IFM AG) zum 30. Juni 2015 ist nach den Vorschriften des HGB und des AktG sowie den einschlägigen Vorschriften der Satzung aufgestellt. Es wurden dieselben Bilanzierungs- und Bewertungsvorschriften wie zum 31. Dezember 2014 angewendet. Die Zahlen des vorliegenden Zwischenabschlusses sind auf Grund der Anwachsung der IFM Property Project Wiesbaden GmbH & Co. KG nicht mit den Zahlen der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung zum 31. Dezember 2014 bzw. zum 30. Juni 2014 vergleichbar.

Für die Zwischenberichterstattung zum 30. Juni 2015 werden an dieser Stelle nur Angaben zu den wesentlichen Veränderungen der Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung im ersten Halbjahr gemacht.

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

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

Der Halbjahresabschluss enthält nach Ansicht der Gesellschaft alle erforderlichen Aussagen, die für ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Finanz-, Vermögens- und Ertragslage zum Zwischenbericht erforderlich sind.

Der vorliegende Halbjahresabschluss und Zwischenlagebericht wurde weder geprüft noch einer prüferischen Durchsicht unterzogen.

2. Erläuterungen zur Bilanz

(1) Anlagevermögen:

Die Zusammensetzung und Entwicklung des Anlagevermögens ist im beigefügten Anlagespiegel dargestellt. Der Zugang resultiert aus der Übernahme des Grundstücks aus der Bilanz der IFM Property Project Wiesbaden GmbH & Co. KG, in Höhe von TEUR 2.410 im Rahmen der Anwachsung ihrer Vermögenswerte auf die IFM AG. Die Anwachsung erfolgt zum allgemeinen Anschaffungskostenprinzip unter zu Grunde Legung der Zeitwerte der untergehenden Anteile.

Mit Auflösungsbeschluss vom 12. März 2015 und dem Ausscheiden des Komplementärs, der IFM Property Project IX GmbH, erfolgte die Anwachsung der IFM Property Project Wiesbaden GmbH & Co. KG auf die IFM Immobilien AG. Alle Vermögensgegenstände und Schulden der IFM Property Project Wiesbaden GmbH & Co. KG wachen der IFM Immobilien AG als einziger verbliebener Gesellschafterin an.

Finanzanlagen

Die Finanzanlagen betreffen Anteile an verbundenen Unternehmen. Dem Zugang in Höhe von TEUR 30.753 liegt ebenfalls die Übernahme der Beteiligungswerte aus der Bilanz der IFM Property Project Wiesbaden GmbH & Co. KG, Heidelberg, im Rahmen der Anwachsung auf die IFM Immobilien AG zu Grunde. Der Zugangswert bestimmt sich nach den oben erwähnten Grundsätzen. Dem Zugang steht der Abgang der Beteiligung an der IFM Property Project Wiesbaden GmbH & Co. KG, in Höhe des Buchwerts der Beteiligung von TEUR 11.450 gegenüber.

Zwischenbericht der IFM Immobilien AG

Anhang zum Jahresabschluss auf den 30. Juni 2015

Der Anteilsbesitz setzt sich wie folgt zusammen. Für die Gesellschaften enthalten die nachfolgenden Tabellen die Werte zum Stichtag 30. Juni 2015.

a) Unmittelbare Beteiligungen:

Gesellschaft	Beteiligung in %	Eigenkapital in TEUR	Ergebnis in TEUR
IFM Asset Management GmbH, Heidelberg*)	100	1.931	0*
IFM Property Project Frankfurt GmbH & Co. KG, Heidelberg	94,8	-872	-89
IFM Property Project Frankfurt VerwaltungsGmbH, Heidelberg (Komplementär – GmbH der IFM Property Project Frankfurt GmbH & Co. KG, Heidelberg)	100	21	-1
IFM Property Project Ulmenstraße GmbH, Heidelberg	100	585	0
GP Properties GmbH, Heidelberg (Objekt: Das Carré, Heidelberg)	94,8	-779	124
IFM Property Project Mainz GmbH, Heidelberg (Objekt: Gutenberg-Park, Mainz)	100	-755	218
IFM Property Project Eschborn GmbH, Heidelberg (Objekt: Maxxon, Eschborn – Süd)	100	9.087	810
IFM Property Project Ulmenstraße U22 GmbH, Heidelberg (Objekt: Ulmenstraße 22, ab 2014, Frankfurt)	100	-120	5
IFM Property Project Frankfurt-Zeil Holding GmbH & Co. KG, Heidelberg (Gesellschafterin der IFM Property Project Frankfurt-Zeil GmbH, Heidelberg und Gesellschafterin der Sankthorst Concept Store GmbH, Heidelberg)	100	8.722	13
IFM Property Project VIII GmbH, Heidelberg (Komplementär – GmbH der IFM Property Project Frankfurt – Zeil Holding GmbH & Co. KG, Heidelberg; ohne Kapitaleinlage)	100	18	-1
NEWCOM Property GmbH & Co. Joint Venture KG, Heidelberg	90	-156	-4
NEWCOM Property Verwaltungs GmbH, Heidelberg (Komplementär – GmbH der NEWCOM Property GmbH & Co. Joint Venture KG, Heidelberg; ohne Kapitaleinlage)	90	32	0
IFM Property Project IX GmbH, Heidelberg (Komplementär – GmbH der IFM Property Project Wiesbaden GmbH & Co. KG, Heidelberg; ohne Kapitaleinlage; bis 12. März 2015)	100	50	1

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

Mit der Anwachsung ist die IFM Immobilien AG Gesamtrechtsnachfolger der IFM Property Project Wiesbaden GmbH & Co. KG (vgl. § 738 BGB).

Damit ist die IFM AG mit Wirkung zum 12. März 2015 unmittelbar an folgenden Gesellschaften beteiligt, die bisher im Vermögen der IFM Property Project Wiesbaden GmbH & Co. KG, Heidelberg, war, und diese weisen zum 30. Juni 2015 folgendes Eigenkapital und Ergebnis aus:

Zwischenbericht der IFM Immobilien AG

Anhang zum Jahresabschluss auf den 30. Juni 2015

Gesellschaft	Beteiligung in %	Eigenkapital in TEUR	Ergebnis in TEUR
IFM Property Project Adolfsberg GmbH, Heidelberg (Objekt: Kureck, Wiesbaden)	100	2.851	-38
IFM Property Project Hochhaus GmbH, Heidelberg (Objekt: Kureck, Wiesbaden)	100	51	-92
IFM Property Project Sonnenberger Straße 2/2a GmbH, Heidelberg (Objekt: Kureck, Wiesbaden)	100	410	-270
IFM Property Project Sonnenberger Straße 2b GmbH, Heidelberg (Objekt: Kureck, Wiesbaden)	100	830	-154
IFM Property Project Taunusstraße 1 GmbH, Heidelberg (Objekt: Kureck, Wiesbaden)	100	6.086	-33
IFM Property Project Taunusstraße 3 GmbH, Heidelberg (Objekt: Kureck, Wiesbaden)	100	2.744	-27

Weiter wurde beschlossen, dass diese Gesellschaften mit schuld- und steuerrechtlicher Wirkung zum 1. April 2015 gemäß §§ 190 ff. UmwG im Rahmen eines Formwechsels aus Personengesellschaften (GmbH & Co. KG) in Gesellschaften mit beschränkter Haftung umgewandelt werden. Die Eintragungen im Handelsregister sind inzwischen erfolgt.:

b) Mittelbare Beteiligungen:

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

Gesellschaft	Beteiligung in %	Eigenkapital in TEUR	Ergebnis in TEUR
IIFM Property Project Frankfurt-Zeil GmbH, Heidelberg (Objekt: Zeilgalerie, Frankfurt, bis 6. März 2014)	100	7.457	-11

(2) Forderungen gegen verbundene Unternehmen:

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen setzen sich wie folgt zusammen:

	TEUR
Darlehensforderungen	37.877
Sonstige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie sonstige Verrechnungen	-4.281
Summe	42.158

Der Bilanzausweis ist um Einzelwertberichtigungen in Höhe von TEUR 817 gemindert.

(3) Sonstige Wertpapiere:

Die IFM AG legt freie Liquidität kurzfristig und risikoavers in Fonds an. Der Ansatz erfolgt wie im Vorjahr mit den Anschaffungskosten bzw. dem niedrigeren Wert gemäß § 253 Absatz 4 HGB. Die Veränderung resultiert hauptsächlich aus dem Verkauf von Wertpapieren im ersten Halbjahr in Höhe von 10 Mio. EUR. Mit dem Verkaufserlös wurden im Wesentlichen Investitionen bei den Tochterunternehmen finanziert und die Steuerverbindlichkeiten unseres Tochterunternehmens IFM PP Ulmenstraße GmbH aus dem Verkauf Romeo & Julia beglichen.

(4) Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten:

Die Reduzierung der Zahlungsmittel resultiert hauptsächlich aus der Ausschüttung an die Gesellschafter.

(5) Gezeichnetes Kapital und Kapitalrücklage:

Zur Entwicklung des Eigenkapitals wird auf den Eigenkapitalpiegel verwiesen.

In der Hauptversammlung vom 13. Mai 2015 wurde beschlossen, aus dem Bilanzgewinn in Höhe von TEUR 14.593 einen Betrag in Höhe von TEUR 1.524 durch Zahlung einer Dividende in Höhe von EUR 0,16 je dividendenberechtigter Stückaktie auszuschütten.

(6) Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten:

Der Anstieg der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten mit TEUR 12.000 resultiert aus der Übernahme der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten im Rahmen der Anwachsung der IFM Property Project Wiesbaden GmbH & Co. KG.

(7) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen:

Die Erhöhung der Verbindlichkeiten resultiert aus der Übernahme der unmittelbaren Abwicklung der Geschäftstätigkeit für die im Rahmen der Anwachsung übernommenen Wiesbaden-Gesellschaften.

(8) Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen:

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen resultieren aus von Tochtergesellschaften gewährten Darlehen TEUR 14.883 (Vorjahr: TEUR 20.182), aus der bestehenden umsatzsteuerlichen Organschaft mit diesen Unternehmen TEUR 1.267 (Vorjahr: TEUR 1.014) sowie aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Verrechnungen TEUR 249 (Vorjahr: TEUR 1).

3. Gewinn- und Verlustrechnung

(9) Umsatzerlöse

Als Umsatzerlöse werden Erlöse gegenüber verbundenen Unternehmen aus Kostenumlagen und Weiterberechnungen ausgewiesen. Der Anstieg im ersten Halbjahr resultiert aus der Übernahme der unmittelbaren Abwicklung der Geschäftstätigkeit für die im Rahmen der Anwachsung übernommenen Wiesbaden-Gesellschaften. Entsprechend erfolgt auch ein Anstieg bei den Aufwendungen für bezogene Leistungen und den sonstigen betrieblichen Aufwendungen.

(10) Sonstige betriebliche Erträge

Die Reduzierung der sonstigen betrieblichen Erträge resultiert daraus, dass im Vorjahresvergleichszeitraum hier der Ertrag aus dem Verkauf der Anteile an dem Tochterunternehmen IFM PP Zimmerstraße GmbH (TEUR 5.676) ausgewiesen worden war.

(11) Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen

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

(12) Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die Veränderung und die einzelnen Kosten der sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind in der folgenden Tabelle dargestellt.

	01.01. bis 30.6.2015 TEUR	01.01. bis 30.6.2014 TEUR
Raumkosten inklusive Nebenkosten	83	92
Beratungs-, Abschluss- und Prüfungskosten	560	1.220
Marketing, Geschenke und Bewirtungskosten	280	137
Kosten aus der Weiterbelastung von Tochtergesellschaften (Wiesbaden-Gesellschaften)	1.510	221
Bildung von Drohverlustrückstellungen	39	392
Kosten der Hauptversammlung, Aktienbetreuung und des Geschäftsberichts	170	125
Kfz- und Reisekosten	142	102
sonstige Kosten	286	389
Summe	3.069	2.679

(12) Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Die Reduzierung des Zinsaufwands ergibt sich im Wesentlichen aus der Rückführung von Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen.

4. Sonstige Angaben

4.1. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

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

Am 9. Dezember 2013/Nachtrag vom 20. Januar 2014 hat der Vorstand der IFM einen Kaufvertrag zum Erwerb des Objekts „Ulmenstraße 22“ durch die Objektgesellschaft IFM Property Project Ulmenstraße U22 GmbH abgeschlossen. Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte nach Zahlung des Restkaufpreises am 1. März 2014. Der Mietvertrag wurde in diesem Zusammenhang bis zum 31. März 2018 verlängert. Unter Berücksichtigung der Mieterträge sowie der zurückgestellten Beträge beträgt das finanzielle Risiko für 1 Jahr TEUR 165 und für 2 bis 5 Jahre rund TEUR 796.

4.2. Organe der Gesellschaft

4.2.1. Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat besteht zum 30. Juni 2015 aus folgenden Mitgliedern:

- ▶ Herr Kaare M. Krane (Aufsichtsratsvorsitzender), Chief Executive Officer
- ▶ Herr Luca Pesarini (Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender), Diplom-Kaufmann, bis 8. Mai 2015
- ▶ Herr Hans Furuholmen, Investment Director, ab 12. Mai 2015
- ▶ Herr Morten Bergesen, Chief Executive Officer

4.2.2. Vorstand

Der Vorstand der IFM AG besteht unverändert zum 30. Juni 2015 aus folgenden Mitgliedern:

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

4.3. Latente Steuern

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

4.4. Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung

Im Cashflow aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit sind im Berichtszeitraum TEUR 0 gezahlte Steuern, gezahlte Zinsen in Höhe von TEUR 139 und erhaltene Zinsen in Höhe von TEUR 39 enthalten.

Die sonstigen zahlungsunwirksamen Aufwendungen resultieren aus der Verlustübernahme des Ergebnisses der Tochtergesellschaft und auf Wertberichtigungen auf Wertpapiere.

Die Veränderung des Finanzmittelfonds ergibt aus dem Zugang von liquiden Mitteln aus der Anwachsung der IFM Property Project Wiesbaden GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 876. Der Finanzmittelfonds zeigt den Bestand an Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten zum Stichtag und entspricht den liquiden Mitteln.

Heidelberg, den 25. August 2015

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 Zwischenabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der IFM Immobilien AG vermittelt wird, sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung der IFM Immobilien AG im verbleibenden Geschäftsjahr beschrieben sind.

Heidelberg, den 25. August 2015

Der Vorstand

Volker de Boer

Jekaterina Schörling

Thomas Schulze Wischeler

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

IFM IMMOBILIEN AG

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

welcome@ifm.ag
www.ifm.ag

Text:

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

Finanzkalender 2015

Datum	Bezeichnung
31. August 2015	Veröffentlichung Halbjahresbericht H1/2015



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

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

welcome@ifm.ag
www.ifm.ag