

Bericht des Verwaltungsrats der IMW Immobilien SE

Der Verwaltungsrat der IMW Immobilien SE informiert im folgenden Bericht über die Schwerpunkte seiner Tätigkeit im abgelaufenen Geschäftsjahr 2014/2015.

Beratungs- und Überwachungsschwerpunkte

Der Verwaltungsrat nahm im Berichtsjahr 1. April 2014 bis 31. März 2015 die ihm nach Gesetz, Satzung und gemeinsamer Geschäftsordnung für Verwaltungsrat und geschäftsführende Direktoren obliegenden Aufgaben wahr und war in alle Themen, die die Geschäftsentwicklung, finanzielle Lage und strategische Ausrichtung der IMW Immobilien SE und ihres Konzerns betrafen, eingebunden. Er hat die Gesellschaft geleitet, die Grundlinien der Geschäftstätigkeit bestimmt und deren Umsetzung durch die geschäftsführenden Direktoren sorgfältig und regelmäßig überwacht.

Hierzu berichteten die geschäftsführenden Direktoren in Sitzungen sowie durch zusätzliche mündliche und schriftliche Berichte regelmäßig, umfassend und zeitnah über die Geschäftspolitik, alle relevanten Aspekte der Unternehmensplanung und der strategischen Weiterentwicklung. Die Berichte wurden unter Beachtung der Erfordernisse des § 40 SEAG i.V.m. § 90 AktG erstattet. Die geschäftsführenden Direktoren berichteten insbesondere über die wirtschaftliche Lage und Entwicklung der Gesellschaft und des Konzerns einschließlich Risikolage und Risikomanagement, über wesentliche Geschäftsvorfälle, über die Unternehmens- und Ergebnisplanung einschließlich der Zielerreichung bzw. Abweichungen hiervon, über grundsätzliche Fragen der Geschäftspolitik einschließlich der strategischen und organisatorischen Neuausrichtung, Kosten- und Ertragsentwicklung, Liquiditäts- und Finanzplanung sowie Investitionsmaßnahmen.

Auch in Einzelgesprächen standen der Vorsitzende und weitere Mitglieder des Verwaltungsrats den geschäftsführenden Direktoren beratend zur Seite. Auf Wunsch der geschäftsführenden Direktoren hat der Vorsitzende des Verwaltungsrats an einzelnen Direktionssitzungen teilgenommen. Zu einzelnen Punkten forderte der Verwaltungsrat von sich aus Berichte an, die zeitnah, umfassend und ordnungsgemäß erstattet wurden. Aufgrund der Größe des Verwaltungsrats wurden keine Ausschüsse gebildet.

Der Verwaltungsrat hielt im Berichtsjahr fünf Sitzungen ab, die Vorgaben aus Art. 44 Abs. 1 SE-VO wurden eingehalten. Bis auf eine Ausnahme haben alle Mitglieder des Verwaltungsrats jeweils an den entsprechenden Sitzungen teilgenommen.

Für alle zustimmungsbedürftigen Geschäfte lagen dem Verwaltungsrat aussagefähige schriftliche Entscheidungsunterlagen vor. Darüber hinaus wurden eilbedürftige Beschlüsse im schriftlichen Verfahren gefasst. Sofern Gesetze, die Satzung oder die gemeinsame Geschäftsordnung dies vorsahen, hat der Verwaltungsrat nach eigener Prüfung den Berichten und Beschlussvorlagen der geschäftsführenden Direktoren zugestimmt.

Leitungs-, Überwachungs- und Beratungsschwerpunkte, Sitzungen

In seiner Sitzung am 26. Juni 2014 billigte der Verwaltungsrat der IMW Immobilien SE den von den geschäftsführenden Direktoren vorgelegten Jahresabschluss sowie den Konzernabschluss und die Lageberichte für das Geschäftsjahr 2013/2014 sowie die Erklärungen zur Unternehmensführung gemäß § 285 HGB bzw. zum Corporate Governance gemäß § 161 AktG abgegeben. Des Weiteren beschäftigte sich der Verwaltungsrat mit Fragen der Finanzierung und der Liquiditätssteuerung, der Einhaltung der Covenants-Kriterien bei den Darlehen sowie mit dem Kauf und Verkauf von Immobilien. Insbesondere wurden die Aussichten eines erfolgreichen Verkaufs des Portfolios Dukes Court diskutiert. Außerdem ließ sich der Verwaltungsrat über die unmittelbar bevorstehende Ablösung des Darlehens im Portfolio Valbonne 3 unterrichten. Ausführlich wurde auch der Schritt diskutiert, den Widerruf der Zulassung der IMW-Aktien zum regulierten Markt (General Standard) und ihre Einbeziehung in den Open Market (Entry Standard) zu beantragen.

In dieser Sitzung befasste sich der Verwaltungsrat auch mit Fragen der Effizienz der eigenen Arbeit. Hierbei ging es um Verfahrensabläufe im Verwaltungsrat sowie die Anpassungen in der gemeinsamen Geschäftsordnung für Verwaltungsrat und geschäftsführende Direktoren.

Darüber hinaus ließ sich der Verwaltungsrat über den Stand der Vermietungsbemühungen im Portfolio Austerlitz unterrichten. Schließlich wurde die Tagesordnung für ordentliche Hauptversammlung 2014 abgestimmt und die hierfür notwendigen Beschlüsse gefasst.

Im Zuge der Prüfung des Jahresabschlusses bzw. Konzernabschlusses bedurfte es noch einer abschließenden Klärung. Daher kam der Verwaltungsrat am 30. Juni 2014 erneut zu einer Sitzung zusammen, in der die notwendigen Beschlüsse gefasst wurden. Außerdem ließ sich der Verwaltungsrat über die zukünftige Ausrichtung einiger Tochtergesellschaften unterrichten im Hinblick auf den zum Jahresende 2014 zu erwartenden Verlust des Verwaltungs- und Betreuungsauftrags für einen größeren Kunden.

In der Sitzung am 29. September 2014 berichteten die geschäftsführenden Direktoren über den erfolgreichen Verkauf der Liegenschaft Dukes Court. Des Weiteren wurde über den Verkauf und Kauf von Anteilen an der Valbonne Real Estate 3 B.V. berichtet. Der Verwaltungsrat ließ sich weiter über den Stand der beim Bundesgerichtshof anhängige Nichtzulassungsbeschwerde von Aktionären gegen das abweisende Urteil des Kammergerichts bezüglich des Beschlusses der Hauptversammlung 2011 (Zulassung der Abhaltung von Hauptversammlungen in einer Großstadt im EU-Raum) unterrichten. Die am gleichen Tag stattfindende Hauptversammlung wurde vorbereitet und die Amtszeit der geschäftsführenden Direktoren verlängert.

In der Sitzung am 12. Dezember 2014 analysierte der Verwaltungsrat das Halbjahresergebnis und die Erwartungen für das gesamte Geschäftsjahr. Darüber hinaus wurde erläutert, dass die niederländische Tochtergesellschaft Valbonne Real Estate 3 B.V. im Rahmen eines grenzüberschreitenden Formwechsels in eine deutsche GmbH mit Sitz in Berlin überführt werden soll, was zukünftig steuerlich wie verwaltungstechnisch eine enorme Erleichterung bedeutet. Nach eingehender Diskussion wurden die geschäftsführenden Direktoren mit der Umsetzung beauftragt und die entsprechenden Beratungsaufträge gebilligt. Außerdem wurde die Ablehnung des Bundesgerichtshofs, in der Satzung vorzusehen, Hauptversammlungen in Groß-

städten (mehr als 500.000 Einwohner) im EU-Raum abhalten zu dürfen, mit Bedauern zur Kenntnis genommen.

In der Sitzung am 24. Februar 2015 wurde die Unternehmensplanung und die darin enthaltenen Investitionen und Immobiliensanierungsvorhaben für die Jahre 2015 und 2016 ausführlich mit den geschäftsführenden Direktoren beraten und beschlossen. Ausführlich ließ sich der Verwaltungsrat auch über den Wechsel des Börsensegments und die begleitenden Maßnahmen berichten. Zum 23. Februar 2015 wurde die IMW-Aktie im Open Market, Entry Standard der Frankfurter Wertpapierbörse gehandelt.

Da neben ließ sich der Verwaltungsrat über den Stand des grenzüberschreitenden Formwechsels unterrichten, der Anfang März 2015 vollzogen wurde.

Corporate Governance

Der Verwaltungsrat hat intensiv die Umsetzung der Vorgaben und Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex mit den geschäftsführenden Direktoren - insbesondere im Hinblick auf die Strukturen einer SE - beraten. In der Sitzung am 26. Juni 2014 hat der Verwaltungsrat eine aktualisierte Entsprechenserklärung nach § 161 AktG zum Deutschen Corporate Governance Kodex in der Fassung vom 13. Mai 2013 abgegeben und diese den Aktionären auch auf der Homepage unter www.imw-se.de zugänglich gemacht.

Aufgrund des Wechsels in den Entry Standard ist keine Erklärung mehr zum Corporate Governance Kodex gemäß § 161 AktG erforderlich. Der Verwaltungsrat hat daher keine erneute Entsprechenserklärung mehr abgegeben.

Der Verwaltungsrat hat eingehend über die Frage von möglichen Interessenskonflikten beraten und hierbei auch die gleichzeitige Mitgliedschaft von Verwaltungsratsmitgliedern in Gremien mittelbar und unmittelbar beteiligter Aktionäre der Gesellschaft sowie weitere berufliche Tätigkeiten berücksichtigt.

Im Geschäftsjahr 2014/2015 traten folgende Interessenskonflikte auf.

Im Zusammenhang mit der Refinanzierung für Valbonne 3 wurde die ESP Effective Solutions for Practice GmbH, Vögelsen, mit der Beratung beauftragt. Herr Eckhard Rodemer ist Geschäftsführer und Gesellschafter dieser Gesellschaft. Bei der Beauftragung der ESP GmbH hat Herr Rodemer nicht an den Beratungen teilgenommen und sich bei der Abstimmung der Stimme enthalten.

Bei den Beratungen über den Verkauf von Anteilen an der Valbonne Real Estate 3 B.V. Amsterdam, an die OFM Immobilienbeteiligung GmbH, Berlin, bei der Herr Wisskirchen Geschäftsführer ist, bzw. über den Kauf der Grundstücke in Rethen von der OFM GmbH hat Herr Wisskirchen nicht teilgenommen und hat sich bei den Abstimmungen der Stimme enthalten.

Der Verwaltungsrat und die betroffenen Verwaltungsratsmitglieder haben daher vorsorglich Vorkehrungen getroffen, um sicherzustellen, dass diese einzelfallbezogenen Interessenskonflikte die Beratung und Beschlussfassung im Verwaltungsrat nicht beeinflussen.

Weitere Interessenskonflikte sind im Berichtszeitraum nicht aufgetreten.

Sämtliche für das Unternehmen bedeutenden Geschäftsvorgänge hat der Verwaltungsrat auf Basis der Berichte der geschäftsführenden Direktoren ausführlich erörtert, eigene Vorstellungen eingebracht und, wo notwendig, Anweisungen erteilt. Erläuterungen der geschäftsführenden Direktoren hat der Verwaltungsrat im Wesentlichen anhand von vorgelegten Unterlagen überprüft. Alle wesentlichen Entscheidungen hat der Verwaltungsrat selbst getroffen. Der Verwaltungsratsvorsitzende sowie weitere Mitglieder des Verwaltungsrats standen und stehen darüber hinaus in regelmäßigen mündlichen oder schriftlichen Kontakt mit den geschäftsführenden Direktoren. Der Verwaltungsratsvorsitzende hat regelmäßig an Sitzungen der geschäftsführenden Direktoren teilgenommen.

Auftrag an Abschlussprüfer

Der Verwaltungsrat hat den Auftrag zur Prüfung des Jahresabschlusses 2014/2015 für die IMW Immobilien SE und des Konzernabschlusses 2014/2015 dem von der Hauptversammlung am 29. September 2014 gewählten Abschlussprüfer, der PricewaterhouseCoopers AG, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Frankfurt am Main, erteilt.

Der Abschlussprüfer gab eine Unabhängigkeitserklärung gemäß Ziff. 7.2.1 des Deutschen Corporate Governance Kodex ab. Die Anforderungen von Ziff. 7.2.3 Deutscher Corporate Governance Kodex an das Auftragsverhältnis zwischen Unternehmen und Abschlussprüfer sind erfüllt.

Jahres- und Konzernabschluss

Der von den geschäftsführenden Direktoren nach den Regeln des HGB aufgestellte Jahresabschluss der IMW Immobilien SE sowie der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2014/2015 (1. April 2014 bis 31. März 2015) und der gemäß § 315a HGB auf Grundlage der International Financial Reporting Standards (IFRS) aufgestellte Konzernabschluss sowie der Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2014/2015 wurden vom Abschlussprüfer PricewaterhouseCoopers AG, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft mit Sitz in Frankfurt am Main, geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Allen Mitgliedern des Verwaltungsrats lagen rechtzeitig vor der Bilanzsitzung die Jahresabschlussunterlagen, der Gewinnverwendungsvorschlag der Geschäftsführenden Direktoren und die Prüfungsberichte des Abschlussprüfers vor.

Der Abschlussprüfer nahm an der Sitzung des Verwaltungsrats teil, in der über den Jahresabschluss und den Konzernabschluss beraten wurde, berichtete ausführlich und umfassend über den Verlauf und die wesentlichen Ergebnisse seiner Prüfungen und stand für ergänzende Auskünfte zur Verfügung.

Aufgrund des Wechsels des Börsensegments prüft der Abschlussprüfer nicht mehr das eingrichtete Risikofrüherkennungssystem gemäß § 91 Absatz 2 AktG. Dies liegt nun in der Zu-

ständigkeit des Verwaltungsrats. Dieser hat sich hierzu von den geschäftsführenden Direktoren regelmäßig über alle relevanten Risiken, insbesondere die Einschätzung der Marktrisiken, der finanzwirtschaftlichen Risiken einschließlich der Währungsrisiken sowie Risiken aus dem organisatorischen Bereich, in Kenntnis setzen lassen. Der Verwaltungsrat hat sich in seiner Sitzung am 26. Juni 2015 nochmals ausführlich mit dem installierten Risikofrüherkennungssystem beschäftigt und kommt nach eingehender Prüfung zu der Ansicht, dass das installierte Risikofrüherkennungssystem geeignet ist, Entwicklungen frühzeitig zu erkennen, die den Fortbestand der Gesellschaft gefährden könnten.

Der Verwaltungsrat analysierte und prüfte in Gegenwart des Abschlussprüfers eingehend den Jahresabschluss der IMW Immobilien SE und den Konzernabschluss zum 31. März 2015 sowie die Lageberichte. Er hat das Prüfungsergebnis des Abschlussprüfers zustimmend zur Kenntnis genommen und erhebt auch nach seiner eigenen Prüfung des Jahresabschlusses, des Lageberichts, des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts keine Einwendungen.

Der Verwaltungsrat hat in seiner Sitzung am 26. Juni 2015 den von den geschäftsführenden Direktoren aufgestellten Jahresabschluss und Konzernabschluss gebilligt. Damit sind der Jahresabschluss festgestellt und der Konzernabschluss gebilligt.

Der Verwaltungsrat ist nach eigener Prüfung davon überzeugt, dass die von der Gesellschaft verfolgte Dividenden- und Bilanzpolitik für die Vorsorge der Gesellschaft unter Berücksichtigung der Interessen der Aktionäre richtig ist und stimmt dem Vorschlag der Geschäftsführenden Direktoren zur Verwendung des Bilanzgewinns zu.

Veränderungen der Besetzungen der Gesellschaftsorgane

In seiner Sitzung am 29. September 2014 verlängerte der Verwaltungsrat die Bestellung von Herrn Maic Schäfer zum geschäftsführenden Direktor um vier Jahre bis zum 31. August 2019 und die von Herrn Roland Pöhlmann für zwei Jahre bis zum 30. September 2016. Weitere personelle Veränderungen im Verwaltungsrat oder bei den geschäftsführenden Direktoren gab es im Berichtsjahr nicht.

Der Verwaltungsrat dankt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Unternehmensgruppe sowie den geschäftsführenden Direktoren für ihre Arbeit und für ihren Einsatz für den IMW-Konzern und spricht Ihnen seine Anerkennung für die geleistete Arbeit aus.

Berlin, 26. Juni 2015

IMW Immobilien SE
Der Verwaltungsrat

**IMW Immobilien SE,
Berlin**

Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2014/2015

1. Grundlagen des Konzerns

Geschäftsmodell

Die IMW Immobilien SE mit Sitz in Berlin ist eine Europäische Gesellschaft (SE) mit monistischer Struktur (Verwaltungsrat). Sie ist ein Immobilienunternehmen mit Fokus auf der Vermietung von Wohn- und Gewerbeimmobilien. Die IMW-Gruppe umfasst zum Berichtsstichtag 18 Gesellschaften.

Das Tätigkeitsfeld der IMW Immobilien SE und ihrer Tochtergesellschaften erstreckt sich auf:

(1) **Portfoliomanagement:** Der Schwerpunkt liegt hierbei auf dem Erwerb von Immobilien mit Wertschöpfungspotenzial, um diese in den Bestand des IMW-Konzerns zu integrieren und durch die Nutzung von Know how und Synergieeffekten prosperierende Portfolien zu bilden.

(2) **Asset- und Property-Management:** Durch effektives Immobilienmanagement und der Konzentration auf die Werttreiber soll der market value der erworbenen Immobilien langfristig gesteigert werden.

(3) **Allgemeine Immobiliendienstleistungen:** Die Verwaltung der Bestände (bis auf „Dukes Court“), einschließlich technische Betreuung und Vermittlung, werden durch eigene Tochtergesellschaften durchgeführt. Die Dienstleistungen werden auch anderen Marktteilnehmern angeboten.

Als ehemals börsennotiertes Unternehmen konnte die IMW SE den Erwerb großer Immobilienportfolien im Zuge von Sachkapitalerhöhungen durch Ausgabe von Aktien darstellen und so das Volumen liquider Mittel, die für den Erwerb derartiger Immobilienportfolien notwendig gewesen wäre, vergleichsweise gering halten. Dieses Geschäftsmodell richtete sich speziell an internationale Investoren, die an der erfolgreichen Verwaltung und Betreuung eigener Immobilienbestände in Deutschland interessiert sind und gleichzeitig an der Prosperität einer börsennotierten Immobiliengesellschaft teilhaben wollen. Nunmehr zielt die Strategie darauf ab, den Immobilienbestand zu entwickeln und organisch zu wachsen.

Der IMW-Konzern hält zum Ende des Berichtsjahres Wohn- und Gewerbeimmobilien in Berlin, Hamburg und Hannover mit ca. 310.000 m² vermietbare Fläche, wovon rund 289.000 m² auf Wohn- und etwa 21.000 m² auf Gewerbeflächen entfallen. Der Immobilienbestand umfasst insgesamt 4.315 Einheiten (davon 4.245 Wohneinheiten und rund 70 Gewerbeeinheiten). Der Marktwert des Immobilienbesitzes des Konzerns (ohne die Vorratsimmobilie) wird zum 31. März 2015 auf rund € 287,3 Mio. taxiert. Ohne Berücksichti-

gung der Liegenschaft „Dukes Court“ (Verkauf im September 2014) und des Erwerbs von zwei unbebauten Grundstücken in Rethen im November 2014 ergibt sich ein Zuwachs von rund € 15,0 Mio.

Der Immobilienbesitz der IMW-Gruppe wurde jeweils in separate Gesellschaften eingelegt, die als Special Purpose Vehicle (SPV) strukturiert sind. Entsprechend den Vorschriften des internationalen Rechnungslegungsstandards IFRS 8 wird bei der Berichterstattung auf die Geschäftssegmente abgestellt, die der Unternehmenssteuerung dienen. Diese erfolgt im IMW-Konzern auf der Ebene der einzelnen Immobilienportfolien. Im Berichtszeitraum 1. April 2014 - 31. März 2015 waren dies

Austerlitz (Hamburg)
Industrieweg (Hannover)
Valbonne 3 (Gropiusstadt, Berlin)

Das Portfolio „Dukes Court“ (Woking/Großraum London) wurde im September 2014 veräußert und stellte daher kein fortzuführendes Geschäftssegment mehr dar.

Steuerungssystem

Die Steuerung der Immobilienportfolien erfolgt über erfolgsorientierte Kennzahlen, die monatlich ausgewertet werden. Die bedeutsamsten Leistungsindikatoren sind der flächenbezogene Leerstand je Portfolio sowie der durchschnittliche Vermietungspreis je qm. Da die Portfolien entweder überwiegend Wohnzwecken oder gewerblichen Zwecken dienen, ist die Angabe eines Gesamt leerstands oder eines Gesamtvermietungspreises wenig aussagekräftig.

Auf der Ebene der Immobilienportfolien wird zudem quartalsweise jeweils das operative Ergebnis vor Steuern ermittelt. Dabei werden planmäßige Abschreibungen, Zinserträge, Marktwertveränderungen von Immobilien und Derivaten sowie Ergebnisse aus dem Verkauf von Immobilien nicht berücksichtigt (EBTDA). Als Vergleichsmaßstab für die einzelnen Portfolien dient der EBTDA-Wert, wobei insbesondere die Entwicklung im Zeitablauf und der Abgleich mit den Planwerten beachtet werden.

Der verbleibende Betrag dient zur Bedienung des Kapitaldienstes sowie von marktwert erhöhenden Modernisierungs- und Erweiterungsinvestitionen im Portfolio. Dabei muss jedoch auf das einzelne Portfolio abgestellt werden, da sich diese bezüglich Finanzierung, Instandsetzungsgrad und Mieterstruktur erheblich unterscheiden.

Daneben sind Kreditvergabekriterien (sog. Covenants) wichtige Kennzahlen, die laufend ermittelt und verfolgt werden. Dazu gehört u.a. das Verhältnis der valutierenden Darlehen zum Immobilienvermögen des jeweiligen Portfolios (LTV; loan to value). Das Ziel ist es, in allen Portfolien – unabhängig voneinander - den Zins- und Tilgungsdienst sicherzustellen.

Rund 80 % der Mieterlöse der fortgeführten Geschäftsbereiche der IMW-Gruppe stammen im Berichtsjahr aus der Vermietung von Wohnimmobilien, ca. 15 % der Mieterlöse resultieren aus der Vermietung von Gewerbeimmobilien; der Rest entfällt auf Stellplätze und Sonstiges.

Die IMW-Gruppe ist derzeit in Berlin, Hamburg und Hannover (inklusive Umland) tätig. Die Bundeshauptstadt ist der zentrale Wirtschafts- und Investitionsschwerpunkt der Gruppe auf den etwa 87,5 % ihres Immobilienvermögens entfallen.

2. Wirtschaftsbericht

Rahmenbedingungen

Die wirtschaftliche Entwicklung in der Bundesrepublik Deutschland konnte in der zweiten Jahreshälfte 2014 deutlich an Fahrt aufnehmen und stieg auf Jahressicht um 1,6 %. Durch eine niedrige Inflationsrate und steigenden Einkommen konnte der private Konsum um 2,1 % zulegen. Außerdem förderte der Rückgang des Euro-Wechselkurses den Export, der sich gegenüber dem Vorjahr um 3,6 % erhöhte. Auch der gesunkene Ölpreis hat die wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland positiv beeinflusst. Im ersten Quartal 2015 setzte sich die positive Wirtschaftsentwicklung fort, so dass mit einem weiteren Anstieg des Bruttoinlandsprodukts im Jahresverlauf um 2 % gerechnet wird.

Unterstützt wird diese Entwicklung durch die Geldpolitik der Europäischen Zentralbank, die seit März 2015 monatlich rund € 60 Mrd. durch Anleihekäufe in den Markt pumpt. Dies führte u.a. zu einem weiteren Renditeverfall von Staatsanleihen und beflügelte Aktien- und Sachwerte. Hieran partizipiert insbesondere der Immobiliensektor, der in Deutschland neben niedrigen Finanzierungskosten auch von der eingangs beschriebenen positiven Entwicklung der Wirtschaft profitiert. Hinzu kommt, dass sich für ausländische Investoren weitere Renditevorteile in Deutschland durch eine für sie günstige Wechselkursrelation ergeben können.

Ablesbar ist dies am Trendbarometer von Ernst & Young. Danach stieg das Immobilientransaktionsvolumen in Deutschland im Jahr 2014 um rund 19 % auf € 52,7 Mrd. (in 2013: € 44,2 Mrd.). Dabei waren Wohnimmobilien sehr gefragt. Mit € 12,8 Mrd. (Vorjahr € 13,7 Mrd.) entfielen etwa 24,3 % des Transaktionsvolumens auf Wohnimmobilien. Den Rückgang gegenüber 2013 führen Experten eher auf ein zu geringes Angebot zurück. Nach ihrer Ansicht schätzen Investoren die Assetklasse Wohnimmobilien sehr, da diese aufgrund des geringeren Risikos und der beständigeren Mieterträge eine attraktive Alternative zu risikobehafteteren Gewerbeimmobilien darstellt.

Diesen Eindruck unterstreicht auch die Preisentwicklung auf dem deutschen Wohnimmobilienmarkt. Im Jahr 2014 sind sowohl Kaufpreise als auch Mieterlöse – wenn auch regional sehr unterschiedlich - weiter angestiegen.

Der Berliner Wohnungsmarkt umfasst etwa 1,9 Millionen Wohnungen und hat sich erneut dynamisch entwickelt. So stieg laut Wohnmarktreport 2015 von CB Richard Ellis, ein weltweit tätiger Immobilienberater, und der Berlin Hyp der durchschnittliche Angebotsmietpreis um 6,5 % auf € 8,54 je qm. Die Kaufpreise für Eigentumswohnungen haben durchschnittlich gar um 10 % zugelegt. Die Leerstandsrate blieb mit 2 % auf einem niedrigen Niveau.

Moderater ist die Entwicklung bei den Bestandsmieten. So weist der Berliner Mietspiegel 2015 einen Anstieg um jährlich 2,7 % gegenüber dem Mietspiegel von 2013 auf. Die durchschnittliche Miete im Gesamtbestand wird im aktuellen Mietspiegel mit € 5,84 je qm (MSP 2013: € 5,54 je qm) ausgewiesen.

Geschäftsverlauf

Im Berichtsjahr 2014/2015 konnte der IMW Konzern seine positive Entwicklung fortsetzen. Die geschäftsführenden Direktoren sind mit dem Geschäftsverlauf im abgelaufenen Geschäftsjahr insgesamt sehr zufrieden. Durch effektive Verwaltung und Bewirtschaftung des Immobilienbestandes ist es gelungen, die Mieterlöse in allen Portfolien zu steigern. Dabei konnte der Leerstand zum Teil reduziert und in einigen Portfolien die durchschnittlichen Mieterlöse je qm gesteigert werden. Die Miet- und Pachterträge jeweils ohne die Beiträge der veräußerten Liegenschaft „Dukes Court“ sind im Geschäftsjahr 2014/2015 auf € 19,4 Mio. (Vorjahr: € 18,1 Mio.) gestiegen und haben somit die Prognose aus dem Vorjahr, die von ca. € 19,3 Mio. Mieterlöse ausging, voll erfüllt.

Auf die einzelnen Portfolien der fortgeführten Geschäftsbereiche verteilen sich die wesentlichen Miet- und Pachterlöse wie folgt:

Valbonne 3 (Gropiusstadt)	€ 17,1 Mio. (Vorjahr: € 16,2 Mio.)
Austerlitz	€ 1,5 Mio. (Vorjahr: € 1,2 Mio.)
Industrieweg	€ 0,7 Mio. (Vorjahr: € 0,7 Mio.)

Im Portfolio Valbonne 3 bestand bis Ende 2014 für gut 1.900 Wohneinheiten noch eine Preisbindung, so dass die erzielte Erhöhung im Wesentlichen aus dem preisfreien Bestand resultiert. Der Vermietungspreis für Wohnungen liegt zum Bilanzstichtag durchschnittlich bei € 5,00 je qm (Vorjahr: € 4,64 je qm) und hat damit die Prognose aus dem Vorjahr von € 4,90 je qm übertroffen. Zum Bilanzstichtag konnte der flächenbezogene Leerstand leicht auf 2,7 % reduziert werden (Vorjahresbilanzstichtag 3,0%). Der durchschnittliche flächenbezogene Leerstand stieg hingegen von 3,0% auf 3,2% an und verfehlte die Vorjahresprognose von 2,6%. Durch die Erhöhung der Mietpreise aufgrund von umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen, das Auslaufen der Mietpreisbindungen und die allgemeine Marktentwicklung konnte der Leerstandseffekt kompensiert und die Jahresmieterlöse um € 0,9 Mio. gesteigert werden. Mit den erzielten Jahresmieterlösen von € 17,1 Mio. wurde eine Punktlandung hinsichtlich der Vorjahresplanung erzielt.

Im Portfolio Austerlitz konnten durch die Vermietungserfolge im Vorjahr die Mieterlöse wie geplant auf € 1,5 Mio. (Vorjahr € 1,2 Mio.) gesteigert werden. Die durchschnittliche flächenbezogene Leerstandsquote betrug 0,7% (Vorjahr: 16,7%) und konnte die Vorjahreserwartungen von unter 2% erfüllen. Die Mietverträge weisen im Durchschnitt einen leicht verringerten Vermietungspreis je qm im Vergleich zum Vorjahr auf. Zum Bilanzstichtag liegt der durchschnittliche monatliche Vermietungspreis je qm Gewerbefläche bei € 12,61 je qm (31. März 2014: € 12,73 je qm) und somit unter den Erwartungen vom Vorjahr, die rund € 12,75 je qm betrug. Dies resultiert im Wesentlichen aus dem Neuabschluss eines 10-Jahresvertrages für einen großen Bestandsmieter.

Im Portfolio Industrieweg (vormals Falcon Crest Hannover) konnte zu Beginn des Jahres 2015 die Miete von € 7,88 je qm auf € 8,68 je qm angehoben werden, was im Vorjahr bereits erwartet wurde. Wie im Vorjahr gibt es in dem Portfolio keinen Leerstand und die Mieterlöse betragen rund € 0,7 Mio.

Aufgrund der positiven Entwicklung des Portfolios „Dukes Court“ und des günstigen Marktumfelds in Großbritannien hatten wir uns entschlossen, diese Immobilie zu veräußern. Im

Frühjahr 2014 starteten wir ein Bieterverfahren, das wenige Monate später erfolgreich abgeschlossen werden konnte. Der vom Käufer im Verkaufsprozess gebotene Marktwert für das Immobilienportfolio lag über dem bilanzierten Marktwert der Immobilie vom 31. März 2014 und führte dadurch unter anderem zu einem Gewinn aus der Aufgabe des Geschäftssegments. Aus dem Verkauf der Geschäftsanteile an der Firefly Limited resultierte ein Gewinn von € 1,9 Mio. (nach Abzug von Veräußerungskosten) sowie ein Netto-Liquiditätszufluss von € 33 Mio., der damit die Erwartungen aus dem Vorjahr übertroffen hat.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr konnten folgende Segmentergebnisse in den fortgeführten Geschäftsbereichen im Vergleich zum Vorjahr in den einzelnen Portfolien erzielt werden (zur Definition des Segmentergebnisses verweisen wir auf die Textziffer 4. im Konzernanhang):

in Mio. €	Segmentergebnisse		
	2014/15	2013/14	Veränderung
Valbonne 3	6,2	6,6	-0,4
Austerlitz	1,0	0,5	0,5
Industrieweg	0,5	0,6	-0,1

Während das Segmentergebnis im Valbonne 3 Portfolio aufgrund höherer Instandhaltungs- und Verwaltungskosten - trotz der höheren Mieterlöse - um € 0,4 gesunken ist, konnte im Austerlitz Portfolio eine Verdopplung des Segmentergebnisses auf € 1,0 Mio. erzielt werden. Dies ist neben den höheren Mieterlösen unter anderem auf geringere Instandhaltungs- und Neuvermietungskosten zurückzuführen.

Das Immobilienvermögen der IMW-Gruppe beträgt zum 31. März 2015 € 287,3 Mio. (Vergleichswert zum Bilanzstichtag des Vorjahres: € 270,6 Mio.). Der Gesamtwert entfällt wie folgt:

Valbonne 3 (Gropiusstadt)	€ 251,6 Mio.	(Vorjahr: € 237,5 Mio.)
Austerlitz	€ 22,8 Mio.	(Vorjahr: € 22,4 Mio.)
Industrieweg	€ 11,2 Mio.	(Vorjahr: € 10,7 Mio.)
Rethen	€ 1,7 Mio.	(Vorjahr: € 0,0 Mio.)

Diese positive Wertentwicklung ist zum einen der allgemeinen günstigen Entwicklung auf den Immobilienmärkten zu verdanken. Zum anderen konnten durch weitere Modernisierungsinvestitionen sowie dem Auslaufen der Mietpreisbindungsfristen im Portfolio Valbonne 3 deutliche Steigerungen realisiert werden. Der in den Kreditverträgen vorgeschriebene und einzuhaltende Loan to Value wird zum Bilanzstichtag auf Basis der obenstehenden Marktwerte weiterhin deutlich erfüllt:

31.03.2015	Darlehens- verbindlichkeit in Mio. €	Marktwert Immobilien in Mio. €	erzielter Loan to Value	einzuhaltener Loan to Value
Valbonne 3	135,6	251,6	53,9%	<= 70,0%
Austerlitz	13,1	22,8	57,5%	< 71,3%
Industrieweg	0	11,2	0,0%	-

Die im Vorjahr prognostizierte Senkung der Zinsaufwendungen auf € 5,5 Mio. im Gesamtkonzern konnte nahezu vollständig erreicht werden. Hierzu hat unter anderem die Refinanzierung des Portfolios Valbonne 3 zum 30. Juni 2014 entscheidend beigetragen. Der Zinsaufwand des Konzerns reduzierte sich von € 6,2 Mio. auf € 5,6 Mio.

Neben dem erwähnten Verkauf des Portfolio „Dukes Court“, der Umsetzung der Refinanzierung im Portfolio Valbonne 3 und dem Erwerb der Grundstücke in Rethen gab es noch folgende wichtige Ereignisse:

Im 1. Quartal 2015 hat die Valbonne Real Estate 3 B.V. Amsterdam einen grenzüberschreitenden Sitzwechsel vorgenommen und ist als Valbonne Real Estate 3 GmbH im Amtsgericht Berlin-Charlottenburg am 9. März 2015 eingetragen worden. Dabei waren komplexe rechtliche Sachverhalte zu klären.

Zum 20. Februar 2015 endete aufgrund unseres Widerrufs der Zulassung die Zugehörigkeit der IMW-Aktie zum General Standard. Seit dem 23. Februar 2015 ist die IMW-Aktie im Entry-Standard der Frankfurter Wertpapierbörse notiert.

Ertragslage

Die nachstehende Darstellung der Ertragslage für die beiden letzten Geschäftsjahre gibt einen Einblick in die Entwicklung des Konzerns im Geschäftsjahr 2014/2015:

	2014/15 T€	2013/14 T€	Veränderung T€
Erlöse aus der Vermietung von Immobilien	19.384	18.127	1.257
Erlöse aus weiterbelastbaren Betriebskosten	9.845	9.535	310
Aufwendungen aus weiterbelastbaren Betriebskosten	-10.087	-9.725	-362
Grundstücksbetriebskosten	-4.731	-3.568	-1.163
Personalaufwand	-2.427	-2.452	25
Abschreibungen	-59	-68	9
Sonstige betriebliche Erträge	2.790	1.726	1.064
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-3.578	-3.659	81
Betriebsergebnis	11.137	9.916	1.221
Nicht realisierte Gewinne aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert	10.515	8.088	2.427
Nicht realisierte Verluste aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert	-1.565	-1.482	-83
Erträge aus Unternehmen, die nach der Equity-Methode bilanziert werden	-25	-30	5
Zinserträge	138	221	-83
Zinsaufwendungen	-5.598	-6.249	651
Ergebnis aus der Veränderung der beizulegenden Zeitwerte von Finanzderivaten	800	3.455	-2.655
Ertragsteuern	-2.026	-2.440	414
Ergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen	13.376	11.479	1.897
Ergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	3.612	10.176	-6.564
Konzernergebnis	16.988	21.655	-4.667

Aufgrund des Verkaufes des Geschäftssegmentes Dukes Court wurden für das Berichtsjahr und das Vorjahr die Erträge und Aufwendungen dieses Geschäftsbereiches unter der separaten Position „Ergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen“ zusammengefasst. Das detailliert dargestellte Ergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen enthält daher nur die Ergebnisse der Portfolien Industrieweg, Austerlitz und Valbonne 3.

Die Mieterlöse der fortgeführten Geschäftsbereiche in der IMW Gruppe betragen im Berichtszeitraum € 19,4 Mio. (Vorj. € 18,1 Mio.). Die Entwicklung zeigt einen Anstieg in allen Portfolien. Im Einzelnen wird auf die Ausführungen zum Geschäftsverlauf verwiesen.

Aus weiterbelastbaren Betriebskosten wurden Erlöse von € 9,8 Mio. (Vorj. € 9,5 Mio.) erzielt. Die korrespondierenden Aufwendungen hierzu beliefen sich auf € -10,1 Mio. (Vorj. € - 9,7 Mio.). Der negative Saldo aus beiden Größen war im Vorjahr etwas niedriger, was durch höhere periodenfremde Erlöse bedingt ist.

Die Grundstücksbetriebskosten (nicht weiterbelastbare Betriebskosten der Immobilien) betragen € - 4,7 Mio. (Vorj. € - 3,6 Mio.). Der Hauptanteil des Anstiegs entfällt hierbei auf verstärkte Instandhaltung mit rund € - 4,1 Mio. (Vorj. € - 3,1 Mio.) und um € 0,2 Mio. höhere nichtabziehbare Vorsteuerbeträge aus der Hausverwaltung.

Der Personalaufwand im Konzern ist leicht auf € - 2,4 Mio. (Vorj. € - 2,5 Mio.) zurückgegangen. Per 31. März 2015 umfasst die Belegschaft des IMW Konzerns 39 Personen (Vorj. 49 Beschäftigte) jeweils incl. geschäftsführende Direktoren. Ende 2014 wurde die Hausverwaltungstätigkeit für einen größeren Kunden beendet. Dies führte zum Abbau von Mitarbeitern in den Bereichen Hausverwaltung und Service.

Die sonstigen betrieblichen Erträge sind auf € 2,8 Mio. (Vorj. € 1,7 Mio.) gestiegen. Davon entfallen auf Erträge für Hausverwaltung/Buchhaltung in Höhe von € 0,5 Mio. (Vorj. € 0,6 Mio.), Einnahmen aus Versicherungsentschädigungen von € 0,6 Mio. (Vorj. € 0,5 Mio.) sowie Erträge aus Hausmeisterdienstleistungen von € 0,1 Mio. (Vorj. € 0,2 Mio.). Im Wesentlichen jedoch haben Erträge aus Wechselkursveränderungen von € 1,0 Mio. den Anstieg dieser Position bewirkt.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind um € 0,1 Mio. auf € - 3,6 Mio. zurückgegangen. Die Position enthält vor allem Rechts- und Beratungskosten von € - 1,2 Mio. (Vorj. € -0,8 Mio.), Aufwendungen aus der Wertminderung der Vorratsimmobilie von € - 0,5 Mio. (Vorj. € - 0,3 Mio.), Raum- und Umzugskosten von € - 0,4 Mio. (Vorj. € - 0,4 Mio.) und Wertberichtigungen auf Forderungen mit € - 0,3 Mio. (Vorj. € - 0,3 Mio.). Im Vorjahr wurde zudem der Risikovorsorge für abgeschlossene Betriebsprüfungen ein Betrag von € 0,8 Mio. zugeführt.

Die beschriebenen Faktoren führten zu einem Anstieg des Betriebsergebnisses um € 1,2 Mio. auf € 11,1 Mio.

Im Vorjahr wie auch im Berichtsjahr entwickelten sich die Immobilienpreise aufgrund der beschriebenen Marktentwicklung im Immobilienbereich und den eigenen Bewirtschaftungserfolgen recht erfreulich. Dies schlägt sich auch im Bewertungsergebnis für den Immobilienbestand nieder. Insgesamt belaufen sich die über den Investitionen hinausgehenden Werterhöhungen auf netto € 9,0 Mio. (Vorj. € 6,6 Mio.).

Die Zinserträge gingen aufgrund des niedrigen Zinsniveaus auf € 0,1 Mio. (Vorj. € 0,2 Mio.) zurück. Im Vorjahr waren zudem höhere Zinserträge aus Darlehensforderungen enthalten.

Der Zinsaufwand im Berichtsjahr hat sich auf € - 5,6 Mio. (Vorj. € - 6,2 Mio.) reduziert. Ein Grund hierfür war die Refinanzierung des Darlehens für das Valbonne 3 Portfolio, die zum 1. Juli 2014 umgesetzt wurde und niedrigere Zinskonditionen ausweist. Außerdem enthiel-

ten die Vorjahreszahlen € 0,4 Mio. als Aufwand für Steuernachzahlungen für eine abgeschlossene Betriebsprüfung.

Bei den Ergebnissen aus der Veränderung der Fair Values von Finanzderivaten ergibt sich im Berichtsjahr insgesamt ein Gewinn von € 0,8 Mio. (Vorj. € 3,5 Mio.), der nahezu ausschließlich auf die Zinsderivate des Valbonne 3 Portfolios entfällt, die im Juni 2014 ausgelaufen sind. Bei der jüngsten Refinanzierung des Portfolios Valbonne 3 wurden keine Zinsderivate mehr abgeschlossen, da ein Festzinssatz vereinbart wurde.

Der Steueraufwand ist um € 0,4 Mio. gesunken. Dies resultiert unter anderem aus einer erwarteten Rückerstattung der in diesem Geschäftsjahr gezahlten Ertragssteuern von € 0,3 Mio. im Zuge eines Einspruchsverfahrens der IMW Immobilien SE.

Das Ergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen kennzeichnet mit € 13,4 Mio. (Vorj. € 11,5 Mio.) einen deutlichen Anstieg gegenüber dem Vorjahr. Dies ist vor allem auf die Verbesserung des Betriebsergebnisses zurückzuführen, denn das im Vorjahr deutlich höhere Ergebnis aus Derivatebewertung (insgesamt € 2,6 Mio.) wird im Berichtsjahr durch die höhere Immobilienbewertung um € 2,4 Mio. nahezu kompensiert.

Aus den aufgegebenen Geschäftsbereichen („Dukes Court“ und im Vorjahr in Höhe von € 0,1 Mio. „PRIMA“) ist im Berichtsjahr ein Ergebnis von € 3,6 Mio. (Vorj. € 10,2 Mio.) zu verzeichnen. Der Ergebnisbeitrag für Dukes Court setzt sich zusammen aus dem laufenden Ergebnis von € 1,6 Mio. für den 6-Monats-Zeitraum bis zum 16. September 2014 (Vorjahr: € 10,1 Mio.) und dem Ergebnis aus der Aufgabe des Geschäftsbereiches Dukes Court von € 2,0 Mio. Das hohe laufende Ergebnis von Dukes Court aus dem Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus Bewertungseffekten von € 8,5 Mio. der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und der Derivate, welche in diesem Jahr nur € 1,1 Mio. betragen.

Insgesamt addiert sich das Konzernergebnis auf € 17,0 Mio. (Vorj. € 21,7 Mio.). Das Ergebnis je Aktie (verwässert wie auch unverwässert) beläuft sich auf € 0,99 (Vorj. € 1,28).

Für die nächsten Jahre sind weitere umfangreiche Investitionen und Sanierungsmaßnahmen geplant. Daher wird der Verwaltungsrat der Hauptversammlung eine Dividendenausschüttung in Höhe von € 0,04 je Aktie vorschlagen.

Finanzlage

Hinsichtlich der Entwicklung des Zahlungsmittelbestandes im Berichtsjahr wird auf die Konzernkapitalflussrechnung verwiesen.

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit ist um € 2,4 Mio. auf € 3,6 Mio. gesunken. Dies ist unter anderem auf Umsatz- und Ertragssteuerzahlungen im Zuge einer abgeschlossenen Betriebsprüfung im Umfang von € 1,6 Mio. zurückzuführen. Zudem gab es im aufgegebenen Geschäftsbereich Dukes Court einen stichtagsbedingten Rückgang des operativen Cashflows, da der Verkauf des Portfolios kurz vor der quartalsweisen Mietzahlung erfolgte und somit nur ein Quartal an Mietzahlungen zahlungswirksam im operativen

Cash Flow enthalten ist. Der erwirtschaftete Cashflow reichte aus, um die planmäßigen Kredittilgungen im Geschäftsjahr 2014/15 von € 1,1 Mio. (Vorj. € 4,0 Mio.) zu finanzieren.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit ist durch hohe Mittelzuflüsse von € 25,3 Mio. (Vorj. hohe Mittelabflüsse von € 19,7 Mio.) gekennzeichnet und führte im Wesentlichen zu einem Anstieg des Finanzmittelfonds um € 32,3 Mio. auf 43,0 Mio. Neben den Kaufpreis- und Darlehensrückzahlungen aus dem Verkauf der britischen Gesellschaft mit der Immobilie Dukes Court von netto € 33,2 Mio. (Vorj. € -9,7 Mio. für den Erwerb der Gesellschaft) gab es umfangreiche Auszahlungen für Investitionen in Immobilien von € 6,5 Mio. (Vorj. € 11,5 Mio.). Die Investitionen entfielen im Wesentlichen auf folgende Segmente und Projekte:

- Portfolio Valbonne 3 (insgesamte Auszahlungen € 5,7 Mio.):
 - Energetische Sanierung eines Wohnhauses im Walther-May-Weg 2-6
 - Beginnende Energetische Sanierung von zwei Wohnhäusern im Löwensteinring 18-22 bzw. Löwensteinring 14,16
 - Modernisierung von Leerstandsflächen
- Portfolio Dukes Court (insgesamte Auszahlungen € 0,8 Mio.):
 - Abschluss der umfassenden Sanierung der Flächen im Block E (Fidessa)
 - Modernisierung der Mietflächen für die neuen Mietverträge mit Petrofac

Im November 2013 konnte mit einem Bankenconsortium ein Kreditvertrag über rund € 136 Mio. geschlossen werden, der zur Ablösung der CMBS-Finanzierung im Portfolio Valbonne 3 in Höhe von € 128,5 Mio. zum 30. Juni 2014 diente. Der neue Kreditvertrag hat eine Laufzeit von 10 Jahren und ist mit einem festen Zinssatz von 3,55% p.a. ausgestattet, so dass für dieses Darlehen keine Zinssicherungsgeschäfte abgeschlossen wurden. Des Weiteren enthält die Kreditsumme einen Betrag von € 6 Mio. zur Finanzierung zukünftiger Investitionen im Portfolio. Durch diese Mittel und den zukünftig wachsenden operativen Cashflow im Portfolio Valbonne 3 ist das Investitionsprogramm in Höhe von rund € 74 Mio. für die nächsten 10 Jahre gesichert, ohne dass das Portfolio auf weitere finanzielle Mittel des IMW Konzerns angewiesen ist.

Der IMW Immobilien SE wurde im Jahr 2014 ein Betriebsmittelkredit in Höhe von € 4,0 Mio. für 2 Jahre eingeräumt, welcher im Berichtsjahr zwischenzeitlich in Höhe von € 3 Mio. in Anspruch genommen wurde und zum Bilanzstichtag € 0,0 Mio. betrug (Vorjahresbilanzstichtag € 2,0 Mio.). Die nicht in Anspruch genommene Kreditlinie wurde auf € 2,0 Mio. zurückgefahren.

Die Steuerung der Finanzierung erfolgt durch die zentrale Finanzabteilung gemäß den vom Verwaltungsrat verabschiedeten Richtlinien. Dabei erfolgte die Darlehensgewährung für den Erwerb von Immobilien meist auf non recourse-Basis, um Haftungsrisiken für die IMW SE zu minimieren. Um Zinserhöhungsrisiken zu begegnen, wurden bei langfristigen Darlehen entsprechende Zinssicherungsgeschäfte eingegangen. Durch Cashpools werden die Zahlungsvorgänge optimiert. Neben dem Ziel der Verbesserung der Effizienz ermöglicht das übergreifende Finanzmanagement auch die Sicherung der Liquidität, über deren Entwicklung regelmäßig informiert wird.

Vermögenslage

Die nachfolgende Übersicht zeigt die gegenüber dem Vorjahr eingetretenen Veränderungen im Vermögensaufbau:

	31.03.2015 T€	31.03.2014 T€	Veränderung T€
Langfristige Vermögenswerte			
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	287.267	270.610	16.657
Sachanlagen	296	296	0
At-Equity bewertete Beteiligungen	30	54	-24
Immaterielle Vermögenswerte	11	8	3
Latente Steuerforderungen	140	75	65
Sonstige langfristige Vermögenswerte	1	0	1
	287.745	271.043	16.702
Kurzfristige Vermögenswerte			
Vorratsimmobilien	3.018	3.488	-470
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	281	458	-177
Ertragssteuerforderungen	568	245	323
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	42.968	10.684	32.284
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	764	2.742	-1.978
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	1.314	1.968	-654
	48.913	19.585	29.328
Vermögenswerte, die als zur Veräußerung gehalten werden	0	67.708	-67.708
Summe Vermögensgegenstände	336.658	358.336	-21.678
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital	16.467	16.467	0
Kapitalrücklage	85.048	86.408	-1.360
Kumuliertes sonstiges Konzernergebnis	0	-582	582
Kumulierte Ergebnisse	54.666	38.756	15.910
	156.181	141.049	15.132
Anteile anderer Gesellschafter	5.346	4.295	1.051
	161.527	145.344	16.183
Langfristiges Fremdkapital			
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	145.097	14.973	130.124
Latente Steuerverbindlichkeiten	20.059	17.537	2.522
Derivative Finanzinstrumente	0	2.586	-2.586
Rückstellungen für Pensionen	1.328	860	468
Sonstige langfr. Verbindlichkeiten	0	0	0
	166.484	35.956	130.528

Kurzfristiges Fremdkapital

Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	1.696	129.128	-127.432
Derivative Finanzinstrumente	0	921	-921
Rückstellungen	172	253	-81
Ertragssteuerverbindlichkeiten	2.205	2.714	-509
Verbindlichk. aus Lieferungen und Leistungen	1.910	2.613	-703
Sonstige Verbindlichkeiten	2.664	5.161	-2.497
	8.647	140.790	-132.143
Verbindlichkeiten in Verbindung mit zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten	0	36.246	36.246
Gesamtes Eigen- und Fremdkapital	336.658	358.336	-21.678

Die Bilanzsumme des IMW Konzerns zum 31. März 2015 ist um € 21,7 auf € 336,7 Mio. (Vorj. € 358,3 Mio.) zurückgegangen. Dies ist im Wesentlichen auf den Verkauf der britischen Beteiligung einschließlich der Immobilie „Dukes Court“ zurückzuführen.

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien einschließlich der Liegenschaften in Rethen werden mit € 287,3 Mio. (Vorj. € 270,6 Mio. ohne Dukes Court als Vermögenswert, der zur Veräußerung gehalten wurde) ausgewiesen. Die Erhöhung um € 16,7 Mio. ist insbesondere durch Investitionen in die Portfolien von insgesamt € 6,0 Mio. und durch darüber hinausgehende unrealisierte Marktwert erhöhungen von € 9,0 Mio. bedingt. Zu den einzelnen Portfolioangaben verweisen wir auf die Angaben zum Geschäftsverlauf im Lagebericht.

Die liquiden Mittel betragen € 43 Mio. (Vorj. € 10,6 Mio.). Zu den Veränderungen des Zahlungsmittelbestandes verweisen wir auf die Darstellung der Finanzlage im Lagebericht sowie auf die Kapitalflussrechnung.

Die sonstigen finanziellen Vermögenswerte haben sich im Wesentlichen im Zuge von Abtretungs- und Aufrechnungsvereinbarungen auf € 0,8 Mio. (Vorj. € 2,7 Mio.) reduziert. Die sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte sind vor allem durch die Umgliederung der im Vorjahr aktivierten Darlehenstransaktionskosten um € 0,7 Mio. auf € 1,3 Mio. zurückgegangen.

Das Eigenkapital, das auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfällt, hat sich im Zuge der Ergebnisentwicklung auf € 156,2 Mio. (Vorj. € 141,0 Mio.) verbessert. Entsprechend hat sich Eigenkapitalquote bezogen auf den Anteil des auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallenden Eigenkapitals auf 46,4 % (Vorj. 39,4 %) erhöht. Der auf Anteile anderer Gesellschafter entfallender Betrag ist parallel um € 1,1 Mio. auf € 5,4 Mio. (Vorj. € 4,3 Mio.) gestiegen.

Da die Rückzahlung des Darlehens im Portfolio Valbonne 3 innerhalb eines Jahres (zum 30. Juni 2014) erfolgte, war im Vorjahr ein Großteil der als langfristig ausgewiesenen Finanzverbindlichkeiten in kurzfristige Finanzverbindlichkeiten um zu gliedern. Dadurch beliefen sich die langfristigen Finanzverbindlichkeiten im Vorjahr nur noch auf € 15,0 Mio. Im Berichtsjahr wurde das Darlehen im Portfolio Valbonne 3 durch ein 10-Jahres Darlehen ersetzt, so dass die langfristigen Finanzverbindlichkeiten auf € 145,1 Mio. angestiegen

sind. Im Gegenzug haben sich die die kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten (innerhalb eines Jahres fällig) von € 129,1 Mio. auf € 1,7 Mio. verringert.

Die latenten Steuerverbindlichkeiten sind im Wesentlichen in Folge der Erhöhung der beizulegenden Zeitwerte der Immobilien auf € 20,1 Mio. (Vorj. € 17,5 Mio.) gestiegen.

Die langfristigen sowie die kurzfristigen derivativen Finanzinstrumente sind durch die Refinanzierung im Portfolio Valbonne 3 sowie durch den Verkauf der britischen Tochtergesellschaft „Firefly Limited“ sowie dem Auslaufen der Devisentermingeschäfte vollständig entfallen.

Die Rückstellungen für Pensionen sind durch höhere Zuführungen infolge des niedrigen Zinsniveaus auf € 1,3 Mio. (Vorj. € 0,9 Mio.) angestiegen.

Die sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten sind im Wesentlichen durch Zahlung von Umsatzsteuerverbindlichkeiten aus abgeschlossenen Betriebsprüfungen sowie durch den Verkauf der britischen Tochtergesellschaft „Firefly Limited“ auf € 2,7 Mio. (Vorj. € 5,2 Mio.) zurückgegangen.

Die im Vorjahr als Verbindlichkeiten in Verbindung mit zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten dargestellte Bilanzposition beinhaltete ausschließlich die Darlehensfinanzierung des Portfolios Dukes Court, welche durch den Share deal im abgelaufenen Berichtsjahr abgegangen ist.

3. Nachtragsbericht

Über folgende Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind, ist zu berichten:

Am 19. Mai 2015 wurde ein Zahlungsmittelbetrag in Höhe von GBP 10 Mio. in Euro getauscht. Hierbei wurde ein Gewinn von € 0,2 Mio. realisiert.

Im Mai 2015 teilte das Unternehmen mit, dass die Aktionäre im Rahmen einer Hauptversammlung über einen vollständigen Rückzug von der Börse entscheiden sollen und lud hierzu ihre Aktionäre zu einer außerordentlichen Hauptversammlung für Ende Juli 2015 ein.

Gleichzeitig startete die Gesellschaft einen Aktienrückkauf gemäß der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 29. September 2014.

4. Chancen- und Risikobericht

Der Vorstand einer Aktiengesellschaft ist gemäß § 91 AktG verpflichtet, ein Risikomanagementsystem zu installieren und ständig der laufenden Entwicklung anzupassen. Diese Vorschrift gilt auch für eine Europäische Gesellschaft.

Jede unternehmerische Tätigkeit ist mit Risiken und Chancen verbunden. Unter Risiko wird allgemein die Möglichkeit ungünstiger zukünftiger Entwicklungen verstanden, durch die das tatsächliche Resultat einer unternehmerischen Aktivität von dem erwarteten Ergebnis abweicht. Normale Risiken beinhalten Schadensgefahren, bei denen das Vermögen unmittelbar gemindert wird. Das spekulative Risiko umfasst dagegen diejenigen Ereignisse, die sich durch unternehmerisches Handeln vermögensmindernd oder vermögensmehrend (Chancen) auswirken.

Unternehmerische Risiken können nicht vermieden werden, sie sollen allerdings frühzeitig erkannt und überwacht werden. Art und Umfang des Risikomanagements definieren sich dabei durch die Größe und Komplexität des Unternehmens sowie den branchenspezifischen Risikopotentialen, denen die Gesellschaft ausgesetzt ist.

Im Jahr 2004 wurde für den IMW-Konzern ein Risikomanagementhandbuch erarbeitet und darin die Ziele und Methoden festgelegt. In den Folgejahren wurde dieses Handbuch ständig auf die jeweiligen Erfordernisse ausgerichtet. Risikorelevante Kennzahlen werden laufend überprüft und die Grenz- bzw. Schwellenwerte für geänderte Unternehmensbedingungen neu definiert. Darüber hinaus wird ständig die Liste der Einzelrisiken analysiert und um neu identifizierte Risiken ergänzt. Im Geschäftsjahr 2014/2015 wurde das Risikomanagementsystem erneut auf seine Funktionalität überprüft und den veränderten Gegebenheiten angepasst. Insbesondere konnte das Finanzierungsrisiko für das Portfolio Dukes Court durch den Verkauf des Portfolios gelöst und das Währungsrisiko reduziert werden.

Markt- und branchenspezifische Risiken

Die Geschäftstätigkeit der IMW-Gruppe konzentriert sich auf den Erwerb und die anschließende Vermietung, Verwaltung und Verwertung von Immobilien bzw. Immobilienportfolien. Das Geschäftsmodell hängt daher von der Möglichkeit ab, geeignete Immobilien mit Wertschöpfungspotential zu erwerben. Somit kommt es hinsichtlich der Objekte auf die bauliche Substanz, die Entwicklungsfähigkeit und weitere, wertbeeinflussende Faktoren wie z.B. erzielbare Mieterlöse, Lage, Standortqualität sowie Bonität der Mieter an.

Weiterhin gibt es eine Reihe von der IMW-Gruppe nicht beeinflussbarer, vorherrschender Marktbedingungen (Wirtschaftswachstum, Inflation, Zinsniveau, Währungskursentwicklung). Diese nehmen erheblichen Einfluss auf Erwerbsmöglichkeiten, -zeitpunkte und erzielbare Preise. Dies ist deshalb von Bedeutung, da attraktive Renditen meist nur bei anti-zyklischem Investitionsverhalten erzielbar sind.

Hinzu kommt der verstärkte Wettbewerb durch in- und ausländische Investoren, der vor allem das Preisniveau für Immobilien beeinflusst. Dies ist für den Verkauf sicherlich von Vorteil, jedoch eher ungünstig einzuschätzen, wenn ein Portfolio aufzubauen ist.

Der Wert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien wird jeweils zum Bilanzstichtag bewertet. Der Wert dieses Immobilienbestandes hängt wesentlich von der Entwicklung des Immobilienmarktes, dem Wettbewerb zwischen den Investoren, den Finanzierungsbedingungen und der konjunkturellen Lage ab. Darüber hinaus kann sich auch die Änderung der Sozialstruktur eines Stadtviertels unvorteilhaft auswirken.

Als Bestandhalter von Wohnimmobilien muss die demographische Entwicklung, die Entwicklung der Anzahl der Haushalte und die Änderungen des Wohnverhaltens der Mieter beobachtet werden.

Risiken der Geschäftstätigkeit

Häufig sind Immobilien haltende Gesellschaften verpflichtet, neben Zins- und Tilgungsleistungen weitere Verpflichtungen gegenüber den Kreditgebern einzugehen. Beispielsweise sollen der Wert der beliehenen Immobilien und die Darlehensvaluta in einem bestimmten Verhältnis (LTV) stehen. Sobald derartige Kennzahlen nicht eingehalten werden, eröffnen die Kreditverträge den Kreditgebern die Möglichkeit, zu Anpassungen oder zur Kündigung der gewährten Darlehen. Deshalb bedarf es eines umfassenden Informationssystems, die entsprechenden Kriterien aufzubereiten und deren Entwicklung in naher und ferner Zukunft aufzuzeigen, um gegebenenfalls rechtzeitig reagieren zu können. Die Maßnahmen erstrecken sich in erster Linie auf eine Steigerung der Mieteinnahmen oder einer Reduzierung des Leerstands; aber auch der Wert der Immobilien ist von großer Bedeutung, der durch Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen verbessert werden kann.

Für die angestrebte Wertschöpfung ist die effiziente Verwaltung des Immobilienbestandes ein entscheidender Faktor. Unter Beachtung mietrechtlicher Beschränkungen kommt der Verringerung des Leerstandes und der Steigerung der Mieteinnahmen eine große Bedeutung zu. Dabei müssen marktgerechte Wohnungen, Marketing- und Werbemaßnahmen sowie ein auf Mietinteressenten zugeschnittenes Angebot eine günstige Nachfrage erzeugen. Bestehende Mietverhältnisse müssen gepflegt und die Mieterbindung verstärkt werden.

Die Flächen des IMW-Konzerns sind zu rund 80 % an Wohnungsmieter vermietet. Dabei ist bereits eine erhebliche Risikostreuung gegeben, da der einzelne Mietvertrag - gemessen am Gesamtvolumen - nur einen geringen Anteil hat. Der Zahlungsausfall einzelner Mieter wirkt sich somit nicht gravierend auf das Gesamtergebnis aus. Bei den Gewerbemietern ist das Zahlungsausfallrisiko höher, jedoch hat der IMW Konzern seit dem Verkauf von Dukes Court keine signifikanten Mietflächen mehr an einzelne Gewerbemietern vermietet. Die größte Jahresnettokaltmiete, die auf einen Mieter entfällt, beträgt € 0,7 Mio. und betrifft das Portfolio Industrieweg; der Mietvertrag hat eine Laufzeit bis zum Jahr 2031. Dem Zahlungsausfallrisiko wird durch umfangreichere Bonitätsprüfungen und die Vereinbarung höherer Kauttionen entgegengewirkt.

Die geplanten Investitions- und Sanierungsmaßnahmen in den Immobilienbeständen binden finanzielle, sachliche und personelle Ressourcen und können während der Bauphase zu Mieteinnahmeverlusten führen. Durch eine umfassende und detaillierte Planung, das penible Ausloten diverser Vergleichsangebote und eine permanente Überwachung der Durchführung der Baumaßnahmen ist sichergestellt, dass die Kosten der Baumaßnahmen den geplanten Umfang nicht überschreiten.

In einer eigenen Vermietungsgesellschaft werden alle Maßnahmen koordiniert, die dazu beitragen sollen, leer stehende Wohnungen zügig wieder zu vermieten. Dabei setzen die Maßnahmen sehr früh ein; in aller Regel werden bereits bei dem Erhalt der Kündigung durch den aktuellen Mieter geeignete Vermietungsaktivitäten gestartet.

Dies gilt im gleichen Maße für den Bereich der gewerblichen Mieter. Hinzu kommt, dass durch ein konsequentes Forderungsmanagement einer Erhöhung der Mietaußenstände entgegengewirkt werden kann und Reaktionsmaßnahmen rechtzeitig eingeleitet werden.

Kauf und Verkauf von Immobilien bzw. Portfolien

Natürgemäß besteht für den Geschäftsbetrieb der IMW SE bzw. ihrer Tochtergesellschaften ein wesentliches Risiko (und Chancen) im Erwerb neuer Immobilien. Diese können sich durch den Standort, spezifische Objekteigenschaften, technische und wirtschaftliche Risiken ergeben.

Mithilfe von Checklisten, Expertisen und Cashflow-Analysen werden mögliche Risikoquellen aufgespürt und bei der Kaufpreisfindung berücksichtigt. Zudem werden professionelle Berater, Sachverständige und Immobilienspezialisten beauftragt, die jeweiligen Bestände sorgfältig zu untersuchen. Ohne entsprechende Analysen wird kein Erwerb getätigt.

Im Geschäftsjahr 2012/13 kam durch den Erwerb einer ausländischen Immobilie hinzu, dass neben Standort und immobilienpezifischen Bedingungen auch die zu erwartende Währungskursentwicklung in die Überlegungen mit einbezogen werden muss. Eine Eingrenzung des Risikos erfolgt, da alle relevanten Verträge (Mietverträge, externe Darlehensverträge, Investitionen) in der lokalen Währung abgeschlossen werden. Aus dem im Berichtsjahr erfolgten Verkauf der britischen Tochtergesellschaft resultierte ein kumulierter Währungskursgewinn von € 0,3 Mio. zum Verkaufszeitpunkt.

Beim Verkauf von Immobilien ist darauf zu achten, dass Zusicherungen und Garantien wirtschaftlich erfüllbar und vertretbar sind.

Aus dem Verkauf des PRIMA Portfolios ergaben sich bisher Garantieverstöße von € 0,2 Mio., die ausgeglichen wurden. Es wird mit keinen weiteren Garantieverstößen gerechnet. Aus dem Verkauf des Portfolios Falcon Crest Berlin ergaben sich keine Garantieverstöße. Der Garantiezeitraum ist mittlerweile ausgelaufen. Aus dem Verkauf des Duker Court Portfolios im September 2014 ergaben sich bisher keine Garantieverstöße und es werden aufgrund der umfangreichen Due Diligence des Käufers auch keine erwartet. Die Garantiezusagen sind auf einen Betrag von rund GBP 59 Mio. begrenzt. Der Garantiezeitraum beträgt

für steuerliche Garantien 7 Jahre und für alle anderen Garantien 18 Monate ab dem Verkaufstag.

Finanzierungs- und Liquiditätsrisiken

Besondere Risiken können sich aus der Finanzierungsstruktur der Portfolien ergeben. In allen Portfolien wurden im Berichtsjahr die vereinbarten Kredit-Covenants voll eingehalten, so dass hieraus keine Risiken zu erwarten sind. Die Finanzierungsfacilität für das Portfolio Valbonne 3, eine CMBS-Transaktion, lief im Juni 2014 aus. Hierfür konnte eine Kreditfinanzierung mit einem festen Zinssatz über 10 Jahre abgeschlossen werden. Die zukünftigen Zins- und Tilgungsleistungen sind geringer als die bisherigen und eröffnen uns bei steigenden Mieteinnahmen zusätzliche Spielräume um geplante Modernisierungsmaßnahmen rascher umzusetzen.

Die Kreditvereinbarungen im Portfolio „Dukes Court“ wären im Mai 2015 ausgelaufen. Da zwischenzeitlich der Verkauf des Portfolios realisiert werden konnte, ist auch dieses „Refinanzierungsproblem“ gelöst.

Rechtliche und regulatorische Rahmenbedingungen

Der deutsche Immobilienmarkt ist von einer ständigen Veränderung der gesetzlichen, insbesondere der mietrechtlichen, steuerrechtlichen und umweltrechtlichen Rahmenbedingungen geprägt. Diese bewirken häufig eine Änderung der Entscheidungsparameter der Marktteilnehmer. So können sich durch die steuerrechtliche Behandlung der Vermietung von Wohn- und Gewerbeimmobilien, die Zinsschranke und durch Änderungen in den gewerbesteuerrechtlichen Hinzurechnungs- und Kürzungstatbeständen negative Auswirkungen ergeben.

Bei den verwendeten Mietvertragstexten und der Verwaltung der Mietverhältnisse wird nur ein geringes Risikopotenzial gesehen, da die Formulierungen und Vertragsinhalte ständig an einer gefestigten Rechtsprechung ausgerichtet werden. Die Überprüfung der Vereinbarungen obliegt den mit der Verwaltung der Bestände beauftragten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die in regelmäßigen Abständen geschult werden. Beim Abschluss von Gewerbemietverträgen für die Immobilie Dukes Court wurden grundsätzlich Rechtsanwälte einbezogen, da die mietvertraglichen Strukturen individueller und komplexer sind.

Insbesondere die steuerlichen Risiken aus der Einführung der Zinsschranke nach § 4h EStG dürften den Immobilienunternehmen erhebliche Kopfzerbrechen bereiten. Danach ist ein negativer Saldo aus Zinserträgen und -aufwendungen steuerlich nur bis zu 30 % des Gewinns vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen abziehbar. Da die Voraussetzungen pro Betrieb geprüft werden, war die IMW-Gruppe durch die Aufteilung der Portfolien auf vormals 11 Immobilien haltende Gesellschaften sowie die Inanspruchnahme von unterschiedlichen Ausnahmeregelungen davon nicht so stark betroffen. Die Regelungen erfordern dennoch einen beachtlichen Strukturierungsaufwand, um möglicherweise entstehende Steuerrisiken zu minimieren. Zu erwartende Probleme konnten durch die Erhöhung der

Eigenkapitalquote in den Tochtergesellschaften abgewendet werden. Derzeit bestehen 5 Immobilien haltende Gesellschaften.

Weitere Risiken können sich aus der Verletzung von behördlichen Auflagen, den Anforderungen für öffentliche Fördermittel oder der Energieeinsparverordnung, der Verletzung von Bestimmungen zum Schutz von Kundendaten oder Daten von Geschäftspartnern ergeben.

Aufgrund der teilweise erheblichen Steigerung der Mieten in Ballungszentren hat die Bundesregierung eine Mietpreisbegrenzung auf maximal 10 % über der örtlichen Vergleichsmiete (Mietpreisbremse) bei Wohnungsneuvermietungen beschlossen (Mietrechtsnovellierungsgesetz). Das Gesetz ermöglichte es dem Land Berlin als erstes Bundesland eine Verordnung zur Begrenzung des Anstiegs der Mietpreise zu erlassen, die für Neuvermietungen seit 1. Juni 2015 gilt. Unklar ist aktuell jedoch, was ein geeignetes Instrument zur Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete ist. In Berlin beispielsweise hat das Amtsgericht Charlottenburg in einem Gerichtsurteil vom Mai 2015 den Berliner Mietspiegel des Jahres 2013 als für nicht tauglich im Falle von Bestandsmieterhöhungen angesehen. Das Gericht sieht unter anderem die Einteilung der Wohnlagen in die 3 Kategorien (einfach, mittel und gut) als nicht ausreichend an. Zudem wurde die deutliche Kappung von ortsüblich festgestellten Mieten in der Stichprobe als nicht zulässig angesehen. Auch wir haben erkannt, dass die im Berliner Mietspiegel festgelegten Mieten nicht den in der Realität abzuschließenden ortsüblichen Mieten in der Vergangenheit entsprachen. Da der im Mai 2015 neu veröffentlichte Berliner Mietspiegel den gleichen wissenschaftlichen Standards wie sein Vorgänger entsprechen dürfte, stellt sich die Frage, ob und in wieweit er als Instrument zur Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete dienen kann. Des Weiteren ist unklar, ob das Mietnovellierungsgesetz verfassungskonform ist oder möglicherweise Eigentumsrechte zu stark einschränkt werden. Sollte das Gesetz und der Berliner Mietspiegel in der jetzigen Form vor Gericht Bestand haben, könnte dies das Mietwachstumspotential bei etlichen unserer Immobilien in der Gropiusstadt merklich verringern. Andererseits wird nach Möglichkeiten gesucht, die Auswirkungen des Gesetzes durch umfangreiche Sanierungen und weitere Maßnahmen abzufedern.

Das mit der Mietpreisbremse eingeführte Bestellerprinzip bringt für unsere Unternehmensgruppe keine zusätzlichen Kosten, da wir bereits in der Vergangenheit die Maklerkosten bei Vermietungen getragen haben.

Gegen Beschlüsse der Hauptversammlung im September 2011 wurden einige Anfechtungsklagen erhoben. Das Landgericht Berlin folgte den Argumenten der IMW SE und hatte die Klagen abgewiesen. Zu einem Streitpunkt (Ort der Hauptversammlung) jedoch erfolgte ein Berufungsverfahren, das auch vom Kammergericht abgewiesen wurde. Die Kläger haben anschließend Nichtzulassungsbeschwerde beim Bundesgerichtshof erhoben. Der BGH gab schließlich den Klagen bezüglich der Wahl des Hauptversammlungsortes statt. Die Auswirkungen aus dem verlorenen Rechtsstreit sind gering.

Allgemeine Risiken

Die IMW-Gruppe trägt das Risiko, dass die in Ihrem Eigentum befindlichen Grundstücke und Gebäude mit Altlasten, Bodenverunreinigungen oder anderen schädlichen Substanzen

belastet sein können und dass deren Beseitigung erhebliche Kosten verursachen kann. Auch wertbeeinflussende Auswirkungen oder immaterielle Schäden können entstehen. Signifikante Umweltrisiken in den bestehenden Portfolien konnten im Rahmen der zahlreichen Untersuchungen und Begutachtungen nicht festgestellt werden. Durch entsprechende technische Gutachten sowie vertragliche Regelungen beim Ankauf von Immobilien werden Risiken aus diesem Bereich soweit wie möglich vermieden. Anzeichen von bislang unbekanntem Risiken haben sich im Berichtszeitraum in den Portfolien Valbonne 3 und Industriegeweg nicht ergeben. Im Portfolio Austerlitz ist uns dagegen eine Kontamination im Berichtsjahr angezeigt worden, die der zuständigen Umweltbehörde bereits seit 2006 bekannt ist. Es bestehen derzeit keine Beschränkungen und Auflagen für das jetzige Nutzungskonzept der Immobilie. Es wird geprüft, ob eventuelle Regressansprüche gegen den ehemaligen Eigentümer aus der verspäteten Anzeige geltend gemacht werden können.

Der Erfolg des IMW-Konzerns hängt wesentlich von dem Einsatz und dem Wissen Ihrer Mitarbeiter und Führungskräfte ab. Sollten einige Mitarbeiter ausscheiden, so hätte dies einen entsprechenden Abfluss von Know-how sowie den Verlust von Kontakten zur Folge. Durch intensive Weiterbildung und eine attraktive Arbeitsplatzgestaltung versucht die IMW-Gruppe, Mitarbeiter langfristig an das Unternehmen zu binden.

Die klassischen Risiken, die in Zusammenhang mit der Nutzung und Vermietung von Immobilien stehen, werden in angemessenem Umfang durch entsprechende Versicherungen (z. B. Feuer, Wasser, Sturm, Haftpflicht, Umweltgefahren) abgedeckt. Weiterhin wurde eine D+O Versicherung und Betriebshaftpflichtversicherungen abgeschlossen, so dass der Versicherungsschutz als ausreichend angesehen wird. Die gesamte Versicherungsstruktur wird jährlich einer umfassenden Revision durch eine neutrale Gesellschaft unterzogen.

Die IMW ordnet die identifizierten Risiken in die im Folgenden dargestellten Risikokategorien ein:

Risiko	Schadenshöhe*	Eintrittswahrscheinlichkeit**
Markt- und branchenspezifische Risiken	groß	eher wahrscheinlich
Risiken der Geschäftstätigkeit	mittel	eher unwahrscheinlich
Kauf und Verkauf von Immobilien bzw. Portfolien	hoch	eher unwahrscheinlich
Finanzierungs- und Liquiditätsrisiken	hoch	höchst unwahrscheinlich
Rechtliche und regulatorische Rahmenbedingungen	groß	eher unwahrscheinlich
Allgemeine Risiken	groß	eher unwahrscheinlich

*mittel = Schadenshöhe kleiner 0,25 Mio. €; groß = Schadenshöhe 0,25 Mio. € bis 1 Mio. €; hoch = Schadenshöhe 1 Mio. € bis 10 Mio. €

** höchst unwahrscheinlich = Eintrittswahrscheinlichkeit 0% bis 20%; eher unwahrscheinlich = Eintrittswahrscheinlichkeit 20% bis 40%; eher wahrscheinlich = Eintrittswahrscheinlichkeit 40% bis 60%, wahrscheinlich = Eintrittswahrscheinlichkeit 60% bis 80%

Chancen

Neben den bereits bei den einzelnen Risikogruppen beschriebenen Chancen besteht das größte Potential der IMW-Gruppe in der Entwicklung des Portfolios Valbonne 3.

Der Standort der Immobilien ist attraktiv und zeichnet sich durch eine grüne Wohnlage, gute Verkehrsanbindung und Infrastruktur, seine Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und ausgewogenen Mietermix aus.

In dem Portfolio liegt der durchschnittliche Mietpreis für rund 4.245 Wohnungen bei etwa € 5,00 je qm und Monat zum Bilanzstichtag. Dieser Wert liegt aktuell unter dem Marktdurchschnitt und hält somit in der Zukunft noch Entwicklungspotential bereit. Ursache für die unter dem Marktdurchschnitt liegende Mietpreisentwicklung ist eine Mietpreisbindung, die als Nachwirkungsfrist für bereits zurückgezahlte Fördermittel bestanden hat und noch für 1.903 Wohnungen bis zum 31. Dezember 2014 bestand. Die nachstehende Übersicht gibt einen Überblick darüber:

Mietpreisgebundene Wohnungen im Portfolio Valbonne 3	bis 31.12.2007	bis 31.12.2008	bis 31.12.2012	bis 31.12.2013	bis 31.12.2014
Anzahl der Wohnungen	4.245	4.042	3.052	2.925	1.903
Anteil am Portfolio	100,0%	95,2%	71,9%	68,9%	44,8%

Die Mietpreisbindung für diese Wohnungen lag im Durchschnitt bei € 4,25 je qm und Monat. Nach Ablauf dieser Mietpreisbindung ist es gesetzlich möglich, alle 3 Jahre die Miete für Bestandsmieter um maximal 15% bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete zu erhöhen. Diese ortsübliche Vergleichsmiete für preisfreie Wohnungen ergibt sich aus dem Berliner Mietspiegel und liegt für einen Großteil unseres Wohnungsbestands bei € 4,70 je qm und Monat. Im Rahmen der Fluktuation können für den Neuabschluss von Mietverträgen zukünftig bei umfangreich sanierten Wohnungen deutlich höhere Mieten am Markt erzielt werden. Im abgelaufenen Geschäftsjahr konnten in Abhängigkeit vom Modernisierungszustand der Wohnungen und des Gebäudes für neu vermietete preisfreie Wohnungen im Durchschnitt € 6,84 je qm und Monat erzielt werden. Somit erfolgt die Realisierung des Mietpreiserhöhungspotentials nach und nach im Zeitablauf. Aufgrund der Differenz zur Marktmiete und den geplanten Investitionen geht die Geschäftsführung davon aus, die Mieterlöse im Portfolio Valbonne 3 trotz des restriktiven Mietspiegels in Verbindung mit der Mietpreisbremse weiter erhöhen zu können (im abgelaufenen Geschäftsjahr € 17,1 Mio.).

In diesem Portfolio sollen in den nächsten 10 Jahren Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen im Gesamtvolumen von rund € 74 Mio. durchgeführt werden, die diesen Standort weiter stärken und auf diese Weise die zukünftige Entwicklung der Unternehmensgruppe prägen werden. Ein beachtlicher Teil der Investitionen wird im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten als Modernisierungsumlage zu weiteren Mieteinnahmen führen.

5. Risikoberichterstattung in Bezug auf die Verwendung von Finanzinstrumenten

Die wesentlichen durch den Konzern verwendeten finanziellen Verbindlichkeiten sind die ausgewiesenen Darlehens- und Zinsverbindlichkeiten. Der Hauptzweck dieser Verbindlichkeiten ist die Finanzierung der Geschäftstätigkeit des Konzerns. Die IMW SE benötigt umfangreiche finanzielle Mittel, die sie für den Erwerb von Immobilien verwendet. Mit steigendem Zinsniveau erhöhen sich die Finanzierungskosten. Zur Absicherung gegen Zins- und Kursschwankungen (Britisches Pfund) wurden in der Vergangenheit auch derivative Finanzinstrumente, insbesondere Zinsswaps und Devisentermingeschäfte, abgeschlossen.

Durch den Verkauf der britischen Tochtergesellschaft Firefly Limited, dem Abschluss eines neuen Darlehensvertrages mit einem festen Zinssatz für das Valbonne 3 Portfolio und der vollständigen Tilgung des Darlehens für das Portfolio Industrieweg gibt es nur noch ein variabel verzinsliches Darlehen für das Austerlitz Portfolio zum Bilanzstichtag. Um dieses Zinsänderungsrisiko zu begrenzen wurde ein Zinscap abgeschlossen. Im abgelaufenen Geschäftsjahr war das Zinsänderungsrisiko in Bezug auf die Zinszahlungen aus den finanziellen Verbindlichkeiten gering. Es betrug bei einer Erhöhung des Zinssatzes um 100 Basispunkte lediglich € -0,2 Mio. (Vorjahr: € -0,1 Mio.).

Bilanziell wurden die Sicherungsinstrumente jedoch nicht als Sicherungsinstrumente behandelt und daher deren Marktwertänderung erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung gezeigt. Der Wert der Derivate ändert sich sowohl entsprechend dem Zinsniveau als auch der (Rest-) Laufzeit. Da in den beiden vergangenen Jahren das Zinsniveau relativ stabil blieb, war der wesentliche Einflussfaktor die Laufzeit der Derivate.

Aufgrund der erwarteten Kursentwicklung des EURO zum britischen Pfund hat die Geschäftsführung im abgelaufenen Geschäftsjahr beschlossen, einen Teil des Zahlungsmittelbestandes in Britischen Pfund anzulegen. Zum Bilanzstichtag betrug der Zahlungsmittelbestand rund GBP 12,1 Mio. Das Guthaben kann ohne Bedingungen jederzeit in EURO transferiert werden, wovon die geschäftsführenden Direktoren am 19. Mai 2015 Gebrauch gemacht haben (wir verweisen auf den Nachtragsbericht). Das Währungskursrisiko in Bezug auf diese Guthaben wurde bzw. wird derart begrenzt, dass die Guthaben bei einem Kurs von $1\text{€} = 0,76\text{ GBP}$ in EURO zurückgetauscht werden müssen. In Bezug auf die derzeit noch bestehenden Guthaben von GBP 2,1 Mio. € beträgt das maximale Verlustrisiko € 0,1 Mio.

Entsprechend den konzerninternen Vorgaben wurde im Geschäftsjahr 2014/2015 und auch zukünftig kein Handel mit Derivaten betrieben.

6. Prognosebericht

Die Geschäftsführung erwartet im laufenden Geschäftsjahr eine Fortsetzung der positiven Unternehmensentwicklung und eine weitere Verbesserung der Unternehmensergebnisse der fortgeführten Geschäftsbereiche ohne Berücksichtigung der Effekte aus der Bewertung der Immobilien und Derivate. Neben einer Steigerung der Mieterlöse durch das Auslaufen der Mietbindungsfristen im letzten Geschäftsjahr (31. Dezember 2014) und der Ausnutzung von

Mieterhöhungspotenzialen werden die Kostenstrukturen weiter optimiert. Außerdem werden im Rahmen des Asset-Managements Optimierungsmöglichkeiten für den Immobilienbestand und die Erschließung weiterer Geschäftsfelder untersucht, um der Unternehmensgruppe neues Entwicklungspotenzial zu erschließen.

In den einzelnen Portfolien werden folgende Ziele angestrebt:

Für das Portfolio Austerlitz wird eine durchschnittliche Leerstandsrate von unter 2,0 % (Berichtsjahr: 0,7 %) erwartet; dies wird zu Nettomieterlösen um ca. € 1,5 Mio. (Berichtsjahr: € 1,5 Mio.) führen. Der durchschnittliche Vermietungspreis je qm und Monat soll von € 12,61 auf rund € 12,75 verbessert werden.

Im Portfolio Industrieweg Hannover konnte die erwartete Mieterhöhung aufgrund des Anstieges des Preisindex im abgelaufenen Geschäftsjahr bereits realisiert werden, was zu einer Erhöhung der Mieterlöse auf rund € 0,7 Mio. führt. Der durchschnittliche Vermietungspreis je qm und Monat stieg von € 7,88 auf rund € 8,68 und wird im nächsten Jahr unverändert bei € 8,68 bleiben. Die Immobilie in dem Portfolio ist bis 2031 vollständig an ein großes Telekommunikationsunternehmen vermietet, so dass von keinem Leerstand im nächsten Geschäftsjahr auszugehen ist.

Wir streben im Portfolio Valbonne 3 an, den durchschnittlichen Mietpreis für Wohnungen im Laufe der nächsten 12 Monate von € 5,00 je qm auf rund € 5,10 je qm und Monat zu steigern. Aufgrund der geplanten Modernisierungsmaßnahmen kann sich kurzfristig eine Erhöhung der Leerstandsquote ergeben. Die durchschnittliche jährliche Leerstandsrate soll dennoch von 3,2% auf unter 3,0% zurückgeführt werden. Aufgrund der Planansätze erwartet die Unternehmensleitung einen Anstieg der Nettokaltmiete von € 17,1 Mio. auf € 18,1 Mio. für das Geschäftsjahr 2015/2016.

Für die gesamte Gruppe wird mit steigenden Erlösen aus der Vermietung von Immobilien um rund € 1,3 Mio. auf ca. € 20,7 Mio. auf der Basis der fortgeführten Geschäftsbereiche gerechnet. Aufgrund der Refinanzierung und den geplanten Tilgungen wird eine Reduzierung der Zinsaufwendungen von € 5,6 Mio. auf etwa € 5,4 Mio. im Geschäftsjahr 2015/16 für die fortgeführten Geschäftsbereiche erwartet. Ohne Berücksichtigung von Bewertungs- und sonstigen außergewöhnlichen Einflüssen rechnet die Unternehmensleitung daher mit einer Verbesserung des Konzernergebnisses aus fortgeführten Geschäftsbereichen im nächsten Geschäftsjahr.

Berlin, 16. Juni 2015

IMW Immobilien SE
Die Geschäftsführenden Direktoren

Marcus S. Wisskirchen

Roland Pöhlmann

Maic Schäfer

**IMW Immobilien SE,
Berlin**

Konzernbilanz zum 31. März 2015

A K T I V A

	Anhang	€	€	Vorj.: 31. Mrz. 14 T€
A. Langfristige Vermögenswerte				
1. Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	15.	287.266.935,05		270.610
2. Sachanlagen	16.	296.067,19		296
3. At-Equity bewertete Beteiligungen	17.	29.432,66		54
4. Immaterielle Vermögenswerte	18.	10.449,11		8
5. Latente Steuerforderungen	13.	139.967,46		75
6. Derivative Finanzinstrumente	22.	<u>1.382,27</u>		<u>0</u>
			287.744.233,74	271.043
B. Kurzfristige Vermögenswerte				
1. Vorratsimmobilien	19.	3.018.000,00		3.488
2. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	20.	281.186,29		458
3. Ertragsteuerforderungen	21.	568.095,43		245
4. Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	23.	42.967.702,80		10.684
5. Sonstige finanzielle Vermögenswerte	20.	764.222,13		2.742
6. Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	24.	<u>1.314.291,24</u>		<u>1.968</u>
			48.913.497,89	19.585
7. Veräußerungsgruppen sowie Vermögenswerte, die als zur Veräußerung gehalten klassifiziert werden	36.		<u>0,00</u>	<u>67.708</u>
			<u>336.657.731,63</u>	<u>358.336</u>

P A S S I V A

	Anhang	€	€	Vorj.: 31. Mrz. 14 T€
A. Eigenkapital				
1. Gezeichnetes Kapital	25.	16.466.666,00		16.467
2. Kapitalrücklage	25.	85.047.611,91		86.408
3. Kumuliertes sonstiges Konzernergebnis		0,00		-582
4. Kumulierte Ergebnisse Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes EK		<u>54.665.925,23</u>		<u>38.756</u>
			156.180.203,14	141.049
5. Minderheitenanteile		5.346.480,69	<u>5.346.480,69</u>	<u>4.295</u>
			161.526.683,83	145.344
B. Langfristiges Fremdkapital				
1. Langfristige Finanzverbindlichkeiten	26.	145.096.992,16		14.973
2. Latente Steuerverbindlichkeiten	13.	20.059.622,36		17.537
3. Rückstellung für Pensionsverpflichtungen	27.	1.327.943,00		860
4. Derivative Finanzinstrumente	22.	<u>0,00</u>		<u>2.586</u>
			166.484.557,52	35.956
C. Kurzfristiges Fremdkapital				
1. Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	26.	1.695.945,81		129.128
2. Derivative Finanzinstrumente	22.	0,00		921
3. Sonstige Rückstellungen	28.	172.104,14		253
4. Ertragsteuerverbindlichkeiten	29.	2.204.635,18		2.714
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	30.	1.910.317,41		2.613
6. Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	31.	<u>2.663.487,74</u>		<u>5.161</u>
			8.646.490,28	140.790
Verbindlichkeiten in Verbindung mit zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten sowie				
7. Veräußerungsgruppen	36.		<u>0,00</u>	<u>36.246</u>
			<u>336.657.731,63</u>	<u>358.336</u>

IMW Immobilien SE
Berlin

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
für den Zeitraum vom 1. April 2014 bis zum 31. März 2015

	Anhang	€	€	Vorj.: 01.04.13 - 31.03.2014 angepasst T€
1. Erlöse aus der Vermietung von Immobilien	5.		19.384.037,20	18.127
2. Erlöse aus weiterbelastbaren Betriebskosten	6.		9.845.140,70	9.535
3. Aufwendungen aus weiterbelastbaren Betriebskosten	6.		-10.086.559,89	-9.725
4. Grundstücksbetriebskosten	7.		-4.731.310,88	-3.568
5. Personalaufwand	9.		-2.426.983,17	-2.452
6. Abschreibungen	16.,18.		-59.414,07	-68
7. Sonstige betriebliche Erträge	10.		2.790.069,39	1.726
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	11.		-3.577.838,90	-3.659
9. Nicht realisierte Gewinne aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert	15.	10.515.000,00		8.088
10. Nicht realisierte Verluste aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert	15.	<u>-1.565.000,00</u>	8.950.000,00	-1.482
11. Erträge aus Unternehmen, die nach der Equity-Methode bilanziert werden			-25.069,83	-30
12. Zinserträge	12.	137.537,27		221
13. Zinsaufwendungen	12.	-5.597.742,08		-6.249
14. Ergebnis aus der Veränderung des beizulegenden Zeitwertes von Finanzderivaten	12.	<u>799.857,26</u>	<u>-4.660.347,55</u>	<u>3.455</u>
15. Ergebnis vor Steuern			15.401.723,00	13.919
16. Ertragsteuern	13.		<u>-2.025.927,50</u>	<u>-2.440</u>
17. Ergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen			13.375.795,50	11.479
Ergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen, nach Abzug von				
18. Steuern	36.		3.612.572,28	10.176
19. Konzernergebnis			<u>16.988.367,78</u>	<u>21.655</u>
Davon entfallen auf:				
Anteilseigner des Mutterunternehmens			16.266.310,79	21.027
Minderheitenanteile			722.056,99	628
Ergebnis je Aktie unverwässert in €	14.		0,99	1,28
Ergebnis je Aktie verwässert in €	14.		0,99	1,28

Gesamtergebnisrechnung

für den Zeitraum vom 1. April 2014 bis zum 31. März 2015

Konzernergebnis		<u>16.988.367,78</u>	<u>21.655</u>
Versicherungsmathematische Verluste (-) / Gewinne aus leistungsorientierten Plänen		-445.734,00	-17
Latente Steuereffekte		<u>70.537,41</u>	<u>3</u>
Nicht reklassifizierbare Gewinne / Verluste		-375.196,59	-14
Gewinne und Verluste aus der Umrechnung der Abschlüsse ausländischer Geschäftsbetriebe		581.577,98	518
<i>Erfolgswirksame Änderung</i>		-330.787,20	-75
<i>Erfolgsneutrale Änderung</i>		<u>912.365,18</u>	<u>593</u>
Reklassifizierbare Gewinne / Verluste		581.577,98	518
Sonstiges Ergebnis		<u>206.381,39</u>	<u>504</u>
Gesamtergebnis		<u>17.194.749,17</u>	<u>22.159</u>
Davon entfallen auf:			
Anteilseigner des Mutterunternehmens		16.491.827,21	21.532
Minderheitenanteile		702.921,96	627

**IMW Immobilien SE,
Berlin**

Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung für den Zeitraum vom 1. April 2014 bis 31. März 2015

	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Kumuliertes sonstiges Ergebnis Währungs- umrechnung ausländischer Tochtergesellschaften	Kumulierte Ergebnisse	Auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital	Minderheiten- anteile	Konzerneigen- kapital
	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€
Stand 1. April 2013	16.467	86.408	-1.100	17.742	119.517	3.720	123.237
Versicherungsmathematische Gewinne aus leistungsorientierten Plänen	0	0	0	-13	-13	-1	-14
Währungsumrechnung ausländischer Tochtergesellschaften	0	0	518	0	518	0	518
Sonstiges Ergebnis	0	0	518	-13	505	-1	504
Konzernergebnis	0	0	0	21.027	21.027	628	21.655
Gesamtes Periodenergebnis	0	0	518	21.014	21.532	627	22.159
Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln	60.000	-60.000	0	0	0	0	0
Ordentliche Kapitalherabsetzung	-60.000	60.000	0	0	0	0	0
Abgang von Minderheiten durch Auflösung stille Beteiligung	0	0	0	0	0	-51	-51
Stand 31. März 2014	16.467	86.408	-582	38.756	141.049	4.296	145.345
Stand 1. April 2014	16.467	86.408	-582	38.756	141.049	4.296	145.345
Versicherungsmathematische Gewinne aus leistungsorientierten Plänen	0	0	0	-356	-356	-19	-375
Währungsumrechnung ausländischer Tochtergesellschaften	0	0	582	0	582	0	582
Sonstiges Ergebnis	0	0	582	-356	226	-19	207
Konzernergebnis	0	0	0	16.266	16.266	722	16.988
Gesamtes Periodenergebnis	0	0	582	15.910	16.492	703	17.195
Zugang von Minderheiten durch Verkauf von 5,1% der Anteile an der Valbonne Real Estate 3 GmbH (ehemals Valbonne Real Estate 3 B.V.)	0	-1.138	0	0	-1.138	4.238	3.100
Abgang von Minderheiten durch Kauf von 5,1% der Anteile an der Valbonne Real Estate 3 GmbH (ehemals Valbonne Real Estate 3 B.V.)	0	-222	0	0	-222	-4.248	-4.470
Einlage Gesellschafter	0	0	0	0	0	357	357
Stand 31. März 2015	16.467	85.048	0	54.666	156.181	5.346	161.527

Konzernkapitalflussrechnung
für den Zeitraum vom 1. April 2014 bis zum 31. März 2015

angepasst

	Anhang	01.04.14-31.03.2015 T€	01.04.13-31.03.2014 T€
Konzernergebnis (einschließlich Ergebnisanteilen von Minderheitsgesellschaftern)		16.988	21.655
+/- Ergebnis aus Ertragssteuern	13.	2.026	2.461
+/- Finanzergebnis	12., 36.	4.911	2.650
+/- Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	16., 18.	59	68
-/+ Gewinne/Verluste aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert			
	15.	-8.950	-13.002
+/- Ergebnis aus der Entkonsolidierung von Tochtergesellschaften	36.	-1.972	-160
+/- Zunahme/Abnahme der Rückstellungen		-59	-118
+/- Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge		11	354
-/+ Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Sachanlagen		4	2
-/+ Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind		96	1.016
+/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind		-2.715	195
+ Erhaltene Ertragssteuern		153	90
- Gezahlte Ertragssteuern		-482	-242
+ Erhaltene Zinsen		125	75
- Gezahlte Zinsen		-6.586	-8.385
= Cash-Flow aus der betrieblichen Tätigkeit		3.609	6.659

		T€	T€
- Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen	16.	-58	-17
+ Einzahlungen aus Abgängen von Sachanlagen		3	0
- Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögenswerte	18.	-10	0
- Auszahlungen für Investitionen in die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	15.	-6.517	-11.547
- Auszahlungen für den Erwerb von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		-87	0
+ Einzahlungen aus der Tilgung von Darlehen und ähnlicher Forderungen	36.	6.304	2.212
- Auszahlungen aus der Vergabe von Darlehen		0	-625
- Auszahlungen für den Erwerb von Tochtergesellschaften abzüglich erhaltener Zahlungsmittel		0	-9.740
- Auszahlungen für den Erwerb von Minderheitenanteilen		-1.230	0
+ Einzahlungen von Zahlungsmitteln aus dem Verkauf von Tochtergesellschaften abzüglich abgehender Zahlungsmittel	36.	28.759	149
- Auszahlungen im Zusammenhang mit dem Verkauf von Tochtergesellschaften	36.	-1.893	0
- Auszahlungen von Zahlungsmitteln aus sonstigen Abgängen von Tochtergesellschaften		0	-98
= Cash-Flow aus der Investitionstätigkeit		25.271	-19.666

		T€	T€
+ Einzahlungen aus der Aufnahme von Darlehen	26.	137.000	2.000
- Auszahlungen für die Aufnahme von Darlehen	2.	-1.521	-651
- Auszahlungen aus der Tilgung von Darlehen	26.	-132.604	-4.042
= Cash-Flow aus der Finanzierungstätigkeit		2.875	-2.693

		T€	T€
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds		31.755	-15.700
Wechselkursbedingte Veränderung des Finanzmittelfonds		529	87
+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode		10.684	26.297
= Finanzmittelfonds am Ende der Periode = Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente		42.968	10.684

**IMW Immobilien SE,
Berlin**

Anhang zum Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2014/2015

1. Informationen zum Unternehmen

Die IMW Immobilien SE (im Folgenden auch „Gesellschaft“ oder „IMW SE“ genannt) mit Sitz in 10117 Berlin/Deutschland, Hausvogteiplatz 11A, ist die Muttergesellschaft des IMW-Konzerns. Die Aktien der Gesellschaft werden seit 23. Februar 2015 im Entry Standard des Open Market (Freiverkehr) der Frankfurter Wertpapierbörse gehandelt. Zuvor notierten Sie im Regulierten Markt (Segment General Standard).

Der Konzernabschluss der IMW SE für das Geschäftsjahr zum 31. März 2015 wurde am 16. Juni 2015 durch den Beschluss der Unternehmensleitung vorbehaltlich der Genehmigung durch den Verwaltungsrat zur Veröffentlichung freigegeben.

Die Geschäftstätigkeit des IMW Konzerns bezieht sich zum 31. März 2015 auf das Asset- und Property-Management sowie die Vermietung folgender eigener Immobilienportfolios:

- Valbonne 3 (Gropiusstadt, Berlin)
- Austerlitz (Hamburg)
- Industrieweg (ehemals Falcon Crest Hannover)

Das im Vorjahr noch zum Bestand gehörende Immobilienportfolio Dukes Court wurde im September 2014 im Rahmen eines Share Deals veräußert. Wir verweisen dazu auf die Anhangangabe 36. Der Immobilienbestand des IMW Konzerns wird bis auf die Immobilie Industrieweg von Tochtergesellschaften der IMW Immobilien SE gehalten. Diese Tochtergesellschaften sind als Special Purpose Vehicle (SPV) strukturiert. Dies ermöglicht eine Finanzierung der Immobilien auf non-recourse Basis (Haftungsbegrenzung) und eine Verbriefung der Darlehen (Mortgage Backed Securities). Die für den Erwerb von Immobilien benötigten Finanzmittel ließen sich so am Kapitalmarkt leichter aufnehmen. Mit dem im Vorjahr erfolgten Neuabschluss eines Darlehens für das Portfolio Valbonne 3 wird jedoch eher wieder eine klassische Kreditfinanzierung angestrebt.

2. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

2.1 Grundlagen der Erstellung des Abschlusses

Die Erstellung des Konzernabschlusses erfolgt grundsätzlich unter der Anwendung des Anschaffungskostenprinzips. Hiervon ausgenommen sind die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, derivative Finanzinstrumente und als zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte, die zum beizulegenden Zeitwert bewertet wurden. Für monetäre Posten in einer Fremdwährung erfolgt die Bewertung zum Stichtagskurs. Der Konzernabschluss wird in Euro aufgestellt. Sofern nichts anderes angegeben ist, werden sämtliche Werte entsprechend kaufmännischer Rundung auf Tausend Euro (T€) auf- oder abgerundet.

Erklärung zur Übereinstimmung mit IFRS

Die IMW Immobilien SE hat ihren Konzernabschluss - bestehend aus Konzernbilanz, Konzerngewinn- und Verlustrechnung, Gesamtergebnisrechnung, Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung, Konzernkapitalflussrechnung und Konzernanhang - für das Geschäftsjahr vom 1. April 2014 bis 31. März 2015 freiwillig nach internationalen Rechnungslegungsvorschriften, den International Financial Reporting Standards (IFRS) und den Auslegungen des International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC), wie sie in der EU anzuwenden sind und ergänzend nach den gemäß § 315a (1) HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften erstellt. Hierbei wurden alle für das Geschäftsjahr verpflichtend anzuwendenden Verlautbarungen des International Accounting Standards Board (IASB) und des IFRIC berücksichtigt.

Konsolidierungsgrundsätze

Der Konzernabschluss umfasst den Abschluss der IMW SE und ihrer Tochterunternehmen zum 31. März eines jeden Geschäftsjahres.

Tochterunternehmen werden ab dem Erwerbszeitpunkt, d. h. ab dem Zeitpunkt, an dem der Konzern die Beherrschung erlangt, vollkonsolidiert. Die Konsolidierung endet, sobald die Beherrschung durch das Mutterunternehmen nicht mehr besteht. Tochterunternehmen sind Unternehmen, bei denen die IMW SE über die Entscheidungsmacht bezüglich der relevanten Aktivitäten verfügt, variablen Rückflüssen ausgesetzt ist oder der IMW SE Rechte bezüglich der variablen Rückflüsse zustehen und infolge ihrer Entscheidungsmacht in der Lage ist, die Höhe der variablen Rückflüsse zu beeinflussen („Control“).

Die Abschlüsse der Tochterunternehmen werden unter Anwendung einheitlicher Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden aufgestellt. Abschlussstichtag ist für alle in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen der 31. Dezember 2014 bzw. 31. März 2015.

Soweit die Geschäftsjahre von Tochterunternehmen nicht am 31. März 2015 enden, wurde zum 31. März 2015 ein Zwischenabschluss aufgestellt. Die Angaben beziehen sich auf den Jahresabschluss, der nach International Financial Reporting Standards aufgestellt wurde.

Alle konzerninternen Ergebnisse, Forderungen und Verbindlichkeiten sowie Erträge und Aufwendungen werden bis auf die nichtabzugsfähige Vorsteuer bei den Aufwendungen in voller Höhe eliminiert.

Minderheitsanteile stellen den Anteil des Ergebnisses und des Reinvermögens dar, der nicht den Aktionären des Mutterunternehmens zuzurechnen ist. Minderheitsanteile werden in der Konzerngewinn- und Verlustrechnung und in der Konzernbilanz separat ausgewiesen. Der Ausweis in der Konzernbilanz erfolgt innerhalb des Eigenkapitals, getrennt vom auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallenden Eigenkapital. Änderungen bei der Beteiligungsquote eines Mutterunternehmens an einem Tochterunternehmen, die nicht zu einem Verlust der Beherrschung führen, sind Eigenkapitaltransaktionen (d. h. Geschäftsvorfälle mit Eigentümern, die in ihrer Eigenschaft als Eigentümer handeln).

Konsolidierungskreis

In die Konzernbilanz zum 31. März 2015 wurden neben der IMW SE folgende Tochterunternehmen einbezogen:

Gesellschaft	Anmerkung	Beteiligungsquote in %
Portfolio „Austerlitz“		
IMW Austerlitz Beteiligungen GmbH, Berlin		100,00
Portfolio „Valbonne 3“		
Valbonne Real Estate 3 GmbH, Berlin (ehemals: Valbonne Real Estate 3 B.V., Amsterdam)		94,90
Gropiuswohnen GmbH, Berlin	1	94,90
Valbonne Real Estate Objekt 3 GmbH & Co. KG, Berlin	1	94,90
Sonstige		
IMW Asset Management GmbH, Berlin		100,00
IMW-Prima GmbH, Berlin	2	100,00
IMW Services GmbH, Berlin		100,00
IMW Quinta Beteiligungen GmbH, Berlin		100,00
IMW Sexta Beteiligungen GmbH, Berlin		100,00
IMW Medic Grundstücksverwaltungs GmbH & Co. KG, Berlin		100,00
IMW FHF Immobilien GmbH & Co. KG, Berlin		100,00
GPS Gesellschaft für Planung und Sanierung Gropiusstadt mbH, Berlin (ehemals: GEMINI Holdings GmbH, Berlin)		100,00
Capricorn GmbH, Berlin		94,00
CIF GmbH i. L., Berlin	1	94,00
IMW Secunda Beteiligungen GmbH, Berlin		100,00
1 Mittelbare Beteiligung		
2 Mittelbare und unmittelbare Beteiligung		

Im Vergleich zum 31. März 2014 gab es folgende Veränderungen:

Mit Datum vom 1. April 2014 ist die WB Industrieweg Asset GmbH & Co KG, Berlin, durch das Ausscheiden des Komplementärs auf die IMW Immobilien SE angewachsen.

Mit Kaufvertrag vom 16. September 2014 wurden 100% der Anteile an der Firefly Limited, St. Helier, Jersey, verkauft. Wir verweisen dazu auf die Anhangangabe 36.1.

Die Valbonne Real Estate 3 B.V. ist als Valbonne Real Estate 3 GmbH im Wege der grenzüberschreitenden Sitzverlegung aus Amsterdam/Niederlande nach Berlin unter Wahrung der rechtlichen Identität im Handelsregister des Amtsgerichtes Charlottenburg am 9. März 2015 eingetragen worden.

Mit Wirkung zum 31. März 2015 wurde die Michellisa Properties Limited liquidiert.

Anteile an Gesellschaften, bei denen der Konzern über einen maßgeblichen Einfluss auf die Finanz- und Geschäftspolitik verfügt (assoziierte Unternehmen), werden nach der Equity-Methode bilanziert. Das betrifft die folgenden Gesellschaften:

<u>Gesellschaft</u>	<u>Beteiligungsquote in %</u>
IMW Wohnen & Services Immobilien GmbH, Berlin	50,00
WUV Wohnen und Verwaltung GmbH, Berlin	40,00

2.2 Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden entsprechen grundsätzlich den im Vorjahr angewandten Methoden. Auf folgende Besonderheiten weisen wir hin:

- a) Kosten im Zusammenhang mit dem Abschluss eines neuen Darlehensvertrages zur Finanzierung des Geschäftsbetriebes

Zur Verbesserung des Aussagegehaltes der Kapitalflussrechnung werden die oben genannten Kosten mit Bezahlung dem Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit und nicht mehr dem Cash Flow aus der betrieblichen Tätigkeit zugeordnet. Die Vorjahresvergleichsangaben wurden angepasst. In diesem Jahr betragen die Auszahlungen T€ 1.521 und im Vorjahr T€ 651.

- b) Neue IFRS Standards und Interpretationen

Der Konzern hat im Geschäftsjahr die nachfolgend aufgelisteten neuen und überarbeiteten IFRS Standards und Interpretationen angewandt. Aus der Anwendung dieser Standards und Interpretationen ergaben sich keine Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns.

Standard/ Inter- pretation	Inhalt	Anzu- wenden für Ge- schäfts- jahre ab/nach	Veröffent- lichung durch das IASB/ IFRIC	Auswirkungen auf den IMW Konzern
IFRS 10	Neuer Standard; "Konzernabschlüsse"; ersetzt die Regelungen des IAS 27 zur Konzernrechnungslegung und SIC 12	01. Jan 14	Mai 11	keine
IFRS 11	Neuer Standard; "Gemeinsame Vereinbarungen"; ersetzt die Regelungen zu IAS 31 und SIC 13; die At-Equity Methode anstelle der Quotenkonsolidierung ist für Gemeinschaftsunternehmen nur noch zulässig. Bei Gemeinschaftlichen Tätigkeiten („Joint Operations“) erfolgt eine anteilige Bilanzierung von Vermögenswerten, Schulden, Aufwendungen und Erträgen.	01. Jan 14	Mai 11	keine
IFRS 12	Neuer Standard; "Angaben zu Beteiligungen an anderen Unternehmen"; Informationen werden gefordert, die die Adressaten von Abschlüssen in die Lage versetzen, die Grundlage der Beherrschung, jegliche Ansprüche auf die konsolidierten Vermögenswerte und Schulden, Risiken aus dem Engagement bei nicht konsolidierten Zweckgesellschaften und das Engagement von Minderheitenanteilseignern an konsolidierten Unternehmen zu beurteilen	01. Jan 14	Mai 11	zusätzliche Anhangangaben

IFRS 10, 11 u. 12	Änderungen an IFRS 10 "Konzernabschlüsse", IFRS 11 "Gemeinschaftliche Vereinbarungen" und IFRS 12 "Angaben zu Anteilen an anderen Unternehmen" - Übergangsregelungen; Mit den Änderungen werden die Übergangsleitlinien in IFRS 10 klargestellt und zusätzliche Erleichterungen in allen drei Standards gewährt	01. Jan 14	Jun 12	keine
IFRS 10, 12 u. IAS 27	die Änderungen betreffen die Konsolidierung von Investment-Gesellschaften	01. Jan 14	Nov 12	keine
IAS 27	Änderung des IAS 27; "Separate Abschlüsse"; Bilanzierung von Beteiligungen in Einzelabschlüssen	01. Jan 14	Mai 11	keine Relevanz für den Konzernabschluss
IAS 28	Änderung des IAS 28; "Anteile an assoziierten Unternehmen und Joint Ventures"; Regelungsbereich des IAS 28 wurde um die Anwendung der Equity-Methode auf Gemeinschaftsunternehmen erweitert	01. Jan 14	Mai 11	keine, da keine Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen vorhanden
IAS 32	Änderung zu IAS 32; "Finanzinstrumente": Präzisierung zu den Saldierungsvorschriften; der bestehende Rechtsanspruch zur Saldierung darf nicht unter der Bedingung eines künftigen Ereignisses stehen und muss auch bei Verzug und bei Insolvenz einer Vertragspartei gelten	01. Jan 14	Dez 11	keine
IAS 36	Änderungen des IAS 36; "Wertminderung von Vermögenswerten"; Klarstellung der geforderten Angaben im Hinblick auf den erzielbaren Betrag für nicht finanzielle Vermögenswerte	01. Jan 14	Mai 13	keine
IAS 39	Änderungen des IAS 39; Regelung der Novation eines außerbörslich gehandelten Derivates ("OTC") als Sicherungsinstrument ohne die Sicherungsbeziehung zu unterbrechen	01. Jan 14	Jun 13	keine

IFRS 10: Konzernabschlüsse

Einführung eines einzigen Konsolidierungsmodells für alle Unternehmen auf der Grundlage eines Beherrschungsverhältnisses unabhängig von der Art des Investitionsempfängers (also unabhängig davon, ob das Unternehmen durch Stimmrechte von Investoren oder durch andere vertragliche Vereinbarungen wie bei Zweckgesellschaften üblich kontrolliert wird). Nach IFRS 10 wird „Beherrschung“ danach bestimmt, ob ein Investor 1) Bestimmungsmacht über den Investitionsempfänger hat, 2) Chancen und Risiken aus veränderlichen Erträgen aus seinem Engagement bei diesem Unternehmen hat und 3) seine Bestimmungsmacht über den Investitionsempfänger nutzen kann, um den Betrag der Erträge zu bestimmen.

2.3 Wesentliche Ermessensentscheidungen

In der Erstellung des Konzernabschlusses werden Ermessensentscheidungen, Schätzungen und Annahmen vom Management gemacht, die sich auf die Höhe der zum Stichtag ausgewiesenen Erträge, Aufwendungen, Vermögenswerte und Schulden sowie den Ausweis von Eventualschulden auswirken. Durch die mit diesen Annahmen und Schätzungen verbundene Unsicherheit könnten jedoch Ergebnisse entstehen, die in der Zukunft zu erheblichen Anpassungen des Buchwerts der betroffenen Vermögenswerte oder Schulden führen.

Ermessensentscheidungen

Bei der Anwendung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden hat die Unternehmensleitung folgende Ermessensentscheidungen, die die Beträge im Abschluss wesentlich beeinflussen, getroffen. Nicht berücksichtigt werden dabei solche Entscheidungen, die Schätzungen beinhalten:

Verpflichtungen aus Operating-Leasingverhältnissen - IMW-Konzern als Leasinggeber

Der IMW-Konzern hat Leasingverträge zur gewerblichen Vermietung seiner als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien abgeschlossen. Dabei wurde anhand einer Analyse der Vertragsbedingungen festgestellt, dass alle mit dem Eigentum dieser im Rahmen von Operating-Leasingverhältnissen vermieteten Immobilien verbundenen maßgeblichen Chancen und Risiken im Konzern verbleiben, der diese Verträge demnach als Operating-Leasingverhältnisse bilanziert.

Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte und Veräußerungsgruppen

Langfristige Vermögenswerte und Veräußerungsgruppen werden entsprechend IFRS 5 als zur Veräußerung gehalten klassifiziert, wenn die Veräußerung höchstwahrscheinlich ist. Dies ist unter anderem nur der Fall, wenn die geschäftsführenden Direktoren erwarten, dass ein Verkauf innerhalb eines Jahres abgeschlossen sein wird.

Schätzungen und Annahmen

Die wichtigsten zukunftsbezogenen Annahmen sowie sonstige am Stichtag bestehende Hauptquellen von Schätzungsunsicherheiten, aufgrund derer ein beträchtliches Risiko besteht, dass innerhalb des nächsten Geschäftsjahres eine wesentliche Anpassung der Buchwerte von Vermögenswerten und Schulden erforderlich sein wird, werden nachstehend erläutert.

Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Im Rahmen der Folgebewertung werden die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zu ihrem beizulegenden Zeitwert gemäß den IFRS 13.61 ff. angesetzt.

Die Bewertung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert wurde durch externe Gutachter zum 31. März 2015 bzw. für die zwei neu erworbenen unbebauten Grundstücke in Rethen kurz vor dem Ankauf vorgenommen. Mit Ausnahme der Grundstücke in Rethen fand bei den deutschen Portfolien jeweils eine Bewertung unter Zuhilfenahme des Discounted-Cash-Flow (DCF)-Verfahrens statt.

Es wurden durch die Gutachter Annahmen getroffen, um die Marktkonditionen am Bilanzstichtag bestmöglich in der Bewertung der Immobilien widerzuspiegeln. Diese Annahmen werden mit aktuellen Marktdaten für vergleichbare Immobilien abgestimmt, soweit diese verfügbar sind. Aufgrund der eingeschränkten Verfügbarkeit von Marktdaten bzw. nicht direkt am Markt beobachtbarer Daten und Bewertungsparameter, der Komplexität der Immobilienbewertung sowie des Spezifizierungsgrads von Immobilien ist die Bewertung der zum beizulegenden Zeitwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien dem Level 3 der Bewertungshierarchie des IFRS 13.86 (Bewertung aufgrund nicht beobachtbarer Inputfaktoren) zuzuordnen. Diese nicht beobachtbaren Inputfaktoren umfassen im Wesentlichen folgende:

- Cashflows aus Mieten basierend auf Lage, Art und Qualität der Immobilien und im Abgleich mit Marktmietenniveau vergleichbarer Immobilien
- Zukünftige Leerstandsentwicklung
- Zukünftige Kosten für Instandhaltung
- Angemessene objektbezogene Abdiskontierungssätze für die Cashflows in der Detailplanungsperiode
- Kapitalisierungszinssätze

Bezogen auf die zwei zum Bilanzstichtag größten inländischen Portfolien (Valbonne und Austerlitz) wurden folgende wesentliche Inputfaktoren berücksichtigt bzw. Annahmen getroffen:

	Valbonne-Portfolio		Austerlitz-Portfolio	
	31.03.2015	31.03.2014	31.03.2015	31.03.2014
Anteil der Sollmiete von Wohneinheiten an der Gesamtmiete des Portfolios in %	93%	92%	0%	0%
durchschnittliche aktuelle monatliche Vertragsmiete in EUR/m ² bei Wohneinheiten	5,00	4,64	-	-
durchschnittliche aktuelle monatliche Marktmiete in EUR/m ² bei Wohneinheiten	6,08	5,94	-	-
durchschnittliche aktuelle monatliche Vertragsmiete in EUR/m ² bei Gewerbeeinheiten			12,61	12,73
durchschnittliche aktuelle monatliche Marktmiete in EUR/m ² bei Gewerbeeinheiten			12,87	12,69
durchschnittliche laufende zukünftige Instandhaltungskosten in EUR/m ² pro Jahr	10,71	10,71	9,15	9,14
durchschnittliche zukünftige Instandhaltungskosten bei Mieterfluktuation in EUR/ m ² annualisiert auf die gesamte Mietfläche	4,41	4,52	8,29	9,77
aktuelle durchschnittliche Leerstandsquote zum Bilanzstichtag in % der Gesamtfläche	2,7%	3,0%	3,6%	0,0%
durchschnittliche Leerstandsquote in 5 bis 10 Jahren in % der Gesamtfläche	2,8%	2,8%	3,9%	5,1%
Durchschnittlicher Diskontierungssatz in der Detailplanungsperiode von 10 Jahren	5,41%	6,61%	5,00%	5,50%
Durchschnittlicher Kapitalisierungszinssatz in der ewigen Rente	6,97%	7,15%	6,32%	6,54%
Marktwert in TEUR	251.550	237.470	22.830	22.440

Bei der Bewertung wurden Marktmietsteigerungen sowie Kostensteigerungen von -0,07% im ersten Jahr (Vorjahr: 1,65%), 1,55% im zweiten Jahr (Vorjahr: 1,87%) und anschließend zwischen 1,7% und 2,0% pro Jahr (Vorjahr: 2,0% und 2,15%) angenommen. Nach einer Detailplanungsperiode von 10 Jahren wurde anschließend ein Verkauf der Immobilien zum geschätzten Marktwert auf Basis einer ewigen Rente angenommen.

Durch die im Vergleich zum Vorjahresbilanzstichtag höhere durchschnittliche aktuelle Vertragsmiete erfolgte eine Erhöhung des beizulegenden Zeitwertes der Immobilien des Valbonne-Portfolios. Die im Vergleich zum Vorjahresbilanzstichtag höhere angenommene Marktmiete in beiden Portfolios führt über die Fluktuation der Mietvertragsverhältnisse zu einem höheren beizulegenden Zeitwert im Vergleich zum Vorjahresbilanzstichtag. Die deutliche Reduzierung der durchschnittlichen Diskontierungssätze sowie die Verringerung des durchschnittlichen Kapitalisierungszinssatzes spiegelt den Anstieg der Marktwerte der Immobilien wieder.

Eine Veränderung der Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze hat folgende Auswirkungen auf die beizulegenden Zeitwerte:

	Valbonne-Portfolio		Austerlitz-Portfolio	
	31.03.2015	31.03.2014	31.03.2015	31.03.2014
Sensitivitätsanalyse				
Marktwert in TEUR bei um 0,5%-Punkten höheren Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssatz	232.180	219.960	20.960	20.730
Marktwert in TEUR bei um 0,5%-Punkten niedrigeren Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssatz	273.970	257.810	25.000	24.600

Im Vorjahr wurde bei der Bewertung der Immobilie Dukes Court das in Großbritannien übliche Marktbewertungsverfahren nach den RICS Valuation – Professional Standards (Hardcore und Top Slice-Verfahren) unter Nutzung der Software ARGUS durch den beauftragten Gutachter angewendet. Dabei wird jede Mietvertragsfläche separat bewertet. Der dabei verwendete Kapitalisierungszinssatz betrug einheitlich 7,38% und stellt einen Durchschnittszinssatz aus den einzelnen Mietvertragsflächen dar. Für Wiedervermietungsmieten wurde grundsätzlich eine Miete von 21 GBP je Quadratfuß angesetzt. Für Leerstandsflächen wurde eine Leerstandsdauer von 9 Monaten verwendet. Bei den Leerstandsflächen ist man bei den neu abzuschließenden Mietverträgen von einer mietfreien Zeit von 9 Monaten bei einer Laufzeit von 5 Jahren und einer jährlichen Marktmiete von knapp 21 GBP je Quadratfuß ausgegangen.

Ertragsteuer- und Umsatzsteuerverbindlichkeiten

Der Konzern ist im Wesentlichen in Deutschland und war in Großbritannien zur Entrichtung von Ertragsteuern und Umsatzsteuer verpflichtet. Bei der Ermittlung der Ertragsteuer und der Umsatzbesteuerung sowie dem Vorsteuerabzug sind wesentliche Annahmen erforderlich. Es gibt viele Geschäftsvorfälle und Berechnungen, bei denen die endgültige Besteuerung während des gewöhnlichen Geschäftsverlaufes nicht abschließend ermittelt werden kann. Der Konzern bemisst die Höhe der zukünftigen Aufwendungen aus erwarteten Steuerprüfungen auf Basis von Schätzungen, ob und in welcher Höhe zusätzliche Ertragsteuern und Umsatzsteuer fällig werden. Sofern die endgültige Besteuerung dieser Geschäftsvorfälle von der anfänglich angenommenen abweicht, wird dies in der Periode, in der die Besteuerung abschließend ermittelt wird, Auswirkungen auf die tatsächlichen und latenten Steuern haben.

2.4 Zusammenfassung wesentlicher Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bemessung des beizulegenden Zeitwertes

Der beizulegende Zeitwert ist der Preis, der in einem geordneten Geschäftsvorfall zwischen Marktteilnehmern am Bemessungsstichtag für den Verkauf eines Vermögenswertes eingenommen bzw. für die Übertragung einer Schuld gezahlt würde. Bei der Bemessung des beizulegenden Zeitwertes wird davon ausgegangen, dass der Geschäftsvorfall, in dessen Rahmen der Verkauf des Vermögenswertes oder die Übertragung der Schuld stattfindet, entweder auf dem Hauptmarkt oder dem vorteilhaftesten Markt (sofern kein Hauptmarkt vorhanden ist) für den Vermögenswert und die Schuld erfolgt.

Der beizulegende Zeitwert eines Vermögenswertes oder einer Schuld bemisst sich anhand der Annahmen, die Marktteilnehmer bei der Preisbildung für den Vermögenswert bzw. die Schuld zugrunde legen würden. Hierbei wird davon ausgegangen, dass die Marktteilnehmer in ihrem besten wirtschaftlichen Interesse unter Berücksichtigung ihrer Möglichkeiten hinsichtlich des Zugangs zu Märkten handeln.

Alle Vermögenswerte und Schulden, für die der beizulegende Zeitwert bestimmt oder im Abschluss ausgewiesen wird, werden in die nachfolgend beschriebene Fair-Value-Hierarchie eingeordnet, basierend auf den Inputfaktoren der niedrigsten Stufe, der für die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert insgesamt wesentlich ist:

Stufe 1 (höchste Priorität): die auf aktiven, für das Unternehmen am Bewertungsstichtag zugänglichen Märkten für identische Vermögenswerte oder Verbindlichkeiten notierten (nicht berichtigten) Preise für Inputfaktoren.

Stufe 2: Inputfaktoren, die andere als die auf Stufe 1 genannten Marktpreisnotierungen sind und die sich für den Vermögenswert oder die Verbindlichkeit entweder unmittelbar oder mittelbar beobachten lassen

Stufe 3: nicht beobachtbare Inputfaktoren

Bei der Bestimmung des beizulegenden Zeitwertes wendet man Bewertungstechniken an, die unter den jeweiligen Umständen sachgerecht sind und für die ausreichend Daten zur Verfügung stehen. Dabei ist die Verwendung maßgeblicher, beobachtbarer Inputfaktoren möglichst hoch und jene nicht beobachtbarer Inputfaktoren möglichst gering zu halten.

Bei Vermögenswerten und Schulden, die auf wiederkehrender Basis im Abschluss erfasst werden, bestimmt der Konzern, ob Umgruppierungen zwischen den Stufen der Hierarchie stattgefunden haben, indem er am Ende jeder Berichtsperiode die Klassifizierung überprüft.

Sachanlagen

Sachanlagen werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich kumulierter planmäßiger Abschreibungen und kumulierter Wertminderungsaufwendungen angesetzt. Die Kosten für den Ersatz eines Teils einer Sachanlage werden im Zeitpunkt ihres Anfalls in den Buchwert dieser Sachanlage einbezogen, sofern die Ansatzkriterien erfüllt sind. Alle anderen Wartungs- und Instandhaltungskosten werden sofort erfolgswirksam erfasst.

Den planmäßigen linearen Abschreibungen liegen folgende Nutzungsdauern der Vermögenswerte zugrunde:

- Selbstgenutztes Verwaltungsgebäude 25 Jahre
- Technische Anlagen 3 bis 10 Jahre
- Betriebs- und Geschäftsausstattung 3 bis 13 Jahre

Eine Sachanlage wird entweder bei Abgang ausgebucht oder dann, wenn aus der weiteren Nutzung oder Veräußerung des Vermögenswerts kein wirtschaftlicher Nutzen mehr erwartet wird. Die aus der Ausbuchung des Vermögenswerts resultierenden Gewinne oder Verluste werden als Differenz zwischen dem Nettoveräußerungserlös und dem Buchwert des Vermögenswerts ermittelt und in der Periode, in der der Vermögenswert ausgebucht wird, erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Die Restwerte, Nutzungsdauern und Abschreibungsmethoden werden am Ende eines jeden Geschäftsjahres überprüft und bei Bedarf angepasst.

Fremdkapitalkosten

Fremdkapitalkosten, die direkt dem Erwerb, dem Bau oder der Herstellung eines Vermögenswertes zugeordnet werden können, für den ein beträchtlicher Zeitraum erforderlich ist, um ihn in seinen beabsichtigten gebrauchsfähigen oder verkaufsfähigen Zustand zu versetzen, werden als Teil der Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten des entsprechenden Vermögenswertes aktiviert. Alle sonstigen Fremdkapitalkosten werden in der Periode als Aufwand erfasst, in der sie angefallen sind. Der IMW Konzern aktiviert keine Fremdkapitalkosten bei als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, da diese zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden.

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Unter den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden die Immobilien der IMW-Gruppe ausgewiesen, die zur Erzielung von Mieteinnahmen bzw. zur Wertsteigerung gehalten und nicht selbst genutzt oder zum Verkauf im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit gehalten werden.

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien werden bei der erstmaligen Erfassung zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten einschließlich Nebenkosten bewertet. Die Kosten für den Ersatz eines Teils einer als Finanzinvestition gehaltenen Immobilie werden im Zeitpunkt ihres Anfalls in den Buchwert dieser Immobilie einbezogen, sofern die Ansatzkriterien erfüllt sind. Der Buchwert beinhaltet nicht die Kosten der laufenden Instandhaltung der Immobilien.

Im Rahmen der Folgebewertung werden die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zu ihrem beizulegenden Zeitwert gemäß IAS 13.61ff. angesetzt. Gewinne oder Verluste aus der Änderung der beizulegenden Zeitwerte werden in der Gewinn- und Verlustrechnung im Jahr ihrer Entstehung erfasst.

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien werden ausgebucht, wenn sie veräußert werden oder wenn sie dauerhaft nicht mehr genutzt werden können und kein künftiger wirtschaftlicher Nutzen aus ihrem Abgang mehr erwartet wird. Gewinne oder Verluste aus der Stilllegung oder dem Abgang einer als Finanzinvestition gehaltenen Immobilie werden erfolgswirksam im Jahr der Stilllegung oder Veräußerung erfasst.

Immobilien werden nur dann aus oder in den Bestand der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien übertragen, wenn eine Nutzungsänderung vorliegt. Bei einer Übertragung aus dem Bestand der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in den Bestand der vom Eigentümer selbst genutzten Immobilien entsprechen die Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten für Zwecke der Folgebewertung dem beizulegenden Zeitwert zum Zeitpunkt der Nutzungsänderung. Wird eine bislang selbst genutzte Immobilie dem Bestand der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zugeordnet, so wird diese Immobilie bis zum Zeitpunkt der Nutzungsänderung entsprechend der im Abschnitt „Sachanlagen“ dargelegten Methode bilanziert.

Unternehmenszusammenschlüsse und Geschäfts- oder Firmenwert

Unternehmenszusammenschlüsse werden unter Anwendung der Erwerbsmethode bilanziert. Die Anschaffungskosten des Erwerbs entsprechen dem beizulegenden Zeitwert der hingebenen Vermögenswerte, der ausgegebenen Eigenkapitalinstrumente und der entstandenen bzw. übernommenen Schulden zum Transaktionszeitpunkt. Außerdem beinhalten sie die beizulegenden Zeitwerte jeglicher angesetzter Vermögenswerte oder Schulden, die aus einer bedingten Gegenleistungsvereinbarung resultieren. Erwerbsbezogene Kosten werden seit dem Geschäftsjahr 2010/11 aufwandswirksam erfasst, wenn sie anfallen. Im Rahmen eines Unternehmenszusammenschlusses identifizierbare Vermögenswerte, Schulden und Eventualverbindlichkeiten werden bei der Erstkonsolidierung mit ihren beizulegenden Zeitwerten im Erwerbszeitpunkt bewertet.

Für jeden Unternehmenserwerb entscheidet der Konzern auf individueller Basis, ob die nicht-beherrschenden Anteile am erworbenen Unternehmen zum beizulegenden Zeitwert oder anhand des proportionalen Anteils am Nettovermögen des erworbenen Unternehmens erfasst werden. Bislang wurde auf den proportionalen Anteil am Nettovermögen abgestellt.

Als Geschäfts- oder Firmenwert wird der Wert angesetzt, der sich aus dem Überschuss der Anschaffungskosten des Erwerbs, dem Betrag der nicht beherrschenden Anteile am erworbenen Unternehmen sowie dem beizulegenden Zeitwert jeglicher vorher gehaltener Eigenkapitalanteile zum Erwerbsdatum über dem Anteil des Konzerns an dem zum beizulegenden Wert bewerteten Nettovermögen ergibt. Sind die Anschaffungskosten geringer als das zum beizulegenden Zeitwert bewertete Nettovermögen des erworbenen Tochterunternehmens, wird der Unterschiedsbetrag nach erneuter Überprüfung direkt in der Gewinn-und-Verlust-Rechnung erfasst.

Nach dem erstmaligen Ansatz wird der Geschäfts- oder Firmenwert zu Anschaffungskosten abzüglich kumulierter Wertminderungsaufwendungen bewertet. Der Konzern hat aktuell keine erworbenen Geschäfts- oder Firmenwerte bilanziert.

Immaterielle Vermögenswerte

Immaterielle Vermögenswerte, die nicht im Rahmen eines Unternehmenszusammenschlusses erworben werden, werden bei der erstmaligen Erfassung zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt. Die Anschaffungskosten von im Rahmen eines Unternehmenszusammenschlusses erworbenen immateriellen Vermögenswerten entsprechen ihrem beizulegenden Zeitwert zum Erwerbszeitpunkt. Die immateriellen Vermögenswerte werden in den Folgeperioden mit ihren Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich kumulierter Abschreibungen und kumulierter Wertminderungsaufwendungen angesetzt.

Es wird zwischen immateriellen Vermögenswerten mit begrenzter und solchen mit unbegrenzter Nutzungsdauer differenziert. Immaterielle Vermögenswerte mit unbegrenzter Nutzungsdauer liegen aktuell nicht vor.

Immaterielle Vermögenswerte mit begrenzter Nutzungsdauer werden linear über die wirtschaftliche Nutzungsdauer abgeschrieben und auf eine mögliche Wertminderung überprüft, sofern Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass der immaterielle Vermögenswert wertgemindert sein könnte. Die Abschreibungsdauer und die Abschreibungsmethode werden bei immateriellen Vermögenswerten mit einer begrenzten Nutzungsdauer mindestens zum Ende eines jeden Geschäftsjahres überprüft.

Gewinne oder Verluste aus der Ausbuchung immaterieller Vermögenswerte werden als Differenz zwischen dem Nettoveräußerungserlös und dem Buchwert des Vermögenswerts

ermittelt und in der Periode, in der der Vermögenswert ausgebucht wird, erfolgswirksam erfasst.

Anteile an einem assoziierten Unternehmen

Die Anteile an einem assoziierten Unternehmen werden nach der Equity-Methode bilanziert. Ein assoziiertes Unternehmen ist ein Unternehmen, bei welchem der Anteilseigner über maßgeblichen Einfluss verfügt und das weder ein Tochterunternehmen noch ein Gemeinschaftsunternehmen ist.

Nach der Equity-Methode werden die Anteile an einem assoziierten Unternehmen in der Bilanz zu Anschaffungskosten zuzüglich der nach dem Erwerb eingetretenen Änderungen des Anteils des Konzerns am Reinvermögen des assoziierten Unternehmens erfasst. Der mit dem assoziierten Unternehmen verbundene Geschäfts- oder Firmenwert ist im Buchwert des Anteils enthalten und wird nicht planmäßig abgeschrieben. Die Gewinn- und Verlustrechnung enthält den Anteil des Konzerns am Erfolg des assoziierten Unternehmens.

Wenn der Verlustanteil des Konzerns an einem assoziierten Unternehmen dem Anteil des Konzerns an diesem Unternehmen, inklusive anderer ungesicherter Forderungen, entspricht bzw. diesen übersteigt, erfasst der Konzern keine weiteren Verluste, es sei denn, er ist für das assoziierte Unternehmen Verpflichtungen eingegangen oder hat für das assoziierte Unternehmen Zahlungen geleistet.

Wertminderung von nicht-finanziellen Vermögenswerten

Der Konzern beurteilt an jedem Bilanzstichtag, ob Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass ein Vermögenswert wertgemindert sein könnte. Liegen solche Anhaltspunkte vor oder ist eine jährliche Überprüfung eines Vermögenswerts auf Werthaltigkeit erforderlich, nimmt der Konzern eine Schätzung des erzielbaren Betrags des jeweiligen Vermögenswerts vor. Der erzielbare Betrag eines Vermögenswerts ist der höhere der beiden Beträge aus beizulegendem Zeitwert eines Vermögenswerts oder einer zahlungsmittelgenerierenden Einheit abzüglich Veräußerungskosten und Nutzungswert. Der erzielbare Betrag ist für jeden einzelnen Vermögenswert zu bestimmen, es sei denn, ein Vermögenswert erzeugt keine Cashflows, die weitestgehend unabhängig von denen anderer Vermögenswerte oder anderer Gruppen von Vermögenswerten sind. Übersteigt der Buchwert eines Vermögenswerts seinen erzielbaren Betrag, ist der Vermögenswert wertgemindert und wird auf seinen erzielbaren Betrag abgeschrieben. Zur Ermittlung des Nutzungswerts werden die erwarteten künftigen Cashflows unter Zugrundelegung eines Abzinsungssatzes vor Steuern, der die aktuellen Markterwartungen hinsichtlich des Zinseffekts und der spezifischen Risiken des Vermögenswerts widerspiegelt, auf ihren Barwert abgezinst.

Für Vermögenswerte, mit Ausnahme des Geschäfts- oder Firmenwerts, wird zu jedem Bilanzstichtag eine Überprüfung vorgenommen, ob Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass ein zuvor erfasster Wertminderungsaufwand nicht mehr länger besteht oder sich verringert hat. Wenn solche Anhaltspunkte vorliegen, nimmt der Konzern eine Schätzung des erzielbaren Betrags vor. Ein zuvor erfasster Wertminderungsaufwand wird nur dann rückgängig gemacht, wenn sich seit der Erfassung des letzten Wertminderungsaufwands eine Änderung in den Schätzungen ergeben hat, die bei der Bestimmung des erzielbaren Betrags herangezogen wurden. Ist dies der Fall, so wird der Buchwert des Vermögenswerts auf seinen erzielbaren Betrag erhöht. Dieser Betrag darf jedoch nicht den Buchwert übersteigen, der sich nach Berücksichtigung planmäßiger Abschreibungen ergeben würde, wenn in den früheren Jahren kein Wertminderungsaufwand für den Vermögenswert erfasst worden wäre. Eine Wertaufholung wird im Periodenergebnis erfasst.

Finanzinvestitionen und andere finanzielle Vermögenswerte

Finanzielle Vermögenswerte im Sinne von IAS 39 werden entweder als finanzielle Vermögenswerte, die erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, als Kredite und Forderungen, als bis zur Endfälligkeit gehaltene Finanzinvestitionen, als zur Veräußerung verfügbare Finanzinvestitionen oder als Derivate, die als Sicherungsinstrument designiert wurden und als solche effektiv sind, klassifiziert. Die finanziellen Vermögenswerte werden bei der erstmaligen Erfassung zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Im Falle von anderen Finanzinvestitionen als solchen, die als erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet klassifiziert sind, werden darüber hinaus Transaktionskosten berücksichtigt, die direkt dem Erwerb des Vermögenswerts zuzurechnen sind.

Die Designation der finanziellen Vermögenswerte in die Bewertungskategorien erfolgt bei ihrem erstmaligen Ansatz. Umwidmungen werden, sofern diese zulässig und erforderlich sind, zum Ende des Geschäftsjahres vorgenommen.

Alle marktüblichen Käufe und Verkäufe von finanziellen Vermögenswerten werden am Handelstag, d. h. am Tag, an dem der Konzern die Verpflichtung zum Kauf oder Verkauf des Vermögenswerts eingegangen ist, bilanziell erfasst.

Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte

Die Gruppe der erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewerteten finanziellen Vermögenswerte enthält die zu Handelszwecken gehaltenen finanziellen Vermögenswerte und finanzielle Vermögenswerte, die beim erstmaligen Ansatz als zum beizulegenden Zeitwert bewertet eingestuft werden.

Finanzielle Vermögenswerte werden als zu Handelszwecken gehalten klassifiziert, wenn sie für Zwecke der Veräußerung in der nahen Zukunft erworben werden. Derivate, einschließlich getrennt erfasster eingebetteter Derivate, werden ebenfalls als zu Handelszwecken gehalten eingestuft, mit Ausnahme solcher Derivate, die als Sicherungsinstrument designed wurden und als solche effektiv sind. Gewinne oder Verluste aus finanziellen Vermögenswerten, die zu Handelszwecken gehalten werden, werden erfolgswirksam erfasst.

Zum Zeitpunkt, an dem der Konzern zum ersten Mal Vertragspartei wird, ermittelt er, ob eingebettete Derivate getrennt vom Basisvertrag zu bilanzieren sind. Eine Neubeurteilung erfolgt nur bei einer erheblichen Änderung von Vertragsbedingungen, wenn es dadurch zu einer signifikanten Änderung der Zahlungsströme, die sich sonst aus dem Vertrag ergeben hätte, kommt.

Kredite und Forderungen

Kredite und Forderungen sind nicht-derivative finanzielle Vermögenswerte mit festen oder bestimmbareren Zahlungen, die nicht in einem aktiven Markt notiert sind. Nach der erstmaligen Erfassung werden die Kredite und Forderungen zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode abzüglich etwaiger Wertminderungen bewertet. Gewinne und Verluste werden im Periodenergebnis erfasst, wenn die Kredite und Forderungen ausgebucht oder wertgemindert sind sowie im Rahmen von Amortisationen.

Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte

Bei den zur Veräußerung gehalten eingestuften Schuldtiteln dieser Kategorie handelt es sich um diejenigen, die für einen unbestimmten Zeitraum gehalten werden sollen und die als Reaktion auf Liquiditätsbedarf oder Änderungen der Marktbedingungen verkauft werden können. Die zukünftigen Zahlungen können sich aufgrund von Ereignissen verändern, die nicht auf der Bonität des Schuldners beruhen. Nach der erstmaligen Bewertung werden zur Veräußerung gehaltene finanzielle Vermögenswerte in den folgenden Perioden zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Nicht realisierte Gewinne oder Verluste werden als sonstiges Ergebnis in der Rücklage für zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte erfasst. Wenn ein solcher Vermögenswert ausgebucht wird, wird der kumulierte Gewinn oder Verlust in die sonstigen betrieblichen Erträge umgegliedert. Wenn ein Vermögenswert wertgemindert ist, wird der kumulierte Verlust erfolgswirksam in die Finanzaufwendungen umgegliedert und aus der Rücklage für zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte ausgebucht.

Fortgeführte Anschaffungskosten

Bis zur Endfälligkeit gehaltene Finanzinvestitionen sowie Kredite und Forderungen werden zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Diese werden unter Anwendung der Effektivzinsmethode abzüglich etwaiger Wertberichtigungen und unter Berücksichtigung von Disagien und Agien beim Erwerb ermittelt und beinhalten Transaktionskosten und Gebühren, die ein integraler Teil des Effektivzinssatzes sind.

Wertminderung von finanziellen Vermögenswerten

Der Konzern ermittelt an jedem Bilanzstichtag, ob eine Wertminderung eines finanziellen Vermögenswerts oder einer Gruppe von finanziellen Vermögenswerten vorliegt.

Vermögenswerte, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert werden

Bestehen objektive Anhaltspunkte dafür, dass eine Wertminderung bei zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanzierten Vermögenswerten eingetreten ist, ergibt sich die Höhe des Wertminderungsverlusts als Differenz zwischen dem Buchwert des Vermögenswerts und dem Barwert der erwarteten künftigen Cashflows (mit Ausnahme erwarteter künftiger, noch nicht eingetretener Kreditausfälle), abgezinst mit dem ursprünglichen Effektivzinssatz des finanziellen Vermögenswerts, d. h. dem bei erstmaligem Ansatz ermittelten Effektivzinssatz. Der Buchwert des Vermögenswerts wird unter Verwendung eines Wertberichtigungskontos reduziert. Der Wertminderungsverlust wird ergebniswirksam erfasst.

Verringert sich die Höhe der Wertberichtigung in den folgenden Berichtsperioden und kann diese Verringerung objektiv auf einen nach der Erfassung der Wertminderung aufgetretenen Sachverhalt zurückgeführt werden, wird die früher erfasste Wertberichtigung rückgängig gemacht. Der neue Buchwert des Vermögenswerts darf jedoch die fortgeführten Anschaffungskosten zum Zeitpunkt der Wertaufholung nicht übersteigen. Die Wertaufholung wird erfolgswirksam erfasst.

Liegen bei Forderungen aus Lieferungen und Leistungen objektive Hinweise dafür vor, dass nicht alle fälligen Beträge gemäß den ursprünglich vereinbarten Rechenkonditionen eingehen werden (wie z. B. Wahrscheinlichkeit einer Insolvenz oder signifikante finanzielle Schwierigkeiten des Schuldners), wird eine Wertminderung unter Verwendung eines Wertberichtigungskontos vorgenommen. Der Konzern bemisst die Wertberichtigungen auf Forderungen gegenüber Mietern grundsätzlich nach einem standardisierten Verfahren auf Basis einer Altersstruktur. Es werden folgende Bewertungsabschläge angewandt:

<u>Alter der fälligen Forderung</u>	<u>Wertberichtigungssätze</u>
bis 60 Tage	10%
bis 180 Tage	40%
bis 360 Tage	75%
über 360 Tage	90%

Eine Ausbuchung der Forderungen erfolgt, wenn sie als uneinbringlich eingestuft werden.

Vorratsimmobilien

Die Vorratsimmobilien betreffen zur Weiterveräußerung gehaltene Immobilien. Die Bewertung erfolgt mit dem niedrigeren Wert aus Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten und Nettoveräußerungswert.

Der Nettoveräußerungswert ist der geschätzte, im normalen Geschäftsgang erzielbare Verkaufserlös abzüglich der geschätzten Kosten bis zur Fertigstellung und der geschätzten Vertriebskosten.

Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

In der Bilanz abgebildete Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente umfassen den Kassenbestand und Bankguthaben, über deren Liquidität die Gesellschaft grundsätzlich innerhalb von drei Monaten verfügen kann.

Der Finanzmittelfonds in der Konzern-Kapitalflussrechnung wird entsprechend der obigen Definition abgegrenzt und umfasst auch eventuell in Anspruch genommenen Kontokorrentkredite.

Finanzielle Verbindlichkeiten

Verzinsliche Darlehen (Finanzverbindlichkeiten)

Darlehen werden bei der erstmaligen Erfassung mit dem beizulegenden Zeitwert abzüglich der mit der Kreditaufnahme direkt verbundenen Transaktionskosten bewertet. Sie werden nicht als erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet designiert.

Nach der erstmaligen Erfassung werden die verzinslichen Darlehen unter Anwendung der Effektivzinsmethode zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet.

Gewinne und Verluste werden erfolgswirksam erfasst, wenn die Schulden ausgebucht werden sowie im Rahmen von Amortisationen.

Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Verbindlichkeiten

Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Verbindlichkeiten umfassen die zu Handelszwecken gehaltenen finanziellen Verbindlichkeiten sowie andere finanzielle Verbindlichkeiten, die bei ihrem erstmaligen Ansatz als erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet klassifiziert werden.

Finanzielle Verbindlichkeiten werden als zu Handelszwecken gehalten klassifiziert, wenn sie für Zwecke der Veräußerung in der nahen Zukunft erworben werden. Derivate, einschließlich getrennt erfasster eingebetteter Derivate, werden ebenfalls als zu Handelszwecken gehalten eingestuft, mit Ausnahme von Derivaten, die als Sicherungsinstrument designiert werden und als solche effektiv sind. Gewinne oder Verluste aus finanziellen Verbindlichkeiten, die zu Handelszwecken gehalten werden, werden erfolgswirksam erfasst.

Ausbuchung finanzieller Vermögenswerte und finanzieller Verbindlichkeiten

Finanzielle Vermögenswerte

Ein finanzieller Vermögenswert (bzw. ein Teil eines finanziellen Vermögenswerts oder ein Teil einer Gruppe ähnlicher finanzieller Vermögenswerte) wird ausgebucht, wenn eine der drei folgenden Voraussetzungen erfüllt ist:

- Die vertraglichen Rechte auf den Bezug von Cashflows aus einem finanziellen Vermögenswert sind erloschen.
- Der Konzern behält zwar die Rechte auf den Bezug von Cashflows aus finanziellen Vermögenswerten, übernimmt jedoch eine vertragliche Verpflichtung zur sofortigen Zahlung der Cashflows an eine dritte Partei im Rahmen einer Vereinbarung, die die Bedingungen von IAS 39.19 erfüllt („pass-through-arrangement“).
- Der Konzern hat seine vertraglichen Rechte auf den Bezug von Cashflows aus einem finanziellen Vermögenswert übertragen und dabei entweder (a) im Wesentlichen alle Chancen und Risiken, die mit dem Eigentum am finanziellen Vermögenswert verbunden sind, übertragen oder (b) zwar im Wesentlichen alle Chancen und Risiken, die mit dem Eigentum am finanziellen Vermögenswert verbunden sind, weder übertragen noch zurückbehalten, jedoch die Verfügungsmacht über den Vermögenswert übertragen.

Finanzielle Verbindlichkeiten

Eine finanzielle Verbindlichkeit wird ausgebucht, wenn die dieser Verbindlichkeit zugrunde liegende Verpflichtung erfüllt, gekündigt oder erloschen ist.

Wird eine bestehende finanzielle Verbindlichkeit durch eine andere finanzielle Verbindlichkeit desselben Kreditgebers mit substanziell verschiedenen Vertragsbedingungen ausgetauscht oder werden die Bedingungen einer bestehenden Verbindlichkeit wesentlich geändert, wird ein solcher Austausch oder eine solche Änderung als Ausbuchung der ursprünglichen Verbindlichkeit und Ansatz einer neuen Verbindlichkeit behandelt. Die Differenz zwischen den jeweiligen Buchwerten wird erfolgswirksam erfasst.

Rückstellungen

Grundsätze

Eine Rückstellung wird dann angesetzt, wenn der Konzern eine gegenwärtige (gesetzliche oder faktische) Verpflichtung aufgrund eines vergangenen Ereignisses besitzt, der Abfluss von Ressourcen mit wirtschaftlichem Nutzen zur Erfüllung der Verpflichtung wahrscheinlich und eine verlässliche Schätzung der Höhe der Verpflichtung möglich ist. Sofern der Konzern für eine passivierte Rückstellung zumindest teilweise eine Rückerstattung erwartet (wie z. B. bei einem Versicherungsvertrag), wird die Erstattung als gesonderter Vermögenswert erfasst, sofern der Zufluss der Erstattung so gut wie sicher ist. Der Aufwand aus der Bildung der Rückstellung wird in der Gewinn- und Verlustrechnung abzüglich der Erstattung ausgewiesen.

Pensionsverpflichtungen

Der Konzern hat sowohl leistungsorientierte als auch beitragsorientierte Pensionspläne. Ein beitragsorientierter Plan ist ein Pensionsplan, unter dem der Konzern fixe Beiträge an eine nicht zum Konzern gehörende Gesellschaft (Fonds) entrichtet. Der Konzern hat keine rechtliche oder faktische Verpflichtung, zusätzliche Beiträge zu leisten, wenn der Fonds nicht genügend Vermögenswerte hält, um die Pensionsansprüche aller Mitarbeiter aus den laufenden und vorherigen Geschäftsjahren zu begleichen. Im Gegensatz hierzu schreiben leistungsorientierte Pläne typischerweise einen Betrag an Pensionsleistungen fest, den ein Mitarbeiter bei Renteneintritt erhalten wird und der in der Regel von einem oder mehreren Faktoren wie Alter, Dienstzeit und Gehalt abhängig ist.

Die in der Bilanz angesetzte Rückstellung für leistungsorientierte Pläne entspricht dem Barwert der leistungsorientierten Verpflichtung (defined benefit obligation, DBO) am Bilanzstichtag, angepasst um nicht entsprechend erfolgswirksam erfassten nachzuverrechnenden Dienstzeitaufwand. Die DBO wird jährlich von einem unabhängigen versicherungsmathema-

tischen Sachverständigen unter Anwendung der Anwartschaftsbarwertmethode (projected unit credit method) berechnet. Der Barwert der DBO wird berechnet, indem die erwarteten zukünftigen Mittelabflüsse mit dem Zinssatz von Industrieanleihen höchster Bonität abgezinst werden. Die Industrieanleihen besitzen ähnliche Laufzeiten wie die Pensionsverpflichtungen.

Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste, die auf erfahrungsbedingten Anpassungen und Änderungen versicherungsmathematischer Annahmen basieren, werden in der Periode ihres Entstehens im sonstigen Ergebnis im Eigenkapital erfasst.

Bei beitragsorientierten Plänen leistet der Konzern aufgrund einer gesetzlichen oder vertraglichen Verpflichtung oder freiwillig Beiträge an öffentliche oder private Pensionsversicherungspläne. Der Konzern hat über die Zahlung der Beiträge hinaus keine weiteren Zahlungsverpflichtungen. Die Beiträge werden bei Fälligkeit im Personalaufwand erfasst.

Leasingverhältnisse

Die Feststellung, ob eine Vereinbarung ein Leasingverhältnis enthält, wird auf Basis des wirtschaftlichen Gehalts der Vereinbarung zum Zeitpunkt des Abschlusses dieser Vereinbarung getroffen und erfordert eine Einschätzung, ob die Erfüllung der vertraglichen Vereinbarung von der Nutzung eines bestimmten Vermögenswerts oder bestimmter Vermögenswerte abhängig ist und ob die Vereinbarung ein Recht auf die Nutzung des Vermögenswerts einräumt. Ein Leasing-Verhältnis wird als Finanzierungsleasing klassifiziert, wenn es im Wesentlichen alle Risiken und Chancen, die mit dem Eigentum verbunden sind, überträgt. In allen anderen Fällen handelt es sich um ein Operating-Leasingverhältnis.

IMW-Konzern als Leasingnehmer

Leasingzahlungen für Operating-Leasingverhältnisse werden linear über die Laufzeit des Leasingverhältnisses als Aufwand in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

IMW-Konzern als Leasinggeber

Die Mietverträge, die die IMW mit ihren Mietern abgeschlossen hat, werden nach IFRS als Operating Leasing eingestuft. Bedingte Mietzahlungen werden in der Periode als Ertrag erfasst, in der sie erwirtschaftet werden.

Ertragsrealisierung

Erträge werden erfasst, wenn es wahrscheinlich ist, dass der wirtschaftliche Nutzen dem Konzern zufließen wird und die Höhe der Erträge verlässlich bestimmt werden kann. Erträge werden zum beizulegenden Zeitwert der erhaltenen Gegenleistung bewertet. Skonti, Rabatte sowie Umsatzsteuer oder andere Abgaben bleiben unberücksichtigt. Darüber hin-

aus setzt die Ertragsrealisierung die Erfüllung nachfolgend aufgelisteter Ansatzkriterien voraus.

Verkauf von Immobilien und Erbringung von Dienstleistungen

Erträge werden erfasst, wenn die mit dem Eigentum an den verkauften Immobilien verbundenen maßgeblichen Chancen und Risiken auf den Käufer übergegangen sind. Dies tritt in der Regel mit Kaufpreiszahlung ein. Vermittlungsprovisionen sowie Erlöse für Dienstleistungen werden vereinnahmt, sobald die jeweiligen Leistungen erbracht sind.

Zinserträge

Zinserträge werden erfasst, wenn die Zinsen entstanden sind (unter Verwendung des Effektivzinssatzes, d. h. des Kalkulationszinssatzes, mit dem geschätzte künftige Zahlungsmittelzuflüsse über die erwartete Laufzeit des Finanzinstruments auf den Nettobuchwert des finanziellen Vermögenswerts abgezinst werden).

Mieterträge

Erträge aus Operating-Leasingverhältnissen bei als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden linear über die Laufzeit der Leasingverhältnisse erfasst.

Erlöse aus weiterbelastbaren Betriebskosten

Die Erlöse aus weiterbelastbaren Betriebskosten werden im Jahr der Aufwandsentstehung der weiterbelastbaren Betriebskosten abzüglich der auf den Leerstand entfallenden Kosten erfasst.

Steuern

Tatsächliche Ertragsteuern

Die tatsächlichen Steuererstattungsansprüche und Steuerschulden für die laufende und die früheren Perioden werden mit dem Betrag bemessen, in dessen Höhe eine Erstattung von der Steuerbehörde bzw. eine Zahlung an die Steuerbehörde erwartet wird. Der Berechnung des Betrags werden die Steuersätze und Steuergesetze zugrunde gelegt, die zum Bilanzstichtag gelten.

Tatsächliche Steuern, die sich auf Posten beziehen, die direkt im Eigenkapital erfasst werden, werden nicht in der Gewinn- und Verlustrechnung, sondern im Eigenkapital erfasst.

Latente Steuern

Die Bildung latenter Steuern erfolgt unter Anwendung der Verbindlichkeitsmethode auf zum Bilanzstichtag bestehende temporäre Differenzen zwischen dem Wertansatz eines Vermögenswerts bzw. einer Schuld in der Bilanz und dem steuerlichen Wertansatz.

Latente Steuerschulden werden für alle zu versteuernden temporären Differenzen erfasst, mit Ausnahme der:

- latenten Steuerschuld aus dem erstmaligen Ansatz eines Geschäfts- oder Firmenwerts oder eines Vermögenswerts oder einer Schuld aus einem Geschäftsvorfall, der kein Unternehmenszusammenschluss ist und der zum Zeitpunkt des Geschäftsvorfalles weder das handelsrechtliche Periodenergebnis noch das zu versteuernde Ergebnis beeinflusst, und
- latenten Steuerschuld aus zu versteuernden temporären Differenzen, die im Zusammenhang mit Beteiligungen an Tochterunternehmen, assoziierten Unternehmen und Anteilen an Gemeinschaftsunternehmen stehen, wenn der zeitliche Verlauf der Umkehrung der temporären Differenzen gesteuert werden kann und es wahrscheinlich ist, dass sich die temporären Unterschiede in absehbarer Zeit nicht umkehren werden.

Latente Steueransprüche werden für alle abzugsfähigen temporären Unterschiede, noch nicht genutzten steuerlichen Verlustvorträge und nicht genutzten Steuergutschriften in dem Maße erfasst, in dem es wahrscheinlich ist, dass zu versteuerndes Einkommen verfügbar sein wird, gegen das die abzugsfähigen temporären Differenzen und die noch nicht genutzten steuerlichen Verlustvorträge und Steuergutschriften verwendet werden können, mit Ausnahme von:

- latenten Steueransprüchen aus abzugsfähigen temporären Differenzen, die aus dem erstmaligen Ansatz eines Vermögenswerts oder einer Schuld aus einem Geschäftsvorfall entstehen, der kein Unternehmenszusammenschluss ist und der zum Zeitpunkt des Geschäftsvorfalles weder das handelsrechtliche Periodenergebnis noch das zu versteuernde Ergebnis beeinflusst, und
- latenten Steueransprüchen aus abzugsfähigen temporären Differenzen, die im Zusammenhang mit Beteiligungen an Tochterunternehmen und assoziierten Unternehmen stehen, wenn es wahrscheinlich ist, dass sich die temporären Unterschiede in absehbarer Zeit nicht umkehren werden oder kein ausreichendes zu versteuerndes Ergebnis zur Verfügung stehen wird, gegen das die temporären Differenzen verwendet werden können.

Der Buchwert der latenten Steueransprüche wird an jedem Bilanzstichtag überprüft und in dem Umfang reduziert, in dem es nicht mehr wahrscheinlich ist, dass ein ausreichendes zu versteuerndes Ergebnis zur Verfügung stehen wird, gegen das der latente Steueranspruch zumindest teilweise verwendet werden kann. Nicht angesetzte latente Steueransprüche

werden an jedem Bilanzstichtag überprüft und in dem Umfang angesetzt, in dem es wahrscheinlich geworden ist, dass ein künftig zu versteuerndes Ergebnis die Realisierung des latenten Steueranspruchs ermöglicht.

Latente Steueransprüche und -schulden werden anhand der Steuersätze bemessen, die in der Periode, in der ein Vermögenswert realisiert wird oder eine Schuld erfüllt wird, voraussichtlich Gültigkeit erlangen werden. Dabei werden die Steuersätze (und Steuergesetze) zugrunde gelegt, die zum Bilanzstichtag gelten. Zukünftige Steuersatzänderungen sind am Bilanzstichtag zu berücksichtigen, sofern materielle Wirksamkeitsvoraussetzungen im Rahmen eines Gesetzgebungsverfahrens erfüllt sind.

Latente Steuern, die sich auf Posten beziehen, die direkt im Eigenkapital erfasst werden, werden nicht in der Gewinn- und Verlustrechnung, sondern ebenfalls im Eigenkapital erfasst.

Latente Steueransprüche und latente Steuerschulden werden miteinander verrechnet, wenn der Konzern einen einklagbaren Anspruch auf die Aufrechnung der tatsächlichen Steuererstattungsansprüche gegen tatsächliche Steuerschulden hat und diese sich auf Ertragsteuern des gleichen Steuersubjekts beziehen und von der gleichen Steuerbehörde erhoben werden.

Umsatzsteuer

Umsatzerlöse, Aufwendungen und Vermögenswerte werden in der Regel nach Abzug der Umsatzsteuer erfasst. Eine Ausnahme bilden folgende Fälle:

- Wenn beim Kauf von Vermögenswerten oder Dienstleistungen angefallene Umsatzsteuer nicht von der Steuerbehörde eingefordert werden kann, wird die entrichtete Umsatzsteuer als Teil der Herstellungskosten des Vermögenswerts bzw. als Teil der Aufwendungen erfasst.
- Forderungen und Schulden werden mitsamt dem darin enthaltenen Umsatzsteuerbetrag angesetzt.

Der Umsatzsteuerbetrag, der von der Steuerbehörde erstattet oder an diese abgeführt wird, wird in der Konzern-Bilanz unter sonstige kurzfristige Vermögenswerte bzw. sonstige Verbindlichkeiten erfasst.

Derivative Finanzinstrumente und Sicherungsbeziehungen

Der Konzern verwendet derivative Finanzinstrumente wie beispielsweise Zinsswaps, um sich gegen Zinsänderungsrisiken von festen Verpflichtungen des Konzerns abzusichern. Diese derivativen Finanzinstrumente werden zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses zum beizulegenden Zeitwert angesetzt und in den Folgeperioden mit dem beizulegenden Zeit-

wert bewertet. Derivative Finanzinstrumente werden als Vermögenswerte angesetzt, wenn ihr beizulegender Zeitwert positiv ist, und als Schulden, wenn ihr beizulegender Zeitwert negativ ist.

Gewinne oder Verluste aus Änderungen des beizulegenden Zeitwerts von derivativen Finanzinstrumenten, die nicht die Kriterien für die Bilanzierung als Sicherungsbeziehungen erfüllen, werden sofort erfolgswirksam erfasst.

Der beizulegende Zeitwert der Zinsswaps entspricht dem Betrag, den die Gesellschaft bei Beendigung des Finanzinstrumentes zum Abschlussstichtag entweder erhalten würde oder zahlen müsste. Dieser wird unter Anwendung der zum Abschlussstichtag relevanten Zinssätze der Vertragspartner ermittelt.

Derzeit hat der Konzern keine Sicherungsgeschäfte, deren Sicherungsbeziehungen von Anfang an ausreichend dokumentiert und als hochwirksam eingestuft wurden. Deshalb wird die Marktwertveränderung der Swaps erfolgswirksam erfasst.

Fremdwährungsumrechnung

Der Konzernabschluss wird in EURO, der funktionalen Währung des Mutterunternehmens, aufgestellt. Jedes Unternehmen innerhalb des Konzerns legt seine eigene funktionale Währung fest. Die im Abschluss des jeweiligen Unternehmens enthaltenen Posten werden unter Verwendung dieser funktionalen Währung bewertet.

Fremdwährungstransaktionen und Salden

Fremdwährungstransaktionen werden von den Konzernunternehmen zunächst zu dem am Tag des Geschäftsvorfalles gültigen Kassakurs in die funktionale Währung umgerechnet.

Monetäre Vermögenswerte und Schulden in einer Fremdwährung werden zu jedem Stichtag unter Verwendung des Stichtagskassakurses in die funktionale Währung umgerechnet.

Alle Umrechnungsdifferenzen werden erfolgswirksam erfasst. Hiervon ausgenommen sind sämtliche monetären Posten, die eine wirksame Absicherung einer Nettoinvestition in einen ausländischen Geschäftsbetrieb darstellen. Diese werden bis zur Veräußerung der Nettoinvestition im sonstigen Ergebnis erfasst und erst bei deren Abgang in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Umrechnung der Abschlüsse von in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen

Die Vermögenswerte und Schulden der ausländischen Geschäftsbetriebe, deren funktionale Währung nicht der EURO ist, werden zum Stichtagskurs in EURO umgerechnet (zum

31. März 2015: 1,37402 EURO/ GBP; Zeitpunkt der Entkonsolidierung Firefly 16. September 2014: 1,25307 EURO/ GBP; 31. März 2014: 1,20907 EURO/ GBP). Die Umrechnung von Erträgen und Aufwendungen erfolgt zum Durchschnittskurs der Berichtsperiode der jeweils einbezogenen Gesellschaften (2014/15: 1,27484 EURO/GBP; 1.4.-16.9.2014 für Firefly: 1,24060 EURO/ GBP; 2013/14: 1,1857 EURO/ GBP). Die hieraus resultierenden Umrechnungsdifferenzen werden im sonstigen Ergebnis erfasst. Der für einen ausländischen Geschäftsbetrieb im sonstigen Ergebnis erfasste Betrag wird bei der Veräußerung dieses ausländischen Geschäftsbetriebs in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert.

Umrechnungsdifferenzen aus einem monetären Posten, der Teil einer Nettoinvestition in einen ausländischen Geschäftsbetrieb ist, wird zunächst im sonstigen Ergebnis erfasst und bei der Veräußerung vom Eigenkapital in den Gewinn oder Verlust umgegliedert.

Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte und Veräußerungsgruppen sowie aufgegebene Geschäftsbereiche

Langfristige Vermögenswerte und Veräußerungsgruppen werden entsprechend IFRS 5 als zur Veräußerung gehalten klassifiziert, sofern der zugehörige Buchwert überwiegend durch ein Veräußerungsgeschäft und nicht durch fortgesetzte Nutzung realisiert wird. Dies ist nur dann der Fall, wenn die Veräußerung höchstwahrscheinlich und der Vermögenswert oder die Veräußerungsgruppe im gegenwärtigen Zustand sofort veräußerbar ist. Das Management muss die Veräußerung beschlossen haben, die erwartungsgemäß innerhalb von einem Jahr ab dem Zeitpunkt der Klassifizierung für eine Erfassung als abgeschlossener Verkauf in Betracht kommen muss. Die Bewertung der als zur Veräußerung gehalten klassifizierten langfristigen Vermögenswerte (Veräußerungsgruppe) erfolgt nach IFRS 5 zum niedrigeren Wert aus Buchwert und beizulegendem Zeitwert. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien sind von den Bewertungsvorschriften des IFRS 5 ausgenommen und werden daher weiterhin nach den entsprechenden Regelungen des IAS 40 i.V.m. IFRS 13 zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Als zur Veräußerung gehalten klassifizierte Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte werden nicht planmäßig abgeschrieben.

Gewinne und Verluste aus der Bewertung einzelner zur Veräußerung bestimmter Vermögenswerte und von Veräußerungsgruppen, die nicht die Definition eines aufgegebenen Geschäftsbereiches erfüllen, werden bis zur endgültigen Veräußerung im Ergebnis aus fortgeführten Aktivitäten ausgewiesen.

In der Gewinn- und Verlustrechnung der Berichtsperiode sowie der Vergleichsperiode werden die Erträge und Aufwendungen aus aufgegebenen Geschäftsbereichen separat von den Erträgen und Aufwendungen aus fortzuführenden Geschäftsbereichen erfasst und als Ergebnis nach Steuern aus dem aufgegebenen Geschäftsbereich gesondert ausgewiesen.

2.5 Künftige Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Das IASB und das IFRIC haben nachfolgend aufgelistete Standards und Interpretationen veröffentlicht, die im Geschäftsjahr 2014/2015 noch nicht verpflichtend anzuwenden waren. Der Konzern wendet diese Standards und Interpretationen auch nicht vorzeitig an.

Standard/ Inter- pretation	Inhalt	Anzu- wenden für Geschäfts- jahre ab/nach	Veröffent- lichung durch das IASB/ IFRIC	Voraus- sichtliche Aus- wirkungen auf den IMW Kon- zern
IFRS 9	Neuer Standard; "Finanzinstrumente": Einordnung und Bewertung von Finanzinstrumenten; sowie nachfolgende Änderungen zu IFRS 9 und IFRS 7 bezüglich der Erstanwendungszeitpunkte und Übergangsvorschriften; Hedge accounting und Änderungen zu IFRS 9, IFRS 7 und IAS 39	01. Jan 18	Nov 09/ Okt 10/ Dez 11/ Nov 13/ Juli 14	wird noch ge- prüft
IFRS 10/ IAS 28	Änderungen der Standards; Regelungen der Erfolgserfassung bezüglich der Veräußerung oder Einbringung von Vermögenswerten zwischen einem Investor und einem assoziierten Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen	01. Jan 16	Sep 14	auf Basis der momentanen Transaktionen unwesentlich
IFRS 10/ IFRS 12/ IAS 28	Änderungen der Standards; Regelungen im Zusammenhang mit der Anwendung der Konsolidierungsausnahme für Investmentgesellschaften	01. Jan 16	Dez 14	keine
IFRS 11	Änderungen an IFRS 11; "Gemeinsame Vereinbarungen", Bilanzierung des Erwerbs von Anteilen an einer gemeinsamen Geschäftstätigkeit	01. Jan 16	Mai 14	keine
IFRS 14	Neuer Interimstandard; "Regulatorische Abgrenzungsposten"; gilt nur für Unternehmen die IFRS-Erstanwender sind und Waren und Dienstleistungen in einem preisregulierten Markt anbieten	01. Jan 16	Jan 14	keine
IFRS 15	Neuer Standard: "Erträge aus Verträgen mit Kunden"	01. Jan 17	Mai 14	wird noch ge- prüft
IAS 1	Änderungen des Standards; Initiative zur Verbesserung von Angabepflichten im Abschluss	01. Jan 16	Dez 14	Reduzierung der Angaben im Abschluss auf wesentliche Angaben
IAS 16/ IAS 38	Änderungen der Standards; Klarstellung akzeptabler Abschreibungsmethoden für immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	01. Jan 16	Mai 14	unwesentlich
IAS 16/ IAS 41	Änderungen der Standards; Landwirtschaft, fruchttragende Pflanzen	01. Jan 16	Jun 14	keine
IAS 19	Änderung des IAS 19; "Leistungen an Arbeitnehmer"; Arbeitnehmerbeiträge bei leistungsorientierten Plänen; Klarstellung des IAS 19.93	01. Jul 14 bzw. laut EU 1. Feb 15	Nov 13	keine
IAS 27	Equity-Methode in Einzelabschlüssen (Änderungen an IAS 27)	01. Jan 16	Aug 14	keine
IFRIC 21	Neue Interpretation "Abgaben"; Leitlinien für den Zeitpunkt der Bilanzierung einer Schuld für eine von der Regierung auf-erlegte Abgabe	01. Jan 14 bzw. laut EU 17. Jun 14	Mai 13	keine

2010- 2012 Zyklus	jährliches Verbesserungsprojekt; kleinere Änderungen an 8 Standards, IFRS 2, IFRS 3, IFRS 8, IFRS 13, IAS 16, IAS 24, IAS 34 und IAS 38	01. Jul 14 bzw. laut EU 1. Feb 15	Dez 13	unwesentlich
2011- 2013 Zyklus	jährliches Verbesserungsprojekt; kleinere Änderungen an 4 Standards, IFRS 1, IFRS 3, IFRS 13 und IAS 40	01. Jul 14	Dez 13	unwesentlich
2012- 2014 Zyklus	jährliches Verbesserungsprojekt; kleinere Änderungen an 4 Standards, IFRS 5, IFRS 7, IAS 19 und IAS 34	01. Jan 16	Sep 14	wird noch ge- prüft

Bis auf die Änderungen an IAS 19 sowie die neue Interpretation IFRIC 21 und die beiden jährlichen Verbesserungsprojekte 2010-2012 und 2011-2013 sind die oben aufgeführten neuen Standards und Änderungen an Standards bis zum Bilanzstichtag 31. März 2015 von der EU noch nicht in europäisches Recht übernommen worden.

IFRS 9: Finanzinstrumente – Klassifizierung und Bewertung finanzieller Vermögenswerte und finanzieller Verbindlichkeiten

Ziel des neu eingeführten Standards ist es, den bisherigen Standard IAS 39 zu ersetzen. Die vier bisherigen Bewertungskategorien für finanzielle Vermögenswerte wurden in einer ersten Phase durch drei Bewertungskategorien ersetzt. Künftig basiert die Klassifizierung finanzieller Vermögenswerte zum einen auf dem Geschäftsmodell des Unternehmens und zum anderen auf charakteristischen Eigenschaften der vertraglichen Zahlungsströme der jeweiligen finanziellen Vermögenswerte. Hinsichtlich der Vorschriften für finanzielle Verbindlichkeiten wurden die bestehenden Regelungen des IAS 39 im Wesentlichen übernommen. Vorschriften zur Fair Value Option für finanzielle Verbindlichkeiten, um die Problematik des eigenen Kreditrisikos zu regeln, werden hingegen im neuen IFRS 9 modifiziert und das Verbot der Bewertung solcher derivativer Verbindlichkeiten zum beizulegenden Zeitwert, die mit einem nicht dotierten Eigenkapitalinstrument verbunden sind und nur durch Lieferung solcher erfüllt werden können, wird eliminiert. Die in IAS 39 bestehenden Regelungen zur Ausbuchung von Finanzinstrumenten wurden ebenfalls unverändert übernommen. Im November 2013 wurden Regelungen zum Hedgeaccounting in Form eines neuen allgemeinen Modells für die Bilanzierung von Sicherungsbeziehungen herausgegeben. Im Juli 2014 hat man eine weitere Bewertungskategorie für finanzielle Vermögenswerte hinzugefügt und Neuregelungen zur Erfassung von Wertminderungen für finanzielle Vermögenswerte eingeführt. Abhängig von Art und Umfang künftiger Transaktionen werden sich aus dem IFRS 9 Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns ergeben, die zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht abgeschätzt werden können.

IFRS 15: Erträge aus Verträgen mit Kunden

Der neue Standard zur Umsatzrealisierung ersetzt die bisherigen Standards IAS 11 "Fertigungsaufträge" und IAS 18 "Erträge" sowie die Interpretationen IFRIC 13 „Kundenbindungsprogramme“, IFRIC 15 „Verträge über die Errichtung von Immobilien“, IFRIC 18 „Übertragung von Vermögenswerten durch einen Kunden“ und SIC 31 „Tausch von Werbedienstleistungen“. Der Standard sieht ein einheitliches, prinzipienbasiertes, 5 stufiges Modell für die Erlösermittlung und –erfassung vor, das auf alle Verträge mit Kunden anzuwenden ist. Ausgenommen sind jedoch unter anderem Leasingverträge. Neu an dem Standard ist, dass für die Umsatzrealisierung nicht entscheidend ist, ob Chancen und Risiken übertragen worden sind, sondern ob der Kunde die Verfügungsmacht über eine Ware oder Dienstleistung erhalten hat. Erfolgt die Übertragung der Verfügungsmacht auf den Kunden über einen Zeitraum, kommt es auch weiterhin in gewissen Fällen zu einer Erlöserfassung nach dem Fertigstellungsgrad. Bei der Erlösrealisierung sind Forderungsausfälle gemäß IAS 39 (bzw. IFRS 9) zu schätzen und damit die Einbringlichkeit der Gegenleistung zu beurteilen. Erlöse können unter Umständen bereits dann erfasst werden, wenn ihre Höhe noch variabel ist. Die geforderten Anhangangaben zu Umsatzerlösen sind im Vergleich zu den derzeitigen Regelungen maßgeblich ausgeweitet worden. Die IMW prüft derzeit noch, welche Auswirkungen sich auf den Konzernabschluss ergeben könnten.

Änderungen an IAS 1: Darstellung des Abschlusses

Im Rahmen der Initiative zur Verbesserung von Angabepflichten wurden Änderungen an IAS 1 veröffentlicht. Die Änderungen beziehen sich im Wesentlichen auf Klarstellungen bei der Darstellung des Abschlusses. So wird darauf hingewiesen, dass Anhangangaben nur notwendig sind, wenn ihr Informationsgehalt wesentlich für die Abschlussadressaten ist. Unternehmen können dieses Ermessen auch anwenden, wenn ein Standard explizit eine Minimumliste an Angaben fordert. Des Weiteren ist es aus Gründen der Relevanz möglich, Posten in der Bilanz, der Gewinn- und Verlustrechnung sowie der Gesamtergebnisrechnung mittels weiterer Zwischensummen aufzugliedern oder zusammenzufassen. Die IMW prüft derzeit noch, ob man dem Kriterium der Wesentlichkeit bzw. Relevanz aus Sicht der Abschlussadressaten noch stärker bei der Abschlusserstellung nachkommen kann.

3. Unternehmenszusammenschlüsse

Es fanden im Berichtsjahr keine Unternehmenszusammenschlüsse im Sinne von IFRS 3 statt.

4. Segmentberichterstattung

Da der IFRS 8 dem sog. Management-Ansatz folgt, wonach sich die Geschäftssegmentdefinition an Unternehmensbestandteilen orientiert, dessen Betriebsergebnisse regelmäßig von der verantwortlichen Unternehmensinstanz im Hinblick auf Entscheidungen über die Allokation von Ressourcen zu diesem Segment und die Bewertung seiner Ertragskraft überprüft werden, ergaben sich zum Bilanzstichtag folgende Segmente:

- Valbonne 3 (Gropiusstadt Berlin)
- Austerlitz (Hamburg)
- Industrieweg (ehemals Falcon Crest Hannover)

Die Berichtsweise entspricht der internen Berichterstattung an den Hauptentscheidungs-träger, die geschäftsführenden Direktoren der IMW Immobilien SE. Durch den Verkauf der Immobilie des Dukes Court Portfolios im Großraum London im September 2014 werden zum Bilanzstichtag nur noch die übrig gebliebenen Portfolien gemanagt. Die Vorjahresangaben wurden für Vergleichszwecke angepasst. Die zwei neu erworbenen unbebauten Grundstücke in Rethen stellen kein berichtspflichtiges Segment im Sinne von IFRS 8 dar und werden auch aus Wesentlichkeitsgründen nicht freiwillig in der Segmentberichterstattung dargestellt.

Die Segmentabgrenzung orientiert sich an der separaten bestehenden bzw. ehemaligen Kreditfinanzierung der einzelnen Immobilien-Portfolios. Als Steuerungsgröße wird das operative Ergebnis vor Steuern genutzt. Dabei werden planmäßige Abschreibungen, Zinserträge, Marktwertveränderungen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und Derivaten sowie Ergebnisse aus dem Verkauf von Anlage- und Vorratsimmobilien bzw. aus nach der Equity-Methode konsolidierten Unternehmen nicht berücksichtigt. Die Umsatzerlöse der Segmente stellen Erlöse aus der Vermietung und Verpachtung von Immobilien dar. Der Segmentberichterstattung liegen dieselben Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wie im Konzernabschluss zu Grunde.

1.4.2014 -31.3.2015

in T€	Val- bonne 3	Auster- litz	Industrie- weg	Sonstige operative Aktivitäten u. Konzern- funktionen	Konsoli- dierungs- effekte	Konzern
Umsatzerlöse extern	17.126	1.508	672	78	0	19.384
Umsatzerlöse intern	3	0	0	47	-50	0
Umsatzerlöse gesamt	17.129	1.508	672	125	-50	19.384
Erlöse abzgl. Aufwendungen aus weiterbelastbaren Betriebskosten	-251	32	0	1	-23	-241
Grundstücksbetriebskosten	-5.533	-209	-27	-110	1.148	-4.731
Zinsaufwendungen	-5.181	-181	-68	-168	0	-5.598
Sonstige Aufwands- und Ertragspositionen	46	-149	-48	-1.989	-1.075	-3.215
Segmentergebnis	6.210	1.001	529	-2.141	0	5.599
Abschreibungen						-59
Unrealisierte Marktwertveränderungen von Investment Property						8.950
Erträge aus Unternehmen, die nach der Equity- Methode bilanziert werden						-25
Zinserträge						137
Veränderung des beizulegenden Zeitwertes von Finanzderivaten						800
Ergebnis vor Ertragsteuern und vor Aufgabe von Geschäftsbereichen						15.402

angepasst
1.4.2013 -31.3.2014

in T€	Val- bonne 3	Auster- litz	Industrie- weg	Sonstige operative Aktivitäten u. Konzern- funktionen	Konsoli- dierungs- effekte	Konzern
Umsatzerlöse extern	16.163	1.231	655	78	0	18.127
Umsatzerlöse intern	0	0	0	46	-46	0
Umsatzerlöse gesamt	16.163	1.231	655	124	-46	18.127
Erlöse abzgl. Aufwendungen aus weiterbelastbaren Betriebskosten	-157	-4	0	1	-30	-190
Grundstücksbetriebskosten	-3.198	-313	-38	-108	89	-3.568
Zinsaufwendungen	-5.456	-196	-4	-593	0	-6.249
Sonstige Aufwands- und Ertragspositionen	-775	-238	-25	-3.334	-13	-4.385
Segmentergebnis	6.577	480	588	-3.910	0	3.735
Abschreibungen						-68
Unrealisierte Marktwertveränderungen von Investment Property						6.606
Erträge aus Unternehmen, die nach der Equity-Methode bilanziert werden						-30
Zinserträge						221
Veränderung des beizulegenden Zeitwertes von Finanzderivaten						3.455
Ergebnis vor Ertragsteuern und vor Aufgabe von Geschäftsbereichen						13.919

Es ergaben sich keine Erlöse aus Transaktionen zwischen den Segmenten.

In den sonstigen operativen Aktivitäten und Konzernfunktionen sind vor allem die Ergebnisse der Konzernservice-Gesellschaften, der Konzernholding und Mieterträge von vereinzelt Immobilienflächen enthalten.

Das Segmentvermögen besteht im Wesentlichen aus den Investment Properties. Vorratsimmobilien, Forderungen aus derivativen Finanzinstrumenten, Immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen, Latente und Tatsächliche Ertragssteuerforderungen sowie Zahlungsmittel der Konzernmutter und der Service-Gesellschaften werden unter dem übrigen Konzernvermögen dargestellt. Die Segmentschulden beinhalten im Wesentlichen die Finanzverbindlichkeiten. Latente Steuerverbindlichkeiten, Verbindlichkeiten aus derivativen Finanzinstrumenten und Ertragssteuerverbindlichkeiten sind in den übrigen Konzernschulden dargestellt.

	Val- bonne 3 T€	Auster- litz T€	Industrie- weg T€	Übriges Konzern- vermögen T€	Konzern T€
31.03.2015					
Vermögenswerte	260.733	23.047	11.200	41.678	336.658
Schulden	136.183	13.436	-	25.512	175.131
Investitionen in als Finanz- investitionen gehaltene Immobilien	5.970	50	0	356	6.376
31.03.2014					
Vermögenswerte	242.106	22.672	10.848	82.710	358.336
Schulden	130.905	13.747	1.989	66.351	212.992
Investitionen in als Finanz- investitionen gehaltene Immobilien	6.969	405	0	3.973	11.347

Im Vorjahr ist im übrigen Konzernvermögen das im Rahmen eines Sharedeals verkaufte Portfolio Dukes Court in Höhe von T€ 69.653 bei den Vermögenswerten und in Höhe von T€ 38.224 bei den Verbindlichkeiten enthalten. Die Investitionen im übrigen Konzernvermögen entfallen vollständig auf das Portfolio Dukes Court.

Mit Ausnahme des verkauften Segmentes „Dukes Court“ erfolgt die Geschäftstätigkeit ausschließlich im Inland. Nachfolgend erfolgen Informationen zu den beiden Regionen Deutschland und Großbritannien. Die Umsatzerlöse beziehen sich dabei auf die Außenumsätze bei der Vermietung von Immobilienflächen.

	Umsatzerlöse		langfristige Vermögenswerte	
	31.03.2015 T€	31.03.2014 T€	31.03.2015 T€	31.03.2014 T€
Deutschland	19.384	18.127	287.603	270.969
Großbritannien	2.089	4.583	0	67.708
aufgegebene Geschäftsbe- reiche	-2.089	-4.583	0	-67.708
Gesamt	19.384	18.127	287.603	270.969

5. Erlöse aus der Vermietung und Verpachtung von Immobilien

Der IMW-Konzern vermietet im Rahmen von Operating-Leasingverhältnissen Wohn- und Gewerbeimmobilien. Während die Vermietung von Wohnraum überwiegend kurzfristig erfolgt und seitens der Mieter im Rahmen der gesetzlichen Kündigungsfrist von drei Monaten gekündigt werden kann, werden Gewerbeimmobilien überwiegend für eine feste Vertragszeit bis zu 10 Jahren (und länger) vermietet. Die Mindestmietzahlungen für Wohnimmobilien auf Basis der gesetzlichen Kündigungsfrist von drei Monaten betragen € 4,4 Mio. (Vorjahr: € 4,0 Mio). Die Mindestleasingzahlungen der Gewerbemietverträge (ohne Umsatzsteuer und jeweils inklusive des aufgegebenen Geschäftsbereiches) gliedern sich wie folgt:

	31. Mrz 15	31. Mrz 14
	T€	T€
fällig in		
bis zu einem Jahr	2.872	2.580
ein bis fünf Jahren	7.948	7.126
mehr als fünf Jahren	13.426	12.540

Die Vorjahreszahlen betreffen nur die fortgeführten Geschäftsbereiche.

6. Erlöse und Aufwendungen aus weiterbelastbaren Betriebskosten

In den Aufwendungen aus weiterbelastbaren Betriebskosten werden alle dem Grunde nach weiterbelastbaren Betriebskosten aufgeführt. Die Differenz zu den Erlösen aus weiterbelastbaren Betriebskosten ergibt sich aufgrund des vorhandenen Leerstandes und der darauf entfallenden Kosten, die nicht weiterbelastet werden können. Des Weiteren gibt es bei einigen Mietverträgen bestimmte Kostenpositionen, die nicht weiterberechnet werden können bzw. deren Weiterberechnung an die Mieter begrenzt ist. Aus Betriebskostenabrechnungen für Vorjahre sowie Schätzungsänderungen in Bezug auf Vorjahresbewertungen ergaben sich periodenfremde Erträge von T€ 34 (Vorjahr: T€ 156) und periodenfremde Aufwendungen von T€ 5 (Vorjahr: T€ 71).

7. Grundstücksbetriebskosten

Unter den Grundstücksbetriebskosten werden nicht weiterbelastbare Aufwendungen im Zusammenhang mit der Vermietung von Anlageimmobilien ausgewiesen. Sie setzen sich wie folgt zusammen:

	2014/2015	2013/2014
	T€	T€
Reparaturen und Instandhaltungen	4.129	3.098
Provisionskosten Neuvermietung	295	322
Sonstige nicht weiterbelastbare Grundstücksbetriebskosten	307	148
	4.731	3.568

Vertragliche Verpflichtungen, als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien zu kaufen, zu erstellen oder zu entwickeln, bestehen zum Abschlussstichtag nicht. Vertragliche Verpflichtungen für Reparaturen, Instandhaltungen oder Verbesserungen bestehen, außer in Höhe der bereits bilanzierten Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen aufgrund bereits geleisteter Arbeiten durch Dritte, zum Abschlussstichtag in Höhe von € 4,7 Mio. (Vorjahr: € 1,6 Mio.; jeweils nur die fortgeführten Geschäftsbereiche).

8. Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzanlagen gehaltenen Immobilien

Im Geschäftsjahr 2014/15 sowie im Vorjahr wurden keine als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in den fortgeführten Geschäftsbereichen verkauft.

9. Personalaufwand

Die Personalaufwendungen beinhalten Aufwendungen für Löhne und Gehälter in Höhe von T€ 2.071 (Vorjahr: T€ 2.146) sowie soziale Abgaben in Höhe von T€ 356 (Vorjahr: T€ 397). Daneben beinhaltet der Personalaufwand die Kosten aus einem leistungsorientierten Altersversorgungsplan von T€ 0 (Vorjahr: T€ -91). Wir verweisen dazu auf die Anhangangabe 27.

Der Personalaufwand enthält Beiträge zu beitragsorientierten Versorgungsplänen (Beiträge zur Rentenversicherung) in Höhe von T€ 150 (Vorjahr: T€ 159).

10. Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge setzen sich wie folgt zusammen:

	<u>2014/2015</u>	<u>2013/2014</u>
	<u>T€</u>	<u>T€</u>
Erträge aus Wechselkursveränderungen	1.016	58
Erträge aus Versicherungsentschädigungen	597	493
Erträge aus der Hausverwaltung/ Finanzbuchhaltung	426	519
Erträge aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten	270	58
Erträge aus der Weiterbelastung von Kosten	137	138
Erträge aus Hausmeisterdienstleistungen	132	180
Erträge aus der Herabsetzung der Wertberichtigungen auf Forderungen	75	69
Übrige	137	211
	<u>2.790</u>	<u>1.726</u>

Die hohen Erträge aus Wechselkursveränderungen resultieren überwiegend aus dem in Britischen Pfund erhaltenen Kaufpreis aus dem Verkauf der ehemaligen Tochtergesellschaft Firefly Limited und des Zeitablaufs bis zum Zeitpunkt des Umtausches der Zahlungsmittel in EURO.

11. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

	2014/2015	2013/2014
	T€	T€
Rechts- und Beratungskosten		
incl. Kosten für Bewertungsgutachten	1.231	793
Wertminderung Vorratsimmobilie	470	325
Raum- und Umzugskosten	441	364
Zuführung zur Wertberichtigung auf Forderungen und Forderungsverluste	252	330
Kosten für Kommunikation und Bürobedarf	191	214
Jahresabschlussprüfungskosten	145	170
Kosten Verwaltungsrat/Aufsichtsrat	125	125
Kosten HV/Geschäftsbericht	72	72
Aufwendungen aus abgeschlossenen Betriebsprüfungen	0	825
Übrige	651	441
	3.578	3.659

Im Zuge einer abgeschlossenen Betriebsprüfung für die Jahre 2007 bis 2009 wurde der Vorsteuerabzug der IMW Immobilien SE eingeschränkt. Im Zuge dessen wurde die Risikovorsorge um T€ 825 auf T€ 1.325 im Konzernabschluss im Vorjahr erhöht. Der IMW Konzern sieht Gründe dafür, dass mehrere Ausführungen des Betriebsprüfers nicht den bestehenden Steuergesetzen und der aktuellen Rechtsprechung entsprechen und hat daher Einspruch gegen die relevanten Bescheide eingelegt. Aus Verzinsungsgründen wurden die in den Bescheiden aufgeführten Steuerschulden beglichen. Die Unternehmensleitung hofft, dass die IMW im Einspruchsverfahren obsiegen wird. Bisher gibt es jedoch noch keine Entscheidung dazu.

Aufgrund eines vorliegenden Marktwertgutachtens wurde die Vorratsimmobilie um weitere T€ 470 (Vorjahr: T€ 325) abgewertet.

12. Finanzergebnis

Das Finanzergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

	2014/2015	2013/2014
	T€	T€
<i>Zinserträge</i>		
Zinserträge Darlehensforderungen	69	117
Zinserträge Bankguthaben	25	52
Übrige	44	52
	138	221
<i>Zinsaufwendungen</i>		
Zinsaufwendungen für verzinsliche Darlehen	-5.430	-5.701
Übrige	-168	-548
	-5.598	-6.249
Erträge aus der Veränderung des beizulegenden Zeitwertes von Finanzderivaten	804	3.502
Aufwendungen aus der Veränderung des beizulegenden Zeitwertes von Finanzderivaten	-4	-47
	800	3.455
Finanzergebnis	-4.660	-2.573

13. Ertragsteuern

Die wesentlichen Bestandteile des Ertragsteueraufwands der fortgeführten Geschäftsbe-
reiche setzen sich wie folgt zusammen:

	<u>2014/2015</u>	<u>2013/2014</u>
	T€	T€
<i>Tatsächliche Steuern</i>		
Ertragsteueraufwand der Periode	-64	-6
Periodenfremde Ertragsteuern	<u>566</u>	<u>-125</u>
	502	-131
<i>Latente Steuern</i>		
Entstehung und Umkehrung temporärer Differenzen	-2.354	-2.658
Veränderung aktiver latenter Steuern auf Verlustvorträge	<u>-174</u>	<u>349</u>
	-2.528	-2.309
 Ertragsteuern gesamt	 <u>-2.026</u>	 <u>-2.440</u>

Der anzuwendende Steuersatz im Konzern betrug wie im Vorjahr 15,825 % (Körperschaftsteuer 15 % und Solidaritätszuschlag 5,5 %). Da die Gesellschaften des Konzerns hinsichtlich ihrer immobilienbezogenen Erträge von der erweiterten Gewerbesteuerkürzung Gebrauch machen und somit grundsätzlich keine Gewerbesteuer zahlen müssen, wird im Steuersatz die Gewerbesteuer nicht mit berücksichtigt.

Die Überleitungsrechnung zwischen dem ausgewiesenen und dem erwarteten Ertragsteueraufwand/Ertragsteuerertrag für die Geschäftsjahre zum 31. März 2015 und 2014 setzt sich wie folgt zusammen:

	<u>2014/2015</u>	<u>2013/2014</u>
	T€	T€
Ergebnis vor Steuern aus fortzuführenden Geschäftsbereichen	15.402	13.919
Ergebnis vor Steuern aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	<u>3.612</u>	<u>10.197</u>
Periodenergebnis vor Steuern	<u>19.014</u>	<u>24.116</u>
Anzuwendender Steuersatz	15,825%	15,825%
 Erwarteter Ertragsteueraufwand (-)/-ertrag (+)	 -3.009	 -3.816
Periodenfremde tatsächliche Steuern	566	-123

Periodenfremde latente Steuern	174	334
Steuersatzdifferenzen	-156	-506
Nicht abzugsfähige Aufwendungen	-422	-317
Nicht zu versteuernde Erträge	795	2.248
Anpassung der Vorjahresverlustvorträge	-119	116
Wertaufholung von vormals nicht angesetzten Verlustvorträgen und aktiven latenten Steuern auf temporäre Differenzen	475	628
Nichtansatz von aktiven latenten Steuern auf Verlustvorträge und temporäre Differenzen	-345	-1.020
Sonstige Steuereffekte	15	-5
Tatsächlicher Ertragsteueraufwand (-), -ertrag (+)	<u>-2.026</u>	<u>-2.461</u>
In der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen	-2.026	-2.440
Dem aufgegebenen Geschäftsbereich zugeordnet	0	-21
	<u>-2.026</u>	<u>-2.461</u>

Latente Steuern

Die latenten Steuern setzen sich zum 31. März wie folgt zusammen:

	Konzern-Bilanz			Konzern-Gewinn- und Verlustrech- nung, fortgeführte Geschäftsbereiche	
	31.03.15 T€	31.03.14 T€	01.04.13 T€	2014/2015 T€	2013/2014 T€
-					
<i>Aktive latente Steuern</i>					
Steuerliche Verlustvorträge	664	838	489	-174	349
Neubewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	10	10	10	0	0
Pensionsrückstellungen	129	62	67	-3	-8
Neubewertung von Zinsderivaten	0	127	695	-127	-545
Neubewertung von Devisentermingeschäften	0	0	148	0	-148
	<u>803</u>	<u>1.037</u>	<u>1.409</u>	<u>-304</u>	<u>-352</u>
<i>Passive latente Steuern</i>					
Neubewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	20.463	18.238	16.242	-2.225	-1.996
Aktivierung von Darlehenstransaktionskosten	169	148	0	-21	-148
Rückstellungen	91	91	91	0	0
Anteile an Tochterunternehmen	0	22	0	22	-22
Kaufpreisverbindlichkeit Dukes Court	0	0	209	0	209
	<u>20.723</u>	<u>18.499</u>	<u>16.542</u>	<u>-2.224</u>	<u>-1.957</u>
Nach Aufrechnung					
Aktive latente Steuern	140	75	107		
Passive latente Steuern	20.060	17.537	15.240		
Latenter Steueraufwand (-) / Latenter Steuerertrag (+)				<u>-2.528</u>	<u>-2.309</u>

Die aktiven latenten Steuern auf die versicherungsmathematischen Verluste der Pensionsrückstellungen wurden direkt im Eigenkapital (T€ 70, Vorjahr: T€ 3) unter den kumulierten Ergebnissen berücksichtigt.

Die Gesellschaften des Konzerns verfügen über körperschaftsteuerliche Verlustvorträge von € 34,2 Mio. (Vorj.: € 36,6 Mio.). Diese steuerlichen Verluste können unbegrenzt mit den künftigen zu versteuernden Ergebnissen der Unternehmen, in denen diese Verluste entstanden sind, verrechnet werden. Für körperschaftsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von € 30,3 Mio. (Vorj.: € 31,7 Mio.) und auf abzugsfähige temporäre Differenzen von € 0,0 Mio. (Vorjahr: € 7,2 Mio.) wurden keine aktiven latenten Steuern angesetzt.

Die temporären Differenzen im Zusammenhang mit Anteilen an Tochterunternehmen und assoziierten Unternehmen, für die keine latenten Steuerschulden bilanziert wurden, belaufen sich auf insgesamt € 1,9 Mio. (Vorjahr: € 1,3 Mio.).

Von den in der Bilanz ausgewiesenen aktiven latenten Steuern werden innerhalb von zwölf Monaten T€ 11 (Vorjahr: T€ 13) realisiert. Bei den passiven latenten Steuern in der Bilanz wird von einer Realisierung innerhalb eines Jahres von T€ 18 (Vorjahr: T€ 11) ausgegangen.

14. Ergebnis je Aktie

Bei der Berechnung des unverwässerten Ergebnisses je Aktie wird das den Inhabern von Stammaktien des Mutterunternehmens zuzurechnende Ergebnis durch die gewichtete durchschnittliche Anzahl von Stammaktien, die sich während des Jahres im Umlauf befinden, geteilt. Bei der Berechnung des verwässerten Ergebnisses je Aktie wird das den Inhabern von Stammaktien des Mutterunternehmens zuzurechnende Ergebnis durch die gewichtete durchschnittliche Anzahl von Stammaktien, die sich während des Jahres im Umlauf befinden, zuzüglich der gewichteten durchschnittlichen Anzahl der Stammaktien, welche sich aus der Umwandlung aller potenziellen Stammaktien mit Verwässerungseffekt in Stammaktien ergeben würde, geteilt. Nachfolgende Tabelle enthält die der Berechnung des unverwässerten und des verwässerten Ergebnisses je Aktie zugrunde gelegten Beträge:

	<u>2014/2015</u>	<u>angepasst 2013/2014</u>
Den Inhabern von Stammaktien des Mutterunternehmens zuzurechnendes Ergebnis aus fortzuführenden Geschäftsbereichen in T€	12.654	10.851
Den Inhabern von Stammaktien des Mutterunternehmens zuzurechnendes Ergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen in T€	3.612	10.176
Den Inhabern von Stammaktien des Mutterunternehmens zuzurechnendes Ergebnis gesamt in T€	16.266	21.027
Gewichtete durchschnittliche Anzahl von Stammaktien zur Berechnung des unverwässerten Ergebnisses je Aktie	16.466.666	16.466.666
Gewichtete durchschnittliche Anzahl an Stammaktien bereinigt um Verwässerungseffekte	16.466.666	16.466.666
Ergebnis je Aktie aus fortzuführenden Geschäftsbereichen in EUR		
Unverwässert	0,77	0,66
Verwässert	0,77	0,66
Ergebnis je Aktie aus aufgegebenen Geschäftsbereichen in EUR		
Unverwässert	0,22	0,62
Verwässert	0,22	0,62
Ergebnis je Aktie gesamt in EUR		
Unverwässert	0,99	1,28
Verwässert	0,99	1,28

15. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien werden mit dem beizulegenden Zeitwert angesetzt. Dieser wurde durch akkreditierte unabhängige Gutachter der Savills Immobilien Beratungs-GmbH im Rahmen der durchgeführten Bewertungen zum 31. März 2015 ermittelt.

Zur Beschreibung der angewandten Bewertungsverfahren verweisen wir auf die Anhangangabe 2.3.

	IMW Konzern	
	31. März 2015	31. März 2014
	TEUR	TEUR
Vortrag zum 1. April	270.610	311.614
Zugänge		
aus dem Erwerb von Immobilien	1.687	0
aus nachträglichen Herstellungskosten	6.020	11.347
aus abgegrenzten Mieterträgen	0	1.014
Währungsumrechnungsdifferenzen	0	1.341
Unrealisierte Gewinne aus der Bewertung	10.515	14.484
Unrealisierte Verluste aus der Bewertung	-1.565	-1.482
Abgänge von Vermögenswerten, die als zur Veräußerung gehalten klassifiziert werden	0	67.708
	<u>287.267</u>	<u>270.610</u>

Zu dem Erwerb von Immobilien wird auf die Anhangangabe 33.3. verwiesen.

Zu den Abgängen von Vermögenswerten, die als zur Veräußerung gehalten klassifiziert werden, wird auf die Erläuterungen in der Anhangangabe 36 verwiesen. Dem aufgegebenen Geschäftsbereich sind im Vorjahr unrealisierte Gewinne von T€ 6.396 zuzuweisen.

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien verteilen sich wie folgt auf die Segmente:

	IMW Konzern	
	31. März 2015	31. März 2014
	T€	T€
Valbonne 3	251.550	237.470
Austerlitz	22.830	22.440
Industrieweg (ehemals Falcon Crest Hannover)	11.200	10.700
Sonstige	1.687	-
	<u>287.267</u>	<u>270.610</u>

Auf den Immobilien lastende Grundschulden dienen der Absicherung von Darlehen in Höhe von € 165,5 Mio. (Vorjahr inklusive aufgegebenen Geschäftsbereich: € 271,7 Mio.) laut Darlehensvereinbarungen. Weitere Beschränkungen der Veräußerbarkeit liegen nicht vor.

Die Mieterlöse sowie Erlöse aus weiterbelastbaren Betriebskosten der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien aus fortgeführten Geschäftsbereichen betragen im Geschäftsjahr 2014/15 € 29,2 Mio. (Vorjahr: € 27,6 Mio.). Die Aufwendungen dieser Immobilien aus weiterbelastbaren Betriebskosten sowie Grundstücksbetriebskosten betragen € 14,8 Mio. (Vorjahr: € 13,3 Mio.).

16. Sachanlagen

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist nachstehend dargestellt. Der Ausweis der dort gezeigten Abschreibungen auf das Anlagevermögen erfolgt in der Gewinn- und Verlustrechnung unter der Position „Abschreibungen“. Hierbei handelt es sich ausschließlich um planmäßige Abschreibungen. Außerplanmäßige Wertminderungen waren nicht erforderlich.

Besondere Beschränkungen der Eigentumsrechte an „Sachanlagen“ liegen nicht vor.

in T€

	Anschaffungskosten			Stand 31.3.2014
	Stand 1.4.2013	Zugang	Abgang	
Grundstücke und Gebäude	184	0	0	184
Technische Anlagen und Maschinen	79	5	0	84
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	471	12	7	476
Summe	734	17	7	744

	kumulierte Wertminderungen			Restbuchwerte		
	Stand	Zugang	Abgang	Stand	31.3.2013	31.3.2014
	1.4.2013			31.3.2014		
Grundstücke und Gebäude	10	3	0	13	174	171
Technische Anlagen und Maschinen	62	6	0	68	17	16
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	326	46	5	367	145	109
Summe	398	55	5	448	336	296

in T€

Anschaffungskosten

	Stand	Zugang	Abgang	Stand
	1.4.2014			31.3.2015
Grundstücke und Gebäude	184	24	0	208
Technische Anlagen und Maschinen	84	0	50	34
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	476	34	173	337
Summe	744	58	223	579

	kumulierte Wertminderungen			Restbuchwerte		
	Stand	Zugang	Abgang	Stand	31.3.2014	31.3.2015
	1.4.2014			31.3.2015		
Grundstücke und Gebäude	13	3	0	16	171	192
Technische Anlagen und Maschinen	68	4	48	24	16	10
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	367	44	168	243	109	94
Summe	448	51	216	283	296	296

17. At-Equity bewertete Beteiligungen

Der Ausweis betrifft die Beteiligungen an der IMW Wohnen & Services Immobilien GmbH und der WUV Wohnen und Verwaltung GmbH. Die Beteiligungen an den assoziierten Unternehmen werden derzeit als unwesentlich angesehen. Aufgrund von Verlustvorträgen ist es derzeit nicht möglich in den beiden Gesellschaften Gewinnausschüttungen zu beschließen. Bei einem assoziierten Unternehmen besitzt der Fremdgesellschafter eine Kaufoption bezüglich der von der IMW SE gehaltenen Anteile an dem assoziierten Unternehmen. Nachfolgende Tabelle enthält zusammengefasste Finanzinformationen nach IFRS über den auf den IMW-Konzern entfallenden Anteil an den assoziierten Unternehmen des Konzerns:

	31.3.2015	31.03.2014
	T€	T€
Summe der Buchwerte der Konzernanteile an diesen Unternehmen	29	54
	2014/15	2013/14
	T€	T€
Anteil der assoziierten Unternehmen am Konzerngewinn oder - verlust aus fortzuführenden Geschäftsbereichen sowie am Gesamter- gebnis	-25	-30
Anteil der assoziierten Unternehmen am Konzerngewinn oder - verlust nach Steuern aus aufgegebenen Geschäftsbereichen sowie am sonstigen Ergebnis	0	0
Nicht erfasster Anteil der Verluste der assoziierten Unternehmen in der Berichtsperiode	-271	0
kumulierte Verluste	-663	-392

18. Immaterielle Vermögenswerte

Die Entwicklung der immateriellen Vermögenswerte ist untenstehend dargestellt. Der Ausweis der dort gezeigten Abschreibungen auf die immateriellen Vermögenswerte erfolgt in der Konzerngewinn- und Verlustrechnung unter der Position „Abschreibungen“. Hierbei handelt es sich um planmäßige Abschreibungen. Außerplanmäßige Wertminderungen waren nicht erforderlich.

Die immateriellen Vermögenswerte haben sich wie folgt entwickelt:

in T€	Anschaffungskosten					
	Stand			Stand		
	1.4.2013	Zugang	Abgang	31.3.2014		
Software und Lizenzen	86	0	0	86		
Summe	86	0	0	86		
	kumulierte Wertminderungen			Restbuchwerte		
	Stand			Stand		
	1.4.2013	Zugang	Abgang	31.3.2014	31.3.2013	31.3.2014
Software und Lizenzen	65	13	0	78	21	8
Summe	65	13	0	78	21	8

in T€	Anschaffungskosten			
	Stand 1.4.2014	Zugang	Abgang	Stand 31.3.2015
Software und Lizenzen	86	10	11	85
Summe	86	10	11	85

	kumulierte Wertminderungen			Restbuchwerte		
	Stand 1.4.2014	Zugang	Abgang	Stand 31.3.2015	31.3.2014	31.3.2015
Software und Lizenzen	78	8	11	75	8	10
Summe	78	8	11	75	8	10

19. Vorratsimmobilien

In dem Bilanzposten wird wie im Vorjahr ein zum Zweck des Weiterverkaufes erworbenes bebautes Grundstück inklusive des dazugehörigen Inventars ausgewiesen. Aufgrund eines zum 31. März 2015 erstellten Immobiliengutachtens musste eine Abwertung um T€ 470 auf den Nettoveräußerungswert von T€ 3.018 vorgenommen werden.

20. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen beinhalten ausschließlich kurzfristige Forderungen aus Lieferungs- und Leistungsbeziehungen gegen Mieter aus Mieten und Nebenkostenabrechnungen von T€ 281 (Vorjahr T€ 458). Bei den „Forderungen aus Lieferungen und Leistungen“ und „sonstigen finanziellen Vermögenswerten“ wurden ein Wertminderungsaufwand (inklusive Aufwand aus Forderungsausbuchungen) von T€ 252 (Vorj.: T€ 330) sowie Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen in Höhe von T€ 75 (Vorj.: T€ 68) bei den fortgeführten Geschäftsbereichen erfasst.

	31.03.2015 T€	31.03.2014 T€
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	867	1.044
abzüglich Wertberichtigungen	-586	-586
	281	458
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	2.048	4.240
abzüglich Wertberichtigungen	-1.284	-1.498
	764	2.742

Es sind Mietforderungen nach Wertberichtigungen im Umfang von TEUR 257 (Vorjahr: TEUR 369) als Sicherheiten für Bankdarlehen abgetreten.

Die sonstigen finanziellen Vermögenswerte setzen sich im Wesentlichen wie folgt zusammen:

	31.03.2015	31.03.2014
	T€	T€
Forderungen gegen nahestehende Personen und Unternehmen	500	163
Darlehensforderungen	117	2.317
Übrige	147	262
Summe	764	2.742

Zu den Forderungen gegen nahestehende Personen und Unternehmen verweisen wir auf Anhangangabe 33.

Unter den Darlehensforderungen wurde im Vorjahr ein gegen die Vermar GmbH bestehendes kurzfristiges Darlehen von T€ 1.582 und darauf bestehende Zinsen von T€ 119 ausgewiesen. Des Weiteren wurden im Vorjahr unter den Darlehensforderungen ein kurzfristiges Darlehen an einen Dritten in Höhe von T€ 600 sowie Zinsforderungen von T€ 16 ausgewiesen. Die beiden Darlehen wurden im Rahmen von Abtretungs- und Aufrechnungsvereinbarungen im Umfang von T€ 2.230 im abgelaufenen Geschäftsjahr getilgt. Die restlichen Zinsen wurden unterjährig bzw. im Umfang von T€ 117 am 1. April 2015 bezahlt. Im Geschäftsjahr sind bis zum Bilanzstichtag Zinserträge von T€ 64 (Vorjahr: T€ 95) aufgelaufen.

Zum 31. März stellt sich die Altersstruktur des nicht wertberichtigten Anteils der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie der sonstigen finanziellen Vermögenswerte wie folgt dar:

31.03.2015	weder überfällig noch wertgemindert T€	< 60	60-180	180 - 360	> 360	Summe
		Tage T€	Tage T€	Tage T€	Tage T€	
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0	151	39	45	46	281
sonstige finanzielle kurzfristige Vermögenswerte	612	18	1	49	84	764

31.03.2014	weder über- fällig noch wertge- mindert T€	< 60 Tage T€	60-180 Tage T€	180 - 360 Tage T€	> 360 Tage T€	Summe T€
Forderungen aus Liefere- rungen und Leistungen	10	263	100	37	48	458
sonstige finanzielle kurz- fristige Vermögenswerte	1.980	621	103	8	30	2.742

21. Ertragsteuerforderungen

Die Ertragsteuerforderungen betreffen überwiegend Ansprüche aufgrund von Ertragssteuervorauszahlungen, geltend gemachten Körperschaftssteuerverlustrückträgen, erwarteten Gewerbesteuerrückzahlungen aufgrund von Einsprüchen sowie einbehaltener Kapitalertragssteuer.

22. Derivative Finanzinstrumente

Die Derivate wurden zur Absicherung von Zinsrisiken abgeschlossen. Sie setzen sich wie folgt zusammen:

Portfolio	Derivate	Darlehens- betrag in Mio. €	Zinssatz	31.03.2015 Fair Value in T€	31.03.2014 Fair Value in T€	Lauf- zeitende
"Austerlitz"	CAP	13,1	3,30	1	-	2016
"Valbonne 3"*	SWAP	23,6	4,5/3M Euribor	-	-250	2014
"Valbonne 3"*	SWAP	26,9	3,96/3M Euribor	-	-249	2014
"Valbonne 3"*	SWAP	10,1	3,92/3M Euribor	-	-92	2014
"Valbonne 3"*	SWAP	13,6	3,52/3M Euribor	-	-110	2014
"Valbonne 3"*	SWAP	4,1	3,62/3M Euribor	-	-34	2014
"Valbonne 3"*	SWAP	50,2	0,86/3M Euribor	-	-69	2014
"Dukes Court"*	SWAP	0,7	6,4/3M Libor	-	-28	2015
"Dukes Court"*	SWAP	19,1	6,4/3M Libor	-	-1.375	2015
"Dukes Court"*	SWAP	14,5	6,4/3M Libor	-	-1.044	2015
"Dukes Court"*	SWAP	1,9	6,4/3M Libor	-	-139	2015
Summe positiver Fair Value				1	0	
Summe negativer Fair Value				0	-3.390	

*Der mit den Swaps gesicherte Gesamtdarlehensbetrag minderte sich entsprechend der Tilgung des abgesicherten Kredits.

Während die Swapverträge des Valbonne 3-Portfolios durch Zeitablauf planmäßig ausgelaufen sind, wurden die Zinsswaps des Dukes Court Portfolios im Rahmen eines Share-deals verkauft. Wir verweisen dazu auf die Anhangangabe 36.1.

Im Vorjahr wurden zur Absicherung von Wechselkursänderungsrisiken Devisentermingeschäfte abgeschlossen, die im abgelaufenen Geschäftsjahr ausgelaufen sind und zu einem Mittelabfluss von T€ 117 führten.

Gesellschaft	Derivate	Betrag in Mio. £	Wechselkurs	31.03.2015	31.03.2014	Lauf- zeitende
				Fair Value in T€	Fair Value in T€	
IMW SE	FORWARD Kauf GBP	2,0	0,7956 EUR/GBP	-	-95	2014
IMW SE	FORWARD Kauf EUR	2,0	0,8345 EUR/GBP	-	-22	2014
Summe positiver Fair Value				0	0	
Summe negativer Fair Value				0	-117	

Die Veränderung der Fair Values der obengenannten Finanzderivate erfolgte erfolgswirksam.

23. Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

In den Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten von € 43,0 Mio (Vorjahr: € 10,7 Mio.) sind Bankguthaben ausgewiesen, die in Höhe von € 7,7 Mio. (Vorjahr: € 0,0 Mio.) zweckgebunden für Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen zur Verfügung stehen und € 0,0 Mio. (Vorjahr: € 1,2 Mio.) zweckgebunden den Zins- und Tilgungsleistungen dienen.

24. Sonstige kurzfristige Vermögenswerte

Unter den sonstigen kurzfristigen Vermögenswerten werden Forderungen gegen das Finanzamt bezüglich Umsatzsteuer in Höhe von T€ 957 (Vorjahr: T€ 716) und Vorauszahlungen für Betriebskosten, die den Zeitraum nach dem Bilanzstichtag betreffen, in Höhe von T€ 357 (Vorjahr: T€ 317) erfasst. Des Weiteren wurden im Vorjahr Transaktionskosten im Zusammenhang mit dem Abschluss des neuen Darlehensvertrages für die Valbonne 3 in Höhe von TEUR 935 abgegrenzt. Nach Auszahlung des Darlehens in diesem Geschäftsjahr werden die Kosten vom Darlehen abgesetzt und über die Laufzeit des Darlehensvertrages verteilt.

25. Gezeichnetes Kapital und Rücklagen

Grundkapital

Zum 31. März 2015 beträgt das Grundkapital wie im Vorjahr € 16.466.666,00. Es ist eingeteilt in 16.466.666 auf den Namen lautende Stückaktien ohne Nennwert mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von € 1,00 je Aktie. Die Aktien der Gesellschaft sind voll eingezahlt. Es handelt sich um Namensaktien. Eine der Aktien beinhaltet das Recht, ein Verwaltungsratsmitglied zu benennen.

Die Hauptversammlung der Gesellschaft hatte am 25. September 2013 beschlossen, das Grundkapital aus Gesellschaftsmitteln (Kapitalrücklagen) um € 60.000.000,00 auf € 76.466.666,00 zu erhöhen. Im Anschluss daran beschloss dieselbe Hauptversammlung das Grundkapital um € 60.000.000,00 auf € 16.466.666,00 herabzusetzen und den Betrag in die freie Rücklage nach § 272 Abs. 2 Nr. 4 HGB einzustellen.

Beschlussfassungen über weitere Kapitalerhöhungen

Die außerordentliche Hauptversammlung der IMW Immobilien Aktiengesellschaft hatte am 21. März 2011 die Umwandlung der Gesellschaft in eine Europäische Gesellschaft verbunden mit einer neuen Satzung für die IMW Immobilien SE beschlossen. In die Satzung der IMW Immobilien SE wurden die Beschlüsse über genehmigtes und bedingtes Kapital der IMW Immobilien Aktiengesellschaft übernommen.

Genehmigtes Kapital 2009/I

Bis zum 1. September 2014 war der Verwaltungsrat aufgrund des Beschlusses der Hauptversammlung der IMW Aktiengesellschaft vom 28. September 2009 ermächtigt, das eingetragene Grundkapital der Gesellschaft um höchstens € 8.233.333,00 durch ein- oder mehrmalige Ausgabe von Stamm- oder stimmrechtslosen Vorzugsaktien gegen Bar- oder Sacheinlage zu erhöhen (genehmigtes Kapital 2009/I). Hierbei konnte das Bezugsrecht der Aktionäre ausgeschlossen werden. Die Gesellschaft hat von dem genehmigten Kapital 2009/I keinen Gebrauch gemacht und es ist daher durch Zeitablauf erloschen.

Genehmigtes Kapital 2014

Um es der Gesellschaft zu ermöglichen, ihre Eigenkapitalbasis zu verstärken und flexibel auf Chancen im Immobilienmarkt reagieren zu können, beschloss die Hauptversammlung am 29. September 2014, den Verwaltungsrat erneut zu ermächtigen, das Grundkapital der Gesellschaft um höchstens € 8.233.333 durch einmalige oder mehrmalige Ausgabe von bis

zu 8.233.333 auf den Namen lautenden Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen zu erhöhen. Von dieser Ermächtigung kann der Verwaltungsrat bis zum 28. September 2019 Gebrauch machen. Die Ermächtigung kann auch in Teilbeträgen ausgenutzt werden. Weiter wurde der Verwaltungsrat ermächtigt, den Inhalt der Aktienrechte und die Bedingungen der Aktienaussgabe festzulegen (genehmigtes Kapital 2014).

Die neuen Aktien sind grundsätzlich den Aktionären zum Bezug (auch im Wege des mittelbaren Bezugs gemäß § 186 AktG) anzubieten. Der Verwaltungsrat wurde jedoch auch ermächtigt, das Bezugsrecht der Aktionäre in folgenden Fällen auszuschließen:

- a) um Spitzenbeträge vom Bezugsrecht auszunehmen;
- b) bei Kapitalerhöhungen gegen Sacheinlage zum Zwecke des (auch mittelbaren) Erwerbs von Unternehmen, Unternehmensteilen, Beteiligungen an Unternehmen oder von sonstigen Vermögensgegenständen oder Ansprüchen auf den Erwerb von Vermögensgegenständen einschließlich Forderungen gegen die Gesellschaft oder ihre Konzerngesellschaften;
- c) soweit es erforderlich ist, um Inhabern von Schuldverschreibungen mit Wandlungs- und Optionsrechten bzw. mit Wandlungs- und Optionspflichten, die von der Gesellschaft oder ihren unmittelbaren oder mittelbaren Tochtergesellschaften ausgegeben wurden oder noch werden, ein Bezugsrecht auf neue auf den Namen lautende Stückaktien der Gesellschaft in dem Umfang zu gewähren, wie es ihnen nach Ausübung der Options- und Wandlungsrechte bzw. nach Erfüllung der Wandlungs- und Optionsrechten als Aktionär zustehen würde;
- d) bei Barkapitalerhöhungen, wenn der Ausgabebetrag der neuen Aktien den Börsenpreis der Aktien der Gesellschaft nicht wesentlich unterschreitet und der rechnerische Anteil der unter Ausschluss des Bezugsrechts gemäß § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG ausgegebenen Aktien am Grundkapital 10% des Grundkapitals nicht überschreitet, und zwar weder im Zeitpunkt des Wirksamwerdens noch im Zeitpunkt der Ausübung dieser Ermächtigung. Auf diese Begrenzung auf 10 % des Grundkapitals sind Aktien anzurechnen, die (i) während der Laufzeit dieser Ermächtigung bis zum Zeitpunkt der Ausnutzung in direkter oder entsprechender Anwendung des § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG ausgegeben oder veräußert werden oder die (ii) zur Bedienung von Schuldverschreibungen mit Wandlungs- oder Optionsrechten bzw. wandlungs- und Optionspflichten ausgegeben werden können oder müssen, sofern die Schuldverschreibungen nach dem Wirksamwerden dieser Ermächtigung in entsprechender Anwendung des § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG unter Ausschluss des Bezugsrechts ausgegeben werden.

Das Genehmigte Kapital 2014 wurde am 14. November 2014 in das Handelsregister der Gesellschaft eingetragen.

Bedingtes Kapital 2010/I

Die in der ordentlichen Hauptversammlung der IMW Immobilien Aktiengesellschaft vom 26. November 2007 beschlossene Ermächtigung zur Ausgabe von Wandel-/Optionsschuldverschreibungen enthielt Regelungen zur Festlegung des Wandlungs- bzw. Optionspreises, die mit Blick auf die Rechtsprechung einiger Instanz- und Oberlandesgerichte getroffen wurden. Nachdem in der Zwischenzeit der Bundesgerichtshof und auch der Gesetzgeber festgestellt haben, dass die gesetzlichen Regelungen einen größeren Handlungsspielraum ermöglichen, wurde mit Beschluss der Hauptversammlung vom 23. August 2010 die von der Hauptversammlung am 26. November 2007 beschlossene Ermächtigung aufgehoben und ein Bedingtes Kapital 2010/I beschlossen.

Gemäß diesem Beschluss ist das Grundkapital um bis zu € 7.000.000,00 bedingt erhöht. Die bedingte Kapitalerhöhung wird durch Ausgabe von bis zu 7.000.000 auf den Namen lautenden Stückaktien mit Gewinnberechtigung ab Beginn des Geschäftsjahres ihrer Ausgabe nur insoweit durchgeführt, wie die Inhaber von gegen Barleistung ausgegebenen Wandel- oder Optionsschuldverschreibungen der IMW Immobilien SE oder einer Konzerngesellschaft, die bis zum 22. August 2015 begeben wurden, von ihrem Wandlungs- oder Optionsrecht Gebrauch machen. Der Verwaltungsrat wurde ermächtigt, die weiteren Einzelheiten der Durchführung festzulegen.

Kapitalrücklage

Im Berichtsjahr hat sich die Kapitalrücklage durch den An- und Verkauf von Minderheitenanteilen an einer Tochtergesellschaft um T€ 1.360 reduziert. Der in der Kapitalrücklage zu berücksichtigende Unterschiedsbetrag ergibt sich aus der Differenz zwischen dem An- bzw. Verkaufspreis und dem auf den Minderheitsanteil entfallenden anteiligen Eigenkapital zum Zeitpunkt der Transaktion. Wir verweisen dazu auf die Anhangangabe 33.3 und die Konzern Eigenkapitalveränderungsrechnung.

Zur Entwicklung der Kapitalrücklage des Konzerns wird auf den Eigenkapitalspiegel verwiesen. Neben der Kapitalrücklage der IMW Immobilien SE als Einzelgesellschaft gemäß § 272 Abs. 2 HGB in Höhe von T€ 85.593 werden im Konzern zusätzlich die Aufwendungen aus den aktienbasierten Vergütungen von kumuliert T€ 1.268 (Zugang im Geschäftsjahr T€ 0) und vom Eigenkapital abgesetzte Kosten der bisher erfolgten Kapitalerhöhungen von T€ 428 (Zugang im Geschäftsjahr T€ 0), der Verlust aus dem Verkauf eigener Aktien von T€ 24 (Zugang im Geschäftsjahr T€ 0) sowie das in diesem Jahr erzielte Ergebnis aus dem An- und Verkauf von Minderheitenanteilen an Tochterunternehmen von T€ 1.360 ausgewiesen.

Kumuliertes sonstiges Konzernergebnis

Wir verweisen auf die Darstellungen in der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung und in der Gesamtergebnisrechnung.

Eigene Aktien

Nachdem die bestehende Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien am 23. Februar 2014 ausgelaufen war, beschloss die ordentliche Hauptversammlung am 29. September 2014, die Gesellschaft zu ermächtigen, eigene Aktien bis insgesamt 10 % des zum Zeitpunkt der Beschlussfassung bestehenden Grundkapitals zu erwerben. Die Erwerbsermächtigung kann ganz oder in Teilen einmal oder mehrmals für einen oder mehrere Zwecke ausgeübt werden. Dabei gilt, dass auf die durch diese Ermächtigung erworbenen Aktien zusammen mit anderen Aktien der Gesellschaft, welche die Gesellschaft bereits erworben hat oder noch besitzt, oder ihr gemäß §§ 71d und 71e AktG zuzurechnen sind, zu keinem Zeitpunkt mehr als 10% des jeweiligen Grundkapitals der Gesellschaft entfallen dürfen. Die Ermächtigung gilt bis zum 28. September 2019.

Der Erwerb hat unter Wahrung des Gleichbehandlungsgrundsatzes (§ 53 a AktG) nach Wahl des Verwaltungsrats über die Börse, mittels eines an alle Aktionäre gerichteten öffentlichen Kaufangebots oder mittels einer öffentlichen Aufforderung zur Abgabe eines solchen Angebots zu erfolgen.

Anteile anderer Gesellschafter

Der Ausweis betrifft die auf die Minderheitsgesellschafter der Tochtergesellschaften entfallenden Anteile am Eigenkapital. Hinsichtlich deren Anteile am Eigenkapital wird auf die Aufstellung des Konsolidierungskreises verwiesen (Anhangsangabe 2.1). Die Minderheitsgesellschafter besitzen nur Ergebnisrechte. Es gab im Berichtsjahr und im Vorjahr keine Dividendenausschüttungen an Minderheitsgesellschafter. Nicht beherrschende Anteile an wesentlichen Tochterunternehmen bestehen lediglich an der Valbonne Real Estate 3 GmbH, Berlin (ehemals: Valbonne Real Estate 3 B.V., Amsterdam) und betragen 5,1% (Vorjahr: 5,1%). Der kumulierte Wert der nicht beherrschenden Anteile an der Valbonne Real Estate 3 GmbH und deren Tochterunternehmen (zusammen: Valbonne 3 Gruppe) beträgt zum Bilanzstichtag T€ 5.136 (31. März 2014: T€ 4.105).

Für die Valbonne 3 Gruppe ergeben sich folgende zusammengefasste Finanzinformationen:

	Valbonne 3 Gruppe	
	31. Mrz 15	31. Mrz 14
	TEUR	TEUR
Langfristige Vermögenswerte	251.704	237.554
Kurzfristige Vermögenswerte	9.898	4.600
langfristige Schulden	154.487	26.619
kurzfristige Schulden	6.418	134.804
	2014/15	2013/14
	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse	17.129	16.163
Jahresergebnis nach Steuern	12.546	11.438
Sonstiges Ergebnis	-375	-14
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	5.898	6.335
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-5.728	-7.080
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	5.082	516

26. Finanzverbindlichkeiten

Als Finanzverbindlichkeiten werden Darlehen zur Finanzierung unserer Immobilienportfolien ausgewiesen. Die Darlehen wurden alle von Kreditinstituten ausgegeben. Im Einzelnen stellen sich die Finanzverbindlichkeiten wie folgt dar:

Portfolio	„Valbonne 3“	"Dukes Court"	"Austerlitz“	"Industrieweg"
Urspr. Darlehensbetrag in T€ bzw. T£	136.000	41.000	29.500	3.000
Betrag am 31. März 2015 in T€ abzüglich abgegrenzte Kreditaufnahmekosten	133.552	-	13.241	-
Betrag am 31. März 2014 in T€ abzüglich abgegrenzte Kreditaufnahmekosten	128.510	36.246	13.628	1.963
Laufzeit bis	2024	2015	2022	2015
Laufzeit über einem Jahr in T€	132.463	-	12.634	-
Zinssatz in % p. a.	3,55%	3M/Libor + Marge	1 M/Euribor + Marge	3M/Euribor + Marge
Zinsanpassung	-	quartalsweise	monatlich	quartalsweise
Laufzeit bis zu einem Jahr in T€	1.089	-	607	-
Sicherheiten	*)	*)	*)	*)
Zinsrisikoabsicherung	-	SWAP	CAP	-
Wesentliche Vertragsbedingungen	**)	**)	**)	

*) Sicherung durch Grundschuld, Verpfändung von Konten, Abtretung von Ansprüchen aus Mietverträgen und Hedgingvereinbarungen

***) Einhalten von bestimmten Unternehmenskennzahlen

Im Berichtsjahr wurden Darlehensverbindlichkeiten in Höhe von T€ 132.604 (Vorjahr: T€ 4.042) getilgt. Darin ist insbesondere die Tilgung des Altdarlehens des Portfolios Valbonne 3 im Umfang von € 128,5 Mio. zu erwähnen, welches durch ein neu ausgegebenes Darlehen im Umfang von € 136 Mio. Ende Juni 2014 refinanziert wurde. Des Weiteren enthält der Betrag die komplette Tilgung des Darlehens für das Portfolio Industrieweg (ehemals Falcon Crest Hannover) nachdem dieses zwischenzeitlich in Höhe von € 3 Mio. in Anspruch genommen war. Die nicht ausgeschöpfte Kreditlinie beträgt zum Bilanzstichtag € 2 Mio.

Durch den Verkauf der Anteile an der Firefly Limited ist zudem das Darlehen des Portfolios Dukes Court im September 2014 abgegangen. Wir verweisen auf die Anhangangabe 36.

Die im Zusammenhang mit der geplanten Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien stehenden Bankdarlehen des Dukes Court Portfolios in Höhe von T€ 36.246 wurden im Vorjahr vollständig in dem Posten „Verbindlichkeiten in Verbindung mit zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten“ ausgewiesen (siehe Anhangangabe 37.2).

Der Margendurchschnitt bei der Verzinsung der variabel verzinslichen Darlehen liegt zum Bilanzstichtag bei 1,2 % pro Jahr (Vorjahr: 1,2 %). Beim Portfolio Valbonne 3 sehen die Kreditbestimmungen vor, dass bei einem vorzeitigen Verkauf eines Objektes ein Betrag in Höhe von 120% des auf dieses Objekt allokierten Darlehensbetrages zu tilgen ist.

27. Rückstellung für Pensionsverpflichtungen

Die Rückstellungen für Pensionsverpflichtungen betreffen Versorgungszusagen für einen leistungsorientierten Altersversorgungsplan an elf Mitarbeiter, die man zum 1. April 2010 nach § 613a BGB übernommen hat. Es handelt sich um einen Endgehaltsplan, d.h. der Rentenanspruch der Mitarbeiter ermittelt sich nach einem bestimmten Prozentsatz bezogen auf das letzte Gehalt. Dieser Prozentsatz beträgt zwischen 11% und 20% in Abhängigkeit von der geleisteten Dienstzeit. Planvermögen im Sinne des IAS 19 liegt nicht vor. Durch eine Kündigung der Betriebsvereinbarung für Versorgungsregelungen können keine zusätzlichen Pensionsanwartschaften mehr erworben werden.

Die Höhe der Pensionsverpflichtungen (Anwartschaftsbarwert der Versorgungszusagen) wurde nach versicherungsmathematischen Methoden auf Basis eines externen Gutachters unter folgenden wesentlichen Annahmen berechnet:

	31.03.2015	31.03.2014
Abzinsungssatz	1,50%	3,25%
Zukünftige Gehaltssteigerungen	2,00%	2,00%
Zukünftige Rentensteigerungen	1,75%	1,75%
Erhöhung der Beitragsbemessungsgrenze	2,00%	2,00%
Sterbetafeln	R 2005 G von Heubeck	R 2005 G von Heubeck

Die leistungsorientierten, nicht fondsfinanzierten Verpflichtungen entwickelten sich im Geschäftsjahr wie folgt:

	2014/15	2013/14	Ausweis
	T€	T€	GuV / EK
Am 1. April	860	910	
Zinsaufwand	28	27	Zinsaufwand
Nachzuverrechnender Dienstzeitaufwand aufgrund von Plankürzungen	0	-91	Personalaufwand
Versorgungszahlungen im Geschäftsjahr	-6	-3	Personalaufwand
Versicherungsmathematische Verluste/ Gewinne (-)	446	17	direkt im Eigenkapital
<i>davon: erfahrungsbedingten Anpassungen</i>	<i>61</i>	<i>31</i>	
<i>davon: Veränderung der finanziellen Annahmen</i>	<i>385</i>	<i>-14</i>	
Am 31. März	1.328	860	

Die Pensionsverpflichtungen entfallen vollständig auf unverfallbare Pensionsanwartschaften. Die erwarteten Versorgungszahlungen durch den IMW-Konzern betragen in den Geschäftsjahren 2015/16 TEUR 6, im Geschäftsjahr 2016/17 TEUR 12, im Geschäftsjahr 2017/18 TEUR 22 und im Geschäftsjahr 2018/19 TEUR 30 und im Geschäftsjahr 2019/20 T€ 37. Die Duration der erwarteten zukünftigen Rentenzahlungen liegt zum Bilanzstichtag bei 20,7 Jahren.

In der nachfolgenden Tabelle werden die Auswirkungen von möglichen Veränderungen des Abzinsungssatzes bei sonst unveränderten Annahmen dargestellt:

	Erhöhung/(-)Rückgang des Barwertes der Pensionsverpflichtungen zum 31.3.2015
	T€
Abnahme des Abzinsungssatzes um 50 Basispunkte	145
Zunahme des Abzinsungssatzes um 50 Basispunkte	-127

28. Sonstige Rückstellungen

Die Rückstellungen entwickeln sich wie folgt:

	Vortrag 1.4.2014 T€	Verbrauch T€	Auflösung T€	Zugang T€	Stand 31.3.2015 T€
Rechtsstreitigkeiten und Prozesskosten	165	120	0	62	107
Personalrückstellungen	60	0	0	5	65
Garantieleistungen aus Immobilienverkäufen	23	10	13	0	0
Übrige	5	5	0	0	0
Summe	253	135	13	67	172

Die Gesellschaft ist an Gerichtsverfahren und drohenden Rechtsstreitigkeiten direkt und indirekt beteiligt. Die Gesellschaft bildet grundsätzlich Rückstellungen für bestimmte Fälle, wenn eine Inanspruchnahme wahrscheinlich ist und der Betrag geschätzt werden kann.

Der Zahlungsmittelabfluss wird für die Rückstellungen überwiegend innerhalb des nächsten Geschäftsjahres erwartet.

29. Ertragsteuerverbindlichkeiten

Die „Ertragsteuerverbindlichkeiten“ betreffen im Wesentlichen Rückstellungen für Körperschaftsteuer- und Gewerbesteuernachzahlungen von Tochtergesellschaften.

30. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen bestehen ausschließlich gegenüber fremden Dritten und sind innerhalb eines Jahres fällig.

31. Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten

	31.3.2015	31.3.2014
	T€	T€
Verbindlichkeiten gegenüber Finanzamt	1.028	2.238
Verbindlichkeiten aus Betriebskostenvorauszahlungen	953	1.093
Kreditorische Debitoren	292	421
Verbindlichkeiten gegenüber Personal	207	186
Verbindlichkeiten aus abgegrenzten Mieten und Mietvorauszahlungen	163	1.104
Übrige	20	119
Summe	2.663	5.161

Der Rückgang der Verbindlichkeiten gegenüber dem Finanzamt resultiert aus der Begleichung der Umsatzsteuer in den Steuerbescheiden im Zuge des Abschlusses einer Betriebsprüfung für die Jahre 2007 bis 2009. Die Zinsen wurden nicht bezahlt, da Aussetzung der Vollziehung gewährt wurde. Wir verweisen auf die Ausführungen in der Anhangangabe 11.

Der Rückgang der Verbindlichkeiten aus abgegrenzten Mieten hängt mit dem Verkauf des Tochterunternehmens Firefly zusammen (siehe Anhangangabe 36.1).

32. Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Es besteht im Falle eines ausgeschiedenen Mitarbeiters eine arbeitsrechtliche Mithaftung für Pensionsverpflichtungen, in die die ehemalige Gesellschafterin De La Rue Systems GmbH als Schuldnerin eingetreten ist. Da die Verpflichtungen von dieser durch eine Rentenversicherung gegen Einmalbetrag und deren Sicherungsabtretung an den Berechtigten voll rückversichert ist, ist mit einer Inanspruchnahme nicht zu rechnen.

Im Zuge des Verkaufes der Anteile an der PRIMA Wohnbauten Privatisierungs-Management GmbH zum 1. Dezember 2009 wurden gegenüber dem Käufer diverse Garantien abgegeben. Zum Bilanzstichtag bestehen aus dem Kaufvertrag nur noch einige grundlegende gesellschaftsrechtliche, grundbuchrechtliche und steuerrechtliche Garantien, bei denen wir aufgrund des großen Zeitablaufs von keiner Inanspruchnahme mehr ausgehen.

Im Zuge des Verkaufes der Firefly Limited wurden gegenüber dem Käufer diverse Garantien abgegeben. Eine Garantieinanspruchnahme kann maximal nur bis zu einem Gesamtbetrag von rund GBP 59 Mio. erfolgen. Der Garantiezeitraum endet für Steuergarantien am 16. September 2021 und für alle anderen Garantien am 16. März 2016. Es gibt eine Mindestschwelle von TGBP 300, ab der eine Garantieverpflichtung für den Verkäufer eintritt. Wir

gehen derzeit von keiner Inanspruchnahme der Garantien aus, da der Käufer vor dem Erwerb eine umfangreiche Due Diligence durchgeführt hatte und bisher auch noch keine Garantieverstöße angezeigt hat.

Miet- und Leasingverpflichtungen

Der Konzern hat Fahrzeuge und Büromaschinen geleast und Büroflächen angemietet. Diese Leasingverhältnisse stellen nach ihrem wirtschaftlichen Gehalt Operating-Leasingverhältnisse dar. Die zukünftigen Leasingraten gliedern sich wie folgt:

	31.03.2015	31.03.2014
	T€	T€
fällig in		
bis zu einem Jahr	172	370
ein bis fünf Jahren	587	63

Der Aufwand des Geschäftsjahres aus Operating-Leasingverhältnissen beträgt für die fortgeführten Geschäftsbereiche T€ 376 (2013/2014: T€ 373).

Finanzielle Verpflichtungen aus sonstigen Verträgen

Mindestzahlungen aufgrund von sonstigen Verträgen, wie beispielsweise Wartungsverträge, bestehen zum Bilanzstichtag in Höhe von T€ 88 (davon < 1 Jahr T€ 79; Vorjahr T€ 107).

33. Angaben über Beziehungen zu nahe stehenden Personen und Unternehmen

Nahestehende Personen sind die Mitglieder der Geschäftsführung der IMW SE (Verwaltungsrat und Geschäftsführende Direktoren) sowie nahe Angehörige dieser Personen. Zum Kreis der nahestehenden Unternehmen zählen Unternehmen mit beherrschendem Einfluss auf den Konzern sowie Unternehmen mit gemeinsamer Führung oder maßgeblichem Einfluss auf die IMW Immobilien SE.

33.1. Verwaltungsrat

Hartmut Fromm, Berlin

Vorsitzender des Verwaltungsrat der IMW Immobilien SE, Berlin

Ausgeübte Berufe

- Rechtsanwalt und Partner der Buse Heberer Fromm Rechtsanwälte Steuerberater Partnerschaftsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main

Marcus Sebastian Wisskirchen, London

Stellvertretender Vorsitzender des Verwaltungsrats der IMW Immobilien SE, Berlin

Ausgeübte Berufe

- Geschäftsführender Direktor der IMW Immobilien SE, Berlin
- Geschäftsführer der OFM Immobilienbeteiligungen GmbH, Berlin
- Director der Watermark Holdings Ltd., St. Helier, Jersey
- Director der Warwick Square Ltd., St. Helier, Jersey

Eckhard Rodemer, Vögelsen

Mitglied des Verwaltungsrats der IMW Immobilien SE, Berlin

Ausgeübte Berufe

- Geschäftsführender Gesellschafter der ESP-Effective Solutions for Practice GmbH, Vögelsen

Nigel Le Quesne, St. Helier, Jersey

Mitglied des Verwaltungsrats der IMW Immobilien SE, Berlin

Ausgeübte Berufe

- Director der Caledonia Financial Services Limited, St. Helier, Jersey
- Director der Caledonia Trustees Limited, St. Helier, Jersey
- Director der Castle Directors Limited, St. Helier, Jersey
- Director der Castle Services S.a.r.l. Luxembourg
- Director der Jersey Trust Company Limited, St. Helier, Jersey

- Director der JTC (BVI) Limited, British Virgin Islands
- Director der JTC (Jersey) Limited St. Helier, Jersey
- Director der JTC (Luxembourg) S.A. Luxembourg
- Director der JTC Corporate Services (BVI) Limited, British Virgin Islands
- Director der JTC Corporate Services Limited, St. Helier, Jersey
- Director der JTC Directors (BVI) Limited, British Virgin Islands
- Director der JTC Directors Limited, St. Helier, Jersey
- Director der JTC Foundations Limited, St. Helier, Jersey
- Director der JTC Group (NZ) Limited, New Zealand
- Director der JTC Group Holdings Limited, St. Helier, Jersey
- Director der JTC Group Limited, St. Helier, Jersey
- Director der JTC Holdings (BVI) Limited, British Virgin Islands
- Director der JTC Listing Services Limited, St. Helier, Jersey
- Director der JTC Securities Ltd. St. Helier, Jersey
- Director der JTC Trustees (BVI) Limited, British Virgin Islands
- Director der JTC Trustees Limited, St. Helier, Jersey
- Direktor der Red Shield (HTC) Limited, St. Helier, Jersey
- Director der Red Shield Management S.A. Luxembourg
- Direktor der Red Shield Nominees Limited, St. Helier, Jersey
- Direktor der Red Shield Secretaries Limited, St. Helier, Jersey
- Chairman of the Board of Directors of Taliesin Property Fund Ltd., St. Helier, Jersey
- Director der Watermark Holdings Limited, St. Helier, Jersey
- Director der Warwick Square Limited, St. Helier, Jersey

In seiner Funktion als Director der JTC Group Ltd. St. Helier, Jersey, übt er derzeit u.a. wechselnde Positionen bei zahlreichen Offshore-Gesellschaften der Klienten der JTC Group aus.

Roland Pöhlmann, Berlin

Mitglied des Verwaltungsrats der IMW Immobilien SE, Berlin

Ausgeübte Berufe

- Geschäftsführender Direktor der IMW Immobilien SE, Berlin

Durch Beschluss der Hauptversammlung der IMW Immobilien SE vom 28. September 2011 erhält jedes Mitglied des Verwaltungsrats eine Grundvergütung von € 25.000,00 jährlich. Der Vorsitzende erhält das Dreifache.

Die Vergütung eines Verwaltungsratsmitglieds, das gleichzeitig auch Geschäftsführender Direktor ist, ist durch die Vergütung für das Amt als Geschäftsführender Direktor abgegolten.

Die Verwaltungsratsmitglieder erhalten im Geschäftsjahr 2014/2015 folgende Vergütung:

	2014 / 2015	2013 / 2014
	€	€
Hartmut Fromm	75.000,00	75.000,00
Nigel Le Quesne	25.000,00	25.000,00
Eckhard Rodemer	25.000,00	25.000,00
Marcus S. Wisskirchen	0	0
Roland Pöhlmann	0	0

Daneben fielen noch weitere Vergütungen an, die in der obigen Tabelle nicht enthalten sind:

Herr Fromm ist zusätzlich als Berater für den IMW Konzern tätig geworden. Die Vergütung für Herrn Fromm wurde im Rahmen einer Beratervereinbarung mit der VERMAR GmbH, Berlin, geregelt. Im Geschäftsjahr 2014/2015 wurden hierfür Beratungsleistungen in Höhe von T€ 75 (Vorjahr: T€ 75) in Rechnung gestellt. Des Weiteren wurden Reise- und Bürokosten von T€ 35 (Vorjahr: T€ 36) erstattet. Die zum Bilanzstichtag bestehenden Verbindlichkeiten betragen T€ 23 (Vorjahr: T€ 29).

Herr Fromm ist u.a. in der Rechtsanwaltskanzlei Buse Heberer Fromm Rechtsanwälte Steuerberater Partnerschaftsgesellschaft mbH als Rechtsanwalt tätig und zudem Verwaltungsratsmitglied der Buse Heberer Fromm Rechtsanwälte Steuerberater AG, Zürich, Schweiz. Durch Leistungen der Rechtsanwaltskanzleien fielen im Geschäftsjahr 2013/2014 Aufwendungen von T€ 333 (Vorjahr: T€ 103) an. Die zum Bilanzstichtag bestehenden Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber den Rechtsanwaltskanzleien betragen T€ 41 (Vorjahr: T€ 15).

Auf Beschluss des Verwaltungsrats wurde die ESP-Effective Solutions for Practice GmbH (ESP), bei der Herr Rodemer geschäftsführender Gesellschafter ist, mit der Beratung bei der Refinanzierung des Portfolios Valbonne 3 beauftragt. Für die Beratungsleistungen von Herrn Rodemer erhielt die ESP eine Vergütung in Höhe von T€ 11 (Vorjahr: € 102). Daneben wurden Reisekosten in Höhe von T€ 1 (Vorjahr: € 2) erstattet.

Der auf die Verwaltungsratsmitglieder entfallende Prämienanteil an der bestehenden Directors- and Officers-Versicherung inklusive anfallender Versicherungssteuer wird von der IMW Immobilien SE übernommen.

Die am Bilanzstichtag bestehenden Verbindlichkeiten gegenüber Verwaltungsratsmitgliedern betragen T€ 125 (Vorjahr T€ 125).

33.2. Geschäftsführende Direktoren

Marcus S. Wisskirchen, London

Geschäftsführender Direktor der IMW Immobilien SE, Berlin
siehe Angaben oben zu Ziffer 33.1

Roland Pöhlmann, Berlin

Geschäftsführender Direktor der IMW Immobilien SE, Berlin
siehe Angaben oben zu Ziffer 33.1

Maic Schäfer, Wolfenbüttel

Geschäftsführender Direktor der IMW Immobilien SE, Berlin

Ausgeübte Berufe

- Geschäftsführer der IMW Asset Management GmbH, Berlin
- Geschäftsführer der IMW Prima GmbH, Berlin
- Geschäftsführer der IMW Services GmbH, Berlin
- Geschäftsführer der Gropiuswohnen GmbH, Berlin
- Geschäftsführer der IMW Austerlitz Beteiligungen GmbH, Berlin
- Geschäftsführer der IMW Quinta Beteiligungen GmbH, Berlin
- Geschäftsführer der IMW Sexta Beteiligungen GmbH, Berlin
- Geschäftsführer der IMW Secunda Beteiligungen GmbH, Berlin
- Geschäftsführer der EIF GmbH, Berlin
- Geschäftsführer der Capricorn GmbH, Berlin
- Director der Valbonne Real Estate 3 B.V., Amsterdam, Niederlande (bis 10. März 2015)
- Geschäftsführer der Valbonne Real Estate 3 GmbH, Berlin (ab 9. März 2015)
- Geschäftsführer der BVG Bauverwaltungsgesellschaft mbH, Berlin
- Liquidator der CIF GmbH, Berlin
- Geschäftsführer der OFM Immobilienbeteiligungen GmbH, Berlin
- Geschäftsführer der Wisskirchen Services GmbH, Berlin
- Geschäftsführer der GPS Gesellschaft für Planung und Sanierung Gropiusstadt mbH, Berlin

Die Bezüge der Geschäftsführende Direktoren im Geschäftsjahr 2014/2015 setzen sich wie folgt zusammen:

	Fixe Bezüge	Sachbezüge	Variable Bezüge	Gesamt
	T€	T€	T€	T€
Roland Pöhlmann	205	14	35	254
<i>Vorjahr</i>	<i>200</i>	<i>14</i>	<i>25</i>	<i>239</i>
Maic Schäfer	180	21	20	221
<i>Vorjahr</i>	<i>180</i>	<i>21</i>	<i>20</i>	<i>221</i>
Summe	385	35	55	475
<i>Vorjahr</i>	<i>380</i>	<i>35</i>	<i>45</i>	<i>460</i>

Die Höhe der variablen Bestandteile orientiert sich am Grad der Zielerreichung der Unternehmenspläne sowie an weiteren individuellen Vereinbarungen.

Daneben fielen noch weitere Vergütungen an, die in der obigen Tabelle nicht enthalten sind:

Die Vergütung für Herrn Wisskirchen wird im Rahmen einer Beratervereinbarung mit der OFM Immobilienbeteiligung GmbH, Berlin, (kurz: OFM) geregelt. Im Geschäftsjahr 2014/2015 wurden hierfür Beratungsleistungen in Höhe von T€ 240 (Vorjahr: T€ 240) in Rechnung gestellt. Des Weiteren wurden Reisekosten von T€ 24 (Vorjahr: T€ 31) erstattet. Außerdem wurde der OFM eine erfolgsabhängige Vergütung in Höhe von T€ 1.000 (Vorjahr: € 685) gewährt. Zum Bilanzstichtag besteht noch eine Verbindlichkeit gegenüber der OFM von TEUR 0 (Vorjahr: T€ 286).

Der auf den geschäftsführenden Direktoren entfallende Prämienanteil an der bestehenden Directors- and Officers Versicherung inklusive anfallender Versicherungssteuer wird von der IMW Immobilien SE getragen.

Insgesamt bestanden zum Abschlussstichtag sonstige Verbindlichkeiten aus Bezügen an Geschäftsführende Direktoren von T€ 55 (Vorjahr T€ 45).

An nahe Familienangehörige von Herrn Wisskirchen wurde im Geschäftsjahr 2011/12 ein Darlehen in Höhe von T€ 125 vergeben. Das Darlehen wird zu einem Zinssatz von 5%-Punkten über dem Basiszinssatz nach § 247 BGB verzinst. Es bestehen zum Bilanzstichtag abgegrenzte Zinsen von T€ 18 (Vorjahr: T€ 12).

33.3. Nahestehende Unternehmen

Ende September 2014 wurden 5,1% der Anteile an der Valbonne Real Estate 3 B.V. an ein Unternehmen verkauft, dessen Mutterunternehmen maßgeblichen Einfluss auf den IMW Konzern hat. Der Kaufpreis beträgt € 3,1 Mio. Die Kaufpreisforderung wurde in Höhe von

€ 1,4 Mio. genutzt, um den anschließenden Ankauf der 5,11% der Anteile an der Valbonne Real Estate 3 B.V. von dem alten Minderheitsgesellschafter teilweise zu finanzieren. Die restliche Kaufpreisforderung wurde bis zum 31. Dezember 2014 verzinst und führte zu Zinserträgen von T€ 14 ehe sie zur Begleichung des Kaufpreises von € 1,6 Mio. aus dem Erwerb von zwei unbebauten Grundstücken in Rethen von diesem nahestehenden Unternehmen diente. Der Nutzen-Lasten-Wechsel fand zum 1. Januar 2015 statt. Die Grundstücke haben eine Fläche von insgesamt rund 30.000 m² und sollen entwickelt werden, um langfristig hieraus Mieteinnahmen zu generieren. Dabei steht eine gewerbliche Nutzung im Vordergrund. Es ist aber auch nicht auszuschließen, dass eine Umwidmung der Nutzungsart möglich ist. Ende März 2015 hat der IMW Konzern diesem nahestehenden Unternehmen ein kurzfristiges Darlehen in Höhe von T€ 357 gegeben. Das Darlehen wird mit 2% p.a. verzinst und hat eine Laufzeit bis zum 30. September 2015.

Das assoziierte Unternehmen WUV Wohnen und Verwaltung GmbH, Berlin, erbringt einen Großteil der Hauswart- und Gebäudereinigungsdienstleistungen im Portfolio Valbonne 3. Für den Bezug der Hauswart- und Gebäudereinigungsdienstleistungen fielen im IMW Konzern im Berichtszeitraum Aufwendungen von T€ 1.507 (Vorjahr: T€ 1.526).

Ein weiteres assoziiertes Unternehmen des IMW Konzerns hat im Berichtszeitraum Vermietungsvermittlungsleistungen erbracht, die zu Provisionsaufwendungen in Höhe von T€ 313 (Vorjahr: T€ 322) führten.

Es bestehen zum Abschlussstichtag Verbindlichkeiten gegen assoziierte Unternehmen von TEUR 7 (Vorjahr: T€ 25). Die Forderungen gegen assoziierte Unternehmen betragen zum 31. März 2015 TEUR 2 (Vorjahr: T€ 0).

34. Zielsetzungen und Methoden des Finanzrisikomanagements

Die wesentlichen durch den Konzern verwendeten finanziellen Verbindlichkeiten sind die unter den Positionen „Finanzverbindlichkeiten“ und „Verbindlichkeiten in Verbindung mit zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten“ ausgewiesenen Darlehens- und Zinsverbindlichkeiten und die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen. Der Hauptzweck dieser finanziellen Verbindlichkeiten ist die Finanzierung der Geschäftstätigkeit des Konzerns. Der Konzern verfügt zudem über finanzielle Vermögenswerte wie beispielsweise Zahlungsmittel und Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, die unmittelbar aus der Geschäftstätigkeit resultieren.

Des Weiteren verfügt der Konzern auch über derivative Finanzinstrumente. Hierzu gehören vor allem Zinsswaps und im Vorjahr auch Devisentermingeschäfte. Zweck dieser derivativen Finanzinstrumente ist die Absicherung gegen potenzielle Zins- und Währungskursänderungsrisiken, die aus der Geschäftstätigkeit und ihren Finanzierungsquellen resultieren.

Entsprechend den konzerninternen Vorgaben wurde in den vergangenen Geschäftsjahren 2013/14 und 2014/15, und wird auch künftig, kein Handel mit Derivaten betrieben.

Die sich aus den Finanzinstrumenten ergebenden wesentlichen Risiken des Konzerns umfassen zins- und währungsbedingte Cashflowrisiken sowie Liquiditäts- und Kreditrisiken. Die geschäftsführenden Direktoren beschließen Strategien und Prozesse zur Steuerung einzelner Risikoarten, die im folgenden erläutert werden.

Zinsänderungsrisiko

Das Risiko von Schwankungen der Marktzinssätze, dem der Konzern ausgesetzt ist, resultiert im Wesentlichen aus den Darlehensverbindlichkeiten, die unter den Finanzverbindlichkeiten bzw. im Vorjahr in den Verbindlichkeiten in Verbindung mit zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten ausgewiesen werden und ohne Zins- und Kreditkostenabgrenzungen T€ 146.793 (Vorjahr T€ 180.159) betragen. Der Konzern hatte ausschließlich Kreditverträge mit variablen Zinssätzen abgeschlossen, deren Basis der 3 Monats-EURIBOR, 3 Monats-LIBOR sowie 1 Monats-EURIBOR ist. Mit der Veränderung dieser Geldmarktzinssätze veränderte sich grundsätzlich auch der Zinsaufwand des Unternehmens. Um dieses Risiko zu begrenzen, wurden unterschiedliche derivative Finanzinstrumente abgeschlossen. Durch den Verkauf der Firefly Limited (siehe Anhangangabe 36.1), die Tilgung des Darlehens für den Industrieweg und den Abschluss eines neuen Kreditvertrages für das Portfolio Valbonne 3 (siehe Anhangangabe 26), gibt es zum 31. März im Wesentlichen einen Festzinskredit im IMW-Konzern. Somit ist die Anzahl der Zinsderivate deutlich gesunken. Lediglich im Austerlitz-Portfolio besteht noch der 1 Monats-Euribor als variabler Zinssatz für ein Darlehen, der durch einen Zinscap für eine Laufzeit von zwei Jahren begrenzt wird. Im Falle einer Überschreitung dieser Obergrenze wird die Differenz

zwischen tatsächlichem Zinssatz und der Caprate ausbezahlt. Zu einer Übersicht über die Derivativen Finanzinstrumente siehe Anhangangabe 22.

Die folgende Übersicht zeigt die Sensitivität des Konzernergebnisses vor Steuern auf eine mögliche Veränderung der Zinssätze (aufgrund der Auswirkung auf variabel verzinsliche Darlehen unter Berücksichtigung der zinskompensierenden Funktion der Finanzderivate) für die abgelaufenen Geschäftsjahre. Alle Variablen bleiben konstant. Die dadurch möglicherweise bedingte Änderung des beizulegenden Zeitwertes der derivativen Finanzinstrumente (siehe dazu Anhangangabe 35) und der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien wurde nicht in die Berechnung mit einbezogen.

Zinsänderungsrisiko

Auswirkungen auf das Konzernergebnis vor Steuern

	2014/15	2013/14
	T€	T€
(+) 100 Basispunkte	-152	-137
(-) 100 Basispunkte	152	137

Währungskursänderungsrisiko

Die Währungskursänderungsrisiken des IMW Konzerns resultieren im Wesentlichen aus Investitionen und Finanzierungsmaßnahmen. Seit dem im Geschäftsjahr 2012/13 getätigten Ankauf von drei ausländischen Tochtergesellschaften, deren funktionale Währung das britische Pfund ist, gab es nennenswerte Fremdwährungstransaktionen. Im operativen Bereich wickelten die Konzernunternehmen dagegen ihre Aktivitäten nahezu ausschließlich in der funktionalen Währung ab.

Wesentliche Risiken aus Fremdwährungen wurden bis zum Verkauf von Firefly Limited grundsätzlich gesichert, soweit sie die Cashflows des Konzerns aus Geschäften mit Dritten beeinflussten. Fremdwährungsrisiken, welche die Cashflows des Konzerns nicht beeinflussen (d.h. die Risiken, die aus der Umrechnung des Abschlusses der Vermögenswerte und Verbindlichkeiten ausländischer Unternehmenseinheiten in die Konzernberichts-währung entstehen), blieben hingegen grundsätzlich ungesichert. Mit dem Verkauf der Tochtergesellschaft Firefly Limited hat man beachtliche Zahlungsmittelbestände in Britischen Pfund erhalten, die man nach und nach in EURO umgetauscht hat. Aufgrund der erwarteten Währungsentwicklung des EURO zum britischen Pfund hat die Geschäftsführung im abgelaufenen Geschäftsjahr beschlossen, einen Teil des Zahlungsmittelbestandes in Britischen Pfund anzulegen. Zum Bilanzstichtag betrug der Zahlungsmittelbestand rund GBP 12,1 Mio. Aus dem sukzessivem Umtausch und Halten von Fremdwährungsbeständen hat der IMW Konzern im abgelaufenen Geschäftsjahr Erträge aus Wechselkursveränderungen von € 1,0 Mio. erzielt.

Wenn der EURO gegenüber dem Britischen Pfund zum 31. März 2015 um 10%-Punkte aufgewertet (abgewertet) gewesen wäre, wäre das Ergebnis aus der Währungsumrechnung der Zahlungsmittelbestände um € 1,7 Mio. niedriger (höher) (31. März 2014: € 2,3 Mio. aus der Währungsumrechnung ausländischer Tochtergesellschaften niedriger (höher) und das Ergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen um € 0,6 Mio. niedriger (höher)).

Kreditrisiko

Alle Kunden, die mit dem Konzern Geschäfte auf Kreditbasis abschließen möchten, werden einer Bonitätsprüfung unterzogen. Zudem werden die Forderungsbestände laufend überwacht. Das maximale Ausfallrisiko ist auf die in Anhangangabe 22 ausgewiesenen Buchwerte begrenzt. Im Konzern bestehen keine wesentlichen Konzentrationen von Ausfallrisiken.

Bei sonstigen finanziellen Vermögenswerten des Konzerns wie Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalenten und den auf der Aktivseite ausgewiesenen derivativen Finanzinstrumenten, entspricht das maximale Kreditrisiko bei Ausfall des Kontrahenten dem Buchwert dieser Instrumente.

Liquiditätsrisiko

Mithilfe eines Liquiditätsplanungssystems überwacht die Gesellschaft jederzeit das Risiko potenzieller Liquiditätsengpässe. Dieses System nutzt erwartete Cashflows aus der laufenden Geschäftstätigkeit und die Laufzeiten der Finanzverbindlichkeiten als Grundlage seiner Analyse. Zum Bilanzstichtag weisen die finanziellen Verbindlichkeiten folgende Fälligkeiten entsprechend ihrer Vertragslaufzeiten (auf Basis des jeweiligen vertraglich vereinbarten Zinssatzes und Währungskurses zum Bilanzstichtag zuzüglich der jeweiligen vereinbarten Marge für die Darlehen des Konzerns) auf. Die Angaben erfolgen auf Basis der vertraglichen, nicht abgezinsten Zins- und Tilgungszahlungen und ohne Kreditaufnahmekosten, die in der Bilanz vom Buchwert bei der Erstbewertung der Verbindlichkeiten abgesetzt wurden und über die Laufzeit der Darlehen im Zuge der Bewertung der Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten verteilt werden. Die Differenz bei den sonstigen Verbindlichkeiten zum Bilanzausweis stellen die Verbindlichkeiten aus abgegrenzten Mieten und Mietvorauszahlungen von T€ 163 (Vorjahr T€ 1.104) und die Verbindlichkeiten gegenüber Finanzämtern von T€ 1.028 (Vorjahr T€ 2.238) dar.

31.03.2015	< 1 Jahr	1-2 Jahre	2-5 Jahre	> 5 Jahre	Summe
	T€	T€	T€	T€	T€
Finanzverbindlichkeiten	1.696	2.189	9.108	135.862	148.855
Zukünftige Zinsverbindlichkeiten der Finanzverbindlichkeiten	5.033	4.966	14.378	18.464	42.841
Derivative Finanzinstrumente	0	0	0	0	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.910	0	0	0	1.910
sonstige Verbindlichkeiten	1.472	0	0	0	1.472
	10.111	7.155	23.486	154.326	195.078

31.03.2014	< 1 Jahr	1-2 Jahre	2-5 Jahre	> 5 Jahre	Summe
	T€	T€	T€	T€	T€
Finanzverbindlichkeiten	129.742	38.089	1.426	11.229	180.486
Zukünftige Zinsverbindlichkeiten der Finanzverbindlichkeiten	1.196	285	515	481	2.477
Derivative Finanzinstrumente	3.119	96	0	0	3.215
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.613	0	0	0	2.613
sonstige Verbindlichkeiten	1.819	0	0	0	1.819
	138.489	38.470	1.941	11.710	190.610

Kapitalsteuerung

Vorrangiges Ziel der Kapitalsteuerung des Konzerns ist es, sicherzustellen, dass er zur Unterstützung seiner Geschäftstätigkeit und zur Maximierung des Shareholder Value ein hohes Bonitätsrating und eine angemessene Eigenkapitalquote aufrechterhält.

Der Konzern steuert seine Kapitalstruktur und nimmt Anpassungen unter Berücksichtigung des Wandels der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen vor. In der Vergangenheit verfolgte der Konzern das Ziel, Wachstum vor allem durch Sachkapitalerhöhungen liquiditätsschonend zu erreichen, welches zu einer Verstärkung der Eigenkapitalquote führte.

Der Konzern überwacht sein Kapital mithilfe der Eigenkapitalquote, die dem Verhältnis von bilanziellem Eigenkapital zur Bilanzsumme nach den IFRS-Vorschriften entspricht und zwischen 35 % und 50 % liegen sollte. Durch die positive Geschäftsentwicklung und den Verkauf der Tochtergesellschaft Firefly Limited stieg die Eigenkapitalquote von 40,6% zum 31. März 2014 auf 48,0 % zum 31. März 2015.

35. Finanzinstrumente

Die Gesellschaft verfügt über finanzielle Vermögenswerte und finanzielle Verbindlichkeiten, die wie folgt kategorisiert werden können:

in T€	2014/15	2013/14
Finanzielle Vermögenswerte		
Derivative Finanzinstrumente zur Absicherung, erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert	1	-
Kredite und Forderungen	44.013	13.884
<i>davon Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</i>	281	458
<i>davon Sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte</i>	764	2.742
<i>davon Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente</i>	42.968	10.684
	44.014	13.884

Finanzielle Verbindlichkeiten

Derivative Finanzinstrumente zur Absicherung, erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert	-	3.507
Finanzielle Verbindlichkeiten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden	150.175	184.779
<i>davon Finanzverbindlichkeiten gegenüber Banken (inklusive Verbindlichkeiten in Verbindung mit zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten)</i>	146.793	180.347
<i>davon Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</i>	1.910	2.613
<i>davon Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten</i>	1.472	1.819
	150.175	188.286

Beizulegender Zeitwert

Der beizulegende Zeitwert der im Vorabschnitt angegebenen originären finanziellen Vermögenswerte und finanziellen Verbindlichkeiten entspricht annähernd dem nach den IFRS-Vorschriften angesetzten Buchwert.

Da für die im Bestand befindlichen derivativen Finanzinstrumente mangels Marktnotierung keine Marktpreise vorliegen, werden die Zeitwerte mittels anerkannter finanzmathematischer Modelle berechnet, wobei ausschließlich beobachtbare Input-Parameter in die Bewertung einfließen. Sämtliche derivativen Finanzinstrumente des Konzerns wurden nach der Bewertungshierarchiestufe 2 des IFRS 13 bewertet. Für derivative Finanzinstrumente ent-

spricht der beizulegende Zeitwert dem Betrag, den der IMW-Konzern bei Übertragung des Finanzinstruments zum Abschluss-Stichtag entweder erhalten würde oder zahlen müsste. Dabei finden zum Abschluss-Stichtag relevante Zinssätze der Vertragspartner Anwendung. Als Wechselkurse werden die am Abschluss-Stichtag geltenden Mittel- und Devisenterminkurse verwendet. Die Wertveränderungen der derivativen Finanzinstrumente werden in dem Ergebnis aus der Veränderung des beizulegenden Zeitwertes von Finanzderivaten in Höhe von T€ 800 sowie im aufgegebenen Geschäftsbereich in Höhe von T€ 1.065 gezeigt.

Zinsänderungsrisiko

Der Marktpreis von derivativen Finanzinstrumenten unterliegt ebenfalls einem Zinsänderungsrisiko. Da es zum Bilanzstichtag jedoch nur noch einen Zinscap gibt, der eine Laufzeit bis 2016 hat und dessen Zinsbegrenzung mit 3,3% deutlich über dem aktuellen 1 Monats-Euribor liegt, sind die erwarteten Auswirkungen von wahrscheinlichen Zinsänderungen auf die Marktpreisänderung des Zinscaps gering.

Nettoergebnisse nach Bewertungskategorien

Gemäß IFRS 7.20a) sind die Nettogewinne und –verluste von Finanzinstrumenten für jede Bewertungskategorie des IAS 39 offenzulegen. Diese stellen sich wie folgt dar:

Nettoergebnisse nach Bewertungskategorien in T€	Erfolgs- wirksam aus Zinsen, Dividenden	Erfolgswirksam aus der Folgebewer- tung			Erfolgs- wirksam aus Abgang	Netto- ergebnis
		zum beizu- legenden Zeitwert	Währungs- umrech- nung	Wertbe- richtigung		
2014/2015						
Kredite und Forderungen	173		1.016	-177		1.012
Derivative Finanzinstrumente zur Absi- cherung, erfolgswirksam zum beizule- genden Zeitwert (finanzielle Vermö- genswerte und Verbindlichkeiten)	-1.884	1.865				-19
Finanzielle Verbindlichkeiten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewert- et werden	-4.912				270	-4.642
Summe	-6.622	1.865	1.016	-177	270	-3.648

Nettoergebnisse nach Bewertungskategorien in T€	Erfolgs- wirksam aus Zinsen, Dividenden	Erfolgswirksam aus der Folgebewer- tung			Erfolgs- wirksam aus Abgang	Netto- ergebnis
		zum beizu- legenden Zeitwert	Währungs- umrech- nung	Wertbe- richtung		
2013/2014						
Kredite und Forderungen	223		53	-262		14
Derivative Finanzinstrumente zur Absi- cherung, erfolgswirksam zum beizule- genden Zeitwert (finanzielle Vermö- genswerte und Verbindlichkeiten)	-5.185	5.596				412
Finanzielle Verbindlichkeiten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewert- et werden	-2.738		-48		58	-2.728
Summe	-7.700	5.596	5	-262	58	-2.303

Das Nettoergebnis der Bewertungskategorie Kredite und Forderungen beinhaltet Zinserträge aus Zahlungsmitteln und ausgereichten Darlehen, Erträge aus der Währungsumrechnung von Forderungen und Zahlungsmittelbeständen in nicht funktionaler Währung, Wertberichtigungen und Wertaufholungen aus der Auflösung von Wertberichtigungen von Mietforderungen sowie Abschreibung von Mietforderungen.

Das Nettoergebnis aus der Bewertungskategorie zu Handelszwecken gehandelte Finanzinstrumente beinhaltet die Nettozinsaufwendungen und –erträge für derivative Finanzinstrumente ohne wirksame Sicherungsbeziehung (Zinsswaps) sowie die Ergebnisse aus der Bewertung dieser Derivate zu Marktwerten.

Das Nettozinsergebnis der Bewertungskategorie zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet finanzielle Verbindlichkeiten beinhaltet im Wesentlichen die Zinsaufwendungen für den laufenden Kapitaldienst sowie Erträge aus der Ausbuchung von verjährten Verbindlichkeiten.

36. Aufgegebene Geschäftsbereiche bzw. Veräußerungsgruppen sowie Vermögenswerte, die als zur Veräußerung gehalten klassifiziert werden und in Verbindung damit stehende Verbindlichkeiten

36.1 Aufgegebene Geschäftsbereiche bzw. Veräußerungsgruppen

Wie bereits zum 31. März 2014 angekündigt, hat sich der IMW-Konzern von dem Immobilien-Portfolio Dukes Court getrennt. Anders als zum 31. März 2014 noch erwartet, fand ein Share Deal und kein Asset Deal statt. Mit Kaufvertrag vom 16. September 2014 hat man die vorhandenen 100 % der Anteile an der Firefly Limited und somit auch deren Immobilie Dukes Court veräußert. Da das Portfolio Dukes Court ein gesonderter, wesentlicher Geschäftszweig im IMW-Konzern darstellt, sind die der Immobilie zuzurechnenden Erträge und Aufwendungen als aufgebener Geschäftsbereich behandelt worden.

Die Hauptgruppen der Vermögenswerte und Schulden des aufgegebenen Geschäftsbereiches setzen sich zum Abgangzeitpunkt wie folgt zusammen:

	16.09.2014
	T€
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	70.752
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	25
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	60
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	229
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	10
Vermögenswerte der Veräußerungsgruppe	<u>71.076</u>
Derivative Finanzinstrumente	1.604
kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	37.331
Verbindlichkeiten verbundene Unternehmen	6.299
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	338
Sonstige Verbindlichkeiten	343
Verbindlichkeiten der Veräußerungsgruppe	<u>45.915</u>

Es wurden bis zum Vollzugstag kumulierte Erträge von T€ 293 (31.03.2014: kumulierte Aufwendungen von T€ 553) direkt im Eigenkapital erfasst, die der Veräußerungsgruppe zuzuordnen sind und aus der Währungsumrechnung der ausländischen Tochtergesellschaft in die funktionale Währung des IMW Konzerns resultieren.

Der finale Kaufpreis liegt bei umgerechnet € 28,8 Mio. Des Weiteren wurden die durch den IMW Konzern an die Tochtergesellschaft vergebenen Darlehen von umgerechnet € 6,3 Mio. im Zuge der Transaktion vollständig beglichen.

In der Kapitalflussrechnung, Bereich Investitionstätigkeit, wirkt sich die Veräußerung wie folgt aus:

	Dukes Court T€
In bar erhaltener Kaufpreis	28.819
Abzüglich abgehender Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	-60
<hr/>	
Einzahlungen von Zahlungsmitteln aus dem Verkauf von Tochtergesellschaften abzüglich abgehender Zahlungsmittel	28.759
Auszahlungen für Beratungsleistungen im Zusammenhang mit dem Verkauf	-1.893
Einzahlungen aus der Tilgung der ehemals internen Konzerndarlehen	6.299
<hr/>	
Gesamter Zufluss an Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten aus Investitionstätigkeit	33.165
<hr/>	

Im vorhergehenden Geschäftsjahr gab es noch eine Kaufpreiserhöhung von T€ 148 aus dem Verkauf des Segmentes PRIMA im Jahr 2009 aufgrund von steuerlichen Bescheiden.

Das Ergebnis der aufgegebenen Geschäftsbereiche stellt sich wie folgt dar:

	2014/15 Dukes Court T€	2014/13 Dukes Court T€	PRIMA T€
Umsatzerlöse	2.089	4.583	0
Erlöse abzüglich Aufwendungen aus weiterbelastbaren Betriebskosten	-64	-263	0
Grundstücksbetriebskosten	-545	-646	0
Zinsaufwendungen	-1.366	-2.222	0
Marktveränderung der Immobilien	0	6.396	0
Marktveränderung der Derivate	1.065	2.142	0
Sonstige Erträge	608	374	0
Sonstige Aufwendungen	-146	-318	0
Ergebnis vor Ertragssteuern	1.641	10.046	0
Ertragssteueraufwand	0	-22	0
<hr/>			
Operatives Ergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen, nach Abzug von Steuern	1.641	10.024	0
<hr/>			
Ergebnis aus der Aufgabe von Geschäftsbereichen, vor Steuern	1.972	0	148
Ertragssteueraufwand	0	0	0
<hr/>			
Ergebnis aus der Aufgabe von Geschäftsbereichen, nach Abzug von Steuern	1.972	0	148
<hr/>			
Gesamtergebnis Aufgegebene Geschäftsbereiche, nach Abzug von Steuern	3.613	10.024	148
<hr/>			

Im Ergebnis aus der Aufgabe von Dukes Court sind kumulierte Erträge von T€ 38 aus der Währungsumrechnung der liquidierten Tochtergesellschaft Michellisa Properties Limited, die Teil des aufgegebenen Geschäftsbereiches Dukes Court ist, enthalten.

Die Nettocashflows des aufgegebenen Geschäftsbereiches inklusive der Cashflows aus der Aufgabe des Geschäftsbereiches stellen sich wie folgt dar:

	2014/15	2013/14
	T€	T€
Betriebliche Tätigkeit	-664	615
Investitionstätigkeit	32.386	-13.673
Finanzierungstätigkeit	-261	-498
Netto-Cashflows	<u>31.461</u>	<u>-13.556</u>

36.2 Vermögenswerte, die als zur Veräußerung gehalten klassifiziert werden und in Verbindung damit stehende Verbindlichkeiten

Zum Vorjahresbilanzstichtag war der Verkauf des Portfolios Dukes Court im Rahmen eines Asset Deals als höchstwahrscheinlich eingestuft worden. Die aus der Veräußerung der Immobilien zufließenden Mittel sollten zur vollständigen Ablösung der Darlehen verwendet werden, welche zur Finanzierung der Immobilie aufgenommen worden waren. Da es nicht sicher war, dass diese Darlehen zusammen mit den Immobilien an einen potenziellen Erwerber veräußert werden, lagen die Voraussetzungen des IFRS 5 für diese Darlehen nicht vor. Auf Grund der bestehenden Ablösungsverpflichtung der Darlehen wurden diese trotzdem aus Gründen einer klareren Darstellung in dem separaten Posten „Verbindlichkeiten in Verbindung mit zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten“ ausgewiesen.

	31.03.2015	31.03.2014
	T€	T€
Vermögenswerte als zur Veräußerung gehalten		
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	0	67.708
Verbindlichkeiten in Verbindung mit zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten		
Finanzverbindlichkeiten	0	36.246

37. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Über folgende Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind, ist zu berichten:

Am 19. Mai 2015 wurde ein Zahlungsmittelbetrag in Höhe von GBP 10 Mio. in Euro getauscht. Hierbei wurde ein Gewinn von € 0,2 Mio. realisiert.

Im Mai 2015 teilt das Unternehmen mit, dass die Aktionäre im Rahmen einer Hauptversammlung über einen vollständigen Rückzug von der Börse entscheiden sollen und lud hierzu ihre Aktionäre zu einer außerordentlichen Hauptversammlung für Ende Juli 2015 ein.

Gleichzeitig startete die Gesellschaft einen Aktienrückkauf gemäß der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 29. September 2014.

38. Sonstige Angaben

38.1 Anzahl der Arbeitnehmer

Im Geschäftsjahr 2014/2015 waren im Konzern der IMW Immobilien SE durchschnittlich 44 (Vorj.: 50) Mitarbeiter beschäftigt. Davon 40 Angestellte (Vorj. 43) und gewerbliche Mitarbeiter 4 (Vorj.: 7).

38.2 Honorare des Abschlussprüfers

Abschlussprüfer im Geschäftsjahr 2014/15 war wie im Vorjahr PricewaterhouseCoopers AG WpG, Niederlassung Hannover.

Das im Geschäftsjahr als Aufwand erfasste Honorar beträgt für die Prüfung des Jahres- und Konzernabschlusses T€ 83 (Vorj.: T€ 90) und für die Prüfung der Jahresabschlüsse von Tochtergesellschaften T€ 24 (Vorj.: T€ 26). Daneben wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr für sonstige Leistungen T€ 9 (Vorj.: T€ 0) aufwandswirksam verbucht.

Berlin, den 16. Juni 2015

Geschäftsführende Direktoren

Marcus S. Wisskirchen

Roland Pöhlmann

Maic Schäfer

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

An die IMW Immobilien SE

Wir haben den von der IMW Immobilien SE aufgestellten Konzernabschluss – bestehend aus Bilanz, Gesamtergebnisrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung, Kapitalflussrechnung und Anhang – sowie den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. April 2014 bis 31. März 2015 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung der geschäftsführenden Direktoren der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Konzernabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Konzernabschluss unter Beachtung der anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften und durch den Konzernlagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld des Konzerns sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben im Konzernabschluss und Konzernlagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, der Abgrenzung des Konsolidierungskreises, der angewandten Bilanzierungs- und Konsolidierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der geschäftsführenden Direktoren sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Konzernabschluss den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns. Der Konzernlagebericht steht in Einklang mit dem Konzernabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Hannover, den 19. Juni 2015

PricewaterhouseCoopers
Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Jens Wedekind
Wirtschaftsprüfer

Prof. Dr. Mathias Schellhorn
Wirtschaftsprüfer