



Q1

Zwischenbericht 2013

## Kennzahlen IFM-Konzern (IAS/IFRS)

<b>Erfolgskennzahlen</b> in Mio. Euro	<b>1. Quartal 2013</b>	<b>1. Quartal 2012</b>	<b>Veränderung in %</b>
Nettomieteinnahmen	2,9	3,2	-9%
Ergebnis aus der Marktbewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	1,0	2,7	-63%
Sonstiges betriebliches Ergebnis	-1,9	-1,3	46%
Ergebnis vor Finanzierungstätigkeit und Steuern	2,0	4,6	-57%
Finanzergebnis	-1,5	-1,8	-17%
Ergebnis vor Steuern	0,5	2,8	-82%
Ergebnis nach Steuern und Minderheiten	0,2	1,8	-89%
Ergebnis je Aktie (unverwässert, in Euro)	0,02	0,19	-89%

<b>Bilanzkennzahlen</b> in Mio. Euro	<b>31. März 2013</b>	<b>31. Dezember 2012</b>	<b>Veränderung in %</b>
Bilanzsumme	299,7	366,5	-18%
Langfristige Vermögenswerte	263,8	262,9	0%
- davon: als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	257,3	256,1	0%
Eigenkapital	122,6	122,1	0%
- davon: Gezeichnetes Kapital	9,5	9,5	0%
Eigenkapitalquote (in %)	40,9%	33,3%	23%
Fremdkapital	177,0	244,4	-28%
- davon: Finanzverbindlichkeiten	148,3	213,7	-31%

<b>Sonstige Kennzahlen</b>	<b>31. März 2013</b>	<b>31. Dezember 2012</b>	<b>Veränderung in %</b>
Mitarbeiter	29	29	0%
NAV	13,71	14,41	-5%

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

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

im ersten Quartal des Geschäftsjahres 2013 haben wir eine stabile Ausgangsbasis für die kommenden Monate geschaffen – insbesondere auch im Hinblick auf die Strukturen und die Positionierung von IFM. Wir haben ein positives Konzernergebnis erzielt, wenngleich dieses geringer ausgefallen ist als im entsprechenden Vorjahresquartal. Ein wesentlicher Grund für das niedrigere Ergebnis liegt vor allem darin, dass wir mit den Frankfurter Bürohochhäusern „Romeo & Julia“ eine große Liegenschaft aus unserem Portfolio veräußert haben, deren durch Investitionen und Vermietungserfolge bedingte Wertsteigerungen in den zurückliegenden Quartalen erhebliche Ergebnisbeiträge geleistet haben. Wir werden in den kommenden Wochen und Monaten weitere Verkaufsmöglichkeiten für Immobilien unseres Portfolios sondieren und gegebenenfalls nutzen; parallel dazu arbeiten wir jedoch auch intensiv an der Akquisition neuer Projekte.

Gleichzeitig werden wir die Restrukturierungsprozesse innerhalb des IFM-Konzerns weiter vorantreiben und zum Abschluss bringen. Damit verbunden ist insbesondere die Weiterführung des bereits im zurückliegenden Geschäftsjahr implementierten Kostensenkungsprogramms auch im laufenden Jahr. Zu den Schritten, die wir in diesem Zusammenhang bereits vollzogen haben beziehungsweise in diesen Wochen umsetzen, zählen das Outsourcing der Bereiche Accounting und Property Management, die Auslagerung des Dokumentenmanagements und der Umzug in kleinere Büroräume. Im operativen Bereich stehen vor allem die Optimierung des gesamten Portfolios, die Fokussierung auf den Top-Standort Frankfurt am Main sowie gegebenenfalls auf weitere Städte der „Big-Five“-Standorte in Deutschland im Vordergrund.

Für das laufende Jahr haben wir uns den Leitsatz gewählt: „Wir wollen gestalten, nicht gestaltet werden.“ Das bedeutet für uns vor allem, dass wir uns durch Verkäufe aus unserem Portfolio finanzielle Handlungsfreiheit für weitere Investitionen in neue Projektentwicklungen oder Beteiligungen schaffen, unsere operativen Kosten senken und damit die Wettbewerbsfähigkeit und die Widerstandsfähigkeit von IFM auch in schwierigeren Marktphasen langfristig sichern. Zudem wollen wir die Attraktivität der IFM für Investoren weiter erhöhen.

Die Ergebnisse unserer Hauptversammlung vor wenigen Tagen und vor allem die positive Atmosphäre, die wir dort erleben durften, haben gezeigt, dass Sie als Aktionäre der Gesellschaft unseren Kurs mittragen. Dafür möchte ich Ihnen auch an dieser Stelle noch einmal im Namen unseres gesamten Vorstandsteams ganz herzlich danken. Wir versichern Ihnen, dass wir alles dafür tun werden, Ihr Vertrauen zu rechtfertigen und die Aufbruchstimmung dieses Tages in konkretes Handeln umzusetzen.

Frankfurt am Main, im Mai 2013

Volker de Boer  
CEO

## 1. Zusammenfassung

- ▶ Konzern der IFM Immobilien AG beendet erstes Quartal 2013 mit positivem Ergebnis
- ▶ anhaltend stabile Entwicklung des operativen Geschäfts
- ▶ Bruttomieteinnahmen in Höhe von T-EUR 4.353
- ▶ Betriebsergebnis: T-EUR 1.977
- ▶ Konzernergebnis vor Steuern: T-EUR 479
- ▶ weiterhin planmäßige Entwicklung des Vermietungsgeschäfts sowie der laufenden Revitalisierungsprojekte

Der Konzern der IFM Immobilien AG hat das erste Quartal des Geschäftsjahres 2013 in einem weiterhin anspruchsvollen Konjunktur- und Immobilienmarktumfeld mit einem positiven Ergebnis abgeschlossen. Zugleich standen im Berichtszeitraum eine Reihe von internen Maßnahmen zur Neustrukturierung und zur Verbesserung der Effizienz im Vordergrund, die das Ergebnis deutlich belastet haben. Die Bruttomieteinnahmen lagen mit T-EUR 4.353 unter denen im ersten Quartal des Vorjahres (T-EUR 4.828), vor allem bedingt durch den Verkauf der Liegenschaft „Romeo & Julia“ in Frankfurt am Main. Das Betriebsergebnis ging auf T-EUR 1.977 zurück. Der wesentliche Grund dafür sind die Erträge aus der Marktbewertung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien, die sich infolge des Verkaufs von „Romeo & Julia“ sowie aufgrund von geringeren aktivierbaren Leistungen und Investitionen in laufende Projektentwicklungen im Vergleich zum entsprechenden Vorjahresquartal reduzierten. Das Konzernergebnis vor Steuern belief sich auf T-EUR 479. Nach Steuern erzielte IFM in den ersten drei Monaten 2013 einen Konzerngewinn von T-EUR 209 (Vorjahresquartal: T-EUR 1.826). Vor dem Hintergrund der Entwicklung in den ersten drei Monaten geht der Vorstand davon aus, dass der Konzern auch das Gesamtjahr 2013 mit einem positiven Ergebnis abschließen wird.

## 2. Bericht zur Lage des Konzerns

### 2.1. Der IFM-Konzern im Überblick

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

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

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

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

Der IFM Immobilien AG als Konzernobergesellschaft obliegt die strategische Steuerung des Konzerns. Sie erwirbt vorwiegend Beteiligungen an Gesellschaften, die über Immobilienbesitz verfügen bzw. als Projektgesellschaften für einzelne Immobilienprojekte vorgesehen sind.

Die Geschäftsführung der IFM-Konzerngesellschaften nimmt einheitlich der Vorstand des Mutterunternehmens im Rahmen der Steuerung der Geschäfts- und Finanzpolitik wahr. Die Immobilien im Portfolio von IFM werden in der Regel durch einzelne Projektgesellschaften gehalten, die Tochtergesellschaften der IFM Immobilien AG sind. Das operative Geschäft wird im Konzern von der IFM Asset Management GmbH, einer 100-prozentigen Tochtergesellschaft der IFM Immobilien AG, wahrgenommen. Zu ihren Aufgaben gehören daher vor allem die kaufmännische und übergeordnete Projektsteuerung sowie das Immobilienmarketing, das Vermietungsmanagement und die Liegenschaftsverwaltung.

## 2.2. Konjunkturelle Rahmenbedingungen

Die Stimmung in der deutschen Wirtschaft hat sich nach Angaben der Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose seit Herbst 2012 deutlich verbessert. Auch die Konjunktur belebt sich langsam wieder. Für das erste Quartal 2013 ermittelte das Statistische Bundesamt ein preis-, saison- und kalenderbereinigtes Wachstum des Bruttoinlandsprodukts (BIP) um 0,1 Prozent. Einer kräftigeren Erholung nach dem Konjunktureenbruch im letzten Quartal 2012 standen unter anderem der lange Winter und das kurzzeitige erneute Aufflammen der Eurokrise – insbesondere die Probleme in Zypern – entgegen. Wachstumsimpulse gingen im ersten Quartal fast ausschließlich vom privaten Konsum aus, während sich bei den Investitionen der negative Trend des Vorjahres fortsetzte. Im Laufe des Jahres wird mit einer Zunahme des Wachstums gerechnet, wobei dieses vor allem von den inländischen Komponenten getragen werden dürfte.

Der deutsche Arbeitsmarkt blieb auch Anfang 2013 robust und entwickelte sich weitgehend unbeeindruckt von den gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen. Die Beschäftigung nahm weiter zu, und die Arbeitslosigkeit erhöhte sich nur minimal. Im ersten Quartal waren nach vorläufiger Berechnung des Statistischen Bundesamtes 41,5 Millionen Menschen in Deutschland erwerbstätig – gegenüber dem Vorjahresquartal ein Plus von 293.000 oder 0,7 Prozent. Die Zahl der Arbeitslosen erhöhte sich im März 2013 um 70.000 gegenüber dem Vorjahreszeitraum 2012 auf knapp 3,1 Millionen. Das entspricht einer Arbeitslosenquote von 7,3 Prozent.

Quellen:

Statistisches Bundesamt, Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose, Bundesagentur für Arbeit

## 2.3. Marktentwicklung Gewerbeimmobilien Deutschland

Der deutsche Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien startete nach Angaben von Jones Lang LaSalle (JLL) sehr gut ins Jahr 2013. Im ersten Quartal summierte sich das Transaktionsvolumen auf rund 7,1 Mrd. Euro, was einem Plus von 35 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum entspricht. Ein Teil dieses Zuwachses entfiel jedoch auf Transaktionen aus dem vierten Quartal 2012, die erst im neuen Jahr abgeschlossen wurden.

Auch in den ersten drei Monaten 2013 standen vor allem Büroimmobilien im Fokus der Investoren. Ihr Anteil am gesamten Transaktionsvolumen betrug rund 40 % (2,9 Mrd. Euro), während Einzelhandelsobjekte 24 % (1,7 Mrd. Euro) auf sich vereinigten konnten.

Im Unterschied zum Investmentmarkt zeigte sich der Büovermietungsmarkt in den sieben großen Bürostandorten (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart) schwächer als im Vorjahr. Das Umsatzvolumen im ersten Quartal 2013 erreichte lediglich 573.000 Quadratmeter und damit 21 % weniger als im entsprechenden Vorjahresquartal. Laut JLL mangelte es vor allem an Großvermietungen.

Regional gab es erhebliche Unterschiede: Während der Vermietungsumsatz in Hamburg und München um 18 % bzw. 7 % anstieg, gab es in Frankfurt und Stuttgart deutliche Einbußen von jeweils rund 50 %.

Die Neubautätigkeit lag im ersten Quartal 2013 mit 162.000 Quadratmetern knapp 30 % über dem Vorjahreswert. Für das Gesamtjahr erwartet JLL ein leichtes Plus von 9 %. Der Leerstand ging weiter zurück und reduzierte sich im Jahresvergleich um 6 % auf 7,7 Mio. Quadratmeter. Das entspricht einer Leerstandsquote von 8,7 %.

In den meisten Städten blieb die Spitzenmiete unverändert. Lediglich in Frankfurt gab es im 12-Monatsvergleich einen Anstieg um 3 % auf 34 Euro pro Quadratmeter. Zweitteuerster Standort blieb München mit 31 Euro pro Quadratmeter, gefolgt von Düsseldorf (26 Euro pro Quadratmeter).<sup>1</sup>

Quellen:

Jones Lang LaSalle, Der deutsche Investmentmarkt Q1 2013

Jones Lang LaSalle, Büromarktüberblick 1. Quartal 2013

## 2.4. Wesentliche Vorgänge im Berichtszeitraum

Während des ersten Quartals 2013 wurde der im Dezember 2012 vertraglich vereinbarte Verkauf der Liegenschaft „Romeo & Julia“ in Frankfurt abgeschlossen und damit auch ergebniswirksam.

## 2.5. Umsatz- und Ergebnisentwicklung

Der IFM-Konzern erzielte in den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres 2013 Erlöse aus Mieten sowie aus der Weiterberechnung von Nebenkosten in Höhe von insgesamt T-EUR 4.353 (1. Quartal 2012: T-EUR 4.828). Die Mieterträge beliefen sich insgesamt auf T-EUR 3.315 nach T-EUR 3.769 in den ersten drei Monaten des Vorjahres. Der Rückgang um 12 % erklärt sich im Wesentlichen durch den Verkauf der Liegenschaft „Romeo & Julia“ in Frankfurt am Main. Bei den Erträgen aus der Weiterberechnung von Nebenkosten ergab sich parallel dazu eine Verringerung um knapp 2 % von T-EUR 1.059 auf T-EUR 1.038.

Während der ersten drei Monate 2013 fielen Mietaufwendungen in Höhe von T-EUR 234 an; sie umfassen insbesondere die Mietzahlungen für die von IFM selbst genutzten Flächen in der Liegenschaft „Romeo & Julia“ in Frankfurt sowie für das Büro in Heidelberg (Vorjahresquartal: T-EUR 211).

Die Aufwendungen aus Nebenkosten beliefen sich im Berichtszeitraum auf T-EUR 1.219 (Vorjahresperiode: T-EUR 1.414). Sonstige immobilienbezogene Erträge betragen im ersten Quartal 2013 insgesamt T-EUR 175 (Vorjahresperiode: T-EUR 418), sie resultierten im Wesentlichen aus von Mietern erstatteten Baukosten sowie Auflösungen von Rückstellungen. Die sonstigen immobilienbezogenen Aufwendungen lagen in den ersten drei Monaten bei T-EUR 461 (Vorjahresperiode: T-EUR 440). Sie enthalten vor allem Maklerkosten, nicht umlagefähige Aufwendungen für Instandhaltungs- und Renovierungsmaßnahmen sowie Einzelwertberichtigungen auf Forderungen und Rückstellungen für Drohverluste aus Mietgarantien.

Insgesamt ergab sich damit ein Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung von T-EUR 2.614 (1. Quartal 2012: T-EUR 3.181).

Im Berichtszeitraum verbuchte IFM Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien in Höhe von T-EUR 96.775 sowie Buchwerte und Aufwendungen aus der Veräußerung von Immobilien in Höhe von T-EUR 96.803. Beide Posten waren im Vergleichsquarter des Vorjahres nicht angefallen; sie spiegeln den Verkauf der Liegenschaft Romeo & Julia in Frankfurt wider. Per Saldo ergab sich damit ein Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien von T-EUR -28.

Die Erträge aus der Marktbewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien beliefen sich im ersten Quartal 2013 auf T-EUR 984. Der Rückgang um 63,5 % gegenüber der Vergleichsperiode des Vorjahres (T-EUR 2.703) resultiert aus dem Verkauf der Liegenschaft „Romeo & Julia“ in Frankfurt sowie aus den im Vergleich zum Vorjahresquarter geringeren aktivierbaren Leistungen und Investitionen in laufende Projektentwicklungen. Aufwendungen aus der Marktbewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, die sich im Vergleichsquarter des Vorjahres auf T-EUR 4 belaufen hatten, fielen nicht an, so dass das Ergebnis aus der Marktbewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ebenfalls bei T-EUR 984 lag (1. Quartal 2012: T-EUR 2.699).

Der Verwaltungsaufwand betrug in den ersten drei Monaten 2013 insgesamt T-EUR 949 (Vorjahresperiode: T-EUR 650), wobei sich der Anstieg im Wesentlichen aus Rechts- und Beratungskosten im Zusammenhang mit Umstrukturierungs- und Outsourcingmaßnahmen innerhalb des IFM-Konzerns erklärt. Der Personalaufwand betrug im selben Zeitraum T-EUR 610 (Vorjahresperiode: T-EUR 775).

Die sonstigen betrieblichen Erträge lagen in den ersten drei Quartalen des Geschäftsjahres 2013 bei insgesamt T-EUR 108 (Vorjahreszeitraum: T-EUR 294). Sie enthalten insbesondere Vergütungen für Assetmanagement-Leistungen, die im Auftrag Dritter erbracht wurden, sowie Auflösungen von Rückstellungen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen gingen im Vergleich zur entsprechenden Vorjahresperiode von T-EUR 105 auf T-EUR 86 zurück.

Zinsen und ähnliche Aufwendungen beliefen sich im Berichtszeitraum auf T-EUR 1.594 (Vorjahresperiode: T-EUR 2.203). Der Rückgang erklärt sich vor allem durch den Rückgang der Bankverbindlichkeiten im Zusammenhang mit dem Verkauf von „Romeo & Julia“ sowie dadurch, dass Anschlussfinanzierungen zu günstigeren Konditionen aufgenommen werden konnten. Das Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten lag zum Ende der ersten drei Monate 2013 bei T-EUR 25 (Vorjahresperiode: T-EUR 161).

Das Finanzergebnis der ersten drei Monate 2013 betrug T-EUR -1.498 (Vorjahresperiode: T-EUR -1.820).

Im Berichtszeitraum erzielte der IFM-Konzern ein Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit (Ergebnis vor Steuern) von T-EUR 479 (1. Quartal 2012: T-EUR 2.750), das maßgeblich durch den Rückgang des Bewertungsergebnisses geprägt wurde.

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag beliefen sich in den ersten drei Monaten des Jahres 2013 auf insgesamt T-EUR 270 an. Der deutliche Anstieg der latenten Steuern, die sich auf T-EUR -6.751 summierten, ist eine Folge des Verkaufs der Frankfurter Liegenschaft „Romeo & Julia“.

Nach Steuern erzielte IFM in den ersten drei Monaten 2013 ein Konzernergebnis von T-EUR 209 (Vorjahreszeitraum: T-EUR 1.826). Das entspricht einem verwässerten Ergebnis je Aktie von 0,02 Euro (Vorjahreszeitraum: 0,19 Euro).



## 2.6. Vermögenslage

Die Bilanzsumme des IFM-Konzerns reduzierte sich im Laufe der ersten drei Monate 2013 um 18,2 % und betrug zum Berichtsstichtag am 31. März 2013 T-EUR 299.673 (31. Dezember 2012: T-EUR 366.522). Der Rückgang ist im Wesentlichen auf die Veräußerung der Liegenschaft „Romeo & Julia“ in Frankfurt und die damit verbundene Reduzierung von Verbindlichkeiten zurückzuführen.

Der Wert der langfristigen Vermögenswerte belief sich am 31. März 2013 auf T-EUR 263.760. Das entspricht einem Anstieg um 0,3 % gegenüber dem Bilanzstichtag 2012 (T-EUR 262.918), der in erster Linie aus Wertsteigerungen der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien resultiert. Der Wert dieser Position lag zum Berichtsstichtag bei T-EUR 257.270 und damit um T-EUR 1.170 oder 0,5 % höher als am 31. Dezember 2012 (T-EUR 256.100).

Die Position „Sonstige langfristige Vermögenswerte“ betrug zum Berichtsstichtag T-EUR 2.425 (31. Dezember 2012: T-EUR 2.636). Sie enthält zum einen Cash-Positionen, auf die IFM – beispielsweise aufgrund von Verpfändungen – keinen Zugriff hat, sowie zum anderen periodisierte Mieten, die sich nach IFRS in den Fällen ergeben, in denen beim Abschluss von Mietverträgen mietfreie Zeiten gewährt wurden.

Die kurzfristigen Vermögenswerte summierten sich zum 31. März 2013 auf T-EUR 35.913 (31. Dezember 2012: T-EUR 8.895). Der deutliche Anstieg ist durch die starke Zunahme der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente sowie der Rechnungsabgrenzungskosten bedingt, die jeweils mit der Abwicklung des Verkaufs der Liegenschaft „Romeo & Julia“ in Zusammenhang stehen. So beliefen sich die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente per 31. März 2013 auf T-EUR 21.315 (31. Dezember 2012: T-EUR 8.895), während die Rechnungsabgrenzungsposten sich zu diesem Stichtag auf T-EUR 8.592 erhöht hatten (31. Dezember 2012: T-EUR 267).

Zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen, das sich am 31. Dezember 2012 auf T-EUR 94.709 belaufen hatte, lag zum Ende des ersten Quartals infolge des Abgangs der veräußerten Liegenschaft „Romeo & Julia“ nicht mehr vor.

## 2.7. Finanzlage

Das Eigenkapital des IFM-Konzerns erhöhte sich zum 31. März 2013 auf T-EUR 122.641 (31. Dezember 2012: T-EUR 122.142). Die Eigenkapitalquote, die zum Bilanzstichtag 2012 bei 33,3 % gelegen hatte, erhöhte sich zum Ende des Berichtsquartals infolge des leichten Eigenkapitalanstiegs bei gleichzeitiger deutlicher Verringerung der Bilanzsumme auf 40,9 %.

Das langfristige Fremdkapital nahm seit dem letzten Bilanzstichtag um 7,1 % ab und lag zum Berichtsstichtag am 31. März 2013 bei T-EUR 107.642 (31. Dezember 2012: T-EUR 115.919). Eine deutliche Verminderung gab es beim kurzfristigen Fremdkapital, das von T-EUR 128.461 auf T-EUR 69.390 zurückging. Hierfür war vor allem die Veräußerung der Liegenschaft „Romeo & Julia“ ausschlaggebend, die sich in einer Erhöhung der Steuerrückstellungen auf T-EUR 7.324 (31. Dezember 2012: T-EUR 278) sowie in einer deutlichen Abnahme der kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten niederschlug. Letztere reduzierten sich während des Berichtszeitraumes von T-EUR 116.227 auf T-EUR 52.262; bei den langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten ergab sich im selben Zeitraum ein leichter Rückgang von T-EUR 97.512 auf T-EUR 96.020.

Der Konzern-Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit betrug in den ersten drei Monaten 2013 T-EUR -4.072 (Vorjahreszeitraum: T-EUR -1.921).

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit lag im Berichtszeitraum bei T-EUR 88.196 (Vorjahreszeitraum: T-EUR -744).

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit belief sich in den ersten drei Monaten 2013 insgesamt auf T-EUR -65.562 (Vorjahreszeitraum: T-EUR 2.468).

### **3. Risikobericht**

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

### **4. Besondere Ereignisse nach Abschluss des Berichtszeitraumes**

Nach dem Ende des Berichtszeitraumes am 31. März 2012 kam es zu personellen Veränderungen im Vorstand der IFM Immobilien AG. Der Aufsichtsrat berief Frau Jekaterina Schörling und Herrn Thomas Schulze Wischeler mit Wirkung zum 1. Mai 2013 zu Mitgliedern des Vorstands der Gesellschaft. Frau Schörling übernahm innerhalb des Vorstands die Funktion des Chief Financial Officer damit zugleich die Leitung des gesamten Konzerncontrollings, während Herr Schulze Wischeler als Chief Investment Officer fungiert und die Bereiche Ankauf, Verkauf und Finanzierungen verantwortet. Damit umfasst der Vorstand der Gesellschaft nunmehr vier Mitglieder.

### **5. Ausblick**

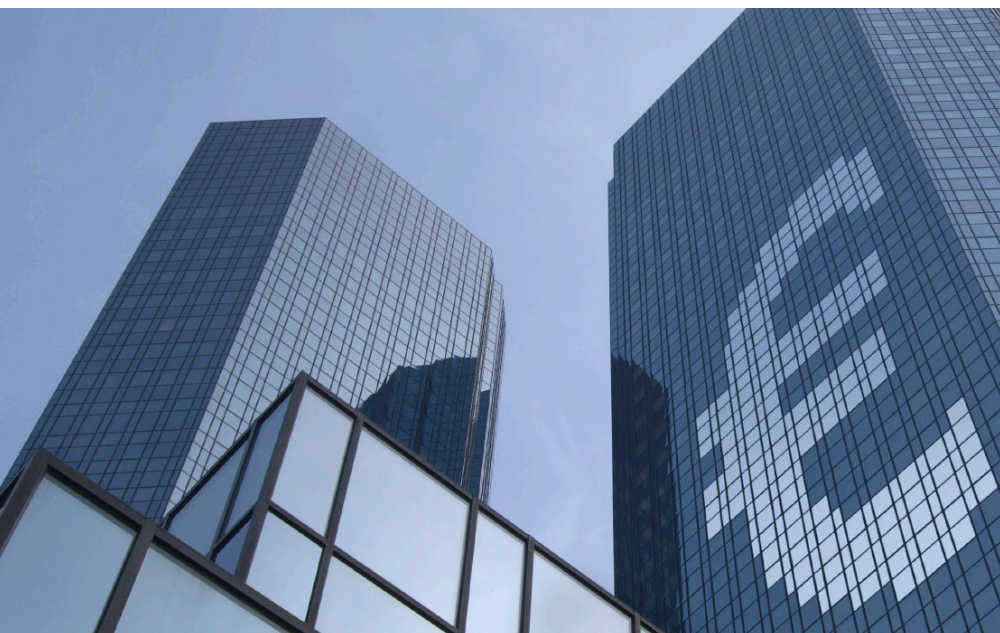
Aus den Ergebnissen der IFM Immobilien AG in den ersten drei Monaten des Jahres 2013 wird ersichtlich, dass hohe Kosten im Zuge der Umstrukturierungsmaßnahmen angefallen sind, jedoch lassen diese eine solide Geschäftsentwicklung erkennen und bilden nach Einschätzung des Vorstands eine gute Basis für ein erfolgreiches Gesamtjahr 2013, sofern sich keine unvorhergesehenen Risiken mit wesentlicher Tragweite für IFM manifestieren. Der Vorstand erwartet für den Jahresverlauf bessere Zahlen, die sich allerdings erst zum Jahresende vollends abzeichnen und im Geschäftsjahr 2014 ergebniswirksam werden.

Der Fokus der Geschäftsaktivitäten wird in den kommenden Monaten neben den laufenden Projektentwicklungen sowie dem Bestandsmanagement auf der Sondierung und Umsetzung von Verkaufsmöglichkeiten für weitere Liegenschaften aus dem eigenen Portfolio sowie von Möglichkeiten für neue Investitionen in Projektentwicklungen in Frankfurt am Main liegen.

Angesichts der weiterhin bestehenden Unsicherheitsfaktoren im konjunkturellen Umfeld verzichtet der Vorstand auf eine konkrete Ergebnisprognose für das Geschäftsjahr 2013, ist jedoch zuversichtlich, dass auch im Gesamtjahr ein positives Konzernergebnis erzielt werden wird.

Frankfurt am Main, 23. Mai 2013

Der Vorstand



Konzern-  
Zwischenabschluss  
nach IFRS

# Konzern-Zwischenabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Konzern-Zwischenbilanz der IFM Immobilien AG zum 31.03.2013

Aktiva	31.03.2013 T-EUR	31.12.2012 T-EUR
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>		
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	257.270	256.100
Betriebs- und Geschäftsausstattung	440	466
Geschäfts- oder Firmenwert	389	389
Sonstige immaterielle Vermögenswerte	161	177
Geleistete Anzahlungen	27	27
Derivative Finanzinstrumente	137	0
Sonstige langfristige Vermögenswerte	2.425	2.636
Aktive latente Steuern	2.911	3.123
<b>Langfristige Vermögenswerte, gesamt</b>	<b>263.760</b>	<b>262.918</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>		
Forderungen aus Leistungen	2.114	2.056
Vorräte	52	75
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte und Rechnungsabgrenzungsposten	8.592	267
Steuerforderungen	247	214
Wertpapiere	3.593	3.530
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	21.315	2.753
<b>Kurzfristige Vermögenswerte, gesamt</b>	<b>35.913</b>	<b>8.895</b>
<b>Zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen</b>	<b>0</b>	<b>94.709</b>
<b>Summe Aktiva</b>	<b>299.673</b>	<b>366.522</b>

# Konzern-Zwischenabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Konzern-Zwischenbilanz der IFM Immobilien AG zum 31.03.2013

	31.03.2013 T-EUR	31.12.2012 T-EUR
<b>Passiva</b>		
<b>Eigenkapital</b>		
Gezeichnetes Kapital	9.526	9.526
Kapitalrücklage	80.363	80.363
Sonstige Rücklagen	8.942	8.652
Gewinnrücklagen	23.446	23.234
<b>Konzernaktionären zustehendes Eigenkapital</b>	<b>122.277</b>	<b>121.775</b>
Minderheitenanteile	364	367
<b>Eigenkapital, gesamt</b>	<b>122.641</b>	<b>122.142</b>
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	96.020	97.512
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	1.418	1.364
Passive latente Steuern	10.204	17.043
<b>Langfristiges Fremdkapital, gesamt</b>	<b>107.642</b>	<b>115.919</b>
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>		
Steuerrückstellungen	7.324	278
Sonstige Rückstellungen	4.803	3.990
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	52.262	116.227
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.581	2.889
Derivative Finanzinstrumente	818	1.256
Sonstige kurzfristige Verpflichtungen und Rechnungsabgrenzungsposten	1.602	3.821
<b>Kurzfristiges Fremdkapital, gesamt</b>	<b>69.390</b>	<b>128.461</b>
<b>Summe Passiva</b>	<b>299.673</b>	<b>366.522</b>

# Konzern-Zwischenabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Konzern-Gesamtergebnisrechnung für die Zeit vom 01.01.2013 – 31.03.2013

	1. Quartal 2013 T-EUR	1. Quartal 2012 T-EUR
<b>Gesamterträge vor EBIT</b>	<b>102.395</b>	<b>8.243</b>
<b>Gesamtaufwendungen vor EBIT</b>	<b>-100.418</b>	<b>-3.669</b>
1. Mieterträge	3.315	3.769
2. Erträge aus der Weiterberechnung von Nebenkosten	1.038	1.059
3. Mietaufwendungen	-234	-211
4. Aufwendungen aus Nebenkosten	-1.219	-1.414
5. Sonstige immobilienbezogene Erträge	175	418
6. Sonstige immobilienbezogene Aufwendungen	-461	-440
<b>Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung</b>	<b>2.614</b>	<b>3.181</b>
7. Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	96.775	0
8. Buchwerte und Aufwendungen aus der Veräußerung von Immobilien	-96.803	0
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien</b>	<b>-28</b>	<b>0</b>
9. Erträge aus der Marktbewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	984	2.703
10. Aufwendungen aus der Marktbewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	-4
<b>Ergebnis aus der Marktbewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien</b>	<b>984</b>	<b>2.699</b>
11. Verwaltungsaufwand	-949	-650
12. Personalaufwand	-610	-775
13. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-56	-74
14. Sonstige betriebliche Erträge	108	294
15. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-86	-105
<b>Sonstiges betriebliches Ergebnis</b>	<b>-1.593</b>	<b>-1.310</b>
<b>Ergebnis vor Finanzierungstätigkeit und Steuern (EBIT)</b>	<b>1.977</b>	<b>4.570</b>
16. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	71	222
17. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-1.594	-2.203
18. Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten	25	161
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-1.498</b>	<b>-1.820</b>

# Konzern-Zwischenabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Konzern-Gesamtergebnisrechnung für die Zeit vom 01.01.2013 – 31.03.2013

	1. Quartal 2013 T-EUR	1. Quartal 2012 T-EUR
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT) – Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>479</b>	<b>2.750</b>
19. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-270	-924
(davon: latente Steuern)	(6,751)	(-920)
<b>Konzerngewinn nach Steuern</b>	<b>209</b>	<b>1.826</b>
davon entfallen auf die Minderheiten	-3	11
<b>davon entfallen auf die Aktionäre der IFM AG</b>	<b>212</b>	<b>1.815</b>
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)	0,02	0,19
Verwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)	0,02	0,19
<b>Direkt im Eigenkapital erfasste Erträge und Aufwendungen</b>		
20. Cash-flow-Hedges		
im Eigenkapital erfasste Fair-Value-Änderungen	413	136
21. latente Steuern	-123	-40
<b>Ergebnis direkt im Eigenkapital erfasster Erträge und Aufwendungen</b>	<b>290</b>	<b>96</b>
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>499</b>	<b>1.922</b>
davon entfallen auf die Minderheiten	-3	11
<b>davon entfallen auf die Aktionäre der IFM AG</b>	<b>502</b>	<b>1.911</b>

# Konzern-Zwischenabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Konzern-Zwischen-Kapitalflussrechnung für die Zeit vom 01.01.2013 – 31.03.2013

<b>Konzern-Kapitalflussrechnung</b>	1. Quartal 2013 T-EUR	1. Quartal 2012 T-EUR
1. Konzernergebnis	209	1.826
2. + Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	56	74
3. +/- sonstige zahlungsunwirksame Erträge / Aufwendungen	684	-2.106
4. +/- Gewinn/Verlust aus Verkäufen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und Gegenständen des Sachanlagevermögens	-2.064	0
5. - Zunahme / +Abnahme der Forderungen aus Leistungen, sonstiger kurz- und langfristiger Vermögenswerte sowie anderer Aktiva	-181	120
6. - Abnahme / + Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	-2.776	-1.835
<b>7. = Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit (Summe aus 1 bis 6)</b>	<b>-4.072</b>	<b>-1.921</b>
8. - Auszahlungen für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-425	-705
9. - Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-15	-48
10. + Einzahlungen aus Verkäufen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und Immobilien aus dem Sachanlagevermögen	88.636	0
11. + Einzahlungen aus dem Abgängen des Sachanlagevermögens	0	9
<b>12. = Cashflow aus der Investitionstätigkeit (Summe aus 8 bis 10)</b>	<b>88.196</b>	<b>-744</b>
13. + Einzahlungen aus der Aufnahme von Bankkrediten	35.818	3.245
14. - Auszahlungen aus der Tilgung von Bankkrediten und sonstigen Krediten	-101.380	-777
<b>15. = Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit (Summe aus 13 bis 14)</b>	<b>-65.562</b>	<b>2.468</b>
16. Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds (Summe aus Pos. 7, 12, 15)	18.562	-197
17. Sonstige Veränderungen des Finanzmittelfonds	0	84
18. + Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	2.753	1.990
<b>19. = Finanzmittelfonds am Ende der Periode (Summe aus Pos. 16 bis 18)</b>	<b>21.315</b>	<b>1.877</b>



# Konzern-Zwischenabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Konzern-Zwischen-Eigenkapitalveränderungsrechnung für die Zeit vom 01.01.2013 – 31.03.2013

	Gezeichnetes Kapital T-EUR	Rücklagen		Gewinnrücklage/ Bilanzgewinn T-EUR
		Kapitalrücklage T-EUR	Sonstige Rücklagen T-EUR	
<b>Stand 1. Januar 2012</b>	<b>9.365</b>	<b>79.536</b>	<b>7.977</b>	<b>18.590</b>
Gesamtergebnis	0	0	96	1.815
<b>Stand 31. März 2012</b>	<b>9.365</b>	<b>79.536</b>	<b>8.073</b>	<b>20.405</b>
<b>Stand 1. Januar 2013</b>	<b>9.526</b>	<b>80.363</b>	<b>8.652</b>	<b>23.234</b>
Gesamtergebnis	0	0	290	212
<b>Stand 31. März 2013</b>	<b>9.526</b>	<b>80.363</b>	<b>8.942</b>	<b>23.446</b>

# Konzern-Zwischenabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Konzern-Zwischen-Eigenkapitalveränderungsrechnung für die Zeit vom 01.01.2013 – 31.03.2013

	Konzernaktionären zustehendes Eigenkapital T-EUR	Minderheiten- Anteile T-EUR	Eigenkapital Gesamt T-EUR
<b>Stand 1. Januar 2012</b>	<b>115.468</b>	<b>384</b>	<b>115.852</b>
Gesamtergebnis	1.911	11	1.922
<b>Stand 31. März 2012</b>	<b>117.379</b>	<b>395</b>	<b>117.774</b>
<b>Stand 1. Januar 2013</b>	<b>121.775</b>	<b>367</b>	<b>122.142</b>
Gesamtergebnis	502	-3	499
<b>Stand 31. März 2013</b>	<b>122.277</b>	<b>364</b>	<b>122.641</b>



Verkürzter Anhang  
zum Konzern-  
Zwischenabschluss

## A Allgemeine Angaben

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

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

## B Zusammenfassung der wesentlichen Rechnungslegungsmethoden

### Konzernrechnungslegungsmethoden

#### Aufstellungsgrundsätze

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

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

#### Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Im Konzern-Zwischenabschluss wurden die gleichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sowie Berechnungsmethoden befolgt wie im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2012. Ab dem 1. Januar 2013 sind – nach IAS 12 Absatz 12.51c – aktive und passive latente Steuern auf Basis der steuerlichen Konsequenzen des Verkaufs der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zu bewerten, es sei denn, der Bilanzierende erbringt eindeutige Nachweise, dass er den Buchwert des Vermögenswertes vollständig durch Nutzung realisieren will. Der Konzern bildet aktive und passive latente Steuern auf der Basis der steuerlichen Konsequenzen des Verkaufs. Änderungen zur bisherigen Handhabung haben sich hieraus für den Konzern nicht ergeben.

Die übrigen ab dem 1. Januar 2013 erstmalig anzuwendenden Regelungen hatten keine Auswirkungen auf die Konzern-Zwischenberichterstattung.

# Verkürzter Anhang zum Konzern-Zwischenabschluss auf den 31. März 2013

## Wesentliche Annahmen und Schätzungen

Zum Konzern-Zwischenabschluss wurden keine Änderungen bei den Annahmen und Schätzungen im Vergleich zum Konzernabschluss zum 31. Dezember 2012 vorgenommen. Die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien erfolgte zum 31. Dezember 2012 durch unabhängige, externe Sachverständige in Form von Bewertungsgutachten. Die hier ermittelten Werte wurden auf den 31. März 2013 weiterentwickelt.

## C Erläuterungen zum Konzern-Zwischenabschluss

### 1 Erläuterungen zur Konzern-Zwischenbilanz

#### 1.1 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

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

Es handelt sich um folgende Objekte:

	Stand 01.01.2013 T-EUR	Zugänge/ Umbuchungen T-EUR	Änderungen der beizulegenden Zeitwerte T-EUR	Stand 31.03.2013 T-EUR
„Das Carré“, Heidelberg	31.500	0	0	31.500
„GutenbergPark“, Mainz	25.700	0	0	25.700
„Kureck“, Wiesbaden	38.000	135	235	38.370
„OfficeTower“, Darmstadt	13.000	0	0	13.000
„Zeilgalerie“, Frankfurt	75.600	26	374	76.000
„Maxxon“, Eschborn	54.700	0	0	54.700
„Zimmer-/Mauerstraße“, Berlin	17.600	25	375	18.000
	<b>256.100</b>	<b>186</b>	<b>984</b>	<b>257.270</b>

Der beizulegende Zeitwert für die „Zeilgalerie“ in Frankfurt wurde auf der Basis abgeschlossener Mietverträge und für das Objekt „Zimmer-/Mauerstraße“ in Berlin aufgrund gestiegener Grundstückspreise und der Marktsituation in dieser Stadt erhöht. Die Erhöhung des beizulegenden Zeitwertes für das „Kureck“ in Wiesbaden ist auf die weitere Projektentwicklung zurück zu führen.

## 1.2 Latente Steuern

Die bilanzierten aktiven latenten Steuern gemäß IAS 12 entfallen in Höhe von T-EUR 8.492 (31.12.2012: T-EUR: 11.288) auf Verlustvorträge, von T-EUR 647 (31.12.2012: T-EUR 630) auf Immobilien, von T-EUR 244 (31.12.2012: T-EUR 375) auf derivative Finanzinstrumente und mit T-EUR 272 (31.12.2012: T-EUR 282) auf sonstige temporäre Unterschiede.

Die bilanzierten passiven latenten Steuern entfallen mit T-EUR 16.452 (31.12.2012: T-EUR 25.984) auf nach IAS 40 bilanzierte Immobilien und in Höhe von T-EUR 495 (31.12.2012: T-EUR 511) auf sonstige temporäre Unterschiede.

In Höhe von T-EUR 6.743 (31.12.2012: T-EUR 9.452) konnten aktive mit passiven latenten Steuern verrechnet werden.

## 1.3 Sonstige kurzfristige Vermögensgegenstände und Rechnungsabgrenzungsposten

In dieser Position werden in Höhe von T-EUR 8.138 Gelder aus der Veräußerung der Immobilie „Romeo & Julia“ ausgewiesen, die derzeit nach den Regelungen des Verkaufsvertrages noch einer Verfügungsbeschränkung unterliegen.

## 1.4 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Infolge des Verkaufs der Immobilie „Romeo & Julia“ stiegen die liquiden Mittel von T-EUR 2.753 (31.12.2012) auf T-EUR 21.315 zum 31. März 2013 an.

## 1.5 Zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen

Unter dieser Position war zum 31.12.2012 der Zeitwert der Immobilie „Romeo & Julia“, Frankfurt, in Höhe von T-EUR 94.643 sowie abgehendes Sachanlagevermögen in Höhe von T-EUR 66 unter Berücksichtigung der kaufvertraglichen Regelungen, ausgewiesen. Für diese Immobilie wurde im Dezember 2012 ein Verkaufsvertrag abgeschlossen. Mit der Zahlung des Kaufpreises erfolgte zum 28. Januar 2013 der Übergang von Nutzen und Lasten. Bankverbindlichkeiten in Höhe von T-EUR 55.000 im Zusammenhang mit diesem Objekt wurden im ersten Quartal 2013 im Zuge der Kaufpreiszahlung getilgt, um das Grundstück lastenfrei zu stellen.

## 1.6 Eigenkapital

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

## 1.7 Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben sich infolge durchgeführter Tilgungen aus der Kaufpreiszahlung für das Objekt „Romeo & Julia“ um T-EUR 63.965 vermindert. In diesem Zusammenhang wurden Kreditverbindlichkeiten für die Immobilie selbst abgelöst und Sondertilgungen für die Objekte „Zimmer-/Mauerstraße“ in Berlin und „GutenbergPark“ in Mainz vorgenommen.

## 1.8 Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen aus Miet-, Leasing-, Wartungs- und Instandhaltungsverträgen belaufen sich zum 31. März 2013 auf insgesamt T-EUR 6.241 (31. Dezember 2012: T-EUR 1.900) davon für 1 Jahr T-EUR 1.455, für zwei bis fünf Jahre T-EUR 2.988 und für mehr als fünf Jahre T-EUR 1.798. Darin enthalten sind auch die Verpflichtungen aus Vertragsverhältnissen im Rahmen des Operating Leasing. Der Anstieg im Vergleich zum Vorjahr resultiert aus einem neu abgeschlossenen langfristigen Mietvertrag für Büroräume.

Das Bestellobligo aus laufenden Investitions- und Abnahmeverpflichtungen beträgt zum 31. März 2013 T-EUR 348 (31. Dezember 2012: T-EUR 719).

## 2 Erläuterungen zur Konzern-Gesamtergebnisrechnung

### 2.1 Mieterträge und Erträge aus der Weiterberechnung von Nebenkosten

Mieterträge und Erträge aus der Weiterberechnung von Nebenkosten sind im Vergleich zum Vorjahr per Saldo gesunken. Grund hierfür ist im Wesentlichen der Wegfall von Mieterträgen für die Immobilie „Romeo & Julia“ in Folge des Verkaufs.

### 2.2 Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien

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

### 2.3 Buchwerte und Aufwendungen aus der Veräußerung von Immobilien

Hierunter sind Abgangswerte im Zusammenhang mit der Veräußerung der Immobilie „Romeo & Julia“ in Höhe von T-EUR 94.709 sowie Veräußerungskosten in Höhe von insgesamt T-EUR 2.094 enthalten.

## 2.4 Erträge aus der Marktbewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Übereinstimmung mit IAS 40 zum beizulegenden Zeitwert ergibt sich für das erste Quartal 2013 ein Ertrag in Höhe von T-EUR 984 (1. Quartal 2012: T-EUR 2.703), der im Wesentlichen aus den Projekten „Zeilgalerie“, Frankfurt und „Zimmer-/Mauerstraße“, Berlin, generiert wurde.

## 2.5 Verwaltungsaufwand

Der Verwaltungsaufwand enthält im Wesentlichen die Kosten der reinen administrativen Verwaltung für alle Konzerngesellschaften. Der Anstieg im Vergleich zum Vorjahresquartal resultiert vorwiegend aus Rechts- und Beratungskosten.

## 2.6 Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Durch die Veräußerung der Immobilie „Romeo & Julia“ entstand ein steuerpflichtiger Veräußerungsgewinn, der im Wesentlichen zu einer Ertragssteuerbelastung von T-EUR 7.022 im Konzern-Zwischenabschluss führte. Gegenläufig wurden passive latente Steuern, die auf temporäre Differenzen aus Marktwertunterschieden ermittelt wurden, ertragswirksam aufgelöst, sodass sich die Steuereffekte weitgehend ausgleichen.

## 2.7 Ergebnis je Aktie

	Q1 2013	Q1 2012
Konzernergebnis nach Minderheitenanteilen (T-EUR)	212	1.815
Durchschnittliche Stückzahl der Aktien für das unverwässerte Ergebnis	9.525.999	9.364.599
Durchschnittliche Stückzahl der Aktien für das verwässerte Ergebnis	9.525.999	9.543.723
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (EUR)	0,02	0,19
Verwässertes Ergebnis je Aktie (EUR)	0,02	0,19

Das verwässerte Ergebnis je Aktie ergibt sich aus der Division des den Gesellschaftern zustehenden Konzernergebnisses durch die gewichtete Anzahl der im Umlauf befindlichen Stammaktien. Im Vorjahresvergleichszeitraum waren zusätzlich Optionen der 5. Tranche aus dem bestehenden Aktienoptionsplan zu berücksichtigen, für die die definierten Erfolgsziele als erfüllt galten. Seit dem Jahresende 2012 bestehen keine Aktienoptionen mehr. Bezüglich weiterer Einzelheiten verweisen wir auf den Konzernanhang zum 31. Dezember 2012.



### 3 Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung

Im Cashflow aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit sind enthalten:

	Q1 2013 T-EUR	Q1 2012 T-EUR
Erhaltene Zinszahlungen	8	9
Geleistete Zinszahlungen	-1.681	-1.678
Geleistete (-), erstattete (+) Ertragsteuerzahlungen	2	-469

Der Ausweis der Ertragsteuerzahlungen erfolgt saldiert.

Die Einzahlungen aus dem Verkauf des Objekts sind in dem Cashflow aus der Investitionstätigkeit des Unternehmens in Höhe von T-EUR 88.636 dargestellt. Die Verwendung der Zuflüsse zeigt sich in der Entwicklung des Cashflows aus der Finanzierungstätigkeit. Hier wurden insgesamt T-EUR 65.562 Bankverbindlichkeiten getilgt. In Höhe von 35,8 Mio. EUR wurden Bankdarlehen umfinanziert.

### 4 Besondere Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Der Aufsichtsrat der IFM AG hat am 10. Mai 2013 Frau Jekaterina Schörling und Herrn Thomas Schulze-Wischeler rückwirkend zum 1. Mai 2013 zu Mitgliedern des Vorstands der Gesellschaft bestellt. Frau Schörling übernimmt innerhalb des Vorstands die Funktion des Chief Financial Officers, während Herr Schulze-Wischeler als Chief Investment Officer fungiert. Damit umfasst der Vorstand zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Konzern-Zwischenabschlusses nunmehr vier Mitglieder.

### 5 Segmentberichterstattung

Eine Segmentberichterstattung nach IFRS 8 wurde im ersten Quartal 2013 sowie im Geschäftsjahr 2012 nicht erstellt, da die Konzernunternehmen in einem einheitlichen Geschäftssegment tätig sind.

## 6 Aufsichtsrat und Vorstand

### Aufsichtsrat

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

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

### Vorstand

Der Vorstand der IFM AG besteht zum 31. März 2013 aus folgenden Mitgliedern:

- ▶ Herr Volker de Boer (CEO), Vorstandsvorsitzender, Betriebswirt und Kaufmann der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, Hamburg
- ▶ Herr Tobias Sauerbier (COO), Diplom-Ingenieur, Immobilienökonom (EBS), Frankfurt am Main

## 7 Transaktionen mit nahe stehenden Personen und Unternehmen

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

## 8 Deutscher Corporate Governance Kodex

Die aktuellen Erklärungen nach § 161 AktG zum Deutschen Corporate Governance Kodex des Vorstands und des Aufsichtsrats der IFM AG sind auf der Internetseite [www.ifm.AG](http://www.ifm.AG) zugänglich gemacht.

Heidelberg, den 23. Mai 2013

Der Vorstand

Volker de Boer  
Tobias Sauerbier

Jekaterina Schörling  
Thomas Schulze-Wischeler

## **Erklärung der gesetzlichen Vertreter**

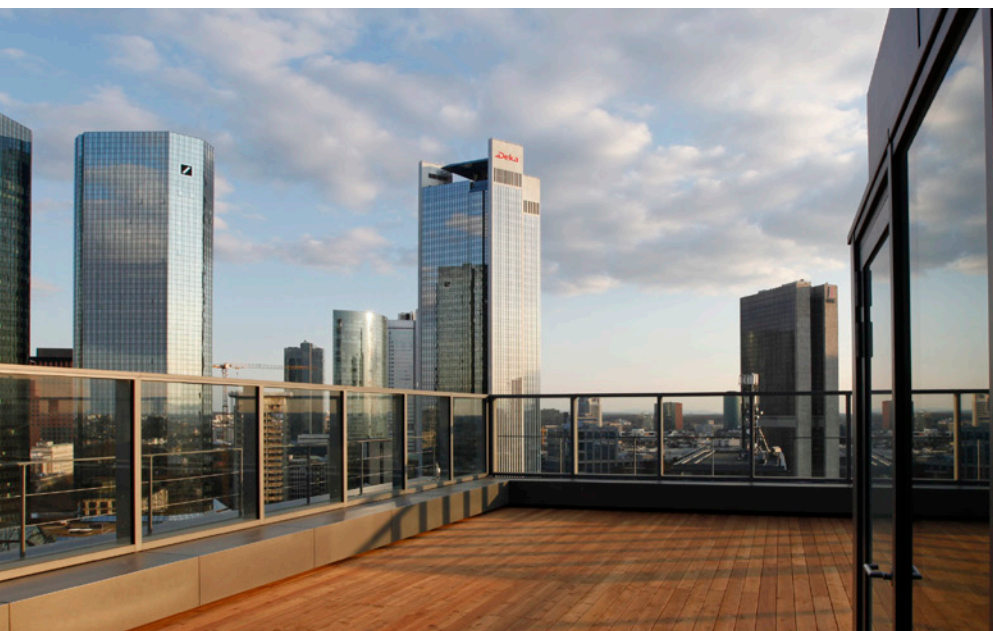
Nach bestem Wissen versichern wir, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen für die Zwischenberichterstattung der Konzernzwischenabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im Konzernzwischenlagebericht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

Heidelberg, 23. Mai 2013

Der Vorstand

Volker de Boer  
Tobias Sauerbier

Jekaterina Schörling  
Thomas Schulze-Wischeler



Anlage zum Konzern-  
Zwischenabschluss

# Anlage 1 zum Konzern-Zwischenabschluss der IFM Immobilien AG

Entwicklung des Konzernanlagevermögens zum 31.03.2013

	Anschaffungs- / Herstellungskosten				Stand 31.03.2013 T-EUR
	Stand 01.01.2013 T-EUR	Zugänge T-EUR	Abgänge T-EUR	Umgliederung nach IFRS 5 T-EUR	
	I. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	224.526	186	0	
II. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.273	15	7	0	1.281
III. Geschäfts- oder Firmenwert	389	0	0	0	389
IV. Sonstige immaterielle Vermögenswerte	580	0	0	0	580
V. Geleistete Anzahlungen	27	0	0	0	27
	226.795	201	7	0	226.989

Entwicklung des Konzernanlagevermögens zum 31.03.2012

	Anschaffungs- / Herstellungskosten				Stand 31.03.2012 T-EUR
	Stand 01.01.2012 T-EUR	Zugänge T-EUR	Abgänge T-EUR	Umbuchungen T-EUR	
	I. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	287.677	411	0	
II. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.370	36	20	0	1.386
III. Geschäfts- oder Firmenwert	389	0	0	0	389
IV. Sonstige immaterielle Vermögenswerte	592	0	0	0	592
V. Geleistete Anzahlungen	37	12	0	0	49
	290.065	459	20	0	290.504

# Anlage 1 zum Konzern-Zwischenabschluss der IFM Immobilien AG

Entwicklung des Konzernanlagevermögens zum 31.03.2013

Abschreibungen				Änderungen der beizulegenden Zeitwerte IAS 40				Buchwerte	
Stand 01.01.2013 T-EUR	Zugänge (planmäßig) T-EUR	Abgänge T-EUR	Stand 31.03.2013 T-EUR	Stand 01.01.2013 T-EUR	Zugänge T-EUR	Abwer- tungen T-EUR	Stand 31.03.2013 T-EUR	Stand 31.03.2013 T-EUR	Stand 31.12.2012 T-EUR
0	0	0	0	31.574	984	0	32.558	257.270	256.100
807	40	6	841	0	0	0	0	440	466
0	0	0	0	0	0	0	0	389	389
403	16	0	419	0	0	0	0	161	177
0	0	0	0	0	0	0	0	27	27
1.210	56	6	1.260	31.574	984	0	32.558	258.287	257.159

Entwicklung des Konzernanlagevermögens zum 31.03.2012

Abschreibungen				Änderungen der beizulegenden Zeitwerte IAS 40				Buchwerte	
Stand 01.01.2012 T-EUR	Zugänge (planmäßig) T-EUR	Abgänge T-EUR	Stand 31.03.2012 T-EUR	Stand 01.01.2012 T-EUR	Zugänge T-EUR	Abgänge T-EUR	Stand 31.03.2012 T-EUR	Stand 31.03.2012 T-EUR	Stand 31.12.2011 T-EUR
0	0	0	0	51.123	2.703	-4	53.822	341.910	338.800
732	49	11	770	0	0	0	0	616	638
0	0	0	0	0	0	0	0	389	389
286	25	0	311	0	0	0	0	281	306
0	0	0	0	0	0	0	0	49	37
1.018	74	11	1.081	51.123	2.703	-4	53.822	343.245	340.170

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



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

[welcome@ifm.ag](mailto:welcome@ifm.ag)  
[www.ifm.ag](http://www.ifm.ag)



**Finanzkalender**

Veröffentlichung Halbjahresbericht 2013

22. August 2013

Veröffentlichung Q3-Bericht 2013

21. November 2013