



Q2

Zwischenbericht 2013

Kennzahlen IFM-Konzern (IAS / IFRS)

Erfolgskennzahlen in Mio. Euro	1. Halbjahr 2013	1. Halbjahr 2012	Veränderung in %
Nettomieteinnahmen	5,2	6,3	-17%
Ergebnis aus der Marktbewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	3,6	5,2	-31%
Sonstiges betriebliches Ergebnis	-3,7	-3,7	0%
Ergebnis vor Finanzierungstätigkeit und Steuern	5,1	7,8	-35%
Finanzergebnis	-2,8	-3,5	-20%
Ergebnis vor Steuern	2,3	4,3	-47%
Ergebnis nach Steuern und Minderheiten	0,4	2,8	-86%
Ergebnis je Aktie (unverwässert, in Euro)	0,04	0,30	-87%

Bilanzkennzahlen in Mio. Euro	30. Juni 2013	31. Dezember 2012	Veränderung in %
Bilanzsumme	287,8	366,5	-21%
Langfristige Vermögenswerte	268,1	262,9	2%
- davon: als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	260,4	256,1	2%
Eigenkapital	123,1	122,1	1%
- davon: Gezeichnetes Kapital	9,5	9,5	0%
Eigenkapitalquote (in %)	42,8%	33,3%	28%
Fremdkapital	164,7	244,4	-33%
- davon: Finanzverbindlichkeiten	135,5	213,7	-37%

Sonstige Kennzahlen	30. Juni 2013	31. Dezember 2012	Veränderung in %
Mitarbeiter	22	29	-24%
NAV	13,91	14,41	-3%

Vorwort des Vorstandsvorsitzenden	3
1. Zusammenfassung	4
2. Bericht zur Lage des Konzerns	4
2.1. Der IFM-Konzern im Überblick	4
2.2. Konjunkturelle Rahmenbedingungen	5
2.3. Marktentwicklung Gewerbeimmobilien Deutschland	5
2.4. Wesentliche Vorgänge im Berichtszeitraum	6
2.5. Umsatz- und Ergebnisentwicklung	6
2.6. Vermögenslage	7
2.7. Finanzlage	8
3. Risikobericht	9
4. Besondere Ereignisse nach Abschluss des Berichtszeitraumes	9
5. Ausblick	9
Konzern-Zwischenabschluss nach IFRS	10
Konzern-Zwischenbilanz	11
Konzern-Gesamtergebnisrechnung	13
Konzern-Zwischen-Kapitalflussrechnung	15
Konzern-Zwischen-Eigenkapitalveränderungsrechnung	16
Verkürzter Anhang zum Konzern-Zwischenabschluss	18
Anlage zum Konzern-Zwischenabschluss	27
Disclaimer	30
Impressum	31
Finanzkalender	32

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

das erste Halbjahr unseres Geschäftsjahres war zum einen durch eine solide Entwicklung unseres operativen Geschäfts geprägt. Zum anderen haben wir in diesem Zeitraum umfangreiche Restrukturierungsprozesse im Konzern vorangetrieben und abgeschlossen, so beispielsweise das Outsourcing der Bereiche Accounting und Property Management sowie die Auslagerung des Dokumentenmanagements. Damit sind wir in unserem Bestreben, den IFM-Konzern schlanker, agiler und wettbewerbsfähiger zu machen, ein großes Stück vorangekommen.

Für die kommenden Monate haben wir uns nun vor allem die weitere Optimierung unseres Portfolios auf die Agenda gesetzt. Dabei wollen wir uns vor allem auf unsere Kernkompetenz im Bereich der Projektentwicklung von Neubauten ebenso wie im Bestand fokussieren. Wie bereits angekündigt, wollen wir dabei Liegenschaften aus unserem Portfolio veräußern, bei denen wir aktuell keine weiteren Entwicklungsmaßnahmen mehr planen, und zugleich neue Projektentwicklungen akquirieren. Wir befinden uns derzeit in Verkaufsgesprächen für mehrere Liegenschaften und sind zuversichtlich, dass diese in den kommenden Monaten zu entsprechenden Transaktionen führen werden.

Ein wesentlicher Schwerpunkt wird für uns die Realisierung des Projekts „Kureck“ in Wiesbaden sein, wo erst vor wenigen Tagen mit dem Inkrafttreten des entsprechenden Bebauungsplanes ein wichtiger Durchbruch erzielt wurde. Hier streben wir in enger Abstimmung mit der Stadt Wiesbaden eine Lösung an, die für die Gesamtmaßnahme deutlich werterhöhend sein und zugleich die stadträumliche Qualität am Standort erheblich verbessern wird.

Das Ergebnis des IFM-Konzerns war im ersten Halbjahr 2013 gegenüber dem entsprechenden Vorjahreszeitraum niedriger. Das ist zum einen auf den Rückgang der Erlöse aus Mieten und aus der Weiterberechnung von Nebenkosten zurückzuführen, der durch den Verkauf unserer Frankfurter Liegenschaft „Romeo & Julia“ bedingt war, zum anderen aber schlugen sich darin auch die Aufwendungen im Zusammenhang mit den von uns umgesetzten Umstrukturierungen und Outsourcingmaßnahmen im Konzern nieder. Gleichzeitig stellt sich die Vermögens- und Finanzlage des Konzerns jedoch weiterhin sehr solide dar und hat sich im Vergleich zum Vorquartal sogar noch verbessert.

Insofern ist der Halbjahresabschluss für uns einerseits Ausdruck der erfolgreich umgesetzten Restrukturierung, andererseits aber auch ein belastbares Fundament für das, was wir in den kommenden Monaten erreichen wollen. Wir sind überzeugt davon, dass die erfolgreiche Restrukturierung ebenso wie die solide operative Entwicklung in den kommenden Quartalen auch zu einer entsprechenden Ergebnisentwicklung führen werden, die sich nach einem positiven Abschluss des laufenden Geschäftsjahres auch durch eine Ergebnisverbesserung im Geschäftsjahr 2014 bemerkbar machen wird.

Frankfurt am Main, im August 2013

Volker de Boer
CEO

1. Zusammenfassung

- ▶ Konzern der IFM Immobilien AG schließt erstes Halbjahr 2013 mit positivem Ergebnis ab
- ▶ Weiterhin stabile Entwicklung des operativen Geschäfts
- ▶ Bruttomieteinnahmen in Höhe von T-EUR 8.356
- ▶ Betriebsergebnis: T-EUR 5.053
- ▶ Konzernergebnis vor Steuern: T-EUR 2.261
- ▶ planmäßige Umsetzung der Restrukturierungsmaßnahmen

Der Konzern der IFM Immobilien AG hat das erste Halbjahr des Geschäftsjahres 2013 mit einem positiven Ergebnis abgeschlossen, das jedoch durch interne Maßnahmen zur Neustrukturierung und zur Verbesserung der Effizienz im Konzern belastet wurde. Die Bruttomieteinnahmen lagen mit T-EUR 8.356 unter denen im ersten Halbjahr des Vorjahres (T-EUR 9.619), vor allem bedingt durch den Verkauf der Liegenschaft „Romeo & Julia“ in Frankfurt am Main. Das Betriebsergebnis ging auf T-EUR 5.053 zurück. Wesentliche Gründe hierfür 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, sowie Aufwendungen im Zusammenhang mit den umgesetzten Restrukturierungsmaßnahmen. Das Konzernergebnis vor Steuern belief sich auf T-EUR 2.261. Nach Steuern erzielte IFM in den ersten sechs Monaten 2013 einen Konzerngewinn von T-EUR 390 (Vorjahresperiode: T-EUR 2.843). Vor dem Hintergrund der Entwicklung im ersten Halbjahr 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

Durch die Stabilisierung der europäischen Finanzmärkte hat sich die Unsicherheit im Euroraum etwas verringert, wenngleich Arbeitslosigkeit und Verschuldung in vielen europäischen Ländern weiterhin auf hohem Niveau verharren. Nachdem die deutsche Wirtschaft im ersten Quartal 2013 verhalten um 0,1 % gewachsen war, erhöhte sich das Wirtschaftswachstum im zweiten Quartal auf 0,7 %. Positive Impulse kamen vor allem aus dem Inland, wo der Konsum der privaten ebenso wie der öffentlichen Haushalte im Vergleich zum Vorquartal anstieg und die Investitionen deutlich anzogen. Auch der Außenbeitrag wirkte sich wachstumssteigernd aus, da die Exporte sich gegenüber dem Vorquartal etwas stärker erhöhten als die Importe. Zudem hellte sich die Stimmung der Unternehmen im zweiten Quartal merklich auf.

Der Arbeitsmarkt in Deutschland entwickelte sich im Einklang mit dem gesamtwirtschaftlichen Trend im Berichtszeitraum erfreulich, was sich positiv auf das Einkommen der Haushalte und den privaten Verbrauch auswirkte. Die Zahl der Erwerbstätigen stieg nach Angaben des Statistischen Bundesamts im zweiten Quartal auf rund 41,7 Millionen und lag damit um 239.000 oder 0,6 % höher als im Vorjahreszeitraum. Die Zahl der Arbeitslosen betrug im Juni 2013 rund 2,87 Millionen, 56.000 mehr als im Juni des Vorjahres. Die Arbeitslosenquote erreichte 6,6 %.

Quellen:

Statistisches Bundesamt, DIW, Deutsche Bundesbank, Bundesagentur für Arbeit

2.3. Marktentwicklung Gewerbeimmobilien Deutschland

Nach einem sehr dynamischen ersten Quartal mit einem Transaktionsvolumen von 7,1 Milliarden Euro entwickelte sich der Umsatz am deutschen Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien auch im zweiten Quartal 2013 gut. Von April bis Juni summierte sich das Transaktionsvolumen laut Jones Lang LaSalle (JLL) auf 6 Milliarden Euro. Für das Gesamtjahr werden rund 27 Milliarden Euro erwartet.

Die wichtigsten Nutzungsklassen im ersten Halbjahr waren Büroimmobilien (43 % des Gesamtumsatzes) sowie Einzelhandelsobjekte (29 %). Knapp die Hälfte des investierten Kapitals entfiel auf Core-Objekte, der Anteil von Investments der Kategorie Core+ lag im Berichtszeitraum bei 32 %. Rund 30 % des insgesamt investierten Kapitals stammten von ausländischen Käufern.

Am deutschen Büromarkt verlief die Entwicklung im Berichtszeitraum gedämpfter. Nach Angaben von JLL betrug der Büroflächenumsatz an den sieben wichtigsten Bürostandorten (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart) 1,36 Millionen Quadratmeter und damit 11 % weniger als im Vorjahreszeitraum. Lediglich in Düsseldorf stieg die Vermietungsleistung im 12-Monatsvergleich an, während es beispielsweise in Berlin und Frankfurt zu Rückgängen um 21 % bzw. 23 % kam.

Das Fertigstellungsvolumen lag im ersten Halbjahr 2013 mit 363.000 Quadratmetern um 7 % niedriger als im Vorjahreszeitraum. Für das Gesamtjahr erwarten die Analysten allerdings ein Neubauvolumen, das das Vorjahresergebnis um 20 % übersteigen dürfte. Der Leerstand sank im zweiten Quartal um weitere 6 % und summierte sich zum Quartalsende auf 7,67 Millionen Quadratmeter. Die Leerstandsquote betrug unverändert 8,7 %.

Der JLL-Spitzenmietpreisindex über alle sieben Standorte erreichte im zweiten Quartal mit 171,36 Punkten den höchsten Stand seit Ende 2002. Im Vergleich zum Vorjahr entspricht das einem Anstieg um 2,3 %. In Düsseldorf erhöhte sich die Spitzenmiete binnen Jahresfrist um überdurchschnittliche 10 % auf 27,50 Euro pro Quadratmeter.

Quellen:

Jones Lang LaSalle, Der deutsche Investmentmarkt Q2 2013

Jones Lang LaSalle, Büromarktüberblick 2. Quartal 2013

2.4. Wesentliche Vorgänge im Berichtszeitraum

Im Berichtszeitraum 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.

2.5. Umsatz- und Ergebnisentwicklung

Der IFM-Konzern hat in den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres 2013 Erlöse aus Mieten sowie aus der Weiterberechnung von Nebenkosten in Höhe von insgesamt T-EUR 8.356 (1. Halbjahr 2012: T-EUR 9.619) erzielt. Die Mieterträge betrugen insgesamt T-EUR 6.352 nach T-EUR 7.564 in der ersten Hälfte des Vorjahres. Der Rückgang um 16 % ist im Wesentlichen auf den Verkauf der Liegenschaft „Romeo & Julia“ in Frankfurt am Main zurückzuführen. Parallel dazu verringerten sich die Erträge aus der Weiterberechnung von Nebenkosten um knapp 2,5 % von T-EUR 2.055 auf T-EUR 2.004.

Während der ersten sechs Monate 2013 fielen Mietaufwendungen in Höhe von T-EUR 468 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 (Vorjahreszeitraum: T-EUR 452).

Die Aufwendungen aus Nebenkosten beliefen sich im Berichtszeitraum auf T-EUR 2.692 (Vorjahresperiode: T-EUR 2.839).

Sonstige immobilienbezogene Erträge summierten sich im ersten Halbjahr 2013 auf T-EUR 520 (Vorjahresperiode: T-EUR 637), wobei es sich im Wesentlichen um von Mietern erstattete Baukosten sowie Auflösungen von Rückstellungen handelte.

Die sonstigen immobilienbezogenen Aufwendungen lagen in den ersten sechs Monaten bei T-EUR 1.020 (Vorjahresperiode: T-EUR 1.658). Sie enthalten vor allem Maklerkosten, nicht umlagefähige Aufwendungen für Instandhaltungs- und Renovierungsmaßnahmen sowie Einzelwertberichtigungen auf Forderungen und Rückstellungen für Drohverluste aus Mietgarantien.

Daraus resultierte im ersten Halbjahr 2013 ein Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung in Höhe von T-EUR 4.696 (1. Halbjahr 2012: T-EUR 5.307).

Im Berichtszeitraum verbuchte IFM Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien in Höhe von T-EUR 96.775 sowie Buchwerte und Aufwendungen aus der Veräußerung von Immobilien in Höhe von T-EUR 97.174. Beide Posten waren im Vergleichszeitraum 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 -399.

Die Erträge aus der Marktbewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien summierten sich im ersten Halbjahr 2013 auf T-EUR 6.785. Der Anstieg um 29,7 % gegenüber der Vergleichsperiode des Vorjahres (T-EUR 5.230) resultiert im Wesentlichen aus einer Erhöhung des beizulegenden Zeitwerts bei den Liegenschaften „Zeilgalerie“ in Frankfurt und „Zimmer-/Mauerstraße“ in Berlin. Darin spiegeln sich die Entwicklung der Marktsituation von Einzelhandelsimmobilien in sehr guten Lagen in Frankfurt sowie die aktuellen Immobilienmarktentwicklungen für Wohnimmobilien in Berlin wider. Aufwendungen aus der Marktbewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, die sich im Vergleichszeitraum des Vorjahres auf T-EUR 4 belaufen hatten, betrugen im Berichtszeitraum T-EUR 3.200 und resultieren aus einer Reduzierung des beizulegenden Zeitwerts für die Liegenschaft „Office Tower“ in Darmstadt auf Basis von Kaufangeboten, die IFM zum Berichtsstichtag vorlagen. Somit belief sich das Ergebnis aus der Marktbewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien im ersten Halbjahr 2013 auf T-EUR 3.585 (1. Halbjahr 2012: T-EUR 5.226).

Der Verwaltungsaufwand betrug in den ersten sechs Monaten 2013 insgesamt T-EUR 1.916 (Vorjahresperiode: T-EUR 1.319), 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 1.225 (Vorjahresperiode: T-EUR 1.554); der Rückgang ist durch die geringere Zahl der im Konzern Beschäftigten bedingt.

Sonstige betriebliche Erträge beliefen sich im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2013 auf insgesamt T-EUR 565 (Vorjahreszeitraum: T-EUR 436). Sie enthalten insbesondere Vergütungen für Assetmanagement-Leistungen, die im Auftrag Dritter erbracht wurden, sowie Auflösungen von Rückstellungen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betrugen T-EUR 145 (Vorjahresperiode: T-EUR 141).

Im Berichtszeitraum fielen Zinsen und ähnliche Aufwendungen in Höhe von T-EUR 2.900 an (Vorjahresperiode: T-EUR 3.935). 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 im ersten Halbjahr 2013 bei T-EUR 35 (Vorjahresperiode: T-EUR 175).

Das Finanzergebnis der ersten sechs Monate 2013 betrug T-EUR -2.792 (Vorjahresperiode: T-EUR -3.470).

Im Berichtszeitraum erzielte der IFM-Konzern ein Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit (Ergebnis vor Steuern) von T-EUR 2.261 (1. Halbjahr 2012: T-EUR 4.337), das maßgeblich durch Rückgänge beim Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung nach der Veräußerung der Liegenschaft „Romeo & Julia“ sowie beim Bewertungsergebnis geprägt wurde.

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag beliefen sich in den ersten sechs Monaten des Jahres 2013 auf insgesamt T-EUR -1.871. Der Ertrag aus latenten Steuern von T-EUR 5.048 (Vorjahresperiode: T-EUR -1.438) resultiert im Wesentlichen aus der Auflösung latenter Steuern durch den Verkauf der Frankfurter Liegenschaft „Romeo & Julia“.

Nach Steuern erzielte IFM in den ersten sechs Monaten 2013 ein Konzernergebnis von T-EUR 390 (Vorjahreszeitraum: T-EUR 2.843). Das entspricht einem verwässerten Ergebnis je Aktie von 0,04 Euro (Vorjahreszeitraum: 0,29 Euro).

2.6. Vermögenslage

Die Bilanzsumme des IFM-Konzerns reduzierte sich während des ersten Halbjahres 2013 um 21,5 % und betrug zum Berichtsstichtag am 30. Juni 2013 T-EUR 287.795 (31. Dezember 2012: T-EUR 366.522). Der Rückgang ist im Wesentlichen auf die Veräußerung der Liegenschaft „Romeo & Julia“ in Frankfurt und die damit verbundene Reduzierung von Verbindlichkeiten zurückzuführen.

Der Wert der langfristigen Vermögenswerte belief sich am 30. Juni 2013 auf T-EUR 268.059. Das entspricht einem Anstieg um rund 2,0 % gegenüber dem Bilanzstichtag 2012 (T-EUR 262.918), der vor allem aus Wertsteigerungen der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien resultiert. Der Wert dieser Position lag zum Berichtsstichtag bei T-EUR 260.420 und damit um T-EUR 4.320 oder 1,7 % höher als am 31. Dezember 2012 (T-EUR 256.100).

Die Position „Sonstige langfristige Vermögenswerte“ betrug zum Berichtsstichtag T-EUR 3.553 (31. Dezember 2012: T-EUR 2.636). Sie enthält zum einen Cash-Positionen, auf die IFM – beispielsweise aufgrund von Verpfändungen – keinen Zugriff hat, sowie zum anderen periodisierte Mieten, die sich nach IFRS in den Fällen ergeben, in denen beim Abschluss von Mietverträgen mietfreie Zeiten gewährt wurden.

Die kurzfristigen Vermögenswerte summierten sich zum 30. Juni 2013 auf T-EUR 19.736 (31. Dezember 2012: T-EUR 8.895). Der Anstieg ist vor allem durch die Zunahme der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente sowie der sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte und Rechnungsabgrenzungsposten bedingt, die jeweils mit der Abwicklung des Verkaufs der Liegenschaft „Romeo & Julia“ in Zusammenhang stehen. So beliefen sich die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente per 30. Juni 2013 auf T-EUR 5.217 (31. Dezember 2012: T-EUR 2.753), während die sonstigen Vermögenswerte und Rechnungsabgrenzungsposten sich zu diesem Stichtag auf T-EUR 8.405 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 Halbjahres infolge des tatsächlichen wirtschaftlichen Abgangs der veräußerten Liegenschaft „Romeo & Julia“ nicht mehr vor.

2.7. Finanzlage

Das Eigenkapital des IFM-Konzerns erhöhte sich zum 30. Juni 2013 auf T-EUR 123.086 (31. Dezember 2012: T-EUR 122.142). Die Eigenkapitalquote, die zum Bilanzstichtag 2012 bei 33,3 % gelegen hatte, erhöhte sich zum Ende des Berichtszeitraumes infolge des leichten Eigenkapitalanstiegs bei gleichzeitiger deutlicher Verringerung der Bilanzsumme auf 42,8 %.

Das langfristige Fremdkapital erhöhte sich seit dem letzten Bilanzstichtag um 4,3 % und lag am 30. Juni 2013 bei T-EUR 120.905 (31. Dezember 2012: T-EUR 115.919). Die Erhöhung ist dadurch bedingt, dass die langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten aufgrund der Prolongation eines Darlehens zur Finanzierung des Projekts „Kureck“ in Wiesbaden von T-EUR 97.512 auf T-EUR 107.469 anstiegen.

Eine deutliche Verminderung ergab sich beim kurzfristigen Fremdkapital, das von T-EUR 128.461 auf T-EUR 43.804 zurückging. Hierfür war vor allem die Veräußerung der Liegenschaft „Romeo & Julia“ ausschlaggebend, die sich in einer Erhöhung der Steuerrückstellungen auf T-EUR 7.240 (31. Dezember 2012: T-EUR 278) sowie vor allem in der deutlichen Abnahme der kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten niederschlug. Letztere reduzierten sich während des ersten Halbjahres 2013 von T-EUR 116.227 auf T-EUR 28.080, insbesondere im Zusammenhang mit der Veräußerung der Liegenschaft „Romeo & Julia“ sowie infolge der Prolongation des Darlehens für das Projekt „Kureck“ in Wiesbaden.

Der Konzern-Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit betrug in den ersten sechs Monaten 2013 T-EUR -7.000 (Vorjahreszeitraum: T-EUR -3.225).

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit lag im Berichtszeitraum bei T-EUR 87.918 (Vorjahreszeitraum: T-EUR -997).

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit belief sich im ersten Halbjahr 2013 insgesamt auf T-EUR -78.454 (Vorjahreszeitraum: T-EUR 3.960).

3. Risikobericht

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

4. Besondere Ereignisse nach Abschluss des Berichtszeitraums

Der IFM-Konzern beabsichtigt, die Liegenschaft „Office Tower“ in Darmstadt zu veräußern. Die Veräußerung wird voraussichtlich im 3. oder 4. Quartal 2013 erfolgen. Da die Kriterien für IFRS 5 gemäß den Paragraphen 7 bis 8 erst nach dem Ende des Berichtszeitraumes erfüllt waren, unterbleibt im Zwischenabschluss zum 30. Juni 2013 der Ausweis als „Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte bzw. Abgangsgruppen“ im Sinne von IFRS 5. Bereits vorliegende Kaufpreisangebote wurden bei der Bewertung der Immobilie berücksichtigt.

Die Stadt Wiesbaden hat mit der am 15. August 2013 bekannt gegebenen Genehmigung der Änderung Nr. 19 des Flächennutzungsplans der Landeshauptstadt Wiesbaden (einschließlich der Ortsbezirke Amöneburg, Kastel und Kostheim) für den Planbereich „Kureck-Cansteinsberg“ im Ortsbezirk Nordost sowie mit dem gleichzeitigen Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans für den Planbereich „Kureck-Cansteinsberg“ im Ortsbezirk Nordost die Voraussetzungen geschaffen, dass IFM das Projekt Kureck mit einem veränderten Konzept realisieren und entsprechende Bauanträge stellen kann. Statt der Revitalisierung des ehemaligen R+V-Hochhauses ist nunmehr dessen Abriss und die Errichtung eines elfstöckigen Neubaus mit Wohn- und Gewerbeflächen geplant.

5. Ausblick

Die Ergebnisse des Konzerns der IFM Immobilien AG in den ersten sechs Monaten des Jahres 2013 lassen eine solide Geschäftsentwicklung ebenso wie Aufwendungen im Zusammenhang mit notwendigen Umstrukturierungsmaßnahmen innerhalb des Konzerns erkennen. Sie 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 im Jahresverlauf positive Impulse für die Ergebnisentwicklung, die sich jedoch erst zum Jahresende vollends abzeichnen und im Geschäftsjahr 2014 ergebniswirksam werden.

Der Fokus der Geschäftsaktivitäten wird in den kommenden Monaten neben den laufenden Projektentwicklungen, dem Bestandsmanagement sowie der Prüfung von Verkaufsmöglichkeiten für Liegenschaften aus dem eigenen Portfolio auf der Sondierung und Umsetzung von Möglichkeiten für neue Investitionen in Projektentwicklungen in Frankfurt am Main liegen. Nachdem nunmehr die entsprechenden bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen vorliegen, wird insbesondere die Realisierung des Projekts „Kureck“ in Wiesbaden einen Schwerpunkt der Aktivitäten von IFM in den kommenden Monaten bilden.

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, 22. August 2013

Der Vorstand



Konzern-
Zwischenabschluss
nach IFRS

Konzern-Zwischenabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Konzern-Zwischenbilanz der IFM Immobilien AG zum 30.06.2013

Aktiva	30.06.2013 T-EUR	31.12.2012 T-EUR
Langfristige Vermögenswerte		
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	260.420	256.100
Betriebs- und Geschäftsausstattung	422	466
Geschäfts- oder Firmenwert	389	389
Sonstige immaterielle Vermögenswerte	147	177
Geleistete Anzahlungen	2	27
Derivative Finanzinstrumente	124	0
Sonstige langfristige Vermögenswerte	3.553	2.636
Aktive latente Steuern	3.002	3.123
Langfristige Vermögenswerte, gesamt	268.059	262.918
Kurzfristige Vermögenswerte		
Forderungen aus Leistungen	2.337	2.056
Vorräte	52	75
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte und Rechnungsabgrenzungsposten	8.405	267
Steuerforderungen	219	214
Wertpapiere	3.506	3.530
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	5.217	2.753
Kurzfristige Vermögenswerte, gesamt	19.736	8.895
Zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen	0	94.709
Summe Aktiva	287.795	366.522

Konzern-Zwischenabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Konzern-Zwischenbilanz der IFM Immobilien AG zum 30.06.2013

	30.06.2013 T-EUR	31.12.2012 T-EUR
Passiva		
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	9.526	9.526
Kapitalrücklage	80.363	80.363
Sonstige Rücklagen	9.206	8.652
Gewinnrücklagen	23.618	23.234
Konzernaktionären zustehendes Eigenkapital	122.713	121.775
Minderheitenanteile	373	367
Eigenkapital, gesamt	123.086	122.142
Langfristiges Fremdkapital		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	107.469	97.512
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	1.327	1.364
Passive latente Steuern	12.109	17.043
Langfristiges Fremdkapital, gesamt	120.905	115.919
Kurzfristiges Fremdkapital		
Steuerrückstellungen	7.240	278
Sonstige Rückstellungen	4.642	3.990
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	28.080	116.227
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.486	2.889
Derivative Finanzinstrumente	419	1.256
Sonstige kurzfristige Verpflichtungen und Rechnungsabgrenzungsposten	937	3.821
Kurzfristiges Fremdkapital, gesamt	43.804	128.461
Summe Passiva	287.795	366.522

Konzern-Zwischenabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Konzern-Gesamtergebnisrechnung für die Zeit vom 01.01.2013 – 30.06.2013

	1. Halbjahr 2013 T-EUR	2. Quartal 2013 T-EUR	1. Halbjahr 2012 T-EUR	2. Quartal 2012 T-EUR
Gesamterträge vor EBIT	16.226	10.606	15.922	7.679
Gesamtaufwendungen vor EBIT	-11.173	-7.530	-8.115	-4.442
1. Mieterträge	6.352	3.037	7.564	3.795
2. Erträge aus der Weiterberechnung von Nebenkosten	2.004	966	2.055	996
3. Mietaufwendungen	-468	-234	-452	-241
4. Aufwendungen aus Nebenkosten	-2.692	-1.473	-2.839	-1.425
5. Sonstige immobilienbezogene Erträge	520	345	637	219
6. Sonstige immobilienbezogene Aufwendungen	-1.020	-559	-1.658	-1.218
Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung	4.696	2.082	5.307	2.126
7. Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	96.775	0	0	0
8. Buchwerte und Aufwendungen aus der Veräußerung von Immobilien	-97.174	-371	0	0
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	-399	-371	0	0
9. Erträge aus der Marktbewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	6.785	5.801	5.230	2.527
10. Aufwendungen aus der Marktbewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-3.200	-3.200	-4	0
Ergebnis aus der Marktbewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	3.585	2.601	5.226	2.527
11. Verwaltungsaufwand	-1.916	-967	-1.319	-669
12. Personalaufwand	-1.225	-615	-1.554	-779
13. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-108	-52	-148	-74
14. Sonstige betriebliche Erträge	565	457	436	142
15. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-145	-59	-141	-36
Sonstiges betriebliches Ergebnis	-2.829	-1.236	-2.726	-1.416
Ergebnis vor Finanzierungstätigkeit und Steuern (EBIT)	5.053	3.076	7.807	3.237
16. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	73	2	290	68
17. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-2.900	-1.306	-3.935	-1.732
18. Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten	35	10	175	14
Finanzergebnis	-2.792	-1.294	-3.470	-1.650

Konzern-Zwischenabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Konzern-Gesamtergebnisrechnung für die Zeit vom 01.01.2013 – 30.06.2013

	1. Halbjahr 2013 T-EUR	2. Quartal 2013 T-EUR	1. Halbjahr 2012 T-EUR	2. Quartal 2012 T-EUR
Ergebnis vor Steuern (EBT) – Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	2.261	1.782	4.337	1.587
19. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag (davon: latente Steuern)	-1.871 (5.048)	-1.601 (-1.704)	-1.494 (-1.438)	-570 (-563)
Konzerngewinn nach Steuern	390	181	2.843	1.017
davon entfallen auf die Minderheiten	6	9	8	-3
davon entfallen auf die Aktionäre der IFM AG	384	172	2.835	1.020
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)	0,04	0,02	0,30	0,11
Verwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)	0,04	0,02	0,29	0,10
Direkt im Eigenkapital erfasste Erträge und Aufwendungen				
20. Cash-Flow-Hedges im Eigenkapital erfasste Fair-Value-Änderungen	790	377	353	217
21. latente Steuern	-236	-113	-105	-65
Ergebnis direkt im Eigenkapital erfasster Erträge und Aufwendungen	554	264	248	152
Gesamtergebnis	944	445	3.091	1.169
davon entfallen auf die Minderheiten	6	9	8	-3
davon entfallen auf die Aktionäre der IFM AG	938	436	3.083	1.172

Konzern-Zwischenabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Konzern-Zwischen-Kapitalflussrechnung für die Zeit vom 01.01.2013 – 30.06.2013

Konzern-Kapitalflussrechnung	1. Halbjahr 2013 T-EUR	1. Halbjahr 2012 T-EUR
1. Konzernergebnis	390	2.843
2. + Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	108	148
3. +/- sonstige zahlungsunwirksame Erträge / Aufwendungen	-271	-4.107
4. +/- Gewinn/Verlust aus Verkäufen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und Gegenständen des Sachanlagevermögens	-2.064	0
5. - Zunahme / + Abnahme der Forderungen aus Leistungen, sonstiger kurz- und langfristiger Vermögenswerte sowie anderer Aktiva	-1.535	340
6. - Abnahme / + Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	-3.628	-2.449
7. = Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit (Summe aus 1 bis 6)	-7.000	-3.225
8. - Auszahlungen für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-1.033	-910
9. - Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-35	-96
10. + Einzahlungen aus Verkäufen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und Immobilien aus dem Sachanlagevermögen	88.986	0
11. + Einzahlungen aus den Abgängen des Sachanlagevermögens	0	9
12. = Cashflow aus der Investitionstätigkeit (Summe aus 8 bis 11)	87.918	-997
13. + Einzahlungen aus der Ausgabe von Aktien	0	988
14. + Einzahlungen aus der Aufnahme von Bankkrediten	36.281	5.926
15. - Auszahlungen aus der Tilgung von Bankkrediten und sonstigen Krediten	-114.598	-2.954
16. - Sonstige Auszahlungen aus der Finanzierungstätigkeit	-137	0
17. = Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit (Summe aus 13 bis 16)	-78.454	3.960
18. Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds (Summe aus Pos. 7, 12, 17)	2.464	-262
19. Sonstige Veränderungen des Finanzmittelfonds	0	84
20. + Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	2.753	1.990
21. = Finanzmittelfonds am Ende der Periode (Summe aus Pos. 17 bis 20)	5.217	1.812

Konzern-Zwischenabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Konzern-Zwischen-Eigenkapitalveränderungsrechnung für die Zeit vom 01.01.2013 – 30.06.2013

	Gezeichnetes Kapital T-EUR	Rücklagen		Gewinnrücklage/ Bilanzgewinn T-EUR
		Kapitalrücklage T-EUR	Sonstige Rücklagen T-EUR	
Stand 1. Januar 2012	9.365	79.536	7.977	18.590
Kapitalerhöhung durch Aktienoptionen	161	827	0	0
Gesamtergebnis	0	0	248	2.835
Stand 30. Juni 2012	9.526	80.363	8.225	21.425
Stand 1. Januar 2013	9.526	80.363	8.652	23.234
Gesamtergebnis	0	0	554	384
Stand 30. Juni 2013	9.526	80.363	9.206	23.618

Konzern-Zwischenabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Konzern-Zwischen-Eigenkapitalveränderungsrechnung für die Zeit vom 01.01.2013 – 30.06.2013

	Konzernaktionären zustehendes Eigenkapital T-EUR	Minderheiten- anteile T-EUR	Eigenkapital Gesamt T-EUR
Stand 1. Januar 2012	115.468	384	115.852
Kapitalerhöhung durch Aktienoptionen	988	0	988
Gesamtergebnis	3.083	8	3.091
Stand 30. Juni 2012	119.539	392	119.931
Stand 1. Januar 2013	121.775	367	122.142
Gesamtergebnis	938	6	944
Stand 30. Juni 2013	122.713	373	123.086



Verkürzter Anhang
zum Konzern-
Zwischenabschluss

A Allgemeine Angaben

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

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

B Zusammenfassung der wesentlichen Rechnungslegungsmethoden

Konzernrechnungslegungsmethoden

Aufstellungsgrundsätze

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

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

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

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

Verkürzter Anhang zum Konzern-Zwischenabschluss auf den 30. Juni 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 30. Juni 2013 weiterentwickelt oder gemäß IAS 40.36ff an aktuell vorliegende Marktwerte angepasst.

C Erläuterungen zum Konzern-Zwischenabschluss

1 Erläuterungen zur Konzern-Zwischenbilanz

1.1 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

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

Es handelt sich um folgende Objekte:

	Stand 01.01.2013 T-EUR	Zugänge/ Umbuchungen T-EUR	Änderungen der beizulegenden Zeitwerte T-EUR	Stand 30.06.2013 T-EUR
„Das Carré“, Heidelberg	31.500	0	0	31.500
„GutenbergPark“, Mainz	25.700	0	0	25.700
„Kureck“, Wiesbaden	38.000	474	246	38.720
„OfficeTower“, Darmstadt	13.000	0	-3.200	9.800
„Zeilgalerie“, Frankfurt	75.600	176	2.224	78.000
„Maxxon“, Eschborn	54.700	0	0	54.700
„Zimmer-/Mauerstraße“, Berlin	17.600	85	4.315	22.000
	256.100	735	3.585	260.420

Für das Objekt „Office Tower“, Darmstadt, erhielt die Gesellschaft im 2. Quartal verschiedene Kaufangebote. Entsprechend diesen aktuellen Marktwerten in Form von konkreten Kaufangeboten, die zum Stichtag vorlagen, wurde gemäß IAS 40.36ff der beizulegende Zeitwert niedriger angesetzt (siehe unter C.4. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag).

Für das Objekt „Zeilgalerie“, Frankfurt, erhöhte sich der beizulegende Zeitwert aufgrund der Entwicklung der Marktsituation von Einzelhandelsimmobilien in sehr guten Lagen in Frankfurt.

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

1.2 Latente Steuern

Die bilanzierten aktiven latenten Steuern gemäß IAS 12 entfallen in Höhe von T-EUR 8.172 (31.12.2012: T-EUR: 11.288) auf Verlustvorträge, von T-EUR 671 (31.12.2012: T-EUR 630) auf Immobilien, von T-EUR 125 (31.12.2012: T-EUR 375) auf derivative Finanzinstrumente und mit T-EUR 225 (31.12.2012: T-EUR 282) auf sonstige temporäre Unterschiede.

Die bilanzierten passiven latenten Steuern entfallen mit T-EUR 17.831 (31.12.2012: T-EUR 25.984) auf nach IAS 40 bilanzierte Immobilien und in Höhe von T-EUR 469 (31.12.2012: T-EUR 511) auf sonstige temporäre Unterschiede.

In Höhe von T-EUR 6.191 (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 7.788 Zahlungen aus dem Kaufpreis aus der Veräußerung der Immobilie „Romeo & Julia“ ausgewiesen, die nach den Regelungen des Verkaufsvertrages Zug um Zug beglichen werden.

1.4 Zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen

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

1.5 Eigenkapital

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

1.6 Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Die 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, „GutenbergPark“ in Mainz und im 2. Quartal für die Immobilie „Kureck“, Wiesbaden, vorgenommen.

1.7 Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen aus Miet-, Leasing-, Wartungs- und Instandhaltungsverträgen belaufen sich zum 30. Juni 2013 auf insgesamt T-EUR 6.100 (31. Dezember 2012: T-EUR 1.900); davon für ein Jahr T-EUR 1.573, für zwei bis fünf Jahre T-EUR 2.848 und für mehr als fünf Jahre T-EUR 1.679. Darin enthalten sind auch die Verpflichtungen aus Vertragsverhältnissen im Rahmen des Operating Leasing. Der Anstieg im Vergleich zum Vorjahr resultiert aus einem neu abgeschlossenen langfristigen Mietvertrag für Büroräume.

Das Bestellobligo aus laufenden Investitions- und Abnahmeverpflichtungen beträgt zum 30. Juni 2013 T-EUR 148 (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 im Wesentlichen Abgangswerte im Zusammenhang mit der Veräußerung der Immobilie „Romeo & Julia“ in Höhe von T-EUR 94.709 sowie Veräußerungskosten in Höhe von insgesamt T-EUR 2.094 enthalten. Im 2. Quartal sind nachträgliche Verkaufskosten in Höhe von T-EUR 371 für gestiegene Restausbaukosten entstanden.

2.4 Ergebnis aus der Marktbewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Übereinstimmung mit IAS 40 zum beizulegenden Zeitwert ergibt sich für das erste Halbjahr 2013 ein Ertrag in Höhe von T-EUR 6.785 (1. Hj 2012: T-EUR 5.230), der im Wesentlichen aus den Projekten „Zeilgalerie“ und „Zimmer-/Mauerstraße“ generiert wurde. Der Marktwert für das Objekt „Office Tower“, Darmstadt, hat sich um T-EUR 3.200 verringert (siehe unter C. 4. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag).

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

2.5 Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Durch die Veräußerung der Immobilie „Romeo & Julia“ entstand ein steuerpflichtiger Veräußerungsgewinn, der im Wesentlichen zu einer Ertragssteuerbelastung von T-EUR 6.919 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.

2.6 Ergebnis je Aktie

	1. Halbjahr 2013	2. Quartal 2013	1. Halbjahr 2012	2. Quartal 2012
Konzernergebnis nach Minderheitenanteilen (T-EUR)	384	172	2.835	1.020
Durchschnittliche Stückzahl der Aktien für das unverwässerte Ergebnis	9.525.999	9.525.999	9.525.999	9.525.999
Durchschnittliche Stückzahl der Aktien für das verwässerte Ergebnis	9.525.999	9.525.999	9.640.888	9.716.077
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (EUR)	0,04	0,02	0,30	0,11
Verwässertes Ergebnis je Aktie (EUR)	0,04	0,02	0,29	0,10

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

3 Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung

Im Cashflow aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit sind enthalten:

	1.Halbjahr 2013 T-EUR	1.Halbjahr 2012 T-EUR
Erhaltene Zinszahlungen	9	34
Geleistete Zinszahlungen	-2.619	-3.405
Geleistete (-), erstattete (+) Ertragsteuerzahlungen	2	-1.255

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 88.986 dargestellt. Die Verwendung der Zuflüsse zeigt sich in der Entwicklung des Cashflows aus der Finanzierungstätigkeit. Hier wurden netto T-EUR 78.317 Bankverbindlichkeiten getilgt. In Höhe von 35,8 Mio. EUR wurden Bankdarlehen umfinanziert.

4 Besondere Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Der Konzern beabsichtigt, die Immobilie „Office Tower“, Darmstadt, zu veräußern. Da die Kriterien für IFRS 5 gemäß den Paragraphen 7 bis 8 erst nach dem Bilanzstichtag (30.6.2013) erfüllt waren, unterbleibt im Zwischenabschluss zum 30. Juni 2013 der Ausweis als „Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte bzw. Abgangsgruppen“ im Sinne von IFRS 5. Eine Veräußerung des „Office Tower“ wird voraussichtlich im 3. oder 4. Quartal 2013 erfolgen. Bereits vorliegende Kaufpreisangebote wurden bei der Bewertung der Immobilie berücksichtigt.

5 Segmentberichterstattung

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

6 Aufsichtsrat und Vorstand

Aufsichtsrat

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

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

Vorstand

Der Vorstand der IFM AG besteht zum 30. Juni 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), (IHK) Frankfurt am Main
- ▶ Frau Jekaterina Schörling (CFO), Bilanzbuchhalterin National / International, Frankfurt am Main, bestellt zum 1. Mai 2013
- ▶ Herr Thomas Schulze Wischeler (CIO), Diplom-Ingenieur, Immobilienökonom (IREBS), Frankfurt am Main, bestellt zum 1. Mai 2013

7 Transaktionen mit nahe stehenden Personen und Unternehmen

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

8 Deutscher Corporate Governance Kodex

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

Heidelberg, den 22. August 2013

Der Vorstand

Volker de Boer

Thomas Schulze Wischeler

Jekaterina Schörling

Tobias Sauerbier

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, 22. August 2013

Der Vorstand

Volker de Boer

Jekaterina Schörling

Thomas Schulze Wischeler

Tobias Sauerbier



IFM IMMOBILIEN AG

Anlage zum Konzern-
Zwischenabschluss

Anlage 1 zum Konzern-Zwischenabschluss der IFM Immobilien AG

Entwicklung des Konzernanlagevermögens zum 30.06.2013

	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	735	0	
II. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.273	35	17	0	1.291
III. Geschäfts- oder Firmenwert	389	0	0	0	389
IV. Sonstige immaterielle Vermögenswerte	580	0	0	0	580
V. Geleistete Anzahlungen	27	2	27	0	2
	226.795	772	44	0	227.523

Entwicklung des Konzernanlagevermögens zum 30.06.2012

	Anschaffungs- / Herstellungskosten				Stand 30.06.2012 T-EUR
	Stand 01.01.2012 T-EUR	Zugänge T-EUR	Abgänge T-EUR	Umbuchungen T-EUR	
	I. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	287.677	714	0	
II. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.370	84	21	0	1.433
III. Geschäfts- oder Firmenwert	389	0	0	0	389
IV. Sonstige immaterielle Vermögenswerte	592	0	0	0	592
V. Geleistete Anzahlungen	37	12	22	0	27
	290.065	810	43	0	290.832

Anlage 1 zum Konzern-Zwischenabschluss der IFM Immobilien AG

Entwicklung des Konzernanlagevermögens zum 30.06.2013

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	6.785	3.200	35.159	260.420	256.100
807	77	15	869	0	0	0	0	422	466
0	0	0	0	0	0	0	0	389	389
403	31	0	434	0	0	0	0	146	177
0	0	0	0	0	0	0	0	2	27
1.210	108	15	1.303	31.574	6.785	3.200	35.159	261.379	257.159

Entwicklung des Konzernanlagevermögens zum 30.06.2012

Abschreibungen				Änderungen der beizulegenden Zeitwerte IAS 40				Buchwerte	
Stand 01.01.2012 T-EUR	Zugänge (planmäßig) T-EUR	Abgänge T-EUR	Stand 30.06.2012 T-EUR	Stand 01.01.2012 T-EUR	Zugänge T-EUR	Abgänge T-EUR	Stand 30.06.2012 T-EUR	Stand 30.06.2012 T-EUR	Stand 31.12.2011 T-EUR
0	0	0	0	51.123	5.230	-4	56.349	344.740	338.800
732	100	12	820	0	0	0	0	613	638
0	0	0	0	0	0	0	0	389	389
286	48		334	0	0	0	0	258	306
0	0	0	0	0	0	0	0	27	37
1.018	148	12	1.154	51.123	5.230	-4	56.349	346.027	340.170

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



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

welcome@ifm.ag
www.ifm.ag

Finanzkalender

Deutsches Eigenkapitalforum
Veröffentlichung Q3-Bericht 2013

11.-13. November 2013
21. November 2013