

IFM IMMOBILIEN AG

Halbjahresbericht 2006

(1. Januar 2006 - 30. Juni 2006)



IFM IMMOBILIEN AG . . . success in real estate



Inhalt

3 Vorwort des Vorstandes

4 Die IFM Immobilien AG

- 4 Geschäftsmodell
- 4 Geschäftsentwicklung

5 Nach dem Bilanzstichtag / Ausblick

- 5 Kaufpreiszahlung "Romeo & Julia"
- Weitere Immobilienprojekte

6 Investor Relations / Die IFM-Aktie

- 6 Investor Relations
- 6 Die IFM-Aktie

7 Halbjahresabschluss

- 7 Bilanz (1. Januar - 30. Juni 2006)
- 8 Gewinn- und Verlustrechnung (1. Januar - 30. Juni 2006)
- 9 Kapitalflussrechnung (1. Januar - 30. Juni 2006)
- 10 Eigenkapitalveränderungsrechnung (1. Januar - 30. Juni 2006)

11 Erläuterungen zum Halbjahresabschluss

12 Rechnungslegungsgrundsätze

13 Rechtlicher Hinweis

14 Finanzkalender / Impressum / Kontakt



Vorwort des Vorstandes

Werte Aktionäre,
sehr geehrte Damen und Herren,

wir freuen uns, Ihnen den Bericht über das erste Halbjahr des Geschäftsjahres 2006 präsentieren zu können. Als noch junges börsennotiertes Unternehmen liegt uns das Interesse unserer Investoren sehr am Herzen. Daher legen wir großen Wert auf Transparenz sowie auf eine offene und ehrliche Kommunikation. Die nachhaltig positive Entwicklung der IFM Immobilien AG steht im Mittelpunkt der täglichen Arbeit. Um Ihnen neben den reinen Finanzzahlen einen Einblick in die Geschäftstätigkeit der IFM Immobilien AG zu geben, stellen wir im vorliegenden Halbjahresbericht das Erreichte der vergangenen sechs Monate dar und geben Ihnen einen Ausblick auf unsere zukünftige Strategie.

Die IFM Immobilien AG wurde im Oktober vergangenen Jahres gegründet. Durch eine Kapitalerhöhung im Frühjahr 2006 und die im Mai erfolgte Einbeziehung unserer Aktien in den Entry Standard des Open Market der Frankfurter Wertpapierbörse generierte die IFM Immobilien AG einen Mittelzufluss von 80,3 Millionen Euro. Mit einem Teil des Emissionserlöses wurden Darlehen unserer Bestandsliegenschaften zurückgeführt. Circa 15 Millionen Euro sind vorgesehen als Eigenmitteleinsatz zum Erwerb unserer neuen Liegenschaft „Romeo & Julia“.

Die IFM Immobilien AG ist durch die Kapitalerhöhung und die Notierungsaufnahme der Aktien finanziell komfortabel ausgestattet. Diese noch zur Verfügung stehenden Mittel beabsichtigen wir in weitere Immobilienobjekte zu investieren, die unseren Ansprüchen an eine langfristig optimale Rendite gerecht werden.

Unsere kontinuierlichen Marktbeobachtungen im Immobiliensektor und die langjährige Erfahrung, welche die Mitarbeiter und das Management der IFM Immobilien AG mitbringen, lassen uns optimistisch in die Zukunft sehen. Bereits heute haben wir eine Vielzahl von Erfolg versprechenden Objekten identifiziert, die sich mit unseren geschäftlichen Interessen vereinbaren lassen.

Wir bedanken uns bei unseren Investoren, die uns durch ihr Vertrauen und ihr finanzielles Engagement die erfolgreiche Positionierung der IFM Immobilien AG am Markt ermöglicht haben.

Georg Glatzel
Vorsitzender des Vorstandes

Bernd Michael Weber
Mitglied des Vorstandes (Finanzen)

Geschäftsmodell

Die IFM Immobilien AG ist eine Gesellschaft, die sich auf die Entwicklung und Revitalisierung von Gewerbeimmobilien mit hohem Wertsteigerungspotenzial spezialisiert hat. Im Fokus dieser Spezialisierung steht die Steigerung des Wertes einer Immobilie durch neue Gestaltungs- und Nutzungskonzepte.

Durch diese Strategie wollen wir das „innere“ Potenzial der Immobilie heben, um dadurch attraktive Renditen am Markt zu erzielen.

Das Immobilienportfolio der IFM Immobilien AG setzt sich derzeit aus drei erstklassigen Objekten in sehr guten Stadtlagen zusammen.

Zwei dieser Immobilien befinden sich in Frankfurt am Main, die dritte in Heidelberg.

Damit betreut die Gesellschaft Objekte mit einem Gesamtverkehrswert von über 80 Millionen Euro, ohne Berücksichtigung des kürzlich erworbenen Objektes „Romeo & Julia“.

Ziel der Gesellschaft ist es, weitere attraktive Objekte mit Wertsteigerungspotenzial in wachstumsstarken Regionen zu erwerben.

Geschäftsentwicklung in der Berichtsperiode

Kapitalerhöhung Frühjahr / Notierungsaufnahme im Entry Standard am 19. Mai 2006

Die IFM Immobilien AG wurde im Oktober 2005 gegründet. Zur Umsetzung des operativen Geschäftes wurde eine Kapitalerhöhung von 1.200.000 Aktien um 7.300.000 Aktien auf 8.500.000 Aktien beschlossen und zu einem Preis von 11,-- Euro je Aktie mit anschließender Notierungsaufnahme im Entry Standard des Open Market der Frankfurter Wertpapierbörse durchgeführt. Der Bruttoemissionserlös belief sich auf 80,3 Millionen Euro. Der strategische Unternehmensaufbau von und die Investition in entwicklungs- und revitalisierungsfähigen Immobilien konnte nun aufgenommen werden.

Büroeröffnung in Frankfurt am Main

Zusätzlich zum Firmensitz der IFM Immobilien AG in Heidelberg haben wir im Juni 2006 ein Büro in Frankfurt eröffnet. Dieses Büro dient als Basis für den weiteren Ausbau unserer Aktivitäten im Rhein-Main-Gebiet. Somit vertieft das Büro „vor Ort“ zum einen den Kontakt zu regionalen Kunden, zum anderen werden vom Frankfurter Büro auch die Marketing- und Vertriebsaktivitäten der beiden Immobilienobjekte in Frankfurt koordiniert und forciert.

Kaufpreiszahlung Romeo & Julia

Im September 2006 wurde für die Liegenschaft "Romeo & Julia" in Frankfurt am Main (Westend), welche zu einem Premium-Bürogebäude entwickelt werden soll, eine Kaufpreissumme in Höhe von 25 Millionen Euro gezahlt. Das Gesamtinvestitionsvolumen für das Objekt beträgt voraussichtlich netto 66 Millionen Euro zuzüglich Mehrwertsteuer (inkl. Kaufpreis, Entkernung und Revitalisierung).

Zum Ende des Jahres soll der Rückbau mit Entkernung und Revitalisierung des gesamten Gebäudekomplexes erfolgen. Die Revitalisierung wird voraussichtlich 18 Monate dauern. Während der Bauphase startet die Vermarktung der Büroflächen, so dass unmittelbar nach Fertigstellung -voraussichtlich Mitte 2008- mit dem Einzug der ersten Mieter gerechnet werden kann.

Das Gebäude verfügt über eine Bestandsfläche von 14.500 m² und ist auf Grund der hohen Anzahl von Stellplätzen (180 Stellplätze) sehr attraktiv. Denn: Im Rahmen der „autofreien“ Stadtplanung in Frankfurt werden Bürogebäude der Größe des „Romeo & Julia“-Komplexes künftig nur mit einer deutlich geringeren Anzahl zugehöriger Stellplätze genehmigt.

Der Gebäudekomplex "Romeo & Julia" verfügt über eine sehr gute Ausgangssituation, um sich ähnlich positiv zu entwickeln wie die bereits bestehenden Objekte. So entwickelt sich beispielsweise die Vermietung des ebenfalls im Frankfurter Westend liegenden Objekts "Westend First" derzeit deutlich über Plan.

Dies zeigt, dass die IFM Immobilien AG als Bestandsentwickler über das notwendige Know-how verfügt, um ihre wirtschaftlichen Ziele für die Aktionäre umzusetzen.

Weitere Immobilienobjekte

Die zukünftige Entwicklung der IFM Immobilien AG geht vor allem mit einem kontinuierlichen Ausbau des Immobilienbestandes einher. Daher hat derzeit die Beobachtung des Marktes zu Identifikation entsprechender Gebäude oberste Priorität. Der Selektionsprozess ist bereits fortgeschritten und wir erwarten, dass wir unser Wachstum durch den Erwerb von Gebäudekomplexen mit Entwicklungspotenzial auch nachhaltig sichern können.

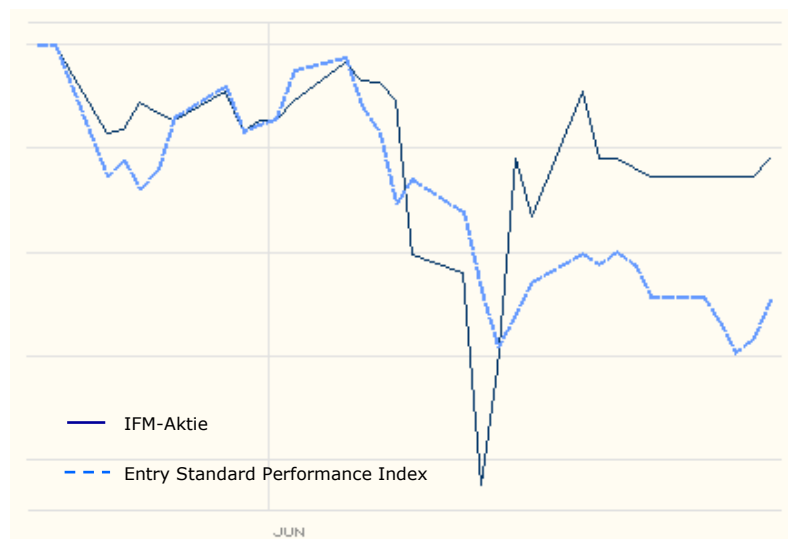
Investor Relations

Der kontinuierliche Kontakt mit unseren Aktionären sowie der Aufbau langfristigen Vertrauens stehen im Mittelpunkt unserer Investor Relations-Aktivitäten. Wir informieren unsere Aktionäre durch Pressemitteilungen und Pflichtpublikationen, wie den vorliegenden Halbjahresbericht. Unser Ziel ist es, die Kommunikation mit unseren Aktionären weiter zu intensivieren.

Die IFM-Aktie

Die Aktie unserer Gesellschaft ist seit dem 19. Mai in den Entry Standard des Open Market der Frankfurter Wertpapierbörse einbezogen. Die IFM-Aktie konnte sich in den Wochen bis zum Ende der Berichtsperiode (30. Juni 2006) zwar dem allgemeinen Markttrend nicht entziehen und fiel von 10,79 Euro (19. Mai 2006) um 5,47 Prozent auf 10,20 Euro. Der Tiefstkurs der IFM-Aktie belief sich am 13. Juni 2006 auf 8,50 Euro. Damit hat die Aktie besser abgeschnitten als der Entry Standard Performance Index. Dieser verlor mit 12,33 Prozent im gleichen Zeitraum mehr als das Doppelte. Der Index fiel von 1458,27 Punkten auf 1278,45 Punkte.

Aktienchart der IFM Immobilien AG seit Notierungsaufnahme*



*Xetra, letzter Preis

Halbjahresabschluss

Bilanz der IFM Immobilien AG (1. Januar - 30. Juni 2006)		AKTIVA	
in EUR		30.06.06	31.12.05
Langfristiges Vermögen			
Immaterielle Vermögenswerte		10.020,79	0,00
Sachanlagen		114.071,92	0,00
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien		30.000.000,00	0,00
Latente Steuerforderungen		3.043.506,88	0,00
Summe		33.167.599,59	0,00
Kurzfristiges Vermögen			
Zur Veräußerung bestimmte Immobilien		50.995.100,57	0,00
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		617.783,18	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände u. Rechnungsabgrenzungsposten		1.097.344,24	0,00
Liquide Mittel		62.427.750,18	50.000,00
Summe		115.137.978,17	50.000,00
Summe der AKTIVA		148.305.577,76	50.000,00
		PASSIVA	
in EUR		30.06.06	31.12.05
Eigenkapital			
Eingezahltes Kapital und Rücklagen		85.637.911,62	46.000,00
Minderheitenanteile		512.911,17	0,00
Summe		86.150.822,79	46.000,00
Langfristiges Fremdkapital			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		54.568.210,99	0,00
Latente Steuerverbindlichkeiten		5.680.677,02	0,00
Summe		60.248.888,01	0,00
Kurzfristiges Fremdkapital			
Sonstige Rückstellungen		145.241,13	4.000,00
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		602.736,16	
Verbindlichkeiten aus Lieferung u. Leistungen		603.268,92	
Sonstige Verbindlichkeiten		554.620,75	
Summe		1.905.866,96	4.000,00
Summe der PASSIVA		148.305.577,76	50.000,00

Halbjahresabschluss

GuV der IFM Immobilien AG (1. Januar - 30. Juni 2006)

in EUR	30.06.06
1. Umsatzerlöse	1.465.726,82
2. Bestandsveränderungen	2.986.346,00
3. Sonstige betriebliche Erträge	26.224,27
4. Materialaufwand	-3.002.837,56
5. Personalaufwand	-152.828,56
6. Abschreibungen	-8.372,06
7. Sonstige betrieblichen Aufwendungen	-618.540,86
Betriebsergebnis	695.718,05
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	153.178,47
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-1.199.040,30
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	119.026,24
11. Konzernfehlbetrag	-231.117,54
12. Anteil Minderheitsgesellschafter am Konzernfehlbetrag	2.538,77
13. Konzernfehlbetrag ohne Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	-228.578,77

Auf die Darstellung von Vergleichswerten wird verzichtet, da die IFM Immobilien AG Ende 2005 gegründet wurde und die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft erst Anfang 2006 aufgenommen wurde.

Halbjahresabschluss

Kapitalflussrechnung der IFM Immobilien AG (1. Januar - 30. Juni 2006)

in TEUR	30.06.06
1. Konzernjahresfehlbetrag	-231
2. Abschreibungen auf Vermögenswerte des Anlagevermögens	8
3. Abnahme der Rückstellungen	-270
4. Zunahme (+Abnahme) der Forderungen und des sonstigen kurzfristigen Vermögens	-3.202
5. Abnahme (+Zunahme) des sonstigen Fremdkapitals	-823
6. Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	-116
7. Cash-Flow aus der betrieblichen Tätigkeit	-4.634
8. Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände	-105
9. Nettozugang an Finanzmitteln aus dem Erwerb von konsolidierten Unternehmen*	1.618
10. Cash-flow aus der Investitionstätigkeit	1.513
11. Einzahlungen aus der Ausgabe von Anteilen	80.300
12. Auszahlungen zur Beschaffung von Eigenkapital	-6.292
13. Auszahlungen aus der Tilgung von Krediten	-8.509
14. Cash-flow aus der Finanzierungstätigkeit	65.499
15. Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	62.378
16. Finanzmittelbestand am Anfang der Periode (1. Januar 2006)	50
17. Finanzmittelbestand am Ende der Periode (30. Juni 2006)	62.428
gezahlte Zinsen	1.352
gezahlte Steuern	0
* Erworbene Finanzmittel	1.646
Kaufpreiszahlungen für den Erwerb von konsolidierten Unternehmen	-28
Nettozugang an Finanzmitteln aus dem Erwerb von konsolidierten Unternehmen	1.618

Halbjahresabschluss

Eigenkapitalveränderungsrechnung der IFM Immobilien AG (1. Januar - 30. Juni 2006)

	Gezeichnetes Kapital	Kapital- Rücklage	Rücklage Neubewertung	Verlust- vortrag	Konzern- fehlbetrag	Summe Eigen- kapitalgeber	Minder- heiten	Eigenkapital gesamt
in TEUR								
Stand 1. Januar 2006	50			-4		46		46
Kapitalerhöhung gegen Sacheinlage	1.150					1.150		1.150
Kapitalerhöhung gegen Bareinlage	7.300	73.000				80.300		80.300
Neubewertung aus Erstkonsolidierung			8.247			8.247	515	8.762
Aufwendungen Eigenkapitalbeschaffung		-3.876				-3.876		-3.876
Konzernfehlbetrag					-229	-229	-2	-231
Stand 30. Juni 2006	8.500	69.124	8.247	-4	-229	85.638	513	86.151

Langfristiges Vermögen

Die immateriellen Vermögenswerte und Sachanlagen sind zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Ansatz und Bewertung der „als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien“ erfolgt nach dem Modell des beizulegenden Zeitwertes. Die Ermittlung des Zeitwertes erfolgt durch ein Sachverständigengutachten im Auftrag der Gesellschaft.

Die latenten Steuerforderungen resultieren aus steuerlichen Verlustvorträgen zum 30.06.2006, die im Wesentlichen auf die Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Börsengang der IFM Immobilien AG zurückgehen.

Kurzfristiges Vermögen

Die Bewertung der zur Veräußerung bestimmten Immobilien erfolgt grundsätzlich zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten. Das Grundstück der IFM Property Project Frankfurt GmbH wurde im Rahmen der Konsolidierung zum 28.02.2006 zum Zeitwert angesetzt auf der Grundlage eines Sachverständigengutachtens, welches von der Gesellschaft in Auftrag gegeben wurde

Die liquiden Mittel resultieren aus dem Börsengang der IFM Immobilien AG im Mai 2006.

Eigenkapital

Zur Entwicklung des Konzerneigenkapitals vgl. die „Eigenkapital – Veränderungsrechnung“ für den Zeitraum 01.01.-30.06.2006. Durch die Kapitalerhöhung gegen Sacheinlage im Februar wurden die Beteiligungen an der GP Properties GmbH und IFM Property Project Frankfurt GmbH erworben. Die Eigenkapitalposition „Aufwendungen für die Eigenkapitalbeschaffung“ resultiert aus der Einstellung der Aufwendungen des Börsengangs abzüglich der damit verbundenen latenten Steuererträgen.

Langfristige Verbindlichkeiten

Die latenten Steuerverbindlichkeiten sind im Wesentlichen eine Folge der Neubewertung der Grundstücke mit ihrem Zeitwert zum Stichtag der Erstkonsolidierung.

Erläuterungen zu Konzern, Gewinn- und Verlustrechnung

Die Zahlen der Konzern- sowie der Gewinn- und Verlustrechnung beinhalten die Aufwendungen und Erträge der konsolidierten Tochterunternehmen nur insoweit, als sie auf den Zeitraum nach dem Konsolidierungsstichtag entfallen. Den Umsatzerlösen liegen ausschließlich Einnahmen aus Vermietungen zugrunde. Der Materialaufwand beinhaltet sämtliche Aufwendungen, die im Zusammenhang mit der Herstellung, der Vermietung und der Verwaltung der Grundstücke entstehen. Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag betreffen ausschließlich latente Steuererträge und Steueraufwendungen.

Grundlagen

Die vorstehenden Angaben der konsolidierten Bilanz, der Gewinn- und Verlustrechnung, der Eigenkapitalveränderungsrechnung und der Kapitalflussrechnung wurden auf der Grundlage der International Financial Reporting Standards (IFRS) aufgestellt.

Der Zwischenabschluss wurde keiner prüferischen Durchsicht unterzogen.

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

Die Vergleichswerte zum Bilanzstichtag 31.12.2005 enthalten lediglich die Zahlen der IFM Immobilien AG, die jedoch zu diesem Zeitpunkt ihre Geschäftsaktivitäten noch nicht aufgenommen hatte. Auf die Angabe von Vergleichszahlen für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde aus gleichem Grund verzichtet.

Konsolidierung

Bei dem vorliegenden Konzernzwischenabschluss handelt es sich um eine Erstkonsolidierung. Der Konsolidierungskreis umfasst, neben der IFM Immobilien AG, folgende Tochtergesellschaften:

IFM Property Project Ulmenstraße GmbH	Beteiligungsquote:	100,0%
GP Properties GmbH	Beteiligungsquote:	94,8%
IFM Property Project Frankfurt GmbH	Beteiligungsquote:	94,8%

Die Erstkonsolidierung der Tochtergesellschaften erfolgte nach dem Erwerb der Anteile zum 28.02.2006 (= Konsolidierungsstichtag).



Rechtlicher Hinweis

Rechtlicher Hinweis

Dieser Bericht enthält zukunftsbezogene Aussagen, die die gegenwärtigen Einschätzungen und Erwartungen des Managements der IFM Immobilien AG hinsichtlich zukünftiger Ereignisse widerspiegeln. Jede Aussage in diesem Bericht, die Absichten, Annahmen, Erwartungen oder Vorhersagen sowie die zu Grunde liegenden Annahmen der Gesellschaft wiedergibt oder hierauf aufbaut, ist eine solche zukunftsbezogene Aussage. Diese Aussagen beruhen auf Planungen, Schätzungen und Prognosen, die der IFM Immobilien AG derzeit zur Verfügung stehen. Sie beziehen sich deshalb nur auf den Tag, an dem sie gemacht werden.

Zukunftsbezogene Aussagen sind naturgemäß Risiken und Unsicherheitsfaktoren unterworfen, die dazu führen können, dass die tatsächliche Entwicklung möglicherweise auch erheblich und nachteilig von den genannten zukunftsbezogenen Aussagen oder der darin implizit zum Ausdruck gebrachten Ergebnisse abweicht. Die IFM Immobilien AG übernimmt keine Verpflichtung und beabsichtigt nicht, solche Aussagen angesichts neuer Informationen oder zukünftiger Ereignisse zu aktualisieren.

Finanzkalender

voraussichtlich Mai 2007

Ordentliche Hauptversammlung

Impressum

Herausgeber

IFM Immobilien AG
Karl-Ludwig-Straße 2
69117 Heidelberg

Registergericht: Mannheim
HRB: 700 273

Vorstand

Georg Glatzel, Bernd Michael Weber

Kontakt

IFM Immobilien AG
Karl-Ludwig-Straße 2
69117 Heidelberg

Ulmenstraße 23-25
60325 Frankfurt

Tel: +49-(0) 62 21 / 43 40 98-0
Fax: +49-(0) 62 21 / 43 40 666

Tel: +49-(0) 69 / 70 40 38 60
Fax: +49-(0) 69 / 70 40 38 625

info@ifm.ag
www.ifm.ag