

Zwischenbericht 2008

Q3

■ Kennzahlen IFM-Konzern (IFRS)

Erfolgskennzahlen

in Mio. Euro	1. - 3. Quartal 2008	1. - 3. Quartal 2007
Umsatz	10,60	6,20
Ergebnis aus der Marktbewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	4,00	2,40
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	2,00	2,40
Ergebnis nach Steuern und Minderheiten	1,00	3,60
Ergebnis je Aktie (unverwässert, in Euro)	0,11	0,42

Bilanzkennzahlen

in Mio. Euro	30. September 2008	31. Dezember 2007
Bilanzsumme	339,4	260,7
Langfristige Vermögenswerte	315,7	233,6
- davon: als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	207,8	138,8
- davon: in der Entwicklung befindliche Immobilien	87,7	80,6
Eigenkapital	105,0	94,2
- davon: Gezeichnetes Kapital	9,4	8,5
Eigenkapitalquote (in %)	31	36
Fremdkapital	234,3	166,5
-davon Finanzverbindlichkeiten	217,3	155,0

	Vorwort des Vorstandsvorsitzenden	Seite 3
1.	Zusammenfassung	Seite 4
2.	Bericht zur Lage des Konzerns	Seite 4
2.1.	Der IFM-Konzern im Überblick	Seite 4
2.2.	Konjunkturelle Rahmenbedingungen	Seite 5
2.3.	Marktentwicklung Gewerbeimmobilien	Seite 5
2.4.	Wesentliche Ereignisse während des Berichtszeitraums	Seite 6
2.5.	Umsatz- und Ergebnisentwicklung	Seite 6
2.6.	Vermögenslage	Seite 8
2.7.	Finanzlage	Seite 8
3.	Risikobericht	Seite 9
4.	Ereignisse nach Abschluss des Berichtszeitraums	Seite 9
5.	Ausblick	Seite 10
6.	Konzern-Zwischenabschluss nach IFRS	Seite 11
	Konzern-Zwischenbilanz	Seite 12
	Konzern-Zwischen-Gewinn- und Verlustrechnung	Seite 14
	Konzern-Zwischen-Kapitalflussrechnung	Seite 15
	Konzern-Zwischen-Eigenkapitalveränderungsrechnung	Seite 16
	Verkürzter Anhang zum Zwischen-Konzernabschluss	Seite 18
	Anlage zum Zwischen-Konzernabschluss	Seite 28
	Disclaimer	Seite 31
	Impressum	Seite 32
	Finanzkalender	Seite 33

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

die IFM Immobilien AG hat im dritten Quartal 2008 bewiesen, dass sie in dem schwierigen konjunkturellen Umfeld bestehen kann. Zwar hat sich die Finanzkrise weiter verschärft, doch das IFM-Geschäftsmodell ist auch in dem derzeit anspruchsvollen Marktumfeld erfolgreich. Denn wir konzentrieren uns auf sorgfältig ausgewählte Liegenschaften mit großem Entwicklungspotenzial in Toplagen und generieren durch aktive Arbeit an diesen Immobilien eine positive Wertschöpfung. Wir verfügen über das notwendige Know-how und langjährige Erfahrung, um diese Geschäftsstrategie erfolgreich umsetzen zu können.

Der Erwerb der „Zeilgalerie“ in Frankfurt am Main zeigt die Vorteile dieses Geschäftsmodells: Trotz der schwierigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen ist es uns gelungen, das bekannte Shoppingcenter inmitten einer der meistfrequentierten Einkaufsmeilen Deutschlands zu akquirieren. Dabei ist die Transaktion konservativ und langfristig durchfinanziert. Die Immobilie überzeugt durch eine hervorragende Lage, eine hohe Passantenfrequenz und ist derzeit zu ca. 90 Prozent vermietet. In den kommenden zwei Jahren werden wir die „Zeilgalerie“ einer umfassenden Restrukturierung unterziehen und ihr anhand eines professionellen Brandings ein neues Image verleihen. Die Transaktion bestätigt das Vertrauen sowie die gute Reputation, die die IFM aufgrund ihrer Arbeit bei Investoren sowie bei den finanzierenden Banken besitzt, ebenso wie unser Know-how bei der Selektion ausgezeichneter Immobilien. Dies sind im gegenwärtigen Umfeld klare Wettbewerbsvorteile.

Aufgrund unserer soliden Finanzierungsbasis stehen in den nächsten zwölf Monaten keine nennenswerten Refinanzierungen an. Mit dieser konservativen Investmentsstruktur ergeben sich keine unmittelbaren Auswirkungen durch das angespannte Finanzmarktumfeld.

Wir verfolgen die Strategie, ein hochwertiges Immobilienportfolio aufzubauen und langfristig in unserem Bestand zu halten. Dabei sind die bestehenden Projektentwicklungen so strukturiert, dass sie unsere anspruchsvollen Kriterien erfüllen. Darüber hinaus beschäftigen wir uns mit dem Verkauf von Immobilien, bei denen wir den positiven Wertschöpfungsprozess abgeschlossen haben. Unser Geschäftsmodell ist jedoch so strukturiert, dass wir durch die Arbeit mit den Immobilien in unserem Bestandsportfolio und somit ohne die Veräußerung von Liegenschaften optimale Erlöse realisieren können. Das versetzt uns in die ideale Lage, dass wir auf den richtigen Zeitpunkt für einen Exit warten können. Das heißt: Wir werden keinen Exit „um jeden Preis“ herbeiführen.

IFM konzentriert sich weiter auf die Arbeit mit den Immobilien in ihrem Bestandsportfolio: Die Baumaßnahmen bei den Bürotürmen „Romeo und Julia“ im Frankfurter Westend befinden sich im Kosten- und auch im Terminplan. Wir sind nun in die aktive Vermietungsphase eingetreten: Ein erster Mietvertrag konnte vor kurzem unterschrieben werden. Auch bei unserem Gewerbepark „Maxxon“ in Eschborn gehen die Redevelopment-Maßnahmen zügig voran. Dort haben wir uns entschlossen, die ursprünglich geplanten zwei Bauabschnitte – auch unter Inkaufnahme kurzfristig reduzierter Mieterlöse – zusammenzuführen. Der Abschluss der Baumaßnahmen und die Positionierung am Markt können somit ein Jahr eher als bisher geplant herbeigeführt werden. In dieser zeitlichen Komponente sehen wir einen entscheidenden Wettbewerbsvorteil auf dem Markt in Eschborn. Ebenso macht die Entwicklung des Masterplans für die Gesamtprojektmaßnahmen in Wiesbaden zügige Fortschritte.

Das Fundament der IFM Immobilien AG ist stabil. Auf dieser Basis werden wir unsere Geschäftsstrategie konsequent weiterverfolgen und schauen somit optimistisch auf das Gesamtjahr 2008.

Heidelberg, im November 2008

Georg Glatzel
Vorstandsvorsitzender

1. Zusammenfassung

- IFM Immobilien-Konzern setzt positive Entwicklung trotz schwierigem konjunkturellem Umfeld fort
- Konzernumsatz nach neun Monaten um 71 % auf 10,6 Mio. Euro gesteigert
- Positives Konzernergebnis trotz Einmalaufwendungen und negativer latenter Steuereffekte

Die IFM Immobilien AG, Investor und Projektentwickler insbesondere von gewerblichen Immobilien mit Schwerpunkt Büro- und innerstädtischer Einzelhandelsnutzung, hat in den ersten neun Monaten 2008 trotz des schwierigen konjunkturellen Umfelds die positive Entwicklung fortgesetzt: Der Umsatz erhöhte sich um rund 71 % auf 10,6 Mio.. Das Ergebnis vor Steuern betrug 2,0 Mio. Euro und war belastet durch Sonderaufwendungen für den Wechsel der IFM in den Regulierten Markt (Prime Standard) der Frankfurter Wertpapierbörse mit Wirkung zum 30. April 2008 sowie durch den negativen Ergebnisbeitrag der Marktbewertung der zur Zinssicherung eingesetzten Derivate. Ohne Berücksichtigung dieser Aufwendungen errechnet sich ein pro forma Vorsteuerergebnis von 3,0 Mio. Euro. Das Ergebnis nach Steuern und Minderheiten betrug 1,0 Mio. Euro. Darin enthalten ist ein Steuerergebnis von -0,9 Mio. Euro, das sich überwiegend aus latenten Steuern errechnet. Im Vorjahr war durch die Unternehmenssteuerreform bedingt ein erheblich positives Steuerergebnis verbucht worden.

2. Bericht zur Lage des Konzerns

2.1. Der IFM-Konzern im Überblick

Die IFM Immobilien AG ist als Investor und Projektentwickler insbesondere von gewerblichen Immobilien mit Schwerpunkt Büro- und innerstädtischer Einzelhandelsnutzung tätig.

Die Geschäftstätigkeit umfasst sowohl die Erstellung von Neubauten im Rahmen einer klassischen Projektentwicklung, als auch das Kerngeschäftsfeld Revitalisierung von Bestandsliegenschaften.

Hierunter versteht IFM die Bereiche

- Redewebment (z.B. Eingriffe in die Bausubstanz, Kernsanierung)
- Restrukturierung (z.B. Veränderung der Mieterstruktur) und
- Neupositionierung von Gewerbeimmobilien (z.B. durch innovative Marketing- und Vermietungskonzepte).

IFM fokussiert sich geografisch insbesondere auf die Metropolregion Rhein-Neckar, das Rhein-Main-Gebiet sowie auf Berlin (Mitte).

Die von IFM ausgewählten Immobilieninvestitionen zeichnen sich nach Einschätzung der Gesellschaft durch ein attraktives Chance-Risiko-Profil sowie ein hohes Entwicklungs- und Wertsteigerungspotenzial in bevorzugter Lage aus.

Die IFM Immobilien AG fungiert als Konzernobergesellschaft. Ihr obliegt die strategische Steuerung des Konzerns. Die Liegenschaften werden i. d. R. durch einzelne Projektgesellschaften, die Tochtergesellschaften der IFM Immobilien AG sind, gehalten. Das operative Geschäft wird im Konzern von der IFM Asset Management GmbH, einer 100-prozentigen Tochtergesellschaft der IFM Immobilien AG, vorgenommen.

2.2. Konjunkturelle Rahmenbedingungen

Die Lage der deutschen Wirtschaft hat sich in der zweiten Jahreshälfte 2008 weiter verschlechtert. Laut Statistischem Bundesamt schrumpfte das Bruttoinlandsprodukt (BIP) im dritten Quartal zum zweiten Mal in Folge. Da die deutsche Wirtschaft zu Anfang des Jahres noch ein deutliches Wachstum verzeichnet hatte, prognostizieren die führenden deutschen Wirtschaftsinstitute in ihrem Herbstgutachten einen Anstieg des BIP im Gesamtjahr 2008 um 1,8 %. Diese Einschätzung bestätigt auch der Sachverständigenrat der Wirtschaftsweisen in seinem Jahresgutachten.

Als wesentliche Ursache dieser rezessiven Entwicklung wird die Krise an den internationalen Finanzmärkten genannt, die sich im dritten Quartal und im bisherigen Verlauf des vierten Quartals 2008 noch einmal verschärft hat. Die Folgen waren unter anderem ein weiter nachlassendes Vertrauen von Investoren und Verbrauchern sowie erheblich schwankende Rohstoffpreise. Die umfangreichen Stützungsmaßnahmen vieler Staaten für die Kreditwirtschaft sowie weitreichende Konjunkturprogramme konnten dieser Entwicklung nur eingeschränkt entgegenwirken. Experten gehen davon aus, dass sich die Rezession im kommenden Jahr fortsetzen wird. Mit einer Besserung wird frühestens ab Mitte 2009 zu rechnen sein.

Quellen:

Bundesverband deutscher Banken, Monatsbericht 2008

Herbstgutachten der führenden deutschen Wirtschaftsforschungsinstitute, Oktober 2008

Jahresgutachten des Sachverständigenrats der Wirtschaftsweisen, November 2008

Veröffentlichung Bundesamt für Statistik, November 2008

2.3. Marktentwicklung Gewerbeimmobilien Deutschland

Die Bürovermietungsmärkte in Deutschland verzeichneten in den ersten neun Monaten 2008 eine weiterhin positive Entwicklung. Die Auswirkungen der Finanzmarktkrise waren damit noch nicht direkt spürbar. Nach Angaben von Jones Lang LaSalle befanden sich die durchschnittlichen Vermietungszahlen in den größten deutschen Immobilienmärkten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, München und Stuttgart auf dem Niveau des Vergleichszeitraums des Vorjahres.

Als Grund nennt Jones Lang LaSalle die weiterhin gute Situation am Arbeitsmarkt und damit eine entsprechende Nachfrage nach Büroflächen. Jedoch werden die Auswirkungen der Finanzmarktkrise erst mit Verzögerung auch auf dem Arbeitsmarkt und entsprechend bei der Bürovermietung zu spüren sein. Vor dem Hintergrund einer niedrigen Arbeitslosenquote gingen die Leerstände in den sechs führenden deutschen Metropolen erneut zurück, die durchschnittliche Leerstandsquote betrug Ende des dritten Quartals 8,8 % nach 9,7 % zum Jahresende 2007.

Für das laufende vierte Quartal 2008 erwartet die IFM, bedingt durch das wirtschaftliche Umfeld, eine Abschwächung des Büroimmobilienmarktes.

Quelle:

Jones Lang LaSalle, Presseinformation 2. Oktober 2008

2.4. Wesentliche Vorgänge des Berichtszeitraums

2.4.1 Akquisition „Zeilgalerie“

Am 17. Juli 2008 hat die IFM Immobilien AG das Einkaufszentrum „Zeilgalerie“ in Frankfurt am Main, eines der bekanntesten Einkaufszentren in Deutschland, erworben. Das Gesamtinvestitionsvolumen beträgt rund 59 Mio. Euro und schließt geplante Revitalisierungsmaßnahmen in Höhe von rund 8 Mio. Euro ein. Der Kauf erfolgte von der Beteiligungsgesellschaft Signature Capital. Mit einem Vermietungsstand von aktuell rund 90 % erwirtschaftet die Immobilie eine Mietrendite von ca. 6 %.

Mit dem Erwerb der „Zeilgalerie“ trifft die IFM die strategische Entscheidung, neben dem Investment Büroimmobilie auch den Bereich Einzelhandelsimmobilie in Toplagen weiter auszubauen. Die Transaktion wurde Mitte August 2008 abgeschlossen, die Konsolidierung in den Konzernabschluss wurde mit Wirkung zum 15. August 2008 vollzogen. Der Kauf der Immobilie erfolgte mittelbar durch den Erwerb von 94,8 % der Geschäftsanteile der die „Zeilgalerie“ haltenden Projektgesellschaft. Der Verkäufer behält eine Minderheitsbeteiligung in Höhe von 5,2 %.

2.5. Umsatz- und Ergebnisentwicklung

IFM verzeichnete in den ersten neun Monaten 2008 einen Konzernumsatz von 10,6 Mio. Euro. Das ist eine deutliche Steigerung um 71 % gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres (6,2 Mio. Euro). Der Anstieg basierte auf den Mieteinnahmen durch die im Juli 2008 erworbene „Zeilgalerie“ in Frankfurt am Main sowie durch die im Jahresverlauf 2007 erworbenen Objekte „Maxxon“ in Eschborn, „Kureck“ in Wiesbaden und „Office Tower“ in Darmstadt. Ein weiterer Grund für das Umsatzwachstum war die fortschreitende Vermietung des Objekts „GutenbergPark“ in Mainz.

Im dritten Quartal betrug der Umsatz 3,8 Mio. Euro (gleicher Vorjahreszeitraum: 2,4 Mio. Euro). Grund für diesen Anstieg sind die zuvor genannten Neuakquisitionen.

Die anderen aktivierten Eigenleistungen enthalten überwiegend die aktivierten Zinsaufwendungen für die in der Entwicklung befindlichen Projekte; sie erhöhten sich in den ersten neun Monaten 2008 auf 1,7 Mio. Euro (gleicher Vorjahreszeitraum: 0,6 Mio. Euro). Während im Vorjahreszeitraum ausschließlich die Bauzeitinsen der Liegenschaft „Romeo & Julia“ in Frankfurt am Main aktiviert wurden, werden zwischenzeitlich auch die Zinsaufwendungen der Liegenschaft „Maxxon“ in Eschborn anteilig aktiviert.

Die anderen aktivierten Eigenleistungen betrugen im dritten Quartal 0,7 Mio. Euro nach 0,2 Mio. Euro im dritten Quartal 2007.

Die sonstigen betrieblichen Erträge beliefen sich auf 0,6 Mio. Euro nach 0,2 Mio. Euro in den ersten neun Monaten 2007 und bestanden aus von Mietern geleisteten Zahlungen neben den Mietverpflichtungen.

Das Ergebnis aus der Marktbewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien betrug in den ersten drei Quartalen 2008 4,0 Mio. Euro (Vergleichszeitraum 2007: 2,4 Mio. Euro). Der Anstieg reflektiert im Wesentlichen den aus der fortschreitenden Vermietung generierten Wertzuwachs der Objekte „Office Tower“ in Darmstadt sowie „GutenbergPark“ in Mainz. Zudem wurde im ersten Quartal 2008 das Objekt „Kureck“ in Wiesbaden aufgewertet.

Der Materialaufwand, der insbesondere die Kosten für Instandhaltung und Bewirtschaftung der Immobilien umfasst, erhöhte sich aufgrund der Ausweitung des Portfolios in den ersten neun Monaten auf 2,5 Mio. Euro nach 1,2 Mio. Euro in den ersten drei Quartalen des Vorjahres. Im Quartalsvergleich stieg der Materialaufwand von 0,4 Mio. Euro im dritten Quartal 2007 auf 1,0 Mio. Euro im dritten Quartal dieses Jahres.

Der Personalaufwand stieg in den ersten neun Monaten auf 1,9 Mio. Euro nach 1,3 Mio. Euro im gleichen Zeitraum 2007. Die Erhöhung spiegelt den wachstumsbedingten Anstieg der Mitarbeiterzahl wider. Im dritten Quartal stieg der Wert auf 0,7 Mio. Euro gegenüber 0,3 Mio. Euro im Vergleichsquartal 2007.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betrugen aufgrund von Einmalaufwendungen 3,5 Mio. Euro nach 2,4 Mio. Euro in den ersten drei Quartalen 2007. Der Anstieg resultierte insbesondere aus den Kosten für den Wechsel der IFM Immobilien AG in den Regulierten Markt (Prime Standard) der Frankfurter Wertpapierbörse mit Wirkung zum 30. April 2008.

Im dritten Quartal 2008 stiegen die sonstigen betrieblichen Aufwendungen von 0,8 Mio. Euro im Vorjahreszeitraum auf 1,1 Mio. Euro, wesentlich bedingt durch den Erwerb der „Zeilgalerie“.

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen erhöhten sich aufgrund der 2007 getätigten Akquisitionen, des Erwerbs der „Zeilgalerie“ und des Baufortschritts bei der Immobilie „Romeo & Julia“ auf 7,3 Mio. Euro (neun Monate 2007: 3,2 Mio. Euro). Im dritten Quartal ergab sich ein Anstieg der Zinsaufwendungen auf 2,8 Mio. Euro nach 1,6 Mio. Euro im gleichen Vorjahresquartal.

Die sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge beliefen sich nach neun Monaten auf 1,0 Mio. Euro (gleicher Vorjahreszeitraum: 0,6 Mio. Euro).

Das nicht cash-wirksame Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten, die zum Zweck der Zinssicherung eingesetzt werden, betrug nach den ersten drei Quartalen 2008 -0,4 Mio. Euro nach 0,9 Mio. Euro im Vergleichszeitraum des Vorjahres. Im dritten Quartal erhöhte sich das negative Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten von -1,0 Mio. Euro im dritten Quartal 2007 auf -2,2 Mio. Euro.

Der IFM Immobilien-Konzern weist für die ersten drei Quartale 2008 ein Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit (Ergebnis vor Steuern) von 2,0 Mio. Euro aus nach 2,4 Mio. Euro in den ersten neun Monaten 2007. Der Rückgang ist im Wesentlichen auf die genannten Einmalaufwendungen zurückzuführen. Ohne Berücksichtigung der Kosten für den Segmentwechsel (0,6 Mio. Euro) sowie der Eliminierung der nicht cash-wirksamen Kosten für die Marktbewertung von Derivaten errechnet sich ein pro forma Vorsteuerergebnis in Höhe von 3,0 Mio. Euro.

Im dritten Quartal 2008 betrug das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit -1,0 Mio. Euro und übertraf damit den Vorjahreswert (neun Monate 2007: - 1,4 Mio. Euro).

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag beliefen sich in den ersten neun Monaten auf -0,9 Mio. Euro. Sie resultierten überwiegend aus latenten Steuern aufgrund der genannten Aufwertungen von Immobilien. Im entsprechenden Vorjahreszeitraum hatte IFM aufgrund von Effekten aus der Unternehmenssteuerreform ein positives Steuerergebnis von 1,3 Mio. Euro ausgewiesen.

Das Konzernergebnis nach Steuern und Minderheitenanteilen belief sich nach neun Monaten auf 1,0 Mio. Euro und lag damit unter dem entsprechenden Vorjahreswert (3,6 Mio. Euro).

Die Minderheitenanteile (0,1 Mio. Euro) hatten dabei nur geringe Auswirkungen auf die Ergebnisentwicklung. Das Ergebnis je Aktie (verwässert/unverwässert) belief sich im Neun-Monats-Zeitraum 2008 auf 0,11 Euro.

Im dritten Quartal 2008 betrug das Konzernergebnis nach Steuern und Minderheiten aufgrund der genannten Buchverluste aus der Marktbewertung der zur Zinssicherung eingesetzten Derivate -1,3 Mio. Euro, während im Vorjahreszeitraum das Ergebnis aufgrund der durch die Unternehmenssteuerreform notwendigen Steueranpassung 1,3 Mio. Euro betrug.

2.6. Vermögenslage

Die Vermögens- und Kapitalstruktur des IFM Immobilien-Konzerns zum 30. September 2008 wurde aufgrund des Erwerbs der „Zeilgalerie“ in Frankfurt am Main im Juli 2008 gegenüber dem Bilanzstichtag 31. Dezember 2007 deutlich beeinflusst. Die Bilanzsumme des Konzerns stieg im Stichtagsvergleich um rund 80 Mio. Euro auf 339,4 Mio. Euro. Damit lag sie um 30,2 % über dem Wert zum 31. Dezember 2007 (260,7 Mio. Euro).

Die langfristigen Vermögenswerte beliefen sich zum 30. September 2008 auf 315,7 Mio. Euro und lagen damit um 35,2 % über dem Vergleichswert zum Bilanzstichtag 2007 (233,6 Mio. Euro). Dabei erhöhte sich der Wert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien deutlich um 49,7 % auf 207,8 Mio. Euro (31. Dezember 2007: 138,8 Mio. Euro). Gründe waren im Wesentlichen der Erwerb der „Zeilgalerie“, die Umgliederung des Objekts „Office Tower“ in Darmstadt in diese Bilanzposition sowie die Werterhöhungen der Liegenschaften „GutenbergPark“ in Mainz und „Kureck“ in Wiesbaden. Die in der Entwicklung befindlichen Immobilien standen per Ende September mit 87,7 Mio. Euro zu Buche (31. Dezember 2007: 80,6 Mio. Euro; +8,8 %). Dabei wurde die Umgliederung der bisher hier bilanzierten Liegenschaft „Office Tower“ durch Baufortschritte bei der Liegenschaft „Romeo & Julia“ überkompensiert.

Die Position der derivaten Finanzinstrumente erhöhte sich leicht auf 2,2 Mio. Euro (31. Dezember 2007: 1,9 Mio. Euro).

Die kurzfristigen Vermögenswerte sanken zum 30. September 2008 um 12,8 % auf 23,7 Mio. Euro (31. Dezember 2007: 27,1 Mio. Euro). Dabei nahmen die liquiden Mittel aufgrund des Erwerbs der „Zeilgalerie“ um 4,1 Mio. auf 18,5 Mio. Euro ab.

2.7. Finanzlage

Das Eigenkapital des Konzerns betrug 105,0 Mio. Euro zum 30. September 2008 nach 94,2 Mio. Euro zum 31. Dezember 2007, ein Zuwachs von 11,5 %. Die Eigenkapitalquote beträgt aufgrund der deutlich verlängerten Bilanzsumme 31 %. Damit befindet sie sich weiterhin auf einem soliden Niveau (31. Dezember 2007: 36 %).

Das langfristige Fremdkapital stieg von 157,3 Mio. Euro auf 218,9 Mio. Euro. Es entfiel hauptsächlich auf Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, die sich aufgrund der Akquisition der „Zeilgalerie“ in Frankfurt sowie der fortschreitenden Projektentwicklungen insbesondere bei den Objekten „Romeo & Julia“ sowie „Maxxon“ von 153,8 Mio. Euro auf 213,1 Mio. Euro erhöhten.

Das kurzfristige Fremdkapital erhöhte sich von 9,2 Mio. Euro auf 15,4 Mio. Euro.

Der Cashflow aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit überschritt den Break-Even-Punkt nach den ersten neun Monaten 2008 mit einem Betrag von 14 T-Euro nach -2,8 Mio. Euro im Vergleichszeitraum 2007. Ausgehend von einem Konzernergebnis in Höhe von 1,1 Mio. Euro ist diese Entwicklung im Vergleich zum Vorjahreszeitraum auf geringere sonstige zahlungsunwirksame Erträge sowie eine geringere Zunahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und der sonstigen Aktiva zurückzuführen.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit belief sich in den ersten neun Monaten auf -75,8 Mio. Euro und ist überwiegend mit der Akquisition der „Zeigalerie“ sowie mit dem Baufortschritt der Liegenschaft „Romeo & Julia“ in Frankfurt zu begründen.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit erreichte 71,5 Mio. Euro nach 78,8 Mio. Euro in den ersten neun Monaten. Der ausgewiesene Betrag setzt sich im Wesentlichen aus 9,4 Mio. Euro Kapitalerhöhung sowie der Aufnahme von Bankkrediten in Höhe von 63,1 Mio. Euro zusammen.

3. Risiko- und Chancenbericht

Hinsichtlich der in Deutschland eingeführten „Zinsschranke“ hat der Konzern einschließlich seiner Tochtergesellschaften mögliche Auswirkungen analysiert und entsprechende Gegenmaßnahmen ergriffen. Die „Zinsschranke“ ist Teil der zum 1. Januar 2008 in Kraft getretenen Unternehmenssteuerreform. Sie begrenzt die steuerliche Abzugsfähigkeit von Zinsaufwendungen.

Die Projektgesellschaften machen, soweit aus Sicht des Vorstands zum Bilanzstichtag die steuerlichen Voraussetzungen vorliegen, von der Möglichkeit der erweiterten gewerbesteuerlichen Grundstückskürzung und der damit verbundenen Gewerbesteuerbefreiung Gebrauch. Ein Wegfall der erweiterten gewerbesteuerlichen Grundstückskürzung durch Gesetzesänderungen oder Feststellungen der Finanzverwaltung wäre mit nennenswerten negativen Auswirkungen verbunden.

Darüber hinaus hat sich das Risiko- und Chancenprofil des IFM Immobilien-Konzerns im bisherigen Jahresverlauf 2008 gegenüber den Angaben im Konzernlagebericht zum 31. Dezember 2007 nicht wesentlich verändert. Insofern wird auf den Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2007 verwiesen.

4. Ereignisse nach Abschluss des Berichtszeitraums

Ereignisse von besonderer Bedeutung für den IFM-Konzern haben sich nach Abschluss des Berichtszeitraums nicht ergeben.

5. Ausblick

Der IFM-Konzern verzeichnete in den ersten neun Monaten 2008 in strategischer und operativer Hinsicht eine solide Entwicklung. Auf dieser Basis geht der Vorstand davon aus, dass der Konzernumsatz 2008 weiter gesteigert wird.

Der Vorstand bekräftigt das Ziel, ein weiteres Wachstum des Konzerns zu realisieren. Insbesondere das Projektentwicklungsgeschäft soll mittelfristig weiter ausgebaut werden. In diesem Zusammenhang sieht der Vorstand das Hochhausprojekt „Romeo & Julia“ im Kosten- und Terminplan. Darüber hinaus soll der Masterplan für das Projekt „Kureck“ in Wiesbaden zügig weiterentwickelt werden. Mit dem Erwerb der „Zeilgalerie“ in Frankfurt am Main hat IFM den Bereich der Einzelhandelsimmobilien verstärkt und die Diversifizierung des Portfolios erhöht.

Darüber hinaus sondiert der Vorstand aktiv den Markt, um erwirtschaftete Wertsteigerungen im Bestandsportfolio durch Verkäufe zu realisieren.

Das Marktumfeld ist aufgrund der Finanzmarktkrise und der Auswirkungen auf die konjunkturelle Entwicklung anspruchsvoller geworden. Jedoch wird die Krise die Finanzierungsbasis des IFM-Konzerns aus Sicht des Vorstandes kurzfristig nicht beeinflussen: Für alle Immobilien im Portfolio stehen in den nächsten 12 Monaten keine nennenswerten Refinanzierungen an.

Der Vorstand sieht den Konzern auch in einem schwierigeren Marktumfeld gut gerüstet, das bisherige Wachstum auch in Zukunft fortzusetzen, sofern keine unvorhergesehenen negativen Ereignisse von wesentlicher Tragweite für die IFM Immobilien AG eintreten.

Heidelberg, 20. November 2008

Der Vorstand

Konzern-Zwischenabschluss
nach IFRS

■ Konzern-Zwischenabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Konzern-Zwischenbilanz der IFM Immobilien AG zum 30. September 2008

	30.09.2008 T-EUR	31.12.2007 T-EUR
Aktiva		
Langfristige Vermögenswerte		
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	207.782	138.752
In der Entwicklung befindliche Immobilien	87.708	80.594
Grundstücke und Gebäude	8.523	0
Geleistete Anzahlungen auf Sachanlagevermögen	5.395	8.666
Betriebs- und Geschäftsausstattung	737	497
Geschäfts- oder Firmenwert	389	389
Sonstige immaterielle Vermögenswerte	193	185
Derivative Finanzinstrumente	2.197	1.907
Aktive latente Steuern	2.781	2.585
Langfristige Vermögenswerte, gesamt	315.705	233.575
Kurzfristige Vermögenswerte		
Forderungen aus Leistungen	1.761	1.457
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte und Rechnungsabgrenzungsposten	3.388	3.050
Wertpapiere	5.131	5.003
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	13.370	17.622
Kurzfristige Vermögenswerte, gesamt	23.650	27.132
Summe Aktiva	339.355	260.707

Konzern-Zwischenabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Konzern-Zwischenbilanz der IFM Immobilien AG zum 30. September 2008

	30.09.2008 T-EUR	31.12.2007 T-EUR
Passiva		
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	9.350	8.500
Kapitalrücklage	78.307	69.439
Sonstige Rücklagen	9.717	9.716
Bilanzgewinn	6.529	5.515
Konzernaktionären zustehendes Eigenkapital	103.903	93.170
Minderheitenanteile	1.134	1.016
Eigenkapital, gesamt	105.037	94.186
Langfristiges Fremdkapital		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	213.099	153.774
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	34	13
Passive latente Steuern	5.777	3.489
Langfristiges Fremdkapital, gesamt	218.910	157.276
Kurzfristiges Fremdkapital		
Steuerrückstellungen	562	239
Sonstige Rückstellungen	2.645	1.661
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.233	1.247
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.668	3.510
Sonstige kurzfristige Verpflichtungen und Rechnungsabgrenzungsposten	3.300	2.588
Kurzfristiges Fremdkapital, gesamt	15.408	9.245
Summe Passiva	339.355	260.707

Konzern-Zwischenabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Konzern-Zwischen-Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.-30.09.2008

	1.1. - 30.9. 2008 T-EUR	3. Quartal 2.008 T-EUR	1.1. - 30.9. 2007 T-EUR	3. Quartal 2.007 T-EUR
Gewinn- und Verlustrechnung				
1. Umsatzerlöse	10.574	3.823	6.177	2.410
2. Andere aktivierte Eigenleistungen	1.747	695	599	244
3. Sonstige betriebliche Erträge	595	266	158	79
4. Ergebnis aus der Marktbewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	3.969	1.642	2.379	0
5. Materialaufwand	-2.489	-1.021	-1.189	-411
6. Personalaufwand	-1.931	-668	-1.339	-286
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögens- gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-276	-94	-166	-64
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-3.533	-1.069	-2.371	-847
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.018	406	553	236
10. Abschreibungen auf Finanzanlagen und Wertpapiere des Umlaufvermögens	0	0	-68	-68
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-7.322	-2.779	-3.183	-1.626
12. Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten	-360	-2.214	861	-1.017
13. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	1.992	-1.013	2.411	-1.350
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag (davon latente Steuern)	-863 (-630)	-192 (-37)	1.284 (1.318)	2.705 (2.739)
15. Konzernergebnis	1.129	-1.205	3.695	1.355
16. davon Ergebnisanteile anderer Gesellschafter	115	85	105	91
17. davon Konzernaktionären zustehendes Ergebnis	1.014	-1.290	3.590	1.264
18. Gewinnvortrag	5.515	7.819	439	2.765
19. Konzernbilanzgewinn	6.529	6.529	4.029	4.029
20. Unverwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)	0,11	-0,14	0,42	0,15
21. Verwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)	0,11	-0,14	0,42	0,15

	01.01. - 30.09. 2008 T-EUR	01.01. - 30.09. 2007 T-EUR
Konzernkapitalflussrechnung		
1. Konzernergebnis	1.129	3.695
2. + Abschreibungen auf Vermögenswerte des Anlagevermögens	276	166
3. -/+ Sonstige zahlungsunwirksame Erträge / Aufwendungen	-2.455	-4.471
4. - Zunahme / +Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	-663	-3.140
5. - Abnahme / + Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	1.727	953
6. = Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit	14	-2.797
7. - Auszahlungen für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-54.060	-19.282
8. - Auszahlungen für Investitionen in der Entwicklung befindliche Immobilien	-7.114	-32.413
9. - Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-5.776	-267
10. + Einzahlungen aus Abgängen von gegenständen des Sachanlagevermögens	0	47
11. - Auszahlungen für den Erwerb von Wertpapieren	0	-5.003
12. - Nettoabfluss von Zahlungsmitteln aus dem Erwerb von konsolidierten Unternehmen	-8.825	-31.541
13. = Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-75.775	-88.459
14. + Einzahlungen aus der Ausgabe von Anteilen	9.350	0
15. - Auszahlungen zur Beschaffung von Eigenkapital	-152	0
16. + Einzahlungen aus der Aufnahme von Bankkrediten	63.078	80.051
17. - Auszahlungen aus der Tilgung von Bankkrediten und sonstigen Krediten	-767	-553
18. + Sonstige Einzahlungen aus der Finanzierungstätigkeit	0	385
19. - Sonstige Auszahlungen aus der Finanzierungstätigkeit	0	-1.048
20. = Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	71.509	78.835
21. Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-4.252	-12.421
22. + Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	17.622	29.470
23. = Finanzmittelfonds am Ende der Periode	13.370	17.049

■ Konzern-Zwischenabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Konzern-Zwischen-Eigenkapitalveränderungsrechnung zum 30. September 2008

	Gezeichnetes Kapital T-EUR	Rücklagen	
		Kapital- rücklage T-EUR	Sonstige Rücklagen T-EUR
Stand 1. Januar 2007	8.500	69.797	9.484
Veränderung Konsolidierungskreis	0	0	0
Steuersatzanpassungen	0	-516	0
Aktienoptionspläne	0	14	0
Cashflow Hedges	0	0	250
Periodenergebnis	0	0	0
Stand 30. September 2007	8.500	69.295	9.734
Stand 1. Januar 2008	8.500	69.439	9.716
Kapitalerhöhung	850	8.500	0
Aufwendungen für Eigenkapitalbeschaffung	0	-105	0
Aktienoptionspläne	0	473	0
Cashflow Hedges	0	0	1
Periodenergebnis	0	0	0
Stand 30. September 2008	9.350	78.307	9.717

Konzern-Zwischenabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Konzern-Zwischen-Eigenkapitalveränderungsrechnung zum 30. September 2008

Bilanzverlust / - gewinn T-EUR	Konzernaktionären zustehendes Eigenkapital T-EUR	Minderheiten- anteile T-EUR	Eigenkapital Gesamt T-EUR
439	88.220	673	88.893
0	0	172	172
0	-516	0	-516
0	14	0	14
0	250	10	260
3.590	3.590	105	3.695
4.029	91.558	960	92.518
5.515	93.170	1.016	94.186
0	9.350	0	9.350
0	-105	0	-105
0	473	0	473
0	1	3	4
1.014	1.014	115	1.129
6.529	103.903	1.134	105.037

Verkürzter Anhang
Konzern-Zwischenabschluss

Ausgewählte erläuternde Anhangangaben zum Konzern-Zwischenabschluss auf den 30. September 2008

A Allgemeine Angaben

Die IFM Immobilien AG (kurz: "IFM", "IFM AG" oder "Mutterunternehmen") hat ihren Sitz in Heidelberg. Das Geschäftsjahr aller Konzerngesellschaften stimmt mit dem Kalenderjahr überein.

Aufstellungsdatum des Konzern-Zwischenabschlusses zum 30. September 2008 ist der 20.11.2008. An diesem Tag wurde der Konzern-Zwischenabschluss vom Vorstand der IFM AG zur Veröffentlichung freigegeben. Der Konzern-Zwischenabschluss wird in Euro (EUR) aufgestellt, wobei alle Zahlenangaben in Tausend Euro (T-EUR) erfolgen.

Der Konzern-Zwischenabschluss der IFM AG wird nach den International Financial Reporting Standards (IFRS) für Zwischenberichterstattung aufgestellt, wie sie im Berichtszeitraum in der Europäischen Union anzuwenden sind.

B Zusammenfassung der wesentlichen Konzernrechnungslegungsmethoden

Aufstellungsgrundsätze

Der vorliegende verkürzte Konzern-Zwischenabschluss ist in Übereinstimmung mit IAS 34 erstellt worden und enthält einen gegenüber dem Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2007 verkürzten Berichtsumfang. Für weitere Informationen – auch zum Risikomanagementsystem – verweisen wir auf den Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2007, der die Grundlage für den vorliegenden Zwischenabschluss darstellt.

Die Gewinn- und Verlustrechnung des Konzerns ist nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt worden. Der Konzern-Zwischenabschluss wurde einheitlich für die hier dargestellten Perioden in Übereinstimmung mit den nachfolgenden Konsolidierungs-, Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen erstellt.

Konsolidierungskreis

In den Konzern-Zwischenabschluss werden neben der IFM AG unverändert alle bereits im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2007 enthaltenen Tochterunternehmen einbezogen, die alle ihren Sitz im Inland haben. In den Quartalsabschluss auf den 30. September 2008 wurden die IFM Property Project Frankfurt - Zeil Holding GmbH & Co. KG (nachfolgend kurz Zeil Holding KG) und die Signature Property 101 GmbH erstmals einbezogen. Die Signature Property 101 GmbH wurde umfirmiert in IFM Property Project Frankfurt-Zeil GmbH. Daneben ergaben sich keine Änderungen des Konsolidierungskreises.

Zum 01. Juli 2008 wurde die IFM Property Project Frankfurt GmbH („westendFirst“) rückwirkend per Formwechsel in eine GmbH & Co. KG umgewandelt.

■ Konzern-Zwischenabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzern-Zwischenabschluss auf den 30. September 2008

Konsolidierungsgrundsätze

Im IFM AG Konzern gelten einheitliche Rechnungslegungsnormen für die Konzerngesellschaften und den Konzern-Zwischenabschluss. Die Konsolidierungsgrundsätze zum Konzern-Zwischenabschluss wurden nicht geändert.

Allgemeine Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Im Konzern-Zwischenabschluss wurden die gleichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sowie Berechnungsmethoden befolgt wie im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2007.

Die Ermittlung des Steueraufwands in der Zwischenberichtsperiode erfolgt auf Basis des effektiven Steuersatzes, der für das gesamte Geschäftsjahr erwartet wird, wobei Steuern, die sich auf außergewöhnliche Sachverhalte beziehen, in dem Quartal berücksichtigt werden, in der der zugrunde liegende Sachverhalt eintritt.

Wesentliche Annahmen und Schätzungen

Zum Konzern-Zwischenabschluss wurden keine wesentlichen Änderungen bei den Annahmen und Schätzungen im Vergleich zum Vorjahresabschluss vorgenommen.

Die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien erfolgt durch unabhängige, externe Sachverständige in Form von Bewertungsgutachten. Die Bewertung erfolgt dabei auf der Basis des Ertragswertverfahrens. Zugrunde liegende Annahmen und Schätzungen betreffen hierbei insbesondere die nachhaltig erzielbaren Jahresreinerträge sowie die Liegenschaftszinssätze und können wie die daraus resultierenden beizulegenden Zeitwerte im Zeitablauf starken Schwankungen mit entsprechenden Ergebnisauswirkungen unterliegen.

C Erläuterungen zum Konzern-Zwischenabschluss

1 Erläuterungen zur Konzern-Zwischenbilanz

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.

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden in Übereinstimmung mit IAS 40 mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet. Die Änderungen in den beizulegenden Zeitwerten werden erfolgswirksam erfasst.

	Stand 31.12.2007 T-EUR	Zugänge / Umbuchungen T-EUR	Änderungen der beizulegenden Zeitwerte T-EUR	Stand 30.09.2008 T-EUR
"Das Carré", Heidelberg	30.000	0	0	30.000
"westendFirst", Frankfurt	55.000	271	229	55.500
"Feldbergstraße", Frankfurt	3.437	0	-87	3.350
"GutenbergPark", Mainz	19.000	81	369	19.450
"Kureck", Wiesbaden	31.315	182	2.185	33.682
		57		
"Office Tower", Darmstadt	0	+ 11.170	1.273	12.500
"Zeilgalerie", Frankfurt	0	53.300	0	53.300
	138.752	65.061	3.969	207.782

Das Objekt "Office Tower", Darmstadt wurde aufgrund der Fertigstellung sowie des fortgeschrittenen Vermietungsstands in die Bilanzposition "Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien" umgebucht (siehe auch Bilanzposition "In der Entwicklung befindliche Immobilien").

In der Entwicklung befindliche Immobilien

Immobilien, die sich in der Erstellung oder Entwicklung befinden, werden gemäß IAS 16 als Sachanlagen und in Übereinstimmung mit dem Anschaffungskostenmodell ausgewiesen. Anfallende Fremdkapitalkosten, die direkt dem Erwerb oder der Herstellung von Vermögenswerten im Rahmen der Erstellung oder Entwicklung von Immobilienprojekten zugeordnet werden können, werden gem. IAS 23 als Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten aktiviert.

Die Entwicklung der Buchwerte der in der Entwicklung befindlichen Immobilien ergibt sich aus nachstehender Übersicht. Die Zugänge betreffen Anschaffungskosten, Anschaffungsnebenkosten sowie bis zum Bilanzstichtag angefallene Herstellungskosten für die genannten Immobilienprojekte.

■ Konzern-Zwischenabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzern-Zwischenabschluss auf den 30. September 2008

	Stand 31.12.2007 T-EUR	Zugänge / Umbuchungen T-EUR	Stand 30.09.2008 T-EUR
„Romeo & Julia“, Frankfurt am Main	38.624	14.896	53.520
"Office Tower", Darmstadt	10.788	382	0
„Zimmerstraße“/ "Mauerstraße", Berlin	4.629	-11.170	4.823
„Maxxon“, Eschborn-Süd	26.553	194	29.364
	80.594	7.113	87.708

Geleistete Anzahlungen

Unter den geleisteten Anzahlungen wurde die Zahlung der ersten Kaufpreisrate i.H.v. 5,395 Mio. EUR für das Grundstück "Zimmerstraße" ausgewiesen.

Sachanlagen

Die Entwicklung des Sachanlagevermögens ist dem Anlagespiegel zu entnehmen.

Derivative Finanzinstrumente

Der Ausweis betrifft gem. IAS 39 Zinssatzvereinbarungen zur Absicherung gegen Zinsänderungsrisiken aus bestehenden Darlehensverträgen mit variabler Verzinsung auf Basis des EURIBOR und einer Restlaufzeit von mehr als 12 Monaten. Es handelt sich um zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte i.H.v. 2.197 T-EUR (31. Dezember 2007: T-EUR 1.907) abzüglich Schulden 900 T-EUR (31. Dezember 2007: T-EUR 379) pro Gesellschaft gem. nachfolgender Aufstellung:

Konzerngesellschaft	Fair Value T-EUR 30.09.2008	Fair Value T-EUR 31.12.2007
IFM Property Project Eschborn GmbH	527	494
IFM Property Project Mainz GmbH	15	31
IFM Property Project Frankfurt GmbH	321	263
IFM Immobilien AG	-333	-167
IFM Property Project Darmstadt GmbH	152	148
IFM Property Project Wiesbaden GmbH & Co. KG	415	403
IFM Property Project Ulmenstraße GmbH	311	356
IFM Property Project Feldbergstraße GmbH	5	0
IFM Property Project Frankfurt-Zeil GmbH & Co. KG	-116	0
	1.297	1.528

Die Derivate der IFM Property Project Frankfurt-Zeil GmbH & Co. KG hatten zum Zeitpunkt des Erwerbs einen Fair Value in Höhe von T-EUR 120.

Grundkapital und Kapitalrücklage

Grundkapital und Kapitalrücklage

	Grundkapital T-EUR	Kapitalrücklage T-EUR
Stand 01.01.2008	8.500	69.439
Kapitalerhöhung	850	8.500
Aufwendungen für die Eigenkapitalbeschaffung	0	-105
Aktionsoptionspläne	0	473
Stand 30.09.2008	9.350	78.307

Die Aktien der IFM AG wurden im Mai 2006 in den Entry Standard der Frankfurter Wertpapierbörse einbezogen; WKN: A0JDU9, ISIN: DE000A0JDU97. Das Grundkapital der Gesellschaft war in 8.500.000 nennwertlose Stückaktien eingeteilt und betrug T-EUR 8.500. Die Aufnahme der Notierung erfolgte am 19. Mai 2006.

Am 30. April 2008 wurde der Handel der Aktien der IFM Immobilien AG am regulierten Markt (Prime Standard) der Frankfurter Wertpapierbörse aufgenommen (Segmentwechsel).

Am 20. Juni 2008 erfolgte eine Barkapitalerhöhung des Grundkapitals. Dabei wurden 849.999 nennwertlose Stückaktien unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre an institutionelle Investoren aus dem Inland und dem europäischen Ausland platziert. Das Grundkapital erhöht sich von 8,5 Mio. Euro auf rund 9,35 Mio. Euro. Der im Rahmen eines beschleunigten Bookbuilding-Verfahrens festgesetzte Preis betrug 11,00 Euro je Aktie. Durch die Kapitalerhöhung flossen der Gesellschaft vor transaktionsbedingten Kosten 9,35 Mio. Euro zu. Im Einzelnen vgl. Konzern – Eigenkapitalveränderungsrechnung.

Sonstige Rücklagen

Der Ausweis der sonstigen Rücklagen beinhaltet zum Stichtag folgende Werte:

	30.09.2008 T-EUR	31.12.2007 T-EUR
Unterschiedsbeträge aus der Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen	9.484	9.484
Cashflow Hedges	233	232
	9.717	9.716

■ Konzern-Zwischenabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzern-Zwischenabschluss auf den 30. September 2008

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Das Bestellobligo aus laufenden Investitions- und Abnahmeverpflichtungen beträgt zum 30. September 2008 T-EUR 13.885 (31. Dezember 2007 T-EUR 19.011).

Eine wesentliche Position im Bestellobligo ist die Verpflichtung der IFM Property Project Zimmerstraße GmbH, den Kaufpreis für das Grundstück Zimmerstraße 92-93, 94 in Höhe von T-EUR 10.530 zu zahlen. Die Zahlung erfolgt in zwei Teilbeträgen. Der erste Teilbetrag wurde zum 30. September 2008 gezahlt; der zweite Teilbetrag ist am 31. März 2009 fällig.

2 Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

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 bis zum 30. September 2008 ein Ertrag in Höhe von T-EUR 3.969 (1. – 3. Quartal 2007 T-EUR 2.379).

Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten

Das Finanzergebnis ermittelt sich wie folgt:

	3. Quartal 2008 T-EUR	1. - 3. Quartal 2008 T-EUR	3. Quartal 2007 T-EUR	1. - 3. Quartal 2007 T-EUR
Ergebnis aus der Markt- bewertung von Derivaten	-2.214	-360	-1.017	861

Die Bewertung der Derivate ergab als Folge der Entwicklung der Kapitalmarktzinsen im 3. Quartal 2008 einen deutlichen Abwärtstrend.

Ergebnis je Aktie

Das Basis-Ergebnis (unverwässertes Ergebnis) je Aktie ergibt sich aus der Division des den Gesellschaftern des Mutterunternehmens zustehenden Konzernüberschusses durch die gewichtete durchschnittliche Zahl der im Umlauf befindlichen Stammaktien. Dabei ergab sich für das 3. Quartal 2008 eine gewichtete Durchschnittszahl der Aktien von 8.818.750 (3. Quartal 2007: 8.500.000). Entsprechend ergibt sich ein unverwässertes Ergebnis je Aktie in Höhe von 0,11 € im 3. Quartal 2008 (3. Quartal 2007: 0,42 €). Unter Berücksichtigung der Potential Rights ergeben sich dieselben Ergebnisse je Aktie.

3 Beschreibung der Unternehmenszusammenschlüsse

3.1. Zeil Holding KG

Mit Datum vom 15. Juli 2008 wurde die Zeil Holding KG gegründet. Die deklaratorische Eintragung im Handelsregister erfolgte am 25. Juli 2008. Nach dem Anteilskaufvertrag vom 15. Juli zwischen der Zeil Holding KG und der Signature Commercial Property & Co. KG wurden 94,8 % der Geschäftsanteile an der Signature Property 101 GmbH erworben. Zeitgleich vereinbarten die Zeil Holding KG und die Signature Commercial Property & Co. KG einen Beteiligungsvertrag, wonach die Signature Commercial Property & Co. KG ab dem 01. Oktober 2013 bis zum 31. Dezember 2013 ein Andienungsrecht für die restlichen 5,2 % der Anteile hat.

Aufgrund der Closing – Vereinbarungen erfolgte die Erstkonsolidierung zum 15. August 2008 und damit im dritten Quartal. Die hohe Komplexität des Erwerbs und der Vielzahl der Einzelsachverhalte führten dazu, dass bis zum 30. September keine Kaufpreisallokation auf Basis gefestigter Bewertungsergebnisse vorgenommen werden konnte. Dies ist auch der Grund, dass die im IFM – Konzern angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden bisher nicht auf die IFM Property Projekt Frankfurt-Zeil GmbH angewendet wurden.

Die Kaufpreisallokation ist noch vorläufig.

3.2. IFM Property Projekt Frankfurt GmbH & Co. KG

Die IFM Property Projekt Frankfurt GmbH ist zum 1. Juli 2008 durch Formwechsel mit dinglicher Wirkung in die IFM Property Projekt Frankfurt GmbH & Co. KG gem. §§ 190 ff. UmwG umgewandelt worden.

4 Segmentberichterstattung

Eine Segmentberichterstattung nach IAS 14 wurde im Geschäftsjahr 2008 und der Vergleichsperiode nicht erstellt, da die Konzernunternehmen in einem einheitlichen Geschäftssegment und lediglich in einem geografischen Segment tätig sind.

■ Konzern-Zwischenabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzern-Zwischenabschluss auf den 30. September 2008

5 Aufsichtsrat und Vorstand

Aufsichtsrat

Die Zusammensetzung des Aufsichtsrates der IFM AG hat sich im dritten Quartal wie folgt verändert:

Dr. Marcus Opitz hat sein Amt als Aufsichtsratsmitglied mit Schreiben vom 03. September 2008 niedergelegt. Der Antrag auf gerichtliche Bestellung von Pål Berg wurde eingereicht.

Vorstand

Der Vorstand der IFM AG besteht aus folgenden Mitgliedern:

- Herr Georg Glatzel (CEO), Diplom-Volkswirt und Immobilien-Ökonom (EBS), Heidelberg
- Herr Marcus Schmitz (CFO), Diplom-Betriebswirt (FH), Frankfurt

Im Geschäftsjahr 2006 wurden im Rahmen des Aktienoptionsplans 2006 zwei Tranchen ausgegeben (SOP 2006 A = Tranche 1 und SOP 2006 B = Tranche 2), deren Aktienoptionen bereits am Tag der Gewährung unverfallbar waren und daher sofort in voller Höhe als Aufwand mit einer entsprechenden Erhöhung des Eigenkapitals erfasst wurden. Im Rahmen des Aktienoptionsprogramms SOP 2007 wurde eine weitere Tranche (Tranche 3) ausgegeben. Zusätzlich wurde im Rahmen des Aktienoptionsprogramms SOP 2007 im Februar 2008 eine weitere Tranche (Tranche 4) ausgegeben.

Für die Bewertung nach IFRS 2 ergeben sich folgende Parameter für die einzelnen Tranchen:

Art der Vereinbarung	Aktienbasierte Vergütung für den Vorstand			
Tranche	Tranche 1	Tranche 2	Tranche 3	Tranche 4
Tag der Gewährung	06.10.2006	06.10.2006	13.09.2007	19.02.2008
Gewährte Aktienoptionen	60.000	60.000	292.000	292.000
Maximale Laufzeit (Jahre)	5	5	5	5
Ausübungspreis (€)	5,00	5,00	10,94	9,28
Zu Beginn der Berichtsperiode 2008 ausstehende Optionen (01.01.2008)	60.000	60.000	292.000	0
In der Berichtsperiode 2008 gewährte Optionen	0	0	0	292.000
In der Berichtsperiode 2008 verwirkte Optionen	0	0	0	0
In der Berichtsperiode 2008 ausgeübte Optionen	0	0	0	0
In der Berichtsperiode 2008 verfallene Optionen	0	0	0	0
Am Ende der Berichtsperiode 2008 ausstehende Optionen (31.12.2008)	60.000	60.000	292.000	292.000
Am Ende der Berichtsperiode 2008 ausübende Optionen (31.12.2008)	60.000	60.000	0	0

Aus den Aktienoptionsprogrammen wurde im 3. Quartal ein Personalaufwand in Höhe von T-EUR 177 (3. Quartal 2007 T-EUR 14) verbucht.

6 Transaktionen mit nahe stehenden Personen und Unternehmen

Für die IFM AG ergeben sich für die Berichtsperiode folgende Angabepflichten:

In den Umsatzerlösen des 3. Quartals sind Umsatzerlöse aus Leistungen für die IFM Immobilien-Finanz-Management GmbH (Anteilseigner: Herr Georg Glatzel) in Höhe von T-EUR 20 (3. Quartal 2007 T-EUR 20) enthalten.

Zum 30. September 2008 bestehen Forderungen gegenüber der IFM Immobilien-Finanz-Management GmbH in Höhe von T-EUR 71 (30. September 2007 T-EUR 141).

Seit 1. Juli 2008 ist die IFM Immobilien-Finanz-Management GmbH mit 5,2 % an der IFM Property Projekt Frankfurt GmbH & Co. KG als Kommanditistin beteiligt. Die IFM Property Projekt Frankfurt GmbH & Co. KG ist zum 1. Juli 2008 durch Formwechsel mit dinglicher Wirkung entstanden.

Die IFM AG legt freie Liquidität zum Teil in den ETHNA Bond Premium an. Die Verwaltungsgesellschaft des ETHNA Bond Premium ist die LRI Invest S.A., Munsbach (Luxemburg). Sie hat die ETHNA Capital Partners S.A., Wollerau (Schweiz) zum Anlageberater ernannt, deren Managing Partner Luca Pesarini, der Aufsichtsratsvorsitzende der Gesellschaft, ist. Zum Ende des dritten Quartals 2008 hat die IFM AG T-EUR 5.131 in den Fonds angelegt.

Heidelberg, den 20.11.2008

Georg Glatzel

Marcus Schmitz

Anlage zum
Konzern-Zwischenabschluss

■ Anlage 1 zum Konzern-Zwischenabschluss der IFM Immobilien AG

Entwicklung des Konzernanlagevermögens zum 30. September 2008

		Anschaffungs-/ Herstellungskosten				
		01.01.2008	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	30.09.2008
		T-EUR	T-EUR	T-EUR	T-EUR	T-EUR
I.	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	131.899	53.813	0	11.248	196.960
II.	In der Entwicklung befindliche Immobilien	80.594	18.280	0	-11.166	87.708
III.	Grundstücke und Gebäude	0	0	0	8.679	8.679
IV.	Geleistete Anzahlungen auf Sachanlagen	8.666	5.408	0	-8.679	5.395
V.	Betriebs- und Geschäftsausstattung	721	412	0	-82	1.051
VI.	Geschäfts- oder Firmenwert	389	0	0	0	389
VII.	Sonstige immaterielle Vermögenswerte	226	38	0	0	264
		222.495	77.951	0	0	300.446

Anlage 1 zum Konzern-Zwischenabschluss der IFM Immobilien AG

Entwicklung des Konzernanlagevermögens zum 30. September 2008

Abschreibungen				Änderungen der beizulegenden Zeitwerte IAS 40			Buchwerte	Buchwerte
01.01.2008	Zugänge	Abgänge	30.09.2008	01.01.2008	Zugänge	30.09.2008	30.09.2008	31.12.2007
T-EUR	T-EUR	T-EUR	T-EUR	T-EUR	T-EUR	T-EUR	T-EUR	T-EUR
0	0	0	0	6.853	3.969	10.822	207.782	138.752
0	0	0	0	0	0	0	87.708	80.594
0	156	0	156	0	0	0	8.523	0
0	0	0	0	0	0	0	5.395	8.666
224	90	0	314	0	0	0	737	497
0	0	0	0	0	0	0	389	389
41	30	0	71	0	0	0	193	185
265	276	0	541	6.853	3.969	10.822	310.727	229.083

Zukunftsgerichtete Aussagen und Informationen von Seiten Dritter

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.



Karl-Ludwig-Straße 2
69117 Heidelberg
Telefon: +49 (0) 6 22 1 / 43 40 98 -0
Telefax: +49 (0) 6 22 1 / 43 40 98 -66

welcome@ifm.ag
www.ifm.ag

Gestaltung und Text

Frank Elsner
Kommunikation für Unternehmen GmbH
Tel: +49 (0) 5404 / 91 92 -0
Fax: +49 (0) 5404 / 91 92 -29
office@elsner-kommunikation.de

Lars Kuhnke / Björn Michel
GFEI mbH
Tel: +49 (0) 69 / 74 30 37 -00
Fax +49 (0) 69 / 74 30 37 -22
ifm@gfei.de

Finanzkalender 2009

Geschäftsbericht	April 2009
Analystenkonferenz	April 2009
Q1 Bericht	Mai 2009
Halbjahresbericht	August 2009
Q3 Bericht	November 2009



Heidelberg office

Karl-Ludwig-Strasse 2
69117 Heidelberg

T +49 (0)6221 43 40 98-0
F +49 (0)6221 43 40 98-66

welcome@ifm.ag

Frankfurt office

Ulmenstrasse 22
60325 Frankfurt

T +49 (0)69 70 40 386-0
F +49 (0)69 70 40 386-25

www.ifm.ag