



Halbjahresbericht 2008

Q2

■ Kennzahlen IFM-Konzern (IFRS)

Erfolgskennzahlen

in Mio. Euro	1. Halbjahr 2008	1. Halbjahr 2007
Umsatz	6,75	3,77
Ergebnis aus der Marktbewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	2,33	2,38
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	3,00	3,76
Ergebnis nach Steuern und Minderheiten	2,30	2,33
Ergebnis je Aktie (unverwässert, in Euro)	0,27	0,27

Bilanzkennzahlen

in Mio. Euro	30. Juni 2008	31. Dezember 2007
Bilanzsumme	285,4	260,7
Langfristige Vermögenswerte	251,5	233,6
- davon: als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	141,6	138,8
- davon: in der Entwicklung befindliche Immobilien	92,8	80,6
Eigenkapital	106,7	94,2
- davon: Gezeichnetes Kapital	9,4	8,5
Eigenkapitalquote (in %)	37	36
Fremdkapital	178,7	166,5
-davon Finanzverbindlichkeiten	165,8	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
Bescheinigung nach prüferischer Durchsicht	Seite 31
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	Seite 32
Disclaimer	Seite 33
Impressum	Seite 34
Finanzkalender	Seite 35

Sehr geehrte Aktionäre,
meine Damen und Herren,

In Zeiten, in denen die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen immer anspruchsvoller werden, ist die Selektion und Qualität jeder einzelnen Immobilieninvestition umso wichtiger.

Unser Know-how und unsere langjährige Erfahrung sind die solide Basis für die Erzielung einer positiven Wertschöpfung bei unseren Investments.

Das erste Halbjahr stand für IFM im Zeichen des Fortschritts der bisherigen erfolgreichen Geschäftsstrategie – durch aktive Projektentwicklung Mehrwert in unserem Immobilienbestand zu erreichen. Neben dem positiven Fortschritt des operativen Projektentwicklungsgeschäfts hat IFM im zweiten Quartal zwei wesentliche strategische Weichen gestellt.

Durch den Wechsel in den Prime Standard im April 2008 und damit in das höchste Segment der Frankfurter Wertpapierbörse erhöhen wir den Transparenzstandard in unserem Unternehmen und stellen uns den Anforderungen insbesondere unserer ausländischen institutionellen Aktionäre.

Durch die im Juni 2008 erfolgte Kapitalerhöhung, welche deutlich überzeichnet war, haben wir unsere Eigenkapitalbasis im Rahmen des aktuellen wirtschaftlichen Umfelds deutlich gestärkt und waren vorbereitet für die Übernahme einer außergewöhnlichen Einzelhandelsimmobilie in einer absoluten Prime Location. – Der „Zeilgalerie“ in der Frankfurter City.

Im Rahmen des operativen Projektentwicklungsgeschäfts gab es im ersten Halbjahr bei unserem Investment „Maxxon“ in Eschborn eine wesentliche Veränderung. Aufgrund des Umzugs der Frankfurter Wertpapierbörse nach Eschborn haben wir uns entschieden, auch unter Inkaufnahme kurzfristig reduzierter Mieterlöse, die ursprünglich geplanten zwei Bauabschnitte zusammenzufassen und somit die Projektentwicklung von insgesamt 12.500 qm Redevlopment in einer Maßnahme durchzuführen. So wird dieses Projekt etwa 12 Monate früher fertiggestellt und Anfang 2010 am Markt positioniert werden können. Aufgrund dieser zeitlichen Komponente sehen wir für unser Projekt einen entscheidenden Wettbewerbsvorteil auf dem Markt in Eschborn.

Trotz der erläuterten Maßnahmen sowie der verbuchten Einmalaufwendungen im Zuge des Segmentwechsels konnten wir ohne nennenswerte Objektaufwertungen ein Ergebnis auf Vorjahresniveau erzielen.

Da IFM wesentliches Know-how im Bereich Investments in „Distressed Properties“ besitzt, sehen wir insbesondere auch in naher Zukunft interessante Entwicklungspotenziale in unserem Kerngeschäftsfeld „Revitalisierung von Bestandsimmobilien“.

Auch durch die strategische Entscheidung, neben Büroimmobilieninvestments in Zukunft vermehrt unseren Fokus auf innerstädtische Einzelhandelsimmobilien zu legen, sehen wir für IFM eine Verbesserung der Risikostruktur innerhalb des Immobilienportfolios, welches dem erwarteten zukünftigen Marktumfeld Rechnung trägt.

So blicken wir trotz des anspruchsvoller gewordenen volkswirtschaftlichen Umfelds weiterhin optimistisch und positiv in die zweite Jahreshälfte und das Jahr 2009.

Heidelberg, im August 2008

Georg Glatzel
Vorstandsvorsitzender

1. Zusammenfassung

- IFM Immobilien-Konzern mit positiver Entwicklung im 1. Halbjahr 2008
- Konzernumsatz um 79 % auf 6,8 Mio. Euro gesteigert
- Halbjahresgewinn nach Steuern trotz Sonderkosten aufgrund des Segmentwechsels auf Vorjahresniveau

Die IFM Immobilien AG, Investor und Projektentwickler insbesondere von gewerblichen Immobilien mit Schwerpunkt Büro- und innerstädtischer Einzelhandelsnutzung, hat im ersten Halbjahr 2008 die positive Entwicklung des vergangenen Jahres fortgesetzt: Der Umsatz erhöhte sich um 79 % auf rund 6,8 Mio. Euro. Das Konzernergebnis erreichte das Niveau des Vergleichszeitraums 2007 trotz erheblicher Sonderkosten für den Wechsel der Gesellschaft in den Prime Standard der Frankfurter Wertpapierbörse. Der Vorstand sieht diese Entwicklung als gute Grundlage für den weiteren Geschäftsverlauf 2008.

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

- Redewopment (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 100prozentigen Tochtergesellschaft der IFM Immobilien AG, vorgenommen.

2.2. Konjunkturelle Rahmenbedingungen

Die Wachstumsdynamik der deutschen Wirtschaft wird im Jahr 2008 abnehmen. Im Jahresmittel soll das reale Bruttoinlandsprodukt (BIP) in Deutschland um 1,7 % steigen und wird damit unter der Wachstumsrate des Vorjahres von 2,5 % liegen. Davon geht die Bundesregierung aus. Die Erwartungen reflektieren somit die Konjunkturentwicklung im Verlauf des ersten Halbjahres: Erzielte die deutsche Wirtschaft nach Angaben des Statistischen Bundesamtes Destatis zum Jahresanfang ein deutliches Wachstum von 1,3 %, verzeichnete sie im weiteren Jahresverlauf zum ersten Mal seit vier Jahren einen Rückgang um 0,5 %.

Gründe für den Rückgang sind ein zunehmender Inflationsdruck infolge teils kräftig erhöhter Preise für Rohstoffe, Energie und Nahrungsmittel. Vor diesem Hintergrund fielen der private Konsum sowie die Investitionen der Unternehmen im zweiten Quartal 2008 geringer aus als zu Jahresbeginn. Darüber hinaus wirken sich die Krise des US-Hypothekenmarktes und die darauf resultierenden Verwerfungen an den internationalen Kapital- und Finanzmärkten weiterhin dämpfend auf die wirtschaftliche Entwicklung aus. Im Zuge dessen kam es zu Wertkorrekturen an den Aktienmärkten, die insbesondere den Finanz- sowie den Immobiliensektor in Mitleidenschaft zogen.

Quellen:

Bundesverband deutscher Banken, Konjunkturbericht Juli 2008

Statistisches Bundesamt Destatis, Bruttoinlandsprodukt, Stand: 14. August 2008

Eurostat, Euroindikatoren, Stand: 14. August 2008

Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie, Stand 14. August 2008

2.3. Marktentwicklung Gewerbeimmobilien Deutschland

Die Bürovermietungsmärkte in Deutschland verzeichneten im ersten Halbjahr 2008 trotz der Finanzmarkturbulenzen eine positive Entwicklung. Aufgrund des kontinuierlichen Anstiegs der Beschäftigungszahlen erhöhte sich weiterhin die Nachfrage nach Büroflächen auf den größten deutschen Immobilienmärkten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, München und Stuttgart.

Vor dem Hintergrund der steigenden Nachfrage ging einer Studie von Jones Lang LaSalle zufolge auch die Anzahl der Leerstände in den sechs führenden deutschen Metropolen zurück. Die durchschnittliche Leerstandsquote lag zum Ende des zweiten Quartals 2008 bei 8,9 % nach 9,7 % zum Jahresende 2007. Die Experten gingen davon aus, dass sich die Leerstände bis zum Ende 2008 weiter verringern werden.

Der Anteil der Immobilien mit hochwertigen Ausstattungsstandards am gesamten Leerstand befand sich stabil auf einem niedrigen Niveau. Der großen Nachfrage stand ein Rückgang der Fertigstellungen im Vergleich zum ersten Halbjahr 2007 gegenüber, gleichwohl nahm das Neubauvolumen zu. Dabei ist der Großteil der im Jahresverlauf fertiggestellten Flächen bereits vorvermietet, so dass dem Markt nur etwas mehr als die Hälfte des projektierten Volumens zur Verfügung steht.

Quelle: Jones Lang LaSalle, Büromarktübersicht Q2 2008

2.4. Wesentliche Vorgänge des Berichtszeitraums

2.4.1 Vollzug Segmentwechsel

Der Handel in Aktien der IFM Immobilien AG am regulierten Markt (Prime Standard) der Frankfurter Wertpapierbörse ist am 30. April 2008 aufgenommen worden. Der Segmentwechsel dient dem Ziel, die Präsenz der IFM am Kapitalmarkt zu erhöhen und die IFM-Aktie aufgrund der erhöhten Transparenz insbesondere für internationale Investoren noch attraktiver zu machen. Mit dem Segmentwechsel trägt die IFM der dynamischen Geschäftsentwicklung seit dem Börsengang im Jahr 2006 Rechnung.

2.4.2. Umsetzung Barkapitalerhöhung

Die IFM Immobilien AG hat am 20. Juni eine Barkapitalerhöhung um rund 10 % des Grundkapitals erfolgreich umgesetzt. Die Gesellschaft konnte 849.999 nennwertlose Stückaktien unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre an institutionelle Investoren aus dem Inland und dem europäischen Ausland platzieren. Der im Rahmen eines beschleunigten Bookbuilding-Verfahrens festgesetzte Preis betrug 11,00 Euro je Aktie und lag damit nur unwesentlich unter dem Vortageschlusskurs. Durch die Kapitalmaßnahme flossen der Gesellschaft vor transaktionsbedingten Kosten 9,35 Mio. Euro zu. Das Grundkapital erhöhte sich von 8,5 Mio. Euro auf rund 9,35 Mio. Euro.

Die Emission traf auf eine große Nachfrage und war deutlich überzeichnet.

2.5. Umsatz- und Ergebnisentwicklung

IFM verzeichnete im ersten Halbjahr 2008 einen Konzernumsatz von 6,75 Mio. Euro. Das ist ein Zuwachs um 79 % gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres (3,77 Mio. Euro). Der Anstieg basierte auf den zusätzlichen Mieteinnahmen durch die im Jahresverlauf 2007 erworbenen Objekte „Maxxon“ in Eschborn, „Kureck“ in Wiesbaden, „Office Tower“ in Darmstadt sowie auf der fortschreitenden Vermietung des Objekts „GutenbergPark“ in Mainz.

Im zweiten Quartal betrug der Umsatz 3,32 Mio. Euro (gleicher Vorjahreszeitraum: 2,05 Mio. Euro). Auch dieser Anstieg ist mit den zuvor genannten Neuakquisitionen zu begründen.

Die anderen aktivierten Eigenleistungen enthalten ausschließlich die aktivierten Zinsaufwendungen für die in der Entwicklung befindlichen Projekte und erhöhten sich im ersten Halbjahr 2008 auf 1,05 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 0,36 Mio. Euro). Während im Vorjahreszeitraum ausschließlich die Bauzeitinsen der Liegenschaft „Romeo & Julia“ in Frankfurt am Main aktiviert wurden, werden seit Jahresbeginn 2008 auch die Zinsaufwendungen der Liegenschaft „MAXXON“ in Eschborn anteilig aktiviert. Äquivalent zur Halbjahresperiode stiegen die anderen aktivierten Eigenleistungen im zweiten Quartal 2008 auf 0,6 Mio. Euro nach 0,2 Mio. Euro im zweiten Quartal 2007.

Die sonstigen betrieblichen Erträge beliefen sich auf 0,33 Mio. Euro nach 0,08 Mio. Euro im ersten Halbjahr 2007 und bestanden aus von Mietern geleisteten Zahlungen neben den Mietverpflichtungen. Auf das zweite Quartal 2008 entfiel ein Betrag von 0,12 Mio. Euro nach 0,05 Mio. Euro im Vorjahresvergleichszeitraum.

Das Ergebnis aus der Marktbewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien betrug im ersten Halbjahr 2008 2,33 Mio. Euro (Vergleichszeitraum 2007: 2,38 Mio. Euro) und reflektiert nahezu ausschließlich eine Aufwertung des Objekts „Kureck“ in Wiesbaden im ersten Quartal 2008, während der Vergleichswert ausschließlich auf eine Wertaufholung der Liegenschaft „GutenbergPark“ in Mainz im zweiten Quartal 2007 zurückzuführen ist.

Der Materialaufwand, der insbesondere die Kosten für Instandhaltung und Bewirtschaftung von Immobilien umfasst, erhöhte sich aufgrund der Ausweitung des Portfolios im Laufe des Jahres 2007 auf 1,47 Mio. Euro nach 0,78 Mio. Euro im ersten Halbjahr des Vorjahres. Auf Quartalsbasis stieg der Materialaufwand von 0,49 Mio. Euro im zweiten Quartal 2007 auf 0,8 Mio. Euro im zweiten Quartal 2008.

Der Personalaufwand stieg in den ersten sechs Monaten leicht auf 1,26 Mio. Euro nach 1,05 Mio. Euro im gleichen Zeitraum 2007. Die Erhöhung spiegelt den Anstieg der Mitarbeiterzahl aufgrund des Wachstums der Gesellschaft wider. Auf Quartalsbasis blieb der Wert mit 0,69 Mio. Euro gegenüber 0,68 Mio. Euro im zweiten Quartal 2007 konstant. Im Vorjahreszeitraum wurde eine Abfindung in Höhe von 0,2 Mio. Euro verbucht. Zum 30. Juni 2008 beschäftigte der Konzern 29 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betrugen aufgrund von Sonderkosten 2,47 Mio. Euro nach 1,52 Mio. Euro im ersten Halbjahr 2007. Der Anstieg resultiert mit 0,61 Mio. Euro 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 zweiten Quartal 2008 stiegen die sonstigen betrieblichen Aufwendungen von 0,77 Mio. Euro im Vorjahreszeitraum auf 1,15 Mio. Euro. Der Anstieg ist insbesondere auf die Einmalaufwendungen für den Segmentwechsel (Q2: 0,27 Mio. Euro) zurückzuführen.

Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen wurden aufgrund der Finanzierung der 2007 getätigten Akquisitionen und des Baufortschritts bei der Immobilie „Romeo & Julia“ mit 4,54 Mio. Euro ausgewiesen (erstes Halbjahr 2007: 1,56 Mio. Euro). Ausgehend von 0,88 Mio. Euro im zweiten Quartal 2007, stiegen die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen aus den zuvor genannten Gründen auf 2,32 Mio. Euro im zweiten Quartal 2008.

Das Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten, die zum Zweck der Zinssicherung eingesetzt werden, betrug 1,85 Mio. Euro und blieb damit im Vergleich zum Vorjahreszeitraum nahezu konstant (1,88 Mio. Euro).

Der IFM Immobilien-Konzern weist für das erste Halbjahr 2008 ein Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit (Ergebnis vor Steuern) von 3,00 Mio. Euro aus nach 3,76 Mio. Euro im ersten Halbjahr 2007. Der Rückgang basiert ausschließlich auf den genannten Sonderkosten von gesamt rund 0,61 Mio. Euro. Ohne Berücksichtigung dieser Kosten erreichte IFM nahezu das Niveau des Vorjahreszeitraums. Im zweiten Quartal 2008 betrug das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit 2,39 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 4,00 Mio. Euro). Im Gegensatz zum Vorjahr wurde im 2. Quartal 2008 auf nennenswerte Wertaufholungen verzichtet.

Das Konzernergebnis nach Steuern und Minderheitenanteilen belief sich auf 2,30 Mio. Euro und blieb damit gegenüber dem ersten Halbjahr 2007 nahezu konstant (2,33 Mio. Euro). Die Minderheitenanteile hatten dabei nur geringe Auswirkungen. Das entspricht einem Ergebnis je Aktie von 0,27 Euro (gleicher Vorjahreszeitraum: 0,27 Euro). Im zweiten Quartal 2008 erreichte IFM ein Konzernergebnis nach Steuern und Minderheiten von 1,76 Mio. Euro (Vorjahresquartal: 2,59 Mio. Euro). Auch diese Entwicklung ist auf den Verzicht von Wertaufholungen im 2. Quartal 2008 zurückzuführen.

2.6. Vermögenslage

Die Vermögensstruktur des IFM Immobilien-Konzerns zum 30. Juni 2008 hat sich gegenüber dem Bilanzstichtag des Geschäftsjahres 2007 nicht wesentlich verändert. Die Bilanzsumme des Konzerns betrug nach dem ersten Halbjahr 285,4 Mio. Euro und lag damit um 9,5 % über dem Wert zum 31. Dezember 2007 (260,7 Mio. Euro).

Die langfristigen Vermögenswerte beliefen sich zum 30. Juni 2008 auf 251,5 Mio. Euro und lagen damit um 7,7 % über dem Vergleichswert zum Bilanzstichtag 2007 (233,6 Mio. Euro). Dabei erhöhte sich der Wert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien insbesondere im Zuge einer Werterhöhung der Liegenschaft „Kureck“ in Wiesbaden auf 141,6 Mio. Euro (31. Dezember 2007: 138,8 Mio. Euro). Der Wertausweis der in der Entwicklung befindlichen Immobilien stieg aufgrund der Baufortschritte bei der Liegenschaft „Romeo & Julia“ in Frankfurt am Main auf 92,8 Mio. Euro (31. Dezember 2007: 80,6 Mio. Euro; +15,1 %).

Der Posten der derivativen Finanzinstrumente erhöhte sich auf 4,6 Mio. Euro (31. Dezember 2007: 1,9 Mio. Euro).

Die kurzfristigen Vermögenswerte stiegen zum 30. Juni 2008 um 24,9 % auf 33,9 Mio. Euro (31. Dezember 2007: 27,1 Mio. Euro). Dabei nahmen die liquiden Mittel, darin enthalten die Posten „Wertpapiere“ sowie „Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente“, aufgrund des Mittelzuflusses aus der Kapitalerhöhung um 5,3 Mio. Euro auf 27,9 Mio. Euro zu.

2.7. Finanzlage

Das Eigenkapital des Konzerns stieg aufgrund der Kapitalerhöhung und des positiven Halbjahres-Ergebnisses von 94,2 Mio. Euro zum 31. Dezember 2007 auf 106,7 Mio. Euro zum 30. Juni 2008. Die Eigenkapitalquote befand sich mit rund 37 % weiterhin auf einem soliden Niveau (31. Dezember 2007: 36 %).

Das langfristige Fremdkapital stieg von 157,3 Mio. Euro auf 166,6 Mio. Euro. Es entfiel hauptsächlich auf Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, die sich aufgrund der fortschreitenden Projektentwicklungen insbesondere bei den Objekten „Romeo & Julia“ in Frankfurt am Main sowie „Maxxon“ in Eschborn von 153,8 Mio. Euro auf 162,0 Mio. Euro erhöhten.

Das kurzfristige Fremdkapital wuchs von 9,3 Mio. Euro auf 12,1 Mio. Euro. Der Anstieg basierte im Wesentlichen auf der Erhöhung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten von 1,3 Mio. Euro auf 3,7 Mio. Euro.

Der Cashflow aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit betrug im ersten Halbjahr 2008 -2,1 Mio. Euro nach -1,2 Mio. Euro im ersten Halbjahr 2007. Die Entwicklung ist insbesondere auf die Einmalkosten aus dem Segmentwechsel zurückzuführen.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit belief sich im ersten Halbjahr auf -12,7 Mio. Euro und ist überwiegend mit dem Baufortschritt der Liegenschaft „Romeo & Julia“ in Frankfurt zu begründen.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit erreichte 19,9 Mio. Euro nach 28,0 Mio. Euro im ersten Halbjahr 2007 aufgrund der Kapitalerhöhung und der Ausweitung der Kreditaufnahme.

3. Risikobericht

Hinsichtlich der in Deutschland mit Wirkung zum 01.01.2008 eingeführten „Zinsschranke“ hat der Konzern einschließlich seiner Tochtergesellschaften mögliche Auswirkungen analysiert und entsprechende Gegenmaßnahmen ergriffen.

Die Projektgesellschaften machen, soweit aus Sicht der Unternehmensleitung zum Abschlussstichtag die steuerlichen Voraussetzungen hierfür 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 Risikoprofil des IFM Immobilien-Konzerns im bisherigen Jahresverlauf 2008 gegenüber den Angaben im Lagebericht des Geschäftsberichts zum Geschäftsjahr 2007 nicht wesentlich verändert.

Insofern wird auf den Konzernabschluss 2007 verwiesen.

4. Ereignisse nach Abschluss des Berichtszeitraums

Am 17. Juli 2008 hat die IFM Immobilien AG das bekannte Einkaufszentrum „Zeilgalerie“ in Frankfurt am Main 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 derzeit rund 95 % erwirtschaftet die Immobilie eine Mietrendite von mehr als 6 %.

Die Transaktion wurde Mitte August 2008 abgeschlossen und die Konsolidierung in den Konzernabschluss erfolgt im dritten Quartal 2008. 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 %.

5. Ausblick

Der IFM-Konzern verzeichnete im ersten Halbjahr eine erfolgreiche Entwicklung. Sie bildet eine gute Ausgangsbasis für den weiteren Geschäftsverlauf. Vor diesem Hintergrund geht der Vorstand davon aus, dass der Konzernumsatz 2008 weiter gesteigert werden kann.

Der Vorstand bekräftigt das Ziel, ein weiteres Wachstum des Konzerns zu realisieren. Insbesondere das Projektentwicklungsgeschäft soll weiter ausgebaut werden. In diesem Zusammenhang erwartet der Vorstand, dass das Hochhausprojekt „Romeo & Julia“ bis Ende 2008 fertig gestellt wird. Darüber hinaus soll das Projekt „Kureck“ in Wiesbaden weiter voran getrieben werden. Mit dem Erwerb der „Zeilgalerie“ in Frankfurt am Main hat IFM den Bereich der Einzelhandelsimmobilien ausgebaut und die Diversifizierung des Portfolios erhöht.

Das Bestandsportfolio soll einschließlich laufender Projektentwicklungen mittelfristig auf rund 500 Mio. Euro erhöht werden.

Darüber hinaus sondiert der Vorstand aktiv den Markt, um erwirtschaftete Wertsteigerungen im Bestandsportfolio durch Verkäufe zu realisieren. Es ist nicht ausgeschlossen, dass Verkäufe bereits im Jahr 2008 erfolgen werden.

Der Vorstand sieht den Konzern insgesamt gut gerüstet, das dynamische Wachstum auch in Zukunft fortzusetzen, sofern keine unvorgesehenen negativen Ereignisse von wesentlicher Tragweite für die IFM Immobilien AG eintreten.

Heidelberg, 15. August 2008

Der Vorstand

Konzern-Zwischenabschluss
nach IFRS



■ Konzern-Zwischenabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

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

	30.06.2008 T-EUR	31.12.2007 T-EUR
Aktiva		
Langfristige Vermögenswerte		
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	141.550	138.752
In der Entwicklung befindliche Immobilien	92.760	80.594
Grundstücke und Gebäude	8.575	0
Geleistete Anzahlungen auf Sachanlagevermögen	0	8.666
Betriebs- und Geschäftsausstattung	478	497
Geschäfts- oder Firmenwert	389	389
Sonstige immaterielle Vermögenswerte	184	185
Derivative Finanzinstrumente	4.573	1.907
Aktive latente Steuern	2.984	2.585
Langfristige Vermögenswerte, gesamt	251.493	233.575
Kurzfristige Vermögenswerte		
Forderungen aus Leistungen	1.449	1.457
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte und Rechnungsabgrenzungsposten	4.553	3.050
Wertpapiere	5.120	5.003
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	22.779	17.622
Kurzfristige Vermögenswerte, gesamt	33.901	27.132
Summe Aktiva	285.394	260.707

	30.06.2008 T-EUR	31.12.2007 T-EUR
Passiva		
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	9.350	8.500
Kapitalrücklage	78.130	69.439
Sonstige Rücklagen	10.335	9.716
Bilanzgewinn	7.819	5.515
Konzernaktionären zustehendes Eigenkapital	105.634	93.170
Minderheitenanteile	1.075	1.016
Eigenkapital, gesamt	106.709	94.186
Langfristiges Fremdkapital		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	162.032	153.774
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	37	13
Passive latente Steuern	4.505	3.489
Langfristiges Fremdkapital, gesamt	166.574	157.276
Kurzfristiges Fremdkapital		
Steuerrückstellungen	406	239
Sonstige Rückstellungen	1.936	1.661
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.730	1.247
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.769	3.510
Sonstige kurzfristige Verpflichtungen und Rechnungsabgrenzungsposten	2.270	2.588
Kurzfristiges Fremdkapital, gesamt	12.111	9.245
Summe Passiva	285.394	260.707

Konzern-Zwischenabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Konzern-Zwischen-Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.-30.06.2008

	1. Halbjahr 2008 T-EUR	2. Quartal 2.008 T-EUR	1. Halbjahr 2007 T-EUR	2. Quartal 2.007 T-EUR
Gewinn- und Verlustrechnung				
1. Umsatzerlöse	6.751	3.321	3.767	2.046
2. Andere aktivierte Eigenleistungen	1.052	607	355	192
3. Sonstige betriebliche Erträge	329	117	79	50
4. Ergebnis aus der Marktbewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	2.327	142	2.379	2.379
5. Materialaufwand	-1.468	-803	-778	-490
6. Personalaufwand	-1.263	-686	-1.053	-681
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögens- gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-182	-89	-102	-58
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-2.465	-1.153	-1.524	-768
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	612	338	317	159
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-4.543	-2.319	-1.557	-873
11. Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten	1.854	2.910	1.878	2.045
12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	3.004	2.385	3.761	4.001
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag (davon latente Steuern)	-671 (-594)	-599 (-564)	-1.421 (-1.421)	-1.420 (-1.420)
14. Konzernergebnis	2.333	1.786	2.340	2.581
15. davon Ergebnisanteile anderer Gesellschafter	29	30	14	-7
16. davon Konzernaktionären zustehendes Ergebnis	2.304	1.756	2.326	2.588
17. Gewinnvortrag	5.515	6.063	439	177
18. Konzernbilanzgewinn	7.819	7.819	2.765	2.765
19. Unverwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)	0,27	0,20	0,27	0,30
20. Verwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)	0,27	0,20	0,27	0,30

	01.01. - 30.06. 2008 T-EUR	01.01. - 30.06. 2007 T-EUR
Konzernkapitalflussrechnung		
1. Konzernergebnis	2.333	2.340
2. + Abschreibungen auf Vermögenswerte des Anlagevermögens	182	102
3. -/+ Sonstige zahlungsunwirksame Erträge / Aufwendungen	-3.244	-2.823
4. - Zunahme / +Abnahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	-2.173	-2.349
5. - Abnahme / + Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	829	1.567
6. = Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit	-2.073	-1.163
7. - Auszahlungen für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-404	-15.256
8. - Auszahlungen für Investitionen in der Entwicklung befindliche Immobilien	-12.162	-8.396
9. - Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-142	-208
10. - Auszahlungen für den Erwerb von Wertpapieren	0	-5.003
11. - Auszahlungen für den Erwerb von konsolidierten Unternehmen	0	-1.264
12. = Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-12.708	-30.127
13. + Einzahlungen aus der Ausgabe von Anteilen	9.350	0
14. - Auszahlungen zur Beschaffung von Eigenkapital	-152	0
15. + Einzahlungen aus der Aufnahme von Bankkrediten	11.985	28.879
16. - Auszahlungen aus der Tilgung von Bankkrediten und sonstigen Krediten	-1.245	-245
17. + Sonstige Einzahlungen aus der Finanzierungstätigkeit	0	385
18. - Sonstige Auszahlungen aus der Finanzierungstätigkeit	0	-1.048
19. = Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	19.938	27.971
20. Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	5.157	-3.319
21. + Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	17.622	29.470
22. = Finanzmittelfonds am Ende der Periode	22.779	26.151

■ Konzern-Zwischenabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Konzern-Zwischen-Eigenkapitalveränderungsrechnung zum 30. Juni 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
Cashflow Hedges	0	0	404
Periodenergebnis	0	0	0
Stand 30. Juni 2007	8.500	69.797	9.888
Stand 1. Januar 2008	8.500	69.439	9.716
Kapitalerhöhung	850	8.500	0
Aufwendungen für Eigenkapitalbeschaffung	0	-105	0
Aktienoptionspläne	0	296	0
Cashflow Hedges	0	0	619
Periodenergebnis	0	0	0
Stand 30. Juni 2008	9.350	78.130	10.335

Konzern-Zwischenabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Konzern-Zwischen-Eigenkapitalveränderungsrechnung zum 30. Juni 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	404	22	426
2.326	2.326	14	2.340
2.765	90.950	881	91.831
5.515	93.170	1.016	94.186
0	9.350	0	9.350
0	-105	0	-105
0	296	0	296
0	619	30	649
2304	2.304	29	2.333
7.819	105.634	1.075	106.709

Verkürzter Anhang
Konzern-Zwischenabschluss

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. Juni 2008 ist der 15. August 2008. An diesem Tag wurde der einer prüferischen Durchsicht unterzogene 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 Rechnungslegungsmethoden

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. Bis zum 30. Juni 2008 wurden keine weiteren Gesellschaften gegründet oder erworben bzw. es ergaben sich keine wesentlichen Unternehmensänderungen.

■ Konzern-Zwischenabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzern-Zwischenabschluss auf den 30. Juni 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 letzten Konzernabschluss zum 31. Dezember 2007.

Die Ermittlung des Steueraufwandes 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 von Ertragswertverfahren. 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 30.06.2008 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	0	19.081
"Kureck", Wiesbaden	31.315	119	2.185	33.619
	138.752	471	2.327	141.550

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. Juni 2008

	Stand 31.12.2007 T-EUR	Zugänge / Umbuchungen T-EUR	Stand 30.06.2008 T-EUR
„Romeo & Julia“, Frankfurt am Main	38.624	10.981	49.605
"Office Tower", Darmstadt	10.788	382	11.170
„Zimmerstraße“, Berlin	560	-118	442
„Mauerstraße“, Berlin	4.069	272	4.341
„Maxxon“, Eschborn-Süd	26.553	649	27.202
	80.594	12.166	92.760

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. 4.573 T-EUR (31. Dezember 2007: T-EUR 1.907) abzüglich Schulden T-EUR 419 (31. Dezember 2007: T-EUR 379) pro Gesellschaft gem. nachfolgender Aufstellung:

Konzerngesellschaft	Fair Value T-EUR 30.06.2008	Fair Value T-EUR 31.12.2007
IFM Property Project Eschborn GmbH	1297	494
IFM Property Project Mainz GmbH	113	31
IFM Property Project Frankfurt GmbH	946	263,0
IFM Immobilien AG	-38	-167
IFM Property Project Darmstadt GmbH	279	148
IFM Property Project Wiesbaden GmbH & Co. KG	761	403
IFM Property Project Ulmenstraße GmbH	804	356
IFM Property Projekt Feldbergstraße GmbH	-8	0
	4.154	1.528

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
Aktienoptionspläne	0	296
Stand 30.06.2008	9.350	78.130

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:

	30.06.2008 T-EUR	31.12.2007 T-EUR
Unterschiedsbeträge aus der Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen	9.484	9.484
Cashflow Hedges	851	232
	10.335	9.716

■ Konzern-Zwischenabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzern-Zwischenabschluss auf den 30. Juni 2008

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Das Bestellobligo aus laufenden Investitions- und Abnahmeverpflichtungen beträgt zum 30. Juni 2008 T-EUR 19.085 (31. Dezember 2007 T-EUR 19.011).

Darin enthalten 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, wo von der erste Teilbetrag zum 30. September 2008 und der zweite Teilbetrag zum 31. März 2009 zur Zahlung fällig ist.

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 im ersten Halbjahr 2008 ein Ertrag in Höhe von T-EUR 2.327 (1. Halbjahr 2007 T-EUR 2.379). Der Ertrag wurde im Wesentlichen aus der Marktbewertung für die Immobilie „Kureck“ in Wiesbaden (T-EUR 2.185) generiert.

Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten

Das Finanzergebnis ermittelt sich wie folgt:

	1. Halbjahr 2008 T-EUR	2. Quartal 2008 T-EUR	1. Halbjahr 2007 T-EUR	2. Quartal 2007 T-EUR
Ergebnis aus der Markt- bewertung von Derivaten	1.854	2.910	1.878	2.045

Die Bewertung der Derivate ergab als Folge der Entwicklung der Kapitalmarktzinsen im 2. Quartal 2008 einen deutlichen Aufwärtstrend, der auch das negative Ergebnis aus dem 1. Quartal kompensieren konnte.

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 1. Halbjahr 2008 eine gewichtete Durchschnittszahl der Aktien von 8.547.222 (1. Halbjahr 2007: 8.500.000) und für das 2. Quartal 2008 8.594.444 (2. Quartal 2007: 8.500.000). Entsprechend ergibt sich ein unverwässertes Ergebnis je Aktie in Höhe von 0,27 € im 1. Halbjahr 2008 (1. Halbjahr 2007: 0,27 €) und im 2. Quartal 2008 in Höhe von 0,20 € (2. Quartal 2007: 0,30 €). Unter Berücksichtigung der potential rights ergeben sich dieselben Ergebnisse je Aktie.

3 Besondere Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach der Neugründung der IFM Property Project Frankfurt-Zeil Holding GmbH & Co KG, Heidelberg am 15. Juli 2008, erwarb diese am gleichen Tag 94,8 % der Geschäftsanteile der Signature Property 101 GmbH, Berlin. Die Gesamtinvestitionssumme einschließlich geplanter Revitalisierungsmaßnahmen in Höhe von acht Millionen Euro beläuft sich auf mehr als 59 Millionen Euro. Der Unternehmenserwerb wird im 3. Quartal in den Konsolidierungskreis einbezogen und als Unternehmenszusammenschluss gem. IFRS 3 bilanziert.

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. Juni 2008

5 Aufsichtsrat und Vorstand

Aufsichtsrat

Die Zusammensetzung des Aufsichtsrates der IFM AG ist unverändert.

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 ausübbar Optionen (31.12.2008)	60.000	60.000	0	0

Aus den Aktienoptionsprogrammen wurde im 2. Quartal ein Personalaufwand in Höhe von T-EUR 175 (2. Quartal 2007 T-EUR 0) verbucht.

6 Transaktionen mit nahe stehenden Personen und Unternehmen

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

In den Umsatzerlösen sind Umsatzerlöse aus Leistungen für die IFM Immobilien Finanz-Management GmbH (Anteilseigner: Herr Georg Glatzel) in Höhe von T-EUR 39 (1. Halbjahr 2007 T-EUR 39) enthalten.

Zum 30. Juni 2008 bestehen Forderungen gegenüber der IFM Immobilien-Finanz-Management GmbH in Höhe von T-EUR 25 (31. Dezember 2007 T-EUR 140).

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 ersten Halbjahres 2008 hat die IFM AG T-EUR 5.120 in den Fonds angelegt.

Heidelberg, den 15. August 2008

Der Vorstand

Anlage zum
Konzern-Zwischenabschluss

■ Anlage 1 zum Konzern-Zwischenabschluss der IFM Immobilien AG

Entwicklung des Konzernanlagevermögens zum 30. Juni 2008

Anschaffungs-/ Herstellungskosten					
	01.01.2008 T-EUR	Zugänge T-EUR	Abgänge T-EUR	Umbuchungen T-EUR	30.06.2008 T-EUR
I. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	131.899	404	0	67	132.370
II. In der Entwicklung befindliche Immobilien	80.594	12.162	0	4	92.760
III. Grundstücke und Gebäude	0	0	0	8.679	8.679
IV. Geleistete Anzahlungen auf Sachanlagen	8.666	13	0	-8.679	0
V. Betriebs- und Geschäftsausstattung	721	111	0	-71	761
VI. Geschäfts- oder Firmenwert	389	0	0	0	389
VII. Sonstige immaterielle Vermögenswerte	226	18	0	0	244
	222.495	12.708	0	0	235.203

Anlage 1 zum Konzern-Zwischenabschluss der IFM Immobilien AG

Entwicklung des Konzernanlagevermögens zum 30. Juni 2008

Abschreibungen				Änderungen der beizulegenden Zeitwerte IAS 40			Buchwerte	Buchwerte
01.01.2008	Zugänge	Abgänge	30.06.2008	01.01.2008	Zugänge	30.06.2008	30.06.2008	31.12.2007
T-EUR	T-EUR	T-EUR	T-EUR	T-EUR			T-EUR	T-EUR
0	0	0	0	6.853	2.327	9.180	141.550	138.752
0	0	0	0	0	0	0	92.760	80.594
0	104	0	104	0	0	0	8.575	0
0	0	0	0	0	0	0	0	8.666
224	59	0	283	0	0	0	478	497
0	0	0	0	0	0	0	389	389
41	19	0	60	0	0	0	184	185
265	182	0	447	6.853	2.327	9.180	243.936	229.083

■ Bescheinigung nach prüferischer Durchsicht

IFM Immobilien AG

An die IFM Immobilien AG, Heidelberg

Wir haben den verkürzten Konzern-Zwischenabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung, Kapitalflussrechnung sowie ausgewählten erläuternden Anhangangaben - und den Konzern-Zwischenlagebericht für den Zeitraum vom 1. Januar bis 30. Juni 2008, die Bestandteile des Halbjahresfinanzberichts nach § 37w WpHG sind, einer prüferischen Durchsicht unterzogen. Die Aufstellung des verkürzten Konzern-Zwischenabschlusses nach den IFRS für Zwischenberichterstattung, wie sie in der EU anzuwenden sind, und des Konzern-Zwischenlageberichts nach den für Konzern-Zwischenlageberichte anwendbaren Vorschriften des WpHG liegt in der Verantwortung des Vorstandes der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, eine Bescheinigung zu dem verkürzten Konzern-Zwischenabschluss und Konzern-Zwischenlagebericht auf der Grundlage unserer prüferischen Durchsicht abzugeben.

Wir haben die prüferische Durchsicht des verkürzten Konzern-Zwischenabschlusses und des Konzern-Zwischenlageberichts unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze für die prüferische Durchsicht von Abschlüssen vorgenommen. Danach ist die prüferische Durchsicht so zu planen und durchzuführen, dass wir bei kritischer Würdigung mit einer gewissen Sicherheit ausschließen können, dass der verkürzte Konzern-Zwischenabschluss in wesentlichen Belangen nicht mit den IFRS für Zwischenberichterstattung, wie sie in der EU anzuwenden sind, und der Konzern-Zwischenlagebericht in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den für Konzern-Zwischenlageberichte anwendbaren nicht in Übereinstimmung mit den für Konzern-Zwischenlageberichte anwendbaren sich in erster Linie auf Befragungen von Mitarbeitern der Gesellschaft und auf analytische Beurteilungen und bietet deshalb nicht die durch eine Abschlussprüfung erreichbare Sicherheit. Da wir auftragsgemäß keine Abschlussprüfung vorgenommen haben, können wir einen Bestätigungsvermerk nicht erteilen.

Auf der Grundlage unserer prüferischen Durchsicht des verkürzten Konzern-Zwischenabschlusses und des Konzern-Zwischenlageberichts der IFM Immobilien AG, Heidelberg, für den Zeitraum vom 1. Januar bis 30. Juni 2008 sind uns keine Sachverhalte bekannt geworden, die uns zu der Annahme veranlassen, dass der verkürzte Konzern-Zwischenabschluss in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den IFRS für Zwischenberichterstattung, wie sie in der EU anzuwenden sind, oder dass der Konzern-Zwischenlagebericht in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den für Konzern-Zwischenlageberichte anwendbaren Vorschriften des WpHG aufgestellt worden ist.

Heidelberg, den 15. August



FALK & Co GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft


(Falk)
Wirtschaftsprüfer


(Spreß)
Wirtschaftsprüfer



Versicherung 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, den 15. August 2008

Der Vorstand

Zukunftsgerichtete Aussagen und Informationen von Seiten Dritter

Dieser Halbjahresbericht 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 Halbjahresbericht 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 Halbjahresbericht 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 Halbjahresberichten und anderen Erklärungen der IFM Immobilien AG veröffentlicht werden, sind zu beachten. Dieser Halbjahresbericht 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 Halbjahresbericht 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 Halbjahresbericht 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 Halbjahresbericht 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 Halbjahresbericht 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 2008

SCC Small Cap Conference	25.-27. August 2008
Expo Real	06.-08. Oktober 2008
Initiative Immobilien Aktie	20.-21. Oktober 2008
Deutsches Eigenkapitalforum	10.-12. November 2008
Q3 Bericht	November 2008
Analystenkonferenz	November 2008



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 23-25
60325 Frankfurt

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

www.ifm.ag