

Quartalsbericht 2008

Q1

## ■ Kennzahlen IFM-Konzern (IFRS)

---

### Erfolgskennzahlen

| in Mio. Euro                                                                       | 1. Quartal<br>2008 | 1. Quartal<br>2007 |
|------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Umsatz                                                                             | 3,43               | 1,72               |
| Ergebnis aus der Marktbewertung<br>von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien | 2,19               | 0                  |
| Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit                                       | 0,62               | -0,24              |
| Ergebnis nach Steuern und Minderheiten                                             | 0,55               | -0,26              |
| Ergebnis je Aktie (unverwässert, in Euro)                                          | 0,06               | -0,03              |

### Bilanzkennzahlen

| in Mio. Euro                                        | 31. März<br>2008 | 31. Dezember<br>2007 |
|-----------------------------------------------------|------------------|----------------------|
| Bilanzsumme                                         | 273,1            | 260,7                |
| Langfristige Vermögenswerte                         | 243,0            | 233,6                |
| - davon: als Finanzinvestition gehaltene Immobilien | 141,0            | 138,8                |
| - davon: in der Entwicklung befindliche Immobilien  | 88,0             | 80,6                 |
| Eigenkapital                                        | 94,9             | 94,2                 |
| - davon: Grundkapital                               | 8,5              | 8,5                  |
| Eigenkapitalquote (in %)                            | 35               | 36                   |
| Fremdkapital                                        | 178,3            | 166,5                |
| davon Finanzverbindlichkeiten                       | 165,0            | 155,0                |

### Sonstige Kennzahlen

| in Mio. Euro                          | 1. Quartal<br>2008 | 1. Quartal<br>2007 |
|---------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Cash Flow aus betrieblicher Tätigkeit | -0,92              | -0,37              |

|      |                                                      |          |
|------|------------------------------------------------------|----------|
| 1.   | Zusammenfassung                                      | Seite 3  |
| 2.   | Bericht zur Lage des Konzerns                        | Seite 3  |
| 2.1. | Der IFM-Konzern im Überblick                         | Seite 3  |
| 2.2. | Konjunkturelle Rahmenbedingungen                     | Seite 4  |
| 2.3. | Marktentwicklung Gewerbeimmobilien                   | Seite 4  |
| 2.4. | Wesentliche Ereignisse während des Berichtszeitraums | Seite 4  |
| 2.5. | Umsatz- und Ergebnisentwicklung                      | Seite 5  |
| 2.6. | Vermögenslage                                        | Seite 6  |
| 2.7. | Finanzlage                                           | Seite 6  |
| 3.   | Risikobericht                                        | Seite 7  |
| 4.   | Ereignisse nach Abschluss des Berichtszeitraums      | Seite 7  |
| 5.   | Ausblick                                             | Seite 7  |
| 6.   | Konzern-Zwischenabschluss nach IFRS                  | Seite 8  |
|      | Konzern-Zwischenbilanz                               | Seite 9  |
|      | Konzern-Zwischen-Gewinn- und Verlustrechnung         | Seite 11 |
|      | Konzern-Zwischen-Kapitalflussrechnung                | Seite 12 |
|      | Konzern-Zwischen-Eigenkapitalveränderungsrechnung    | Seite 13 |
|      | Verkürzter Anhang zum Zwischen-Konzernabschluss      | Seite 15 |
|      | Disclaimer                                           | Seite 24 |
|      | Impressum                                            | Seite 25 |
|      | Finanzkalender                                       | Seite 26 |

### 1. Zusammenfassung

- IFM Immobilien-Konzern setzt im 1. Quartal 2008 positive Entwicklung fort
- Quartalsgewinn nach Steuern erreicht 0,55 Mio. Euro
- Konzernumsatz auf 3,43 Mio. Euro verdoppelt

Die IFM Immobilien AG, Investor und Projektentwickler insbesondere von gewerblichen Immobilien mit Schwerpunkt Büro- und innerstädtischer Einzelhandelsnutzung, hat in den ersten drei Monaten 2008 eine positive Entwicklung bei Umsatz und Ergebnis verzeichnet und damit den Trend des vergangenen Geschäftsjahres fortgesetzt. Der Umsatz wurde deutlich gesteigert, und auch die Ertragslage konnte trotz Einmalaufwendungen im Zuge der Vorbereitung des Segmentwechsels der Gesellschaft in den regulierten Markt (Prime Standard) der Frankfurter Wertpapierbörse deutlich verbessert werden. Der Vorstand sieht diese Entwicklung als gute Ausgangsbasis für das gesamte Geschäftsjahr 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 neben der Erstellung von Neubauten und der klassischen Projektentwicklung

- das Redewebment (z.B. Eingriffe in die Bausubstanz, Kernsanierung)
- die Restrukturierung (z.B. Veränderung der Mieterstruktur) und
- die 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).

IFM wählt die Immobilien nach mehreren Gesichtspunkten aus: Dazu gehören ein nach Einschätzung der Gesellschaft attraktives Chancen-Risiko-Profil der erworbenen Immobilien sowie ein hohes Entwicklungs- und Wertsteigerungspotenzial in bevorzugter Lage.

Die IFM Immobilien AG fungiert als Konzernobergesellschaft. Ihr obliegt die strategische Steuerung des Konzerns. Die Liegenschaften werden grundsätzlich 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 Deutschland

Das Wachstumstempo der deutschen Wirtschaft wird im Jahr 2008 abnehmen. Davon gehen die führenden Wirtschaftsforschungsinstitute in ihrem im April vorgelegten Frühjahrsgutachten aus. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP), das in 2007 noch um 2,5 % gestiegen war, soll demnach im laufenden Jahr lediglich um 1,8 % zulegen. Die Experten revidierten damit ihre Prognose vom Herbst 2007 von 2,2 %. Allerdings zeigte sich die deutsche Wirtschaft im ersten Quartal 2008 in robuster Verfassung.

Entscheidend für die nachlassende wirtschaftliche Dynamik sind mehrere Einflussfaktoren: Die hohen Rohstoff- und Energiepreise, die Krise des US-Hypothekenmarktes und die daraus resultierenden Verwerfungen an den internationalen Kapital- und Finanzierungsmärkten wirkten sich dämpfend auf die wirtschaftliche Entwicklung aus. Vor diesem Hintergrund kam es zu Wertkorrekturen an den Aktienmärkten, die auch den Finanz- und Immobiliensektor in Mitleidenschaft gezogen haben.

Während die US-Notenbank Fed die Zinsen in den vergangenen Monaten mehrfach gesenkt hatte, beließ die Europäische Zentralbank (EZB) den Leitzins bei 4 %, um einer steigenden Inflation entgegen zu wirken.

## 2.3. Marktentwicklung Gewerbeimmobilien

Die Büovermietungsmärkte in Deutschland blieben im ersten Quartal 2008 wenig beeinflusst von den Finanzmarkturbulenzen. Die Nachfrage nach Büroflächen war insbesondere auf den größten deutschen Immobilienmärkten (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, München und Stuttgart) aufgrund eines deutlichen Anstiegs der Beschäftigungszahlen stabil.

Vor dem Hintergrund der guten Nachfrage verringerten sich laut einer Studie von Jones Lang LaSalle auch die Leerstände in den sechs führenden deutschen Metropolen. Das Gesamtleerstandsvolumen ging in den ersten drei Monaten des Jahres leicht zurück. Die durchschnittliche Leerstandsquote lag bei 9,1 % nach 9,7 % zum Jahresende 2007.

Gleichzeitig befand sich der Anteil der Immobilien mit hochwertiger Ausstattung auf hohem Niveau. Der großen Nachfrage stand ein Rückgang der Fertigstellungen um mehr als die Hälfte im Vergleich zum Vergleichsquartal des Vorjahres gegenüber. Dabei können von den im Jahresverlauf fertig gestellten Flächen aufgrund der bereits erfolgten Vorvermietung nur noch rund 45 % dem Markt zugeführt werden.

## 2.4. Wesentliche Vorgänge des Berichtszeitraums

### 2.4.1 Nominierung für den Immobilienpreis MIPIM-Award

Die IFM Immobilien AG wurde Anfang 2008 für den renommierten MIPIM-Award in der Kategorie „Refurbished Office Building“ nominiert. Die Gesellschaft erhielt die Nominierung für die erfolgreiche Revitalisierung des Bürohochhauses „westendFirst“ in Frankfurt am Main. Die MIPIM im französischen Cannes gilt als das führende internationale Forum der Immobilien-Wirtschaft. Der Vorstand wertet die Nominierung als Bestätigung dafür, dass das Geschäftsmodell der IFM auch internationale Experten überzeugt.

#### 2.4.2. Vorbereitung Segmentwechsel

Die IFM Immobilien AG hat im ersten Quartal 2008 die Vorbereitungen für den Wechsel der Gesellschaft in den regulierten Markt (Prime Standard) der Frankfurter Wertpapierbörse intensiv vorangetrieben. 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.

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

#### 2.5. Umsatz- und Ergebnisentwicklung

IFM erzielte in den ersten drei Monaten 2008 einen Konzernumsatz von 3,43 Mio. Euro und damit eine Verdopplung gegenüber dem Vergleichsquartal des Vorjahres (1,72 Mio. Euro). Der Anstieg basierte insbesondere 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.

Die anderen aktivierten Eigenleistungen erhöhten sich auf 0,45 Mio. Euro (Vorjahresquartal: 0,16 Mio. Euro). Sie basierten vor allem auf aktivierten Zinsaufwendungen, resultierend aus dem in der Entwicklung befindlichen Projekt „Romeo & Julia“ in Frankfurt am Main.

Das Ergebnis aus der Marktbewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien betrug 2,19 Mio. Euro (31. März 2007: 0 Mio. Euro) und reflektiert den Wertzuwachs des Objekts „Kureck“ in Wiesbaden.

Der Materialaufwand, der insbesondere die Kosten für Instandhaltung und Bewirtschaftung umfasst, stieg aufgrund der Ausweitung des Immobilienportfolios auf 0,67 Mio. Euro nach 0,29 Mio. Euro im Vergleichsquartal des Vorjahres.

Der Personalaufwand betrug 0,58 Mio. Euro nach 0,37 Mio. Euro und spiegelt den wachstumsbedingten Anstieg der Mitarbeiterzahl wider. Zum 31. März 2008 beschäftigte der Konzern 27 Mitarbeiter.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen erhöhten sich auf 1,31 Mio. Euro nach 0,75 Mio. Euro im ersten Quartal 2007. Der Anstieg resultiert mit 0,4 Mio. Euro wesentlich aus der Berücksichtigung des Großteils der Kosten für den Wechsel der IFM in den regulierten Markt (Prime Standard) der Frankfurter Wertpapierbörse zum 30. April 2008.

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen wurden aufgrund der Finanzierung der 2007 getätigten Akquisitionen und des Baufortschritts des Projekt „Romeo & Julia“ mit -2,22 Mio. Euro ausgewiesen (erstes Quartal 2007: -0,68 Mio. Euro). Das Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten, die zum Zweck der Zinssicherung eingesetzt werden, betrug -1,06 Mio. Euro (Vergleichsquartal 2007: -0,17 Mio. Euro).

Der IFM Immobilien-Konzern weist für die ersten drei Monate 2008 ein Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit (Ergebnis vor Steuern) von 0,62 Mio. Euro aus nach -0,24 Mio. Euro in den ersten drei Monaten 2007. Das Konzernergebnis nach Steuern stieg von -0,24 Mio. Euro auf 0,55 Mio. Euro. Nach Minderheitenanteilen verbesserte sich das Konzernergebnis nach Steuern auf 0,55 Mio. Euro (erstes Quartal 2007: -0,26 Mio. Euro). Dies entspricht einem Ergebnis je Aktie von 0,06 Euro (gleiches Vorjahresquartal: -0,03 Euro).

### 2.6. Vermögenslage

Die Vermögensstruktur des IFM Immobilien-Konzerns zum 31. März 2008 hat sich zum Bilanzstichtag des Geschäftsjahres 2007 nicht wesentlich verändert. Die Bilanzsumme des Konzerns erreichte nach den ersten drei Monaten 273,1 Mio. Euro und lag damit um 4,8 % über dem Wert zum 31. Dezember 2007 (260,7 Mio. Euro).

Die langfristigen Vermögenswerte zum 31. März 2008 lagen mit 243,0 Mio. Euro um 4,0 % über dem Vergleichswert zum Bilanzstichtag 2007 (233,6 Mio. Euro). Dabei erhöhte sich der Wert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien im Zuge einer Werterhöhung der Liegenschaft „Kureck“ in Wiesbaden auf 141,0 Mio. Euro (31. Dezember 2007: 138,8 Mio. Euro). Der Wertausweis der in der Entwicklung befindlichen Immobilien stieg aufgrund des Baufortschrittes bei der Liegenschaft „Romeo & Julia“ in Frankfurt am Main auf 88,0 Mio. Euro (31. Dezember 2007: 80,6 Mio. Euro; +9,2 %).

Die kurzfristigen Vermögenswerte betrugen zum 31. März 2008 30,1 Mio. Euro (31. Dezember 2007: 27,1 Mio. Euro). Dabei nahmen die liquiden Mittel um 1,5 Mio. Euro auf 19,2 Mio. Euro zu.

### 2.7. Finanzlage

Das Eigenkapital des Konzerns erhöhte sich von 94,2 Mio. Euro zum Bilanzstichtag 2007 auf 94,9 Mio. Euro zum 31. März 2008. Die Eigenkapitalquote bewegte sich mit 35 % weiterhin auf einem soliden Niveau (31. Dezember 2007: 36 %).

Das langfristige Fremdkapital nahm von 157,3 Mio. Euro auf 165,4 Mio. Euro zu. Es entfiel im Wesentlichen auf Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten. Dieser Posten wuchs aufgrund von fortschreitenden Projektentwicklungen von 153,8 Mio. Euro auf 161,6 Mio. Euro.

Das kurzfristige Fremdkapital stieg von 9,3 Mio. Euro auf 12,8 Mio. Euro. Wesentlichen Anteil an dem Wachstum hat die Erhöhung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten von 1,3 Mio. Euro auf 3,4 Mio. Euro.

Der Cashflow aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit betrug zum 31. März 2008 -0,9 Mio. Euro nach -0,4 Mio. Euro zum 31. März 2007. Die Reduktion ist insbesondere auf die im Zusammenhang mit dem Segmentwechsel verbuchten Einmalaufwendungen sowie den wachstumsbedingten Anstieg der Forderungen und Verbindlichkeiten zurückzuführen.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit enthält die finanzwirksamen Investitionen ins Sachanlagevermögen und belief sich im ersten Quartal 2008 auf -7,5 Mio. Euro. Der Vergleichswert der Vorjahresperiode betrug aufgrund von höheren Neuakquisitionen -16,4 Mio. Euro.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit stieg zum 31. März 2008 gegenüber der Vergleichsperiode von 8,5 Mio. Euro auf rund 10 Mio. Euro. Hier spiegelt sich insbesondere der Baufortschritt beim Projekt „Romeo & Julia“ wider.

### 3. Risikobericht

Das Risiken- und Chancenprofil des IFM Immobilien-Konzerns hat sich im bisherigen Jahresverlauf 2008 gegenüber den Angaben im Lagebericht des Geschäftsberichts zum Geschäftsjahr 2007 nicht wesentlich verändert. Insofern wird auf den Jahresabschluss 2007 verwiesen.

### 4. Ereignisse nach Abschluss des Berichtszeitraums

Am 30. April 2008 ist der Handel in Aktien der IFM Immobilien AG am regulierten Markt (Prime Standard) der Frankfurter Wertpapierbörse aufgenommen worden. Mit dem Segmentwechsel unterliegt die Gesellschaft erweiterten Transparenz- und Berichtspflichten nach internationalem Standard. Die IFM Immobilien AG war seit dem 19. Mai 2006 im Open Market (Entry Standard) der Frankfurter Wertpapierbörse notiert gewesen.

### 5. Ausblick

Der IFM-Konzern ist erfolgreich ins Jahr 2008 gestartet. Die Entwicklung in den ersten drei Monaten bildet eine gute Grundlage für die weitere Geschäftsentwicklung. Der Vorstand geht vor diesem Hintergrund 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.

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 stattfinden 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, 19. Mai 2008

Der Vorstand

Konzern-Zwischenabschluss  
nach IFRS

## ■ Konzern-Zwischenabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Konzern-Zwischenbilanz der IFM Immobilien AG zum 31. März 2008

|                                                                        | 31.03.2008<br>T-EUR | 31.12.2007<br>T-EUR |
|------------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|
| <b>Aktiva</b>                                                          |                     |                     |
| <b>Langfristige Vermögenswerte</b>                                     |                     |                     |
| Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien                             | 140.969             | 138.752             |
| In der Entwicklung befindliche Immobilien                              | 88.023              | 80.594              |
| Grundstücke und Gebäude                                                | 8.627               | 0                   |
| Geleistete Anzahlungen auf Sachanlagevermögen                          | 0                   | 8.666               |
| Betriebs- und Geschäftsausstattung                                     | 483                 | 497                 |
| Geschäfts- oder Firmenwert                                             | 389                 | 389                 |
| Sonstige immaterielle Vermögenswerte                                   | 186                 | 185                 |
| Derivative Finanzinstrumente                                           | 1.372               | 1.907               |
| Aktive latente Steuern                                                 | 2.984               | 2.585               |
| <b>Langfristige Vermögenswerte, gesamt</b>                             | <b>243.033</b>      | <b>233.575</b>      |
| <b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>                                     |                     |                     |
| Forderungen aus Leistungen                                             | 1.502               | 1.457               |
| Sonstige kurzfristige Vermögenswerte und<br>Rechnungsabgrenzungsposten | 4.390               | 3.050               |
| Wertpapiere                                                            | 5.056               | 5.003               |
| Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente                           | 19.151              | 17.622              |
| <b>Kurzfristige Vermögenswerte, gesamt</b>                             | <b>30.099</b>       | <b>27.132</b>       |
| <b>Summe Aktiva</b>                                                    | <b>273.132</b>      | <b>260.707</b>      |

|                                                                         | 31.03.2008<br>T-EUR | 31.12.2007<br>T-EUR |
|-------------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|
| <b>Passiva</b>                                                          |                     |                     |
| <b>Eigenkapital</b>                                                     |                     |                     |
| Gezeichnetes Kapital                                                    | 8.500               | 8.500               |
| Kapitalrücklage                                                         | 69.560              | 69.439              |
| Sonstige Rücklagen                                                      | 9.724               | 9.716               |
| Bilanzgewinn                                                            | 6.063               | 5.515               |
| <b>Konzernaktionären zustehendes Eigenkapital</b>                       | <b>93.847</b>       | <b>93.170</b>       |
| Minderheitenanteile                                                     | 1.017               | 1.016               |
| <b>Eigenkapital, gesamt</b>                                             | <b>94.864</b>       | <b>94.186</b>       |
| <b>Langfristiges Fremdkapital</b>                                       |                     |                     |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten                            | 161.569             | 153.774             |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen                        | 0                   | 13                  |
| Passive latente Steuern                                                 | 3.867               | 3.489               |
| <b>Langfristiges Fremdkapital, gesamt</b>                               | <b>165.436</b>      | <b>157.276</b>      |
| <b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>                                       |                     |                     |
| Steuerrückstellungen                                                    | 281                 | 239                 |
| Sonstige Rückstellungen                                                 | 2.613               | 1.661               |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten                            | 3.404               | 1.247               |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen                        | 3.860               | 3.510               |
| Sonstige kurzfristige Verpflichtungen und<br>Rechnungsabgrenzungsposten | 2.674               | 2.588               |
| <b>Kurzfristiges Fremdkapital, gesamt</b>                               | <b>12.832</b>       | <b>9.245</b>        |
| <b>Summe Passiva</b>                                                    | <b>273.132</b>      | <b>260.707</b>      |

## ■ Konzern-Zwischenabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Konzern-Zwischen-Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.-31.03.2008

|                                                                                                  | 1. Quartal<br>2008<br>T-EUR | 1. Quartal<br>2.007<br>T-EUR |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|------------------------------|
| <b>Gewinn- und Verlustrechnung</b>                                                               |                             |                              |
| 1. Umsatzerlöse                                                                                  | 3.430                       | 1.721                        |
| 2. Andere aktivierte Eigenleistungen                                                             | 445                         | 163                          |
| 3. Sonstige betriebliche Erträge                                                                 | 212                         | 29                           |
| 4. Ergebnis aus der Marktbewertung von als<br>Finanzinvestition gehaltenen Immobilien            | 2.185                       | 0                            |
| 5. Materialaufwand                                                                               | -665                        | -288                         |
| 6. Personalaufwand                                                                               | -577                        | -372                         |
| 7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögens-<br>gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen | -93                         | -44                          |
| 8. Sonstige betriebliche Aufwendungen                                                            | -1.312                      | -753                         |
| 9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge                                                          | 274                         | 158                          |
| 10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen                                                             | -2.224                      | -684                         |
| 11. Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten                                                | -1.056                      | -167                         |
| <b>12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>                                          | <b>619</b>                  | <b>-237</b>                  |
| 13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag<br>(davon latente Steuern)                              | -72<br>(-30)                | -1<br>(-1)                   |
| 14. Sonstige Steuern                                                                             | 0                           | -3                           |
| <b>15. Konzernergebnis</b>                                                                       | <b>547</b>                  | <b>-241</b>                  |
| 16. Ergebnisanteile anderer Gesellschafter                                                       | -1                          | 21                           |
| <b>17. Konzernergebnis nach Minderheitenanteilen</b>                                             | <b>548</b>                  | <b>-262</b>                  |
| 18. Gewinn- / Verlustvortrag                                                                     | 5.515                       | 439                          |
| <b>19. Konzernbilanzgewinn</b>                                                                   | <b>6.063</b>                | <b>177</b>                   |
| 20. Unverwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)                                                    | 0,06                        | -0,03                        |
| 21. Verwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)                                                      | 0,06                        | -0,03                        |

|                                                                                                     | 1. Quartal<br>2008<br>T-EUR | 1. Quartal<br>2007<br>T-EUR |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| <b>Konzernkapitalflussrechnung</b>                                                                  |                             |                             |
| 1. Konzernergebnis                                                                                  | 547                         | -241                        |
| 2. + Abschreibungen auf Vermögenswerte des Anlagevermögens                                          | 93                          | 45                          |
| 3. -/+ Sonstige zahlungsunwirksame Erträge / Aufwendungen                                           | -1.024                      | 117                         |
| 4. - Zunahme / +Abnahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva         | -1.791                      | -832                        |
| 5. - Abnahme / + Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva | 1.255                       | 538                         |
| <b>6. = Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit</b>                                           | <b>-920</b>                 | <b>-373</b>                 |
| 7. - Auszahlungen für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien                   | -32                         | -14.667                     |
| 8. - Auszahlungen für Investitionen in der Entwicklung befindliche Immobilien                       | -7.429                      | -1.591                      |
| 9. - Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen                  | -42                         | -106                        |
| 10. + Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens                            | 0                           | 0                           |
| 11. - Auszahlungen für den Erwerb von Wertpapieren                                                  | 0                           | 0                           |
| 12. -/+ Nettoabfluss (-zufluss) von Zahlungsmitteln aus dem Erwerb von konsolidierten Unternehmen   | 0                           | -11                         |
| <b>13. = Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>                                                 | <b>-7.503</b>               | <b>-16.375</b>              |
| 14. + Einzahlungen aus der Ausgabe von Anteilen                                                     | 0                           | 0                           |
| 15. - Auszahlungen zur Beschaffung von Eigenkapital                                                 | 0                           | 0                           |
| 16. + Einzahlungen aus der Aufnahme von Bankkrediten                                                | 11.234                      | 9.291                       |
| 17. - Auszahlungen aus der Tilgung von Bankkrediten und sonstigen Krediten                          | -1.282                      | -125                        |
| 18. + Sonstige Einzahlungen aus der Finanzierungstätigkeit                                          | 0                           | 385                         |
| 19. - Sonstige Auszahlungen aus der Finanzierungstätigkeit                                          | 0                           | -1.048                      |
| <b>20. = Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>                                                | <b>9.952</b>                | <b>8.503</b>                |
| 21. Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds                                            | 1.529                       | -8.245                      |
| 22. + Finanzmittelfonds am Anfang der Periode                                                       | 17.622                      | 29.470                      |
| <b>23. = Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>                                                  | <b>19.151</b>               | <b>21.225</b>               |

## ■ Konzern-Zwischenabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Konzern-Zwischen-Eigenkapitalveränderungsrechnung zum 31. März 2008

|                                  | Gezeichnetes<br>Kapital<br>T-EUR | Rücklagen                     |                                |
|----------------------------------|----------------------------------|-------------------------------|--------------------------------|
|                                  |                                  | Kapital-<br>rücklage<br>T-EUR | Sonstige<br>Rücklagen<br>T-EUR |
| <b>Stand 1. Januar 2007</b>      | <b>8.500</b>                     | <b>69.797</b>                 | <b>9.484</b>                   |
| Veränderung Konsolidierungskreis | 0                                | 0                             | 0                              |
| Steuersatzanpassungen            | 0                                | -450                          | 0                              |
| Aktionsoptionspläne              | 0                                | 92                            | 0                              |
| Cashflow Hedges                  | 0                                | 0                             | 232                            |
| Periodenergebnis                 | 0                                | 0                             | 0                              |
| <b>Stand 31. Dezember 2007</b>   | <b>8.500</b>                     | <b>69.439</b>                 | <b>9.716</b>                   |
| Veränderung Konsolidierungskreis | 0                                | 0                             | 0                              |
| Aktionsoptionspläne              | 0                                | 121                           | 0                              |
| Cashflow Hedges                  | 0                                | 0                             | 8                              |
| Periodenergebnis                 | 0                                | 0                             | 0                              |
| <b>Stand 31. März 2008</b>       | <b>8.500</b>                     | <b>69.560</b>                 | <b>9.724</b>                   |

# Konzern-Zwischenabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Konzern-Zwischen-Eigenkapitalveränderungsrechnung zum 31. März 2008

| Bilanzverlust /<br>- gewinn<br>T-EUR | Konzernaktionären<br>zustehendes<br>Eigenkapital<br>T-EUR | Minderheiten-<br>anteile<br>T-EUR | Eigenkapital<br>Gesamt<br>T-EUR |
|--------------------------------------|-----------------------------------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------|
| <b>439</b>                           | <b>88.220</b>                                             | <b>673</b>                        | <b>88.893</b>                   |
| 0                                    | 0                                                         | 171                               | 171                             |
| 0                                    | -450                                                      | 0                                 | -450                            |
| 0                                    | 92                                                        | 0                                 | 92                              |
| 0                                    | 232                                                       | 11                                | 243                             |
| 5.076                                | 5.076                                                     | 161                               | 5.237                           |
| <b>5.515</b>                         | <b>93.170</b>                                             | <b>1.016</b>                      | <b>94.186</b>                   |
| 0                                    | 0                                                         | 0                                 | 0                               |
| 0                                    | 121                                                       | 0                                 | 121                             |
| 0                                    | 8                                                         | 2                                 | 10                              |
| 548                                  | 548                                                       | -1                                | 547                             |
| <b>6.063</b>                         | <b>93.847</b>                                             | <b>1.017</b>                      | <b>94.864</b>                   |

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 31. März 2008 ist der 19. Mai 2008. An diesem Tag wurde der ungeprüfte und keiner 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) aufgestellt, wie sie im Berichtszeitraum in der Europäischen Union anzuwenden sind.

## B Zusammenfassung der wesentlichen Rechnungslegungsmethoden

### Konzernrechnungslegungsmethoden

#### Aufstellungsgrundsätze

Der Konzern-Zwischenabschluss enthält die folgenden Bestandteile:

- eine verkürzte Bilanz
- eine verkürzte Gewinn- und Verlustrechnung
- eine Aufstellung, die alle Veränderungen des Eigenkapitals enthält (Eigenkapitalveränderungsrechnung)
- eine verkürzte Kapitalflussrechnung und
- ausgewählte erläuternde Anhangangaben.

Der vorliegende verkürzte Konzern-Zwischenabschluss ist in Übereinstimmung mit IAS 34 erstellt worden.

Der verkürzte Konzern-Zwischenabschluss enthält nicht sämtliche für den Abschluss des Geschäftsjahres vorgeschriebenen Erläuterungen und Angaben und sollte im Zusammenhang mit dem Konzernabschluss nach IFRS zum 31. Dezember 2007 gelesen werden.

Im Konzern-Zwischenabschluss sind die Bilanzposten enthalten, die als Überschriften und Zwischensummen im letzten Abschluss zum 31. Dezember 2007 enthalten waren. Zusätzliche Posten oder Anhangangaben waren nicht einzubeziehen.

## ■ Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

---

Anhang zum Konzern-Zwischenabschluss auf den 31. März 2008

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 31. März 2008 wurden keine weiteren Gesellschaften gegründet oder erworben bzw. es ergaben sich keine wesentlichen Unternehmensänderungen.

### 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.

Ungewöhnliche Sachverhalte mit wesentlichen Auswirkungen auf den Zwischenabschluss sowie Saison- und Konjunkteinflüsse liegen nicht vor.

### Wesentliche Annahmen und Schätzungen

Im 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<br>31.12.2007<br>T-EUR | Zugänge<br>T-EUR | Änderungen der<br>beizulegenden<br>Zeitwerte<br>T-EUR | Stand<br>31.03.2008<br>T-EUR |
|-----------------------------|------------------------------|------------------|-------------------------------------------------------|------------------------------|
| "Das Carré", Heidelberg     | 30.000                       | 0                | 0                                                     | 30.000                       |
| "westendFirst", Frankfurt   | 55.000                       | 0                | 0                                                     | 55.000                       |
| "Feldbergstraße", Frankfurt | 3.437                        | 0                | 0                                                     | 3.437                        |
| "GutenbergPark", Mainz      | 19.000                       | 32               | 0                                                     | 19.032                       |
| "Kureck", Wiesbaden         | 31.315                       | 0                | 2.185                                                 | 33.500                       |
|                             | <u>138.752</u>               | <u>32</u>        | <u>2.185</u>                                          | <u>140.969</u>               |

## ■ Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzern-Zwischenabschluss auf den 31. März 2008

### 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. Im 1. Quartal ergaben sich keine Wertminderungen bzw. keine Aufhebung von Wertminderungsaufwendungen gem. IAS 34.17b.

|                                    | Stand<br>31.12.2007<br>T-EUR | Zugänge /<br>Umbuchungen<br>T-EUR | Stand<br>31.03.2008<br>T-EUR |
|------------------------------------|------------------------------|-----------------------------------|------------------------------|
| „Romeo & Julia“, Frankfurt am Main | 38.624                       | 6.698                             | 45.322                       |
| „Office Tower“, Darmstadt          | 10.788                       | 260                               | 11.048                       |
| „Zimmerstraße“, Berlin             | 560                          | -118                              | 442                          |
| „Mauerstraße“, Berlin              | 4.069                        | 145                               | 4.214                        |
| „Maxxon“, Eschborn-Süd             | 26.553                       | 444                               | 26.997                       |
|                                    | <u>80.594</u>                | <u>7.429</u>                      | <u>88.023</u>                |

### Sachanlagen

Das Objekt „Ulmenstraße 22“ in Frankfurt ist mit Wirkung vom 01. Januar 2008 an die IFM AG übertragen worden und wird gem. IAS 16 als Sachanlagevermögen ausgewiesen. Im Vorjahr wurden Anzahlungen i.H.v. T-EUR 8.666 geleistet. Das Objekt wird mit fortgeführten Anschaffungskosten gem. IAS 16 bewertet, da ein wesentlicher Teil der Eigennutzung dient. Nach Abzug der Abschreibungen ergibt sich ein Buchwert von T-EUR 8.627.

Zugunsten des finanzierenden Kreditinstituts wurde eine Grundschild in Höhe von T-EUR 6.770 (Grundschild - Zinssatz 16 %) eingetragen.

## Eventualschulden und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Eventualschulden bestanden im Jahr 2007 nicht mehr. Änderungen der Eventualschulden lagen bis zum Konzern-Zwischenabschluss nicht vor.

Das Bestellobligo aus laufenden Investitions- und Abnahmeverpflichtungen beträgt zum 31. März 2008 T-EUR 21.897 (31. Dezember 2007 T-EUR 8.481).

Darüber hinaus hat sich die IFM Property Project Zimmerstraße GmbH verpflichtet, 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 in 2008 ein Ertrag in Höhe von T-EUR 2.185 (Vergleichsperiode: T-EUR 0). Der Ertrag wurde aus der Marktbewertung für die Immobilie „Kureck“ in Wiesbaden generiert.

## 3 Besondere Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Mit Datum vom 30. April 2008 wurde der Handel in Aktien der IFM Immobilien AG am regulierten Markt (Prime Standard) der Frankfurter Wertpapierbörse aufgenommen.

## 4 Segmentberichterstattung

Eine Segmentberichterstattung nach IAS 14 wurde im Geschäftsjahr 2007 und der Berichtsperiode nicht erstellt, da die Konzernunternehmen in einem einheitlichen Geschäftssegment und lediglich in einem geografischen Segment tätig sind. Segmenterlöse und Segmentergebnisse werden somit nicht angegeben.

## ■ Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

---

Anhang zum Konzern-Zwischenabschluss auf den 31. März 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, seit 1. April 2007), Diplom-Betriebswirt (FH), Frankfurt
- Herr Bernd Michael Weber (CFO, bis 31. März 2007), Diplom-Kaufmann, 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 Tranchen:

| Art der Vereinbarung                                                    | Aktienbasierte Vergütung für den Vorstand |                  |                  |                  |
|-------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>Tranche</b>                                                          | <b>Tranche 1</b>                          | <b>Tranche 2</b> | <b>Tranche 3</b> | <b>Tranche 4</b> |
| 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                                         | 5                | 10,94            | 9,28             |
| Zu Beginn der Berichtsperiode 2008<br>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                |
| Optionen                                                                | 0                                         | 0                | 0                | 0                |
| In der Berichtsperiode 2008 verfallene Optionen                         | 0                                         | 0                | 0                | 0                |
| Am Ende der Berichtsperiode 2008<br>ausstehende Optionen (31.12.2008)   | 60.000                                    | 60.000           | 292.000          | 292.000          |
| Am Ende der Berichtsperiode 2008<br>ausübbar Optionen (31.12.2008)      | 60.000                                    | 60.000           | 0                | 0                |

Aus den Aktienoptionsprogrammen wurde im Berichtszeitraum ein Personalaufwand in Höhe von T-EUR 121 (Vorjahr T-EUR 92) verbucht.

## ■ Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

---

Anhang zum Konzern-Zwischenabschluss auf den 31. März 2008

### 6 Transaktionen mit nahe stehenden Personen und Unternehmen

Für die IFM AG ergeben sich für das 1. Quartal 2008 folgende Angabepflichten:

Als nahestehende Person des Konzern der IFM AG kommen grundsätzlich die Mitglieder des Vorstands und Aufsichtsrats, deren nahe Familienangehörige sowie von ihnen beherrschte Unternehmen in Betracht. Hierzu zählt die IFM Immobilien – Finanz – Management GmbH, deren Anteile ein Mitglied des Vorstands (Herr Georg Glatzel) hält.

Im Laufe des ersten Quartals 2008 wurden mit der IFM Immobilien-Finanz-Management GmbH Transaktionen in Höhe von T-EUR 0 (Vorjahr T-EUR 1) im Rahmen der laufenden Geschäftstätigkeit durch die IFM AG und ihre Tochtergesellschaften getätigt. Es handelte sich überwiegend um von der IFM Immobilien-Finanz-Management GmbH erbrachte Dienstleistungen, insbesondere im Bereich des Projektmanagements.

In den Umsatzerlösen sind Umsatzerlöse aus Leistungen für die IFM Immobilien-Finanz-Management GmbH in Höhe von T-EUR 19 (Vorjahr T-EUR 78) enthalten.

Zum 31. März 2008 bestehen Forderungen gegenüber der IFM Immobilien-Finanz-Management GmbH in Höhe von T-EUR 129 (Vorjahr 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. Im Geschäftsjahr 2007 hat die IFM AG T-EUR 5.003 in den Fonds angelegt.

Heidelberg, den 19. Mai 2008



Georg Glatzel



Marcus Schmitz

---

#### 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 2008**

|                             |                       |
|-----------------------------|-----------------------|
| Hauptversammlung            | 18. Juli 2008         |
| SCC Small Cap Conference    | 25.-27. August 2008   |
| Halbjahresbericht           | 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         |



## 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](mailto: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](http://www.ifm.ag)