



Zwischenbericht 2009

Q1

Kennzahlen IFM-Konzern (IFRS)

Erfolgskennzahlen

in Mio. Euro	1. Quartal 2009	1. Quartal 2008
Umsatz	4,98	3,43
Ergebnis aus der Marktbewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	3,72	2,19
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	0,98	0,62
Ergebnis nach Steuern und Minderheiten	0,45	0,55
Ergebnis je Aktie (unverwässert, in Euro)	0,05	0,06

Bilanzkennzahlen

in Mio. Euro	31. März 2009	31. Dezember 2008
Bilanzsumme	360,2	355,4
Langfristige Vermögenswerte	343,6	334,4
- davon: als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	280,5	274,3
- davon: in der Entwicklung befindliche Immobilien	48,1	45,2
Eigenkapital	100,0	100,6
- davon: Gezeichnetes Kapital	9,4	9,4
Eigenkapitalquote (in %)	27,8	28,3
Fremdkapital	260,1	254,8
- davon Finanzverbindlichkeiten	226,6	221,0

	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 7
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 9
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 26
	Disclaimer	Seite 29
	Impressum	Seite 30
	Finanzkalender	Seite 31

Vorwort des Vorstandsvorsitzenden

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

die IFM Immobilien AG hat in der Vergangenheit immer wieder besondere Wege eingeschlagen, um außergewöhnliche Ziele zu erreichen. Auch im 1. Quartal des Jahres 2009 haben wir diese Strategie weiter verfolgt und neue Akzente gesetzt.

So waren die Entwicklung innovativer Vermarktungs- und Vermietungskonzepte, die wir als Kernkompetenzen des IFM Immobilien Konzerns verstehen, wichtige Schwerpunkte. Denn wir sind überzeugt davon, dass professionelles Agieren in diesen Bereichen einen wesentlichen Wettbewerbsvorteil darstellt. Neben dem Immobilienmarketing, in dem wir uns als Trendsetter in der Branche sehen, ist eine professionelle Aufstellung in der Vermietung ein Garant für den nachhaltig wirtschaftlichen Erfolg unseres Konzerns. Denn nur vermietete Liegenschaften sind erfolgreiche Liegenschaften und sichern unserem Konzern einen kontinuierlichen Cash Flow. Um die Professionalität weiter zu erhöhen und mit der entsprechenden Dynamik am Markt agieren zu können, haben wir im 1. Quartal 2009 die Weichen für die Erweiterung des IFM-Vermietungsteams gestellt. So wechselten vor kurzem unter anderem der ehemalige Director Commercial Lease der weltweit tätigen Immobiliengesellschaft Tishman Speyer und sein Associate zu IFM. Insgesamt beschäftigt unser Konzern nun fünf eigene Vermietungsmanager und verfügt damit über ein schlagkräftiges und professionelles Team, das unabhängig von Dritten am Markt auftreten kann.

Bestes Beispiel für die Kompetenz von IFM sind die aktuellen Vermietungserfolge bei den Bürotürmen „Romeo & Julia“ im Frankfurter Westend. In den ersten drei Monaten 2009 und damit kurz nach Abschluss der Revitalisierung haben wir insgesamt 4.200 Quadratmeter plus 1.000 Quadratmeter Optionsfläche dieser exklusiven Büroadresse vermietet. Namhafte Unternehmen wie beispielsweise die US-Anwaltskanzlei WilmerHale entschieden sich für „Romeo & Julia“.

Wichtige Fortschritte erzielte IFM auch bei der „Zeilgalerie“ in der Frankfurter Fußgängerzone: Im ersten Quartal haben wir die Öffentlichkeit im Rahmen einer Pressekonferenz über die geplante Revitalisierung der 2008 erworbenen Immobilie informiert. Im Anschluss an die Veranstaltung berichteten nahezu alle wichtigen regionalen und nationalen Zeitungen über die „Zeilgalerie“. Wir wollen mit diesem bundesweit bekannten Shoppingcenter etwas völlig Neues schaffen – sowohl baulich als auch konzeptionell. Die neue „Zeilgalerie“ wird sich an künftigen Einkaufstrends orientieren und sich deutlich vom bestehenden Angebot anderer Shoppingcenter absetzen. Ein bauliches Highlight wird die animierte Fassade sein, die zu einer Aufwertung der gesamten vorderen Zeil beitragen wird.

Auch unsere Finanzkennzahlen zeigen, dass sich das Geschäftsmodell des IFM-Immobilien Konzerns, nur in ausgesuchte Liegenschaften in 1A-Lagen zu investieren, als tragfähig erwiesen hat: Trotz zunehmend eingetrübter gesamtwirtschaftlicher Rahmenbedingungen und der weltweiten Finanzkrise konnte unser Unternehmen seinen Wachstumskurs fortsetzen und ein positives Ergebnis erwirtschaften. IFM hat den Konzernumsatz in den ersten drei Monaten um 45 % auf 5,0 Mio. Euro gesteigert und das Quartal mit einem Ergebnis nach Steuern von 0,5 Mio. Euro abgeschlossen.

Wir sehen uns daher bestens aufgestellt, um auch in dem derzeit sehr anspruchsvollen Immobilienmarkt weiterhin erfolgreich agieren zu können, und blicken zuversichtlich auf den weiteren Verlauf des Geschäftsjahres 2009.

Heidelberg, im Mai 2009

Georg Glatzel
Vorstandsvorsitzender

1. Zusammenfassung

- IFM Immobilien-Konzern setzt solide Entwicklung auch in abgeschwächtem konjunkturellen Umfeld fort
- Konzernumsatz um 45 % auf 5,0 Mio. Euro gesteigert
- Positives Konzernergebnis nach Steuern von 0,5 Mio. Euro

Die IFM Immobilien AG hat in den ersten drei Monaten 2009 die solide Geschäftsentwicklung des vergangenen Jahres trotz der zunehmend eingetrübten gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen fortgesetzt. Der Konzernumsatz erhöhte sich um rund 45 % auf 5,0 Mio. Euro. Das Konzernergebnis nach Steuern fiel mit 0,5 Mio. Euro positiv aus. Der Vorstand ist für den weiteren Geschäftsverlauf 2009 zuversichtlich.

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 das Kerngeschäftsfeld Revitalisierung von Bestandsliegenschaften sowie die Erstellung von Neubauten im Rahmen einer klassischen Projektentwicklung.

Im Rahmen der Revitalisierung unterscheidet IFM die Bereiche:

- Redewvelopment (Eingriffe in die Bausubstanz bis hin zur Kernsanierung)
- Restrukturierung (Veränderung der Nutzer- bzw. Mieterstruktur) und
- Neupositionierung von Gewerbeimmobilien (Entwicklung innovativer Marketing- und Vermietungskonzepte).

IFM nimmt eine führende Position im Immobilienmarketing ein. Immobilien werden anhand eines ganzheitlichen Marketingansatzes als „Marken“ mit einem neuen Image bei den relevanten Zielgruppen positioniert. Damit berücksichtigt IFM einen wesentlichen Erfolgsfaktor bei Revitalisierungsprojekten.

Der Konzern fokussiert sich geografisch insbesondere auf die Metropolregion Rhein-Neckar, das Rhein-Main-Gebiet sowie auf Berlin.

Die von IFM ausgewählten Immobilieninvestitionen zeichnen sich durch ein nach Einschätzung des Konzerns 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 in der Regel 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, wahrgenommen.

2.2. Konjunkturelle Rahmenbedingungen

Die Wirtschaftskrise in Deutschland hat sich im ersten Quartal 2009 weiter verschärft. Die führenden Wirtschaftsforschungsinstitute korrigierten ihre Prognosen mehrfach nach unten und rechnen in ihrem im April veröffentlichten Frühjahresgutachten mit einem Rückgang des Bruttoinlandsprodukts im laufenden Jahr um rund 6 Prozent. Damit befindet sich die deutsche Wirtschaft in der tiefsten Rezession seit Gründung der Bundesrepublik. Auch die Weltkonjunktur verlor im Berichtszeitraum deutlich an Dynamik. Umfassende staatliche Konjunkturprogramme in allen großen Volkswirtschaften sowie politische Maßnahmen zur Stützung des internationalen Finanzsystems konnten den Rückgang der Industrieproduktion und des weltweiten Handelsvolumens nicht verhindern.

Die deutsche Wirtschaft ist von dieser Entwicklung aufgrund ihrer starken Exportorientierung besonders betroffen. Die Auswirkungen der Krise haben sich inzwischen auf zahlreiche Branchen ausgebreitet. Eine tiefgreifende konjunkturelle Erholung wird nach Einschätzung der führenden Wirtschaftsforschungsinstitute auch für 2010 nicht erwartet.

Quellen:

Bundesverband deutscher Banken, Konjunkturbericht April 2009

Frühjahresgutachten der führenden deutschen Wirtschaftsforschungsinstitute, 23. April 2009

Europäische Zentralbank, Monatsbericht April 2009

2.3. Marktentwicklung Gewerbeimmobilien Deutschland

Die Auswirkungen des Konjunkturabschwungs waren im ersten Quartal 2009 auch auf den deutschen Büovermietungsmärkten spürbar. Nach Angaben von Jones Lang LaSalle wurden an den größten Immobilienstandorten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg und München insgesamt rund 467.000 Quadratmeter Bürofläche vermietet. Dies ist ein Rückgang gegenüber dem gleichen Vorjahreszeitraum um mehr als 30% und das schlechteste Quartalsergebnis seit fünf Jahren.

Die Leerstandsquote in den fünf Immobilienhochburgen stieg in den ersten drei Monaten des Jahres leicht von 9,5 % auf 9,6 %. Dabei verzeichnete Frankfurt am Main mit 12,2% die höchste Leerstandsquote. Allerdings ist nach unseren Schätzungen die Zahl der Leerstände bei hochwertigen Immobilien in Top-Lagen deutlich geringer. Das Fertigstellungsvolumen in den größten deutschen Immobilienmärkten nahm im Berichtszeitraum auf rund 145.000 Quadratmeter zu und betrug damit mehr als den doppelten Wert des ersten Quartals 2008.

Die Spitzenmieten gingen seit Jahresende 2008 in Berlin, Frankfurt am Main und München leicht zurück, blieben in den restlichen Immobilienzentren jedoch stabil. Damit sank der Mietpreisindex zum ersten Mal seit dem zweiten Quartal 2005.

Quelle:

Jones Lang LaSalle, Büromarktüberblick erstes Quartal 2009

2.4. Wesentliche Vorgänge des Berichtszeitraums

2.4.1 Neues Aufsichtsratsmitglied bestellt

Herr Pål Berg wurde am 14. Januar 2009 vom Amtsgericht Mannheim als Mitglied des Aufsichtsrats der IFM Immobilien AG bestellt. Herr Berg ist Investment Officer der norwegischen Havfonn AS. Diese ist Teil einer Investorengruppe, die einen maßgeblichen Anteil an der IFM Immobilien AG hält.

Pål Berg folgte auf Dr. Marcus Opitz, der sein Aufsichtsratsamt mit Wirkung zum 5. September 2008 niedergelegt hatte.

2.4.2. IFM Asset Management GmbH erhält dritten Geschäftsführer

Tobias Sauerbier wurde am 30. Januar 2009 zum Geschäftsführer der IFM Asset Management GmbH berufen. Sauerbier ist in der neuen Funktion vor allem für die Bereiche Projektentwicklung und Projektsteuerung zuständig. Er ist Diplom-Bauingenieur und für die IFM Immobilien AG seit Gründung der Gesellschaft im Jahr 2006 tätig. Mit der Verstärkung des Managements der operativen Tochtergesellschaft trug der Vorstand der dynamischen Geschäftsentwicklung des Konzerns Rechnung.

2.4.3. Vermietungserfolge bei den Bürotürmen „Romeo & Julia“

IFM erzielte kurz nach Fertigstellung der Bürotürme „Romeo & Julia“ im Frankfurter Westend Vermietungserfolge. Insgesamt wurden in den vergangenen Monaten 4.200 Quadratmeter zuzüglich 1.000 Quadratmeter Optionsfläche der exklusiven Büroadresse vermietet. Die Mieter sind neben einer renommierten internationalen Kanzlei eine skandinavische Private Equity Gesellschaft und eine Investmentbank.

Die Immobilie „Romeo & Julia“ verfügt nach der Revitalisierung über 13.500 Quadratmeter Bürofläche sowie über zwei exklusive Penthouse-Wohnungen.

2.4.4. Neues Nutzungskonzept für die „Zeilgalerie“

IFM hat im März 2009 das geplante Nutzungskonzept sowie die anstehenden baulichen Veränderungen für die Frankfurter „Zeilgalerie“ im Rahmen einer Pressekonferenz vorgestellt. Die Gesellschaft verfolgt das Ziel innerhalb der nächsten zwei Jahre, ein einzigartiges Shopperlebnis zu schaffen, das sich deutlich vom Angebot üblicher Center abhebt und sich unter der Leitidee des so genannten „Zip-Shopping“ an künftigen Einkaufstrends orientiert. Das neue Konzept vereint Themen aus Einzelhandel, Gastronomie und Kultur. Das Investitionsvolumen inklusive Revitalisierungsmaßnahmen beträgt rund 61 Mio. Euro.

2.5. Umsatz- und Ergebnisentwicklung

Der IFM Immobilien-Konzern erreichte in den ersten drei Monaten 2009 einen Konzernumsatz von 5,0 Mio. Euro. Das ist ein Zuwachs um 45,2 % gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres (3,4 Mio. Euro). Der Anstieg basiert im Wesentlichen auf den zusätzlichen Mieteinnahmen durch die im Juli 2008 erworbene „Zeilgalerie“ in Frankfurt am Main sowie auf der weiteren Vermietung der Immobilien „Office Tower“ in Darmstadt und „GutenbergPark“ in Mainz.

Die sonstigen betrieblichen Erträge beliefen sich auf 0,4 Mio. Euro nach 0,2 Mio. Euro im ersten Quartal 2008 und bestanden aus von Mietern geleisteten Zahlungen neben den Mietverpflichtungen.

Die Erträge aus der Marktbewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien erhöhten sich infolge der Aufwertung der Immobilie „Romeo & Julia“ aufgrund weiterer Investitionen (wie z.B. Ausbauten) sowie neu abgeschlossener Mietverträge in den ersten drei Monaten 2009 auf 3,7 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 2,2 Mio. Euro).

Der Materialaufwand, der insbesondere die Kosten für Instandhaltung und Bewirtschaftung der Immobilien umfasst, stieg aufgrund der Ausweitung des Portfolios mit dem Erwerb der „Zeilgalerie“ auf 1,6 Mio. Euro nach 0,7 Mio. Euro im Vergleichszeitraum 2008.

Der Personalaufwand erhöhte sich in den ersten drei Monaten auf 0,8 Mio. Euro nach 0,6 Mio. Euro im gleichen Zeitraum des Vorjahres. Die Zunahme basiert auf einem Anstieg der Mitarbeiterzahl im Zuge der Ausweitung des operativen Geschäfts. Zum 31. März 2009 beschäftigte IFM 37 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (31. März 2008: 27 Personen).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen gingen nach 1,3 Mio. Euro im ersten Quartal 2008 auf 1,0 Mio. Euro zurück. Der Vorjahreswert war insbesondere durch die Kosten für den Wechsel der IFM Immobilien AG in den regulierten Markt (Prime Standard) der Frankfurter Wertpapierbörse zum 30. April 2008 beeinflusst gewesen.

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen werden mit 2,7 Mio. Euro ausgewiesen nach 1,8 Mio. Euro im ersten Quartal 2008. Der Anstieg basiert auf den getätigten Investitionen in die laufenden Projekte sowie auf dem Erwerb der Zeilgalerie.

Das Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten, die zum Zweck der Zinssicherung eingesetzt werden, erhöhte sich aufgrund des weiterhin rückläufigen Zinsniveaus auf -2,1 Mio. Euro (erstes Quartal 2008: -1,1 Mio. Euro).

Das gesamte Finanzergebnis, das das Zinsergebnis und das Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten zusammenfasst, betrug -4,6 Mio. Euro nach -2,6 Mio. Euro im Vergleichszeitraum des Vorjahres.

Der IFM-Konzern weist für die ersten drei Monate 2009 ein auf 1,0 Mio. Euro verbessertes Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit (Ergebnis vor Steuern) aus nach 0,6 Mio. Euro in den ersten drei Monaten 2008. Das Konzernergebnis nach Steuern betrug 0,5 Mio. Euro und lag damit auf dem Niveau des Vorjahreszeitraums. Dies entspricht einem Ergebnis je Aktie von 0,05 Euro (gleiches Vorjahresquartal: 0,06 Euro).

2.6. Vermögenslage

Die Vermögensstruktur des IFM Immobilien-Konzerns zum 31. März 2009 wurde durch der Weiterentwicklung des Immobilienportfolios gegenüber dem Bilanzstichtag 31. Dezember 2008 beeinflusst. Die Bilanzsumme stieg in den ersten drei Monaten von 355,4 Mio. Euro auf 360,2 Mio. Euro.

Die langfristigen Vermögenswerte betrugen 343,6 Mio. Euro und lagen damit um 9,2 Mio. Euro über dem Vergleichswert zum Bilanzstichtag des Geschäftsjahres 2008 (334,4 Mio. Euro). Dabei erhöhte sich der Wert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien aufgrund der Aufwertung der Immobilie „Romeo & Julia“ auf 280,5 Mio. Euro (31. Dezember 2008: 274,3 Mio. Euro; +2,3 %). Der Wertausweis der in der Entwicklung befindlichen Immobilien stieg insbesondere durch weitere Investitionen in den Gewerbepark „Maxxon“ in Eschborn auf 48,1 Mio. Euro (31. Dezember 2008: 45,2 Mio. Euro; +6,5 %). Der Wertausweis der teilweise selbstgenutzten Liegenschaft „Ulmenstraße 22“ bleibt mit 8,8 Mio. Euro unverändert. Die Position der aktiven latenten Steuern erhöhte sich auf 4,1 Mio. Euro nach 3,5 Mio. Euro zum Bilanzstichtag 2008.

Die kurzfristigen Vermögenswerte verringerten sich zum 31. März 2009 auf 16,5 Mio. Euro (31. Dezember 2008: 21,0 Mio. Euro). Dabei nahmen die liquiden Mittel, darin enthalten die Posten Wertpapiere sowie Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente, aufgrund der Investitionen in laufende Projekte auf 11,1 Mio. Euro ab (31. Dezember 2008: 15,6 Mio. Euro).

2.7. Finanzlage

Das Eigenkapital des IFM Immobilien-Konzerns verringerte sich zum 31. März 2009 leicht auf 100,0 Mio. Euro (31. Dezember 2008: 100,6 Mio. Euro). Der Rückgang ist auf die erfolgsneutrale Verrechnung von Aufwendungen aus der Marktbewertung von Cashflow-Hedges zurückzuführen. Die Eigenkapitalquote lag mit rund 27,8 % weiterhin auf einem soliden Niveau (31. Dezember 2008: 28,3 %).

Das langfristige Fremdkapital stieg von 180,3 Mio. Euro auf 184,0 Mio. Euro. Es entfiel hauptsächlich auf Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, die sich im Zuge der Projektentwicklungen leicht von 166,0 Mio. Euro auf 166,5 Mio. Euro erhöhten. Der Wertausweis der derivativen Finanzinstrumente betrug aufgrund des rückläufigen Zinsniveaus 7,4 Mio. Euro nach 4,6 Mio. Euro.

Das kurzfristige Fremdkapital wuchs von 74,5 Mio. Euro auf 76,2 Mio. Euro. Der Anstieg basierte im Wesentlichen auf der Erhöhung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten von 55,0 Mio. Euro auf 60,1 Mio. Euro. Die kurzfristigen derivativen Finanzinstrumente stiegen aufgrund der Änderung des Zinsniveaus von 2,9 Mio. Euro auf 3,8 Mio. Euro. Die sonstigen kurzfristigen Verpflichtungen und Rechnungsabgrenzungsposten sanken auf 4,0 Mio. Euro nach 9,0 Mio. Euro Ende 2008. Der Rückgang resultierte aus der zweiten Kaufpreistranche für das Grundstück „Zimmerstraße“ in Berlin, die zum 31. März 2009 fällig wurde.

Der Cashflow des IFM-Konzerns aus der betrieblichen Tätigkeit betrug nach den ersten drei Monaten 0,3 Mio. Euro. Er resultiert aus einem deutlich verringerten Anstieg der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva.

Aus der Investitionstätigkeit ergab sich ein Mittelabfluss von 10,3 Mio. Euro. Dabei wirkten sich insbesondere Investitionen in die Immobilien „Romeo & Julia“ und „Zeilgalerie“ in Frankfurt, „Maxxon“ in Eschborn sowie die Zahlung der zweiten Kaufpreisrate für das Grundstück „Zimmerstraße“ in Berlin aus.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit betrug 5,6 Mio. Euro, bedingt durch die Auszahlung von bestehenden Darlehensleitlinien der laufenden Projektentwicklungen.

3. Risikobericht

Das Risikoprofil des IFM Immobilien-Konzerns hat sich im bisherigen Jahresverlauf 2009 gegenüber den Angaben im Lagebericht des Geschäftsberichts über das Geschäftsjahr 2008 nicht wesentlich verändert. Insofern wird auf den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2008 verwiesen.

4. Ereignisse nach Abschluss des Berichtszeitraums

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

5. Ausblick

IFM verzeichnete in den ersten drei Monaten 2009 in strategischer und operativer Hinsicht eine solide Entwicklung. Sie bildet eine gute Ausgangsbasis für den weiteren Geschäftsverlauf in diesem Jahr. Vor diesem Hintergrund geht der Vorstand davon aus, dass der Konzernumsatz 2009 gegenüber dem Vorjahr weiter gesteigert werden kann. Dabei konzentriert sich der Konzern auf die laufenden Projektentwicklungen und das Bestandsmanagement.

Der Vorstand bekräftigt das Ziel, den Wachstumskurs des Konzerns mittel- bis langfristig fortzusetzen. Derzeit stehen aufgrund des wirtschaftlichen Umfeldes allerdings die Konzentration auf die laufenden Projektentwicklungen sowie auf das Bestandsmanagement im Fokus.

Insbesondere die folgenden Projekte besitzen ein positives Wertschöpfungspotenzial: Das Frankfurter Shoppingcenter „Zeilgalerie“ wird in den Jahren 2009 und 2010 einer umfassenden Revitalisierung unterzogen werden. Das neue Nutzungskonzept sieht Eingriffe in die Bausubstanz, umfangreiche Instandhaltungsmaßnahmen sowie eine Veränderung der Mieterstruktur vor. Die laufende Kernsanierung und Neupositionierung des Gewerbeparks „Maxxon“ in Eschborn soll im Jahr 2010 abgeschlossen werden. Das Projekt „Kureck“ in Wiesbaden wird in enger Abstimmung mit den lokalen Behörden vorangetrieben. Darüber hinaus soll die Vermietungsquote der Frankfurter Bürotürme „Romeo & Julia“ weiter erhöht werden.

Der Vorstand sondiert aktiv den Markt, um erwirtschaftete Wertsteigerungen im Bestandsportfolio durch Verkäufe zu realisieren, sofern dies zu wirtschaftlich akzeptablen Konditionen geschehen kann.

Aufgrund des volatilen Marktumfeldes wird weiterhin auf eine konkrete Ergebnisprognose für das Jahr 2009 verzichtet.

Insgesamt sieht der Vorstand den Konzern auch in dem aktuellen Umfeld gut gerüstet, um sich im Markt zu behaupten, sofern keine unvorhergesehenen negativen Ereignisse von wesentlicher Tragweite für die IFM Immobilien AG eintreten.

Heidelberg, 19. Mai 2009

Der Vorstand

Konzern-Zwischenabschluss
nach IFRS

Konzern-Zwischenabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Konzern-Zwischenbilanz der IFM Immobilien AG zum 31. März 2009

	31.03.2009	31.12.2008
	T-EUR	T-EUR
Aktiva		
Langfristige Vermögenswerte		
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	280.517	274.309
In der Entwicklung befindliche Immobilien	48.118	45.180
Grundstücke und Gebäude	8.765	8.820
Betriebs- und Geschäftsausstattung	508	505
Geschäfts- oder Firmenwert	389	389
Sonstige immaterielle Vermögenswerte	213	184
Sonstige langfristige Vermögenswerte	1.000	1.248
Derivative Finanzinstrumente	59	242
Aktive latente Steuern	4.065	3.537
Langfristige Vermögenswerte, gesamt	343.634	334.414
Kurzfristige Vermögenswerte		
Forderungen aus Leistungen	2.421	2.095
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte und		
Rechnungsabgrenzungsposten	1.470	506
Steuerforderungen	1.525	2.812
Wertpapiere	5.017	5.339
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	6.096	10.247
Kurzfristige Vermögenswerte, gesamt	16.529	20.999
Summe Aktiva	360.163	355.413

Konzern-Zwischenabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Konzern-Zwischenbilanz der IFM Immobilien AG zum 31. März 2009

	31.03.2009	31.12.2008
	T-EUR	T-EUR
Passiva		
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	9.350	9.350
Kapitalrücklage	78.657	78.484
Sonstige Rücklagen	5.617	6.804
Gewinnrücklagen	6.264	5.810
Konzernaktionären zustehendes Eigenkapital	99.888	100.448
Minderheitenanteile	139	134
Eigenkapital, gesamt	100.027	100.582
Langfristiges Fremdkapital		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	166.528	165.992
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	13	18
Derivative Finanzinstrumente	7.361	4.617
Passive latente Steuern	10.064	9.672
Langfristiges Fremdkapital, gesamt	183.966	180.299
Kurzfristiges Fremdkapital		
Steuerrückstellungen	564	496
Sonstige Rückstellungen	2.023	1.391
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	60.104	55.010
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.680	5.784
Derivative Finanzinstrumente	3.839	2.895
Sonstige kurzfristige Verpflichtungen und Rechnungsabgrenzungsposten	3.960	8.956
Kurzfristiges Fremdkapital, gesamt	76.170	74.532
Summe Passiva	360.163	355.413

Konzern-Zwischenabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Konzern-Zwischen-Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.-31.03.2009

	1. Quartal 2009 T-EUR	1. Quartal 2.008 T-EUR
Gewinn- und Verlustrechnung		
1. Umsatzerlöse	4.981	3.430
2. Sonstige betriebliche Erträge	418	212
3. Ergebnis aus der Marktbewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	3.721	2.185
4. Materialaufwand	-1.589	-665
5. Personalaufwand	-816	-577
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögens- gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-100	-93
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.025	-1.312
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	212	274
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-2.704	-1.778
10. Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten	-2.122	-1.056
11. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	976	620
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag (davon latente Steuern)	-517 (-438)	-72 (-30)
13. Konzernergebnis nach Steuern	459	548
davon entfallen auf Minderheiten	5	-1
davon entfallen auf die Aktionäre der IFM AG	454	549
14. Cash-flow-Hedges im Eigenkapital erfasster Fair-Value Änderungen	-1.746	13
15. Latente Steuern	559	-3
16. Ergebnis direkt im Eigenkapital erfasster Erträge und Aufwendungen	-1.187	10
17. Gesamtergebnis	-728	558
davon entfallen auf Minderheiten	5	1
davon entfallen auf die Aktionäre der IFM AG	-733	558
18. Unverwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)	0,05	0,06
19. Verwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)	0,05	0,06

Konzern-Zwischenabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Konzern-Zwischen-Kapitalflussrechnung für die Zeit vom 01.01.-31.03.2009

	1. Quartal 2009 T-EUR	1. Quartal 2008 T-EUR
Konzernkapitalflussrechnung		
1. Konzernergebnis	459	548
2. + Abschreibungen auf Vermögenswerte des Anlagevermögens	100	93
3. -/+ Sonstige zahlungsunwirksame Erträge / Aufwendungen	-1.113	-1.024
4. - Zunahme / + Abnahme der Vorräte, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	-11	-1.791
5. - Abnahme / + Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	867	1.254
6. = Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit	302	-920
7. - Auszahlungen für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-2.487	-32
8. - Auszahlungen für Investitionen in der Entwicklung befindliche Immobilien	-8.205	-7.429
9. - Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-77	-42
10. + Einzahlungen aus dem Verkauf von Wertpapieren	489	0
11. - Nettoabfluss von Zahlungsmitteln aus dem Erwerb von konsolidierten Unternehmen	0	0
12. = Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-10.280	-7.503
13. + Einzahlungen aus der Aufnahme von Bankkrediten	6.494	11.234
14. - Auszahlungen aus der Tilgung von Bankkrediten und sonstigen Krediten	-915	-1.282
15. = Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	5.579	9.952
16. Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-4.399	1.529
21. Sonstige Veränderungen des Finanzmittelfonds	248	0
22. + Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	10.247	17.622
23. = Finanzmittelfonds am Ende der Periode	6.096	19.151

Konzern-Zwischenabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Konzern-Zwischen-Eigenkapitalveränderungsrechnung zum 31. März 2009

	Gezeichnetes	Rücklagen	
	Kapital	Kapital-	Sonstige
	T-EUR	rücklage	Rücklagen
	T-EUR	T-EUR	T-EUR
Stand 1. Januar 2008	8.500	69.439	9.716
Veränderung Konsolidierungskreis	0	0	0
Aktienoptionspläne	0	121	0
Cashflow Hedges	0	0	8
Periodenergebnis	0	0	0
Stand 31. März 2008	8.500	69.560	9.724
Stand 1. Januar 2009	9.350	78.484	6.804
Aktienoptionspläne	0	173	0
Cashflow Hedges	0	0	-1.187
Periodenergebnis	0	0	0
Stand 31. März 2009	9.350	78.657	5.617

Konzern-Zwischenabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Konzern-Zwischen-Eigenkapitalveränderungsrechnung zum 31. März 2009

Bilanzrücklage / - gewinn T-EUR	Konzernaktionären zustehendes Eigenkapital T-EUR	Minderheiten- anteile T-EUR	Eigenkapital Gesamt T-EUR
5.515	93.170	1.016	94.186
0	0	0	0
0	121	0	121
0	8	2	10
549	549	-1	548
6.064	93.848	1.017	94.865
5.810	100.448	134	100.582
0	173	0	173
0	-1.187	0	-1.187
454	454	5	459
6.264	99.888	139	100.027

Verkürzter Anhang
Konzern-Zwischenabschluss

Konzern-Zwischenabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Verkürzter Anhang zum Konzern-Zwischenabschluss auf den 31. März 2009

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 2009 ist der 19.05.2009. An diesem Tag wurde der Konzern-Zwischenabschluss vom Vorstand der IFM AG zur Veröffentlichung freigegeben. Der Konzern-Zwischenabschluss wird in Euro (EUR) aufgestellt, wobei alle Zahlenangaben in Tausend Euro (T-EUR) erfolgen.

Der Konzern-Zwischenabschluss der IFM AG wird nach den International Financial Reporting Standards (IFRS) für Zwischenberichterstattung aufgestellt, wie sie im Berichtszeitraum in der Europäischen Union anzuwenden sind. Dabei wurden alle von der EU übernommenen und ab dem 1. Januar 2009 verpflichtend anzuwendenden IFRS berücksichtigt.

B Zusammenfassung der wesentlichen Konzernrechnungslegungsmethoden Aufstellungsgrundsätze

Der vorliegende Konzern-Zwischenabschluss ist in Übereinstimmung mit IAS 34 erstellt worden und enthält einen gegenüber dem Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2008 verkürzten Berichtsumfang. Für weitere Informationen – auch zum Risikomanagementsystem – verweisen wir auf den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2008, der die Grundlage für den vorliegenden Zwischenabschluss darstellt (vorzufinden im Internet unter www.ifm.ag).

Hinsichtlich der Aufstellung des Konzern-Zwischenabschlusses zum 31. März 2009 führte der geänderte IAS 1 zu einer Neugliederung der Abschlussbestandteile. Anstelle einer Gewinn- und Verlustrechnung wird eine Gesamtergebnisrechnung nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt. Der Konzernzwischenabschluss und – zwischenlagebericht wurde weder geprüft noch einer prüferischen Durchsicht unterzogen.

Konsolidierungskreis und Konsolidierungsgrundsätze sind gegenüber dem 31. Dezember 2008 unverändert. Der Konzern-Zwischenabschluss wurde einheitlich für die hier dargestellten Perioden in Übereinstimmung mit den nachfolgenden Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen erstellt.

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Im Konzern-Zwischenabschluss wurden grundsätzlich die gleichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sowie Berechnungsmethoden befolgt wie im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2008. Zusätzlich wurden ab dem Geschäftsjahr 2009 verpflichtend anzuwendende Rechnungslegungsnormen, insbesondere IAS 40 (rev. 2008) im Hinblick auf Ausweis und Bewertung von im Bau befindlichen Immobilien, die künftig als „Investment Property“ genutzt werden (siehe 1.2), berücksichtigt.

Konzern-Zwischenabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Verkürzter Anhang zum Konzern-Zwischenabschluss auf den 31. März 2009

Die sonstigen im Geschäftsjahr 2009 erstmalig anzuwendenden Rechnungslegungsnormen haben auf die Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des ersten Quartals 2009 der IFM AG keinen Einfluss.

Wesentliche Annahmen und Schätzungen

Zum Konzern-Zwischenabschluss wurden keine Änderungen bei den Annahmen und Schätzungen im Vergleich zum Konzernabschluss zum 31. Dezember 2008 vorgenommen. Die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien erfolgte zum 31. Dezember 2008 durch unabhängige, externe Sachverständige in Form von Bewertungs-gutachten. Die hier ermittelten Werte wurden auf den 31. März 2009 weiterentwickelt. Die Bewertung erfolgt dabei auf der Basis des Ertragswertverfahrens. Zugrunde liegende Annahmen und Schätzungen betreffen hierbei insbesondere die nachhaltig erzielbaren Jahresreinerträge sowie die Liegenschaftszinssätze und können wie die daraus resultierenden beizulegenden Zeitwerte im Zeitablauf starken Schwankungen mit entsprechenden Ergebnisauswirkungen unterliegen.

C Erläuterungen zum Konzern-Zwischenabschluss

1 Erläuterungen zur Konzern-Zwischenbilanz

1.1 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Unter den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden Immobilien ausgewiesen, die zur Erzielung von Mieteinnahmen und / oder zum Zwecke der Wertsteigerung gehalten werden.

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 31.03.2008 T-EUR	Zugänge / Umbuchungen T-EUR	Änderungen der beizulegenden Zeitwerte T-EUR	Stand 31.03.2009 T-EUR
"Das Carré", Heidelberg	29.500	0	0	29.500
"westendFirst", Frankfurt	55.000	0	0	55.000
"Feldbergstraße", Frankfurt	3.450	0	0	3.450
"GutenbergPark", Mainz	20.700	0	0	20.700
"Kureck", Wiesbaden	33.400	0	0	33.400
"Office Tower", Darmstadt	12.800	0	0	12.800
"Romeo & Julia", Frankfurt	66.000	2.279	3.721	72.000
"Zeilgalerie", Frankfurt	53.459	208	0	53.667
	274.309	2.487	3.721	280.517

Konzern-Zwischenabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Verkürzter Anhang zum Konzern-Zwischenabschluss auf den 31. März 2009

Der beizulegende Zeitwert für das Objekt „Romeo & Julia“ wurde auf der Basis getätigter Investitionen sowie im ersten Quartal 2009 langfristig abgeschlossener Mietverträge erhöht.

1.2 In der Entwicklung befindliche Immobilien

Immobilien, die sich in der Erstellung oder Entwicklung befinden, sind seit dem 1. Januar 2009 den „Investment Property“ zuzurechnen und entsprechend IAS 40 (rev.2008) mit dem beizulegenden Zeitwert anzusetzen. Ein ermittelter Zeitwert für das Objekt „Zimmerstraße“, der unter den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten liegt, wurde bereits im Vorjahr nach den Regelungen des IAS 16 i.V.m. IAS 36 durch eine Abschreibung auf den niedrigeren Zeitwert berücksichtigt. Ein nach IAS 40.53 gebotener Ansatz des beizulegenden Zeitwertes wurde dann nicht vorgenommen, wenn insbesondere vor dem Hintergrund der momentan schwierigen wirtschaftlichen Lage eine verlässliche Bestimmung eines solchen nicht sicher gestellt werden konnte, wie im Falle des Objekts „Maxxon“, Eschborn. Dies wurde zu Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertet. Insofern ergaben sich aus der geänderten Vorschrift des IAS 40 (rev. 2008) keine Bilanzierungs- oder Bewertungsänderungen für den Quartalsabschluss zum 31. März 2009 im Vergleich zum Jahresende 2008. 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.

	Stand 31.12.2008 T-EUR	Zugänge / Umbuchungen T-EUR	Stand 30.03.2009 T-EUR
„Zimmer- / Mauerstraße“, Berlin	15.000	0	15.000
„Maxxon“, Eschborn-Süd	30.180	2.938	33.118
	45.180	2.938	48.118

1.3 Derivative Finanzinstrumente (Aktiva)

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 pro Gesellschaft gem. nachfolgender Aufstellung:

Zum 31. März 2009 reduzierten sich die Zeitwerte der nochmals auf T-EUR 59 (31.12.2008: T-EUR 242).

Konzern-Zwischenabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Verkürzter Anhang zum Konzern-Zwischenabschluss auf den 31. März 2009

1.4 Latente Steuern

Die bilanzierten aktiven latenten Steuern gemäß IAS 12 entfallen auf Bilanzposten in Höhe von T-EUR 4.970 (31.12.2008: T-EUR: 4.098) auf Verlustvorträge, T-EUR 1.592 (31.12.2008: T-EUR 949) auf derivative Finanzinstrumente und mit T-EUR 210 (31.12.2008: T-EUR 230) auf sonstige temporäre Unterschiede.

Die bilanzierten passiven latenten Steuern entfallen mit T-EUR 12.487 (31.12.2008: T-EUR 11.155) auf nach IAS 40 bilanzierte Immobilien und in Höhe von T-EUR 284 (31.12.2008: T-EUR 257) auf sonstige temporäre Unterschiede.

In Höhe von T-EUR 2.707 (31.12.2008: T-EUR 1.740) konnten aktive mit passiven latenten Steuern verrechnet werden.

1.5 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Der Bilanzausweis betrifft Guthaben bei Kreditinstituten und Kassenbestände in Höhe von insgesamt T-EUR 6.096 (31.12.2008: T-EUR 10.247). Der Verbrauch im ersten Quartal 2009 resultiert in erster Linie aus weiteren Investitionen in die laufende Projektentwicklung.

1.6 Eigenkapital

Die Veränderung der einzelnen Bestandteile des Konzerneigenkapitals der IFM AG ist in der Eigenkapitalveränderungsrechnung dargestellt. Hierbei wurde die Bezeichnung „Bilanzgewinn“ durch „Gewinnrücklagen“ ersetzt.

1.7 Derivative Finanzinstrumente (Passiva)

Der Ausweis betrifft im Anwendungsbereich des IAS 39 Zinssatzvereinbarungen zur Absicherung gegen Zinsänderungsrisiken aus bestehenden Darlehensverträgen mit variabler Verzinsung auf Basis des EURIBOR mit einem negativen beizulegenden Zeitwert. Es handelt sich um zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Verbindlichkeiten. Diese haben sich erneut entsprechend der aktuellen weltwirtschaftlichen Situation auf T-EUR -11.200 (31.12.2008: T-EUR – 7.512) erhöht.

Derivative Finanzinstrumente, die nicht zu spekulativen Zwecken, sondern zur wirtschaftlichen Sicherung (auch wenn die Voraussetzungen des Hedge Accounting nicht vorliegen) gehalten werden, werden entsprechend der erwarteten Tilgungen in lang- und kurzfristiges Fremdkapital aufgeteilt.

Zum 31.03.2009 werden langfristige Verpflichtungen aus derivativen Finanzinstrumenten in Höhe von T-EUR 7.361 (31.12.2008: T-EUR 4.617) und kurzfristige Verpflichtungen in Höhe von T-EUR 3.839 (31.12.2008: T-EUR 2.895) bilanziert. Dabei sind T-EUR 4.973 (31.12.2008: T-EUR 3.227) in den sonstigen Rücklagen (vor Berücksichtigung latenter Steuern) ausgewiesen.

Konzern-Zwischenabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Verkürzter Anhang zum Konzern-Zwischenabschluss auf den 31. März 2009

1.8 Sonstige kurzfristige Verpflichtungen und Rechnungsabgrenzungsposten

Die Verringerung der Sonstigen kurzfristigen Verpflichtungen von T-Euro 8.956 zum 31.12.2008 auf T-Euro 3.960 resultiert im Wesentlichen aus der Zahlung des Restkaufpreises für das Objekt Zimmerstraße in Höhe von T-Euro 5.265.

1.9 Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen aus Miet-, Leasing-, Wartungs- und Instandhaltungsverträgen belaufen sich zum 31. März 2009 auf insgesamt T-EUR 187 (31. Dezember 2008: T-EUR 911); darin enthalten sind auch die Verpflichtungen aus Vertragsverhältnissen im Rahmen des Operating Leasing.

Das Bestellobligo aus laufenden Investitions- und Abnahmeverpflichtungen beträgt zum 31. März 2009 T-EUR 7.808 (31. Dezember 2008: T-EUR 13.333).

2 Erläuterungen zur Konzern-Gesamtergebnisrechnung

2.1 Ergebnis aus der Marktbewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Übereinstimmung mit IAS 40 zum beizulegenden Zeitwert ergibt sich für das erste Quartal 2009 ein Ertrag in Höhe von T-EUR 3.721 (Q1 2008: T-EUR 2.185) aus dem Projekt „Romeo und Julia“.

2.2 Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten

Seit dem dritten Quartal 2008 ist ein deutlicher Abwärtstrend des Kapitalmarktzinsniveaus zu verzeichnen. Demzufolge sinken die Marktwerte der Zinssicherungsinstrumente erneut im ersten Quartal 2009 um T-EUR - 2.122 (Q1 2008: T-EUR - 1.056).

2.3 Ergebnis je Aktie

	1. Quartal 2009	1. Quartal 2008
Konzernergebnis nach Minderheitenanteilen (T-EUR)	454	549
Zahl der Aktien in Stück	9.349.999	8.500.000
Unverwässertes / Verwässertes Ergebnis je Aktie (EUR)	0,05	0,06

Konzern-Zwischenabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Verkürzter Anhang zum Konzern-Zwischenabschluss auf den 31. März 2009

Die im Rahmen der bedingten Kapitalerhöhung ausgegebenen Aktienoptionen (vgl. hierzu auch Tz. 3020 aus dem Konzernanhang zum 31. Dezember 2008) sind in die Berechnung des verwässerten Ergebnisses je Aktie noch nicht einbezogen, da die entsprechenden Erfolgsziele zum Bilanzstichtag nicht erfüllt sind.

3 Besondere Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Bilanzstichtag haben sich nicht ergeben.

4 Segmentberichterstattung

Eine Segmentberichterstattung nach IAS 14 wurde für das erste Quartal 2009 und für die Vergleichsperiode nicht erstellt, da die Konzernunternehmen in einem einheitlichen Geschäftssegment und lediglich in einem geografischen Segment tätig sind.

5 Aufsichtsrat und Vorstand

Aufsichtsrat

Die Zusammensetzung des Aufsichtsrates der IFM AG hat sich im ersten Quartal 2009 wie folgt verändert:

Das Amtsgericht Mannheim bestellte Herrn Pål Berg am 14. Januar 2009 gerichtlich als Mitglied des Aufsichtsrats der IFM Immobilien AG. Pål Berg ist Investment Officer der norwegischen Havfonn AS. Diese ist Teil einer Investorengruppe, die einen maßgeblichen Anteil an der IFM Immobilien AG hält.

Vorstand

Der Vorstand der IFM AG besteht unverändert zum 31. Dezember 2008 aus folgenden Mitgliedern:

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

Bezüglich des bestehenden Aktienoptionsplanes verweisen wir auf den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2008. Im ersten Quartal 2009 wurden den Vorstandsmitgliedern keine weiteren Aktienoptionen gewährt.

Aus den Aktienoptionsprogrammen wurde im 1. Quartal 2009 ein Personalaufwand in Höhe von T-EUR 173 (Q1 2008: T-EUR 121) verbucht.

Konzern-Zwischenabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Verkürzter Anhang zum Konzern-Zwischenabschluss auf den 31. März 2009

6 Mitteilungen gemäß § 15a WpHG

Im ersten Quartal 2009 hat sich die Struktur des Aktionärsbestands dahingehend geändert, dass Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder bzw. diesen nahe stehende Personen Aktien der IFM AG im Berichtszeitraum erworben oder verkauft haben. Einzelheiten über diese gemäß § 15a WpHG mitgeteilten Transaktionen sind auf der Internetseite www.ifm.ag unter der Rubrik „Corporate Governance“ unter „Directors Dealings“ einzusehen.

7 Transaktionen mit nahe stehenden Personen und Unternehmen

Für die IFM AG ergeben sich für die Berichtsperiode im Vergleich zu den Angaben zum 31. Dezember 2008 keine nennenswerten Änderungen.

8 Deutscher Corporate Governance Kodex

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

Heidelberg, den 19.05.2009

Georg Glatzel

Marcus Schmitz

Anlage zum
Konzern-Zwischenabschluss

Anlage 1 zum Konzern-Zwischenabschluss der IFM Immobilien AG

Entwicklung des Konzernanlagevermögens zum 31. März 2009

Anschaffungs-/ Herstellungskosten					
	01.01.2009 T-EUR	Zugänge T-EUR	Abgänge T-EUR	Umbuchungen T-EUR	31.03.2009 T-EUR
I. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	253.760	2.487	6	6	256.247
II. In der Entwicklung befindliche Immobilien	45.784	2.938	0	0	48.722
III. Grundstücke und Gebäude	9.039	0	0	0	9.039
IV. Geleistete Anzahlungen auf Sachanlagen	0	0	0	0	0
V. Betriebs- und Geschäftsausstattung	827	41	0	-6	862
VI. Geschäfts- oder Firmenwert	389	0	0	0	389
VII. Sonstige immaterielle Vermögenswerte	265	42	0	0	307
	310.064	5.508	6	0	315.566

Anlage 1 zum Konzern-Zwischenabschluss der IFM Immobilien AG

Entwicklung des Konzernanlagevermögens zum 31. März 2009

Abschreibungen				Änderungen der beizulegenden Zeitwerte IAS 40			Buchwerte	Buchwerte
01.01.2009	Zugänge (planmäßig)	Abgänge	31.03.2009	01.01.2009	Zugänge	31.03.2009	31.03.2009	31.12.2008
T-EUR	T-EUR	T-EUR	T-EUR	T-EUR	T-EUR	T-EUR	T-EUR	T-EUR
0	0	0	0	20.549	3.721	24.270	280.517	274.309
604	0	0	604	0	0	0	48.118	45.180
219	55	0	274	0	0	0	8.765	8.820
0	0	0	0	0	0	0	0	0
322	32	0	354	0	0	0	508	505
0	0	0	0	0	0	0	389	389
81	13	0	94	0	0	0	213	184
1.226	100	0	1.326	20.549	3.721	24.270	338.510	329.387

Disclaimer

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
Gesellschaft für Effekteninformation mbH
Tel: +49 (0) 69 / 74 30 37 -00
Fax +49 (0) 69 / 74 30 37 -22
ifm@gfei.de

Finanzkalender 2009

Hauptversammlung

Juni 2009

Halbjahresbericht

August 2009

Q3 Bericht

November 2009

Analystenkonferenz

November 2009



Heidelberg office

Karl-Ludwig-Straße 2
69117 Heidelberg

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

welcome@ifm.ag

Frankfurt office

Ulmenstraße 22
60325 Frankfurt

T +49 (0)69 96 86 700-0
F +49 (0)69 96 86 700-25

www.ifm.ag