IFM IMMOBILIEN AG

Transforming properties
into vital brands

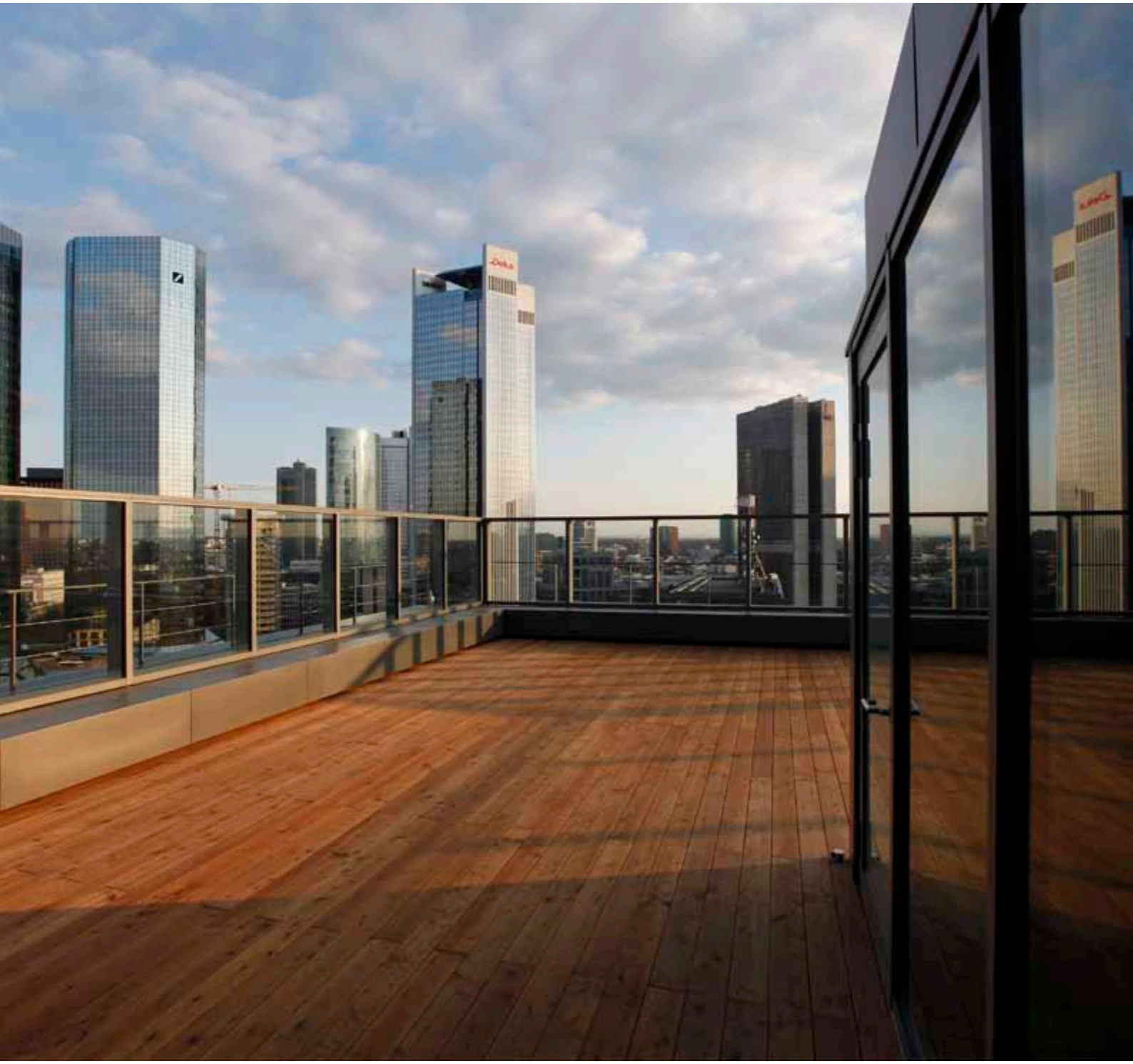
2012

Geschäftsbericht

IFM IMMOBILIEN AG

Geschäftsbericht 2012

Der Geschäftsbericht 2012 der IFM Immobilien AG ist auch in englischer Sprache erhältlich.
Maßgeblich ist jedoch die deutsche Version.



Die IFM Immobilien AG

Auf einen Blick

Der IFM-Konzern arbeitet als Investor und Projektentwickler insbesondere von gewerblichen Immobilien mit den Schwerpunkten Büro- und innerstädtische Einzelhandelsnutzung. Er revitalisiert bestehende Liegenschaften, die sich nach eigener Einschätzung durch ein attraktives Chance-Risiko-Potenzial auszeichnen und erstellt Neubauten. IFM hebt auf diese Weise Entwicklungs- und Wertsteigerungspotenziale und schafft bleibende Werte. Die Gesellschaft positioniert jede Immobilie als „Marke" und berücksichtigt somit Faktoren wie Image und Emotion als Voraussetzung für erfolgreiche Vermietungsergebnisse. Jede Liegenschaft des Portfolios ist in ihrem Segment ein Premium-Produkt.

Kernkompetenzen

Redevelopment

Diese Phase umfasst die gesamten baulichen Maßnahmen, die zur vollständigen Kernsanierung der bestehenden Gebäudestruktur nötig sind. Um den Mietern maximale Freiheit bei der Aufteilung ihrer Flächen zu bieten, wird die gesamte Struktur der Immobilie optimiert. Bei der Realisation kombiniert IFM attraktives Design mit höchsten Qualitätsstandards und einem nachhaltigen Gebäudekonzept. Das Ergebnis dieser komplexen Umgestaltung sind Premium-Objekte in Top-Lagen, die Neubauflächen in nichts nachstehen.

Restructuring

Bereits während der Baumaßnahmen beginnt mit dem Restructuring die zweite Phase des Revitalisierungsprozesses. Zu dieser gehören zahlreiche organisatorische Maßnahmen, die auf unterschiedliche Bereiche abzielen. So werden unter anderem neue Nutzungsstrukturen entwickelt, die für mehr Flexibilität bei der Vermietung sorgen und so Leerstände beseitigen. Ergänzend dazu wird das kaufmännische und technische Objektmanagement optimiert und die Mieterstruktur harmonisiert, um nach Möglichkeit unerwünschte Konkurrenzsituationen auszuschließen.

Repositioning

Da Bestandsimmobilien nicht selten ein unvorteilhaftes Image haben, hat das Repositioning einen sehr hohen Stellenwert für die Vermarktung. IFM entwickelt für jede ihrer Immobilien einen eigenen Markenauftritt. Kreative Kommunikationskampagnen und innovative Vermietungskonzepte sorgen dafür, dass jedes der realisierten Objekte von der Öffentlichkeit neu wahrgenommen wird. Durch die positive Neubesetzung wird erreicht, dass bestehende Mieter sich mit dem Objekt stärker identifizieren und potenzielle Neumieter stärker angesprochen werden.

Daten zur IFM-Aktie

Aktiengattung	Inhaber-Stammaktien (WKN: A0JDU9, ISIN DE000A0JDU97)
Börsenplätze	Xetra und die Regionalbörsen (Frankfurt, Stuttgart, Hamburg, Düsseldorf, Berlin/Bremen)
Handelssegment	Prime Standard
Designated Sponsor	BHF Bank AG, Close Brothers Seydler Bank AG

	2012	2011
Anzahl der Aktien (per 31.12.)	9.525.999	9.364.599
Höchstkurs (in Euro)	13,25	10,57
Tiefstkurs (in Euro)	8,17	7,80
Jahresendkurs (in Euro)	11,20	8,60
Marktkapitalisierung in Mio. Euro*	106,70	80,54

* Berechnung auf Basis der jeweiligen Jahresendkurse

Inhaltsverzeichnis

Vorwort des Vorstandsvorsitzenden	1
Bericht des Aufsichtsrates	5
Geschäftsmodell	11
Immobilienportfolio	17
Investor Relations	25
Corporate Governance	31
IFM Immobilien AG Lagebericht	41
Konzernabschluss IFRS	69
Konzern-Bilanz	71
Konzern-Gesamtergebnisrechnung	73
Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung	75
Konzern-Kapitalflussrechnung	77
Anhang zum Konzernabschluss	79
Anlagen zum Konzernanhang	143
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers Konzernabschluss	149
Disclaimer	154
Impressum	155

IFM
IMM

Vorwort des Vorstandsvorsitzenden

Vorwort des Vorstandsvorsitzenden

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

das globale Konjunkturumfeld war auch im Jahr 2012 von zahlreichen Unsicherheitsfaktoren geprägt. In Europa waren es vor allem die Schuldenkrise in einigen Euroländern und die daraus resultierenden Risiken, die das Konjunkturklima erheblich belastet haben. Erfreulicherweise hat sich die deutsche Wirtschaft im Vergleich zum Euroraum insgesamt deutlich robuster präsentiert, und auch die Auswirkungen der Konjunkturabkühlung auf den Immobilienmarkt blieben bislang verhältnismäßig gering. Teilweise führen die internationalen Entwicklungen sogar dazu, dass Deutschland mehr Kapitalzuflüsse von ausländischen Investoren erhält, weil diese den hiesigen Markt im internationalen Vergleich sehr positiv beurteilen. Dies spiegelt sich auch an den deutschen Investmentimmobilienmärkten wider, wo sich der Käuferwettbewerb um hochwertige Objekte deutlich verschärft hat.

Vor diesem Hintergrund hat sich der Konzern der IFM Immobilien AG im Geschäftsjahr 2012 insgesamt solide entwickelt. Einen besonderen Höhepunkt des vergangenen Jahres stellte dabei der Verkauf unserer Frankfurter Liegenschaft „Romeo & Julia" im Dezember dar. Verkäufe von Objekten wie diesem sind für uns der Maßstab, an dem wir den Erfolg unserer Strategie messen. Denn erst wenn ein Verkauf tatsächlich zustande gekommen ist, zeigt sich, ob die in den Büchern stehenden Werte am Markt realisiert werden können. Die Werte unserer Objekte werden in hohem Maß dadurch bestimmt, dass wir Bestandsimmobilien durch Revitalisierungsmaßnahmen wieder in einen Zustand bringen, der der Qualität eines Neubaus entspricht. Das ermöglicht uns, die revitalisierten Objekte am Markt völlig neu zu positionieren.

Der Verkauf von „Romeo & Julia" hat ein weiteres Mal gezeigt, dass wir die Strategie der IFM in der Praxis erfolgreich umsetzen und damit Mehrwert für unsere Aktionäre generieren können. Die Erfahrung lehrt aber auch, dass ein solcher Erfolg nicht nur von unseren eigenen Aktivitäten, sondern auch von bestimmten Rahmenbedingungen am Markt abhängt. Diese Rahmenbedingungen sind in hochwertigen Frankfurter Citylagen zweifellos besonders günstig. Hier ist zum einen die wirtschaftliche Bedeutung des Standorts Frankfurt zu nennen, der nicht ohne Grund als bedeutendster deutscher Bürostandort gilt. Zum anderen aber sind es auch die relativ hohe Liquidität des Frankfurter Investmentimmobilienmarktes und die eng damit zusammenhängende hohe Transparenz dieses Marktes, die die Revitalisierung von Bestandsimmobilien in den Top-Lagen Frankfurts besonders attraktiv machen. Angesichts dieser günstigen Rahmenbedingungen werden wir uns in den kommenden Jahren noch stärker als bisher auf diesen Markt fokussieren.

Für unsere Aktionäre bietet die klare Fokussierung auf den Frankfurter Gewerbeimmobilienmarkt, die gegebenenfalls um Engagements in Metropolen vergleichbarer Größenordnungen ergänzt werden könnte, nach unserer Einschätzung zwei wesentliche Vorteile: Zum einen konzentrieren wir uns auf den Markt, den wir am besten kennen und auf das Geschäft, das wir nachweislich am besten beherrschen. Wir wollen uns nicht verzetteln und nicht jedem kurzfristigen Markttrend folgen, sondern unsere Stärken systematisch dort ausspielen, wo sie am besten zur Geltung kommen. Vor diesem Hintergrund haben wir in den zurückliegenden Monaten auch alle wesentlichen Unternehmensbereiche am Standort Frankfurt zusammengeführt. Der zweite Aspekt ist die Transparenz gegenüber unseren Aktionären und gegenüber dem Kapitalmarkt, die wir künftig deutlich verbessern möchten. Frankfurt ist international jedem professionellen Immobilieninvestor ebenso ein Begriff wie jedem Aktieninvestor. Insofern stellt die Konzentration auf den Immobilienstandort Frankfurt auch ein sehr gut nachvollziehbares und wenig erklärungsbedürftiges Geschäftsmodell dar. Das wollen wir in Zukunft noch mehr als bisher in den Vordergrund stellen.

Für das laufende Geschäftsjahr 2013 haben wir uns anspruchsvolle Ziele gesetzt. Neben der weiteren Optimierung unserer Kostenstrukturen führen wir unsere laufende Projekte mit großem Engagement weiter. Parallel dazu sondieren wir Möglichkeiten zum Erwerb neuer Revitalisierungsprojekte in Frankfurt. Darüber hinaus möchten wir die aktuelle Marktnachfrage jedoch auch nutzen, um durch weitere Immobilienverkäufe Wertsteigerungen zu realisieren, die von IFM in den vergangenen Jahren erarbeitet worden sind, und unser Portfolio zu arrondieren. Neben der Realisierung von Wertzuwächsen erschließen wir uns durch den Verkauf von Bestandsobjekten auch Potenziale für eine Reduzierung des Aufwandes, der uns durch die Verwaltung unserer Immobilienbestände entsteht.

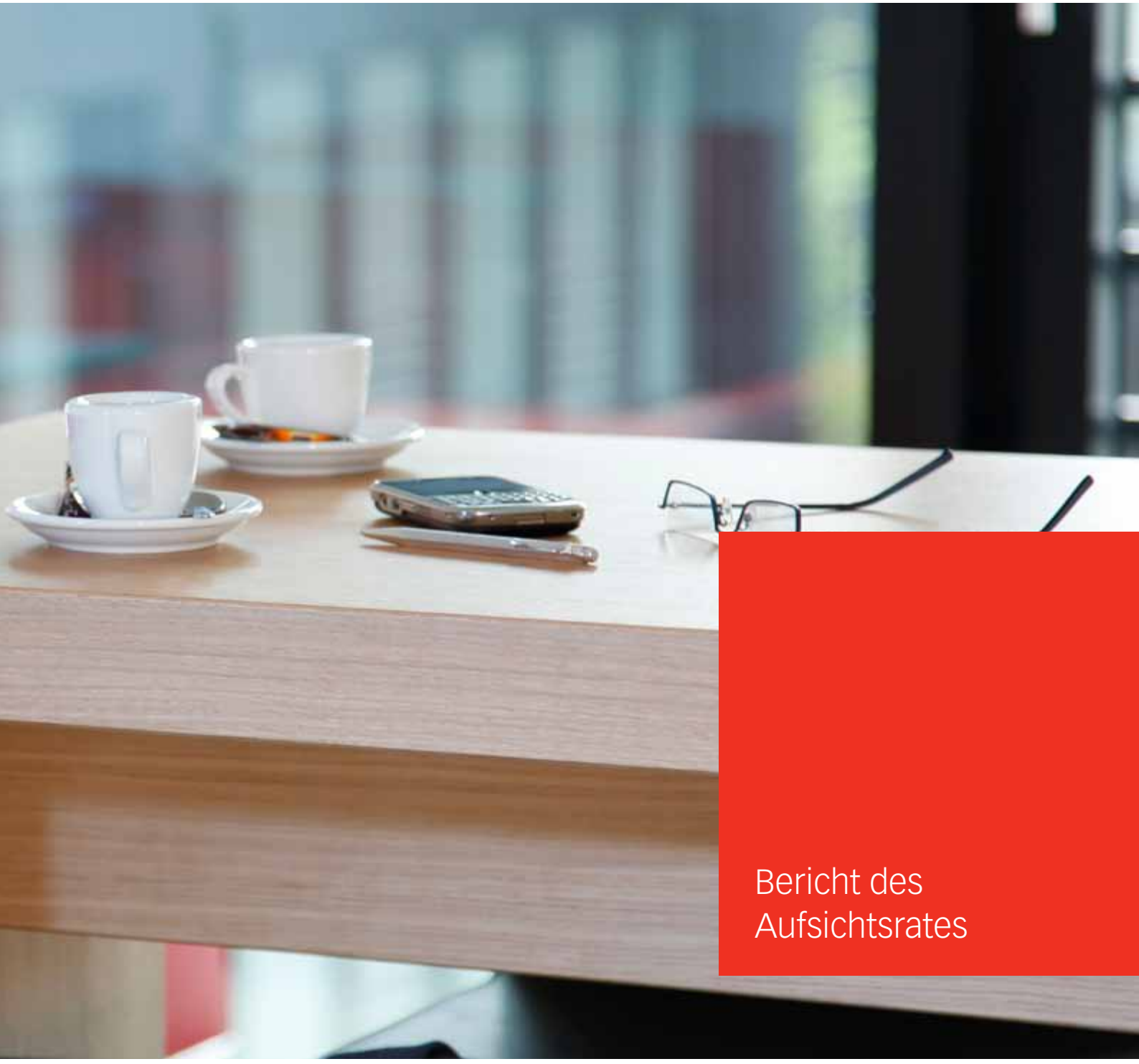
In der Aufeinanderfolge der einzelnen Phasen vom Erwerb eines Objektes über dessen Revitalisierung und die Optimierung der Vermietungssituation bis hin zur Neupositionierung am Markt und zum Verkauf sehen wir die IFM-spezifische Wertschöpfungskette. Damit schaffen wir Angebote, die regelmäßig von institutionellen Investoren nachgefragt werden. Denn viele dieser Investoren verfügen über relativ umfangreiche Liquidität, und wollen sich durch deren Anlage langfristig stabile Cashflows erschließen, wie sie sich mit den von uns revitalisierten Objekten erzielen lassen.

Wenn wir diesem strategischen Ansatz konsequent folgen, können wir nicht nur die Stärken der IFM optimal zur Geltung bringen, sondern sind zugleich auch in einem Marktsegment tätig, das sich gegenüber anderen auch auf lange Sicht als relativ robust und überdurchschnittlich liquide erweisen dürfte. Daher werden wir unsere Aktivitäten beispielsweise auch nicht auf sogenannte B-Städte erweitern, auch wenn dies derzeit von einigen Marktteilnehmern häufig diskutiert wird.

Der Vorstand dankt Ihnen herzlich für Ihre Treue zu unserem Unternehmen. Wir würden uns freuen, wenn Sie der IFM Immobilien AG auch in den kommenden Jahren als Aktionäre verbunden bleiben würden.

Heidelberg, im März 2013

Volker de Boer
Vorstandsvorsitzender



Bericht des Aufsichtsrates

Bericht des Aufsichtsrates

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

die IFM Immobilien AG hat das Geschäftsjahr 2012 mit einem erfreulichen Ergebnis abgeschlossen und sich weiterhin solide entwickelt. Dazu hat insbesondere auch der Verkauf der Liegenschaft „Romeo & Julia" in Frankfurt im Dezember 2012 beigetragen, eine Transaktion, deren Ergebnis das Potenzial von Revitalisierungen bei Bestandsimmobilien in hochwertigen Frankfurter Citylagen ein weiteres Mal eindrucksvoll dokumentiert hat. Eine wichtige Basis der erfolgreichen Entwicklung war die enge, vertrauensvolle Kooperation zwischen dem Vorstand der Gesellschaft und dem Aufsichtsrat, über dessen Arbeit wir im Folgenden Rechenschaft ablegen.

Überwachung und Beratung im Dialog mit dem Vorstand

Der aus sechs Personen bestehende Aufsichtsrat hat während des Berichtsjahres die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben umfassend wahrgenommen. Er hat den Vorstand regelmäßig beraten und die Geschäftsführung der Gesellschaft sorgfältig überwacht. Dazu fanden 2012 insgesamt zehn Sitzungen statt.

In den Sitzungen wurde der Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und umfassend über die Lage der Gesellschaft informiert, insbesondere durch eine ausführliche Berichterstattung des Vorstands. Die Berichte und Beschlussvorlagen des Vorstands hat der Aufsichtsrat sorgfältig geprüft und eingehend erörtert. Außerhalb der Sitzungen stand vor allem der Vorsitzende des Aufsichtsrates in regelmäßigem Kontakt mit dem Vorstand.

Der Aufsichtsrat hat die strategische Weiterentwicklung der Gesellschaft sowie bedeutende Maßnahmen beratend begleitet. Er hat sich vom Vorstand in den Sitzungen und darüber hinaus auch durch zusätzliche schriftliche und mündliche Berichte über die Geschäftspolitik, andere grundsätzliche Fragen der Unternehmensplanung, die Geschäftsentwicklung und sonstige Vorgänge von wesentlicher Bedeutung berichten lassen.

In den Sitzungen hat der Aufsichtsrat mit dem Vorstand regelmäßig Geschäftsentwicklung, Planung und Unternehmensstrategie erörtert. Darüber hinaus befasste er sich mit der aktuellen Unternehmenssituation, insbesondere mit der laufenden Geschäftsentwicklung, der Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage von AG und Konzern und mit wesentlichen Geschäftsvorfällen. Im Mittelpunkt der Beratungen standen dabei die Entwicklung des Immobilienportfolios des Konzerns sowie Entscheidungen über den Kauf beziehungsweise Verkauf von Immobilien aus dem Bestand der IFM Immobilien AG.

Der Aufsichtsrat ist sich seiner verantwortlichen Überwachungsfunktion in Bezug auf mögliche Interessenskonflikte in Zusammenhang mit Transaktionen zwischen der Gesellschaft bzw. anderen Konzerngesellschaften auf der einen Seite und ihren Organen sowie diesen nahestehenden Personen oder Gesellschaften auf der anderen Seite bewusst. Transaktionen, in denen ein Organmitglied oder eine diesem nahestehende Person oder Gesellschaft Vertragspartei gegenüber der IFM Immobilien AG ist, werden besonders intensiv überwacht. Anzeigepflichtige Interessenkonflikte lagen 2012 nicht vor. Auch zukünftig wird der Aufsichtsrat die Situation bei den Tochtergesellschaften, bei denen Minderheitsanteile direkt oder indirekt durch Organmitglieder gehalten werden, sorgfältig analysieren und im Bedarfsfalle Strategien zur Vermeidung von Interessenskonflikten erarbeiten.

Der Vorstand berichtete in mündlicher und schriftlicher Form über in Prüfung befindliche Akquisitionen sowie vorbereitende Gespräche und Verhandlungen, über mögliche Verkäufe sowie über die Fortschritte bei der Projektentwicklung einzelner Immobilien. Der Aufsichtsrat hat nach eingehender Prüfung Empfehlungen über die weitere Vorgehensweise gegeben.

Ausschüsse und Geschäftsordnung

Der Aufsichtsrat setzt sich aus sechs von der Hauptversammlung zu wählenden Mitgliedern zusammen. Zu Beginn des Berichtsjahres waren dies die Herren Gordon Albert Rapp, Morten Bergesen, Luca Pesarini, Eberhard Hascher, Philipp J. N. Vogel und Hans Furuholmen. Nachdem Herr Hascher im Berichtsjahr sein Amt mit Ablauf der Hauptversammlung 2012 am 15. Mai 2012 niedergelegt hat, wurde Herr Kaare M. Krane durch die Hauptversammlung 2012 als Nachfolger von Herrn Hascher in den Aufsichtsrat gewählt. Herr Krane ist Chief Executive Officer in Oslo, Norwegen.

Zu Beginn des Berichtsjahres leitete Herr Gordon Albert Rapp den Aufsichtsrat als Vorsitzender, während Herr Morten Bergesen als stellvertretender Vorsitzender fungierte. Ab 10. Mai 2012 übernahm Herr Morten Bergesen die Funktion des Vorsitzenden. Herr Gordon Albert Rapp übernahm das Amt des stellvertretenden Aufsichtsratsvorsitzenden. In der Aufsichtsratssitzung vom 18. Dezember 2012 wurde Herr Kaare M. Krane zum Vorsitzenden des Aufsichtsrats gewählt.

Während des Berichtsjahres bestanden folgende Ausschüsse:

- ein Präsidial- und Personalausschuss (bis 15. Mai 2012)
- ein Ausschuss für Akquisitionen/Planen & Bauen/Verkauf (bis 15. Mai 2012)
- ein Compliance- und Prüfungsausschuss.

Dem Präsidial- und Personalausschuss gehörten die Herren Gordon Albert Rapp, Luca Pesarini und Morten Bergesen an. Es fanden keine Sitzungen statt und der Ausschuss wurde am 15. Mai 2012 aufgelöst.

Dem Ausschuss Akquisitionen/Planen & Bauen/Verkauf haben im Berichtsjahr die Herren Gordon Albert Rapp, Philipp J. N. Vogel sowie Herr Hans Furuholmen angehört. Der Ausschuss beschäftigte sich im Berichtsjahr vor allem mit der Prüfung potenzieller Ankaufs- und Verkaufsangelegenheiten. Insgesamt hat der Ausschuss ein Mal am 12. März 2012 getagt. Dieser Ausschuss wurde ebenfalls zum 15. Mai 2012 aufgelöst.

Der Nominierungsausschuss tagte weder im Geschäftsjahr 2011 noch 2012. Der Ausschuss bestand bis zuletzt aus den Herren Luca Pesarini und Philipp J.N. Vogel und wurde zum 15. Mai 2012 aufgelöst.

Dem Compliance- und Prüfungsausschuss gehörten bis zum 15. Mai 2012 die Herren Morten Bergesen (Vorsitz), Eberhard Hascher sowie Gordon Albert Rapp an. In dieser Zusammensetzung fanden insgesamt drei Sitzungen statt. Ab dem 15. Mai 2012 zählten zum Ausschuss die Herren Morgen Bergesen (Vorsitz), Gordon Albert Rapp sowie Herr Kaare M. Krane. Insgesamt tagte der Ausschuss in dieser Zusammenstellung sechs Mal. Seit dem 18. Dezember 2012 gehören dem Compliance- und Prüfungsausschuss die Herren Kaare M. Krane (Vorsitz), Gordon Albert Rapp sowie Hans Furuholmen an. In dieser Konstellation wurde im Geschäftsjahr 2012 keine Sitzung abgehalten.

Der Ausschuss hat sich insbesondere mit der Aufstellung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2011, mit den anschließenden Quartals- und Halbjahresberichten des Geschäftsjahres sowie mit Fragen der Corporate Governance und des Risikomanagements beschäftigt. Insbesondere vor dem Hintergrund der Verschärfungen des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes hat der Ausschuss zudem eine dezidierte Bestandsaufnahme des internen Kontrollsystems durch externe Berater veranlasst. Er hat zudem den Auftrag für den Abschlussprüfer erteilt, die von dem Prüfer vorgelegte Unabhängigkeitserklärung zur Kenntnis genommen und Prüfungsschwerpunkte bestimmt. Insgesamt hat der Ausschuss im Geschäftsjahr 2012 neun Mal getagt.

Besetzung von Vorstand und Aufsichtsrat

Der Vorstand der Gesellschaft bestand im Berichtsjahr zunächst nur aus Herrn Georg Glatzel. Zum 1. November 2012 wurde Herr Tobias Sauerbier durch den Aufsichtsrat in den Vorstand der IFM Immobilien AG berufen. Herr Georg Glatzel schied zum 21. Dezember 2012 aus dem Vorstand der IFM Immobilien AG aus. Zugleich berief der Aufsichtsrat Herrn Volker de Boer zum Vorsitzenden des Vorstands (CEO) der IFM Immobilien AG.

Im Aufsichtsrat der IFM Immobilien AG kam es im Berichtsjahr zu folgender Veränderung: Nachdem Herr Eberhard Hascher sein Amt als Mitglied des Aufsichtsrates zum Ablauf der Hauptversammlung 2012 vom 15. Mai 2012 niedergelegt hat, wurde Herr Kaare M. Krane den Aktionären der Gesellschaft mit der Hauptversammlung 2012 zur Wahl in den Aufsichtsrat vorgeschlagen und durch diese ordentlich zum Aufsichtsratsmitglied gewählt. Herr Krane ist Chief Executive Officer in Oslo, Norwegen. Weiterhin hat im Berichtsjahr der bereits genannte Wechsel im Amt des Aufsichtsratsvorsitzenden beziehungsweise des stellvertretenden Aufsichtsratsvorsitzenden stattgefunden.

Jahres- und Konzernabschluss

Der Aufsichtsrat der IFM Immobilien AG hat unter Berücksichtigung der Vorprüfung durch den Compliance- und Prüfungsausschuss den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss für das Jahr 2012, den Konzernabschluss und den Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns für das Jahr 2012 geprüft. Der Jahresabschluss für das Jahr 2012, der Konzernabschluss sowie der Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns für das Jahr 2012 wurden von dem von der Hauptversammlung als Prüfer der Abschlüsse gewählten Abschlussprüfer und Konzernabschlussprüfer, der FALK GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Heidelberg, geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Weiterhin stellte der Abschlussprüfer fest, dass der Vorstand die ihm gemäß § 91 Abs. (2) AktG obliegenden Maßnahmen in geeigneter Form getroffen hat. Er hat insbesondere ein angemessenes und den Anforderungen des Unternehmens entsprechendes Informations- und Überwachungssystem eingerichtet, das nach seiner Konzeption und tatsächlicher Handhabe nach Auffassung des Aufsichtsrates geeignet erscheint, den Fortbestand der Gesellschaft gefährdende Entwicklungen frühzeitig zu erkennen.

Die zu prüfenden Abschlussunterlagen und die Prüfungsberichte des Abschlussprüfers sind allen Mitgliedern des Aufsichtsrates mit ausreichender Frist zur Vorbereitung und Prüfung übersendet worden.

Der Abschlussprüfer nahm an der Bilanzsitzung des Aufsichtsrates am 26. März 2013 teil, berichtete jeweils über die wesentlichen Ergebnisse seiner Prüfung und gab Erläuterungen zu den Prüfungsberichten. Der Compliance- und Prüfungsausschuss hat die Unterlagen für den Jahresabschluss und Konzernabschluss in engem Austausch mit dem Vorstand und dem Abschlussprüfer der Gesellschaft vorgeprüft. Der Aufsichtsrat hat die Berichte des Abschlussprüfers

zustimmend zur Kenntnis genommen. Der Aufsichtsrat sieht keinen Anlass, Einwände gegen die Geschäftsführung und die vorgelegten Unterlagen zu erheben. Das Ergebnis der Vorprüfung durch den Compliance- und Prüfungsausschuss und der eigenen Prüfung des Aufsichtsrates deckt sich mit dem Ergebnis der Abschlussprüfung. Der Aufsichtsrat billigte dementsprechend auf der Bilanzsitzung vom 26. März 2013 den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss sowie den Konzernabschluss und den Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns. Der Jahresabschluss wurde damit festgestellt.

Zu dem Aktionärskreis der Gesellschaft gehören die drei norwegischen Aktiengesellschaften Havfonn AS, Oslo, Skips AS Tudor, Oslo, und Furuholmen Eiendom AS, Oslo, welche ihre Stimmrechte auf der Hauptversammlung der Gesellschaft gemeinsam ausüben. Auch wenn diese drei Gesellschaften zusammen nicht mehr als 50 % aller Stimmrechte der Gesellschaft kontrollieren, können sie dennoch die faktische Hauptversammlungsmehrheit haben. Vor diesem Hintergrund hat der Vorstand einen Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen für das Geschäftsjahr 2012 gemäß § 311 AktG (Abhängigkeitsbericht) aufgestellt und diesen dem Aufsichtsrat zusammen mit dem hierzu von der FALK GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Heidelberg, als Abschlussprüfer gemäß § 313 AktG erstatteten Prüfungsbericht vorgelegt. Aufgrund der ohne Beanstandungen abgeschlossenen Prüfung erteilte der Abschlussprüfer folgenden Bestätigungsvermerk:

„Nach unserer pflichtgemäßen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass
- die tatsächlichen Angaben des Berichts richtig sind,
- bei den im Bericht aufgeführten Rechtsgeschäften die Leistung der Gesellschaft nicht unangemessen hoch war."

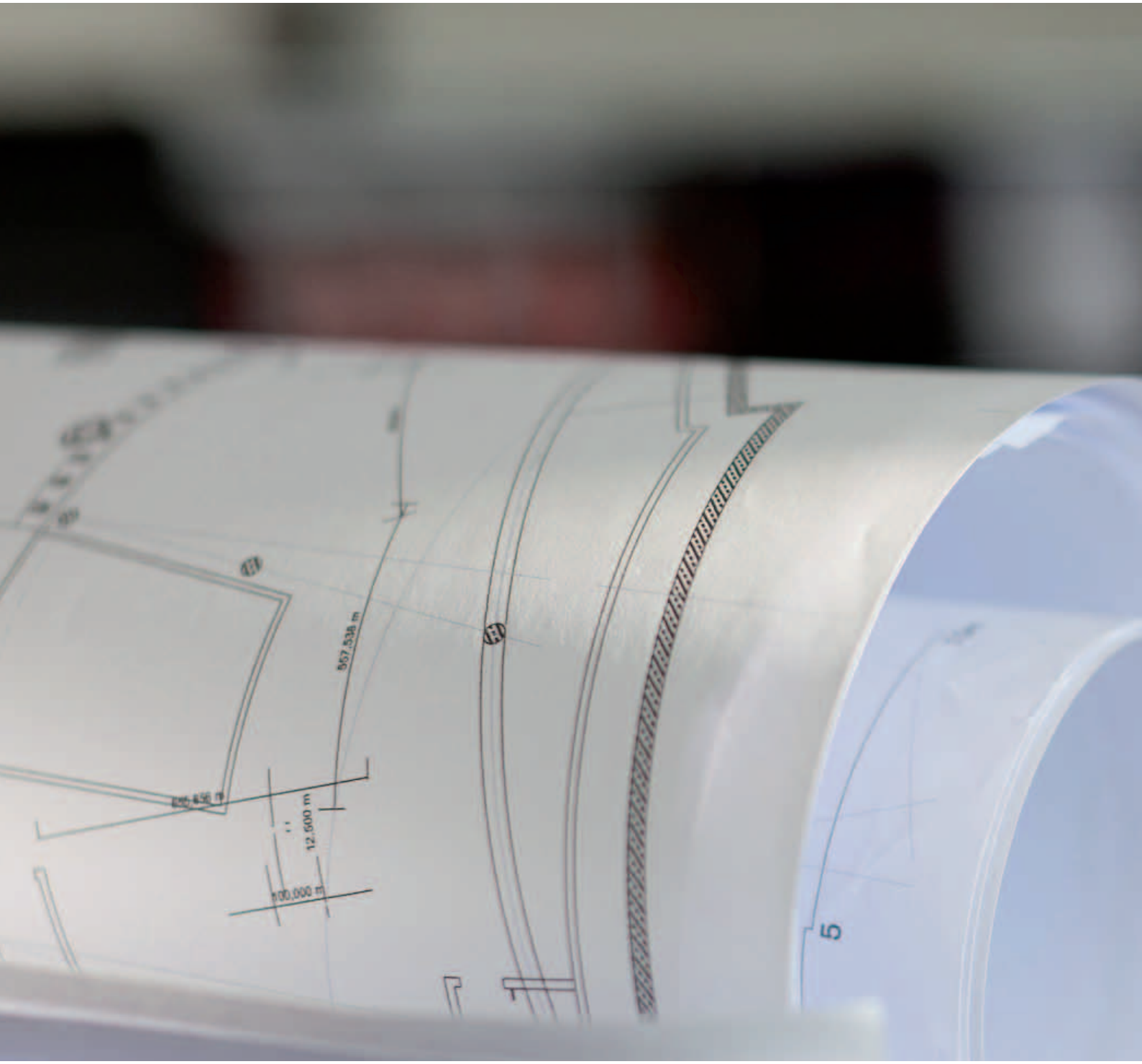
Den Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen sowie den hierzu erstatteten Prüfungsbericht hat der Aufsichtsrat geprüft und gebilligt. Der Aufsichtsrat erhebt keine Einwendungen gegen die in dem Bericht enthaltene Schlusserklärung des Vorstands.

Dank

Der Aufsichtsrat spricht dem Vorstand sowie den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der IFM Immobilien AG seinen herzlichen Dank für ihr hohes Engagement im Geschäftsjahr 2012 aus.

Frankfurt am Main, den 26. März 2013

Für den Aufsichtsrat
Kaare M. Krane
Vorsitzender


557.538 m
12.500 m
100.000 m
5

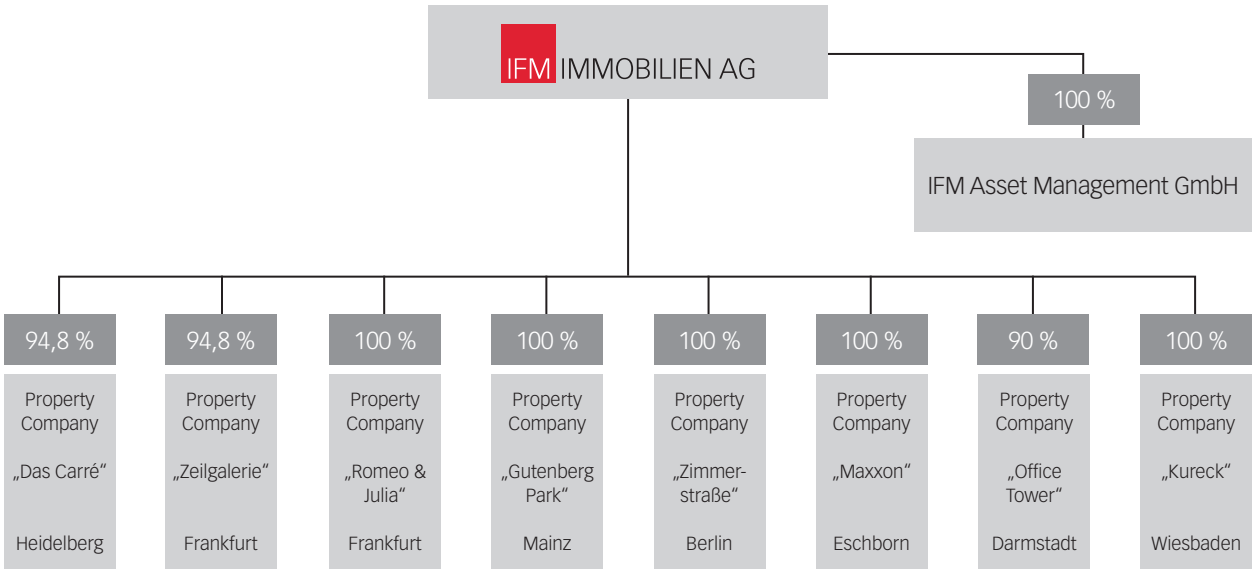
Geschäftsmodell

IFM Immobilien AG – Projektentwicklungen und Investments in Top-Lagen

Die Erfahrung lehrt: Immobilieninvestitionen sind dort besonders erfolgversprechend, wo die Qualität von Lage und Immobilie auch auf lange Sicht eine überdurchschnittliche Nachfrage von Investoren und potenziellen Mietern erwarten lässt. Immobilien, die diesen Kriterien entsprechen, erweisen sich im Vergleich zu Objekten in anderen Lagen oft als deutlich werthaltiger – auch in schwierigeren Marktzyklusphasen.

Deshalb hat sich die IFM Immobilien AG von Anfang an auf dieses Segment fokussiert. Angesichts der vergleichsweise hohen Mieten und Kaufpreise in den Top-Lagen sind die Ansprüche von Investoren und Mietern an Gebäudequalität und -ausstattung auch höher als anderenorts. Es liegt daher für IFM nahe, insbesondere in solche Liegenschaften zu investieren, wo aufgrund von unausgewogenen Mieterstrukturen, hohen Leerstandsraten, baulichen Mängeln oder einer nicht mehr zeitgemäßen technischen Ausstattung die Möglichkeit besteht, ungenutzte Wertpotenziale zu erschließen und signifikante Wertsteigerungen zu erzielen. Auch mangelndes Knowhow der bisherigen Eigentümer im Bestandsmanagement oder fehlendes Gespür für die spezifischen Besonderheiten des jeweiligen Mikrostandortes sind häufige Gründe, wenn das ökonomische Potenzial von Immobilien an Top-Standorten nicht optimal genutzt wird.

Vereinfachte Konzernstruktur der IFM Immobilien AG



Chancen identifizieren – Wertsteigerungspotenzial erschließen

Hervorragende Lage, aber unbefriedigender Gebäudezustand – das bedeutet ungenutzte wirtschaftliche Chancen. Bei solchen Liegenschaften lassen sich mit geeigneten Revitalisierungsmaßnahmen oft attraktive Wertsteigerungen realisieren. Das Beseitigen von Investitionsstaus und die Optimierung von Mieterstrukturen schaffen beste Voraussetzungen für nachhaltig hohe Renditen aus Investitionen in den Bestand. Dazu bedarf es jedoch fundierter Kenntnisse des jeweiligen Marktes sowie fachlicher Expertise auf dem Gebiet der Revitalisierung von Immobilien.

Die IFM Immobilien AG hat genau darauf ihr Geschäftsmodell aufgebaut, und sie verfügt über die notwendigen personellen Ressourcen, das fachliche Knowhow sowie langjährige Erfahrung. Als Investor und Projektentwickler fokussiert sich IFM auf Top-Lagen deutscher Metropolen, insbesondere in Frankfurt am Main. Die von IFM realisierten Projekte umfassen sowohl die Revitalisierung von Bestandsimmobilien als auch die Errichtung von Neubauten. Dabei liegt der Schwerpunkt auf gewerblich genutzten Immobilien aus den Segmenten Büros und innerstädtischer Einzelhandel. Durch aktive Weiterentwicklung der Objekte im eigenen Bestand sorgt IFM für nachhaltige Stabilität und generiert Wertsteigerungen.

Die Entwicklung und Umsetzung innovativer Marketingkonzepte hat für IFM einen besonders hohen Stellenwert. Dabei lässt sich die Unternehmensgruppe von der Erkenntnis leiten, dass nicht nur die entsprechenden baulichen Maßnahmen, sondern vor allem auch die Neupositionierung und die professionelle Vermarktung der betreffenden Liegenschaften entscheidende Voraussetzungen für den Erfolg einer Revitalisierung sind. Die Revitalisierungskonzepte von IFM beinhalten als integrale Bestandteile stets die Verwandlung von Immobilien in lebendige Marken und deren entsprechende Positionierung am Markt.

Erfahrungen aus der Praxis zeigen, dass das Etablieren einer Immobilie als Marke für den Mietinteressenten einen wesentlichen Mehrwert schafft. Und dieser kommt letztlich auch dem Investor in Form von Wertsteigerungen zugute. Neben den „Hard Facts" der Immobilie werden deshalb bewusst auch „Soft Facts" in die Vermarktung einbezogen, die einen entscheidenden individuellen Zusatznutzen für potenzielle Interessenten darstellen können. Dadurch wird eine stärkere und dauerhaftere Identifikation von Mietern und potenziellen Käufern mit der betreffenden Immobilie und ihrem Standort erreicht.

Stabile Erträge und steigende Immobilienwerte als Ziel

IFM investiert insbesondere in bestehende Immobilien mit einem attraktiven Chancen-Risiken-Profil und Wertsteigerungspotenzialen und darüber hinaus teilweise auch in Neubau-Projekte. Dabei orientiert sich die Gesellschaft bei allen Investitionen an dem grundlegenden strategischen Ziel, ein hochwertiges Portfolio von „Landmark-Immobilien" aufzubauen, die während ihrer Zugehörigkeit zum eigenen Bestand nachhaltige Mieteinnahmen erzielen und für potenzielle Käufer attraktiv sind. Durch Verkäufe von Immobilien realisiert IFM die durch eigene Entwicklungsmaßnahmen generierten Wertzuwächse.

Damit basiert die Ertragsstruktur von IFM auf zwei wesentlichen Komponenten, den kontinuierlichen Cashflows aus Mieteinnahmen und den Verkaufserlösen aus der Veräußerung von Immobilien.

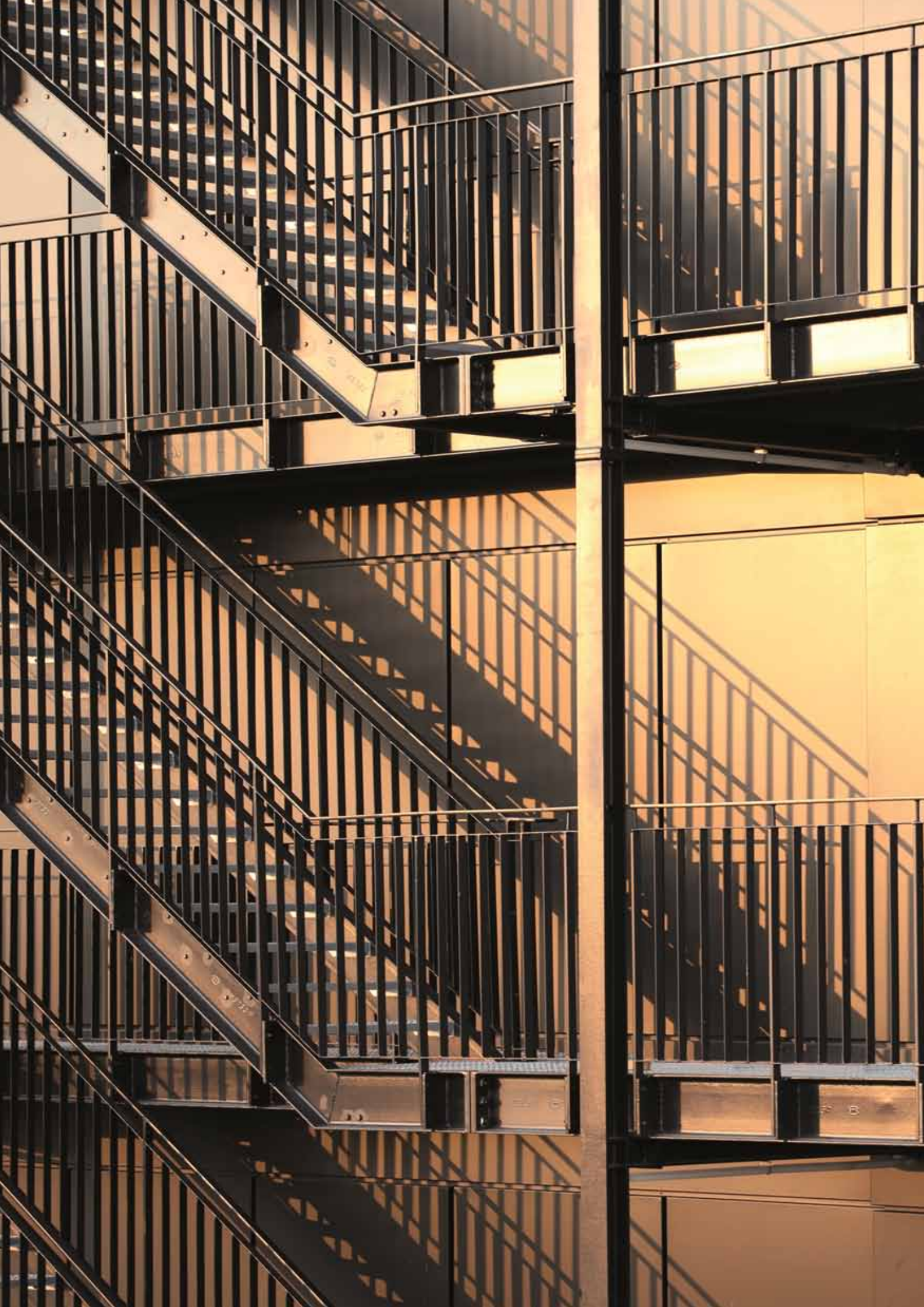
Geschäftsmodell

Um geeignete Investitionsobjekte zu identifizieren und zu erwerben, nutzt die IFM ihre aus langjährigen Erfahrungen resultierende fachliche Expertise sowie ihr etabliertes Netzwerk an den Immobilienmärkten. Die Kernkompetenzen der Gesellschaft liegen vor allem in den folgenden Bereichen:

- **Redevelopment** Diese Phase umfasst die gesamten baulichen Maßnahmen, die zur vollständigen Kernsanierung der bestehenden Gebäudestruktur nötig sind. Um den Mietern maximale Freiheit bei der Aufteilung ihrer Flächen zu bieten, wird die gesamte Struktur der Immobilie optimiert. Bei der Realisation kombiniert IFM attraktives Design mit höchsten Qualitätsstandards und einem nachhaltigen Gebäudekonzept. Das Ergebnis dieser komplexen Umgestaltung sind Premium-Objekte in Top-Lagen, die Neubauflächen in nichts nachstehen.

- **Restructuring** Bereits während der Baumaßnahmen beginnt mit dem Restructuring die zweite Phase des Revitalisierungsprozesses. Zu dieser gehören zahlreiche organisatorische Maßnahmen, die auf unterschiedliche Bereiche abzielen. So werden unter anderem neue Nutzungsstrukturen entwickelt, die für mehr Flexibilität bei der Vermietung sorgen und so Leerstände beseitigen. Ergänzend dazu wird das kaufmännische und technische Objektmanagement optimiert und die Mieterstruktur harmonisiert, um nach Möglichkeit unerwünschte Konkurrenzsituationen auszuschließen.

- **Repositioning** Da Bestandsimmobilien nicht selten ein unvorteilhaftes Image haben, hat das Repositioning einen sehr hohen Stellenwert für die Vermarktung. IFM entwickelt für jede ihrer Immobilien einen eigenen Markenauftritt. Kreative Kommunikationskampagnen und innovative Vermietungskonzepte sorgen dafür, dass jedes der realisierten Objekte von der Öffentlichkeit neu wahrgenommen wird. Durch die positive Neubesetzung wird erreicht, dass bestehende Mieter sich mit dem Objekt stärker identifizieren und potenzielle Neumieter stärker angesprochen werden.



Immobilienportfolio

Portfolio und Standorte

Die IFM Immobilien AG hat in den vergangenen Jahren ein ertragsstarkes und werthaltiges Portfolio gewerblich genutzter Immobilien aufgebaut. Der Schwerpunkt liegt dabei auf Büro-Liegenschaften sowie innerstädtischen Einzelhandelsimmobilien. Durch Entwicklungsmaßnahmen, die den Kern der Aktivitäten von IFM bilden, wurden bei einer Reihe dieser Liegenschaften Wertsteigerungen erzielt und zum Teil bereits durch Veräußerung der entsprechenden Objekte realisiert.

IFM fokussiert sich ausschließlich auf Investitionen in sehr guten Lagen. Dies schließt sowohl eine überdurchschnittliche Lagequalität des Mikrostandortes im Vergleich zu den umliegenden Teilmärkten als auch die Zugehörigkeit des Standortes zu einer wirtschaftlich und demografisch wachstumsstarken Region ein. Der geografische Schwerpunkt der Aktivitäten von IFM liegt in Frankfurt am Main; darüber hinaus umfasst das Portfolio aktuell auch Immobilien im Rhein-Main-Gebiet, in der Metropolregion Rhein-Neckar sowie im Zentrum Berlins. Das Management fokussiert sich bei weiteren Investitionen insbesondere auf hochwertige City-Lagen in Frankfurt und beobachtet darüber hinaus die Entwicklungen in Metropolen wie beispielsweise München oder Hamburg, die zu den Top-Büromärkten Deutschlands zählen.

IFM beabsichtigt, bereits entwickelte und am Markt repositionierte Immobilien zu veräußern und die dadurch gewonnene Liquidität für Investitionen in weitere Entwicklungsprojekte zu verwenden. Dabei geht dem Erwerb jeder Immobilie stets eine intensive und detaillierte Prüfung anhand der Investitionskriterien von IFM voraus, die auf einer fundierten Marktanalyse basiert. Entscheidend ist vor allem, inwieweit die betreffende Immobilie eine nachhaltige Mieter- und Investorennachfrage erwarten lässt, in welchem Maße durch geeignete Entwicklungsmaßnahmen Wertsteigerungen generiert werden können und ob sich die Immobilie zur Erzielung nachhaltiger Erträge eignet.

Portfolio

- Zeilgalerie, Frankfurt am Main
- Maxxon, Eschborn
- Kureck, Wiesbaden
- Das Carré, Heidelberg
- OfficeTower, Darmstadt
- GutenbergPark, Mainz
- Zimmerstraße, Berlin

IFM Standorte

Portfolio Übersicht

	Fläche (m^2)	Vermietungs-stand	Jährl. Nettomiete (akt. Mio. EUR)	Jährl. Netto-miete, Zielwert (Mio. EUR)	Buchwert gem. IFRS* (Mio. EUR)
Assets					
Das Carré, Heidelberg	13.634	99 %	2,3	2,3	31,5
GutenbergPark, Mainz	25.054	86 %	2,1	2,2	25,7
Maxxon, Eschborn	26.040	89 %	3,5	4,0	54,7
OfficeTower, Darmstadt	8.195	**75 %	0,7	0,9	13,0
Zeilgalerie, Frankfurt	11.029	76 %	3,3	> 4,5	75,6
Projektentwicklungen					
Kureck, Wiesbaden****	***33.992	–	–	–	38,0
Zimmerstraße, Berlin	***21.000	–	–	–	17,6
Total	**138.944**				

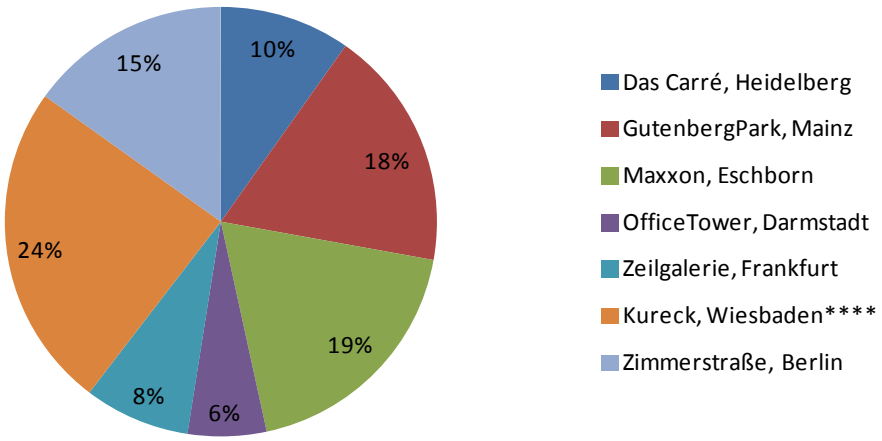
* IFM erwartet nach Abschluss der Projektentwicklung und Vollvermietung einen signifikanten Anstieg der Verkehrswerte

** exklusive Lagerflächen

*** Projektierte Mietfläche

**** inkl. Erwerb „Schöne Aussicht"

Vermietungsfläche nach Liegenschaft in %



Zeilgalerie, Frankfurt am Main

Die Zeilgalerie gehört zu den bekanntesten deutschen Einzelhandelsimmobilien. IFM erwarb das Gebäude im Jahr 2008 und unterzog es einer umfassenden Revitalisierung im laufenden Betrieb. Im Jahr 2011 wurde die Zeilgalerie mit dem begehrten „Red Dot Design Award" ausgezeichnet. Zu den Mietern zählen u.a. "H&M", „L´Tur", „Lush", „Danny Shoes", „Pizza Hut", „United Colors of Benetton", "Gamestop", "Samsung Mobile Store", "Astor Film Lounge", "Essence" uvm.

Allgemeine Daten

Status Quo	Asset im Bestand
Vermietungsstand	76 %
Nutzungsart	Einzelhandel
Fläche	11.029 m²
Internet	www.zeilgalerie.de

Fakten

Jahresnettokaltmiete	3,3 Millionen Euro (Stand 31.12.2012)
Buchwert gemäß IFRS (per 31.12.2012)	75,6 Millionen Euro

Maxxon, Eschborn-Süd

Unweit der Mainmetropole Frankfurt ist der Businesspark „Maxxon" verkehrsgünstig in Eschborn-Süd gelegen. Auf einem Grundstück befinden sich drei Bürogebäude mit einer Gesamtmietfläche von rund 26.000 Quadratmetern. Durch die Revitalisierung zweier Häuser von 2009 bis 2010 sind die derzeit hochwertigsten Büroflächen am Standort entstanden. Das Objekt wurde 2012 mit dem „Leed Gold" Zertifikat ausgezeichnet.

Zu den heutigen Mietern zählen unter anderem „Verbatim", „McCain GmbH", „DEHAG Hotel Services AG", „Sixt European Holding" und die „Manpower GmbH & Co. KG".

Allgemeine Daten

Status Quo	Asset im Bestand
Vermietungsstand	89 %
Nutzungsart	Büro
Fläche	26.040 m²
Internet	www.maxxon-eschborn.de

Fakten

Jahresnettokaltmiete	3,5 Millionen Euro (Stand 31.12.2012)
Buchwert gemäß IFRS (per 31.12.2012)	54,7 Millionen Euro

Das Carré, Heidelberg

„Das Carré“ ist zentral in der Heidelberger Innenstadt gelegen und besteht aus einem zweigeschossigen gewerblichen Sockelteil und einem 14-geschossigen Hochhaus mit Wohnnutzung. Damit ist „Das Carré“ das einzige Hochhaus in der Heidelberger Innenstadt. In den Jahren 2003 bis 2005 positionierte IFM die Liegenschaft neu.

„Das Carré“ bietet eine für Heidelberg einmalige kundenfreundliche Mischung aus Einzelhandel, Gastronomie, Gesundheit, Fitness / Wellness und Dienstleistung unter einem Dach und bilden einen attraktiven Branchenmix aus Lebensmittelhandel, Apotheke und Buchhandlung, Optiker, Mobilfunk-Stores und vielem mehr.

Allgemeine Daten

Status Quo	Asset im Bestand
Nutzungsart	Einzelhandel, Büro und Wohnen
Vermietungsstand	99 %
Fläche	13.634 m²
Internet	www.dascarre.de

Fakten

Jahresnettokaltmiete	2,3 Millionen Euro (Stand 31.12.2012)
Buchwert gemäß IFRS (per 31.12.2012)	31,5 Millionen Euro

OfficeTower, Darmstadt

Der OfficeTower ist eine Premium-Büroadresse im Herzen von Darmstadt. Das Gebäude, das im Jahr 2003 umfassend revitalisiert wurde, bietet hochwertige Büro- und Einzelhandelsflächen in zentraler Lage sowie eine erstklassige Mieterstruktur.

Der OfficeTower überzeugt zudem durch seine hervorragende Lage: Nur wenige Gehminuten entfernt liegt die Darmstädter Fußgängerzone. Direkt am Gebäudekomplex OfficeTower befindet sich außerdem eine Bus- und Straßenbahnhaltestelle. Zu den Mietern zählen unter anderem Architekten, Ingenieure und Rechtsanwälte.

Allgemeine Daten

Status Quo	Asset im Bestand
Nutzungsart	Büro, Einzelhandel, Gastronomie
Vermietungsstand	75 %
Fläche	8.195 m²
Internet	www.officetower.ag

Fakten

Jahresnettokaltmiete	0,7 Millionen Euro (Stand 31.12.2012)
Buchwert gemäß IFRS (per 31.12.2012)	13,0 Millionen Euro

GutenbergPark, Mainz

Der großzügige Gewerbepark „GutenbergPark“ befindet sich in Mainz-Hechtsheim, einem wirtschaftlich dynamischen Gewerbestandort in der Nähe der Mainzer Innenstadt. IFM übernahm die ehemalige Produktionsstätte der Gutenberg-Druckerei im Jahr 2006 und konnte seitdem den Vermietungsstand von ehemals 15% auf knapp 90% erhöhen.

Namhafte Unternehmen wie Siemens oder die Deutsche Telekom AG haben sich in den vergangenen Jahren für den GutenbergPark entschieden. Den Mietermix ergänzen unter anderem weitere innovative Unternehmen aus den Bereichen der erneuerbaren Energien sowie Forschung + Entwicklung.

Allgemeine Daten

Status Quo	Asset im Bestand
Nutzungsart	Gewerbe, Gastronomie
Vermietungsstand	86 %
Fläche	25.054 m²
Internet	www.gutenbergpark.de

Fakten

Jahresnettokaltmiete	2,1 Millionen Euro
Buchwert gemäß IFRS (per 31.12.2012)	25,7 Millionen Euro

Kureck, Wiesbaden

Das Kureck befindet sich im Herzen der Hessischen Landeshauptstadt. IFM hat das Grundstück direkt gegenüber dem Wiesbadener Kurpark und vis-à-vis der Hessischen Staatskanzlei im Jahr 2007 im Rahmen einer „sale- and lease back-Transaktion“ übernommen.

Nach Plänen des international renommierten Architekten Max Dudler, der den Masterplan für das Projekt entwickelt hat, sollen dort in den nächsten Jahren die Bestandsgebäude revitalisiert und um Neubauten ergänzt werden.

Die geplante Mischnutzung aus Wohnen, Arbeiten, Hotel / Gastronomie und Einzelhandel wird zu einer deutlichen Belebung des bisher rein gewerblich genutzten Areals führen.

Allgemeine Daten

Status Quo	Projektentwicklungsphase
Nutzungsart	Büro, Hotel / Gastronomie, Einzelhandel und hochwertiges Wohnen
Fläche	33.992 m² projektierte Mietfläche (inkl. „Schöne Aussicht“)
Internet	www.kureck-wiesbaden.de

Fakten

Buchwert gemäß IFRS (per 31.12.2012)	38,0 Millionen Euro

Zimmerstraße, Berlin

BERLIN
Zimmerstraße

IFM hat in den Jahren 2006/2007 eines der letzten unbebauten Grundstücke in bester City-Lage in Berlin-Mitte erworben, das direkt zwischen dem Checkpoint Charlie und dem Bundesministerium der Finanzen liegt.

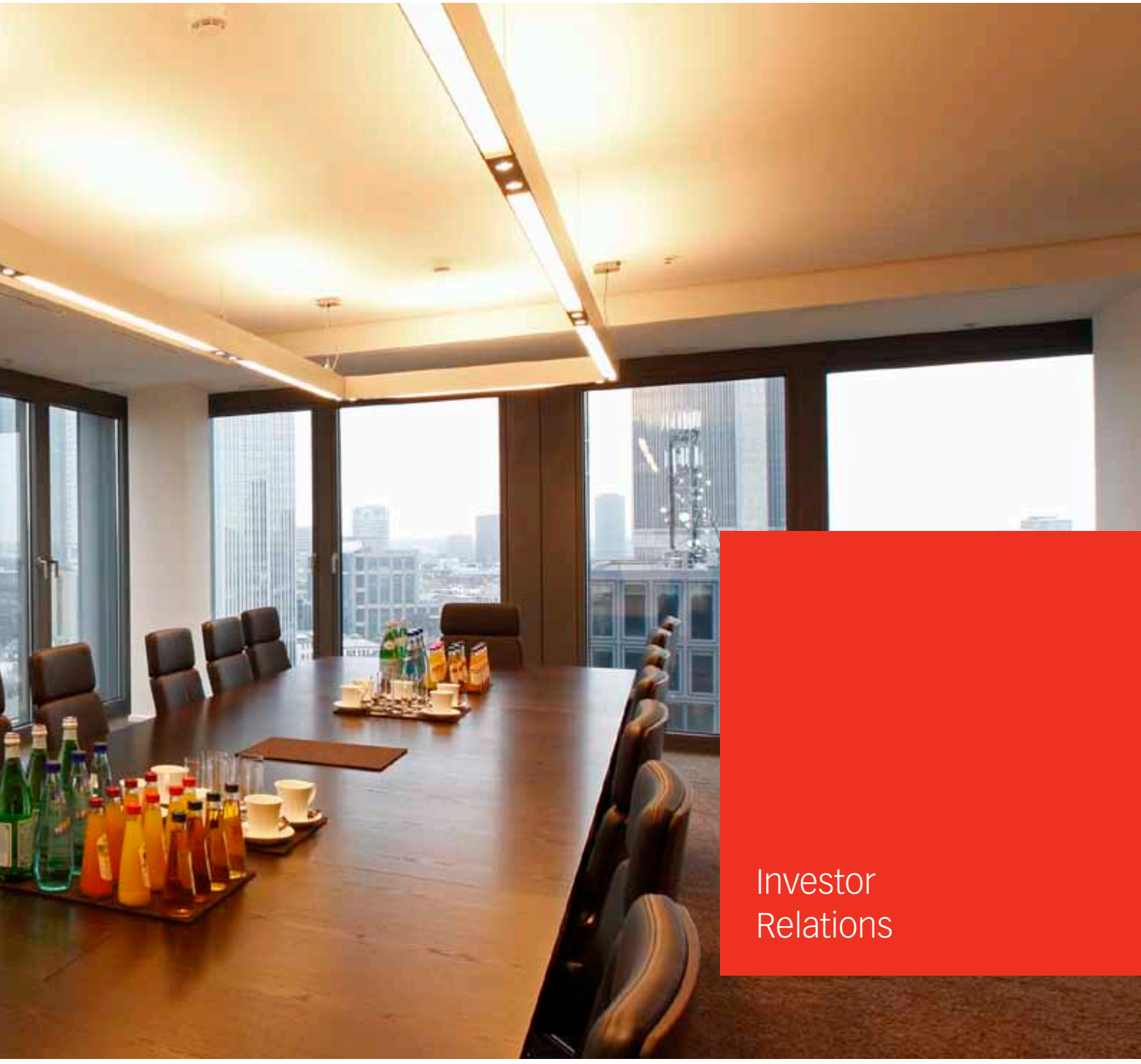
Das Grundstück bietet die Möglichkeit einer Projektentwicklung mit einem Volumen von 21.000 Quadratmetern.

Allgemeine Daten

Status Quo	Projektentwicklungsphase
Nutzungsart	Gewerbe, Wohnen, Kultur
Entwicklungspotenzial	21.000 m²
Grundstücksgröße	8.848 m²

Fakten

Buchwert gemäß IFRS (per 31.12.2012)	17,6 Millionen Euro



Investor Relations

Deutliche Gewinne am deutschen Aktienmarkt

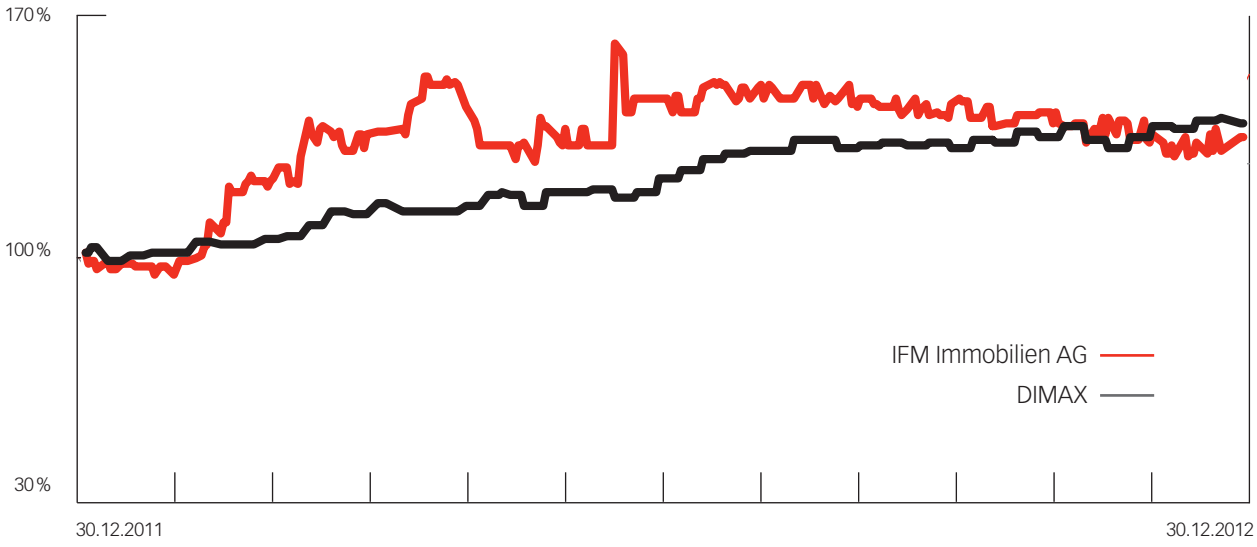
Das Jahr 2012 war wie schon 2011 von der europäischen Staatsschuldenkrise sowie der weiterhin bestehenden Unsicherheit über die Zukunft einiger Euro-Staaten geprägt. Im Gegensatz zum Vorjahr entwickelten sich die Aktienmärkte sehr erfreulich. Sie profitierten vom anhaltend niedrigen Zinsniveau, da Anleger zunehmend Aktien als alternative Anlage in ihr Portfolio aufnahmen. Der Deutsche Aktienindex DAX konnte im Berichtsjahr ein Plus von gut 29 % verbuchen. Sein Kurs stieg im ersten Quartal von 5.900 Punkten auf über 7.000 Punkte an. Bis zur Jahresmitte entwickelte sich der deutsche Leitindex dann schwächer. Danach erholte sich der DAX wieder, gewann deutlich hinzu und erreichte zum Jahresabschluss 7.612 Punkte.

Der Deutsche Immobilienaktienindex DIMAX entwickelt sich ebenfalls sehr gut und konnte das Jahr mit einem Plus von 32,5 % abschließen.

IFM Aktie

Die Aktie der IFM Immobilien AG konnte von der guten Stimmung am Aktienmarkt profitieren: Ausgehend von einem Kurs von 8,67 Euro zu Jahresbeginn verzeichnete sie deutliche Kursgewinne und notierte Mitte des Jahres bei mehr als 13 Euro. In der zweiten Jahreshälfte verlor der Kurs etwas an Dynamik und lag zum Jahresende bei 11,20 Euro. Das entspricht einer Steigerung von 29,2%.

Die IFM-Aktie im Vergleich zum DIMAX



Aktionärsstruktur

Nach den der IFM Immobilien AG vorliegenden Informationen haben sich im Laufe des Jahres 2012 keine wesentlichen Veränderungen der Aktionärsstruktur ergeben.

Auf eine norwegische Aktionärsgemeinschaft, bestehend aus Havfonn AS, Skips AS Tudor und Furuholmen Eiendom AS, entfällt nach dem Kenntnisstand der Gesellschaft eine Beteiligungsquote in Höhe von 48,78 %. Ferner sind dem ehemaligen Vorstandsvorsitzenden Herrn Georg Glatzel über direkte und indirekte Kapitalbeteiligungen 11,12 % sowie dem Aufsichtsratsmitglied Herrn Luca Pesarini 11,21 % zuzurechnen.

Daten zur IFM-Aktie

Aktiengattung	Inhaber-Stammaktien (WKN: A0JDU9, ISIN DE000A0JDU97)
Börsenplätze	Xetra und die Regionalbörsen (Frankfurt, Stuttgart, Hamburg, Düsseldorf, Berlin/Bremen)
Handelssegment	Prime Standard
Designated Sponsor	BHF Bank AG, Close Brothers Seydler Bank AG

	2012	2011
Anzahl der Aktien (per 31.12.)	9.525.999	9.364.599
Höchstkurs (in Euro)	13,25	10,57
Tiefstkurs (in Euro)	8,17	7,80
Jahresendkurs (in Euro)	11,20	8,60
Marktkapitalisierung in Mio. Euro*	106,70	80,54

* Berechnung auf Basis der jeweiligen Jahresendkurse

Transparenz gegenüber Investoren und Kapitalmarkt

Die IFM Immobilien AG pflegt einen kontinuierlichen und offenen Dialog mit ihren Investoren und mit dem Kapitalmarkt. Das Management sieht darin einen elementaren Bestandteil der von IFM verfolgten Informationspolitik, die auf Transparenz und umfassende Information aller „Stakeholder" gerichtet ist. Die Gesellschaft ist im Prime Standard der Deutschen Börse gelistet und erfüllt daher besonders hohe Anforderungen an die Transparenz der Berichterstattung sowie Publizitätspflichten, die über das gesetzlich vorgeschriebene Maß deutlich hinausgehen.

Um die nationalen und internationalen Investoren der Gesellschaft regelmäßig, zeitnah und eingehend über die Geschäftsentwicklung von IFM zu informieren, nutzt der Vorstand vor allem auch Gespräche und Präsentationen im

Rahmen von Roadshows im In- und Ausland sowie bei Investorenkonferenzen und Fachtagungen. Zudem pflegt der Vorstand regelmäßige Kontakte zu Medien und Analysten.

Im Jahr 2012 war die IFM Immobilien AG bei einer kapitalmarktrelevanten Veranstaltung, dem SRC Forum am 12. September, präsent.

Zu den Finanz- und Researchinstituten, die die Entwicklung des Unternehmens regelmäßig verfolgen, zählen beispielsweise SRC Research und CloseBrothers Seydler.

Auch im Jahr 2013 wird der Vorstand dafür sorgen, dass Investoren, potenzielle Aktionäre und Analysten umfassend über die Entwicklung der IFM informiert sind und den regelmäßigen Dialog mit den unterschiedlichen Akteuren am Kapitalmarkt sowie mit den Medien fortführen.

Net Asset Value (Mio. EUR)

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Immobilienvermögen	**126,0**	**228,0**	**329,4**	**355,9**	**314,9**	**338,8**	**350,8**
westendFirst, Frankfurt	52,0	55,0	55,0	55,0			
Das Carré, Heidelberg	30,0	30,0	29,5	29,4	29,4	31,2	31,5
Romeo & Julia, Frankfurt	28,6	38,6	66,0	81,0	92,0	94,3	94,7
GutenbergpPark, Mainz	15,0	19,0	20,7	21,3	25,6	25,8	25,7
Zimmerstr, Mauerstr., Berlin	0,4	4,6	15,0	15,0	15,0	16,0	17,6
Feldbergstrasse, Frankfurt		3,4	3,5	2,9			
Maxxon, Eschborn		26,6	30,2	39,3	46,0	53,0	54,7
OfficeTower, Darmstadt		10,8	12,8	12,8	12,8	13,0	13,0
Kureck, Wiesbaden		31,3	33,4	33,2	34,6	38,0	38,0
Ulmenstrasse 22, Frankfurt		8,7	9,9	11,0 [1)]			
Zeilgalerie, Frankfurt			53,5	55,0	59,5	67,5	75,6
Bankverbindlichkeiten	-50,5	-155,0	-221,0	-239,6	-203,5	-207,9	-213,7
Sonstige bilanzielle Aktiva/Passiva	-14,4	-2,4	-8,9	-4,3	-1,0	-5,1	-6,1
Liquide Mittel	29,5	22,6	15,6	8,7	14,5	5,1	6,3
Net Asset Value (vor latenten Steuern und Derivaten)	90,6	93,2	115,1	120,7	125,0	130,9	137,3
NAV/Aktie (Euro)	10,66	10,96	12,31	12,91	13,37	13,98	14,41

[1)] Verkaufspreis abzüglich Veräußerungskosten

Corporate Governance

Allgemeines

Eine gute und verantwortungsvolle Unternehmensführung und Unternehmenskontrolle (Corporate Governance) ist aus Sicht der IFM Immobilien AG eine wichtige Basis, um ein vertrauensvolles Verhältnis zu den Akteuren am Kapitalmarkt ebenso wie zu den Geschäftspartnern des Konzerns auf Dauer zu erhalten. Wesentliche Elemente von Corporate Governance sind die vertrauensvolle Zusammenarbeit zwischen Vorstand und Aufsichtsrat, die Achtung der Aktionärsinteressen sowie eine offene und transparente Unternehmenskommunikation.

Die Regierungskommission „Deutscher Corporate Governance Kodex" (DCGK) hat einen Beurteilungsmaßstab für die Führung deutscher börsennotierter Unternehmen geschaffen. Der Kodex, veröffentlicht am 26. Februar 2002 und zuletzt geändert im Wege der am 15. Mai 2012 beschlossenen und am 15. Juni 2012 im Bundesanzeiger veröffentlichten Fassung, enthält Empfehlungen und Anregungen zur Leitung und Überwachung deutscher börsennotierter Gesellschaften. Der Kodex enthält Regelungen unterschiedlicher Bindungswirkung. Neben Darstellungen des geltenden Aktienrechts enthält er Empfehlungen, von denen die Gesellschaften abweichen können. Börsennotierte Gesellschaften sind jedoch verpflichtet, etwaige Abweichungen jährlich offen zu legen. Darüber hinaus enthält der Kodex Anregungen, von denen ohne Offenlegung abgewichen werden kann. Die IFM Immobilien AG unterliegt dieser Pflicht gemäß §161 Aktiengesetz seit dem 29. April 2008, dem Tag der Zulassung ihrer Aktien zum Handel im regulierten Markt (Prime Standard) der Frankfurter Wertpapierbörse.

Vorstand und Aufsichtsrat von IFM bekennen sich grundsätzlich zu den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex mit den unten dargestellten und erläuterten Abweichungen, welche so auch in der am 21. März 2013 durch Vorstand und Aufsichtsrat abgegebenen Entsprechenserklärung gemäß § 161 AktG enthalten sind.

Aktionäre und Hauptversammlung

Die Aktionäre der IFM Immobilien AG können in der Hauptversammlung ihre Mitverwaltungs- und Kontrollrechte wahrnehmen. Jede Aktie gewährt in der Hauptversammlung eine Stimme. Somit sind alle unsere Aktionäre an den in der Hauptversammlung zu treffenden Beschlüssen beteiligt. Es steht den Aktionären frei, ihr Stimmrecht selbst auszuüben oder es durch einen Bevollmächtigten ihrer Wahl ausüben zu lassen. Insbesondere haben die Aktionäre auch die Möglichkeit, Stimmrechtsvertreter, Kreditinstitute oder Aktionärsvereinigungen auf elektronischem Wege mit der Stimmrechtsausübung zu beauftragen. Die IFM Immobilien AG erleichtert den Aktionären die persönliche Wahrnehmung ihrer Rechte und unterstützt sie bei der Stimmrechtsvertretung. Der Vorstand sorgt für die Bestellung eines Vertreters für die weisungsgebundene Ausübung des Stimmrechts der Aktionäre, welcher auch während der Hauptversammlung erreichbar ist. Aus Kostengründen und auch wegen des für die Größe der Gesellschaft unangemessen hohen organisatorischen Aufwandes ist eine Live-Übertragung der Hauptversammlung im Internet nicht vorgesehen.

Es liegt sowohl im Interesse der Gesellschaft als auch dem aller Aktionäre, dass die Hauptversammlung zügig abgewickelt wird. Die Satzung der IFM Immobilien AG räumt dem Versammlungsleiter deshalb das Recht ein, das Frage- und Rederecht der Aktionäre zeitlich angemessen zu beschränken.

Vorstand und Aufsichtsrat

Bei der IFM Immobilien AG arbeiten Vorstand und Aufsichtsrat eng zum Wohl des Unternehmens zusammen. Es ist das gemeinsame Ziel beider Organe, den Unternehmenswert nachhaltig zu steigern. Insbesondere stimmt der Vorstand die strategische Ausrichtung des Unternehmens mit dem Aufsichtsrat ab und erörtert mit ihm in regelmäßigen Abständen den Stand der Umsetzung der Unternehmensstrategie. Selbstverständlich informiert der Vorstand den Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und umfassend über alle für das Unternehmen relevanten Fragen der Planung, der Geschäftsentwicklung, der Risikolage, des Risikomanagements und der Compliance.

Der Aufsichtsrat hat die Informations- und Berichtspflichten des Vorstands näher festgelegt. Er hat zudem in der Geschäftsordnung des Vorstands Zustimmungsvorbehalte zugunsten des Aufsichtsrates für Entscheidungen oder Maßnahmen festgelegt, welche die Vermögens-, Finanz- oder Ertragslage des Unternehmens grundlegend verändern oder aus sonstigen Gründen als wesentlich angesehen werden. Hierzu zählen insbesondere der Erwerb oder die Veräußerung von Immobilienprojekten der IFM-Gruppe.

Der Vorstand bestand im Geschäftsjahr 2012 bis zum 31. Oktober nur aus einem und vom 1. November bis zum Jahresende wieder aus mehreren Mitgliedern. Für den Fall, dass der Vorstand aus mehreren Mitgliedern besteht, sieht die Satzung der IFM Immobilien AG vor, dass der Aufsichtsrat einen Vorsitzenden ernennen kann, welcher auch der Sprecher des Vorstandes gegenüber dem Aufsichtsrat und dessen Vorsitzenden ist. Im Geschäftsjahr 2012 führte Herr Georg Glatzel, der seit der Gründung der Gesellschaft als Vorsitzender des Vorstandes amtierte, die IFM Immobilien AG zunächst als Alleinvorstand. Mit Wirkung vom 1. November 2012 berief der Aufsichtsrat Herrn Tobias Sauerbier zum Mitglied des Vorstands, so dass dieser seither wieder aus mehreren Mitgliedern besteht. Im Zusammenhang mit dem Ausscheiden von Herrn Georg Glatzel aus dem Vorstand berief der Aufsichtsrat Herrn Volker de Boer zum Vorsitzenden des Vorstands. Im Geschäftsjahr 2012 hat Herr Georg Glatzel bis zum 31. Oktober als Vorstand sämtliche Geschäftsbereiche allein verantwortet. Seit dem 1. November 2012 haben die Vorstandsmitglieder im Rahmen der Geschäftsordnung die ihnen jeweils durch einen Geschäftsverteilungsplan zugewiesenen Geschäftsbereiche unter Beachtung der vom Vorstand bzw. Aufsichtsrat getroffenen Beschlüsse selbständig und unter eigener Verantwortung geleitet. Die Verteilung der Geschäftsbereiche hat kein Mitglied des Vorstands von der gemeinschaftlichen Verantwortung für die Gesamtgeschäftsführung befreit. Vielmehr tragen die Mitglieder des Vorstands gemeinsam Verantwortung für die Geschäftsleitung des Unternehmens und unterrichten sich wechselseitig über alle wesentlichen Entwicklungen und Vorgänge.

Der Aufsichtsrat der Gesellschaft besteht gemäß der Satzung aus sechs von der Hauptversammlung zu wählenden Mitgliedern. Bei den Vorschlägen zur Wahl von Aufsichtsratsmitgliedern wird darauf geachtet, dass dem Aufsichtsrat jederzeit Mitglieder angehören, die über die zur ordnungsgemäßen Wahrnehmung der Aufgaben erforderlichen Kenntnisse, Fähigkeiten und fachlichen Erfahrungen verfügen.

Der Aufsichtsrat hatte einen Präsidial- und Personalausschuss, einen Ausschuss „Akquisitionen/Planen & Bauen/Verkauf", einen Nominierungsausschuss sowie einen Compliance- und Prüfungsausschuss gebildet. Bis auf den Compliance- und Prüfungsausschuss wurden die genannten Ausschüsse zum 15. Mai 2012 aufgelöst.

Interessenkonflikte

Die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrates sind dem Unternehmensinteresse verpflichtet. Hierbei leitet der Vorstand das Unternehmen mit dem Ziel nachhaltiger Wertschöpfung in eigener Verantwortung unter Berücksichtigung der Belange der Aktionäre, seiner Arbeitnehmer und der sonstigen dem Unternehmen verbundenen Gruppen (Stakeholder). Jedes Vorstandsmitglied hat Interessenkonflikte dem Aufsichtsrat gegenüber unverzüglich offen zu legen. Alle Geschäfte zwischen der Gesellschaft und den Vorstandsmitgliedern sowie ihnen nahe stehenden Personen oder ihnen nahe stehenden Unternehmungen haben branchenüblichen Standards zu entsprechen und bedürfen einer Zustimmung des Aufsichtsrates. Die Aufsichtsratsmitglieder haben etwaige Interessenkonflikte gegenüber dem Aufsichtsrat offenzulegen; der Aufsichtsrat hätte anschließend die Hauptversammlung über solche Interessenkonflikte und deren Behandlung in seinem Bericht an die Hauptversammlung zu informieren. Etwaige Rechtsverhältnisse zwischen Mitgliedern des Vorstands oder des Aufsichtsrates bzw. ihm nahe stehende Personen oder Unternehmungen werden im Konzernabschluss erläutert; im Übrigen ist es im Berichtsjahr zu keinen Interessenkonflikten bei Mitgliedern des Vorstands oder des Aufsichtsrates gekommen.

Rechnungslegung

Anteilseigner und Dritte werden vor allem durch den Konzernabschluss informiert. Während des Geschäftsjahres werden sie zusätzlich durch den Halbjahresfinanzbericht sowie im ersten und zweiten Halbjahr durch Zwischenmitteilungen oder Quartalsberichte unterrichtet. Der Konzernabschluss und der verkürzte Konzernabschluss des Halbjahresfinanzberichtes und des Quartalsfinanzberichtes werden unter Beachtung der einschlägigen internationalen Rechnungslegungsgrundsätze aufgestellt. Mit der Prüfung des Jahresabschlusses 2012 wurde die FALK GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Heidelberg, beauftragt.

Entsprechungserklärung zum Kodex

Vorstand und Aufsichtsrat der IFM Immobilien AG haben am 21. März 2013 erklärt, dass sie den Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“ mit den unten aufgeführten Ausnahmen im letzten Geschäftsjahr entsprochen haben sowie auch in Zukunft entsprechen werden. Zugrundegelegt wird dabei für den Zeitraum bis zum 14. Juni 2012 der Deutsche Corporate Governance Kodex in der Fassung vom 26. Mai 2010, die am 2. Juli 2010 im elektronischen Bundesanzeiger bekannt gemacht worden ist. Für die Corporate Governance-Praxis der IFM Immobilien AG seit dem 15. Juni 2012 bezieht sich die Erklärung auf die Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex in der Fassung vom 15. Mai 2012, die am 15. Juni 2012 im Bundesanzeiger bekannt gemacht worden ist.

- Ziffer 2.3.2 des Kodexes Die Gesellschaft sieht die Bekanntmachung der Einladung der Hauptversammlung im Bundesanzeiger (vor dem 1. April 2012: elektronischer Bundesanzeiger) als ausreichend an.

- Ziffer 3.8 des Kodexes Die D&O-Versicherungen sehen für den Aufsichtsrat keinen Selbstbehalt vor. Auch zukünftig soll auf einen Selbstbehalt für den Aufsichtsrat verzichtet werden, da die Gesellschaft der Ansicht ist, dass die Motivation

und Verantwortung, mit der die Aufsichtsratsmitglieder ihre Aufgaben wahrnehmen, durch einen Selbstbehalt nicht verbessert werden. Außerdem dient die D&O-Versicherung nach Ansicht der Gesellschaft auch der Absicherung wesentlicher Eigenrisiken der Gesellschaft und nicht nur dem Vermögensschutz der Organmitglieder.

- Ziffer 4.1.5 des Kodexes Bei der Besetzung von Führungspositionen im Unternehmen steht stets die fachliche Qualifikation der Kandidaten (für Frauen und Männer) im Vordergrund. Dabei wird grundsätzlich auf Vielfalt („Diversity") geachtet und auch eine angemessene Berücksichtigung von Frauen angestrebt.

- Ziffer 4.2.1 des Kodexes Der Vorstand setzte sich im Geschäftsjahr 2012 erst ab dem 1. November 2012 wieder aus zwei Mitgliedern zusammen. Nachdem das Vorstandsmitglied Herr Marcus Schmitz zum 31. Dezember 2011 ausgeschieden war, bestand der Vorstand zwischen dem 1. Januar 2012 und dem 31. Oktober 2012 nur aus einer Person.

- Ziffer 4.2.3 des Kodexes Die Vorstandsverträge enthalten keine dahingehenden Regelungen, dass Zahlungen an ein Vorstandsmitglied bei vorzeitiger Beendigung der Vorstandstätigkeit einschließlich Nebenleistungen den Wert von zwei Jahresvergütungen nicht überschreiten (Abfindungs-Cap) und nicht mehr als die Restlaufzeit des Anstellungsvertrages vergüten dürfen. Ebenfalls nicht enthalten sind Regelungen, nach denen keine Zahlungen an das Vorstandsmitglied erfolgen, wenn der Anstellungsvertrag aus einem vom Vorstandsmitglied zu vertretenden wichtigen Grund beendet wird. Die Gesellschaft ist der Ansicht, dass die Aufnahme derartiger Regelungen in die Anstellungsverträge der Vorstandsmitglieder die Freiheit des Aufsichtsrates unangemessen einschränkt und den Besonderheiten des jeweiligen Einzelfalles nicht gerecht würde.

- Ziffer 4.2.4, 4.2.5, 5.4.6, 7.1.3 des Kodexes Die individualisierte Offenlegung der Gesamtvergütung jedes Vorstandsmitglieds unterbleibt entsprechend dem Beschluss der Hauptversammlung vom 22. Juni 2010. Weder der Corporate Governance Bericht noch der Anhang oder der Lagebericht enthalten somit einen Vergütungsbericht. Neben einer individualisierten Offenlegung der Vorstandsbezüge unterbleibt, soweit zulässig, auch eine individualisierte Offenlegung der Vergütung und vom Unternehmen gewährten Vorteile für persönlich erbrachte Leistungen der einzelnen Aufsichtsratsmitglieder. Außerdem werden über die rechtlich geforderten Pflichtangaben hinaus keine konkreten Angaben über Aktienoptionsprogramme, ähnliche wertpapierorientierte Anreizsysteme der Gesellschaft oder vergleichbare Gestaltungen mit langfristiger Anreizwirkung und Risikocharakter gemacht. Nach Einschätzung des Vorstands und des Aufsichtsrates gewährleisten diese Pflichtangaben eine ausreichende Information der Anleger und der Öffentlichkeit.

  Die Aufsichtsratsvergütung enthält eine reine Festvergütung. Vorstand und Aufsichtsrat sind der Ansicht, dass der Unabhängigkeit des Aufsichtsrates besser mit einer reinen Festvergütung als mit einer erfolgsorientierten Vergütung gedient ist und durch ein solches Vergütungssystem die Unabhängigkeit des Aufsichtsrates noch weiter gestärkt werden kann.

- Ziffer 4.3.1 des Kodexes Dem Vorstandsvorsitzenden sind aufgrund dienstvertraglicher Regelung und Beschluss des Aufsichtsrates der Gesellschaft bestimmte Befreiungen vom gesetzlichen Wettbewerbsverbot erteilt. Die Gesellschaft ist der Auffassung, dass ihr dadurch keine wesentlichen Nachteile entstehen.

- Ziffer 5.1.2 Abs. 1 des Kodexes Grundsätzlich unterstützt der Aufsichtsrat das allgemeine Ziel, bei der Zusammensetzung des Vorstands auch auf Vielfalt („Diversity") zu achten und eine angemessene Berücksichtigung von Frauen anzustreben. Bisher stand bei etwaigen Neubestellungen von Vorstandsmitgliedern für den Aufsichtsrat jedoch die fachliche Qualifikation der jeweiligen Personen an erster Stelle, und es ist davon auszugehen, dass auch künftig unter Anwendung des Gleichheitsgrundsatzes bei der Besetzung der entsprechenden Positionen allein die Qualifikation der Kandidaten maßgeblich ist.

- Ziffer 5.1.2 Abs. 2 Satz 3 des Kodexes Eine Altersgrenze für Vorstandsmitglieder ist durch den Aufsichtsrat nicht festgelegt worden. Die Mitglieder des Aufsichtsrates sind davon überzeugt, dass die Eignung zur Unternehmensleitung maßgeblich von der individuellen Leistungsfähigkeit abhängt.

- Ziffer 5.3.1 Nach Auflösung des Präsidial- und Personalausschuss, Ausschuss für Akquisitionen/Planen & Bauen/Verkauf sowie des Nominierungsausschusses mit Wirkung zum 15. Mai 2012 hat der Aufsichtsrat mit dem Compliance- und Prüfungsausschuss derzeit nur noch einen Ausschuss. Der Aufsichtsrat ist der Ansicht, dass die entsprechenden Aufgaben aufgrund der geringen Größe des Aufsichtsrats auch derzeit durch den gesamten Aufsichtsrat wahrgenommen werden können. Es ist beabsichtigt, künftig gegebenenfalls weitere Ausschüsse zu bilden.

- Ziffer 5.3.3 des Kodexes Bis zum 15. Mai 2012 bestand ein Nominierungsausschuss, dem allerdings nur zwei Mitglieder angehörten und der daher nicht beschlussfähig war. Seit dem 15. Mai 2012 besteht ein solcher Ausschuss nicht mehr. Der Aufsichtsrat ist der Ansicht, dass dessen Aufgaben auch durch den gesamten Aufsichtsrat wahrgenommen werden können.

- Ziffer 5.4.1 Abs. 2 und Abs. 3 des Kodexes Gem. Ziffer 5.4.1 des Kodexes soll der Aufsichtsrat konkrete Ziele benennen, die unter Beachtung der „unternehmensspezifischen Situation die internationale Tätigkeit des Unternehmens, potentielle Interessenkonflikte, die Anzahl der unabhängigen Aufsichtsratsmitglieder im Sinn von Ziffer 5.4.2, eine festzulegende Altersgrenze für Aufsichtsratsmitglieder und Vielfalt (Diversity) berücksichtigen" und insbesondere eine angemessene Berücksichtigung von Frauen vorsehen soll.

  Der Aufsichtsrat hat sich bislang noch kein abschließendes Bild davon gemacht, ob die formalisierte Nennung solcher konkreter Ziele für die Gesellschaft vor dem Hintergrund ihrer geringen Mitarbeiterzahl und rein auf Deutschland beschränkter Tätigkeit überhaupt in all ihren Facetten passend ist und welche Ziele unter Beachtung der unternehmensspezifischen Situation der Gesellschaft angemessen sein könnten. Bisher wurde dieser Empfehlung somit noch nicht entsprochen. Dementsprechend wurden auch weder die genannten Ziele bislang in etwaigen Wahlvorschlägen berücksichtigt noch kann eine sinnvolle Berichterstattung im Corporate Governance Bericht erfolgen.

Der Aufsichtsrat tendiert dazu, solche formellen Ziele zukünftig zu benennen und hierüber zu berichten, hat aber noch keine endgültige Entscheidung getroffen und behält sich somit vor, von dieser Empfehlung auch zukünftig abzuweichen.

- Ziffer 5.4.3 Satz 1 und 3 des Kodexes In der Vergangenheit wurden Aufsichtsratswahlen teilweise in Übereinstimmung mit den in der Rechtsprechung gesetzten Anforderungen als Block- bzw. Listenwahl durchgeführt. Die Gesellschaft möchte sich die Möglichkeit offenhalten, auch künftig die Aufsichtsratswahl aus Effizienzgründen grundsätzlich als Block- bzw. Listenwahl durchführen zu können. Damit der Aufsichtsrat auch weiterhin unvoreingenommen den Vorsitzenden wählen kann, wird von einer Bekanntgabe der Kandidatenvorschläge für den Aufsichtsratsvorsitz abgesehen.

- Ziffer 5.6 des Kodexes Auf eine formalisierte Effizienzprüfung des Aufsichtsrates wurde bisher verzichtet, da der Aufwand und die Kosten hierfür und/oder die Einschaltung externer Berater der Gesellschaft in keinem angemessenen Verhältnis zum voraussichtlichen Nutzen für die Gesellschaft erscheinen. Der Aufsichtsrat tendiert dazu, zukünftig eine interne Effizienzprüfung durchzuführen, hat aber noch keine endgültige Entscheidung hierzu getroffen und behält sich somit vor, auch in Zukunft auf eine formalisierte Effizienzprüfung zu verzichten.

- Ziffer 6.6 des Kodexes Die Gesellschaft sieht die gesetzlichen Pflichten zur Mitteilung und Veröffentlichung von Geschäften in Aktien der Gesellschaft durch Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder als ausreichend an.

- Ziffer 7.1.2 Satz 3 des Kodexes Die Zwischenberichte werden teilweise nicht innerhalb von 45 Tagen nach Ende des Berichtszeitraums veröffentlicht. Die Frist wird aufgrund des großen Konsolidierungskreises in Einzelfällen um wenige Tage überschritten. Eine Einhaltung der Frist für die Zukunft wird angestrebt.

Es ist vorgesehen, die Entsprechenserklärung für die Dauer von fünf Jahren auf der Internet-Homepage der IFM Immobilien AG unter www.ifm.ag zu veröffentlichen.

Jährliches Dokument gemäß § 10 Wertpapierprospektgesetz

Das Wertpapierprospektgesetz (WpPG) gilt seit dem Jahr 2005 und regelt in § 10, dass Emittenten von zum Handel an einem organisierten Markt zugelassenen Wertpapieren mindestens einmal pro Jahr der Öffentlichkeit ein Dokument bereitstellen müssen, das alle Informationen enthält oder auf sie verweist, die das Unternehmen in den vergangenen zwölf Monaten aufgrund verschiedener kapitalmarktrechtlicher Vorschriften veröffentlicht oder der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt hat.

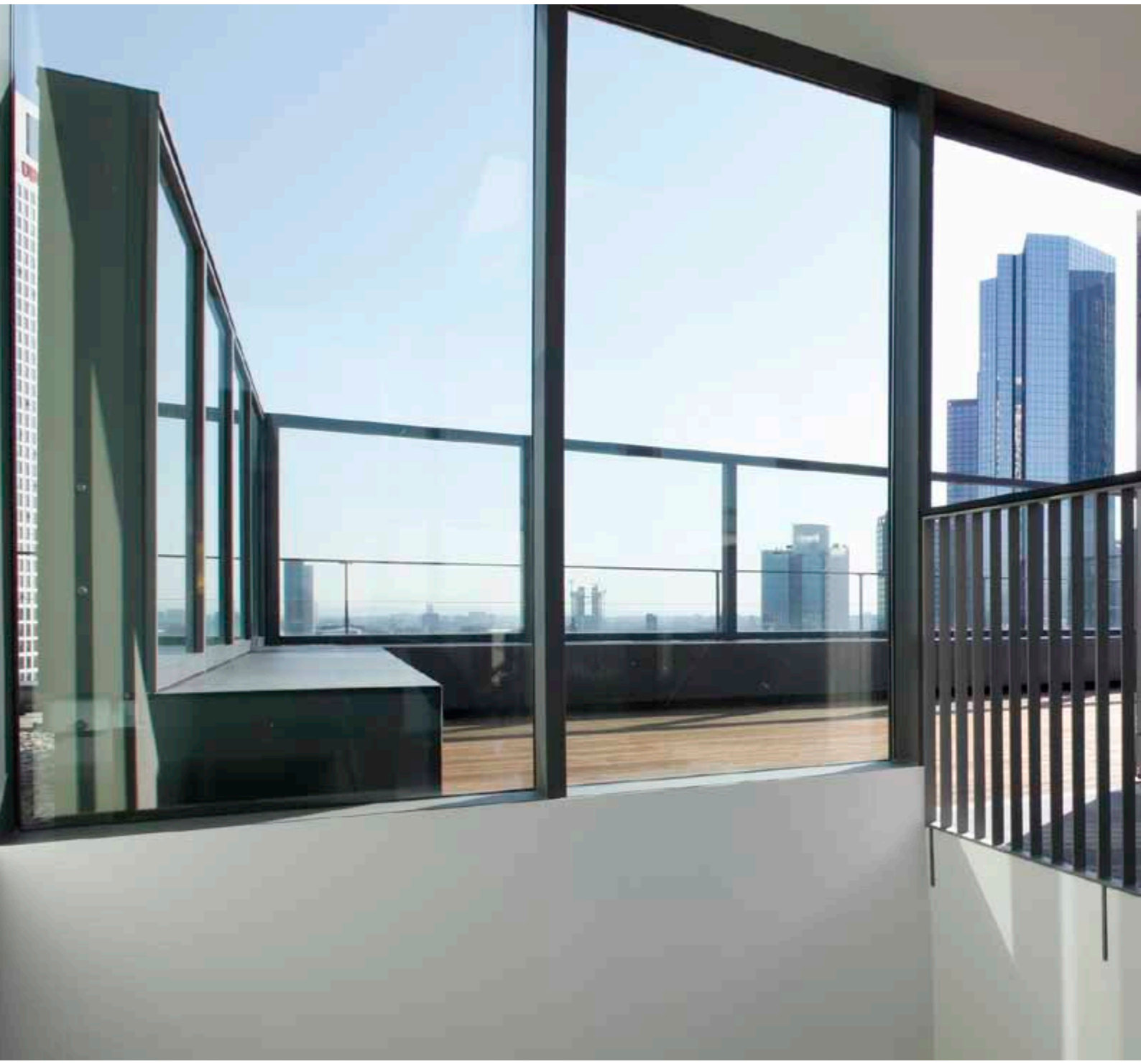
Die IFM Immobilien stellt das Jährliche Dokument und die darin zusammengefassten börsen- und wertpapierhandelsrechtlichen Mitteilungen im Internet unter www.ifm.ag zur Verfügung. Darüber hinaus kann das Jährliche Dokument direkt bei der IFM Immobilien AG angefordert werden.

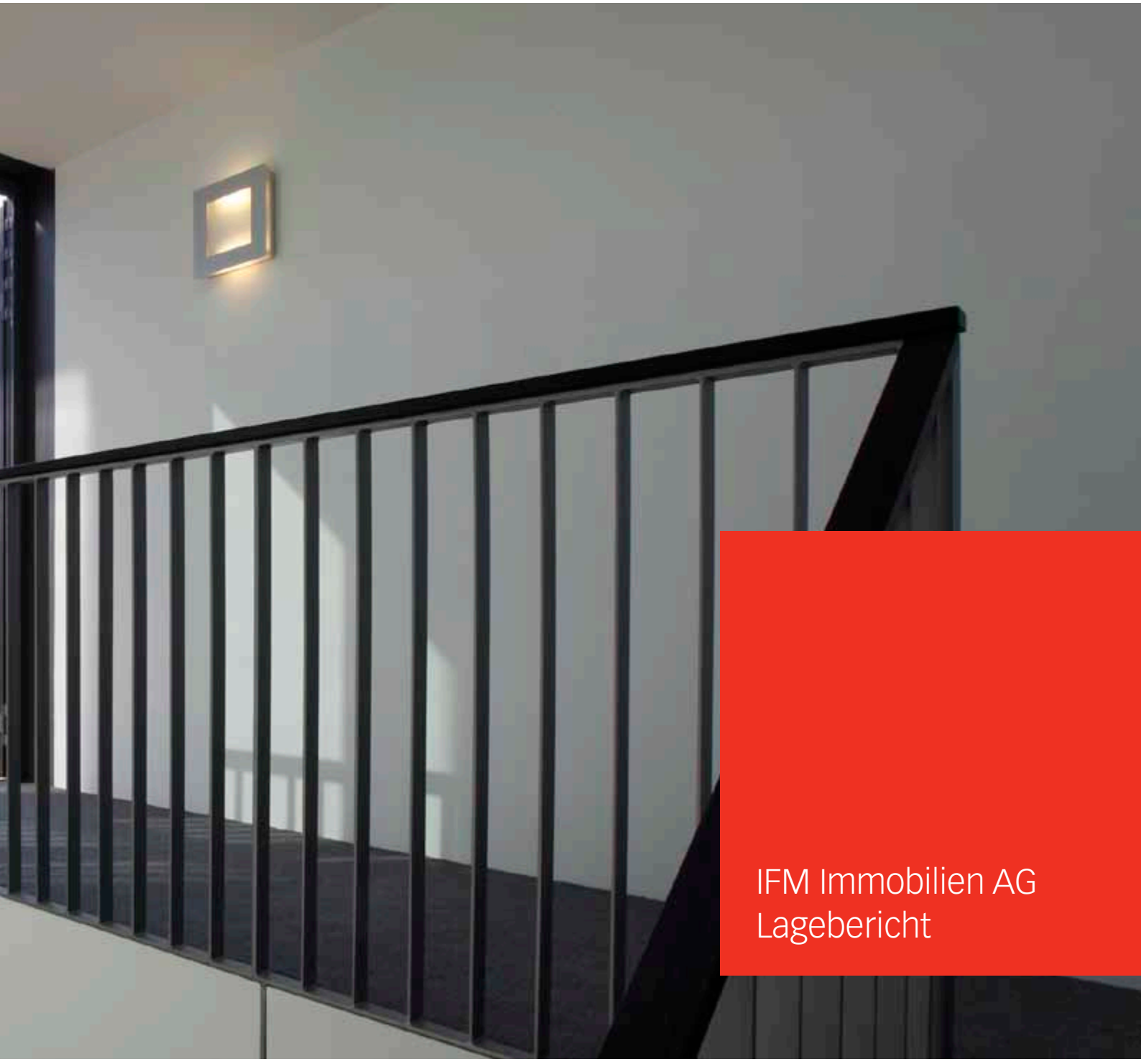
Aktienoptionsprogramme

Aufgrund der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 24. April 2006 hat der Aufsichtsrat der IFM Immobilien AG ein Aktienoptionsprogramm namens SOP 2006 A und SOP 2006 B für die Vorstandsmitglieder aufgelegt. Im Zuge der Umsetzung wurden 80.000 Aktienoptionen an den ehemaligen Vorstandsvorsitzenden, Herrn Georg Glatzel, und 40.000 Aktienoptionen an das damalige Vorstandsmitglied, Herrn Bernd Weber, ausgegeben. Zum Anfang des Geschäftsjahres 2012 standen ingesamt 120.000 Optionen unter dem SOP 2006 A und SOP 2006 B aus, welche sämtlich während des Geschäftsjahres verfallen sind.

Aufgrund der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 20. Juli 2007 hat der Aufsichtsrat der Gesellschaft mit Beschluss vom 24. August 2007 ein Aktienoptionsprogramm SOP 2007 für amtierende Vorstandsmitglieder aufgelegt. Der Aufsichtsrat hat die Ausgabe einer ersten Tranche von insgesamt 292.000 Aktienoptionen am 13. September 2007, einer zweiten Tranche von insgesamt 292.000 Aktienoptionen am 18. Februar 2008 und einer dritten Tranche von insgesamt 146.000 Aktienoptionen am 3. April 2009 beschlossen. Demnach wurden insgesamt 625.400 Aktienoptionen an Herrn Georg Glatzel und 104.600 Aktienoptionen an Herrn Marcus Schmitz ausgegeben. Zum Anfang des Geschäftsjahres 2012 waren insgesamt 625.400 Optionen ausgegeben. In 2012 wurden insgesamt 161.400 Aktienoptionen von Herrn Georg Glatzel ausgeübt. Zum Ende des Geschäftsjahres 2012 sind sämtliche Aktienoptionen, die unterjährig nicht ausgeübt waren, entweder durch Zeitablauf oder in Folge der Beendigung eines Dienstverhältnisses verfallen.

Einzelheiten zu den Aktienoptionsprogrammen sind dem Konzernanhang des Jahresabschlusses in Position 3020 Buchstabe d) zu entnehmen.





IFM Immobilien AG
Lagebericht

Lagebericht der IFM Immobilien AG

Geschäftsjahr 2012 (01.01. – 31.12.2012)

Im Geschäftsjahr 2012 entfaltet der Konzernlagebericht – wie bereits in den beiden Vorjahren – befreiende Wirkung für den Lagebericht der IFM Immobilien AG nach § 315a HGB i. V. m. § 315 Abs. 3 HGB und den Vorschriften des § 298 Abs. 3 HGB.

A. Geschäft und Geschäftsbedingungen

1. Konzernstrategie und Geschäftstätigkeit

Der IFM-Konzern (im Folgenden: IFM), bestehend aus der IFM Immobilien AG (im Folgenden: IFM AG) sowie deren Tochtergesellschaften, ist am Gewerbeimmobilienmarkt sowohl als Investor als auch als Projektentwickler tätig. Dabei konzentriert er sich insbesondere auf Büroimmobilien sowie auf Objekte im Segment des innerstädtischen Einzelhandels. Die Geschäftstätigkeit der IFM umfasst sowohl die Revitalisierung bestehender Gewerbeimmobilien als auch den Neubau von hochwertigen, überwiegend gewerblich genutzten Gebäuden in innerstädtischen Spitzenlagen.

Bei seinen Revitalisierungsprojekten realisiert der IFM-Konzern typischerweise die folgenden drei Komponenten:

- Redevelopment (z. B. Eingriffe in die Bausubstanz, Kernsanierungen)
- Restrukturierung (z. B. Veränderungen der Mieterstruktur) und
- Neupositionierung am Markt (z. B. durch innovative Marketing- und Vermietungskonzepte).

Geografisch konzentrieren sich die Aktivitäten von IFM auf den Standort Frankfurt am Main bzw. die Rhein-Main-Region sowie gegebenenfalls auf weitere Standorte der „Big Five" (Frankfurt, Berlin, Düsseldorf, Hamburg, München) in Deutschland.

IFM wählt die Immobilien nach einheitlichen Investitionskriterien aus. Dazu gehören ein hohes Entwicklungs- und Wertsteigerungspotenzial, ein attraktives Chancen-Risiko-Profil sowie bevorzugte Lagen mit guter Infrastruktur. Vor dem Erwerb einer Immobilie führt IFM eine detaillierte Due-Diligence-Prüfung der rechtlichen, geografischen, bautechnischen und wirtschaftlichen Verhältnisse des zum Erwerb stehenden Objektes durch. Das Investitionsvolumen je Objekt soll in der Größenordnung von T-EUR 15.000 bis T-EUR 90.000 liegen.

Die von IFM erzielten Erlöse stammen aus der Vermietung von Immobilien, aus Geschäftsbesorgungsverträgen sowie aus der Veräußerung von Anteilen an Projektgesellschaften (Share Deals) beziehungsweise von Immobilien (Asset Deals) auf Ebene der Projektgesellschaften.

2. Konzernstruktur und -organisation

Als Konzernobergesellschaft ist die IFM AG für die strategische Steuerung des Konzerns zuständig. Sie erwirbt vorwiegend Beteiligungen an Gesellschaften, die über Immobilienbesitz verfügen bzw. die als Projektgesellschaften für einzelne Immobilienprojekte vorgesehen sind.

Die Geschäftsführung der IFM-Konzerngesellschaften nimmt einheitlich der Vorstand des Mutterunternehmens im Rahmen der Steuerung der Geschäfts- und Finanzpolitik wahr. Bei einzelnen Tochtergesellschaften wird er zusätzlich von einem Geschäftsführer unterstützt. Die Immobilien im Portfolio werden in der Regel durch einzelne Projektgesellschaften gehalten, die Tochtergesellschaften der IFM AG sind. Die Finanzierung der Immobilien erfolgt überwiegend individuell durch die jeweilige Projektgesellschaft, wobei i.d.R. die IFM AG zusätzlich Garantien übernimmt.

Das operative Geschäft wird im Konzern von der IFM Asset Management GmbH, einer 100-prozentigen Tochtergesellschaft der IFM Immobilien AG, wahrgenommen. Zu ihren Aufgaben gehören daher vor allem die kaufmännische und übergeordnete Projektsteuerung, das Immobilienmarketing, das Vermietungsmanagement sowie die Liegenschaftsverwaltungen.

Arbeitsbereiche, die nicht zu den eigenen Kernkompetenzen gehören, lagert IFM an externe Dienstleister aus. Hierzu zählen zum Beispiel Architekten, Ingenieure und Werbeagenturen sowie das Property Management und die Abschlusserstellung. Durch das Outsourcing dieser Bereiche sind schlanke Strukturen und eine hohe Flexibilität und Effizienz im Konzern gewährleistet.

3. Unternehmensorgane

3.1. Vorstand und Aufsichtsrat

Vom Beginn des Berichtsjahres bis zum 31. Oktober 2012 wurde die Gesellschaft von Georg Glatzel als alleinigem Vorstand geführt. Mit Wirkung ab 1. November 2012 berief der Aufsichtsrat Herrn Tobias Sauerbier zum Mitglied des Vorstands. Herr Georg Glatzel schied zum 21. Dezember 2012 aus dem Vorstand der Gesellschaft aus. Gleichzeitig berief der Aufsichtsrat Herrn Volker de Boer zum Mitglied des Vorstands. Somit bestand der Vorstand der Gesellschaft zum Ende des Berichtsjahres aus den beiden Mitgliedern Volker de Boer (Vorstandsvorsitzender) und Tobias Sauerbier.

Der Vorstand führt die Geschäfte der Gesellschaft und folgt dabei den Gesetzen, der Satzung der Gesellschaft und der Geschäftsordnung für den Vorstand. Der Aufsichtsrat bestimmt die Größe des Vorstands. Darüber hinaus kann er einen Vorstandsvorsitzenden ernennen und dessen Stellvertreter bestellen.

Der Aufsichtsrat berät den Vorstand bei der Leitung der Gesellschaft und überwacht die Geschäftsführung. Laut Satzung besteht der Aufsichtsrat aus sechs Mitgliedern, die wiedergewählt werden können. Der Aufsichtsrat unterliegt nicht der Mitbestimmung. Daher werden die Aufsichtsratsmitglieder sämtlich als Vertreter der Anteilseigner von den Aktionären in der Hauptversammlung gewählt.

3.2. Grundzüge des Vergütungssystems

Die Vergütung der Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrates entspricht den gesetzlichen Vorgaben. Darüber hinaus berücksichtigt sie im Wesentlichen die Empfehlungen und Anregungen des Deutschen Corporate Governance Kodex.

Der Aufsichtsrat legt die Vorstandsvergütung fest. Zudem wird regelmäßig geprüft, ob die Struktur des Vergütungssystems angemessen ist. Die Bezüge des Vorstands setzen sich aus einem jährlichen Grundgehalt sowie einer variablen Vergütung zusammen.

Das feste Basisgehalt des Vorstands richtet sich nach dem Verantwortungsbereich und der individuellen Leistung des jeweiligen Mitglieds.

Die variable Vergütung des Vorstands ergibt sich aus einer Zielvereinbarung, deren Erreichung anhand von Bilanzkennziffern gemessen wird, sowie aus Sachzuwendungen in Form einer Dienstwagenüberlassung. Für die Mitglieder bestand in der Vergangenheit zudem eine aktienbasierte Vergütungskomponente. Im Rahmen zweier Aktienoptionsprogramme wurden in den Jahren 2006 bis 2009 Aktienoptionen ausgegeben.

Die Vergütung der Aufsichtsratsmitglieder ist in der Satzung der Gesellschaft geregelt. Die Aufsichtsratsmitglieder erhalten eine reine Festvergütung. Die Gesellschaft erstattet den Aufsichtsratsmitgliedern die auf ihre Vergütung entfallende Umsatzsteuer und die notwendigen Auslagen (vgl. hierzu die Ausführungen im Lagebericht unter E. sowie die Ausführungen zum Aufsichtsrat und Vorstand im Anhang).

4. Wesentliche Einflussfaktoren auf die Geschäftstätigkeit

Die Geschäftstätigkeit von IFM unterliegt einer Vielzahl von gesetzlichen Vorschriften und Einflüssen, die die Konzerngesellschaften nicht oder nur sehr eingeschränkt steuern können. Dazu zählen die gesetzlichen Rahmenbedingungen sowie ökonomische Einflussfaktoren.

In diesem Zusammenhang ist zunächst die gesamtwirtschaftliche Entwicklung zu nennen. Die Konjunkturentwicklung wirkt sich sowohl auf die Nachfrage am Bürovermietungsmarkt als auch auf die Entwicklung im Einzelhandel aus. Diese Auswirkungen können insbesondere die Entwicklung des Mietniveaus betreffen und gegebenenfalls Neu- oder Anschlussvermietungen beeinflussen. Des Weiteren hat die Konjunkturentwicklung direkte und indirekte Auswirkungen auf das Preisniveau an den Immobilieninvestmentmärkten. Dadurch können auch Entscheidungen über den Kauf beziehungsweise den Verkauf von Immobilien und insofern auch der Geschäftsverlauf der IFM beeinflusst werden.

Um in den unterschiedlichen Marktzyklusphasen an den Immobilienmärkten mit seinen Immobilienprojekten jeweils eine starke Wettbewerbsposition erreichen und halten zu können, setzt IFM in besonderem Maße auf ein innovatives Immobilienmarketing und nimmt für sich eine Vorreiterrolle auf diesem Gebiet in Anspruch. Die Entwicklung und Umsetzung anspruchsvoller Marketingmaßnahmen und die Etablierung ihrer Immobilien als Marke bei den jeweiligen Zielgruppen sind integrale Bestandteile der Unternehmensstrategie der IFM.

Ein wichtiger Einflussfaktor für die Geschäftstätigkeit der IFM ist auch die Entwicklung an den Kreditmärkten. Da die Konzerngesellschaften im Rahmen ihrer Aktivitäten teils direkt und teils indirekt Fremdkapital aufnehmen, kann die Entwicklung an den Kreditmärkten den wirtschaftlichen Erfolg der Gesellschaften wesentlich beeinflussen. Von Bedeutung sind in diesem Zusammenhang insbesondere die allgemeine Entwicklung des Zinsniveaus, die Intensität des Wettbewerbs auf den Immobilienmärkten und eventuelle Veränderungen der steuerlichen Rahmenbedingungen für Immobilienfinanzierungen, aber auch strukturelle Entwicklungen in der Kreditwirtschaft.

Auch während des Geschäftsjahres 2012 sah sich die Immobilienwirtschaft weiterhin mit deutlich höheren Finanzierungsmargen konfrontiert als in den Jahren vor der Finanzkrise. Das Zinsniveau wurde durch die Leitzinssenkung der Europäischen Zentralbank am 5. Juli 2012 auf den historischen Tiefstand von 0,75 % gesenkt, wodurch höhere Finanzierungsmargen teilweise kompensiert werden können.

Dennoch muss IFM weiterhin damit rechnen, dass bei Neuakquisitionen beziehungsweise Anschlussfinanzierungen höhere Kreditkosten anfallen als in früheren Geschäftsjahren. Dies gilt insbesondere für den Fall, dass es zu einer Anhebung der Leitzinsen oder zu einer weiteren Anspannung des Kreditmarktes insgesamt kommen sollte. Mit Blick auf den Track Record von IFM sind die mit dem Konzern und seinen Tochtergesellschaften zusammenarbeitenden Banken jedoch derzeit unverändert bereit, Immobilieninvestitionen und Projektentwicklungen der IFM-Gesellschaften zu finanzieren.

Bei den im Konzern der IFM gehaltenen sowie potenziellen neuen Immobilien und im Zusammenhang mit den bei diesen Immobilien geplanten und durchgeführten Bau- und Entwicklungsmaßnahmen sind rechtliche Bestimmungen aus mehreren Rechtsgebieten zu beachten. Dazu gehören vor allem das öffentliche Raumordnungs- und Bauplanungsrecht sowie das jeweilige Landesbauordnungsrecht. Das schließt des Weiteren z. B. im Falle der Revitalisierung geeignete Brandschutzmaßnahmen ein. Darüber hinaus sind für IFM die Umwelt-, Boden- und Wasserschutzbestimmungen von Bedeutung, denen im Rahmen der Due Diligence angemessen Rechnung getragen wird.

5. Unternehmenssteuerung und Leistungsindikatoren

5.1. Finanzielle Leistungsindikatoren

Der langfristige Unternehmenserfolg von IFM wird anhand von wertorientierten Steuerungsgrößen gemessen. Als finanzieller Leistungsindikator dient insbesondere die Eigenkapitalrentabilität der einzelnen Objektgesellschaften, bezogen auf deren jeweiligen Eigenkapitaleinsatz. Im Rahmen eines Plan-Ist-Vergleichs wird die tatsächlich erzielte Eigenkapitalrentabilität dem kalkulatorischen Rentabilitätsziel im Bereich zwischen 10 % und 20 % vor Steuern pro Jahr, bezogen auf das eingesetzte Eigenkapital (unter Berücksichtigung eines Fremdkapital-Leverages), gegenübergestellt.

5.2. Nicht-finanzielle Leistungsindikatoren

Neben den finanziellen Steuerungsgrößen besitzen bestimmte nicht-finanzielle Leistungsindikatoren für den Geschäftserfolg große Bedeutung. Diese ergeben sich aus dem besonderen Geschäftsmodell der Gesellschaft sowie dem Knowhow des Managements und der Mitarbeiter.

Zu den nicht-finanziellen Leistungsindikatoren zählen vor allem:

Kenntnisse des Immobilienmarktes Der wirtschaftliche Erfolg von IFM hängt wesentlich von der Erfahrung und Expertise des Managements und der Mitarbeiter ab, geeignete Objekte mit großem Wertsteigerungspotenzial in ausgesuchten Lagen zu identifizieren und die Entwicklungsmöglichkeiten möglichst exakt einzuschätzen. Neben der fachlichen Expertise und Erfahrung erfordert dies auch eine detaillierte Kenntnis der regionalen Märkte. Die Vorstände der IFM AG verfügen über langjährige Erfahrungen, insbesondere in der Projektentwicklung von Immobilien und im Risikomanagement, sowie über umfassende Kenntnisse der Immobilienbranche. Darüber hinaus verfügen weitere Mitarbeiter über mehrjährige Erfahrung in der Immobilienentwicklung, über immobilienwirtschaftliche Fachkenntnisse sowie über ein entsprechendes Netzwerk von Kontakten in der Immobilienbranche.

Knowhow in der Projektentwicklung IFM konzentriert sich bei der Revitalisierung auf die Kernkompetenzen Redevelopment, Restrukturierung und Neupositionierung von Immobilien. Um ein Objekt erfolgreich und im budgetierten Zeit- und Kostenplan zu entwickeln, ist ein hohes Maß an architektonischem, bautechnischem und finanzwirtschaftlichem Knowhow erforderlich. Dazu gehört auch die Auswahl kompetenter und zuverlässiger externer Dienstleister (z. B. Architekten, Ingenieure, Bauunternehmen, Steuerfach- und Rechtsanwälte, Notare), um eine fachgerechte und pünktliche Umsetzung der jeweiligen Projekte zu gewährleisten.

Kompetenz im Immobilienmarketing IFM besitzt eine besondere Kompetenz im Immobilienmarketing und verfügt damit über ein wichtiges Differenzierungsmerkmal im Wettbewerb. Zu den spezifischen Stärken der Gesellschaft gehören die Erstellung von individuellen Vermietungs- und Marketingkonzepten, die zielgruppengenaue Positionierung von neu errichteten oder revitalisierten Immobilien in der Öffentlichkeit sowie die wirkungsvolle Ansprache potenzieller Mieter. Damit ist der Konzern i. d. R. in der Lage, den Vermietungsprozess im Vergleich zum Wettbewerb zu beschleunigen und Vermarktungserfolge früher zu erzielen. IFM arbeitet bei der Konzeption und Umsetzung solcher Marketingkonzepte eng mit Partnern wie Werbeagenturen und Maklern zusammen.

6. Forschung und Entwicklung

Als Investor und Projektentwickler insbesondere von gewerblichen Immobilien beschränkt sich IFM im Bereich Forschung und Entwicklung auf die Projektentwicklung von Immobilien innerhalb ihres Portfolios, auf die Entwicklung innovativer Marketingkonzepte sowie auf immobilienwirtschaftliche Analysen und Marktbeobachtungen. Einen besonderen Schwerpunkt bildet die Entwicklung von Energiekonzepten, die eine möglichst hohe Energieeffizienz der von IFM errichteten beziehungsweise revitalisierten Gebäude sicherstellen. Dabei orientiert sich IFM neben den gesetzlichen Vorgaben an den Standards renommierter Zertifizierungsinstitutionen wie DGNB, LEED oder BREEAM. Beispiele für die erfolgreiche Umsetzung solcher Konzepte sind die Liegenschaften „Maxxon“ in Eschborn (LEED-Zertifikat in Gold) sowie „Romeo & Julia“ in Frankfurt am Main (BREEAM DE-Zertifikat „Excellent“ bzw. fünf Sterne). Weitere Forschungs- und Entwicklungstätigkeiten erfolgen nicht.

7. Konjunkturelle Rahmenbedingungen 2012

Die deutsche Wirtschaft wuchs im Jahresverlauf 2012 weniger dynamisch als in beiden vorangegangenen Jahren. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes erhöhte sich das Bruttoinlandsprodukt (BIP) um 0,7 % (2011: 3,0 %). Damit gehörte Deutschland innerhalb der Eurozone gleichwohl zu den Staaten mit dem höchsten Wirtschaftswachstum. Wie schon im Jahr zuvor fiel das Wirtschaftswachstum in der ersten Jahreshälfte höher aus als in der zweiten; im vierten Quartal war sogar ein leichter Rückgang des BIP zu verzeichnen.

Hauptgründe für die insgesamt robuste Entwicklung des deutschen BIP waren Zuwächse der privaten und der staatlichen Konsumausgaben (+0,8 % und +1,0 %) sowie des Außenbeitrags (+1,1 %). Die Exporte stiegen preisbereinigt um 4,1 %, die Importe dagegen lediglich um 2,3 %. Dämpfend wirkten die rückläufigen Bau- und Ausrüstungsinvestitionen (-1,1 % bzw. -4,4 %).

Der Arbeitsmarkt konnte von der vergleichsweise stabilen Entwicklung der Konjunktur profitieren. Laut Statistischem Bundesamt erhöhte sich die Zahl der Erwerbstätigen in Deutschland im Jahresschnitt auf 41,5 Millionen, nachdem bereits 2011 mit mehr als 41 Millionen ein Rekordhoch erreicht worden war. Die Zahl der Arbeitslosen ging nach Angaben der Agentur für Arbeit auf knapp 2,9 Millionen zurück und erreichte damit den niedrigsten Wert seit 1991. Die Arbeitslosenquote sank auf 6,8 %. Parallel dazu nahm die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten deutlich zu: Im Juni 2012 waren 28,92 Millionen Menschen sozialversicherungspflichtig beschäftigt, gut eine halbe Million mehr als im Vorjahr. Für das Jahr 2013 erwarten die Experten einen weitgehend stabilen Arbeitsmarkt mit einer nur sehr leicht ansteigenden Arbeitslosenquote.

Quellen:
Pressemitteilungen des Statistischen Bundesamts vom 2. Januar 2013 und vom 15. Januar 2013; Abbildung des Statistischen Bundesamts: Erwerbslosenquote im internationalen Vergleich, Dezember 2012; Pressemitteilung der Agentur für Arbeit vom 3. Januar 2013

8. Marktentwicklung Gewerbeimmobilien 2012

Der deutsche Gewerbeimmobilienmarkt entwickelte sich im Geschäftsjahr 2012 sehr positiv. Laut Jones Lang LaSalle (JLL) betrug das Transaktionsvolumen insgesamt 25,3 Milliarden Euro und damit 1,8 Milliarden Euro mehr als 2011. Noch verstärkt hat sich die Fokussierung der Investoren auf Core-Immobilien, so dass es inzwischen zu einem regelrechten Wettbewerb um die „sichersten" Objekte kommt. Allerdings ist das Angebot an solchen Objekten beschränkt. Vor allem aufgrund des fehlenden Angebots spielten Einzelhandelsimmobilien 2012 eine geringere Rolle: Auf sie entfielen 7,9 Milliarden Euro oder 31 % des Transaktionsvolumens, während es 2011 noch 10,4 Milliarden Euro (45 %) gewesen waren. Die wichtigste Asset-Klasse im Berichtszeitraum stellten die Büroimmobilien mit einem Anteil von mehr als 40 % des Gesamttransaktionsvolumens dar.

Die Bürovermietungsmärkte der sieben großen Bürostandorte (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München, Stuttgart) zeigten sich 2012 in der Summe etwas schwächer als im Vorjahr: Der Büroflächenumsatz ging um 11 % auf 3,04 Mio. Quadratmeter zurück – unter anderem aufgrund des weniger dynamischen Wirtschaftswachstums. Während die Umsätze in Frankfurt deutlich zulegten und in Berlin stabil blieben, mussten alle anderen Städte Verluste hinnehmen.

Die Nettoabsorption schwächte sich etwas ab, lag aber immer noch bei mehr als einer Million Quadratmetern. Aufgrund der recht stabilen Nachfrage und der weiterhin geringen Neubautätigkeit reduzierten sich die Leerstände auch im Jahr 2012. Die Leerstandsquote fiel mit durchschnittlich 8,8 % auf ein Zehnjahrestief.

Im Berichtszeitraum entstanden in den Top-7-Städten insgesamt 820.000 Quadratmeter neue Büroflächen, 60.000 Quadratmeter weniger als 2011. Das entspricht dem niedrigsten Fertigstellungsvolumen seit fünf Jahren. Die Spitzenmieten stiegen in allen Städten mit Ausnahme von Frankfurt an. Der Spitzenmietenindex von JLL erreichte den höchsten Stand seit 2002. Während am Main für Toplagen konstant 33 Euro pro Quadratmeter und Monat gezahlt wurden, nahm die Spitzenmiete in Düsseldorf um 8,3 % auf monatlich 26 Euro pro Quadratmeter zu. Im Durchschnitt über alle sieben Städte wurde ein Plus von 3 % verzeichnet. Nach Frankfurt ist München mit 31 Euro pro Quadratmeter und Monat der zweitteuerste Standort. Auch die Durchschnittsmieten zogen leicht um 0,5 % an. Aufgrund der stabilen Nachfragen nach 1A-Flächen geht JLL auch für 2013 von einem weiteren Wachstum der Spitzenmieten aus.

Quellen:
JLL Büromarktüberblick 4. Quartal 2012 und Presseinformation vom 4. Januar 2013

B. Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

1. Allgemeines

Der Konzernabschluss der IFM Immobilien AG für das Jahr 2012 wurde nach den International Financial Reporting Standards (IFRS) aufgestellt, wie sie für den Berichtszeitraum in der Europäischen Union (EU) anzuwenden sind. Die Zahlen des Vorjahres wurden ebenfalls gemäß den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, ermittelt.

Neben den rechtlich verbindlichen Rechnungslegungsvorschriften berücksichtigt die IFM in ihrer Finanzberichterstattung auch Empfehlungen der European Public Real Estate Association (EPRA), die sich im Sinne einer Best-Practice-Lösung für die Finanzberichterstattung börsennotierter Immobilienunternehmen zunehmend durchsetzen und das Ziel verfolgen, die Darstellung und Transparenz in der Berichterstattung zu verbessern und zu vereinheitlichen.

2. Gesamtaussage zum Berichtsjahr

Der Konzern der IFM Immobilien AG hat sich im Geschäftsjahr 2012 insgesamt solide entwickelt und erneut ein deutlich positives Ergebnis erwirtschaftet. Die Mieterträge erhöhten sich auf T-EUR 15.620, was insbesondere auf die höheren Vermietungsstände bei den Liegenschaften „Romeo & Julia“ in Frankfurt am Main sowie „Maxxon“ in Eschborn zurückzuführen ist. Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit (Ergebnis vor Steuern) belief sich im Geschäftsjahr 2012 auf T-EUR 5.954 nach T-EUR 8.934 im Vorjahr. Nach Steuern erzielte IFM einen Konzerngewinn von T-EUR 4.627. Der Rückgang um 19,7 % im Vergleich zum Konzerngewinn des Geschäftsjahres 2011 erklärt sich zu einem wesentlichen Teil dadurch, dass im Berichtsjahr umfangreiche Aufwendungen ergebniswirksam wurden, die im Zusammenhang mit der Veräußerung der Liegenschaft „Romeo & Julia“ im Dezember 2012 stehen.

3. Umsatz- und Ergebnisentwicklung

Der IFM-Konzern hat im Geschäftsjahr 2012 Erträge aus Mieten sowie aus der Weiterberechnung von Nebenkosten in Höhe von insgesamt T-EUR 19.899 erzielt, die sich zum größten Teil aus Mieteinnahmen und Nebenkostenvorauszahlungen zusammensetzten. Das entspricht einem Anstieg um rund 13 % im Vergleich zum vorangegangenen Geschäftsjahr (T-EUR 17.613). Der Anstieg resultiert im Wesentlichen daraus, dass die Auswirkungen der planmäßigen revitalisierungsbedingten Leerstände durch eine weitere Erhöhung der Vermietungsstände bei anderen Projekten, insbesondere bei den Liegenschaften „Romeo & Julia“ in Frankfurt sowie „Maxxon“ in Eschborn, überkompensiert wurden.

Bei den Mieterträgen ergab sich im Berichtsjahr mit T-EUR 15.620 ein um 10,6 % höherer Wert als im Vorjahr (T-EUR 14.126). Die Erträge aus der Weiterberechnung von Nebenkosten stiegen 2012 um 22,7 % auf T-EUR 4.279 (Vorjahr: T-EUR 3.487), was in erster Linie ebenfalls durch die höheren Vermietungsquoten in den genannten Objekten bedingt war.

Die Mietaufwendungen lagen im Geschäftsjahr 2012 mit T-EUR 1.015 deutlich höher als im Vorjahr (T-EUR 469); neben den Mietzahlungen für die von IFM gemieteten Flächen in den Bürogebäuden Ulmenstraße 22 und westendFirst in Frankfurt ist hierin auch eine Ausgleichszahlung im Rahmen des Mietvertrages für das Objekt Ulmenstraße 22 enthalten.

Die Aufwendungen aus Nebenkosten beliefen sich auf T-EUR 5.568. Der Anstieg gegenüber dem Vorjahreswert von T-EUR 4.909 resultiert aus den höheren Vermietungsständen bei mehreren Projekten und enthält zudem Aufwendungen, die im Zusammenhang mit dem Projekt „Kureck“ in Wiesbaden angefallen sind.

Die sonstigen immobilienbezogenen Erträge enthalten vor allem von Mietern erstattete Baukosten sowie Auflösungen von Rückstellungen. Sie beliefen sich 2012 auf T-EUR 1.743 (Vorjahr: T-EUR 859). Sonstige immobilienbezogene Aufwendungen lagen mit T-EUR 4.665 deutlich höher als im Geschäftsjahr 2011 (T-EUR 1.628). Sie enthalten vor allem Maklerkosten im Zusammenhang mit den Vermietungsaktivitäten, Planungskosten – insbesondere für die Liegenschaft „Kureck" in Wiesbaden –, Einzelwertberichtigungen auf Forderungen und Zuführungen zu Rückstellungen für Drohverluste sowie Aufwendungen für Maklerprovisionen und weitere Kosten, die im Zusammenhang mit dem Verkauf der Liegenschaft „Romeo & Julia" in Frankfurt angefallen sind.

Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien sind während des Geschäftsjahres 2012 nicht angefallen, da der Verkauf von „Romeo & Julia" erst im 1. Quartal Januar 2013 abgeschlossen wurde.

Die Erträge aus der Marktbewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien lagen im Geschäftsjahr 2012 bei T-EUR 10.609 (Vorjahr: T-EUR 11.101) und sind vor allem das Ergebnis von Wertaufholungen, die die im Berichtsjahr erzielten Vermietungserfolge sowie die insgesamt positive Marktentwicklung abbilden. Die Vermietungserfolge betrafen vor allem die Liegenschaften „Maxxon" in Eschborn sowie die „Zeilgalerie" in Frankfurt. Aufwendungen aus der Marktbewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, die im Vorjahr nicht angefallen waren, beliefen sich im Geschäftsjahr 2012 auf T-EUR 224 und sind durch Marktwertanpassungen bei den Liegenschaften in Mainz und Wiesbaden begründet. Per saldo ergab sich 2012 somit ein Ergebnis aus der Marktbewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von T-EUR 10.385 nach T-EUR 11.101 im Vorjahr.

Der Verwaltungsaufwand betrug 2012 T-EUR 2.466. Die deutliche Reduzierung gegenüber dem Vorjahreswert von T-EUR 3.141 wurde vor allem durch die Zusammenführung mehrerer Verwaltungseinheiten am Standort Frankfurt erreicht. Der Anstieg des Personalaufwandes von T-EUR 3.600 auf T-EUR 5.771 erklärt sich im Wesentlichen durch Bonuszahlungen, die im Zusammenhang mit der Veräußerung der Liegenschaft „Romeo & Julia" stehen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge summierten sich im Geschäftsjahr 2012 auf T-EUR 731 (Vorjahreszeitraum: T-EUR 923). Sie enthalten vor allem Vergütungen für Asset-Management-Leistungen, die im Auftrag Dritter erbracht wurden, sowie Auflösungen von Rückstellungen.

Bei den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ergab sich im Vergleich zum Vorjahr ein Rückgang von T-EUR 915 auf T-EUR 555, der auf Kosten für Derivate zurückzuführen ist.

Zinsen und ähnliche Aufwendungen beliefen sich im Berichtsjahr auf T-EUR 7.246. Der Rückgang gegenüber dem Vorjahreswert von T-EUR 9.914 ist im Wesentlichen auf den Abschluss von Anschlussfinanzierungen zu günstigeren Konditionen zurückzuführen.

Das Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten, die zum Zweck der Zinssicherung eingesetzt werden, betrug im Jahr 2012 T-EUR 212 (Vorjahr: T-EUR 3.208). Der deutliche Rückgang resultiert im Wesentlichen aus dem Auslaufen von Derivaten.

Das Finanzergebnis des Geschäftsjahres 2012 lag bei T-EUR –6.429 (Vorjahr: T-EUR –6.609).

Im Berichtsjahr 2012 erzielte der IFM-Konzern ein Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit (Ergebnis vor Steuern) von T-EUR 5.954 (Vorjahr: T-EUR 8.934).

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag betrugen T-EUR 1.327, wovon T-EUR 1.290 auf latente Steuern entfielen. Nach Steuern erzielte IFM 2012 ein Konzernergebnis von T-EUR 4.627. Damit fiel der Konzerngewinn um 19,7 % niedriger aus als im Geschäftsjahr 2011 (T-EUR 5.759). Daraus resultiert ein unverwässertes Ergebnis je Aktie von 0,49 Euro (Vorjahr: 0,61 Euro); das verwässerte Ergebnis je Aktie betrug ebenfalls 0,49 Euro (Vorjahr: 0,60 Euro).

4. Vermögenslage

Die Bilanzsumme des IFM-Konzerns belief sich zum 31. Dezember 2012 auf T-EUR 366.522. Das entspricht einer Erhöhung um 2,8 % gegenüber dem vorherigen Bilanzstichtag (31. Dezember 2011: T-EUR 356.631), die im Wesentlichen durch die Weiterentwicklung des Immobilienportfolios von IFM begründet ist.

Der Wert der langfristigen Vermögenswerte belief sich zum 31. Dezember 2012 auf T-EUR 262.918 (31. Dezember 2011: T-EUR 348.122). Die Verringerung um 24,5 % während des Berichtsjahres ist vor allem darauf zurückzuführen, dass die Liegenschaft „Romeo & Julia“ aufgrund des im Dezember 2012 abgeschlossenen Kaufvertrags nunmehr als zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen auszuweisen ist.

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien reduzierten sich zum Bilanzstichtag um T-EUR 82.700 beziehungsweise 24,4 % auf T-EUR 256.100 (31. Dezember 2011: T-EUR 338.800), wobei der Rückgang durch die Ausweisänderung der Liegenschaft „Romeo & Julia“ bedingt war, die nur teilweise durch Wertsteigerungen bei anderen Liegenschaften kompensiert wurde.

Die sonstigen langfristigen Vermögenswerte verringerten sich um T-EUR 2.947 beziehungsweise 52,8 % auf T-EUR 2.636 (31. Dezember 2011: T-EUR 5.583). Sie enthalten im Wesentlichen Cash-Positionen, auf die IFM – beispielsweise aufgrund von Verpfändungen – keinen unmittelbaren Zugriff hat, sowie zum anderen periodisierte Mieten, die sich nach IFRS z.B. für solche Fälle ergeben, in denen beim Abschluss von Mietverträgen mietfreie Zeiten gewährt wurden. Die Reduzierung erklärt sich zum Teil dadurch, dass Verpfändungen ausgelaufen sind und periodisierte Mieten aufgelöst bzw. im Zusammenhang mit der Veräußerung der Liegenschaft „Romeo & Julia“ ausgebucht wurden.

Die kurzfristigen Vermögenswerte beliefen sich per 31. Dezember 2012 auf T-EUR 8.895 (31. Dezember 2011: T-EUR 8.509). Der Wert der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente erhöhte sich von T-EUR 1.990 auf T-EUR 2.753.

Zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen, das im Vorjahr nicht auszuweisen gewesen war, belief sich zum Bilanzstichtag 2012 auf T-EUR 94.709; hierbei handelt es sich um die Liegenschaft „Romeo & Julia“.

Das Eigenkapital des Konzerns der IFM Immobilien AG lag zum 31. Dezember 2012 mit T-EUR 122.142 um 5,4 % höher als zum Ende des vorangegangenen Geschäftsjahres (31. Dezember 2011: T-EUR 115.852). Die Eigenkapitalquote, die zum Bilanzstichtag 2011 bei 32,5 % gelegen hatte, stieg im Berichtsjahr auf 33,3 %.

Das langfristige Fremdkapital verminderte sich seit dem letzten Bilanzstichtag um 10,4 % auf T-EUR 115.919 (31. Dezember 2011: T-EUR 129.369). Der Rückgang war vor allem durch die Reduzierung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten auf T-EUR 97.512 (31. Dezember 2011: T-EUR 111.697) bedingt. Diese sind zum einen auf die Ablösung von Darlehen zurückzuführen, zum anderen sind Finanzierungen, deren Restlaufzeit sich entsprechend verringert hat, nunmehr als kurzfristiges Fremdkapital auszuweisen. Die passiven latenten Steuern erhöhten sich aufgrund von Wertaufholungen bei den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien von T-EUR 14.713 auf T-EUR 17.043.

Das kurzfristige Fremdkapital erhöhte sich im Berichtsjahr von T-EUR 111.410 auf T-EUR 128.461. Grund hierfür war insbesondere der Anstieg der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten um 20,8 % auf T-EUR 116.227 (31. Dezember 2011: T-EUR 96.200). Der Wert der derivativen Finanzinstrumente ging aufgrund von Marktwertanpassungen infolge von Veränderungen des Zinsniveaus und der Verkürzung der Restlaufzeiten um 35,6 % auf T-EUR 1.256 zurück (31. Dezember 2011: T-EUR 1.951).

5. Finanzlage

5.1. Grundzüge des Finanzmanagements

IFM finanziert Immobilienprojekte teils über Eigenkapital und teils über langfristige Fremdmittel, die von Kreditinstituten zur Verfügung gestellt werden.

Grundsätzlich werden die Immobilienprojekte durch einzelne Projektgesellschaften gehalten. Die Finanzierung der Projektgesellschaften erfolgt in der Regel zu ca. 25 % bis 30 % mit Eigenkapital und zu rund 70 % bis 75 % mit Fremdkapital. Die Projektgesellschaften erhalten von der IFM AG als Muttergesellschaft benötigte Mittel in Form von Gesellschafterdarlehen oder als Eigenkapital. Ein formelles „Cash Pooling“ zwischen der Muttergesellschaft und den Projektgesellschaften besteht nicht.

Um Zinsänderungsrisiken vorzubeugen, schlossen die IFM AG bzw. deren Projektgesellschaften in der Vergangenheit beim Erwerb einer Immobilie in der Regel Zinssicherungsgeschäfte über die geplante Projektlaufzeit ab.

5.2. Finanzlage

Der Cashflow aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit belief sich im Geschäftsjahr 2012 auf T-EUR –3.702 nach T-EUR –2.680 im Geschäftsjahr 2011. Bei einer Verminderung des Konzernergebnisses auf T-EUR 4.627 (Vorjahr: T-EUR 5.759) betrugen die neutralisierten zahlungsunwirksamen Erträge T-EUR –9.423 (Vorjahr T-EUR –11.228). Ertragssteuerzahlungen abzüglich Erstattungen führten im Geschäftsjahr insgesamt zu einem Mittelabfluss von T-EUR 2.171. Im Vorjahr belief sich dieser Mittelabfluss auf T-EUR 15.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit lag 2012 mit T-EUR -2.173 deutlich niedriger als im Vorjahr. Im Vorjahr war diese Position mit T-EUR -13.407 geprägt durch die Investitionen in die fortschreitende Projektentwicklung der Objekte „Zeilgalerie“ und „Maxxon“. Diese Projektentwicklungen wurden in 2012 weitestgehend fertiggestellt. Insgesamt kam es zu Auszahlungen für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien in Höhe von T-EUR 2.060, die im Vorjahr T-EUR 13.105 betragen hatten.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit lag bei T-EUR 6.554 nach T-EUR 4.460 im Geschäftsjahr 2011. Die Veränderung erklärt sich vor allem durch die Einzahlung aus der Ausgabe von Aktien im laufenden Jahr in Höhe von T-EUR 988 und durch die Einzahlungen aus mehreren neu aufgenommenen oder prolongierten Bankdarlehen mit teilweise höherem Kreditvolumen.

6. Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter

Die Qualifikation und die Motivation der Mitarbeiter von IFM, ihr Engagement und ihre Erfahrungen sind entscheidende Einflussfaktoren für den Erfolg von IFM als Investor und Projektentwickler an den Gewerbeimmobilienmärkten – nicht zuletzt auch im Hinblick auf den Wettbewerb mit anderen Marktteilnehmern. Fachliche Qualifikation und Mitarbeitermotivation haben daher einen hohen Stellenwert im Unternehmen.

Zum 31. Dezember 2012 beschäftigte IFM (ohne die beiden Vorstandsmitglieder) 29 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in Festanstellung. Davon entfielen 3 Personen auf die IFM AG und 26 Personen auf die IFM Asset Management GmbH sowie auf die einzelnen Projektgesellschaften.

Das Vergütungssystem für alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter im Konzern orientiert sich an der erbrachten individuellen Leistung. Leistungsträger erhalten daher im Einzelfall neben der fixen Vergütung eine freiwillige Gratifikation.

C. Nachtragsbericht

Nach dem Ende des Berichtszeitraumes am 31. Dezember 2012 fanden am 28. Januar 2013 die Kaufpreiszahlung für die veräußerte Liegenschaft „Romeo & Julia“ in Frankfurt sowie der Nutzen- und Lastenwechsel statt. Darüber hinaus sind seit dem Berichtsstichtag keine wesentlichen Ereignisse mit Auswirkungen auf die Lage und Entwicklung der IFM eingetreten.

D. Chancen- und Risikobericht

1. Risikomanagement

Die IFM hat gemäß den Vorschriften des Gesetzes zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich (KonTraG) ein Risikofrüherkennungssystem installiert, durch das frühzeitig alle Entwicklungen erkannt werden sollen, die zu gravierenden Verlusten führen oder den Fortbestand der Gesellschaft gefährden können. Aus Sicht der Unternehmensführung sind auf der Basis einer durchgeführten Analyse und Bewertung aller Risiken keine bestandsgefährdenden Risiken für das Unternehmen erkennbar, und zwar weder aus vergangenen noch aus aktuell absehbaren Entwicklungen.

2. Internes Kontrollsystem

Das Ziel des internen Kontrollsystems (IKS) für den Rechnungslegungsprozess der IFM ist die Sicherstellung eines regelungskonformen Abschlusses mittels der Implementierung von Kontrollen. Die Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung sowie die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen werden durch ein entsprechend stringentes internes Kontrollsystem gewährleistet.

Wesentliche Regelungen und Instrumentarien sind:

- Interne Bilanzierungs- und Bewertungsanordnungen sowie Kontierungsanweisungen,
- Konzerninterne Vorgaben zur Abstimmung konzerninterner Liefer- und Leistungsbeziehungen,
- Klar definierte Aufgabenteilung und Zuordnung von Verantwortlichkeiten zwischen den am Rechnungslegungsprozess beteiligten Personen. Dies umfasst auch die Zuordnung von Aufgaben bei der Erstellung der Konzernabschlüsse in Bezug auf Konsolidierungsschritte, Überwachung der Berichtsfristen und der Berichtsqualität,
- Durchführung von Kontrollprozessen unter Anwendung des Vier-Augen-Prinzips,
- Einbeziehung externer Sachverständiger, insbesondere für den allgemeinen Abschlusserstellungsprozess und die Grundstücksbewertung,
- Verwendung geeigneter IT-Finanzsysteme und Anwendung von Berechtigungskonzepten zur Sicherstellung aufgabengerechter Befugnisse und unter Beachtung von Funktionstrennungsprinzipien,
- Berücksichtigung von im Risikomanagementsystem erfassten und bewerteten Risiken in den Jahresabschlüssen, soweit dies nach bestehenden Bilanzierungsregeln erforderlich ist.

Die beschriebenen Strukturen und Prozesse unterliegen der ständigen Überprüfung durch den Vorstand. Die Ergebnisse dieser Prüfungen werden regelmäßig in den Sitzungen des Vorstands, des Aufsichtsrates und des Compliance-Ausschusses behandelt.

3. Risiken

Grundsätzlich sind für den IFM-Konzern vor allem die folgenden Risikokategorien relevant:

3.1. Branchen- und marktbezogene Risiken

Einfluss von Immobilienzyklen: Die Flächennachfrage in den beiden Gewerbeimmobilienmarkt-Segmenten Büroimmobilien und Einzelhandelsimmobilien, auf die sich der IFM-Konzern fokussiert, unterliegt erfahrungsgemäß einer zyklischen Entwicklung. Darüber hinaus wird dieser Markt von verschiedenen Faktoren beeinflusst, auf die IFM keinen Einfluss hat und die nur schwer prognostizierbar sind. Dazu zählt insbesondere die konjunkturelle Entwicklung. Negative Veränderungen der volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen können zu einer Reduzierung der Nachfrage nach Gewerbeflächen führen und die Geschäftsentwicklung von IFM beeinträchtigen.

Änderung des Zinsniveaus: IFM finanziert den Erwerb von Immobilien bei den Tochtergesellschaften überwiegend durch die Aufnahme von Fremdkapital. An den Kapitalmärkten war es infolge der Finanzmarktkrise zu Schwankungen des Zinsniveaus gekommen, die über das übliche Maß der Marktschwankungen hinausgingen. Insbesondere die Margen für Neuverträge mit Kreditinstituten hatten sich spürbar erhöht und kompensierten somit teilweise das insgesamt günstige Zinsniveau. Nachdem die Europäische Zentralbank die Leitzinsen im Sommer 2012 angesichts der Eintrübung des konjunkturellen Umfeldes in Europa aufgrund der Staatsschuldenkrise in mehreren Euro-Ländern bis auf 0,75 % gesenkt hat, ist das Zinsniveau zwar weiterhin sehr gering, doch im Zuge der erwarteten Entspannung der Staatsschuldenkrise und der damit verbundenen Verbesserung der Konjunkturperspektiven würden auch erneute Leitzinserhöhungen wieder wahrscheinlicher.

Zur Absicherung von Darlehensverträgen, die eine variable und somit Marktschwankungen unterliegende Verzinsung beinhalten, setzte IFM 2012 in einigen Fällen derivative Instrumente zur Zinssicherung ein. Zum 31. Dezember 2012 verfügt lediglich noch eine Projektgesellschaft über laufende Zinssicherungsgeschäfte. Sollte es bei Abschluss zukünftiger Kreditfinanzierungen notwendig sein, Zinssicherungsgeschäfte einzugehen, könnten hohe Volatilitäten und mittelfristige Zinserwartungen dazu führen, dass der Abschluss von Zinssicherungsgeschäften nur deutlich über dem aktuellen Geldmarktzins möglich ist.

Finanzierungsverfügbarkeit: Die Nachwirkungen der Finanzkrise, regulatorische Veränderungen im Bankensektor und eine eventuelle weitere Zuspitzung der Staatsschuldenkrise sind Einflussfaktoren, die die Handlungsfähigkeit von Banken einschränken und ihre Bereitschaft zur Kreditvergabe verringern können. Mehrere Banken haben sich aus der gewerblichen Immobilienfinanzierung vollständig zurückgezogen beziehungsweise entsprechende Absichten geäußert. Finanzierungen von Immobilieninvestitionen und Projektentwicklungen sind bereits jetzt in vielen Fällen nur möglich, wenn die Risiken für die finanzierenden Banken auf ein Minimum reduziert werden können. Dadurch ist die Verfügbarkeit von Finanzierungen für Immobilienprojekte insgesamt weiterhin erschwert. Dem steht ein zu erwartender Anstieg der Nachfrage nach Finanzierungen gegenüber, weil in den kommenden Jahren Finanzierungen von Immobilienunternehmen in einem beträchtlichen Gesamtvolumen auslaufen und refinanziert werden müssen. Dies kann die Verknappung der Finanzierungsmöglichkeiten weiter vorantreiben. Zudem können zugesagte Kreditlinien finanzierender Banken ausfallen oder zurückgenommen werden sowie höhere Eigenkapitalanforderungen gestellt werden, wenn Banken aufgrund der Marktentwicklung ihre Geschäftspolitik entsprechend verändern. Darüber hinaus können veränderte regulatorische Rahmenbedingungen dazu führen, dass die Finanzierungsmöglichkeiten von Banken eingeschränkt werden. Dies trifft insbesondere im Zusammenhang mit der Umsetzung der unter dem Begriff Basel III zusammengefassten Maßnahmen der Bankenregulierung, die in der Europäischen Union über Änderungen der Capital Requirements Directive (CRD) ab 2013 schrittweise umgesetzt werden sollten.

IFM weist in der Bilanz kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von T EUR 116.227 aus. Darin enthalten sind u. a. die Darlehen für die Liegenschaften „Romeo & Julia", Frankfurt, „Zimmerstraße", Berlin, „GutenbergPark", Mainz, sowie „Kureck", Wiesbaden.

Die Gesellschaft befindet sich hinsichtlich der Finanzierung mit mehreren Kreditinstituten in Gesprächen. Die Darlehen für die Liegenschaften „Romeo & Julia" und „Zimmerstraße" wurden vor dem Bilanzaufstellungszeitpunkt vollständig getilgt.

3.2. Risiken aus der Geschäftstätigkeit von IFM

Im Mittelpunkt der Geschäftstätigkeit von IFM steht der Erwerb von Immobilien (bebaute und unbebaute Grundstücke), bei denen nach Einschätzung von IFM die Möglichkeit zur Wertsteigerung durch Redevelopment, Restrukturierung und Neupositionierung durch IFM besteht.

Sollte IFM bei der Einschätzung des Wertes und Wertsteigerungspotenzials von Immobilien von unrichtigen Informationen ausgehen, Fehleinschätzungen treffen oder sollten nachträglich Umstände eintreten, die den Wert der erworbenen Immobilien beeinträchtigen, kann dies erheblichen Abschreibungsbedarf verursachen und aufgrund der ertragswirksamen Erfassung von Wertveränderungen im Bestand gehaltener Immobilien nach IAS 40 zum Ausweis von Verlusten führen.

Die IFM AG als Mutterunternehmen des Konzerns fungiert hauptsächlich als Holdinggesellschaft, die insbesondere dem Risiko unterliegt, dass sich die Beteiligungen negativ entwickeln können. Dies könnte sich insbesondere dadurch ergeben, dass von den Tochtergesellschaften erworbene Immobilien nicht wertsteigerungsfähig sind oder sich als nicht werthaltig erweisen. Diesem Risiko wird durch ein entsprechendes Beteiligungscontrolling entgegengewirkt.

Darüber hinaus bestehen für IFM folgende weitere Risiken:

Begrenzte Managementkapazitäten Der Erfolg von IFM hängt von den Führungskräften und dem erfahrenen Personal in Schlüsselpositionen ab. Die Gesellschaft ist unverändert in besonderem Maße von der langjährigen Expertise und dem Kontaktnetz ihrer Vorstandsmitglieder abhängig. Im Falle eines Ausscheidens dieser oder anderer wichtiger Personen könnte es sein, dass es IFM nicht gelingt, neue entsprechend qualifizierte Mitarbeiter bzw. Führungskräfte zu gewinnen. Wenn die Gesellschaft Führungskräfte oder erfahrenes Personal verlieren oder es nicht gelingen sollte, qualifizierte Mitarbeiter zu gewinnen, könnte sich dies nachteilig auf die Wettbewerbsfähigkeit von IFM auswirken.

Verzögerungen bei Vermietungen Der wirtschaftliche Erfolg hängt mittelbar im Wesentlichen davon ab, dass neu positionierte Immobilien möglichst zeitnah vermietet werden. Sollten diese Immobilien nur zögernd oder gar nicht vermietet werden können, würde dies die Erlöse schmälern und die Wettbewerbsfähigkeit der Gesellschaft schwächen. Zudem könnten Mieter kündigen oder Mietzinszahlungen ausfallen. Die Auswirkungen einer eventuellen Konjunkturabkühlung oder einer Zuspitzung der Staatsschuldenkrise auf die Ertragslage von Finanzdienstleistern und auch auf Unternehmen anderer Branchen könnten das Vermietungsgeschäft erschweren und bei bestehenden Mietern zu Liquiditätsengpässen und damit zu einem erhöhten Risiko von Zahlungsausfällen führen.

Abhängigkeit von externen Dienstleistern IFM überträgt Arbeitsbereiche, die nicht zu den Kernkompetenzen der Gesellschaft gehören, an professionelle externe Dienstleister. Sollten diese bei künftigen Projekten mängelbehaftete Leistungen erbringen oder ausfallen, könnte dies zu Verlusten und einer Schwächung der Wettbewerbsfähigkeit des Konzerns führen. Weitere Risiken ergeben sich aus möglichen Verzögerungen beim Baufortschritt von projektierten Objekten sowie aus nachträglichen Erhöhungen der Baukosten. Dadurch könnte die Erzielung von Erlösen verzögert und die Rentabilität von Objekten verringert werden.

3.3. Finanzwirtschaftliche Risiken

IFM ist durch ihre Geschäftstätigkeit verschiedenen finanziellen Risiken ausgesetzt. Dies sind insbesondere das Liquiditätsrisiko und das Zinsrisiko. Bezüglich weiterer Ausführungen zu Risiken aus Finanzinstrumenten verweisen wir auch auf den Anhang unter Tz. 43.

Grundsätzlich haben alle Konzerngesellschaften Darlehensverträge ausschließlich mit inländischen Kreditinstituten abgeschlossen. Vor dem Hintergrund der staatlichen Garantien stuft IFM das Ausfallrisiko als begrenzt ein und sieht ihre vertraglich vereinbarten Darlehenslinien als gesichert an.

Liquiditätsrisiko Es besteht eine detaillierte Finanzplanung auf Konzernebene, die mehrere Planungszeiträume umfasst, um die Investitions- und Finanzierungsströme aufeinander abzustimmen. Die Zahlungsmittel und die frei verfügbaren Wertpapiere im Konzern haben sich im Jahr 2012 von T-EUR 5.145 auf T-EUR 6.283 erhöht. Insgesamt verfügte der

Konzern zum 31. Dezember 2012 darüber hinaus über nicht ausgeschöpfte Kreditzusagen im Gesamtvolumen von rund T-EUR 1.666. Die Möglichkeit der Inanspruchnahme dieser Kreditzusagen hängt teilweise vom Vorliegen von Voraussetzungen wie Baufortschritten und dem Erreichen einer bestimmten Vermietungsquote ab. Auf Basis der aktuellen Finanzplanung geht der Vorstand davon aus, dass die bestehenden Zahlungsmittel, die frei verfügbaren Wertpapiere, die nicht ausgeschöpften Kreditzusagen, freiwerdende Finanzmittel im Rahmen der Refinanzierung bestehender Objekte sowie die geplanten zukünftigen Cashflows ausreichen werden, um den absehbaren Liquiditätsbedarf des Konzerns zu decken.

Zinsrisiko Als Marktrisiko aus Finanzinstrumenten kommt für die IFM AG und ihre Tochtergesellschaften insbesondere das Zinsänderungsrisiko in Betracht. Ein geringer Teil der konzernweiten Bankverbindlichkeiten ist festverzinslich, während der überwiegende Teil zu einem variablen Zinssatz – z. B. auf Basis des 3-Monats-EURIBOR – verzinst wird.

3.4. Rechtliche Risiken

Risiken aufgrund von Veränderungen der gesetzlichen Rahmenbedingungen Für die IFM Immobilien AG sind zahlreiche gesetzliche Vorschriften und sonstige staatliche Regelungen aus unterschiedlichen Rechtsgebieten relevant, so beispielsweise aus dem Bauplanungsrecht, dem Baurecht, dem Handels- und Gesellschaftsrecht sowie aus dem Steuerrecht. Veränderungen dieser Regelungen oder neu in Kraft tretende Regelungen können den grundsätzlichen Handlungsspielraum der IFM einschränken oder sich auf ihr Geschäftsmodell, auf ihre steuerliche Situation beziehungsweise auf ihren wirtschaftlichen Erfolg auswirken.

Rechtliche Risiken bei den geschäftlichen Aktivitäten der IFM Im Zusammenhang mit den geschäftlichen Aktivitäten der IFM können sich ebenfalls rechtliche Risiken ergeben, insbesondere aus baurechtlichen Auflagen bzw. Genehmigungsverfahren bei den zuständigen Behörden. Daneben können sich rechtliche Risiken aus möglichen Rechtsstreitigkeiten in Bezug auf den operativen Geschäftsverkehr ergeben. Zum Bilanzstichtag sind IFM keine diesbezüglichen Rechtsstreitigkeiten bekannt, die einen wesentlichen Einfluss auf den Konzern haben könnten.

3.5. Sonstige Risiken

Umweltschäden/Altlasten Beim Erwerb von Immobilien ist nicht gänzlich auszuschließen, dass nachträglich Altlasten, wie etwa Boden- und Grundwasserverunreinigungen, festgestellt werden. IFM könnte dann für die Beseitigung der Altlasten haften und für die Sanierung in Anspruch genommen werden. Dies könnte zu erheblichen finanziellen Aufwendungen führen, die unter Umständen nicht an den Verkäufer der jeweiligen Immobilie weitergegeben werden können.

Da IFM schwerpunktmäßig in bereits bebaute Grundstücke investiert und die Objekte in diesen Fällen Bestandsschutz genießen, werden Boden- und Baugrundrisiken verringert. Bislang wurde bei keiner der von IFM gehaltenen Immobilien nachträglich eine wesentliche Altlast oder Sanierungspflicht festgestellt.

Hinsichtlich der Darstellung der Risiken und des Risikomanagements wird auch auf die Ausführungen im Konzernanhang (unter D, Tz. 42) verwiesen.

4. Chancen

Niedriges Zinsniveau Da das Zinsniveau während der Berichtsperiode einen historischen Tiefstand erreicht hat, rechnet die Gesellschaft im Falle anstehender Neufinanzierungen bzw. Finanzierungsverlängerungen damit, die künftigen Finanzierungskosten in Einzelfällen trotz erheblich gestiegener Margen etwas reduzieren zu können.

Attraktive Ankaufgelegenheiten Die Gesellschaft rechnet weiterhin damit, dass institutionelle Investoren, die in den vergangenen Jahren große Immobilienpakete erworben haben und sich infolge der tendenziellen Verknappung von Finanzierungsmöglichkeiten sowie steigender Anforderungen der finanzierenden Banken mit Problemen bei der Refinanzierung konfrontiert sehen, gezwungen sein werden, Immobilien zu veräußern. Dies gilt insbesondere auch für den Standort Frankfurt am Main, auf den sich die Aktivitäten von IFM aktuell konzentrieren. In diesem Fall würden auch Liegenschaften zu möglicherweise attraktiven Preisen auf den Markt kommen, die sich für eine Revitalisierung durch IFM und damit für eine Investition eignen.

Geografische Expansion Die Regionen der großen Bürostandorte, insbesondere München und Hamburg, besitzen aus Sicht des Managements langfristig weiteres Wachstumspotenzial. Aus diesem Grund beobachtet IFM diese Märkte intensiv und prüft, inwieweit sie zu einem späteren Zeitpunkt eventuell für Engagements der IFM in Frage kommen.

Schnelligkeit bei der Umsetzung von Bestandsprojekten Durch die Kernkompetenzen Redevelopment, Restrukturierung und Neupositionierung von Liegenschaften kann die Gesellschaft bei Investitionen in bestehende Immobilien schneller Büroflächen fertig stellen und zur Vermietung anbieten, als dies bei Neubauten möglich ist. Beispielsweise sind die baurechtlichen Genehmigungsverfahren bei Umbauarbeiten und Kernsanierungen oftmals kürzer als bei Neubauten. IFM sieht dadurch die Möglichkeit, in regionalen Märkten, in denen die Nachfragezyklen immer kurzfristiger werden, schneller und flexibler Wachstumschancen zu nutzen.

Marketingkompetenz IFM wird bei der Geschäftstätigkeit weiterhin konsequent ihre im Markt anerkannte Kompetenz nutzen und sieht sich selbst als Trendsetter im Immobilienmarketing. Der Konzern hat gezeigt, dass er Vermietungserfolge mit innovativen Marketingkonzepten schneller erreichen kann. Hierdurch erwartet IFM auch künftig – insbesondere in einem weiterhin anspruchsvollen Umfeld am Vermietungsmarkt – einen Wettbewerbsvorteil. Einen weiteren Vorteil sieht IFM darin, auf eigene Vermietungskapazitäten zurückgreifen zu können und damit die Abhängigkeit gegenüber externen Maklern und Dienstleistern reduzieren zu können.

E. Angaben nach § 315 Abs. 2 Nr. 4 und nach § 315 Abs. 4 HGB

Angaben zur Vergütungsstruktur des Vorstands (§ 315 Abs. 2 Nr. 4 HGB)
Die Laufzeit der Vorstandsverträge beträgt in der Regel ein bis drei Jahre. Die Vergütung der Vorstandsmitglieder wird durch den Aufsichtsrat festgelegt. Weitere Angaben zur Vergütungsstruktur sind dem Abschnitt A Ziffer 3.2. dieses Lageberichts und dem Konzernanhang unter Tz. 47 zu entnehmen.

Angaben zur Vergütungsstruktur des Aufsichtsrates (§ 315 Abs. 2 Nr. 4 HGB)
Die Vergütung der Aufsichtsratsmitglieder ist in § 14 der Satzung der IFM AG als Muttergesellschaft des Konzerns bestimmt. Jedes Mitglied des Kontrollgremiums erhält eine jährliche feste Vergütung von T-EUR 27. Der Vorsitzende des Aufsichtsrates erhält das Dreifache und der stellvertretende Vorsitzende das Doppelte der Vergütung der einfachen Aufsichtsratsmitglieder. Zudem erhält der Aufsichtsratsvorsitzende eine monatliche Büropauschale von EUR 500. Mitglieder von Ausschüssen erhalten eine zusätzliche Vergütung in Höhe von T-EUR 3 pro Ausschuss und Jahr; der Vorsitzende eines Ausschusses erhält hiervon jeweils das Doppelte. Darüber hinaus erstattet die Gesellschaft den Aufsichtsratsmitgliedern die auf ihre Vergütungen entfallende Umsatzsteuer sowie die notwendigen Auslagen.

Angaben zur Zusammensetzung des gezeichneten Kapitals (§ 315 Abs. 4 Nr. 1 HGB)
Das Grundkapital der IFM AG per 31. Dezember 2012 betrug EUR 9.525.999 und war eingeteilt in 9.525.999 nennwertlose Stückaktien. Jede Aktie gewährt in der Hauptversammlung ein Stimmrecht. Bis zur nächsten Hauptversammlung kann sich die Zahl der Aktien und der Stimmrechte durch die Ausübung von genehmigtem und/oder bedingtem Kapital verändern.

Angaben zu Beschränkungen der Stimmrechte oder der Aktienübertragung (§ 315 Abs. 4 Nr. 2 HGB)
Dem Vorstand ist nicht bekannt, dass Beschränkungen irgendwelcher Art hinsichtlich der Stimmrechte oder der Übertragung von Aktien der Gesellschaft bestehen. Die norwegische Investorengruppe (bestehend aus Havfonn AS, Skips AS Tudor und Furuholmen Eiendom AS) hat am 20. März 2009 einen Vertrag über eine Verhaltensabstimmung bezüglich der IFM abgeschlossen.

Angaben zu direkten oder indirekten Kapitalbeteiligungen (§ 315 Abs. 4 Nr. 3 HGB)
Zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Lageberichts stellte sich die Aktionärsstruktur der IFM AG nach Erkenntnissen der Gesellschaft wie folgt dar: Es entfallen 48,78 % auf eine norwegische Aktionärsgemeinschaft, bestehend aus Havfonn AS, Skips AS Tudor und Furuholmen Eiendom AS. Ferner sind dem ehemaligen Vorstandsvorsitzenden Herrn Georg Glatzel über direkte und indirekte Kapitalbeteiligungen 11,12 % sowie dem Aufsichtsratsmitglied Herrn Luca Pesarini 11,21 % zuzurechnen.

Angaben zu Inhabern von Aktien mit Sonderrechten (§ 315 Abs. 4 Nr. 4 HGB)
Aktien mit Sonderrechten, die ihrem Inhaber Kontrollbefugnisse verleihen, bestehen nicht.

Angaben zur Art der Stimmrechtskontrolle bei Arbeitnehmerbeteiligungen (§ 315 Abs. 4 Nr. 5 HGB)
Aktien für Arbeitnehmerbeteiligungen, die die Kontrollrechte für den Inhaber beschränken, bestehen nicht.

Angaben zu gesetzlichen Vorschriften und Satzungsbestimmungen über die Ernennung und Abberufung von Vorstandsmitgliedern und über Satzungsänderungen (§ 315 Abs. 4 Nr. 6 HGB)

Die Bestimmungen über die Bestellung und Abberufung der Vorstandsmitglieder richten sich nach dem Aktiengesetz. Sonderregelungen bestehen in der Satzung der Gesellschaft nicht. Die Bestellung und Abberufung obliegt allein dem Aufsichtsrat der IFM AG. Die wiederholte Bestellung oder Verlängerung der Amtszeit ist zulässig. Der Vorstand kann nach § 6 der Satzung aus einem Mitglied oder aus mehreren Mitgliedern bestehen; die Entscheidung darüber obliegt dem Aufsichtsrat.

Die Satzung kann, wie im Aktiengesetz bestimmt, nur durch Beschluss der Hauptversammlung der Gesellschaft geändert werden. Satzungsänderungen werden, wie durch das Aktiengesetz bestimmt, mit Zustimmung von mindestens 75 % des bei der Beschlussfassung anwesenden Grundkapitals beschlossen.

Angaben zu den Befugnissen des Vorstands zur Ausgabe und zum Rückkauf von Aktien (§ 315 Abs. 4 Nr. 7 HGB)

Genehmigtes Kapital

Die IFM Immobilien AG verfügte ursprünglich über ein von der Hauptversammlung 2007 beschlossenes genehmigtes Kapital (Genehmigtes Kapital 2007) in Höhe von EUR 4.250.000, von welchem mit der am 18. Juli 2008 beschlossenen Kapitalerhöhung der Gesellschaft auf EUR 9.349.999 in einem Teilbetrag in Höhe von EUR 849.999 Gebrauch gemacht worden war. Die ordentliche Hauptversammlung vom 24. Mai 2011 hat beschlossen, das verbleibende Genehmigte Kapital 2007 in Höhe von EUR 3.400.001 vollständig aufzuheben und ermächtigte zugleich den Vorstand, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 30. April 2016 das Grundkapital der Gesellschaft einmalig oder mehrfach um bis zu insgesamt T-EUR 4.500 durch Ausgabe von bis zu 4.500.000 neuer, auf den Inhaber lautenden Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen zu erhöhen. Die neuen Aktien sind den Aktionären grundsätzlich zum Bezug anzubieten. Das Bezugsrecht kann in folgenden Fällen ausgeschlossen werden:

- für Spitzenbeträge
- für Kapitalerhöhungen gegen Sacheinlagen zur Gewährung von Aktien zum Zwecke des Erwerbs von Unternehmen, Unternehmensteilen oder Beteiligungen an Unternehmen sowie von Grundstücken, Immobilien oder Anteilen an Grundstücken oder Immobilien;
- insoweit es erforderlich ist, um den Inhabern bzw. Gläubigern der von der Gesellschaft ausgegebenen Wandelschuldverschreibungen und/oder Optionsscheinen aus Optionsschuldverschreibungen ein Bezugsrecht auf neue Aktien in dem Umfang einzuräumen, wie es ihnen nach Ausübung des Options- bzw. Wandlungsrechts bzw. nach Erfüllung einer Options- bzw. Wandlungspflicht als Aktionär zustehen würde; sowie
- wenn die Kapitalerhöhung gegen Bareinlagen erfolgt und der auf die neuen Aktien, für die das Bezugsrecht ausgeschlossen wird, insgesamt entfallende anteilige Betrag des Grundkapitals 10% des im Zeitpunkt der Ausgabe der neuen Aktien vorhandenen Grundkapitals nicht übersteigt und der Ausgabebetrag der neuen Aktien den Börsenpreis der bereits börsennotierten Aktien gleicher Gattung und Ausstattung zum Zeitpunkt der endgültigen Festlegung des Ausgabebetrages durch den Vorstand nicht wesentlich im Sinne der §§ 203 Abs. (1) und (2), 186 Abs. (3) Satz 4 AktG unterschreitet.

Im Jahr 2012 wurde das genehmigte Kapital nicht in Anspruch genommen. Zum 31. Dezember 2012 war noch ein Betrag von T-EUR 4.500 ungenutzt.

Aktienoptionsprogramme

- SOP 2006 A und SOP 2006 B: Mit Beschluss vom 24. April 2006 und durch klarstellenden Beschluss vom 8. Mai 2006 ermächtigte die Hauptversammlung den Aufsichtsrat, nach Eintragung des bedingten Kapitals 2006 in das Handelsregister unverzüglich, jedoch nicht später als bis zum 31. März 2011, im Rahmen des Aktienoptionsplans 2006 A (SOP 2006 A) sowie des Aktienoptionsplans 2006 B (SOP 2006 B) bis zu 120.000 Aktienoptionen mit Bezugsrechten auf Aktien der Gesellschaft mit einer Laufzeit von fünf Jahren an die Mitglieder des Vorstands der IFM AG auszugeben. Jede Aktienoption gewährt das Recht zum Bezug von einer Aktie der IFM Immobilien AG. Ein Bezugsrecht der Aktionäre besteht nicht. Die Aktienoptionen wurden im Jahr 2006 vollständig ausgegeben. Die Optionsrechte sind durch Zeitablauf verfallen. Das bedingte Kapital 2006 wurde gemäß Beschluss der Hauptversammlung vom 15. Mai 2012 vollständig aufgehoben.
- SOP 2007: Mit Beschluss vom 20. Juli 2007 hat die Hauptversammlung den Aufsichtsrat ermächtigt, nach Eintragung des Bedingten Kapitals 2007 II in das Handelsregister der Gesellschaft im Rahmen des Aktienoptionsplans 2007 bis zu 730.000 Aktienoptionen mit Bezugsrechten auf Aktien der Gesellschaft mit einer Laufzeit von bis zu fünf Jahren an amtierende Mitglieder des Vorstands der IFM AG auszugeben (SOP 2007). Jede Aktienoption gewährt das Recht zum Bezug von einer Aktie der IFM Immobilien AG. Ein Bezugsrecht der Aktionäre besteht nicht. Den genauen Kreis der Berechtigten und den Umfang der ihnen jeweils zum Bezug anzubietenden Aktienoptionen bestimmt allein der Aufsichtsrat. Am 31. Dezember 2010 waren aus diesem Programm in mehreren Tranchen insgesamt 730.000 Optionen ausgegeben. In Folge der Beendigung von Dienstverhältnissen oder durch Zeitablauf sind insgesamt 554.000 Aktienoptionen verfallen. 176.000 Aktienoptionen wurden insgesamt ausgeübt.

Bedingtes Kapital

- Bedingtes Kapital 2007 I: Das Grundkapital der Gesellschaft ist zur Gewährung von Aktien bei der Ausübung von Wandlungs- und/oder Optionsrechten bzw. bei Erfüllung von Wandlungs- und/oder Optionspflichten durch die Inhaber bzw. Gläubiger von Wandelschuldverschreibungen und/oder Optionsscheinen aus Optionsschuldverschreibungen, die gemäß Ermächtigung der Hauptversammlung vom 20. Juli 2007 bis zum 30. Juni 2012 ausgegeben werden, um bis zu T-EUR 3.400 bedingt erhöht. Es wurden keine Schuldverschreibungen auf Grundlage dieser Ermächtigung ausgegeben. Die Ermächtigung ist durch Zeitablauf erloschen.
- Bedingtes Kapital 2007 II: Das Grundkapital der Gesellschaft ist zur Sicherung von Bezugsrechten aus Aktienoptionen, die auf Grund der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 20. Juli 2007 im Rahmen des Aktienoptionsplans SOP 2007 in der Zeit bis zum 30. Juni 2012 ausgegeben werden, um bis zu T-EUR 730 bedingt erhöht. Im Geschäftsjahr 2012 wurden 161.400 Aktienoptionen ausgeübt. Das noch nicht ausgeschöpfte bedingte Kapital 2007 II beträgt somit zum 31. Dezember 2012 T-EUR 554.

Erwerb eigener Aktien

- In der Hauptversammlung vom 15. Mai 2012 wurde die Gesellschaft ermächtigt, eigene Aktien bis zu insgesamt 936.459 Euro (10% des Grundkapitals zu diesem Zeitpunkt) zu erwerben. Dabei dürfen auf die aufgrund dieser Ermächtigung erworbenen Aktien zusammen mit anderen Aktien der Gesellschaft, welche die Gesellschaft bereits erworben hat und noch besitzt oder die ihr gemäß den §§ 71a ff. AktG zuzurechnen sind, zu keinem Zeitpunkt mehr als 10% des Grundkapitals entfallen. Ferner sind die Voraussetzungen des § 71 Abs. 2 und 3 zu beachten. Die Ermächtigung kann ganz oder in Teilbeträgen, einmal oder mehrmals ausgeübt werden. Sie gilt bis zum 14. Mai 2017.

Angaben zu wesentlichen Vereinbarungen, die unter der Bedingung eines Kontrollwechsels infolge eines Übernahmeangebots stehen (§ 315 Abs. 4 Nr. 8 HGB)
Es existieren keine wesentlichen Vereinbarungen, die unter der Bedingung eines Kontrollwechsels infolge eines Übernahmeangebotes stehen.

Angaben zu Entschädigungsvereinbarungen (§ 315 Abs. 4 Nr. 9 HGB)
Es bestehen keine entsprechenden Entschädigungsvereinbarungen.

F. Schlusserklärung des Abhängigkeitsberichts der IFM Immobilien AG

Unsere Gesellschaft hat bei den im Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen aufgeführten Rechtsgeschäften nach den Umständen, die uns im Zeitpunkt, in dem die Rechtsgeschäfte vorgenommen wurden, bekannt waren, bei jedem Rechtsgeschäft eine angemessene Gegenleistung erhalten.

Für Rechtsgeschäfte, die vor dem 1. November 2012 vorgenommen wurden, erklären wir dies auf Grund der Umstände, die – soweit wir dies feststellen konnten – dem bis zu diesem Zeitpunkt amtierenden Vorstand bekannt waren.

Berichtspflichtige Maßnahmen haben im Geschäftsjahr 2012 nicht vorgelegen.

G. Erklärung gem. § 289a HGB

Bezüglich der Erklärung zur Unternehmensführung gem. § 289a HGB verweisen wir auf die Internetseite der Gesellschaft (www.ifm.ag).

H. Prognosebericht

1. Konjunkturelle Rahmenbedingungen

Der Internationale Währungsfonds (IWF) erwartet für das Jahr 2013 ein globales Wirtschaftswachstum von 3,5 % und damit ein etwas besseres Ergebnis als im vergangenen Jahr. Als Grund für seine Einschätzung nennt der IWF die politischen Maßnahmen zur Eindämmung der Krisen in der Eurozone und den USA. Allerdings stelle die finanzielle Konsolidierung der Haushalte weiterhin eine Herausforderung für die Industriestaaten dar, ebenso wie die Fortführung der Reformen im Finanzsektor. Für die Industrieländer prognostiziert der IWF ein Wachstum von 1,4 %, während die Volkswirtschaften der Schwellenländer um 5,5 % wachsen dürften. Im Jahr 2014 erwarten die Analysten eine weitere Erholung der Weltwirtschaft und gehen von einem globalen Wirtschaftswachstum in Höhe von 4,1 % aus.

Für den Euroraum erwarten der IWF im Jahr 2013 noch einen Rückgang der Wirtschaftsleistung um 0,2 %, während die europäische Wirtschaft 2014 wieder um 1,0 % zulegen soll. Das deutsche Bruttoinlandsprodukt dürfte dagegen 2013 und 2014 um 0,6 % bzw. 1,4 % wachsen, womit sich Deutschland weiterhin besser entwickeln würde als die Eurozone insgesamt.

Die Bundesregierung zeigt sich in ihrem Jahreswirtschaftsbericht etwas pessimistischer als der IWF und erwartet für 2013 lediglich ein Wirtschaftswachstum um 0,4 %. Im Jahresverlauf werde sich die deutsche Wirtschaft nach einem schwachen Winterhalbjahr aber zunehmend erholen und an Fahrt gewinnen. Auch die Bundesregierung geht davon aus, dass die wirtschaftliche Entwicklung der Eurozone schwächer ausfallen werde als in Deutschland. Der deutsche Arbeitsmarkt wird voraussichtlich insgesamt stabil bleiben; die Arbeitslosigkeit dürfte allenfalls leicht zunehmen.

Grundannahme dieser Prognosen ist, dass es keine neuen negativen Entwicklungen im Zusammenhang mit der europäischen Schuldenkrise gibt, welche die Verunsicherung der Marktteilnehmer erhöhen könnten. Die weiterhin nicht endgültig bewältigte Schuldenkrise in einigen Euroländern stellt daher aus Sicht der Bundesregierung weiterhin das größte Risiko für die wirtschaftliche Entwicklung dar.

Die Bundesbank rechnet in ihrem Monatsbericht vom Februar 2013 mit einem Plus der gesamtwirtschaftlichen Erzeugung im ersten Quartal 2013. Im Jahresverlauf dürfte es auch nach Einschätzung der Bundesbank zu einer allmählichen konjunkturellen Belebung kommen, wobei die außenwirtschaftliche Nachfrage zunächst relativ schwach bleiben werde, sich dann aber verstärke. Belebend auf die Konjunktur wirkten der Wohnungsbau sowie der private Konsum. Die Aussichten am Arbeitsmarkt werden als wenig belastet beurteilt. Die Einstellungsbereitschaft der Firmen entwickle sich positiv und auch das ifo Beschäftigungsbarometer tendiere nach oben. Zudem hätten sich die Geschäftsaussichten der Unternehmen Ende 2012 spürbar aufgehellt.

Quellen:
Internationaler Währungsfonds: World Economic Outlook Update 23. Januar 2013.
Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie: Jahreswirtschaftsbericht 2013.
Deutsche Bundesbank: Monatsbericht Februar 2013.

2. Voraussichtliche Marktentwicklung Gewerbeimmobilien

Aus Sicht von Jones Lang LaSalle (JLL) wird der recht stabile Nutzermarkt eine gute Basis für den Investmentmarkt im Jahr 2013 darstellen. Zudem sorgt das anhaltend niedrige Zinsniveau dafür, dass Immobilieninvestitionen weiterhin attraktiv bleiben. Die hohe Risikoprämie spreche für ein Engagement in deutsche Immobilien, so die Einschätzung des Makler- und Beratungsunternehmens. Eine Verbesserung des Vorjahresergebnisses am Investmentmarkt sei aber nur möglich, wenn sowohl Eigenkapitalinvestoren als auch Fremdkapitalgeber Immobilien außerhalb des Core-Bereichs bei ihren Investmententscheidungen berücksichtigen würden. Ob dieser Fall eintrete und sich Investoren risikofreudiger verhalten, bleibe abzuwarten.

Zudem werde aus Sicht von JLL auch 2013 die Fremdkapitalaufnahme für Gewerbeimmobilien eine Herausforderung bleiben, da vor allem Banken aufgrund neuer Regularien wie Basel III risikoaverser agieren und ihre Bestandsportfolios restrukturieren würden. Die bestehende Finanzierungslücke könne bei nachrangigen Darlehen zumindest teilweise durch sogenannte Debt-Fonds geschlossen werden.

Für den deutschen Bürovermietungsmarkt prognostiziert JLL ein stabiles Umsatzvolumen von rund 3,0 Mio. Quadratmetern im Jahr 2013. Das würde in etwa dem Fünfjahresschnitt entsprechen. Allerdings gehen die Analysten bei ihrer Prognose von einem Wirtschaftswachstum von 0,8 % aus. Bei einem geringeren Wachstum könnte das Ergebnis dementsprechend auch niedriger ausfallen. JLL erwartet ein Neubauvolumen von 937.000 Quadratmetern, was einem Plus von mehr

als 100.000 Quadratmeter entsprechen würde. Nur gut ein Drittel der neuen Büroflächen wird tatsächlich am Markt angeboten, der Rest ist bereits vorvermietet oder durch Eigennutzer belegt. Aufgrund der verhaltenen Bauaktivitäten wird mit einer Stabilisierung des Leerstandes auf niedrigem Niveau gerechnet. Insbesondere bei den modernen Flächen wird sich der Leerstand voraussichtlich weiter reduzieren.

Bei den Spitzenmieten geht JLL auch 2013 von einem weiteren Wachstum aus, da die Nachfrage nach modernen Flächen in zentralen Lagen weiterhin hoch sei. Allerdings werde der Zuwachs mit rund 1 % niedriger ausfallen als noch 2012.

Nach Einschätzung von BNP Paribas Real Estate wird sich der deutsche Einzelhandelsimmobilienmarkt im aktuellen Jahr stabil entwickeln. Eine Rezession könne ausgeschlossen werden, der Arbeitsmarkt werde sich nur etwas schwächer entwickeln und auch das Konsumklima und die Binnennachfrage dürften auf hohem Niveau bleiben. Der relativ geringe Zuwachs des Bruttoinlandsprodukts werde aber zumindest im ersten Halbjahr für eine gewisse Zurückhaltung der Verbraucher sorgen, so dass die Umsätze im Handel kaum deutlich ansteigen dürften.

Dennoch gehen die Analysten von einer guten Nachfrage nach Einzelhandelsflächen aus, vor allem in gesuchten Luxuslagen. Weiterhin wird der Wettbewerb zwischen den Einzelhändlern etwas abnehmen, so dass die Spitzenmieten nur moderat wachsen werden. Im Zuge des wachsenden Internetvertriebs werde ein Trend zur Flächenverkleinerung beobachtet. Investments in Retailobjekte dürften auch 2013 im Fokus deutscher und ausländischer Anleger stehen, da der deutsche Markt als sehr stabil gelte. Die Höhe des erreichbaren Transaktionsvolumens sei allerdings stark vom verfügbaren Angebot an hochwertigen Objekten abhängig.

Quellen:
JLL: Deutschlands Immobilienmarkt mit starkem Schluss-Spurt. Pressemitteilung vom 4. Januar 2013.
JLL: Büromarktüberblick 4. Quartal 2012.
JLL: Der deutsche Investmentmarkt Q4 2012.
BNP Paribas Real Estate: Property Report Retailmarkt Deutschland 2013.

3. Strategische Schwerpunkte des IFM-Konzerns

Der IFM-Konzern wird sich künftig vor allem auf seine Aktivitäten im Bereich der Projektentwicklung von gewerblichen Immobilien mit dem Schwerpunkt auf der Nutzungsart Büro konzentrieren. Dabei liegt der Fokus insbesondere auf der Revitalisierung von Bestandsimmobilien; darüber hinaus sind jedoch auch klassische Projektentwicklungen von Neubauten möglich. Schwerpunkt sind Aktivitäten, die die Kernkompetenzen von IFM in den Bereichen Redevelopment, Restrukturierung und Neupositionierung betreffen.

Der IFM-Konzern wird sich auch künftig auf Investitionen in Immobilien fokussieren, die ein attraktives Chance-Risiko-Profil, ein hohes Entwicklungs- und Wertsteigerungspotenzial sowie eine bevorzugte Lage aufweisen und sich insofern von anderen Angeboten am Markt abheben.

Geografisch konzentriert sich der IFM-Konzern – und damit zugleich auch die IFM AG in ihrer Eigenschaft als Konzernobergesellschaft – auf den Standort Frankfurt am Main. Weitere attraktive Immobilienstandorte in Metropolen wie Hamburg oder München werden vom Management intensiv beobachtet. Kurz- und mittelfristig liegt der Fokus jedoch weiterhin auf Frankfurt und dessen hochwertigen Bürolagen.

Um organisch wachsen und neue Projekte mit Entwicklungs- und Wertsteigerungspotenzial erwerben zu können, ist es für IFM notwendig, Verkäufe durchzuführen. Aus diesem Grund prüft der Vorstand auf Basis eines regelmäßigen Marktmonitorings kontinuierlich Möglichkeiten, die erzielten Wertsteigerungen im Portfolio durch den Verkauf der betreffenden Objekte zu realisieren, sofern dies zu attraktiven Konditionen umsetzbar ist.

4. Finanzwirtschaftlicher Ausblick

Der Vorstand ist zuversichtlich, das Projektportfolio der IFM auch 2013 und 2014 weiterentwickeln zu können und auf diese Weise Möglichkeiten für Immobilienwertsteigerungen zu erschließen, die einen positiven Effekt auf das Ergebnis des Konzerns haben. Dies gilt ebenso für geplante Verkäufe im Rahmen der Arrondierung des Portfolios und der geografischen Fokussierung auf den Standort Frankfurt. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass die Wertentwicklung der Immobilien neben den von IFM beeinflussbaren Faktoren vor allem auch von nicht durch den Konzern beeinflussbaren Faktoren wie der allgemeinen Entwicklung des Immobilienmarktes abhängt.

Der Vorstand geht davon aus, dass auch 2013 und 2014 ein Ergebnis erreicht werden kann, das auf einem ähnlichen Niveau wie 2012 oder höher liegt. Allerdings ist auch hier darauf hinzuweisen, dass insbesondere die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen einen wesentlichen Einfluss auf die Marktbewertung der Immobilien und damit auf das Konzernergebnis haben.

Sofern keine unvorhersehbaren Ereignisse mit negativen Auswirkungen von wesentlicher Tragweite für IFM eintreten, kann IFM nach Ansicht des Vorstands seine bislang erfolgreiche Geschäftspolitik auch im kommenden Jahr weiter fortsetzen und sich dabei noch stärker als bisher auf die Wertschöpfung im Bereich des Projektentwicklungsgeschäfts fokussieren.

I. Zusätzliche Angaben zur Lage der Gesellschaft

1. Allgemeines

Im Geschäftsjahr 2010 wurde der Lagebericht der IFM AG und des IFM-Konzerns nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) erstmalig gemäß den einschlägigen Vorschriften der § 315a HGB i. V. m. § 315 Abs. 3 HGB und den Vorschriften des § 298 Abs. 3 HGB in diesem Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns zusammengefasst. Nachfolgend werden die ergänzenden Angaben zur Lage der IFM AG (Gesellschaft) dargestellt, die in den vorhergehenden Abschnitten dieses „Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns“ nicht ausreichend gewürdigt wurden bzw. aus dem Unterschied der Rechnungslegungsstandards resultieren. Der Abschluss des IFM-Konzerns ist nach den International Financial Reporting Standards (IFRS) und deren Interpretationen, wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind, sowie den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften aufgestellt, wohingegen der Jahresabschluss der IFM AG ausschließlich nach den Vorschriften des HGB, des AktG und den Vorschriften der Satzung aufgestellt wurde. Es wird auch auf die Ausführungen der Gesellschaft im Anhang zum Jahresabschluss auf den 31. Dezember 2012 verwiesen.

2. Vermögenslage

Die Bilanzsumme der IFM AG zum 31. Dezember 2012 hat sich im Vergleich zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2011 von T-EUR 96.239 auf T-EUR 103.828 erhöht. Auf der Aktivseite war dies insbesondere dadurch bedingt, dass sich die Forderungen gegen verbundene Unternehmen, die im Wesentlichen Darlehen an Tochterunternehmen der Gesellschaft beinhalten, von T-EUR 32.319 auf T-EUR 56.193 erhöhten. Hierdurch wurde der Rückgang der unter den Finanzanlagen ausgewiesenen Position „Anteile an verbundenen Unternehmen" von T-EUR 57.333 auf T-EUR 42.120 überkompensiert, der insbesondere auf Umwandlungen von Eigenkapital in Darlehen sowie Abschreibungen auf Beteiligungen an Tochtergesellschaften in Wiesbaden und Frankfurt begründet war. Die Reduzierung der Position „Sonstige Vermögensgegenstände" wurde in starkem Maße durch die Rückgabe eines verpfändeten Bankguthabens geprägt, die im Zusammenhang mit dem Auslaufen von Garantien erfolgte.

Im Einzelnen hat sich das Umlaufvermögen wie folgt entwickelt:

- Forderungen gegen verbundene Unternehmen: T-EUR 56.193 (Vorjahr: T-EUR 32.319).
- Sonstige Vermögensgegenstände: T-EUR 359 (Vorjahr: T-EUR 2.054).
- Wertpapiere: T-EUR 2.401 (Vorjahr: T-EUR 2.401).
- Liquide Mittel: T-EUR 1.021 (Vorjahr: T-EUR 352).

Das Eigenkapital der Gesellschaft reduzierte sich zum 31. Dezember 2012 auf T-EUR 84.766 (31. Dezember 2011: T-EUR 88.543), da die Erhöhung des gezeichneten Kapitals sowie der Kapitalrücklagen aufgrund von ausgeübten Aktienoptionen durch den Jahresfehlbetrag in Höhe von T-EUR 4.765 überkompensiert wurde. Die Eigenkapitalquote zum Bilanzstichtag verringerte sich von 92,0 % auf 81,6 %.

Die Erhöhung der sonstigen Rückstellungen von T-EUR 602 auf T-EUR 3.141 ist im Wesentlichen durch die Rückstellung für Bonuszahlungen für den Verkauf von „Romeo & Julia" sowie durch eine Erhöhung der Rückstellung für Drohverluste aus der Vermietung begründet.

Die Verbindlichkeiten setzten sich wie folgt zusammen:

- Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten reduzierten sich von T-EUR 1.462 auf T-EUR 1.351.
- Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen: T-EUR 50 (Vorjahr: T-EUR 310).
- Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen, die im Wesentlichen Darlehen von Tochtergesellschaften an die IFM Immobilien AG beinhalten, erhöhten sich von T-EUR 3.845 im Vorjahr auf nunmehr T-EUR 13.609.
- Sonstige Verbindlichkeiten: T-EUR 912 (Vorjahr: T-EUR 751).

3. Ertragslage

Die IFM Immobilien AG beendete das Geschäftsjahr 2012 mit einem Jahresfehlbetrag in Höhe von T-EUR 4.765 (Vorjahresergebnis: T-EUR –2.680). Die Umsatzerlöse erhöhten sich von T-EUR 1.494 auf T-EUR 4.687, was sich vor allem durch die Weiterbelastung von Bonuszahlungen für den Verkauf von „Romeo & Julia" an eine Tochtergesellschaft erklärt. Der Rückgang der sonstigen betrieblichen Erträge von T-EUR 1.388 auf T-EUR 495 ist in erster Linie auf geringere Weiterbelastungen von Ausgleichszahlungen im Zusammenhang mit Zinssicherungsgeschäften an Tochtergesellschaften der IFM Immobilien AG zurückzuführen; Grund dafür war das Auslaufen von Zinssicherungsgeschäften.

Der Materialaufwand erhöhte sich im Geschäftsjahr 2012 auf T-EUR 819 (Vorjahr: T-EUR 330), was vor allem durch eine Mietausgleichszahlung im Zusammenhang mit der Verlegung von Geschäftsräumen der Gesellschaft aus den Liegenschaften Ulmenstraße 22 und westendFirst in die Liegenschaft „Romeo & Julia" begründet ist. Der Personalaufwand erhöhte sich auf T-EUR 3.786 (Vorjahr: T-EUR 1.359), wobei die Erhöhung maßgeblich durch Bonuszahlungen für den Verkauf von „Romeo & Julia" geprägt ist.

Die Abschreibungen beliefen sich auf T-EUR 44 (Vorjahr: T-EUR 49). Bei den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ergab sich eine Erhöhung von T-EUR 3.977 auf T-EUR 4.115. Die Reduzierung der darin enthaltenen Position „Büromieten" von T-EUR 390 auf T-EUR 33 erklärt sich dadurch, dass für die neu bezogenen Räume in der Liegenschaft „Romeo & Julia" eine mehrmonatige mietfreie Nutzung vereinbart worden war. Erträge aus Beteiligungen, die im Vorjahr T-EUR 139 betragen hatten, fielen 2012 nicht an.

Die Zinserträge, bei denen es sich im Wesentlichen um Zinsen für Darlehen der IFM AG an ihre Projektgesellschaften handelt, erhöhten sich entsprechend der Entwicklung der Darlehensvolumina von T-EUR 806 auf T-EUR 1.337. Die Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens beliefen sich auf T-EUR 2.074 (Vorjahr: T-EUR 150); sie enthalten vor allem die Abschreibung der Beteiligungen an einer Tochtergesellschaft in Wiesbaden. Zinsen und ähnliche Aufwendungen erhöhten sich auf T-EUR 278 (Vorjahr: T-EUR 113); sie entfallen vor allem auf Darlehen verbundener Unternehmen an die Gesellschaft.

Die Aufwendungen aus Verlustübernahme betrugen T-EUR 161 (Vorjahr T-EUR 596); hierbei handelt es sich um die Übernahme des Verlustes der IFM Asset Management GmbH im Rahmen des mit der IFM AG bestehenden Gewinnabführungs- und Beherrschungsvertrages.

4. Finanzlage

Die IFM Immobilien AG finanzierte sich im Geschäftsjahr 2012 insbesondere aus Zinserträgen von Tochtergesellschaften, Kostenumlagen sowie aus liquiden Mitteln. Zu Beginn des Geschäftsjahres verfügte die Gesellschaft über T-EUR 352 an liquiden Mitteln, die sich zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2012 auf T-EUR 1.021 erhöhten.

Darüber hinaus verfügt die Gesellschaft über Wertpapiere des Umlaufvermögens mit einem Buchwert in Höhe von T-EUR 2.401 (Vorjahr: T-EUR 2.401).

Das Fremdkapital erhöhte sich im Berichtsjahr insgesamt von T-EUR 7.696 auf T-EUR 19.062, insbesondere bedingt durch die Erhöhung der Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen von T-EUR 3.845 auf T-EUR 13.609, bei denen es sich in der Regel um Darlehen von Tochtergesellschaften handelt. Der Verschuldungsgrad der Gesellschaft erhöhte sich von 8,7 % im Vorjahr auf 22,5 % zum 31. Dezember 2012.

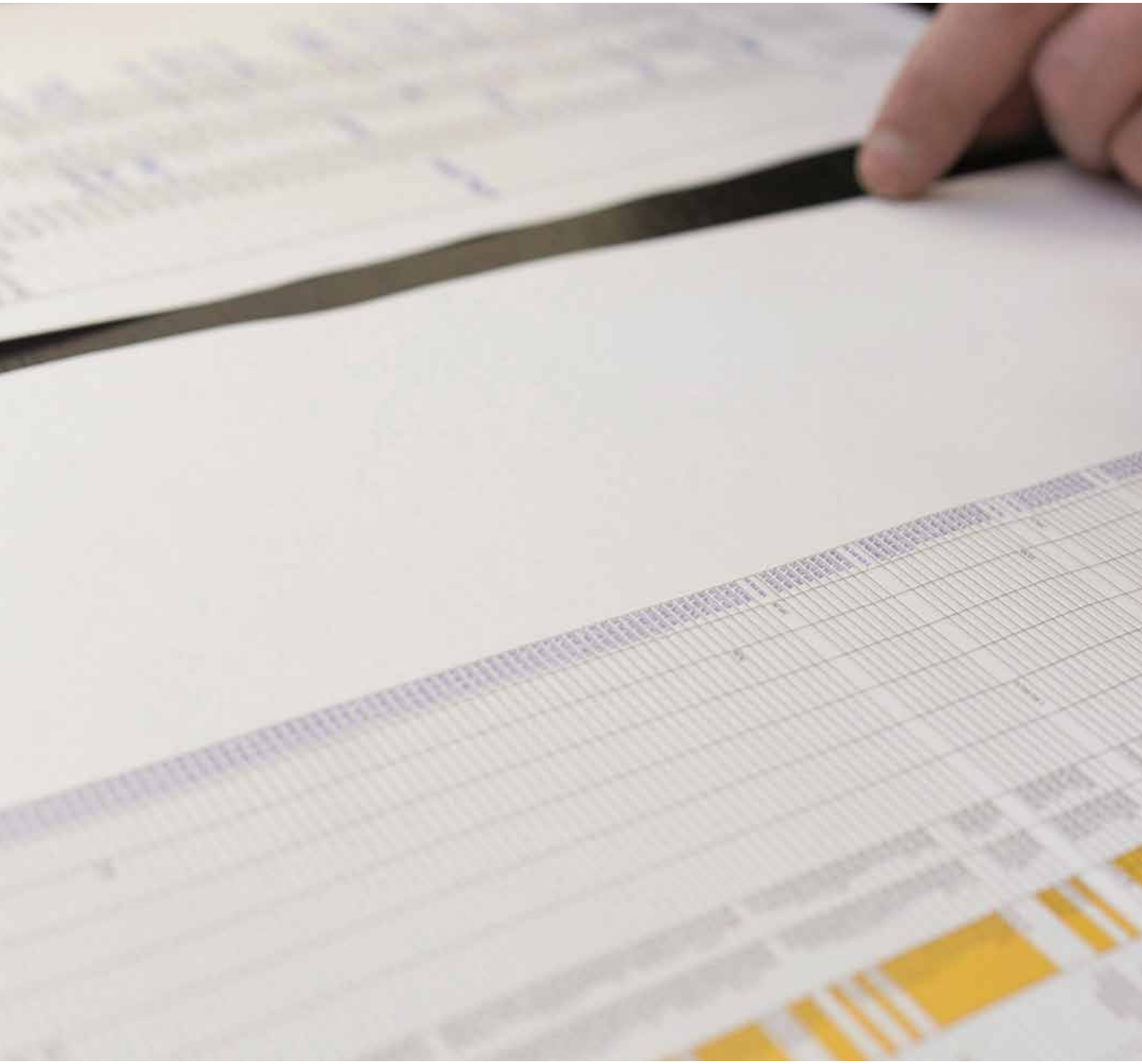
5. Finanzwirtschaftlicher Ausblick der IFM Immobilien AG

Das aktuelle Marktumfeld ist weiterhin stark durch die von der anhaltenden Staatsschuldenkrise ausgelöste Verunsicherung an den Kapitalmärkten geprägt. Auch wenn die Prognosen für 2013 und insbesondere für 2014 von einer Verbesserung des Konjunkturumfeldes ausgehen, sind nach wie vor erhebliche Belastungen in verschiedenen Bereichen der Volkswirtschaft, insbesondere auch in der Immobilienwirtschaft, möglich. Dadurch kann auch die Geschäftsentwicklung der IFM Immobilien AG im Jahr 2013 in wirtschaftlicher sowie in finanzwirtschaftlicher Hinsicht beeinflusst werden.

Die Ergebnisse der Geschäftsjahre 2013 und 2014 werden stark von der zukünftigen wirtschaftlichen Entwicklung, von der Veräußerung weiterer Liegenschaften sowie von der Rechtsform der veräußernden Beteiligungsgesellschaften abhängen, so dass wir insofern auf die Grundaussagen dazu im finanzwirtschaftlichen Ausblick des Konzerns verweisen.

Heidelberg, 26. März 2013

Volker de Boer	Tobias Sauerbier
CEO	COO



Konzern-Abschluss IFRS

Konzern-Bilanz der IFM Immobilien AG zum 31. Dezember 2012

Aktiva	Anhang	31.12.2012 T-EUR	31.12.2011 T-EUR
Langfristige Vermögenswerte			
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	3000	256.100	338.800
Betriebs- und Geschäftsausstattung	3001	466	638
Geschäfts- oder Firmenwert	3002	389	389
Sonstige immaterielle Vermögenswerte	3003	177	306
Geleistete Anzahlungen		27	37
Sonstige langfristige Vermögenswerte	3004	2.636	5.583
Aktive latente Steuern	3005	3.123	2.369
Langfristige Vermögenswerte, gesamt		**262.918**	**348.122**
Kurzfristige Vermögenswerte			
Forderungen aus Leistungen	3010	2.056	1.763
Vorräte		75	34
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte und Rechnungsabgrenzungsposten	3011	267	682
Steuerforderungen	3012	214	885
Wertpapiere	3013	3.530	3.155
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	3014	2.753	1.990
Kurzfristige Vermögenswerte, gesamt		**8.895**	**8.509**
Zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen	**3015**	**94.709**	**0**
Summe Aktiva		**366.522**	**356.631**

Konzern-Bilanz der IFM Immobilien AG zum 31. Dezember 2012

Passiva	Anhang	31.12.2012 T-EUR	31.12.2011 T-EUR
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital	3020	9.526	9.365
Kapitalrücklage	3020	80.363	79.536
Sonstige Rücklagen	3021	8.652	7.977
Gewinnrücklagen	3022	23.234	18.590
Konzernaktionären zustehendes Eigenkapital		121.775	115.468
Minderheitenanteile	3023	367	384
Eigenkapital, gesamt		**122.142**	**115.852**
Langfristiges Fremdkapital			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3040	97.512	111.697
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	3041	1.364	2.082
Derivative Finanzinstrumente	3042	0	877
Passive latente Steuern	3043	17.043	14.713
Langfristiges Fremdkapital, gesamt		**115.919**	**129.369**
Kurzfristiges Fremdkapital			
Steuerrückstellungen	3050	278	2.477
Sonstige Rückstellungen	3051	3.990	3.900
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3052	116.227	96.200
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3053	2.889	4.396
Derivative Finanzinstrumente	3054	1.256	1.951
Sonstige kurzfristige Verpflichtungen und Rechnungsabgrenzungsposten	3055	3.821	2.486
Kurzfristiges Fremdkapital, gesamt		**128.461**	**111.410**
Summe Passiva		**366.522**	**356.631**

Konzern-Gesamtergebnisrechnung für die Zeit vom 01.01. – 31.12.2012

	Anhang	1.1. - 31.12.2012 T-EUR	1.1. - 31.12.2011 T-EUR
Gesamterträge vor EBIT	**310**	**32.982**	**30.496**
Gesamtaufwendungen vor EBIT		**-20.599**	**-14.953**
1. Mieterträge	311	15.620	14.126
2. Erträge aus der Weiterberechnung von Nebenkosten	311	4.279	3.487
3. Mietaufwendungen	312	-1.015	-469
4. Aufwendungen aus Nebenkosten	312	-5.568	-4.909
5. Sonstige immobilienbezogene Erträge	313	1.743	859
6. Sonstige immobilienbezogene Aufwendungen	314	-4.665	-1.628
Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung		**10.394**	**11.466**
7. Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien		0	0
8. Buchwerte und Aufwendungen aus der Veräußerung von Immobilien		0	0
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien		**0**	**0**
9. Erträge aus der Marktbewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		10.609	11.101
10. Aufwendungen aus der Marktbewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		-224	0
Ergebnis aus der Marktbewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	**315**	**10.385**	**11.101**
11. Verwaltungsaufwand	316	-2.466	-3.141
12. Personalaufwand	317	-5.771	-3.600
13. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	318	-335	-291
14. Sonstige betriebliche Erträge	319	731	923
15. Sonstige betriebliche Aufwendungen	320	-555	-915
Sonstiges betriebliches Ergebnis		**-8.396**	**-7.024**
Ergebnis vor Finanzierungstätigkeit und Steuern (EBIT)		**12.383**	**15.543**
16. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		605	97
17. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-7.246	-9.914
18. Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten		212	3.208
Finanzergebnis	**321**	**-6.429**	**-6.609**

Konzern-Gesamtergebnisrechnung für die Zeit vom 01.01. – 31.12.2012

	Anhang	1.1. - 31.12.2012 T-EUR	1.1. - 31.12.2011 T-EUR
Ergebnis vor Steuern (EBT) – Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		**5.954**	**8.934**
19. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	322	-1.327	-3.175
(davon: latente Steuern)		(-1.290)	(-3.323)
Konzerngewinn nach Steuern		**4.627**	**5.759**
davon entfallen auf die Minderheiten	323	-17	84
davon entfallen auf die Aktionäre der IFM AG		**4.644**	**5.675**
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)	32	0,49	0,61
Verwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)	32	0,49	0,60
Direkt im Eigenkapital erfasste Erträge und Aufwendungen			
20. Cash-flow-Hedges im Eigenkapital erfasste Fair-Value-Änderungen		961	672
21. latente Steuern		-286	-201
Ergebnis direkt im Eigenkapital erfasster Erträge und Aufwendungen		**675**	**471**
Gesamtergebnis		**5.302**	**6.230**
davon entfallen auf die Minderheiten		-17	84
davon entfallen auf die Aktionäre der IFM AG		**5.319**	**6.146**

Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung zum 31. Dezember 2012

		Rücklagen		
	Gezeichnetes Kapital T-EUR	Kapitalrücklage T-EUR	Sonstige Rücklagen T-EUR	Gewinnrücklage/ Bilanzgewinn T-EUR
Stand 1. Januar 2011	**9.350**	**79.431**	**7.506**	**12.915**
Aktienoptionspläne		41		
Gesamtergebnis			471	5.675
Veränderung des Konsolidierungskreises				
Kapitalerhöhung durch Aktienoptionen	15	64		
Einlage Kapitalrücklage Minderheiten				
Stand 31. Dezember 2011	**9.365**	**79.536**	**7.977**	**18.590**
Stand 1. Januar 2012	**9.365**	**79.536**	**7.977**	**18.590**
Gesamtergebnis			675	4.644
Kapitalerhöhung durch Aktienoptionen	161	827		
Stand 31. Dezember 2012	**9.526**	**80.363**	**8.652**	**23.234**

Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung zum 31. Dezember 2012

	Konzernaktionären zustehendes Eigenkapital T-EUR	Minderheitenanteile T-EUR	Eigenkapital Gesamt T-EUR
Stand 1. Januar 2011	**109.202**	**239**	**109.441**
Aktienoptionspläne	41	0	41
Gesamtergebnis	6.146	84	6.230
Veränderung des Konsolidierungskreises	0	7	7
Kapitalerhöhung durch Aktienoptionen	79	0	79
Einlage Kapitalrücklage Minderheiten	0	54	54
Stand 31. Dezember 2011	**115.468**	**384**	**115.852**
Stand 1. Januar 2012	**115.468**	**384**	**115.852**
Gesamtergebnis	5.319	-17	5.302
Kapitalerhöhung durch Aktienoptionen	988	0	988
Stand 31. Dezember 2012	**121.775**	**367**	**122.142**

Konzern-Kapitalflussrechnung für die Zeit vom 01.01. – 31.12.2012

Konzern-Kapitalflussrechnung	2012 T-EUR	2011 T-EUR
1. Konzernergebnis	4.627	5.759
2. + Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	335	291
3. -/+ sonstige zahlungsunwirksame Erträge / Aufwendungen	-9.423	-11.228
4. -/+ Gewinn/Verlust aus Verkäufen von Immobilien und Gegenständen des Sachanlagevermögens	0	8
5. - Zunahme / +Abnahme der Forderungen aus Leistungen, sonstiger kurz- und langfristiger Vermögenswerte sowie anderer Aktiva	2.709	451
6. - Abnahme / + Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	-1.950	2.039
7. = Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit (Summe aus 1 bis 6)	**-3.702**	**-2.680**
8. - Auszahlungen für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-2.060	-13.105
9. - Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-122	-335
10. + Einzahlungen aus den Abgängen des Sachanlagevermögens	9	33
11. = Cashflow aus der Investitionstätigkeit (Summe aus 8 bis 10)	**-2.173**	**-13.407**
12. + Einzahlungen aus der Ausgabe von Aktien	988	79
13. + Einzahlungen aus der Aufnahme von Bankkrediten	27.044	6.728
14. - Auszahlungen aus der Tilgung von Bankkrediten und sonstigen Krediten	-21.079	-2.347
15. - Sonstige Auszahlungen aus der Finanzierungstätigkeit	-399	0
16. = Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit (Summe aus 12 bis 15)	**6.554**	**4.460**
17. Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds (Summe aus Pos. 7, 11, 16)	679	-11.627
18. Sonstige Veränderungen des Finanzmittelfonds	84	2.301
19. + Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	1.990	11.316
20. = Finanzmittelfonds am Ende der Periode (Summe aus Pos. 17 bis 19)	**2.753**	**1.990**

ZELL GALERIE

A Allgemeine Angaben

01 Konzernabschluss der IFM Immobilien AG

Die IFM Immobilien AG (kurz: „IFM AG, oder „Mutterunternehmen") hat ihren Sitz in Heidelberg. Das Geschäftsjahr 2012 aller Konzerngesellschaften stimmt mit dem Kalenderjahr überein.

Aufstellungsdatum des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2012 ist der 26. März 2013. An diesem Tag wurde der Konzernabschluss vom Vorstand der IFM AG zur Veröffentlichung freigegeben. Der Konzernabschluss wird in Euro (EUR) aufgestellt, wobei alle Zahlenangaben in Tausend Euro (T-EUR) erfolgen.

Die IFM Immobilien AG legt als Mutterunternehmen im Sinne von § 290 HGB ihren Konzernabschluss gemäß § 264 Abs. 3 HGB offen mit befreiender Wirkung für die Offenlegung des Jahresabschlusses der IFM Asset Management GmbH, Heidelberg (Handelsregister Mannheim, HRB 701048).

02 Übereinstimmungserklärung des Vorstands

Die IFM AG erstellt den Konzernabschluss in Übereinstimmung mit den vom International Accounting Standards Board (IASB) veröffentlichten International Financial Reporting Standards (IFRS) und deren Interpretationen, wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind, sowie den ergänzend nach § 315a Abs. 1 Handelsgesetzbuch (HGB) anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften.

Die Anforderungen der von der Europäischen Union verabschiedeten und für das Geschäftsjahr verpflichtend anzuwendenden IFRS wurden vollständig erfüllt und führen zur Vermittlung eines den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns.

Die IFM AG hat folgende neue und überarbeitete Verlautbarungen (Standards und Interpretationen) des IASB im Geschäftsjahr berücksichtigt. Auswirkungen auf den Konzern haben sich jedoch nicht ergeben:

- Änderung an IFRS 7, Finanzinstrumente: Angaben – Transfer von finanziellen Vermögenswerten: Gegenstand der Änderungen sind erweiterte Angabepflichten im Zusammenhang mit der Übertragung von finanziellen Vermögenswerten. Auch bei vollständiger Ausbuchung eines finanziellen Vermögenswertes sind umfassende Angaben zu möglicherweise zurückbehaltenen bzw. im Rahmen der Transaktion übernommenen Rechten und Pflichten erforderlich. Hierbei kann es sich beispielsweise um Ausfallgarantien oder Rückkaufvereinbarungen handeln. Der geänderte IFRS 7 verlangt diesbezüglich insbesondere erweiterte quantitative Angaben. Der Standard ist für am oder nach dem 1. Juli 2011 beginnende Berichtsperioden verpflichtend anzuwenden.

Veröffentlichte, aber noch nicht verpflichtend im Geschäftsjahr anzuwendende Standards und Interpretationen sowie deren Änderungen wurden nicht auf freiwilliger Basis frühzeitig angewendet. Bezüglich der schon veröffentlichten, aber noch nicht anzuwendenden Verlautbarungen wurden die Auswirkungen auf den Konzernabschluss der IFM AG noch nicht abschließend ermittelt. Dies sind insbesondere folgende Vorschriften:

- Änderung zu IFRS 1, schwerwiegende Hochinflation und Beseitigung fixer Daten für erstmalige Anwender. Diese Änderungen betreffen spezielle Regelungen für IFRS Erstanwender, die erstmals für Geschäftsjahre die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen, gelten; sie sind allerdings für den IFM Konzern ohne Relevanz.

- Änderung zu IAS 12, Ertragsteuern: Latente Steuern – Realisierung zugrundeliegender Vermögenswerte: Es wurde ein neuer Absatz 12.51c in den Standard eingefügt, der besagt, dass aktive und passive latente Steuern auf Basis der steuerlichen Konsequenzen des Verkaufs zu bewerten sind, es sei denn, der Bilanzierende erbringt eindeutige Nachweise, dass er den Buchwert des Vermögenswertes vollständig durch Nutzung realisieren will. Der Standard ist für am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnende Berichtsperioden verpflichtend anzuwenden. Eine vorzeitige Anwendung ist zulässig. Die Gesellschaft bildet aktive und passive latente Steuern auf der Basis der steuerlichen Konsequenzen des Verkaufs. Änderungen zur bisherigen Handhabung haben sich hieraus für den Konzern nicht ergeben.

- Änderung zu IAS 1, Darstellung des Abschlusses: Gemäß dieser Änderung müssen Unternehmen die im sonstigen Ergebnis ausgewiesenen Posten in solche, die in Folgeperioden in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert (recycled) werden und solche, die nicht „recycled" werden, unterteilen. Die Änderung ist für am oder nach dem 1. Juli 2012 beginnende Geschäftsjahre verpflichtend anzuwenden.

- IFRS 10, „Konzernabschlüsse", baut auf bestehenden Grundsätzen auf. Im Mittelpunkt von IFRS 10 steht die Einführung eines einheitlichen Konsolidierungsmodells für sämtliche Unternehmen, welches auf die Beherrschung des Tochterunternehmens durch das Mutterunternehmen abstellt. Darüber hinaus enthält der Standard zusätzliche Leitfäden, die bei der Bestimmung, ob eine Beherrschung vorliegt, unterstützen – insbesondere bei schwierigen Fällen. Die Vorschriften sind für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2014 beginnen, anzuwenden.

- IFRS 11, Gemeinschaftliche Vereinbarungen: Durch diese Änderung wird die bisherige Möglichkeit der Quotenkonsolidierung von Gemeinschaftsunternehmen abgeschafft. Die zwingende Anwendung der Equity-Methode auf Gemeinschaftsunternehmen erfolgt künftig gemäß den Vorschriften des IAS 28. Der Standard ist erstmals in der ersten Periode eines am oder nach dem 1. Januar 2014 beginnenden Geschäftsjahres anzuwenden.

- IFRS 12, „Angaben zu Anteilen an Unternehmen", führt die überarbeiteten Angabepflichten zu IAS 27 bzw. IFRS 10, IAS 31 bzw. IFRS 11 und IAS 28 in einen Standard zusammen. Der Konzern hat die vollen Auswirkungen des IFRS 12 noch nicht ausgewertet und wird IFRS 12 spätestens im Geschäftsjahr, welches am 1. Januar 2014 beginnt, anwenden.

- IFRS 13, „Bewertung zum beizulegenden Zeitwert", hat die Verbesserung der Bewertungskontinuität und die Verminderung der Komplexität als Ziel. Es wird beschrieben, wie der beizulegende Zeitwert zu definieren ist, wie die Bewertung bestimmt wird und welche Angaben zu machen sind. Die Vorschriften, die eine Angleichung von IFRS und US GAAP mit sich bringen, erweitern nicht den Anwendungsbereich der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert, sondern erläutern in den Fällen, in denen dies bereits von Standards verlangt oder erlaubt wird, wie der beizulegende Zeitwert anzuwenden ist. Der Konzern wird IFRS 13 erstmals in dem Geschäftsjahr anwenden, welches am 1. Januar 2013 beginnt.

- IAS 19, „Leistungen an Arbeitnehmer", wurde im Juni 2011 geändert. Hieraus resultieren Änderungen in der Erfassung und Bewertung des Aufwands für leistungsorientierte Pensionspläne und von Leistungen aus Anlass der Beendigung eines Arbeitsverhältnisses. Die Möglichkeit des Korridoransatzes wird abgeschafft und sämtliche versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste sind beim Anfall im sonstigen Ergebnis zu erfassen; nachzuverrechnender Dienstzeitaufwand wird sofort erfasst; der Zinsaufwand und die erwarteten Erträge aus Planvermögen werden netto unter Berücksichtigung des der leistungsorientieren Verpflichtung zugrunde liegenden Zinssatzes ermittelt. Die Änderungen sind für Geschäftsjahre die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen, anzuwenden. Diese Vorschrift hat jedoch für den Konzern derzeit keine Relevanz.

- IAS 27, Einzelabschlüsse wurde in 2011 im Zusammenhang mit dem Erscheinen des neuen Standards IFRS 10, Konzernabschlüsse, geändert. Wesentliche Konsolidierungsleitlinien wurden in den neuen Standard übernommen. IAS 27 enthält somit nur noch Vorschriften, die auf separate Einzelabschlüsse anzuwenden sind. Aus diesem Grund wurde der Standard in IAS 27, Einzelabschlüsse (revised 2011) umbenannt. Die neue Fassung des Standards ist erstmals für am oder nach dem 1. Januar 2014 beginnende Geschäftsjahre anzuwenden.

- IAS 28, Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen (revised 2011): Im Einklang mit den Änderungen des IFRS 11 und der verpflichtenden Anwendung der Equity-Methode auf Gemeinschaftsunternehmen wurde der Standard IAS 28 um entsprechende Regelungen ergänzt und in IAS 28, Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen (revised 2011) umbenannt. Die neue Fassung des Standards ist erstmals für am oder nach dem 1. Januar 2014 beginnende Geschäftsjahre anzuwenden.

- Änderungen zu IFRS 7, Finanzinstrumente: hier wurde die Saldierung von finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Verbindlichkeiten überarbeitet; entsprechende Regelungen wurden in Form von Änderungen des IAS 32, Finanzinstrumente, „Darstellung" sowie des IFRS 7, Finanzinstrumente, „Angaben" veröffentlicht. Die Saldierungsangaben sind rückwirkend anzuwenden und treten für Geschäftsjahre in Kraft, die am bzw. nach dem 1. Januar 2013 beginnen.

- IFRIC 20, Kosten der Abraumbeseitigung während des Abbaubetriebes im Tagebau beschäftigt sich mit der Frage des Ansatzes und der Bewertung von während des Abbaubetriebes anfallenden Kosten der Abraumbeseitigung im Tagebau. Dies hat für den IFM Konzern keine Relevanz.

- Änderungen zu IAS 32, Finanzinstrumente: Darstellung – Saldierung von finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Schulden. Durch diese Änderungen werden zusätzliche Anwendungsleitlinien für das gegenwärtige Saldierungsmodell nach IAS 32 festgelegt. Eine Saldierung von finanziellen Vermögensgegenständen und finanziellen Verbindlichkeiten ist nur dann zulässig, wenn ein Unternehmen am Abschlussstichtag einen konkreten Rechtsanspruch hat, der nicht von einem Ereignis in der Zukunft abhängen darf und rechtlich durchsetzbar sein muss. Der geänderte Standard ist für Berichtsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2014 beginnen, anwendbar.

- IFRS 9, „Finanzinstrumente", befasst sich mit der Klassifizierung, dem Ansatz und der Bewertung von finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Verbindlichkeiten. IFRS 9 wurde im November 2009 sowie Oktober 2010 veröffentlicht. Dieser Standard ersetzt die Abschnitte des IAS 39, „Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung", die sich mit der Klassifizierung und Bewertung von Finanzinstrumenten befassen. Nach IFRS 9 werden finanzielle Vermögenswerte in zwei Bewertungskategorien klassifiziert: diejenigen, die zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, sowie solche, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden. Die Festlegung erfolgt bei erstmaligem Ansatz. Die Einstufung hängt davon ab, wie der Konzern seine Finanzinstrumente verwaltet hat, sowie welche vertraglich vereinbarten Zahlungsflüsse mit den Finanzinstrumenten zusammenhängen. Für finanzielle Verbindlichkeiten wurden die meisten Vorschriften des IAS 39 beibehalten. Die Hauptveränderung liegt darin, dass in den Fällen der Ausübung der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert die Wertveränderungen, die aufgrund des eigenen Unternehmenskreditrisikos entstehen, im sonstigen Ergebnis statt in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst werden, es sei denn, dass dies zu einer unzutreffenden Darstellung führt. Diese Vorschriften werden nach neusten Erkenntnissen frühestens für Geschäftsjahre die am oder nach dem 1. Januar 2015 beginnen, verpflichtend anzuwenden sein. Die Übernahme der Regelungen durch die EU („Endorsement") ist noch nicht erfolgt.

Es gibt keine weiteren Standards oder Interpretationen, die noch nicht verpflichtend anzuwenden sind und die eine wesentliche Auswirkung auf den Konzern haben könnten.

B Zusammenfassung der wesentlichen Rechnungslegungsmethoden

10 Konzernrechnungslegungsmethoden

100 Aufstellungsgrundsätze

Die Gesamtergebnisrechnung des Konzerns ist nach dem Gesamtkostenverfahren in Anlehnung an die Empfehlungen der EPRA (European Public Real Estate Association) erstellt worden. Der Konzernabschluss wurde einheitlich für die hier dargestellten Perioden in Übereinstimmung mit den nachfolgenden Konsolidierungs-, Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen erstellt.

Eine Währungsumrechnung ist nicht zu berücksichtigen, da nur inländische Gesellschaften zum Konsolidierungskreis gehören und Geschäfte nur in EUR abgewickelt werden.

110 Konsolidierungskreis

In den Konzernabschluss werden neben der IFM AG sämtliche nachfolgend aufgeführten Tochterunternehmen einbezogen, die alle ihren Sitz im Inland haben. Tochterunternehmen sind Unternehmen, an denen die IFM AG entweder direkt oder indirekt über mehr als die Hälfte der Stimmrechte verfügt und somit die Kontrolle über die Finanz- und Geschäftspolitik ausübt. Der Konsolidierungskreis ist gegenüber dem Vorjahr unverändert. Die Konzerngesellschaften werden nachfolgend mit den dazugehörigen Objekten oder Funktionen aufgeführt:

Gesellschaft	**Objekt / Funktion**
GP Properties GmbH, Heidelberg	„Carré“, Heidelberg
IFM Property Project Frankfurt GmbH & Co. KG, Heidelberg	„westendFirst“, Frankfurt; Verkauf des Objekts im Geschäftsjahr 2010; Gesellschaft besteht weiter
IFM Property Project Frankfurt Verwaltungs GmbH, Heidelberg	Komplementärin der IFM Property Project Frankfurt GmbH & Co. KG, Heidelberg
IFM Property Project Ulmenstraße GmbH, Heidelberg	„Romeo & Julia“, Frankfurt
IFM Property Project Mainz GmbH, Heidelberg	„GutenbergPark“, Mainz
IFM Property Project Zimmerstraße GmbH, Heidelberg	„Zimmerstraße/Mauerstraße“, Berlin
IFM Property Project Eschborn GmbH, Heidelberg	„Maxxon“, Eschborn-Süd
IFM Property Project Feldbergstraße GmbH, Heidelberg	„Feldbergstraße“, Frankfurt; Verkauf des Objekts im Geschäftsjahr 2010; Gesellschaft besteht weiter
NEWCOM Property GmbH & Co. Joint Venture KG, Heidelberg	Gesellschafterin der IFM Property Project Darmstadt GmbH, Heidelberg
NEWCOM Property Verwaltungs GmbH, Heidelberg	Komplementärin der NEWCOM Property GmbH & Co. Joint Venture KG, Heidelberg
IFM Property Project Darmstadt GmbH, Heidelberg	“Office Tower”, Darmstadt
IFM Property Project Wiesbaden GmbH & Co. KG, Heidelberg	Gesellschafterin der folgenden Objektgesellschaften: IFM Property Project - Adolfsberg GmbH & Co. KG - Hochhaus GmbH & Co. KG - Sonnenberger Straße 2/2a GmbH & Co. KG - Sonnenberger Straße 2b GmbH & Co. KG - Taunusstraße 1 GmbH & Co. KG - Taunusstraße 3 GmbH & Co. KG
IFM Property Project IX GmbH, Heidelberg	Komplementärin der IFM Property Project Wiesbaden GmbH & Co. KG, Heidelberg, sowie der nachfolgend aufgeführten einzelnen Projektgesellschaften des Objekts „Kureck“

IFM Property Project Adolfsberg GmbH & Co. KG, Heidelberg	„Kureck", Wiesbaden
IFM Property Project Hochhaus GmbH & Co. KG, Heidelberg	„Kureck", Wiesbaden
IFM Property Project Sonnenberger Straße 2/2a GmbH & Co. KG, Heidelberg	„Kureck", Wiesbaden
IFM Property Project Sonnenberger Straße 2b GmbH & Co. KG, Heidelberg	„Kureck", Wiesbaden
IFM Property Project Taunusstraße 1 GmbH & Co. KG, Heidelberg	„Kureck", Wiesbaden
IFM Property Project Taunusstraße 3 GmbH & Co. KG, Heidelberg	„Kureck", Wiesbaden
IFM Property Project Frankfurt–Zeil Holding GmbH & Co. KG, Heidelberg	Gesellschafterin der IFM Property Project Frankfurt–Zeil GmbH, Heidelberg und der Sankthorst Concept Store GmbH, Heidelberg
IFM Property Project VIII GmbH, Heidelberg	Komplementärin der IFM Property Project Frankfurt–Zeil Holding GmbH & Co. KG, Heidelberg
IFM Property Project Frankfurt–Zeil GmbH, Heidelberg	„Zeilgalerie", Frankfurt
IFM Asset Management GmbH, Heidelberg	Asset Management
Sankthorst Concept Store GmbH, Heidelberg	Dienstleistungsgesellschaft für die Verwaltung von Einzelhandels-, Gastronomie- und Veranstaltungsflächen

Aufgrund von vertraglichen Verpflichtungen mit Kreditinstituten ist es den Tochtergesellschaften in der Regel nur in eingeschränkter Form möglich, Ausschüttungen oder Kapitalrückzahlungen an die Muttergesellschaft vorzunehmen. Zwischen der IFM Immobilien AG und ihrer 100%igen Tochtergesellschaft, der IFM Asset Management GmbH, wurde am 22. April 2009 ein Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag abgeschlossen. Hierbei wird die Leitung der IFM Asset Management GmbH der IFM Immobilien AG unterstellt, die ihrerseits Weisungen erteilen kann. Die IFM Asset Management GmbH verpflichtet sich weiterhin, ihren ganzen Gewinn an die IFM AG abzuführen, während diese nach den aktienrechtlichen Regelungen (§ 302 AktG) sich zur Verlustübernahme verpflichtet hat. Der Vertrag ist bis 31. Dezember 2013 fest abgeschlossen. Die Hauptversammlung hat am 10. Juni 2009 diesem Vertrag zugestimmt.

Eine Liste mit der vollständigen Aufstellung des Anteilsbesitzes der IFM AG befindet sich in Anlage 2 zu diesem Anhang.

120 Konsolidierungsgrundsätze

Im IFM Konzern gelten einheitliche Rechnungslegungsnormen für die Konzerngesellschaften und den Konzernabschluss, die stetig angewendet werden.

Tochterunternehmen werden ab dem Zeitpunkt, an dem die Kontrolle auf den Konzern übergegangen ist, in den Konzernabschluss einbezogen. Die Endkonsolidierung erfolgt zu dem Zeitpunkt, an dem die Kontrolle endet. Die Bilanzierung erworbener Tochterunternehmen erfolgt in Anwendung von IFRS 3 nach der Erwerbsmethode. Die Kapitalkonsolidierung erfolgt durch Verrechnung der Beteiligungsbuchwerte mit dem anteiligen neubewerteten Eigenkapital der Tochterunternehmen zum Zeitpunkt des Erwerbs bzw. ihrer Erstkonsolidierung. Die sich aus der Kapitalkonsolidierung ergebenden aktiven Unterschiedsbeträge werden grundsätzlich entsprechend IFRS 3 als Geschäfts- oder Firmenwerte aktiviert. Negative Unterschiedsbeträge werden nach erneuter Beurteilung der identifizierbaren Vermögenswerte, Schulden und Eventualschulden sofort erfolgswirksam erfasst.

Bei Beteiligungen von weniger als 100 % am Eigenkapital des Tochterunternehmens werden Minderheitenanteile berücksichtigt.

Bei der Bewertung der Vermögenswerte und Schulden zum Zeitwert im Rahmen der Erstkonsolidierung aufgedeckte stille Reserven und Lasten werden in den Folgeperioden entsprechend der Entwicklung der Vermögenswerte und Schulden fortgeführt, abgeschrieben bzw. aufgelöst. Ein derivativer Geschäfts- oder Firmenwert wird der betreffenden zahlungsmittelgenerierenden Einheit zugeordnet und in den Folgeperioden zum Bilanzstichtag auf die Werthaltigkeit überprüft und bei vorliegender Wertminderung außerplanmäßig auf den niedrigeren erzielbaren Betrag abgeschrieben.

Konzerninterne Salden und Transaktionen sowie nicht realisierte Gewinne aus konzerninternen Transaktionen werden bei der Aufstellung des Konzernabschlusses eliminiert. Auf temporäre Unterschiede aus der Konsolidierung werden gemäß IAS 12 erforderliche Steuerabgrenzungen vorgenommen.

Beteiligungen, die im Rahmen der Equity-Methode in den Konzernabschluss einzubeziehen sind, bestehen nicht.

130 Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Im Konzernabschluss wird ein Vermögenswert nur dann aktiviert, wenn eine Ressource in der Verfügungsmacht des Konzerns steht, ein Ergebnis von Ereignissen der Vergangenheit darstellt, es wahrscheinlich ist, dass ein mit dem Posten verknüpfter wirtschaftlicher Nutzen dem Konzern zufließen wird und dessen Anschaffungs- oder Herstellungskosten verlässlich ermittelt werden können. Zusätzlich müssen einzelne, in den Standards genannte Aktivierungsvoraussetzungen erfüllt werden und es dürfen keine Bilanzierungsverbote vorliegen.

Passiviert werden gegenwärtige Verpflichtungen des Konzerns, die aus vergangenen Ereignissen stammen und bei denen es wahrscheinlich ist, dass ein künftiger wirtschaftlicher Nutzen aus dem Konzern abfließen wird, dessen Wert verlässlich ermittelt werden kann.

Für die Bilanzierung und Bewertung der einzelnen Positionen innerhalb der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung werden einheitlich die nachfolgend beschriebenen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze angewendet.

1301 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien werden Immobilien (Grundstücke oder Gebäude – oder Teile von Gebäuden – oder beides), die vom Konzern zur Erzielung von Mieteinnahmen und/oder zum Zwecke der Wertsteigerung gehalten werden (vgl. IAS +40.5), ausgewiesen. Dieser Position werden auch die sich in der Erstellung oder Entwicklung befindlichen Objekte gemäß IAS 40 (rev.) zugerechnet.

Immobilien, die teilweise zur Erzielung von Mieteinnahmen und/oder zum Zwecke der Wertsteigerung und teilweise zur Eigennutzung gehalten werden, werden getrennt bilanziert soweit die Voraussetzungen des IAS 40.10 vorliegen. Andernfalls stellen diese Immobilien nur dann eine Finanzinvestition dar und werden als solche bilanziert, wenn der Anteil, der eigengenutzt oder für Verwaltungszwecke gehalten, wird insgesamt unbedeutend ist.

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. Ein nach IAS 40 gebotener Ansatz des beizulegenden Zeitwertes für Objekte, die sich in der Entwicklung befinden, wird dann nicht vorgenommen, wenn dieser nicht verlässlich bestimmbar ist. Für sämtliche Immobilien des Konzerns ist zum Jahresende 2012 ein beizulegender Zeitwert verlässlich bestimmbar.

Soweit verfügbar sind für die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts gemäß IAS 40.45 aktuelle Preise für ähnliche Immobilien auf aktiven Märkten heranzuziehen, die sich am gleichen Ort und im gleichen Zustand befinden und Gegenstand vergleichbarer Mietverhältnisse sind. Derartige Informationen waren für die Bewertungen der Immobilien nicht vorhanden, weshalb die Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte mit Hilfe von Immobiliengutachten, die durch öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige auf der Basis der in der Immobilienwertermittlungsverordnung geregelten Ertragswertverfahren erstellt wurden, erfolgte (zu Einzelheiten siehe Tz. 20).

1302 Betriebs- und Geschäftsausstattung

Als Betriebs- und Geschäftsausstattung werden bewegliche und abnutzbare Vermögenswerte des Sachanlagevermögens erfasst, die dem Geschäftsbetrieb dienen und länger als ein Jahr genutzt werden. Die Bewertung erfolgt nach IAS 16 zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um die planmäßigen linearen Abschreibungen. Die Abschreibungen erfolgen vorwiegend über Nutzungsdauern von 3 bis 13 Jahren.

1303 Geschäfts- oder Firmenwert

Ein im Rahmen eines Unternehmenszusammenschlusses erworbener Geschäfts- oder Firmenwert wird der betreffenden zahlungsmittelgenerierenden Einheit zugeordnet und in den Folgeperioden zum Bilanzstichtag und zusätzlich immer dann, wenn Anzeichen dafür vorliegen, dass die zahlungsmittelgenerierende Einheit in ihrem Wert gemindert ist, auf seine Werthaltigkeit überprüft und bei vorliegender Wertminderung außerplanmäßig auf den niedrigeren erzielbaren Betrag abgeschrieben.

Der erzielbare Betrag einer zahlungsmittelgenerierenden Einheit wird anhand ihres beizulegenden Zeitwertes abzüglich Veräußerungskosten ermittelt. Der beizulegende Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten errechnet sich unter Anwendung von Discounted-Cash-Flow-Verfahren, denen vom Management genehmigte Prognosen zugrunde liegen.

1304 Sonstige immaterielle Vermögenswerte

Sonstige immaterielle Vermögenswerte betreffen ausschließlich Vermögenswerte mit bestimmbaren Nutzungsdauern, die mit ihren Anschaffungskosten bewertet und planmäßig über die jeweilige Nutzungsdauer abgeschrieben werden. Die Abschreibungen erfolgen über Nutzungsdauern von 3 bis 8 Jahren.

1305 Zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen

Langfristige Vermögenswerte, die durch Verkauf abgehen sollen, werden im Einklang mit IFRS 5 als „Zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen" in einer separaten Bilanzposition ausgewiesen, wenn die Veräußerung als hoch wahrscheinlich einzuschätzen ist. Soweit es sich um Sachanlagen handelt, sind diese mit dem niedrigeren Wert aus Buchwert vor Umklassifizierung nach den Bestimmungen des IAS 16 und dem beizulegenden Zeitwert abzüglich voraussichtlicher Veräußerungskosten im Zeitpunkt der Umklassifizierung anzusetzen. Eine hierbei anfallende Wertminderung wird erfolgswirksam im Ergebnis der laufenden Geschäftstätigkeit erfasst.

Zur Veräußerung gehaltene Immobilien, die dem „Investment Property" zuzurechnen sind, unterliegen nur hinsichtlich des Ausweises den Vorschriften von IFRS 5 und sind somit ebenfalls in der Position „Zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen" auszuweisen. In Bezug auf die Bewertung findet IFRS 5 explizit keine Anwendung; diese erfolgt weiterhin nach IAS 40.33ff.

1306 Finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten

Ein Finanzinstrument ist ein Vertrag, der gleichzeitig bei einem Unternehmen zu einem finanziellen Vermögenswert und bei einem anderen Unternehmen zu einer finanziellen Verbindlichkeit oder einem Eigenkapitalinstrument führt.

Finanzielle Vermögenswerte werden bei ihrem erstmaligen Ansatz mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet. Dabei werden bei allen finanziellen Vermögenswerten, die in der Folge nicht erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, die dem Erwerb direkt zurechenbaren Transaktionskosten berücksichtigt.

Die IFM AG klassifiziert ihre finanziellen Vermögenswerte gemäß IAS 32, IAS 39 und IFRS 7 nach folgenden Kategorien:

- Ausleihungen und Forderungen (loans and receivables, „LAR") werden im Rahmen der Folgebewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Berücksichtigung von Wertminderungen und unter Anwendung der Effektivzinsmethode bewertet. Sie umfassen nicht-derivative finanzielle Vermögenswerte mit fixen bzw. bestimmbaren Zahlungen, welche nicht an einem aktiven Markt notiert sind, wie z.B. Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente, Forderungen aus Leistungen sowie sonstige finanzielle Vermögenswerte, denen ein vertragliches Recht zum Erhalt von flüssigen Mitteln oder anderen finanziellen Vermögenswerten von einem anderen Unternehmen zugrunde liegt.

- Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte, die zu Handelszwecken gehalten werden (financial assets at fair value through the profit and loss „HFT") und deren aus der Folgebewertung resultierende Gewinne oder Verluste erfolgswirksam im Finanzergebnis ausgewiesen werden. Diese umfassen im Wesentlichen derivative Finanzinstrumente und Wertpapiere. Von der Fair-Value-Option wird kein Gebrauch gemacht.

- Finanzielle Vermögenswerte, die für Sicherungszwecke verwendet werden (derivatives used for hedging). Die aus der Folgebewertung resultierenden Gewinne und Verluste werden erfolgsneutral unter den direkt im Eigenkapital erfassten Erträgen und Aufwendungen, die einen Teil der Gesamtergebnisrechnung darstellen, ausgewiesen.

- Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte (available-for- sale „AFS"), die mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet werden. Die aus der Folgebewertung resultierenden Gewinne und Verluste werden erfolgsneutral unter den direkt im Eigenkapital erfassten Erträgen und Aufwendungen, die Teil der Gesamtergebnisrechnung darstellen, ausgewiesen. Im vorliegenden Konzernabschluss sind keine finanziellen Vermögenswerte enthalten, die dieser Kategorie zugeordnet sind.

Finanzielle Verbindlichkeiten werden bei ihrem erstmaligen Ansatz mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet. Die dem Erwerb direkt zurechenbaren Transaktionskosten werden bei allen finanziellen Verbindlichkeiten, die in der Folge nicht erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet wurden, angesetzt.

Die IFM AG klassifiziert ihre finanziellen Verbindlichkeiten gemäß IAS 32, IAS 39 und IFRS 7 nach folgenden Kategorien:

- Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Verbindlichkeiten (liabilities at fair value through the profit and loss „HFT"), deren aus der Folgebewertung resultierende Gewinne und Verluste erfolgswirksam im Finanzergebnis erfasst werden. Diese umfassen im Wesentlichen Derivate.

- Zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Verbindlichkeiten, die für Sicherungszwecke verwendet werden (derivatives used for hedging), deren Marktwertänderungen erfolgsneutral im Eigenkapital erfasst werden.

- Übrige finanzielle Verbindlichkeiten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode bewertet werden („AMC"). Diese beinhalten Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und sonstige Verpflichtungen, soweit ihnen vertragliche Verpflichtungen, flüssige Mittel oder einen anderen finanziellen Vermögenswert an ein anderes Unternehmen abzugeben, zugrunde liegen.

Im IFM-Konzern werden im Rahmen der Steuerung des Zinsmanagements derivative Finanzinstrumente wie Zinsswaps, Caps und Floors eingesetzt. Diese werden mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet, der sowohl positiv (finanzieller Vermögenswert) als auch negativ (finanzielle Verbindlichkeit) sein kann. Die Bewertung der Zinsswaps erfolgt anhand von Barwertmodellen, Caps und Floors werden mit einem modifizierten Black-Scholes-Modell bewertet. Der Bewertung wurde die Zinsstrukturkurve zum Bilanzstichtag zugrunde gelegt.

Für die Erfassung der Veränderung der beizulegenden Zeitwerte – erfolgswirksame Erfassung oder erfolgsneutrale Erfassung im Eigenkapital – ist entscheidend, ob das derivative Finanzinstrument in eine wirksame Sicherungsbeziehung gemäß IAS 39 (Hedge Accounting) eingebunden ist. Liegt keine wirksame Sicherungsbeziehung gemäß IAS 39 vor, werden die Veränderungen der beizulegenden Zeitwerte erfolgswirksam im Finanzergebnis erfasst.

Die IFM AG wendet die Vorschriften des Hedge Accounting zur Sicherung von künftigen Zahlungsströmen aus variabel verzinslichen Darlehen von Kreditinstituten (Cashflow Hedge) an, soweit alle hierfür notwendigen Voraussetzungen des IAS 39 vorliegen. Insbesondere handelt es sich hierbei um Dokumentations- und Effektivitätsanforderungen. Die Effektivität der nach dem Hedge Accounting bilanzierten derivativen Finanzinstrumente wird gemäß der Critical-Terms-Match-Methode prospektiv beurteilt und retrospektiv mit Hilfe der kumulierten Dollar-Offset-Methode. Weiterhin wurden hier die Clean-Values unter der Verwendung der Benchmark-Interest-Methode auf Basis eines hypothetischen Derivats verwendet. Bestehende Sicherungsmaßnahmen werden fortlaufend auf ihre Effektivität hin überwacht.

Liegt ein Cashflow Hedge vor, wird der effektive Teil der Wertänderung des Sicherungsinstruments bis zur Erfassung des Ergebnisses aus dem gesicherten Grundgeschäft erfolgsneutral im Eigenkapital erfasst (Rücklage aus Cashflow Hedge); der ineffektive Teil der Wertänderung des Sicherungsinstruments wird erfolgswirksam erfasst.

1307 Eigenkapital

Das Eigenkapital wird gemäß IAS 32 ausgewiesen. Es beinhaltet das gezeichnete Kapital (Grundkapital), die Kapitalrücklage, sonstige Rücklagen und Gewinnrücklagen. Der Vorstand bzw. Aufsichtsrat wurde außerdem zu folgenden Eigenkapitalmaßnahmen ermächtigt:

- Genehmigtes Kapital 2011
- Erwerb und Verwendung eigener Aktien gemäß § 71 Abs. 1 Nr. 8 AktG

Sofern Gesellschafter ein gesetzliches, nicht ausschließbares Kündigungsrecht besitzen (z.B. bei deutschen Personengesellschaften), bedingt dieses Kündigungsrecht nach IAS 32 einen Verbindlichkeitenausweis der im Konzern vorhandenen Minderheitenanteile an den betroffenen Unternehmen. Die Verbindlichkeit wird unter den sonstigen kurzfristigen Verpflichtungen in Höhe des vermutlichen Abfindungsanspruchs ausgewiesen. Der Ansatz erfolgt unabhängig von der Wahrscheinlichkeit der Kündigung. Wertänderungen der Verbindlichkeit werden im sonstigen betrieblichen Ergebnis gezeigt.

1308 Rückstellungen und sonstige nichtfinanzielle Verbindlichkeiten

Rückstellungen werden angesetzt, soweit rechtliche oder faktische Verpflichtungen gegenüber Dritten bestehen, die auf zurückliegenden Geschäftsvorfällen oder Ereignissen beruhen und wahrscheinlich zu Vermögensabflüssen führen, die zuverlässig ermittelbar sind. Sie werden unter Berücksichtigung aller erkennbaren Risiken zum voraussichtlichen Erfüllungsbetrag bewertet.

Als Gegenleistung für zukünftig erbrachte Arbeit werden ausgewählten Mitarbeitern des Unternehmens Wertsteigerungsrechte in Form von virtuellen Aktien der Gesellschaft gewährt, die nur in bar ausgeglichen werden können (sog. Transaktion mit Barausgleich).

Die Kosten, die aufgrund von Transaktionen mit Barausgleich entstehen, werden zunächst unter Anwendung eines Binomialmodells mit dem beizulegenden Zeitwert zum Zeitpunkt ihrer Gewährung bewertet (zu Einzelheiten siehe Tz. 3055). Der beizulegende Zeitwert wird über den Zeitraum bis zum Tag der ersten Ausübungsmöglichkeit erfolgswirksam unter Erfassung einer korrespondierenden Schuld verteilt. Die Schuld wird zu jedem Bilanzstichtag und am Erfüllungstag neu bemessen. Änderungen des beizulegenden Zeitwerts werden erfolgswirksam erfasst.

Für Wertsteigerungsrechte, die nicht ausübbar werden, wird kein Aufwand erfasst. Werden die Bedingungen einer Transaktion mit Barausgleich geändert, so werden diese Änderungen im Rahmen der Neubewertung am jeweiligen Bilanzstichtag berücksichtigt. Wird eine Transaktion mit Barausgleich annulliert, wird die entsprechende Schuld erfolgswirksam ausgebucht.

1309 Ertragsrealisierung

Die Mieterträge, die Erträge aus der Weiterberechnung der Nebenkosten und die sonstigen immobilienbezogenen Erträge enthalten alle Erlöse, die aus der typischen Geschäftstätigkeit des Konzerns resultieren. Erlöse aus Nutzungsentgelten werden zeitraumbezogen nach dem Realisationsprinzip in Übereinstimmung mit den zugrunde liegenden Verträgen erfasst.

Mietern gewährte Incentives und von Mietern gewährte Baukostenzuschüsse werden über die Laufzeit des zugrunde liegenden Mietvertrages erfolgswirksam vereinnahmt.

Zinserträge und -aufwendungen werden unter Berücksichtigung des Effektivzinssatzes über die Restlaufzeit realisiert.

13010 Abschreibungen

Die Position beinhaltet die planmäßigen Abschreibungen auf die immateriellen Vermögenswerte und die Vermögenswerte des Sachanlagevermögens.

Wertminderungsaufwendungen von immateriellen Vermögenswerten und von Vermögenswerten des Sachanlagevermögens werden durch den Vergleich ihres Buchwerts mit dem erzielbaren Betrag ermittelt. An jedem Abschlussstichtag wird überprüft, ob Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass ein Vermögenswert möglicherweise wertgemindert ist. Wenn ein solcher Anhaltspunkt vorliegt, wird der erzielbare Betrag des Vermögenswerts bestimmt und ein evtl. Wertminderungsaufwand erfolgswirksam in der Gesamtergebnisrechnung erfasst.

13011 Ertragsteuern

Die Ertragsteuern umfassen sowohl die tatsächlichen Steuern vom Einkommen und vom Ertrag als auch die latenten Steuern. Die Steuerforderungen und Steuerrückstellungen enthalten Ansprüche und Verpflichtungen für inländische Ertragsteuern, die auf Basis der steuerlichen Vorschriften der betreffenden Gesellschaften berechnet wurden und alle bekannten Sachverhalte berücksichtigen.

Gemäß IAS 12 werden für temporäre Differenzen zwischen den Wertansätzen in der IFRS – Konzernbilanz und in den Steuerbilanzen sowie für steuerliche Verlustvorträge Abgrenzungen vorgenommen. Die Abgrenzungen erfolgen in Höhe der voraussichtlichen Steuerbelastung bzw. -entlastung nachfolgender Geschäftsjahre auf der Basis der zum Bilanzstichtag geltenden Vorschriften.

Aktive latente Steuern für temporäre Differenzen und steuerliche Verlustvorträge werden angesetzt, soweit es wahrscheinlich ist, dass ein künftiges zu versteuerndes Ergebnis verfügbar sein wird bzw. soweit ausreichende passive latente Steuern vorhanden sind.

Für temporäre Differenzen zwischen dem Nettovermögen in der Konzernbilanz und den steuerlichen Buchwerten von Anteilen an Tochtergesellschaften werden passive latente Steuern gebildet, es sei denn, dass der Zeitpunkt der Umkehrung durch den Konzern gesteuert werden kann und es wahrscheinlich ist, dass sich die temporären Differenzen in absehbarer Zeit nicht umkehren.

13012 Leasing

Das wirtschaftliche Eigentum an Leasinggegenständen wird in Übereinstimmung mit IAS 17 demjenigen Vertragspartner zugerechnet, der die wesentlichen Chancen und Risiken aus dem Leasingverhältnis trägt. Trägt der Leasinggeber die wesentlichen Chancen und Risiken (Operating Leasing), wird der Leasinggegenstand vom Leasinggeber in der Bilanz angesetzt. Die Bewertung richtet sich nach den für den Leasinggegenstand einschlägigen Bilanzierungsvorschriften. Beim Leasingnehmer werden die gezahlten Leasingraten erfolgswirksam erfasst.

Trägt der Leasingnehmer die wesentlichen Chancen und Risiken aus dem Leasingverhältnis, wird der Leasinggegenstand vom Leasingnehmer in der Bilanz angesetzt und zeitgleich eine Leasingverbindlichkeit angesetzt. Die Abschreibung des Leasinggegenstandes wird erfolgswirksam erfasst und die Leasingverbindlichkeit in den Folgeperioden nach der Effektivzinsmethode getilgt und fortgeschrieben.

13013 Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Im laufenden Geschäftsjahr wurden keine Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden vorgenommen.

20 Wesentliche Annahmen und Schätzungen

Die Aufstellung des Konzernabschlusses unter Beachtung der IFRS erfordert, dass gemäß IAS 1 Annahmen getroffen und Schätzungen verwendet werden, die sich auf Höhe und Ausweis der bilanzierten Vermögenswerte und Schulden, der Erträge und Aufwendungen sowie der Eventualverbindlichkeiten auswirken.
Die wesentlichen Annahmen und Schätzungen beziehen sich insbesondere auf

- die Festlegung von konzerneinheitlichen Nutzungsdauern;
- die Notwendigkeit von außerplanmäßigen Abschreibungen bzw. Wertberichtigungen bei Vermögenswerten, insbesondere bei Geschäfts- oder Firmenwerten, Forderungen sowie aktiven latenten Steuern;
- den beizulegenden Zeitwert von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien;
- die Einschätzung, ob es sich um zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen handelt;
- den beizulegenden Zeitwert von langfristigem Vermögen das zur Veräußerung bestimmt sind;
- den beizulegenden Zeitwert von derivativen Finanzinstrumenten;
- Ansatz und Bewertung der Rückstellungen;
- Vorliegen der Voraussetzungen für die erweiterte gewerbesteuerliche Grundstückskürzung bei Objektgesellschaften.

Die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von T-EUR 256.100 (Vorjahr: T-EUR 338.800), die im Einklang mit IAS 40 zum beizulegenden Zeitwert bewertet sind, erfolgt durch unabhängige, externe Sachverständige in Form von Bewertungsgutachten. Die Bewertung erfolgt dabei unter Berücksichtigung aktueller Marktdaten auf der Basis von Ertragswertverfahren nach der Immobilienwertermittlungsverordnung. Zugrunde liegende Annahmen und Schätzungen betreffen hierbei insbesondere die nachhaltig erzielbaren Jahresroherträge, die Bewirtschaftungskosten sowie die Liegenschaftszinssätze. Noch zu tätigende Investitionskosten sowie Unterschiede der aktuell mietvertraglich erzielbaren Jahresroherträge zu den marktüblich erzielbaren Jahresroherträgen werden über Sonderwerte berücksichtigt. Die zugrunde liegenden Annahmen und Schätzungen können wie die daraus resultierenden beizulegenden Zeitwerte im Zeitablauf starken Schwankungen mit entsprechenden Ergebnisauswirkungen unterliegen.

Der Buchwert des zur Veräußerung bestimmten langfristigen Vermögens beträgt zum 31. Dezember 2012 T-EUR 94.709 (Vorjahr: T-EUR 0).

In der folgenden Übersicht werden die wesentlichen Annahmen, die der Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte durch den Sachverständigen zugrunde liegen, zusammengefasst:

	31.12.2012		31.12.2011	
	Durchschnitt	**Spanne**	**Durchschnitt**	**Spanne**
Liegenschaftszinssatz in %	5,43	4,50 – 6,75	5,67	4,50 – 6,75
Instandhaltungskosten in % vom Jahresrohmietertrag	5,87	3,10 – 9,03	5,87	2,50 – 9,30
Verwaltungskosten in % vom Jahresrohmietertrag	3,03	2,00 – 4,00	3,12	2,00 – 4,00
Restnutzungsdauer in Jahren*	45,81	33 – 56	46,92	34 – 57
Mietausfallwagnis in % vom Jahresrohmietertrag	4,08	3,50 – 5,00	4,14	3,50 – 5,50

*inkl. Objekt „Romeo & Julia", das im ersten Quartal 2013 veräußert wird; ohne diese Immobilie ergibt sich eine durchschnittliche Restnutzungsdauer von 41,76 Jahren und eine Spanne von 33 – 50 Jahren

Als Folge fortschreitender Projektentwicklungen und weiterer Vermarktungserfolge sowie verbesserter Risikoprofile wurden bei einzelnen Objekten im Vergleich zum Vorjahr Liegenschaftszinssätze vermindert und Risikoabschläge nach unten angepasst. Wären die Liegenschaftszinssätze und die Risikoabschläge unverändert zum Vorjahr geblieben, hätten sich insgesamt um rd. 13 Mio. EUR niedrigere beizulegende Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ergeben. Daneben wurden auch die weiteren zu Grunde liegenden Annahmen und Schätzungen an die aktuellen Verhältnisse angepasst. Insgesamt ergab sich ein Ergebnis aus der Marktbewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien von T-EUR 10.385.

Bei einer Erhöhung bzw. Verminderung der Diskontierungssätze um 0,25 %-Punkte hätten sich zum Bilanzstichtag die beizulegenden Zeitwerte um T-EUR 9.000 (Vorjahr: T-EUR 12.800) vermindert bzw. um T-EUR 9.650 (Vorjahr: T-EUR 13.350) erhöht.

C Erläuterungen zum Konzernabschluss

30 Erläuterungen zur Konzernbilanz

300 Langfristige Vermögenswerte

3000 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, sowie solche, die sich in der Entwicklung befinden.

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. Die Zugänge betreffen nachträgliche Anschaffungs- und Herstellungskosten.

Es handelt sich um folgende Objekte:

	Stand 01.01.2012 T-EUR	Zugänge/ Umbuchungen T-EUR	Änderungen der beizulegenden Zeitwerte T-EUR	Umgliederungen nach IFRS 5 T-EUR	Stand 31.12.2012 T-EUR
„Das Carré" Heidelberg	31.200	96	204	0	31.500
„GutenbergPark", Mainz	25.800	0	-100	0	25.700
„Kureck", Wiesbaden	38.000	124	-124	0	38.000
„Office Tower", Darmstadt	13.000	0	0	0	13.000
„Romeo & Julia", Frankfurt	94.300	165	177	-94.642	0
„Zeilgalerie" Frankfurt	67.500	903	7.197	0	75.600
„Maxxon", Eschborn	53.000	219	1.481	0	54.700
„Zimmer- / Mauerstraße", Berlin	16.000	50	1.550	0	17.600
	338.800	1,557	10.385	-94.642	256.100

Die großen Projektentwicklungen waren im Berichtsjahr insbesondere bei den Objekten „Maxxon", Eschborn, der „Zeilgalerie" und „Romeo & Julia", Frankfurt, weitgehend zu Ende gebracht worden. Entsprechend konnten bei den Objekten „Maxxon" und „Zeilgalerie" wesentliche neue Mietverträge abgeschlossen werden, was zu einer Erhöhung der Marktwerte führte.

Das Objekt „Kureck", Wiesbaden, wurde im Berichtsjahr in Abhängigkeit von politischen Entscheidungen in Wartestellung gebracht, nachdem im Vorjahr im Rahmen der Weiterentwicklung des Projektes die Immobilie „Schöne Aussicht" erworben worden war und mit T-EUR 1.350 bei den Zugängen erfasst worden war. Der Marktwert des Objektes „Zimmerstraße" hat sich infolge deutlich gestiegener Grundstückspreise und der positiven Marktentwicklung in Berlin erhöht.

Wegen des zum Bilanzstichtag bestehenden Verkaufsvertrages erfolgte für das Objekt „Romeo & Julia", Frankfurt, der Ausweis als zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen im Einklang mit IFRS 5. Der wirtschaftliche Übergang erfolgt erst im Folgejahr.

Die Entwicklung der Buchwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in 2011 ergibt sich aus nachstehender Übersicht.

	Stand 01.01.2011 T-EUR	Zugänge / Umbuchungen T-EUR	Änderungen der beizulegenden Zeitwerte T-EUR	Stand 31.12.2011 T-EUR
„Das Carré" Heidelberg	29.400	0	1.800	31.200
„GutenbergPark", Mainz	25.600	151	49	25.800
„Kureck", Wiesbaden	34.600	3.368	32	38.000
„OfficeTower", Darmstadt	12.800	89	111	13.000
„Romeo & Julia", Frankfurt	92.000	1.583	717	94.300
„Zeilgalerie", Frankfurt	59.500	4.182	3.818	67.500
„Maxxon", Eschborn	46.000	3.426	3.574	53.000
„Zimmer- / Mauerstraße", Berlin	15.000	0	1.000	16.000
	314.900	12.799	11.101	338.800

Sicherheiten auf Grundvermögen bestehen im laufenden Geschäftsjahr in folgendem Umfang:

Das Grundstück in Heidelberg „Das Carré" ist mit einer Grundschuld in Höhe von nominal T-EUR 24.746 zzgl. 15 % Zinsen jährlich und 10 % einmaliger Nebenleistung zugunsten eines Kreditinstituts belastet.

Das Grundstück in Mainz „GutenbergPark" ist mit einer Grundschuld in Höhe von nominal T-EUR 16.100 zzgl. 15 % Zinsen jährlich und 5 % einmaliger Nebenleistung zugunsten eines Kreditinstitutes belastet.

Die Grundstücke in Wiesbaden „Kureck" sind zugunsten eines Kreditinstituts mit einer Gesamtbuchgrundschuld in Höhe von nominal T-EUR 25.923 zuzüglich 18 % Zinsen belastet.

Das Grundstück in Frankfurt „Romeo & Julia" ist mit 2 Grundschulden ohne Brief in Höhe von insgesamt nominal T-EUR 58.000 zzgl. 16 % Zinsen jährlich zugunsten eines Kreditinstitutes belastet. Darüber hinaus wurden Mietansprüche und Forderungen aus Grundstückskaufverträgen ebenfalls an das Kreditinstitut abgetreten. Im Zuge der Veräußerung dieses Grundstücks (siehe Ausweis als zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen) ist der Kredit abzulösen und das Grundstück lastenfrei zu stellen.

Das Grundstück in Darmstadt „Office Tower" ist mit einer Grundschuld in Höhe von nominal T-EUR 9.512 zzgl. 18 % Zinsen jährlich zugunsten eines Kreditinstitutes belastet.

Das Grundstück in Frankfurt „Zeilgalerie" ist mit einer Grundschuld in Höhe von nominal T-EUR 45.000 zzgl. 15 % Zinsen jährlich zugunsten eines Kreditinstitutes belastet.

Das Grundstück in Eschborn „Maxxon" ist mit einer Grundschuld in Höhe von nominal T-EUR 37.300 zzgl. 18 % Zinsen jährlich zugunsten eines Kreditinstitutes belastet.

Das Grundstück in Berlin „Zimmerstraße 92-93" ist mit einer Grundschuld in Höhe von nominal T-EUR 10.600 zzgl. 15 % Zinsen und zzgl. 5 % einmaliger Nebenleistung zugunsten eines Kreditinstitutes belastet.

Das Grundstück in Berlin „Mauerstraße 82" ist mit einer Grundschuld in Höhe von nominal T-EUR 3.910 zzgl. 15 % Zinsen und zzgl. 5 % einmaliger Nebenleistungen zugunsten eines Kreditinstitutes belastet.

Das Grundstück in Wiesbaden „Schöne Aussicht" ist mit einer Grundschuld in Höhe von nominal T-EUR 1.350 zzgl. 15 % Zinsen und zzgl. 5 % einmaliger Nebenleistungen zugunsten eines Kreditinstitutes belastet.

Direkt zurechenbare Erträge und Aufwendungen betreffend als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien und stellen sich wie folgt dar:

	2012 T-EUR	2011 T-EUR
Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung	21.642	18.472
Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung	-11.248	-7.006
	10.394	11.466

3001 Betriebs- und Geschäftsausstattung

Die Entwicklung der Bilanzposition ist im Konzernanlagespiegel (Anlage 1) dargestellt.

3002 Geschäfts- oder Firmenwert

Der Geschäfts- oder Firmenwert zum 31. Dezember 2012 ergab sich unverändert gegenüber dem Vorjahr in Höhe von T-EUR 389 aus der Übernahme im Jahre 2006 des wesentlichen Teils des Geschäftsbetriebes der IFM Immobilien-Finanz-Management GmbH durch die IFM Asset Management GmbH.

Für den Geschäfts- oder Firmenwert wurde ein Werthaltigkeitstest auf den 31. Dezember 2012 durchgeführt, wobei sich wie im Vorjahr kein Wertminderungsbedarf ergeben hat. Der Berechnung wurden geschätzte Free Cash Flows zugrunde gelegt. Die Ermittlung der Cash Flows erfolgte auf der Grundlage von Planungsrechnungen für die Geschäftsjahre 2013 – 2017. Für daran anschließende Zeiträume wurde der Cash Flow als ewige Rente prognostiziert.

3003 Sonstige immaterielle Vermögenswerte

Unter den sonstigen immateriellen Vermögenswerten werden Software und Lizenzen ausgewiesen, die über 3 – 8 Jahre abgeschrieben werden. Mit der Übernahme des wesentlichen Teils des Geschäftsbetriebes der IFM Immobilien-Finanz-Management GmbH wurde ein vorteilhafter Mietvertrag erworben, der über die Restlaufzeit abgeschrieben wird.

Die Entwicklung der Bilanzposition ist im Konzernanlagespiegel (Anlage 1) dargestellt.

3004 Sonstige langfristige Vermögenswerte

Es handelt sich um von den Konzernunternehmen angelegte Festgelder, Mieteingangskonten und ein als Sicherheit dienendes Wertpapierdepot in Höhe von insgesamt T-EUR 1.512 (Vorjahr: T-EUR 3.271), Mietkautionen in Höhe von T-EUR 738 (Vorjahr: T-EUR 647) sowie langfristige Abgrenzungen aus der Periodisierung der Mieten und Incentives in Höhe von T-EUR 386 (Vorjahr: T-EUR 1.665). Aufgrund von Verfügungsbeschränkungen stellen die Festgelder und Mieteingangskonten keine Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente dar.

3005 Latente Steuern

Die bilanzierten latenten Steuern gemäß IAS 12 entfallen auf folgende Bilanzposten:

		31.12.2012 T-EUR	31.12.2011 T-EUR
Aktive latente Steuern			
	aus Verlustvorträgen	11.288	8.919
	Derivative Finanzinstrumente	375	734
	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	630	458
	Sonstige	282	80
		12.575	10.191
Saldierung mit passiven latenten Steuern		-9.452	-7.822
Bilanzausweis		**3.123**	**2.369**
Passive latente Steuern			
	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-25.984	-21.611
	Sonstige	-511	-924
		-26.495	-22.535
Saldierung mit aktiven latenten Steuern		9.452	7.822
Bilanzausweis		**-17.043**	**-14.713**
Saldo latente Steuern		**-13.920**	**-12.344**

Die Berechnung der latenten Steuern erfolgte im Geschäftsjahr und im Vorjahr unter Berücksichtigung der aktuell gültigen Steuersätze.

Für Projektkapitalgesellschaften wurde ein Steuersatz für Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag in Höhe von 15,8 % (Vorjahr: 15,8 %) zugrunde gelegt, sofern von der erweiterten gewerbesteuerlichen Grundstückskürzung ausgegangen werden kann. Sofern von der erweiterten gewerbesteuerlichen Grundstückskürzung nicht ausgegangen werden kann, wurde die Gewerbesteuer unter Berücksichtigung der ortsüblichen Hebesätze in die Berechnung mit einbezogen. Für die Projektpersonengesellschaften wurde die Gewerbesteuer unter Berücksichtigung der ortsüblichen Hebesätze berechnet. Für die IFM AG erfolgte die Berechnung unter Berücksichtigung von Körperschaftsteuer, Solidaritätszuschlag und Gewerbesteuer mit einem Steuersatz von 31,0 % (Vorjahr: 31,0 %). Für den Unterschied zwischen dem Nettovermögen in der Konzernbilanz und den

steuerlichen Buchwerten von Anteilen an Tochtergesellschaften wurden keine latenten Steuern gebildet, da der Konzern den Zeitpunkt der Umkehrung steuern kann und es nicht wahrscheinlich ist, dass sich die temporären Differenzen in absehbarer Zeit umkehren.

Soweit aufgrund vorliegender Planungsrechnungen und steuerlicher Gestaltungsmöglichkeiten davon ausgegangen werden kann, dass die steuerlichen Verlustvorträge in zukünftigen Jahren verwendet werden können, wurden hierauf aktive latente Steuern gebildet, auch wenn keine bestehenden zu versteuernden temporären Differenzen vorhanden sind und das Unternehmen in der laufenden und/oder der Vorperiode Verluste erlitten hat. Dies betrifft insbesondere aktive latente Steuern auf Verlustvorträge der IFM AG in Höhe von T-EUR 2.334 (Vorjahr: T-EUR 1.478) sowie aktive latente Steuern bei anderen Gesellschaften in Höhe von T-EUR 789 (Vorjahr: T-EUR 435).

Für noch nicht genutzte steuerliche Verlustvorträge in Höhe von T-EUR 4.180 (Vorjahr: T-EUR 3.519) betreffend Gewerbesteuer bzw. T-EUR 1.726 (Vorjahr: T-EUR 1.306) betreffend Körperschaftsteuer wurden keine aktiven latenten Steuern angesetzt. Die Verlustvorträge verfallen nach derzeitiger Rechtslage im Zeitablauf nicht.

301 Kurzfristige Vermögenswerte

3010 Forderungen aus Leistungen

Die Forderungen aus Leistungen in Höhe von T-EUR 2.056 (Vorjahr: T-EUR 1.763) betreffen Forderungen aus Mietverträgen, der Abrechnung von Nebenkosten und für noch nicht abgerechnete Nebenkostenschätzungen sowie der Abgrenzung aus der Periodisierung von Mieterlösen. Die Forderungen sind in der Regel im Rahmen der Darlehensgewährungen an die entsprechenden Kreditinstitute abgetreten.

Die Fälligkeit der Forderungen aus Leistungen gliedert sich wie folgt:

	31.12.2012 T-EUR	31.12.2011 T-EUR
Abgrenzungen aus der Periodisierung von Mieterlösen	54	343
Weder überfällig noch wertgemindert	1.225	704
Nicht überfällig aber wertgemindert	375	234
Davon einzelwertberichtigt	-271	-163
Überfällig		
bis zu 1 Monat	130	88
bis zu 3 Monaten	48	100
bis zu einem Jahr	575	406
über ein Jahr	360	527
Davon einzelwertberichtigt		
bis zu einem Jahr	-260	-136
über ein Jahr	-180	-340
	2.056	**1.763**

3011 Sonstige kurzfristige Vermögenswerte und Rechnungsabgrenzungsposten

	31.12.2012 T-EUR	31.12.2011 T-EUR
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	100	487
Aktive Rechnungsabgrenzungsposten	167	195
	267	**682**

Die sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte in Höhe von T-EUR 100 (Vorjahr: T-EUR 487) resultieren im Wesentlichen aus debitorischen Kreditoren. Im Vorjahr enthielt der Posten Forderungen gegen einen Minderheitsgesellschafter in Höhe von T-EUR 210, die im Geschäftsjahr ausgeglichen wurden.

3012 Steuerforderungen

Die kurzfristigen Steuerforderungen belaufen sich auf T-EUR 214 (Vorjahr: T-EUR 885). Sie umfassen Umsatzsteuerforderungen in Höhe von T-EUR 196 (Vorjahr: T-EUR 726), Forderungen aus Gewerbesteuer in Höhe von T-EUR 7 (Vorjahr: T-EUR 51) sowie aus Körperschaftsteuer, Zinsabschlag-steuer und Solidaritätszuschlag in Höhe von T-EUR 11 (Vorjahr: T-EUR 108).

3013 Wertpapiere

Der Konzern legt freie Liquidität in Fonds an. Der beizulegende Zeitwert dieser Wertpapiere beträgt zum Bilanzstichtag T-EUR 4.339 (Vorjahr: T-EUR 3.870). Da ein Teil des Kontos verpfändet ist, wurden T-EUR 809 (Vorjahr: T-EUR 715) unter den sonstigen langfristigen Vermögenswerten ausgewiesen. Das Anlageziel des Fonds besteht in der Erwirtschaftung einer überdurchschnittlichen Rendite durch aktives Portfoliomanagement unter Beachtung der Risikostreuung in Euro.

3014 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Der Bilanzausweis betrifft Guthaben bei Kreditinstituten und Kassenbestände in Höhe von insgesamt T-EUR 2.753 (Vorjahr: T-EUR 1.990). Es handelt sich um hochliquide finanzielle Vermögenswerte, über die der Konzern kurzfristig verfügen kann.

3015 Zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen

Die Position umfasst den Zeitwert der Immobilie „Romeo & Julia“, Frankfurt in Höhe von T-EUR 94.643 unter Berücksichtigung der kaufvertraglichen Regelungen. Mit dem Verkauf der Immobilie geht sonstige Betriebs- und Geschäftsausstattung im Wert von T-EUR 66 aus dem Sachanlagevermögen ab.

Für diese Immobilie wurde im Dezember 2012 ein Verkaufsvertrag abgeschlossen. Mit der Zahlung des Kaufpreises erfolgte zum 28. Januar 2013 der Übergang von Nutzen und Lasten. Bankverbindlichkeiten im Zusammenhang mit diesem Objekt in Höhe von T-EUR 55.000 wurden in 2013 im Zuge der Kaufpreiszahlung getilgt, um das Grundstück lastenfrei zu stellen.

302 Eigenkapital

Die Veränderung des Konzerneigenkapitals der IFM AG ist in der Eigenkapitalveränderungsrechnung dargestellt (vgl. auch Tz. 34).

3020 Grundkapital und Kapitalrücklage

	Grundkapital T-EUR	Kapitalrücklage T-EUR
Stand 31. Dezember 2010 / 1. Januar 2011	9.350	79.431
Ausgabe von Aktien aus Aktienoptionsplänen	15	64
Aktienoptionspläne	0	41
Stand 31. Dezember 2011 / 1. Januar 2012	9.365	79.536
Ausgabe von Aktien aus Aktienoptionsplänen	161	827
Stand 31. Dezember 2012	**9.526**	**80.363**

a) Grundkapital und Kapitalrücklage

Die Aktien der IFM AG wurden im Mai 2006 in den Freiverkehr (Entry Standard) der Frankfurter Wertpapierbörse einbezogen. WKN: A0JDU9, ISIN: DE000A0JDU97. Die Aufnahme der Notierung erfolgte am 19. Mai 2006. Am 30. April 2008 wurde der Handel der Aktien der IFM AG am regulierten Markt (Prime Standard) der Frankfurter Wertpapierbörse aufgenommen (Segmentwechsel). Das Grundkapital zum 31. Dezember 2012 beträgt T-EUR 9.526 und besteht aus 9.525.999 nennwertlosen Stückaktien. Die im laufenden Geschäftsjahr aus dem bedingten Kapital gezeichneten 161.400 Stückaktien resultieren aus der Ausübung von Bezugsrechten auf der Grundlage des bestehenden Aktienoptionsplanes. In diesem Zusammenhang wurden 131.400 Stückaktien zum Ausübungspreis von 5,40 Euro und 30.000 Stückaktien zum Ausübungspreis von 9,28 Euro gezeichnet. Der den Nennbetrag von T-EUR 161 übersteigende Betrag von T-EUR 827 wurde der Kapitalrücklage zugeführt. Die Eintragung der Kapitalerhöhung in das Handelsregister erfolgte am 12. Februar 2013.

Aus den Aktienoptionsplänen ergab sich im Geschäftsjahr kein Aufwand (Vorjahr: T-EUR 41), der als Erhöhung der Kapitalrücklage erfasst wurde.

b) Ermächtigung zum Erwerb und zur Verwendung eigener Aktien gemäß § 71 Abs. 1 Nr. 8 AktG

In der Hauptversammlung vom 15. Mai 2012 wurde die Gesellschaft ermächtigt, eigene Aktien bis zu insgesamt 936.459 Euro (10 % des Grundkapitals zu diesem Zeitpunkt) zu erwerben. Dabei dürfen auf die aufgrund dieser Ermächtigung erworbenen Aktien zusammen mit anderen Aktien der Gesellschaft, welche die Gesellschaft bereits erworben hat und noch besitzt oder die ihr gemäß den § 71a ff. AktG zuzurechnen sind, zu keinem Zeitpunkt mehr als 10 % des Grundkapitals entfallen. Ferner sind die Voraussetzungen des § 71 Abs. 2 und 3 AktG zu beachten. Die Ermächtigung kann ganz oder in Teilbeträgen, einmal oder mehrmals ausgeübt werden. Sie gilt bis zum 14. Mai 2017.

c) Genehmigtes Kapital

In der Hauptversammlung vom 24. Mai 2011 wurde ein genehmigtes Kapital (Genehmigtes Kapital 2011) in Höhe von T-EUR 4.500 geschaffen. Der Vorstand wurde ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 30. April 2016 das Grundkapital der Gesellschaft einmalig oder mehrfach um bis zu insgesamt T-EUR 4.500 durch Ausgabe von bis zu 4.500.000 neuer auf den Inhaber lautende Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen zu erhöhen.

d) Ermächtigung zur Ausgabe von Wandelschuldverschreibungen und Schaffung eines bedingten Kapitals

(Bedingtes Kapital 2007 I)

Der Vorstand wurde in der Hauptversammlung vom 20. Juli 2007 ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates bis zum 30. Juni 2012 einmalig oder mehrfach auf den Inhaber und/oder auf den Namen lautende Options- und/oder Wandelschuldverschreibungen (nachfolgend gemeinsam „Schuldverschreibungen") im Gesamtnennbetrag von bis zu T-EUR 34.000 mit einer Laufzeit von längstens 10 Jahren auszugeben und den Inhabern bzw. Gläubigern von Schuldverschreibungen Wandlungs- bzw. Optionsrechte auf Aktien der IFM Immobilien AG mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von bis zu T-EUR 3.400 nach näherer Maßgabe der Bedingungen der Schuldverschreibungen zu gewähren. Das Grundkapital wurde deshalb um bis zu T-EUR 3.400 durch Ausgabe von bis zu 3.400.000 neuer auf den Inhaber lautende Stückaktien bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2007 I). Es wurden keine Schuldverschreibungen auf Grundlage dieser Ermächtigung ausgegeben. Die Ermächtigung ist durch Zeitablauf erloschen.

e) Bedingtes Kapital aus Aktienoptionsplänen (Bedingtes Kapital 2006 und 2007 II)

Bedingtes Kapital 2006

Im Rahmen der aktienbasierten Vergütung des Vorstandes wurde in der Hauptversammlung vom 24. April 2006 die bedingte Erhöhung des Grundkapitals um bis zu T-EUR 120 durch die Ausgabe von bis zu 120.000 Stückaktien beschlossen. Die Aktienoptionen wurden in 2006 komplett ausgegeben. Die Frist zur Ausübung dieser Aktienoptionspläne ist zwischenzeitlich abgelaufen, ohne dass die entsprechenden Aktienoptionen ausgeübt wurden. Damit kann auch das bedingte Kapital 2006 nicht mehr in Anspruch genommen werden. In der Hauptversammlung vom 15. Mai 2012 wurde daher beschlossen, das bedingte Kapital 2006 vollständig aufzuheben und die Satzung entsprechend zu ändern.

Bedingtes Kapital 2007 II

In der Hauptversammlung vom 20. Juli 2007 wurde beschlossen, das Grundkapital der IFM AG um bis zu T-EUR 730 durch Ausgabe von bis zu 730.000 Stückaktien zu erhöhen. Im Rahmen des Aktienoptionsplans 2007 wurden im Geschäftsjahr 2007 292.000 und im Geschäftsjahr 2008 weitere 292.000 Aktienoptionen ausgegeben. Die Ausgabe der letzten Tranche des Aktienoptionsplanes 2007 (im Folgenden dargestellt als Tranche 5) erfolgte mit Wirkung vom 3. April 2009 („grant date"). Aus diesem Kapital wurden im Vorjahr und im laufenden Geschäftsjahr in Ausübung von Aktienoptionen 14.600 (Vorjahr) bzw. 161.400 (laufendes Jahr) neue Stückaktien gezeichnet. Zum Ende des Geschäftsjahres 2012 sind sämtliche Aktienoptionen, die unterjährig nicht ausgeübt waren, entweder durch Zeitablauf oder infolge der Beendigung eines Dienstverhältnisses verfallen. Das im Handelsregister noch eingetragene bedingte Kapital 2007 II beträgt nach teilweiser Ausschöpfung 554.000,00 EUR.

Im Folgenden ist die Entwicklung der an die Vorstandsmitglieder ausgegebenen Aktienoptionen dargestellt.

Art der Vereinbarung	**Aktienbasierte Vergütung für den Vorstand**				
Tranche	Tranche 1	Tranche 2	Tranche 3	Tranche 4	Tranche 5
Tag der Gewährung	06.10.2006	06.10.2006	13.09.2007	19.02.2008	03.04.2009
Gewährte Aktienoptionen	60.000	60.000	292.000	292.000	146.000
Maximale Laufzeit (Jahre)	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00
Ausübungspreis (Euro)	5,00	5,00	10,94	9,28	5,40
Vertragliche Restlaufzeit zum 31.12.2012 (in Jahren)	0,0	0,0	0,0	0,1	1,3
Zu Beginn der Berichtsperiode 2012 ausstehende Optionen	0	0	262.000	232.000	131.400
In der Berichtsperiode 2012 ausgeübte Optionen				30.000	131.400
In der Berichtsperiode 2012 verfallene Optionen	0	0	262.000	202.000	0
Am Ende der Berichtsperiode 2012 ausstehende bzw. ausübbare Optionen	0	0	0	0	0

Ausübungsbedingungen Tranche 1 und Tranche 2

- Die Optionsrechte der Tranchen 1 und 2 sind durch Zeitablauf verfallen.

Ausübungsbedingungen Tranche 3, 4 und 5

- Die Ausübung der Optionsrechte ist erstmals nach Ablauf einer Wartezeit von 2 Jahren möglich.

- Die Ausübung des Bezugsrechtes ist nur möglich innerhalb von 60 Tagen nach Bekanntgabe des vorläufigen Ergebnisses des vorangegangenen Geschäftsjahres der IFM Immobilien AG, innerhalb von 60 Tagen nach Bekanntgabe eines vorläufigen halbjährlichen Zwischenberichtes der Gesellschaft und sofern die Gesellschaft auch Quartalsergebnisse veröffentlicht, innerhalb von 60 Tagen nach Bekanntgabe eines solchen vorläufigen Quartalsergebnisses.

- Die Ausübung des Bezugsrechts ist innerhalb von 5 Jahren, beginnend mit dem Tag der Ausgabe der Aktienoptionen, möglich. Falls die Aktienoptionen nicht innerhalb dieses Zeitraumes ausgeübt werden, verfallen sie entschädigungslos.

- Aus den Aktienoptionen können Bezugsrechte nur ausgeübt werden, wenn die Schlusspreise der Aktien der IFM Immobilien AG im Xetra-Handel der Deutschen Börse AG (oder in einem an die Stelle des Xetra-Systems getretenen Nachfolgesystem) an den letzten fünf Handelstagen vor dem Tag der Ausübung des Bezugsrechts durchgängig mindestens den Basispreis um 25 % überstiegen haben.

- Das Bezugsrecht kann nur ausgeübt werden, wenn das Dienstverhältnis des Bezugsberechtigten mit der IFM Immobilien AG zum Zeitpunkt der Ausübung des Bezugsrechts noch besteht. Entfallen die vorgenannten

Voraussetzungen erst nach Ablauf der Wartezeit und wurde das Dienstverhältnis weder vom Bezugsberechtigten selbst gekündigt, noch durch die Gesellschaft fristlos gekündigt, so verfallen die Aktienoptionen mit Ablauf eines Jahres nach Beendigung des Dienstverhältnisses, d.h. die Bezugsrechte können bis zu diesem Zeitpunkt unter Beachtung der übrigen Voraussetzungen des SOP 2007 ausgeübt werden.

- Infolge der Beendigung von Dienstverhältnissen sind im laufenden Geschäftsjahr insgesamt 202.000 Aktienoptionen (Vorjahr: 90.000 Aktienoptionen) der Tranchen 3 und 4 verfallen. Weitere 262.000 Optionen der Tranche 3 sind durch Zeitablauf verfallen. 161.400 Optionen (Vorjahr: 14.600 Optionen) der Tranchen 4 und 5 wurden zum Bezugspreis von 5,40 EUR bzw. 9,28 Euro pro Stückaktie ausgeübt. Der durchschnittliche Kurswert der Aktien zum Ausübungszeitpunkt betrug 11,50 EUR/Aktie.

Die beizulegenden Zeitwerte für die verbleibenden ausgegebenen Aktienoptionen der Tranchen 3 bis 5 sind im Folgenden dargestellt:

	Ausgabezeitpunkt	Optionswert in EUR (gerundet)
Tranche 3	13.09.2007	2,11
Tranche 4	19.02.2008	2,70
Tranche 5	03.04.2009	2,23

Der Gesamtwert der nach IFRS bewerteten und ausgegebenen, verbleibenden Aktienoptionen beläuft sich zum 31. Dezember 2012 auf T-EUR 0 (Vorjahr: T-EUR 1.472).

Die Berechnung der 3. Tranche wurde anhand eines modifizierten Black-Scholes-Merton-Modells durchgeführt. Im Rahmen der Bewertung der Tranchen 4 und 5 wurde auf ein Binomialmodell zurückgegriffen, da dies eine bessere Abbildung der für diese Tranche definierten Optionsbedingungen ermöglicht. Die folgenden Modellparameter sind in die Bewertung der einzelnen Tranchen eingeflossen:

	Tranche 3	Tranche 4	Tranche 5
Aktienkurs am Bewertungsstichtag (EUR)	11,40	9,72	6,60
Maximale Laufzeit zum Ausgabestichtag (Jahre)	5,00	5,00	5,00
Ausübungspreis (EUR)	10,94	9,28	5,40
Erwartete Dividendenrendite	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Risikoloser Zinssatz für die Laufzeit	3,94 %	3,53 %	2,44 %
Erwartete Volatilität für die Laufzeit	19,93 %	20,94 %	33,33 %

Die erwartete Laufzeit der 3. Tranche wurde, in Ermangelung historisch relevanter Daten, auf Basis der Einschätzung des Managements ermittelt, dass die Aktienoptionen möglichst schnell ausgeübt werden. Dies

begründet sich u.a. mit den steuerlichen Vorteilen für die Optionsinhaber, die eine frühzeitige Ausübung aller Optionen begünstigen, da aufgrund der zu den jeweiligen Stichtagen geltenden steuerlichen Regelungen in Deutschland die Differenz zwischen Ausübungspreis und aktuellem Kurs als geldwerter Vorteil zu versteuern ist, während Kursgewinne einer niedrigeren Besteuerung unterliegen. Im Rahmen der Bewertung der Tranchen 4 und 5 wurde mittels Binomialmodell die gesamte Laufzeit der Optionen abgebildet und mögliche frühzeitige Ausübungen wurden in der Berechnung des Optionswertes berücksichtigt.

Das Erfolgsziel der Tranche 3, dass der Schlusspreis der Aktien der IFM Immobilien AG im Xetra-Handel der Deutschen Börse AG (oder in einem an die Stelle des Xetra-Systems getretenen Nachfolgesystem) an den letzten fünf Handelstagen vor dem Tag der Ausübung des Bezugsrechts durchgängig mindestens den Basispreis um 25 % überstiegen haben muss, wurde nicht in die Bewertung der Tranche 3 einbezogen, da die Erreichung dieses Ziels nach Einschätzung des Managements bereits am Tag der Gewährung der Optionen zu erwarten war. Für die Bewertung der Tranchen 4 und 5 wurde im Binomialmodell das Erfolgsziel für die Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes der Option berücksichtigt.

Da für die Schätzung der Volatilität kein laufzeitadäquater Börsenkurs des Unternehmens zur Verfügung stand, wurde die zukünftige Volatilität während der erwarteten Laufzeit der Aktienoptionen gemäß IFRS 2 BC 139 auf Basis laufzeitadäquater historischer Volatilitäten einer Peer Group vergleichbarer Unternehmen der Immobilienbranche abgeleitet. Die bisher verfügbare historische Volatilität der IFM Immobilien AG zeigt eine sehr starke Korrelation zur Volatilität der ausgewählten Peer Group.

Dividendenauszahlungen wurden aufgrund der Vergangenheitsdaten und zukünftiger Einschätzungen des Managements nicht berücksichtigt.

Die Berechnung der Fluktuation basiert auf der Gewichtung historischer Daten für die bereits abgelaufenen Monate der Vesting Period mit der auf Basis vom Management erwarteten Fluktuation für die nach dem Stichtag noch ausstehenden Monate bis zum Ende der Vesting Period. Die Tranchen 3, 4 und 5 wurden nur an Vorstandsmitglieder ausgegeben, für die zum Bewertungstichtag keine Fluktuation zu erwarten war.

Die Ermittlung der risikolosen Zinssätze erfolgte auf Basis der Zinsstrukturkurve für börsennotierte Bundeswertpapiere der Deutschen Bundesbank, die nach der Svensson Methode ermittelt werden.

Aus dem Aktienoptionsprogramm ist der IFM Immobilien AG im Gewährungszeitraum 2006 bis 2012 folgender Aufwand entstanden (Stand: Jahresende):

	31.12.2012 T-EUR	31.12.2011 T-EUR
Gesamtaufwand aus eigenkapitalbasierten Vergütungstransaktionen	2.278	2.278
davon für aktienbasierte Vergütungs-transaktionen mit Ausgleich durch Eigenkapitalinstrumente	2.278	2.278
Periodenaufwand aus eigenkapitalbasierten Vergütungstransaktionen	0	41

3021 Sonstige Rücklagen

Die sonstigen Rücklagen in Höhe von T-EUR 8.652 (Vorjahr: T-EUR 7.977) resultieren im Wesentlichen aus der Einbringung der Anteile an der IFM Property Project Frankfurt GmbH und der GP Properties GmbH in die IFM AG im Jahre 2006 sowie den erfolgsneutral im Eigenkapital erfassten Veränderungen der Zeitwerte der derivativen Finanzinstrumente, für welche das Hedge Accounting angewendet wurde. Im laufenden Geschäftsjahr wurden die Zeitwerte aus Cash Flow Hedges abzüglich aktiver latenter Steuern in Höhe von T-EUR 675 (Vorjahr: T-EUR 471) mit den sonstigen Rücklagen verrechnet.

3022 Gewinnrücklagen

Die Gewinnrücklagen ermitteln sich wie folgt:

	T-EUR
Gewinnrücklagen 1. Januar 2011	12.915
Konzernjahresüberschuss 2011 ohne Ergebnisanteile Minderheiten	5.675
Gewinnrücklagen 31. Dezember 2011/1. Januar 2012	**18.590**
Konzernjahresüberschuss 2012 ohne Ergebnisanteile Minderheiten	4.644
Gewinnrücklagen 31. Dezember 2012	**23.234**

3023 Minderheitenanteile

An dem Tochterunternehmen GP Properties GmbH halten fremde Gesellschafter Anteile in Höhe von 5,2 % und an dem Tochterunternehmen Sankthorst Concept Store GmbH halten fremde Gesellschafter Anteile in Höhe von 30 %. Die ausgewiesenen Minderheitenanteile betreffen die Anteile dieser Gesellschafter an dem Eigenkapital der Gesellschaft.

Weiterhin bestehen Anteile fremder Gesellschafter in Höhe von 5,2 % an der in 2008 von einer GmbH in eine GmbH & Co. KG umgewandelten IFM Property Project Frankfurt GmbH & Co. KG sowie in Höhe von 10,0 % an der NEWCOM Property GmbH & Co. Joint Venture KG. Die an diesen Unternehmen gehaltenen Minderheitenanteile werden nach IAS 32 als Fremdkapital unter den „Sonstigen kurzfristigen Verpflichtungen und Rechnungsabgrenzungsposten“ ausgewiesen.

Anteile fremder Gesellschafter in Höhe von 5,2 % bestehen auch an der in 2008 erworbenen IFM Property Project Frankfurt-Zeil GmbH. Aufgrund eines vertraglich zugesicherten Andienungsrechtes werden auch diese Minderheitenanteile als Fremdkapital ausgewiesen.

Die Minderheitenanteile belaufen sich zum Bilanzstichtag auf T-EUR 367 (Vorjahr: T-EUR 384).

303 Fremdkapital

Das in der Konzernbilanz auf den 31. Dezember 2012 ausgewiesene Fremdkapital setzt sich wie folgt zusammen:

	langfristiges Fremdkapital T-EUR	kurzfristiges Fremdkapital T-EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	97.512	116.227
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	1.364	2.889
Derivative Finanzinstrumente	0	1.256
Sonstige kurzfristige Verpflichtungen und Rechnungsabgrenzungsposten	0	3.821
Steuerrückstellungen	0	278
Sonstige Rückstellungen	0	3.990
Passive latente Steuern	17.043	0
	115.919	**128.461**

Das in der Konzernbilanz im Vorjahr ausgewiesene Fremdkapital setzt sich wie folgt zusammen:

	langfristiges Fremdkapital T-EUR	kurzfristiges Fremdkapital T-EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	111.697	96.200
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	2.082	4.396
Derivative Finanzinstrumente	877	1.951
Sonstige kurzfristige Verpflichtungen und Rechnungsabgrenzungsposten	0	2.486
Steuerrückstellungen	0	2.477
Sonstige Rückstellungen	0	3.900
Passive latente Steuern	14.713	0
	129.369	**111.410**

Verpflichtungen werden als langfristiges Fremdkapital ausgewiesen, wenn sie nicht gemäß den Kriterien des IAS 1.69 ff. als kurzfristig einzustufen sind. Passive latente Steuern werden unabhängig vom erwarteten Zeitpunkt ihrer Realisierung als langfristig eingestuft.

304 Langfristiges Fremdkapital

3040 Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Die vertragsgemäße Fälligkeit der zum 31. Dezember 2012 bestehenden Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten stellt sich wie folgt dar:

	Gesamt T-EUR	Variabel verzinslich T-EUR	Fest-verzinslich T-EUR
bis 1 Jahr	116.227	115.370	857
1 Jahr bis 2 Jahre	2.456	1.580	876
2 Jahre bis 3 Jahre	2.659	1.764	895
3 Jahre bis 4 Jahre	52.065	34.046	18.019
4 Jahre bis 5 Jahre	900	900	0
über 5 Jahre	39.432	39.432	0
	213.739	**193.092**	**20.647**

Im Zusammenhang mit der Veräußerung der Immobilie „Romeo & Julia" werden in 2013 Darlehen im Gesamtbetrag von T-EUR 55.000 aus dem Kaufpreis für diese Immobilie zurückgeführt.

Die Aufteilung der Verbindlichkeiten in kurz- und langfristig erfolgt auf der Basis der vertraglichen Regelungen in den Kreditverträgen. Gemäß IAS 1.69 werden die Verbindlichkeiten als kurzfristig ausgewiesen, wenn die Erfüllung der Schuld innerhalb von 12 Monaten nach dem Bilanzstichtag erwartet wird oder kein uneingeschränktes Recht besteht, die Erfüllung der Schuld um mindestens 12 Monate nach dem Bilanzstichtag zu verschieben.

Die vertragsgemäße Fälligkeit der zum 31. Dezember 2011 bestehenden Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten stellt sich wie folgt dar:

	Gesamt T-EUR	Variabel verzinslich T-EUR	Fest-verzinslich T-EUR
bis 1 Jahr	96.200	95.495	705
1 Jahr bis 2 Jahre	44.838	44.149	689
2 Jahre bis 3 Jahre	948	220	728
3 Jahre bis 4 Jahre	52.839	52.069	770
4 Jahre bis 5 Jahre	13.072	0	13.072
	207.897	**191.933**	**15.964**

Bei den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten handelt es sich größtenteils um von verschiedenen Kreditinstituten gewährte Immobiliendarlehen. Die Darlehen sind in der Regel variabel verzinslich. Der gewichtete Zinssatz unter Betrachtung von Zinssicherungsgeschäften für die gesamten Darlehen beläuft sich unter Berücksichtigung der Verhältnisse zum Bilanzstichtag auf 2,55 % (Vorjahr: 4,61 %). Der gewichtete Zinssatz für die festverzinslichen Darlehen beläuft sich zum Bilanzstichtag auf 2,23 % (Vorjahr 5,49 %).

Die Verzinsung der variabel verzinslichen Darlehen erfolgt auf Basis des 4- bis 6-Monats-EURIBOR oder des 3-Monats-EURIBOR zzgl. einer jeweils vertraglich vereinbarten Marge. Im Zuge der Darlehensgewährungen wurden in einigen Fällen Zinssicherungsvereinbarungen (Swaps, Collars, Caps oder Floors) mit unterschiedlicher Effektivität abgeschlossen.

Die Grundpfandrechte werden in Tz. 3000 beschrieben. Die Immobiliendarlehen sind wie auch bereits im Vorjahr in vollem Umfang durch Grundpfandrechte besichert. Darüber hinaus sind in der Regel zur Besicherung der gewährten Darlehen Forderungen aus den Mietverträgen sowie Ansprüche aus im Rahmen der Darlehensgewährung abgeschlossenen Zinssicherungsvereinbarungen abgetreten. Darüber hinaus sind zur Sicherung der Darlehen die Kaufpreiszahlungsansprüche gegen künftige Erwerber in der Regel abgetreten und in einzelnen Fällen Kontoguthaben zugunsten der darlehensgewährenden Bank verpfändet.

3041 Sonstige langfristige Verbindlichkeiten

In den übrigen sonstigen langfristigen Verpflichtungen sind die erhaltenen Kautionen in Höhe von T-EUR 764 (Vorjahr: T-EUR 679) enthalten und die Baukostenzuschüsse mit deren langfristigen Anteil ausgewiesen in Höhe von T-EUR 600 (T-EUR 1.021). Im Vorjahr wurden hier auch die Verpflichtungen aus dem Mitarbeitervergütungsprogramm in Höhe von T-EUR 63 ausgewiesen, diese sind zum 31. Dezember 2012 als kurzfristig auszuweisen.

3042 Derivative Finanzinstrumente

Erläuterungen hierzu finden sich in Tz. 3054, da es sich im Berichtsjahr nur noch um kurzfristige Derivate handelt.

Die Zusammensetzung im Vorjahr ist der folgenden Tabelle zu entnehmen:

Art	Konzerngesellschaft	Fair Value in T-EUR	Durchschnittlicher Bezugsbetrag in T-EUR
Floor	IFM Immobilien AG	-141	4.192
Floor	IFM Immobilien AG	-320	50.000
Collar	IFM Property Project Frankfurt-Zeil GmbH	-2.148	41.000
Collar	IFM Property Project Frankfurt-Zeil GmbH	-132	2.600
Swap	IFM Property Project Ulmenstraße GmbH	-55	20.000
Swap	IFM Property Project Ulmenstraße GmbH	-26	9.726
Swap	IFM Property Project Ulmenstraße GmbH	-6	2.143
Summe		**-2.828**	

3043 Passive latente Steuern

Die passiven latenten Steuern resultieren im Wesentlichen aus der Marktbewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Für weitere Informationen hierzu wird auf die Erläuterungen zu den latenten Steuern in Tz. 3005 verwiesen.

305 Kurzfristiges Fremdkapital

3050 Steuerrückstellungen

Die Steuerrückstellungen in Höhe von T-EUR 278 (Vorjahr: T-EUR 2.477) betreffen Gewerbesteuer mit T-EUR 197 (Vorjahr: T-EUR 1.765), Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag mit T-EUR 0 (Vorjahr: T-EUR 712) und Grunderwerbsteuer in Höhe von T-EUR 80.

3051 Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen in Höhe von T-EUR 3.990 (Vorjahr: T-EUR 3.900) betreffen im Wesentlichen Abgrenzungen für bereits erbrachte Bauleistungen sowie Drohverlustrückstellungen aus schwebenden Dauerschuldverhältnissen. Die sonstigen Rückstellungen sind innerhalb von 12 Monaten fällig.

3052 Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Erläuterungen hierzu finden sich in Tz. 3040.

3053 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Als Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen werden in Höhe von T-EUR 2.889 (Vorjahr: T-EUR 4.396) insbesondere in Rechnung gestellte und noch zu leistende Zahlungen für Bauleistungen und Leistungen im Rahmen der Immobilienbewirtschaftung ausgewiesen. Die Reduzierung resultiert aus den nun im Wesentlichen abgeschlossenen Revitalisierungen und Projektentwicklungen.

3054 Derivative Finanzinstumente

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 gemäß nachfolgender Aufstellung:

Art	Konzerngesellschaft	Fair Value in T-EUR	Durchschnittlicher Bezugsbetrag in T-EUR
Collar	IFM Property Project Frankfurt-Zeil GmbH	-1.185	41.000
Collar	IFM Property Project Frankfurt-Zeil GmbH	-71	2.600
Summe		**-1.256**	

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. Dezember 2012 werden langfristige Verpflichtungen aus derivativen Finanzinstrumenten in Höhe von T-EUR 0 (Vorjahr: T-EUR 877) und kurzfristige Verpflichtungen in Höhe von T-EUR 1.256 (Vorjahr: T-EUR 1.951) bilanziert.

3055 Sonstige kurzfristige Verpflichtungen und Rechnungsabgrenzungsposten

Die Bilanzposition setzt sich wie folgt zusammen:

	31.12.2012 T-EUR	31.12.2011 T-EUR
Verbindlichkeiten aus Lohn- und Gehalt	2.251	131
Verbindlichkeiten aus Umsatzsteuer	347	280
Passive Rechnungsabgrenzungsposten	284	439
Verbindlichkeiten aus der Aufsichtsratsvergütung	259	257
Andienungsrecht Minderheitsgesellschafter	250	0
Nettovermögen der Minderheitsgesellschafter	185	188
Verbindlichkeit aus dem anteilsbasierten Mitarbeitervergütungsprogramm	111	0
Sonstige Verbindlichkeiten gegenüber dem Finanzamt	0	990
Übrige	134	201
Summe	**3.821**	**2.486**

Als Nettovermögen der Minderheitsgesellschafter werden die Anteile von fremden Dritten an Personengesellschaften ausgewiesen, die als Fremdkapital zu klassifizieren sind.

Die Verbindlichkeiten aus dem anteilsbasierten Mitarbeitervergütungsprogramm sind im Berichtsjahr unter kurzfristig auszuweisen.

Im Geschäftsjahr 2010 hat die Gesellschaft einen Plan zur Ausgabe virtueller Mitarbeiteraktien beschlossen und an die Mitarbeiter kommuniziert. Die Berechtigten erhalten zum Zeitpunkt der Ausübung der virtuellen Aktien eine an die Wertentwicklung der Aktien gekoppelte Barzahlung. Die entsprechenden Aktien wurden von der Gesellschaft im Januar 2011 in ein Depot eingebracht. Ein Anspruch auf Lieferung von Aktien der Gesellschaft besteht nicht. Im Geschäftsjahr 2011 wurden weitere Wertsteigerungsrechte ausgegeben. Im Geschäftsjahr 2012 wurden keine weiteren virtuellen Aktien gewährt. Der virtuelle Aktienplan stellt eine anteilsbasierte Vergütung mit Barausgleich dar. Im aktuellen Geschäftsjahr kam es zu keinen Aufhebungen oder Änderungen dieses Planes. Die virtuellen Aktien unterliegen folgenden Bedingungen:

- Der Auszahlungsbetrag entspricht dem Marktwert der Aktien des jeweiligen Depots.

- Die Ausübung der virtuellen Aktien ist nach einer Wartefrist von 3 Jahren möglich. Die Laufzeit des Programms ist zeitlich unbefristet. Für die im Jahre 2010 gewährten Wertsteigerungsrechte wurde eine Ausübung zum 01.12.2013 und für die im Jahre 2011 gewährten Wertsteigerungsrechte zum 05.08.2014 angenommen.

- Scheidet der Mitarbeiter vor Ablauf der Wartefrist von 3 Jahren aus dem Unternehmen aus, verliert er den Anspruch auf Ausübung der Optionen, unabhängig vom Grund des Ausscheidens. Nach Ablauf der Wartefrist von 3 Jahren sind die virtuellen Aktien unverfallbar.

- Die Barzahlung erfolgt netto in Höhe des vollen Depotwertes. Die im Zusammenhang mit der Barzahlung anfallenden Steuern und Sozialabgaben werden vom Unternehmen geleistet.

Die virtuellen Aktien haben sich im Geschäftsjahr 2012 wie folgt entwickelt:

	2012	2011
Zu Beginn der Berichtsperiode ausstehende virtuelle Aktien	13.390	14.190
In der Berichtsperiode gewährte virtuelle Aktien	0	2.200
In der Berichtsperiode verwirkte virtuelle Aktien	5.300	3.000
In der Berichtsperiode ausgeübte virtuelle Aktien	0	0
In der Berichtsperiode verfallene virtuelle Aktien	0	0
Am Ende der Berichtsperiode ausstehende virtuelle Aktien	8.090	13.390
Am Ende der Berichtsperiode ausübbare virtuelle Aktien	0	0

Die gewichtete durchschnittliche erwartete Restlaufzeit für die im Jahre 2010 gewährten Wertsteigerungsrechte beträgt 0,9 Jahre und für die im Jahre 2011 gewährten 1,6 Jahre.

Der beizulegende Zeitwert der virtuellen Aktien wird unter Anwendung eines Binomialmodells unter Berücksichtigung der Bedingungen, zu denen die Instrumente gewährt wurden, ermittelt. Der Aufwand für die erhaltenen Leistungen respektive einer Schuld zur Abgeltung dieser Leistungen werden über den Erdienungszeitraum erfasst. Die Schuld wird zu jedem Berichtsstichtag und am Erfüllungstag neu bemessen. Änderungen des beizulegenden Zeitwerts werden erfolgswirksam erfasst.

Für die Bewertung zum 31. Dezember 2012 wurden folgende Parameter zugrunde gelegt:

Parameter	31.12.2012	31.12.2011
Dividendenrendite (%)	0,00	0,00
Erwartete Volatilität (%)	26,61 %-29,67 %	18,82 %-23,77 %
Risikoloser Zinssatz (%)	0,02 %	0,10 %-0,26 %
Erwartete Laufzeit (Jahre)	0,9 Jahre-1,6 Jahre	1,9 Jahre-2,6 Jahre
Aktienkurs am Bewertungsstichtag (EUR)	11,20	8,60
Angewandtes Modell	Binomial	Binomial

Der erwarteten Volatilität liegt die Annahme zugrunde, dass von der historischen Volatilität über einen der erwarteten Laufzeit der Wertsteigerungsrechte entsprechenden Zeitraum auf künftige Trends geschlossen werden kann, sodass die tatsächlich eintretende Volatilität von den getroffenen Annahmen abweichen kann.

Die risikolosen Zinssätze wurden vom Markt abgeleitet mit einer Restlaufzeit, die der erwarteten Laufzeit der zu bewertenden Option entspricht.

Die im Zusammenhang mit der Barzahlung erwarteten Steuern und Sozialabgaben, die vom Unternehmen geleistet werden, entsprechen im Durchschnitt 110 % des Auszahlungsbetrages an die Mitarbeiter. Die Steuern und Sozialabgaben werden analog den Regelungen des IFRS 2 für anteilsbasierte Vergütungen mit Barausgleich als Personalaufwand mit einer korrespondierenden Schuld erfasst.

Der erfasste Personalaufwand für während des Geschäftsjahres erhaltene Leistungen beträgt T-EUR 48 (Vorjahr: T-EUR 55).

Zum 31. Dezember 2012 beträgt der Buchwert der Schuld aus den virtuellen Aktien T-EUR 111 (Vorjahr: T-EUR 63). Die Schuld wurde im Vorjahr unter den sonstigen langfristigen Verbindlichkeiten ausgewiesen.

306 Leasing

3060 Operating Leasing (Konzern als Leasinggeber)

Aus der Vermietung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien erzielt der Konzern den größten Anteil seiner Mieterträge, Erträge aus der Weiterberechnung von Nebenkosten und sonstige immobilienbezogene Erträge. Die von den Konzernunternehmen abgeschlossenen Mietverträge werden als Operating Leasing gemäß IAS 17 eingestuft.

Im Rahmen von Operating-Leasing-Verträgen werden die fertiggestellten und als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien mit einem Buchwert in Höhe von T-EUR 256.100 (Vorjahr: T-EUR 338.800) vermietet. Es bestehen sowohl Mietverhältnisse mit gewerblichen als auch mit nicht-gewerblichen Mietern in unterschiedlichster Ausgestaltung und mit unterschiedlichen Laufzeiten. In einigen Fällen bestehen seitens der Mieter Verlängerungsoptionen, Kaufoptionen bestehen nicht. Die Verlängerungsoptionen enthalten in der Regel Preisanpassungsvereinbarungen in Form von marktüblichen Wertsicherungs-klauseln.

Die Mindestleasingeinzahlungen aus Operating-Leasing-Vereinbarungen stellen sich wie folgt dar:

	31.12.2012 T-EUR	31.12.2011 T-EUR
bis 1 Jahr	11.163	15.383
1 Jahr bis 5 Jahre	26.951	47.070
größer als 5 Jahre	23.869	25.566
	61.983	**88.019**

Die Mindestleasingeinzahlungen enthalten die vertraglich vereinbarten Nettomieten bis zum vereinbarten Vertragsende, unabhängig davon, ob mit einer Inanspruchnahme einer Mietverlängerungsoption gerechnet werden kann oder bis zum frühestmöglichen Kündigungszeitpunkt bei unbefristeten Mietverträgen. Bedingte Mietzahlungen sind nicht angefallen.

Hierbei wurde der Verkauf des Objekts „Romeo & Julia“ bereits berücksichtigt.

3061 Operating Leasing (Konzern als Leasingnehmer)

Leasingverhältnisse, bei denen ein wesentlicher Anteil an Risiken und Chancen, die mit dem Eigentum am Leasingobjekt verbunden sind, beim Leasinggeber verbleibt, werden als Operating-Leasing-Verhältnisse klassifiziert. Im Zusammenhang mit einem Operating-Leasing-Verhältnis geleistete Zahlungen werden über die Dauer des Leasingverhältnisses in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Dabei betragen die Verpflichtungen aus dem Sale-and-lease-back-Geschäft aus dem Verkauf der Ulmenstraße 22 in 2010 für ein Jahr T-EUR 686 (Vorjahr: T-EUR 653), für zwei bis fünf Jahre T-EUR 1.497 (Vorjahr: T-EUR 2.182) und für mehr als fünf Jahre T-EUR 0 (Vorjahr: T-EUR 0). Der Mietvertrag wurde bis zum 31. Januar 2016 abgeschlossen.

Aus der Untervermietung werden Mieteinnahmen in Höhe von jährlich T-EUR 478 (Vorjahr: T-EUR 187) erzielt.

Für einen Teil der Mietfläche in dem veräußerten Objekt „westendFirst“ wurde zu Beginn des Vorjahres ein Mietvertrag für die Laufzeit von 4 Jahren abgeschlossen. Entsprechend wurden für die Untervermietung derselben Fläche Mietverträge abgeschlossen. Die Verpflichtungen für ein Jahr betragen T-EUR 439 (Vorjahr: T-EUR 284), für zwei bis fünf Jahre T-EUR 439 (Vorjahr: T-EUR 632).

Aus der Untervermietung werden Mieteinnahmen in Höhe von jährlich T-EUR 115 (Vorjahr: T-EUR 316) erzielt.

Für hieraus bestehende Risiken wurden Rückstellungen für drohende Verluste gebildet.

31 Erläuterungen zur Konzern-Gesamtergebnisrechnung

Die Darstellung der Gesamtergebnisrechnung erfolgt in Anlehnung an die Empfehlungen der EPRA (European Public Real Estate Association).

310 Gesamterträge und Gesamtaufwendungen EBIT

	2012 T-EUR	2011 T-EUR
Gesamterträge EBIT	32.982	30.496
Gesamtaufwendungen EBIT	-20.599	-14.953
EBIT	**12.383**	**15.543**

Zur besseren Übersicht wurde dieser zusammengefasste Posten den Posten der Gesamtergebnisrechnung vorangestellt.

311 Mieterträge und Erträge aus der Weiterberechnung von Nebenkosten

Die Mieterträge resultieren aus folgenden Objekten:

	2012 T-EUR	2011 T-EUR
„Romeo & Julia“, Frankfurt am Main	4.038	3.520
„Maxxon“, Eschborn-Süd	3.084	2.355
”Zeilgalerie“, Frankfurt am Main	3.066	2.849
„Das Carré“, Heidelberg	2.240	2.190
„GutenbergPark“, Mainz-Hechtsheim	1.827	1.788
„Office Tower“, Darmstadt	651	665
„westendFirst“, Frankfurt am Main	321	295
„Ulmenstraße 22“, Frankfurt am Main	281	194
„Schöne Aussicht“, Wiesbaden	69	20
„Zimmerstraße“, Berlin	43	43
„Kureck“, Wiesbaden	0	208
	15.620	**14.127**

Die Veränderungen der Mieterträge resultieren aus den neu abgeschlossenen oder zu besseren Konditionen vereinbarten Mietverträgen insbesondere bei den Objekten „Romeo & Julia", „Maxxon" und der „Zeilgalerie". Der Wegfall des Mietertrags beim Objekt „Kureck" ist auf die aktuelle Revitalisierung der Bestandsliegenschaften zurückzuführen.

Die Erträge aus der Weiterberechnung von Mietnebenkosten stellen sich wie folgt dar:

	2012 T-EUR	2011 T-EUR
„Zeilgalerie", Frankfurt am Main	996	906
„Das Carré", Heidelberg	969	725
„Romeo & Julia", Frankfurt am Main	770	716
„Maxxon", Eschborn-Süd	680	392
„GutenbergPark", Mainz-Hechtsheim	591	518
„Office Tower", Darmstadt	150	140
„Ulmenstraße 22", Frankfurt am Main	65	36
„westendFirst", Frankfurt am Main	45	35
„Schöne Aussicht", Wiesbaden	13	6
„Zimmerstraße", Berlin	0	13
	4.279	**3.487**

Der Anstieg der Erträge aus der Weiterberechnung der Mietnebenkosten resultiert zum einen aus dem Anstieg der Aufwendungen aus den Nebenkosten und zum anderen aus dem Anstieg der neu vermieteten Flächen insgesamt.

312 Mietaufwendungen und Aufwendungen aus Nebenkosten

Die Mietaufwendungen und die Aufwendungen aus Nebenkosten enthalten alle Aufwendungen, die aus den Immobilienobjekten des IFM Konzerns von Externen erbracht werden.

Die Mietaufwendungen ergaben sich bei der „Ulmenstraße 22" in Höhe von T-EUR 656 (Vorjahr: T-EUR 214) und bei der „westendFirst" in Höhe von T-EUR 359 (Vorjahr: T-EUR 255). Die Erhöhung bei der Ulmenstraße 22 resultiert aus der Ausweitung der untervermieteten Flächen.

Aufwendungen aus Nebenkosten setzen sich wie folgt zusammen:

	2012 T-EUR	2011 T-EUR
„Zeilgalerie", Frankfurt am Main	1.793	1.562
„Romeo & Julia", Frankfurt am Main	935	784
„Das Carré", Heidelberg	789	733
„Maxxon", Eschborn-Süd	722	665
„GutenbergPark", Mainz-Hechtsheim	628	516
„Kureck", Wiesbaden	240	232
„OfficeTower", Darmstadt	195	200
„Zimmerstraße", Berlin	106	97
„Ulmenstraße 22", Frankfurt am Main	69	72
„westendFirst", Frankfurt am Main	49	34
„Schöne Aussicht", Wiesbaden	42	7
Übrige	0	7
	5.568	**4.909**

313 Sonstige immobilienbezogene Erträge

Hier werden im Wesentlichen Erträge aus dem Erhalt von Zuschüssen im Rahmen von Mieterausbauten (T-EUR 653; Vorjahr: T-EUR 508), die Herabsetzung der Einzelwertberichtigungen im Geschäftsjahr in Höhe von T-EUR 141 (Vorjahr: T-EUR 158) sowie Marketingerträge im Zusammenhang mit der Vermietung der Nutzflächen in Höhe von T-EUR 122 (Vorjahr: T-EUR 119) ausgewiesen. Im Berichtsjahr werden hier auch die Auflösungen von Baukostenrückstellungen in Höhe von T-EUR 670 (Vorjahr: T-EUR 0) ausgewiesen.

314 Sonstige immobilienbezogene Aufwendungen

In dieser Position werden die Aufwendungen ausgewiesen, die im Zusammenhang mit der Projektentwicklung einzelner Objekte entstehen. Hierzu zählen Kosten für nicht aktivierungsfähige Mieterausbauten und sonstige nicht umlagefähige Instandhaltungen (T-EUR 1.798; Vorjahr: T-EUR 446) sowie für Marketing (T-EUR 275; Vorjahr: T-EUR 421) und Makler (T-EUR 328; Vorjahr: T-EUR 215). Hier werden auch die Zuführungen zu den Einzelwertberichtigungen auf Forderungen und Nebenkostenschätzungen sowie Forderungsverluste in Höhe von insgesamt T-EUR 396 (Vorjahr: T-EUR 346) ausgewiesen. Im Berichtsjahr werden hier die Aufwendungen aus der Zuführung zu Drohverlustrückstellungen für nicht untervermietete Flächen in Höhe von T-EUR 670 (Vorjahr: T-EUR 31) ausgewiesen. Zusätzlich sind hier die Aufwendungen aus der Ausbuchung der gemäß IAS 18 periodisierten Mieten und Zuschüsse im Zusammenhang mit der Veräußerung des Objekts „Romeo & Julia" enthalten.

Die sonstigen immobilienbezogenen Aufwendungen stellen sich wie folgt dar:

	2012 T-EUR	2011 T-EUR
„Kureck", Wiesbaden	611	77
„westendFirst", Frankfurt am Main	577	118
„Ulmenstraße 22", Frankfurt am Main	534	98
"Romeo & Julia", Frankfurt am Main	489	145
„GutenbergPark", Mainz-Hechtsheim	408	70
„Das Carré", Heidelberg	358	289
„Maxxon", Eschborn-Süd	288	262
"Zeil–Galerie", Frankfurt am Main	263	443
„Office Tower", Darmstadt	106	106
„Zimmerstraße", Berlin	17	17
"Schöne Aussicht", Wiesbaden	12	3
Ausbuchung Forderungen aus periodisierten Mieten und Zuschüssen für „Romeo & Julia"	1.002	0
	4.665	**1.628**

315 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 2012 ein Ergebnis in Höhe von T-EUR 10.385 (Vorjahr: T-EUR 11.101). Für einzelne Angaben verweisen wir auf Tz. 3000.

316 Verwaltungsaufwand

Der Verwaltungsaufwand enthält im Wesentlichen die Kosten der reinen administrativen Verwaltung für alle Konzerngesellschaften. Zu diesen Kosten gehören u.a. die Mieten für eigengenutzte Flächen, Kfz-Kosten, Versicherungen, Aufsichtsratsvergütungen sowie allgemeine Abschluss- und Beratungskosten.

Im Einzelnen ergeben sich folgende Aufgliederungen:

	2012 T-EUR	2011 T-EUR
Rechts-, Beratungs-, Buchführungs- und Jahresabschlusskosten	1.058	1.089
Aufsichtsratsvergütung	296	304
Fahrzeugkosten	186	210
Kosten der Aktionärsbetreuung und HV	135	116
Aufwendungen Personalsuche	97	68
Mietaufwand selbstgenutzte Räume	91	435
Messe-, Marketingkosten	83	215
Reise-, Bewirtungs- und Repräsentationskosten	65	114
Übrige	455	590
	2.466	**3.141**

Die Veränderung bei dem Mietaufwand aus selbstgenutzten Räumen ergibt sich im Berichtsjahr aus dem Umzug des Frankfurter Büros der IFM AG in das konzerneigene Objekt „Romeo & Julia".

317 Personalaufwand

Der Personalaufwand setzt sich wie folgt zusammen:

	2012 T-EUR	2011 T-EUR
Löhne und Gehälter	5.282	2.982
Soziale Abgaben	382	407
Aktienbasierte Vergütungen	0	41
Mitarbeitervergütungen virtuelle Aktien	48	55
Freiwillige und sonstige Zahlungen	59	115
	5.771	**3.600**

Der Anstieg der Löhne und Gehälter im Berichtsjahr basiert im Wesentlichen aus variablen Vergütungen, die zum Teil erst im Folgejahr zur Auszahlung kommen.

Die Leistungen aus Anlass der Beendigung von Arbeitsverhältnissen belaufen sich auf T-EUR 297.

318 Abschreibungen

Die Aufteilung der Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen in Höhe von T-EUR 335 (Vorjahr: T-EUR 291) auf die Bilanzposten ist im Konzernanlagespiegel (Anlage 1) dargestellt.

319 Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten im Wesentlichen Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (T-EUR 223, Vorjahr: T-EUR 368), Erträge aus Immobilienverwaltung für fremde Objekte (T-EUR 136, Vorjahr: T-EUR 156) sowie aus sonstigen Verrechnungen, Sachbezüge und sonstige Entschädigungen.

320 Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten im Wesentlichen die nicht direkt immobilienbezogenen Aufwendungen. Darin sind Beratungskosten, Aufwendungen aus Ausgleichsverpflichtungen für Derivate, nicht abzugsfähige Vorsteuer sowie sonstige Weiterberechnungen und periodenfremde Aufwendungen enthalten.

321 Finanzergebnis

Das Finanzergebnis ermittelt sich wie folgt:

	2012 T-EUR	2011 T-EUR
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	605	97
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-7.246	-9.914
Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten	212	3.208
	-6.429	**-6.609**

Die Zinserträge resultieren im Wesentlichen aus den kurzfristigen Geldanlagen der IFM AG im Berichtsjahr in Höhe von T-EUR 470 (Vorjahr: T-EUR 46).

Die Zinsaufwendungen betreffen größtenteils den Fremdfinanzierungsanteil der Immobilienprojekte sowie Ausgleichszahlungen aus Zinssicherungsgeschäften. Aktivierte Finanzierungskosten in Höhe von T-EUR 100 (Vorjahr: T-EUR 176) sind als Minderung des Zinsaufwands bereits berücksichtigt.

322 Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Der Steueraufwand und -ertrag gliedert sich wie folgt:

	2012 T-EUR	2011 T-EUR
Ertragsteuern	-37	148
Latente Steuern	-1.290	-3.323
	-1.327	**-3.175**

Zu den latenten Steuern vgl. auch Tz. 3005 „Latente Steuern".

Der Aufwand aus latenten Steuern in Höhe von T-EUR -1.290 (Vorjahr: T-EUR -3.323) betrifft:

	2012 T-EUR	2011 T-EUR
Temporäre Unterschiede aus Bewertung der Immobilien	-4.179	-3.979
Latente Steuern auf Verlustvorträge	2.760	1.201
Latente Steuern auf Derivate	-73	-442
Übrige temporäre Unterschiede	202	-103
	-1.290	**-3.323**

Für die Geschäftsjahre 2012 und 2011 weicht der Steueraufwand bei Anwendung des anzuwendenden Steuersatzes von 29,8 % (Vorjahr: 29,8 %) wie folgt von den effektiven Werten ab und führt zu einer Konzernsteuerquote von 22,3 % (Vorjahr: 35,5 %)

	2012 T-EUR	2011 T-EUR
Periodenergebnis vor Ertragsteuern	5.954	8.934
Erwarteter Ertragssteueraufwand zum anzuwendenden Steuersatz	-1.774	-2.662
Nicht abzugsfähige Aufwendungen	-161	-102
Steuerfreie Erträge	137	540
Fehlende steuerliche Entlastung bei Gesellschaften mit laufenden Verlusten	-218	-744
Steuerliche Entlastung durch Aufholung von Verlustvorträgen	592	0
Steuernachzahlungen für Vorjahre	33	0
Hinzurechnungen und Kürzungen Gewerbesteuer	-22	-43
Übrige	86	-164
Ertragsteuer laut Gewinn- und Verlustrechnung	**-1.327**	**-3.175**

323 Ergebnisanteile anderer Gesellschafter

Die Ergebnisanteile der anderen Gesellschafter belaufen sich im Geschäftsjahr auf T-EUR -17 (Vorjahr: T-EUR 84) und betreffen die Ergebnisanteile der Minderheitsgesellschafter, deren Anteile dem Eigenkapital zuzuordnen sind.

32 Ergebnis je Aktie

	2012	2011
Konzernergebnis nach Minderheitenanteilen (T-EUR)	4.644	5.675
Gewichtete Durchschnittsanzahl der Aktien in Stück für das unverwässerte Ergebnis	9.525.999	9.364.599
Aktienoptionen	0	178.099
Gewichtete Durchschnittsanzahl der Aktien in Stück für das verwässerte Ergebnis	9.525.999	9.542.698
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (EUR)	0,49	0,61
Verwässertes Ergebnis je Aktie (EUR)	0,49	0,60

Die im Rahmen der bedingten Kapitalerhöhung ausgegebenen Aktienoptionen (vgl. hierzu auch Tz. 3020) die bis zum Stichtag nicht ausgeübt waren, sind durch Zeitablauf oder infolge der Beendigung von Dienstverhältnissen verfallen. Im laufenden Geschäftsjahr wurden 161.400 Optionen ausgeübt. Die Aktien partizipieren am Konzernergebnis ab dem Beginn des Geschäftsjahres in dem die entsprechende Option ausgeübt wurde.

Für das Geschäftsjahr 2012 ist keine Dividendenzahlung geplant.

33 Besondere Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Bilanzstichtag wurde die Veräußerung der Immobilie „Romeo & Julia", Frankfurt, an eine Schweizer Anlagenstiftung für Immobilienanlagen abgeschlossen. Mit Wirkung zum 28. Januar 2013 erfolgte der wirtschaftliche Übergang.

34 Eigenkapitalveränderungsrechnung

Die Entwicklung des Eigenkapitals des Konzerns auf den Bilanzstichtag ist in der Eigenkapitalveränderungsrechnung dargestellt, die Bestandteil des Konzernabschlusses ist. Gemäß IAS 1 wurden in der Eigenkapitalveränderungsrechnung nur Transaktionen mit Gesellschaftern aufgegliedert. Der Ausweis von realisiertem und unrealisiertem Einkommen (Gesamtergebnis) wurde nur in einer Summenzeile vorgenommen. Die Aufgliederung des Gesamtergebnisses erfolgt innerhalb der Gesamtergebnisrechnung (one-statement-approach).

35 Kapitalflussrechnung

Die Finanzlage des Konzerns wird in der Kapitalflussrechnung dargestellt, die Bestandteil des Konzernabschlusses nach IFRS ist. Die Unterscheidung in der Kapitalflussrechnung erfolgt gemäß IAS 7 nach Cashflows aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit, der Investitionstätigkeit und der Finanzierungstätigkeit.

Im Cashflow aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit sind enthalten:

	2012 T-EUR	2011 T-EUR
Erhaltene Zinszahlungen	82	137
Geleistete Zinszahlungen	7.411	9.824
Geleistete Ertragsteuerzahlungen abzügl. erhaltener Ertragsteuerzahlungen	2.171	15

Der Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit nach Zinsen und Steuern beläuft sich auf T-EUR -3.702 (Vorjahr: T-EUR -2.680).

Die sonstigen zahlungsunwirksamen Erträge in Höhe von T-EUR – 9.423 (Vorjahr: T-EUR -11.228) betreffen im Wesentlichen mit T-EUR -10.384 (Vorjahr: T-EUR -11.101) Ergebnis aus der Marktbewertung von Immobilien, mit T-EUR - 212 (Vorjahr: T-EUR -3.208) Erträge aus der Marktbewertung von Derivaten sowie mit T-EUR 1.290 (Vorjahr: T-EUR 3.323) Aufwendungen aus latenten Steuern. Außerdem wurden nichtzahlungswirksame Veränderungen von Rückstellungen mit T-EUR -547 (Vorjahr: T-EUR -326) berücksichtigt.

Die sonstigen Veränderungen des Finanzmittelfonds in Höhe von T-EUR 84 (Vorjahr: T-EUR 2.301) entfallen auf Festgelder und Mieteingangskonten, deren Verfügungsbeschränkungen im Berichtsjahr aufgehoben wurden, und die Konten somit wieder Teil des Finanzmittelfonds sind.

Der Finanzmittelfonds beinhaltet nur die in der Bilanz ausgewiesenen Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente.

36 Segmentberichterstattung

Eine Segmentberichterstattung nach IFRS 8 wurde im Geschäftsjahr 2012 und in der Vergleichsperiode nicht erstellt, da die Konzernunternehmen in einem einheitlichen Geschäftssegment tätig sind.

4 Weitere Angaben

40 Angaben zum Mutterunternehmen

Die Konzernobergesellschaft IFM AG ist eine Aktiengesellschaft im Sinne des Aktiengesetzes. Die Adresse der im Handelsregister beim Amtsgericht Mannheim unter der Registernummer HRB 700273 eingetragenen Gesellschaft lautet wie folgt:

IFM Immobilien AG
Karl-Ludwig-Straße 2
69117 Heidelberg
Bundesrepublik Deutschland

41 Geschäftsgegenstand und wesentliche Tätigkeiten

Das Mutterunternehmen wurde durch notarielle Urkunde Nummer 127 der Urkundenrolle für das Jahr 2005 des Notars Dr. Richard H. Sterzinger mit Amtssitz in Frankfurt am Main am 27. Oktober 2005 in der Rechtsform der Aktiengesellschaft gegründet. Die Firma der Gesellschaft lautete ursprünglich „Sirus Grundbesitz AG" und wurde mit Beschluss der Hauptversammlung vom 31. März 2006 in „IFM Immobilien AG" geändert. Der Sitz der Gesellschaft befindet sich in Heidelberg.

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 15. Mai 2012 wurde die Satzung der IFM AG (Abs. 4., Ziff. 4) geändert. Die Änderungen beziehen sich auf die Aufhebung des bedingten Kapitals 2006.

Der satzungsmäßige Geschäftsgegenstand der IFM AG ist der Erwerb, die Verwaltung und Verwertung von Grundbesitz und ähnliche Leistungen sowie die Leitung, der Erwerb, die Verwaltung und Verwertung von Beteiligungen an anderen Unternehmen des Immobiliensektors, jeweils im eigenen Namen und für eigene Rechnung zur Anlage des eigenen Gesellschaftsvermögens. Ausgenommen sind Geschäfte, deren Durchführung einer Erlaubnis (z.B. nach § 34c GewO, dem Gesetz über das Kreditwesen oder dem Rechtsberatungsgesetz) bedarf.

Das Mutterunternehmen erwirbt vorwiegend Beteiligungen an Gesellschaften, die über Immobilienbesitz verfügen bzw. die als Projektgesellschaften für einzelne Immobilienprojekte vorgesehen sind. Die Geschäftsführung für das Mutterunternehmen und die Tochterprojektgesellschaften und somit auch die Steuerung der Geschäfts- und Finanzpolitik wird einheitlich durch die Vorstände des Mutterunternehmens wahrgenommen.

Die Konzernunternehmen sind als Investor und Projektentwickler von gewerblichen Immobilien mit dem Schwerpunkt innerstädtischer Büro- und Einzelhandelsnutzung tätig. Im Zentrum der Geschäftstätigkeit stehen das Asset Management von Gewerbeimmobilien und das Redevelopment, die Restrukturierung und Entwicklung von Marketing- bzw. Vermietungskonzepten. Mit dieser Strategie soll eine Neupositionierung der Liegenschaften am Markt erreicht werden. Die erworbenen Objekte sollen sich grundsätzlich durch ein hohes Entwicklungs- und Wertsteigerungspotenzial sowie eine bevorzugte Lage auszeichnen.

Die Liegenschaftsverwaltung erfolgt durch die in 2006 gegründete IFM Asset Management GmbH, die hierzu Geschäftsbesorgungsverträge mit den Projektgesellschaften abschließt und daneben noch weitere Dienstleistungen für diese erbringt.

42 Risiken aus der Geschäftstätigkeit

Die Immobilienbranche unterliegt Zyklen, die nur bedingt dem allgemeinen konjunkturellen Trend folgen und somit nur eingeschränkt prognostizierbar sind. Aus den Marktschwankungen resultierenden potenziellen Risiken begegnet der Konzern durch ein hohes Maß an regionaler Expertise sowie eine tief greifende Due Diligence. Ebenfalls wird auf den Erwerb großer Immobilienportfolien verzichtet und ausschließlich in Einzelliegenschaften investiert.

Das Kerngeschäft der Gesellschaft umfasst unverändert den Erwerb, das Redevelopment und die Restrukturierung sowie die Neupositionierung und Vermarktung von Liegenschaften. Hier verfügt der Konzern über eine langjährige Erfahrung. Eine Änderung oder Anpassung dieser Strategie hat in der Vergangenheit nicht stattgefunden und ist auch nicht vorgesehen.

Bestätigt wurde das erfolgreiche Geschäftsmodell auch im nach wie vor schwierigen Umfeld des Geschäftsjahres 2012. So konnten vor allem für die Liegenschaften „Romeo & Julia", „Maxxon", „Gutenbergpark" und die „Zeil-Galerie" langfristige Mietverträge mit Mietern hoher Bonität abgeschlossen werden.

Der Markt wird stetig auf mögliche Exits überprüft. Im Zuge dessen wurde für das Objekt „Romeo & Julia" kurz vor Geschäftsjahresende ein Veräußerungsvertrag abgeschlossen. Der wirtschaftliche Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte am 28. Januar 2013. Im Geschäftsjahr 2010 wurden bereits drei Liegenschaften verkauft. Der Verkauf der Liegenschaft „Ulmenstraße 22" erfolgte als „Sale-and-lease-back" – Geschäft.

Neben der Arbeit mit dem Bestandsportfolio prüft der Konzern stetig potenzielle Neuakquisitionen in den bereits erschlossenen Regionen „Rhein-Main", „Rhein-Neckar" sowie Berlin (Mitte). Zudem sondiert der IFM-Konzern regelmäßig Möglichkeiten zur Ausweitung seiner Präsenz auf weitere deutsche Metropolregionen. Ziel ist es, generierte Wertsteigerungen im Fall der Erzielung attraktiver Verkaufspreise zu realisieren, sowie die erschlossenen Regionen weiter zu stärken und mittelfristig die geografische Portfolio-Diversifikation weiter voranzutreiben.

Das Geschäftsmodell des Konzerns ist nicht darauf ausgerichtet, als Käufer großer Immobilien-Portfolien aufzutreten. Vielmehr wählt IFM Immobilien danach aus, ob diese nach Einschätzung von IFM ein attraktives Chance-Risiko-Profil bieten, ein hohes Entwicklungs- und Wertsteigerungspotenzial zeigen und in bevorzugter Lage die Entwicklung zu einem hochwertigen Mietobjekt mit Landmark-Charakter ermöglichen. Vor dem Erwerb einer Immobilie führt IFM zu diesem Zweck eine individuelle, tief greifende Due Diligence, d.h. eine Prüfung der rechtlichen, geografischen, bautechnischen und wirtschaftlichen Verhältnisse des zum Erwerb stehenden Objekts sowie seiner Umgebung durch. Grundsätzlich erwirbt IFM sowohl teilweise vermietete Objekte als auch leer stehende Immobilien, sofern IFM nach eigener Erwartung eine Wertsteigerung realisieren kann. Das von IFM bevorzugte Investitionsvolumen je Objekt liegt zwischen T-EUR 15.000 und T-EUR 90.000.

Die allgemeinen Entwicklungsrisiken werden durch die langjährige Expertise und das Know-how des Vorstandes sowie der zweiten Führungsebene reduziert. Dies begünstigt IFM insbesondere bei der Identifikation geeigneter Objekte und der Einschätzung ihres jeweiligen Wertsteigerungspotenzials. Entscheidend ist dabei auch die regionale Branchenexpertise, die Voraussetzung für eine zutreffende Einschätzung des Wertsteigerungspotenzials von Immobilien ist.

Bereits in einer sehr frühen Phase werden Dienstleistungen, die nicht zu den Kernkompetenzen von IFM gehören, auf externe Dienstleister übertragen. Für jedes Projekt wird individuell ein Team von Fachleuten zusammengestellt. Damit ist die Gesellschaft auf die Zusammenarbeit mit externen Dienstleistern angewiesen, deren fehlerhafte Leistungserbringung oder Ausfall bei künftigen Projekten zu Verlusten und einer Schwächung der Wettbewerbsposition von IFM führen könnte. Gleichzeitig stellt die Zusammenarbeit mit externen Dienstleistern aus Sicht des Konzerns eine Risikoreduktion dar, da durch die Beteiligung von Spezialisten eine genaue Einschätzung der projektbezogenen Risiken ermöglicht wird und die internen Strukturen schlank und flexibel bleiben.

IFM hat sich zum Ziel gesetzt, das Wachstum weiter voranzutreiben. Dies erfordert nicht zuletzt vor dem Hintergrund der veränderten wirtschaftlichen und finanzwirtschaftlichen Rahmenbedingungen eine ständige Weiterentwicklung insbesondere in den Bereichen Risikomanagement, Finanzen und Controlling. Die strukturierte Kostenplanung sowie eine professionelle Projektorganisation mit entsprechenden Reportingsystemen und einem übergeordneten Projektcontrolling ermöglichen ein frühzeitiges Erkennen und Gegensteuern von potenziellen Fehlentwicklungen wie Verzögerungen im Baufortschritt oder nachträglichen Erhöhungen der Baukosten. Mit dem veränderten Marktumfeld ist der zeit- und kostenkonformen Fertigstellung der einzelnen Projektentwicklungen eine nochmals erhöhte Bedeutung beizumessen. Nur so können Vermietungsziele und Darlehensprolongationen eingehalten werden.

Die schwerpunktmäßige Investition in bereits bebaute Grundstücke und der dadurch bereits bestehende Bestandsschutz vermindern das Genehmigungsrisiko sowie Boden- und Baugrundrisiken. Das Risiko der nachträglichen Aufdeckung von Altlasten wie Bau- und Grundwasserverunreinigungen reduziert sich durch die frühzeitige und regelmäßige Kommunikation mit den zuständigen Genehmigungsbehörden und Vertretern sonstiger beteiligter Instanzen.

Dem Risiko von Mietausfällen, beispielsweise durch Zahlungsausfälle von bestehenden Mietverhältnissen bei Bestandsimmobilien, begegnet die Gesellschaft durch Bonitätsprüfungen. Darüber hinaus minimiert IFM das Mietausfallrisiko durch die Vermeidung von Klumpenrisiken durch eine konsequente Verfolgung einer Diversifizierungsstrategie hinsichtlich der Mieterstruktur (Multi-Tenant-Strategie vs. Single-Tenant) innerhalb der einzelnen Liegenschaften.

Im Zuge des veränderten wirtschaftlichen Umfeldes ist die Gefahr einer erschwerten Vermietung von neu positionierten Liegenschaften gestiegen. Dem wirkt IFM durch seine Kompetenz hinsichtlich der Konzeption individueller Vermietungs- und Vermarktungskonzepte entgegen. Darüber hinaus erwartet der Konzern, aufgrund seiner eigenen Vermietungsabteilung, ggf. auch unabhängig von externen Maklern und Dienstleistern Bestandsflächen erfolgreich am Markt platzieren zu können und damit das Vermietungsrisiko zu reduzieren.

Trotz aller Risikovorsorge können zukünftige Marktschwankungen und damit negative Implikationen für die Geschäftsentwicklung des Konzerns nicht ausgeschlossen werden. Dies kann zu nachfrage- und angebotsseitigen Veränderungen führen.

Der Konzern ist davon überzeugt, dass eine qualitativ hochwertige Portfoliozusammensetzung insbesondere im gegenwärtig angespannten wirtschaftlichen und finanzwirtschaftlichen Marktumfeld dazu führt, branchenspezifische Schwankungen zu glätten und damit potenzielle Risiken mittelfristig zu reduzieren. Das Entwickeln und Umsetzen von kreativen Marketingkonzepten und der rechtzeitige Start der Projektvermarktung unter Hinzuziehung von professionellen Beratern trägt zudem einer Reduktion von Vermarktungs- bzw. Vermietungsrisiken Rechnung.

Der Erfolg von IFM hängt maßgeblich von seinen Führungskräften und dem erfahrenen Personal in Schlüsselpositionen ab, deren Verlust sich nachteilig auf die Wettbewerbsfähigkeit der Gesellschaft auswirken könnte. Zudem ist es vor allem vor dem Hintergrund eines weiteren Portfolioausbaus eine dauerhafte Herausforderung, in einem intensiven Wettbewerb qualifizierte Mitarbeiter für den Konzern zu gewinnen und zu halten, um so Engpässe beispielsweise bei der zeitgleichen Betreuung mehrerer Projekte zu vermeiden.

Zur Reduktion des Risikos der Personalfluktuation sowie zur langfristigen Bindung von Mitarbeitern an das Unternehmen gehört neben dem Fixgehalt auch eine variable, erfolgsabhängige Gratifikation.

Zur Identifikation, Analyse sowie Bewertung von Risiken innerhalb des Konzerns arbeitet ein internes Controlling- und Revisionsteam in enger Abstimmung mit externen Dienstleistern wie z.B. Wirtschaftsprüfern und Steuerberatern zusammen.

Hinsichtlich der Darstellung der Risiken und des Risikomanagements wird auch auf den Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns (Abschnitt D) verwiesen.

43 Angaben zu Finanzinstrumenten

Risikomanagement und Risiken aus Finanzinstrumenten

IFM ist als Risiken aus Finanzinstrumenten insbesondere Liquiditäts- und Kreditrisiken sowie Zinsänderungsrisiken ausgesetzt. Ausführungen zum Risikomanagementsystem und den Geschäftsrisiken sind im Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns dargestellt. Im Rahmen von IFRS 7 werden nachfolgend ergänzende Angaben zu einzelnen Risiken vorgenommen.

Währungsrisiken

Währungsrisiken bestehen innerhalb des Konzerns nicht, da alle Gesellschaften im Inland ansässig sind und alle Wareneinkäufe und -verkäufe bzw. Dienstleistungen in EUR abgerechnet werden. Ferner bestehen keine Forderungen oder Verbindlichkeiten in Fremdwährung.

Liquiditäts- und Kreditrisiken

Es besteht eine Finanzplanung für alle Gesellschaften, die mehrere Planungszeiträume umfasst, um die Investitions- und Finanzierungsströme miteinander abzustimmen. Der Konzern steuert Liquiditätsrisiken durch das Halten von angemessenen Bankguthaben und Kreditlinien bei Banken sowie das ständige Überwachen der prognostizierten Zahlungsströme und der Abstimmung der Fälligkeitsprofile von finanziellen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten. In diesem Zusammenhang wird auf die nachfolgende Darstellung der erwarteten Zins- und Tilgungszahlungen in den kommenden Jahren hingewiesen.

IFM hat Darlehensverträge ausschließlich mit inländischen Kreditinstituten abgeschlossen. Vor dem Hintergrund der staatlichen Garantien stuft der Konzern das Ausfallrisiko als begrenzt und seine vertraglich vereinbarten Darlehenslinien als gesichert ein.

Dagegen unterliegen Darlehensverlängerungen und Neuabschlüsse den veränderten Marktverhältnissen. Während sich das allgemeine Zinsniveau ausgehend von seinen Höchstständen deutlich reduziert hat und damit die Zinskosten merklich gesunken sind, werden diese Effekte durch gestiegene Margen der Banken teilweise kompensiert.

Darüber hinaus sieht sich der Konzern der Situation ausgesetzt, dass Banken im Fall von Darlehensprolongationen aufgrund einer veränderten Risikoklassifizierung einen erhöhten Eigenkapitaleinsatz fordern. Auch eine Anpassung der Marge ist in solchen Fällen möglich.

Aus diesem Grund ist für die Gesellschaft der enge Dialog mit finanzierenden Instituten, neben einem exzellenten Track-Record von zentraler Bedeutung.

IFM verfügt zum 31. Dezember 2012 über nicht ausgeschöpfte Kreditzusagen im Gesamtvolumen von rund T-EUR 1.666 (31. Dezember 2011: T-EUR 5.944); die Laufzeiten dieser Kreditzusagen betragen bis zu 4 Jahre. Die Möglichkeit der Inanspruchnahme dieser Kreditzusagen hängt teilweise vom Vorliegen von Voraussetzungen wie Baufortschritten und dem Erreichen einer bestimmten Vermietungsquote ab.

Der Vorstand bzw. Aufsichtsrat wurde durch die Hauptversammlung u.a. zu mehreren Kapitalmaßnahmen ermächtigt. Hierzu verweisen wir auf die Ausführungen zum Eigenkapital unter Tz. 302.

Die Buchwerte der im Konzernabschluss erfassten finanziellen Vermögenswerte stellen das maximale Ausfallrisiko des Konzerns dar.

Das Mietausfallrisiko wird durch die Vermietung an Unternehmen mit hoher Bonität sowie durch entsprechenden Mieter-Mix reduziert. Mögliche Zahlungsrückstände bei Mietern und Forderungsausfälle werden regelmäßig überwacht.

Weiterführende Angaben finden sich im Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns.

Zinsänderungsrisiken

Als Marktrisiko aus Finanzinstrumenten kommt für die IFM insbesondere das Zinsänderungsrisiko in Betracht, das teilweise durch entsprechende Sicherungsgeschäfte und Risikostreuung aktiv gesteuert wird. Daher ist aufgrund dieser Mix-Strategie ein geringer Teil der Bankverbindlichkeiten festverzinslich. Die überwiegend z.B. auf Basis des 3-Monats-Euribor zzgl. vereinbarter Marge variabel verzinsten Darlehen sind zwecks Reduzierung des Zinsänderungsrisikos über Zinssicherungsvereinbarungen mit unterschiedlicher Effektivität mit COLLAR-Konstruktionen (CAPS und FLOORS) teilweise abgesichert. Zum Bilanzstichtag ist nur noch ein geringer Teil der variabel verzinslichen Darlehen mit Zinssicherungsgeschäften abgesichert. Es wird des Weiteren auf die Erklärungen zu den derivativen Finanzinstrumenten und Sicherungsbeziehungen verwiesen.

Wenn das Marktzinsniveau zum 31. Dezember 2012 um 25 Basispunkte höher gewesen wäre, wäre das Konzernergebnis (vor Steuern) um T-EUR 378 (Vorjahr: T-EUR 40) niedriger gewesen. Bei 25 Basispunkte niedrigerem Marktniveau wäre das Konzernergebnis um T-EUR 380 (Vorjahr: T-EUR 40) höher gewesen. Diese hypothetische Ergebnisauswirkung ergibt sich aus den potenziellen Effekten aus Zinsderivaten und originären, variabel verzinslichen Finanzschulden. Wenn das Marktzinsniveau zum 31. Dezember 2012 um 25 Basispunkte höher gewesen wäre, hätte sich als Folge der Veränderung der im Eigenkapital ausgewiesenen Rücklage aus Cashflow Hedges das Eigenkapital um T-EUR 50 (Vorjahr: T-EUR 152) erhöht. Bei 25 Basispunkten niedrigerem Marktniveau hätte sich das Eigenkapital entsprechend um T-EUR 25 (Vorjahr: T-EUR 151) vermindert (ohne Berücksichtigung von Steuerwirkungen).

Sonstige Angaben zu Finanzinstrumenten:

Buchwerte, Fair Values und Bewertungskategorien nach Klassen im Anwendungsbereich des IFRS 7 zum 31. Dezember 2012

Vermögenswerte	Buchwerte T-EUR	Summe Buchwerte im Anwendungsbereich des IFRS 7 T-EUR	Bewertungskategorien gem. IAS 39*	Fair Value T-EUR	Anhand von Börsenkursen ermittelt T-EUR
Forderungen aus Leistungen	2.056	1.987	LAR	1.987	–
Sonstige langfristige Vermögenswerte	2.636	2.250	LAR HFT	1.441 809	809
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	267	100	LAR	100	–
Wertpapiere	3.530	3.530	HFT	3.530	3.530
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	2.753	2.753	LAR	2.753	–

* Bewertungskategorien gemäß IAS 39

Ausleihungen und Forderungen (Loans and receivables; Abk.: **LAR**)

Zu Handelszwecken gehaltene finanzielle Vermögenswerte und finanzielle Verbindlichkeiten (held for trading; Abk.: **HFT**)

Übrige finanzielle Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten (amortized cost; Abk.: **AMC**)

Buchwerte, Fair Values und Bewertungskategorien nach Klassen im Anwendungsbereich des IFRS 7 zum 31. Dezember 2012

Verbindlichkeiten	Buchwerte T-EUR	Summe Buchwerte im Anwendungsbereich des IFRS 7 T-EUR	Bewertungskategorien gem. IAS 39*	Fair Value T-EUR	Anhand von Börsenkursen ermittelt T-EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	213.739	213.739	AMC	215.219	_
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.889	2.889	AMC	2.889	_
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	1.364	764	AMC	764	_
Derivate nicht im Rahmen des Hedge Accounting	71	71	HFT	71	_
Derivate im Rahmen des Hedge Accounting	1.185	1.185	–	1.185	–
Sonstige kurzfristige Verpflichtungen	3.821	828	AMC	828	–

Die Vorjahresangaben sind in folgender Tabelle dargestellt:

Buchwerte, Fair Values und Bewertungskategorien nach Klassen im Anwendungsbereich des IFRS 7 zum 31. Dezember 2011

Vermögenswerte	Buchwerte T-EUR	Summe Buchwerte im Anwendungsbereich des IFRS 7 T-EUR	Bewertungskategorien gem. IAS 39*	Fair Value T-EUR	Anhand von Börsenkursen ermittelt T-EUR
Forderungen aus Leistungen	1.763	1.420	LAR	1.420	–
Sonstige langfristige Vermögenswerte	5.583	3.918	LAR HFT	3.203 715	715
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	682	487	LAR	487	–
Wertpapiere	3.155	3.155	HFT	3.155	3.155
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	1.990	1.990	LAR	1.990	–

* Bewertungskategorien gemäß IAS 39

Ausleihungen und Forderungen (Loans and receivables; Abk.: **LAR**)

Zu Handelszwecken gehaltene finanzielle Vermögenswerte und finanzielle Verbindlichkeiten (held for trading; Abk.: **HFT**)

Übrige finanzielle Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten (amortized cost; Abk.: **AMC**)

Buchwerte, Fair Values und Bewertungskategorien nach Klassen im Anwendungsbereich des IFRS 7 zum 31. Dezember 2011

Verbindlichkeiten	Buchwerte T-EUR	Summe Buchwerte im Anwendungsbereich des IFRS 7 T-EUR	Bewertungskategorien gem. IAS 39*	Fair Value T-EUR	Anhand von Börsenkursen ermittelt T-EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	207.897	207.897	AMC	210.058	–
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.396	4.396	AMC	4.396	–
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	2.082	980	AMC	980	–
Derivate nicht im Rahmen des Hedge Accounting	680	680	HFT	680	-
Derivate im Rahmen des Hedge Accounting	2.148	2.148	–	2.148	–
Sonstige kurzfristige Verpflichtungen	2.486	1.211	AMC	1.211	–

Für die Zahlungsmittel und die Zahlungsmitteläquivalente sowie für Forderungen aus Leistungen und sonstige Vermögenswerte gelten aufgrund der kurzen Restlaufzeiten die Buchwerte als realistische Schätzung ihrer Fair Values. Soweit Finanzinstrumente an einem aktiven Markt notiert sind, stellt die jeweilige Preisnotierung an diesem Markt den Fair Value dar. Dies betrifft insbesondere die ausgewiesenen Wertpapiere.

Der Fair Value von Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten wird durch Diskontierung der zukünftigen Cashflows anhand der aktuellen marktüblichen Zinsen ermittelt. Der Fair Value von Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Verpflichtungen wird aufgrund der regelmäßig kurzen Restlaufzeiten in Höhe des Buchwertes angesetzt.

Angaben zu den Bewertungshierarchien:

Die Finanzinstrumente, die zum Fair Value bewertet sind, fallen in folgende Bewertungshierarchien

Buchwerte, Fair Values und Bewertungskategorien nach Klassen im Anwendungsbereich des IFRS 7 zum 31. Dezember 2012

Vermögenswerte	Buchwerte T-EUR	Summe Buchwerte im Anwendungs-bereich des IFRS 7 T-EUR	Bewertungs-kategorien gem. IAS 39*	Fair Value T-EUR	Bewertungs-hierarchie
Wertpapiere	3.530	3.530	HFT	3.530	1
Sonstige langfristige Vermögenswerte	809	809	HFT	809	1
Verbindlichkeiten					
Derivate nicht im Rahmen des Hedge Accounting	71	71	HFT	71	2
Derivate im Rahmen des Hedge Accounting	1.185	1.185	–	1.185	2

Die Vorjahreswerte stellen sich wie folgt dar:

Buchwerte, Fair Values und Bewertungskategorien nach Klassen im Anwendungsbereich des IFRS 7 zum 31. Dezember 2011

Vermögenswerte	Buchwerte T-EUR	Summe Buchwerte im Anwendungs-bereich des IFRS 7 T-EUR	Bewertungs-kategorien gem. IAS 39*	Fair Value T-EUR	Bewertungs-hierarchie
Wertpapiere	3.155	3.155	HFT	3.155	1
Sonstige langfristige Vermögenswerte	715	715	HFT	715	1
Verbindlichkeiten					
Derivate nicht im Rahmen des Hedge Accounting	680	680	HFT	680	2
Derivate im Rahmen des Hedge Accounting	2.148	2.148	–	2.148	2

In die Bewertungshierarchie 1 werden Wertpapiere eingruppiert, für die Preisnotierungen aus einem aktiven Markt vorliegen. In der Bewertungshierarchie 2 werden die Zinssicherungsgeschäfte (OTC-Derivate) ausgewiesen, die zwar aus dem Markt ableitbar sind, deren beizulegender Zeitwert aber nicht direkt am Markt beobachtet werden kann. Umklassifizierungen im Vergleich zum Vorjahr haben sich nicht ergeben.

Der Buchwert der als Sicherheiten für Verbindlichkeiten dienenden finanziellen Vermögenswerte beläuft sich zum 31. Dezember 2012 auf ca. 4,0 Mio. EUR (Vorjahr: ca. 4,7 Mio. EUR). Die finanziellen Vermögenswerte betreffen insbesondere Forderungen aus Leistungen, Festgelder, Wertpapiere und Derivate, die im Rahmen der Gewährung von Darlehen durch Kreditinstitute oder des Abschlusses von Zinssicherungsvereinbarungen als Sicherheiten gestellt wurden.

Das Nettoergebnis der Finanzinstrumente nach Bewertungskategorien gemäß IAS 39 stellt sich wie folgt dar:

	2012 T-EUR	2011 T-EUR
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete Finanzinstrumente (HFT)	331	196
Ausleihungen und Forderungen (LAR)	-155	-77
Finanzielle Verbindlichkeiten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden (AMC)	-5.685	-5.928
Summe	**-5.509**	**-5.809**

Im Nettoergebnis der Bewertungskategorie HFT sind sowohl Marktwertänderungen aus den derivativen Finanzinstrumenten und den Wertpapieren als auch Erträge und Aufwendungen aus der Realisierung enthalten.

Das Nettoergebnis der Bewertungskategorie LAR umfasst neben dem Zinsergebnis im Wesentlichen Wertberichtigungen auf Forderungen.

Daneben sind insbesondere Zinsaufwendungen in den Nettoergebnissen enthalten.

Die Gesamtzinserträge aus finanziellen Vermögenswerten, die nicht erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, belaufen sich in 2012 auf T-EUR 75 (Vorjahr: T-EUR 129).

Die Gesamtzinsaufwendungen aus finanziellen Verbindlichkeiten, die nicht erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, belaufen sich in 2012 auf T-EUR 7.074 (Vorjahr: T-EUR 7.081).

Derivative Finanzinstrumente und Sicherungsbeziehungen

Im Rahmen der Steuerung des Zinsmanagements setzt der IFM-Konzern derivative Finanzinstrumente wie Zinsswaps, Caps und Floors ein. Währungsrisiken bestehen nicht. Die derivativen Finanzinstrumente werden für die Objekte in den Organisationseinheiten abgeschlossen. Dabei wird das so genannte Hedge Accounting dann angewandt, wenn die Voraussetzungen hierfür vollumfänglich vorliegen.

Marktwertveränderungen von Derivaten, die nicht den Anforderungen des Hedge Accounting entsprechen, beeinflussen das Ergebnis. Die Marktwerte sämtlicher Derivate betragen zu diesem Stichtag (saldiert) T-EUR -1.256 (Vorjahr: T-EUR -2.828). Im Konzernabschluss ergibt sich aus den Derivaten ein Ertrag aus der Marktbewertung von T-EUR 212 (Vorjahr: T-EUR 3.208) und unter Berücksichtigung von latenten Steuern eine erfolgsneutrale Erhöhung des Eigenkapitals von T-EUR 675 (Vorjahr: T-EUR 471).

Die Rücklage aus Sicherungsgeschäften (Cashflow Hedge Accounting) hat sich wie folgt entwickelt:

	2012 T-EUR	2011 T-EUR
Stand zu Beginn des Jahres	**-1.506**	**-1.978**
Gewinn/Verlust aus Cashflow Hedges		
Zinsderivate (inkl. Abgang wegen Ineffektivität)	-366	-501
auf im Eigenkapital erfasste Erträge/Aufwendungen anfallende Ertragsteuern	109	149
Überführung in die Gesamtergebnisrechnung		
Zinsderivate	1.327	1.174
auf im Eigenkapital erfasste Erträge/Aufwendungen anfallende Ertragsteuern	-396	-350
Stand am Ende des Jahres	**-832**	**-1.506**

Die in die Gesamtergebnisrechnung überführten Beträge wurden im Finanz-ergebnis bzw. bei den latenten Steuern erfasst.

Bei den Sicherungsgeschäften, bei welchen der Konzern Hedge Accounting gemäß IAS 39 anwendet, handelt es sich um sogenannte Cashflow Hedges. Die Cashflow Hedges dienen der Absicherung gegen Risiken aus variablen Zinsströmen. Zur Begrenzung des Zinsänderungsrisikos wird ein Collar, eine Mischung aus zwei Optionen (Cap und Floor), eingesetzt. Diese Instrumente sichern Zahlungsströme aus verzinslichen langfristigen Finanzverbindlichkeiten durch Cashflow Hedge Accounting. Zum 31. Dezember 2012 sind bestehende Grundgeschäfte in Cashflow Hedges mit Laufzeiten bis zu einem Jahr einbezogen.

Bei dem Collar wurde aufgrund der Einschränkung der hypothetischen Derivatemethode durch den IASB nur der innere Wert einer Option als Sicherungsinstrument designiert (nicht der Zeitwert). Entsprechend wurde die Veränderung des Zeitwerts der Option komplett erfolgswirksam in Höhe von T-EUR 2 (Vorjahr: T-EUR 24) erfasst.

Der Fair Value derivativer Finanzinstrumente ist abhängig von der Entwicklung der zugrunde liegenden Marktfaktoren. Die jeweiligen Fair Values werden in regelmäßigen Abständen ermittelt und überwacht. Der für alle derivativen Finanzinstrumente ermittelte Fair Value ist der Preis, zu dem eine Partei die Rechte und / oder Pflichten einer anderen Partei übernehmen würde. Die Fair Values der derivativen Finanzinstrumente werden mit den marktüblichen Bewertungsmethoden (Barwertmodelle für die Swaps und modifizierte Black-Scholes für die Caps/Floors) unter Berücksichtigung der am Bewertungsstichtag vorliegenden Marktdaten ermittelt.

Aus den folgenden Tabellen sind die vertraglich vereinbarten (undiskontierten) Zins- und Tilgungszahlungen der originären finanziellen Verbindlichkeiten sowie der derivativen Finanzinstrumente [Zahlungsabflüsse()] in T-EUR ersichtlich.

	Buchwert 31.12.2012	Cashflows 2013		Cashflows 2014		Cashflows 2015		Cashflows 2016-2018	
		Zinsen	Tilgung	Zinsen	Tilgung	Zinsen	Tilgung	Zinsen	Tilgung
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten									
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	(213.739)	(2.803)	(116.227)	(1.888)	(2.456)	(1.862)	(2.660)	(2.401)	(92.396)
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	(4.481)	–	(3.717)	–	–	–	(764)	–	–
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten									
Zinsderivate ohne Hedge-Beziehung	(71)	(71)	–	–	–	–	–	–	–
Zinsderivate als Cashflow Hedges	(1.185)	(1.185)	–	–	–	–	–	–	–

Die variablen Zinszahlungen aus den Finanzinstrumenten wurden auf Basis der zum 31. Dezember 2012 geltenden Zinsstrukturkurven ermittelt.

Im Vorjahr ergaben sich folgende Daten:

	Buchwert 31.12.2011	Cashflows 2012 Zinsen	Cashflows 2012 Tilgung	Cashflows 2013 Zinsen	Cashflows 2013 Tilgung	Cashflows 2014-2016 Zinsen	Cashflows 2014-2016 Tilgung
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten							
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	(207.897)	(4.502)	(96.200)	(2.468)	(44.838)	(4.511)	(66.859)
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	(6.338)	–	(5.607)	–	–	–	(731)
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten							
Zinsderivate ohne Hedge-Beziehung	(680)	(692)	–	(82)	–	–	–
Zinsderivate als Cashflow Hedges	(2.148)	(1.227)	–	(975)	–	–	–

Die variablen Zinszahlungen aus den Finanzinstrumenten wurden auf Basis der zum 31. Dezember 2011 geltenden Zinsstrukturkurven ermittelt.

44 Kapitalmanagement

Die IFM steuert ihr Kapital mit dem Ziel, die Erträge der Unternehmensbeteiligten durch Optimierung des Verhältnisses von Eigen- zu Fremdkapital zu maximieren. Dabei wird sichergestellt, dass alle Konzernunternehmen unter der Unternehmensfortführungsprämisse operieren können und insbesondere die ausreichende finanzielle Ausstattung im Konzern und auf Ebene der einzelnen Projektgesellschaften gegeben ist.

Die Kapitalstruktur des Konzerns besteht aus Schulden, im Wesentlichen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten sowie dem den Eigenkapitalgebern des Mutterunternehmens zustehenden Eigenkapital. Der so berechnete Nettoverschuldungsgrad (Nettoschulden zu Eigenkapital) beläuft sich zum 31. Dezember 2012 auf rund 173 % (Vorjahr: 178 %).

45 Beschreibung von Unternehmenszusammenschlüssen

Im abgelaufenen Geschäftsjahr sowie im Vorjahr erfolgten keine Unternehmenszusammenschlüsse.

46 Zusätzliche Angaben nach § 315a Abs. 1 HGB

Die Aufstellung des Anteilsbesitzes ist in der Anlage 2 zu diesem Anhang beigefügt.

Im Jahresdurchschnitt wurden in den Konzernunternehmen 44 Mitarbeiter (Vorjahr: 47) beschäftigt (ohne Vorstände).

Angaben zu den Mitgliedern des Vorstands und Aufsichtsrats finden sich in Tz. 47.

Die nach § 161 AktG geforderte Entsprechenserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex wurde vom Vorstand und Aufsichtsrat der IFM Immobilien AG abgegeben. Die Entsprechenserklärung ist den Aktionären auf der Webseite (www.ifm.ag) der Gesellschaft in Form und Inhalt dauerhaft zugänglich.

Die voll konsolidierten Gesellschaften des Konzerns haben folgende mit dem Abschlussprüfer des Konzernabschlusses, der FALK GmbH & Co KG, Heidelberg, vereinbarten Honorare als Aufwand erfasst:

	2012 T-EUR	2011 T-EUR
Honorar für Abschlussprüfung	99	120
Sonstige Leistungen	25	31
Gesamt	**124**	**151**

47 Aufsichtsrat und Vorstand

470 Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat der IFM AG setzte sich in 2012 und 2011 wie folgt zusammen:

- Herr Kaare M. Krane (Aufsichtsratsvorsitzender ab 18. Dezember 2012), Chief Executive Officer; Mitglied des Aufsichtsrats seit 15. Mai 2012
- Herr Gordon Rapp (stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender seit 10. Mai 2012; davor Aufsichtsratsvorsitzender), Rechtsanwalt
- Herr Morten Bergesen (Aufsichtsratsvorsitzender vom 10. Mai 2012 bis 18. Dezember 2012; davor stellvertretender Vorsitzender), Chief Executive Officer
- Herr Luca Pesarini, Diplom-Kaufmann
- Herr Eberhard Hascher, Steuerberater (bis 30. April 2012)
- Herr Philipp Vogel, Unternehmer
- Herr Hans Furuholmen, Investment Director, (seit 24. Mai 2011)
- Herr John Skogen (bis 24. Mai 2011), Chief Executive Officer

Folgende Aufsichtsräte sind Mitglieder in anderen Kontrollgremien:

Herr Morten Bergesen ist Vorsitzender des Boards der norwegischen Gesellschaft Bergehus Holding AS sowie Mitglied der Boards der norwegischen Gesellschaften Arendals Fossekompani ASA, Cogen AS, Agrinos AS, Løren AS/KS, Havfonn AS, Snefonn AS, Solfonn AS Langfonn AS, Breifonn AS und Mitglied der Boards der dänischen Gesellschaften Hafonn AS und HM2 AS.

Herr Luca Pesarini ist Verwaltungsratsvorsitzender der schweizerischen Gesellschaften Ethna Independent Investors AG, Ethna Capital Management AG, Haron Holding AG, Mellinckrodt & Cie. Holding AG, der Erlenburg Immobilien AG sowie in gleicher Funktion bei der luxemburgischen Gesellschaft ETHENEA Independent Investors S.A. Des Weiteren ist Herr Pesarini Mitglied des Verwaltungsrates der schweizerischen Gesellschaft Colin & Cie. AG. In deutschen Gesellschaften fungiert er als Aufsichtsratsvorsitzender bei Corix Capital AG sowie als Mitglied des Aufsichtsrates bei DFV Deutsche Familienversicherung AG und der Greiff Management AG.

Herr Eberhard Hascher ist Mitglied des Aufsichtsrates der schweizerischen Gesellschaft Corix AG.

Herr Philipp Vogel ist Mitglied des Verwaltungsrats der KKH Kaufmännische Krankenkasse, Vorsitzender des Aufsichtsrats der MeinPlus Servicegesellschaft und Mitglied des Beirats der Combitel GmbH.

Herr Hans Furuholmen ist Vorsitzender des Boards der norwegischen Gesellschaft HF Capital AS sowie Mitglied der Boards der norwegischen Gesellschaften Storstein AS, Furuholmeninvest AS, Furuholmen Eiendom AS, Taiga Fund Management AS, Taiga Fund Partners AS, Fr. Nansensvei 17-19 AS, Sørkedalsveien 24 AS, NRP Fleetfinance IV AS, Dyvi ships XI AS, De Kommunale Funktionærers Byggeselskap AS und NRP Eiendom 2010 AS.

471 Vorstand

Der Vorstand der IFM AG bestand in 2012 und 2011 aus folgenden Mitgliedern:

Herr Georg Glatzel (CEO),Vorstandsvorsitzender, Diplom-Volkswirt und Immobilien-Ökonom (EBS), Heidelberg (bis 21. Dezember 2012)

Herr Tobias Sauerbier (COO), Diplom-Ingenieur, Immobilienökonom (EBS), Frankfurt am Main, seit 1. November 2012

Herr Volker de Boer (CEO), Mitglied des Vorstands seit 18. Dezember 2012, Vorstandsvorsitzender seit 21. Dezember 2012, Betriebswirt und Kaufmann der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, Hamburg

Die als Aufwand erfassten Bezüge der Mitglieder des Vorstandes betragen:

	2012 T-EUR	2011 T-EUR
Vorstandsgehälter	521	686
Sonstige Bezüge und Gehälter	2.450	0
Aktienoptionspläne	0	41
Gesamt	**2.971**	**727**

Von der Befreiungsregelung des § 286 Abs. 5 HGB wird Gebrauch gemacht und von der individualisierten Offenlegung der Vorstandsbezüge abgesehen.

Den Mitgliedern des Vorstands wurden im laufenden Geschäftsjahr und im Vorjahr keine Aktienoptionen gewährt. Aktienoptionen im Nennbetrag von 161.400 Euro wurden von einem Vorstandsmitglied ausgeübt.

Die Vorstandsmitglieder gehören keinem Kontrollgremium an.

48 Transaktionen mit nahe stehenden Personen und Unternehmen

Nach IAS 24 müssen Personen oder Unternehmen, die die IFM AG beherrschen oder die von ihr beherrscht werden, angegeben werden, soweit sie nicht als konsolidiertes Unternehmen in den Konzernabschluss der IFM AG einbezogen werden. Beherrschung liegt hierbei vor, wenn ein Aktionär mehr als die Hälfte der Stimmrechte an der IFM AG hält oder kraft einer vertraglichen Vereinbarung die Möglichkeit besitzt, die Finanz- und Geschäftspolitik des Managements der IFM AG zu steuern.

Darüber hinaus erstreckt sich die Angabepflicht nach IAS 24 auf Geschäfte mit assoziierten Unternehmen sowie auf Geschäfte mit Personen, die einen maßgeblichen Einfluss auf die Finanz- und Geschäftspolitik der IFM AG ausüben, einschließlich naher Familienangehöriger oder zwischengeschalteter Unternehmen. Ein maßgeblicher Einfluss auf die Finanz- und Geschäftspolitik der IFM AG kann hierbei auf einem Anteilsbesitz an der IFM AG von 20 % oder mehr, einem Sitz im Vorstand oder Aufsichtsrat oder einer anderen Schlüsselposition im Management beruhen.

Für die IFM AG ergeben sich folgende Angabepflichten:

Eine norwegische Investorengruppe, bestehend aus Havfonn AS, Furuholmen Eiendom AS, und Skips AS Tudor hält auf Basis der der Gesellschaft vorliegenden Informationen einen Anteil von 48,78 % an der IFM Immobilien AG. Diese Investoren haben in 2009 einen Vertrag über eine Verhaltensabstimmung (Konsortialvertrag) bezüglich der IFM Immobilien AG abgeschlossen („acting in concert"). Zu der norwegischen Investorengruppe besteht ein Beherrschungsverhältnis im Sinne des Aktiengesetzes.

Als nahestehende Person des Konzerns 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-Finanzmanagement GmbH sowie die NEWCOM Real Estate Network GmbH, deren Anteile unmittelbar bzw. mittelbar ein Mitglied des Vorstands (Herr Georg Glatzel) hält.

Im Laufe des Geschäftsjahres 2012 kam es zu folgenden Transaktionen mit nahe stehenden Personen:

In dem Ergebnis aus Immobilienbewirtschaftung sind Mieterträge aus Leistungen für die IFM Immobilien-Finanzmanagement GmbH in Höhe von T-EUR 33 (Vorjahr: T-EUR 78) enthalten. Darüber hinaus wurden Zinserträge von der IFM, Immobilien-Finanzmanagement GmbH in Höhe von T-EUR 3 (Vorjahr T-EUR 15) sowie Zinsaufwendungen an die NEWCOM Real Estate Network GmbH in Höhe von T-EUR 2 (Vorjahr: T-EUR 2) erfasst.

Zum 31. Dezember 2012 bestehen Forderungen gegen die IFM Immobilien-Finanzmanagement GmbH in Höhe von T-EUR 3 (Vorjahr: T-EUR 256). Des Weiteren bestehen Verbindlichkeiten gegenüber der NEWCOM Real Estate Network GmbH in Höhe von T-EUR 60 (Vorjahr: T-EUR 58).

Die IFM AG legt freie Liquidität zum Teil in den ETHNA Global Defensiv an. Die Verwaltungsgesellschaft des ETHNA Global Defensiv ist die ETHENEA Independent Investors S.A., Munsbach (Luxemburg). Im Verwaltungsrat dieser Gesellschaft ist Luca Pesarini Vorsitzender. Zum 31. Dezember 2012 hat die IFM AG T-EUR 4.339 (Vorjahr: T-EUR 3.870) in den Fonds angelegt. In 2012 wurden keine Anteile an dem Fonds veräußert. Außerdem vermietet die IFM Büroflächen seit 2012 an die ETHENEA Independent Investors S.A. Hierfür wurden T-EUR 50 Mieterträge vereinnahmt.

49 Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen aus Miet-, Leasing-, Wartungs- und Instandhaltungsverträgen belaufen sich zum 31. Dezember 2012 auf insgesamt T-EUR 1.900 (Vorjahr: T-EUR 5.140); darin enthalten sind auch die Verpflichtungen aus Vertragsverhältnissen im Rahmen des Operating Leasing abzüglich der vertraglich vereinbarten Mieterträge.

Das Bestellobligo aus laufenden Investitions- und Abnahmeverpflichtungen beträgt zum 31. Dezember 2012 T-EUR 719 (Vorjahr: T-EUR 1.868).

50 Angaben gemäß § 160 Abs. 1 Nr. 8 AktG

Vom **Vorstand und Aufsichtsrat** der IFM AG wurden Mitteilungen gem. § 21 Abs. 1a WpHG veröffentlicht:

Stimmrechtsmitteilung vom 20. Februar 2012

Am 20. Februar 2012 hat uns die LRI Invest S.A., Munsbach, Luxemburg, gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der IFM Immobilien AG, Heidelberg, Deutschland, (ISIN: DE000A0JDU97) am 15. Februar 2012 die Schwelle von 5 % überschritten hat und zu diesem Tag 6,84 % (640.406 Stimmrechte) beträgt.

Stimmrechtsmitteilung vom 10. April 2012

Herr Georg Glatzel, Deutschland, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 10. April 2012 mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil an der IFM Immobilien AG, Heidelberg, Deutschland, am 5. April 2012 die Schwelle von 10 % der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 11,12 % (das entspricht 1056353 Stimmrechten) betragen hat. 5,82 % der Stimmrechte (das entspricht 552453 Stimmrechten) sind Herrn Glatzel gemäß 22 Abs. 1, Satz 1, Nr. 1 WpHG über die IFM Immobilien Finanz Management GmbH zuzurechnen.

Stimmrechtsmitteilung vom 12. April 2012

Die LRI Invest S.A., Munsbach, Luxemburg, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 12. April 2012 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der IFM Immobilien AG, Heidelberg, Deutschland, am 11. April 2012 die Schwelle von 10 % der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 10,11 % (das entspricht 946707 Stimmrechten) betragen hat.

Stimmrechtsmitteilung vom 1. Juni 2012

Die Haron Holding AG, Schweiz, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 1. Juni 2012 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der IFM Immobilien AG, Heidelberg, Deutschland, am 25. Mai 2012 die Schwelle von 5 % der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 6,59 % (das entspricht 627500 Stimmrechten) betragen hat.

Stimmrechtsmitteilung vom 1. Juni 2012

Herr Luca Pesarini, Schweiz hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 1. Juni 2012 mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil an der IFM Immobilien AG, Heidelberg, Deutschland am 25.05.2012 die Schwelle von 10 % der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 11,21 % (das entspricht 1067592 Stimmrechten) betragen hat. 6,59 % der Stimmrechte (das entspricht 627500 Stimmrechten) sind Herrn Pesarini gemäß § 22 Abs. 1, Satz 1, Nr. 1 WpHG über die Haron Holding AG zuzurechnen.

Stimmrechtsmitteilung vom 4. Juni 2012

Die Haron Holding AG, Zug, Schweiz, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 4 Juni 2012 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der IFM Immobilien AG, Heidelberg, Deutschland, am 01. Juni 2012 die Schwelle von 10 % der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 11,21 % (das entspricht 1067592 Stimmrechten) betragen hat.

Stimmrechtsmitteilung vom 16. August 2012

Die Mellinckrodt 1 SICAV, Munsbach, Luxemburg, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 16. August 2012 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der IFM Immobilien AG, Heidelberg, Deutschland, am 21. November 2011 die Schwelle von 3 % der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 3,23 % (das entspricht 302.406 Stimmrechten) betragen hat.

Stimmrechtsmitteilung vom 16. August 2012

Die Mellinckrodt 1 SICAV, Munsbach, Luxemburg, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 16. August 2012 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der IFM Immobilien AG, Heidelberg, Deutschland, am 14. Februar 2012 die Schwelle von 5 % der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 6,30 % (das entspricht 590406 Stimmrechten) betragen hat.

Heidelberg, den 26. März 2013

Der Vorstand

Volker de Boer	Tobias Sauerbier
(CEO)	(COO)

Deka

Anlagen zum Konzernanhang

Anlage 1 zum Konzernanhang der IFM Immobilien AG 2012

Entwicklung des Konzernanlagevermögens zum 31.12.2012

	Anschaffungs- / Herstellungskosten					Abschreibungen	
	Stand 01.01.2012 T-EUR	Zugänge T-EUR	Abgänge T-EUR	Umgliederung nach IFRS 5 T-EUR	Stand 31.12.2012 T-EUR	Stand 01.01.2012 T-EUR	Zugänge (planmäßig) T-EUR
I. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	287.677	1.558	0	64.709	224.526	0	0
II. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.370	110	207	0	1.273	732	206
III. Geschäfts- oder Firmenwert	389	0	0	0	389	0	0
IV. Sonstige immaterielle Vermögenswerte	592	0	12	0	580	286	129
V. Geleistete Anzahlungen	37	12	22	0	27	0	0
	290.065	**1.680**	**241**	**64.709**	**226.795**	**1.018**	**335**

Entwicklung des Konzernanlagevermögens zum 31.12.2011

	Anschaffungs- / Herstellungskosten					Abschreibungen	
	Stand 01.01.2011 T-EUR	Zugänge T-EUR	Abgänge T-EUR	Umbuchungen T-EUR	Stand 31.12.2011 T-EUR	Stand 01.01.2011 T-EUR	Zugänge (planmäßig) T-EUR
I. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	274.878	12.793	0	6	287.677	604	0
II. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.234	188	38	-14	1.370	541	196
III. Geschäfts- oder Firmenwert	389	0	0	0	389	0	0
IV. Sonstige immaterielle Vermögenswerte	350	120	0	122	592	191	95
V. Geleistete Anzahlungen	128	23	0	-114	37	0	0
	276.979	**13.124**	**38**	**0**	**290.065**	**1.336**	**291**

Entwicklung des Konzernanlagevermögens zum 31.12.2012

Abschreibungen			Änderungen der beizulegenden Zeitwerte IAS 40				Buchwerte	
Abgänge T-EUR	Stand 31.12.2012 T-EUR	Stand 01.01.2012 T-EUR	Zugänge T-EUR	Abwertungen T-EUR	Abgänge T-EUR	Stand 31.12.2012 T-EUR	Stand 31.12.2012 T-EUR	Stand 31.12.2011 T-EUR
0	0	51.123	10.609	224	-29.934	31.574	256.100	338.800
131	807	0	0	0	0	0	466	638
0	0	0	0	0	0	0	389	389
12	403	0	0	0	0	0	177	306
0	0	0	0	0	0	0	27	37
143	**1.210**	**51.123**	**10.609**	**224**	**-29.934**	**31.574**	**257.159**	**340.170**

Entwicklung des Konzernanlagevermögens zum 31.12.2011

Abschreibungen			Änderungen der beizulegenden Zeitwerte IAS 40				Buchwerte	
Zuschreibung T-EUR	Abgänge T-EUR	Stand 31.12.2011 T-EUR	Stand 01.01.2011 T-EUR	Zugänge T-EUR	Abgänge T-EUR	Stand 31.12.2011 T-EUR	Stand 31.12.2011 T-EUR	Stand 31.12.2010 T-EUR
-604*	0	0	40.626	10.497	0	51.123	338.800	314.900
0	5	732	0	0	0	0	638	693
0	0	0	0	0	0	0	389	389
0	0	286	0	0	0	0	306	159
0	0	0	0	0	0	0	37	128
-604	**5**	**1.018**	**40.626**	**10.497**	**0**	**51.123**	**340.170**	**316.269**

* der Ausweis der Zuschreibung erfolgt in der Gesamtergebnisrechnung unter den Erträgen aus der Marktbewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Anlage 2 zum Konzernanhang der IFM Immobilien AG 2012

Aufstellung des Anteilbesitzes zum 31.12.2012

1) Unmittelbare Beteiligungen

Gesellschaft	Beteiligung in %
IFM Asset Management GmbH, Heidelberg	100 %
IFM Property Project Frankfurt GmbH & Co. KG, Heidelberg	94,8 %
IFM Property Project Frankfurt Verwaltungs GmbH, Heidelberg	100 %
IFM Property Project Ulmenstraße GmbH, Heidelberg	100 %
GP Properties GmbH, Heidelberg	94,8 %
IFM Property Project Zimmerstraße GmbH, Heidelberg	100 %
IFM Property Project Mainz GmbH, Heidelberg	100 %
IFM Property Project Eschborn GmbH, Heidelberg	100 %
IFM Property Project Feldbergstraße GmbH, Heidelberg	100 %
IFM Property Project Frankfurt–Zeil Holding GmbH & Co. KG, Heidelberg	100 %
IFM Property Project VIII GmbH, Heidelberg	100 %
NEWCOM Property GmbH & Co. Joint Venture KG, Heidelberg	90 %
NEWCOM Property Verwaltungs GmbH, Heidelberg	90 %
IFM Property Project Wiesbaden GmbH & Co. KG, Heidelberg	100 %
IFM Property Project IX GmbH, Heidelberg	100 %

2) Mittelbare Beteiligungen

Über die IFM Property Project Wiesbaden GmbH & Co. KG ist die IFM Immobilien AG mittelbar an den folgenden Gesellschaften beteiligt:

Gesellschaft	Beteiligung in %
IFM Property Project Adolfsberg GmbH & Co. KG, Heidelberg	100 %
IFM Property Project Hochhaus GmbH & Co. KG, Heidelberg	100 %
IFM Property Project Sonnenberger Straße 2/2a GmbH & Co. KG, Heidelberg	100 %
IFM Property Project Sonnenberger Straße 2b GmbH & Co. KG, Heidelberg	100 %
IFM Property Project Taunusstraße 1 GmbH & Co. KG, Heidelberg	100 %
IFM Property Project Taunusstraße 3 GmbH & Co. KG, Heidelberg	100 %

Über die NEWCOM Property GmbH & Co. Joint Venture KG ist die IFM Immobilien AG mittelbar an der folgenden Gesellschaft beteiligt:

Gesellschaft	Beteiligung in %
IFM Property Project Darmstadt GmbH, Heidelberg	90 %

Über die IFM Property Project Frankfurt–Zeil Holding GmbH & Co. KG ist die IFM Immobilien AG mittelbar an den folgenden Gesellschaften beteiligt:

Gesellschaft	Beteiligung in %
IFM Property Project Frankfurt–Zeil GmbH, Heidelberg	94,8 %
Sankthorst Concept Store GmbH, Heidelberg	70 %

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

IFM-Konzern

Wir haben den von der IFM Immobilien AG, Heidelberg, aufgestellten Konzernabschluss – bestehend aus Bilanz, Gesamtergebnisrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung, Kapitalflussrechnung und Anhang – sowie ihren Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2012 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns nach den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, den ergänzenden Bestimmungen der Satzung und den ergänzend nach § 315a Absatz 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und den Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns abzugeben.

Wir haben unsere Konzernabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Konzernabschluss unter Beachtung der anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften und durch den Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld des Konzerns sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben im Konzernabschluss und Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, der Abgrenzung des Konsolidierungskreises, der angewandten Bilanzierungs- und Konsolidierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Konzernabschlusses und des Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2012 der IFM Immobilien AG, Heidelberg, den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, den ergänzenden Bestimmungen der Satzung und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns. Der Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns steht in Einklang mit dem Konzernabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Heidelberg, den 26. März 2013

FALK GmbH & Co KG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

(Meyer)	(Bischoff)
Wirtschaftsprüfer	Wirtschaftsprüfer

Disclaimer

Zukunftsgerichtete Aussagen und Informationen von Seiten Dritter

Dieser Geschäftsbericht 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 Geschäftsbericht 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 besten 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 Geschäftsbericht 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 Geschäftsberichten und anderen Erklärungen der IFM Immobilien AG veröffentlicht werden, sind zu beachten. Dieser Geschäftsbericht 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 Geschäftsbericht 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 Geschäftsbericht 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 Geschäftsbericht 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 Geschäftsbericht dargestellten Meinungen oder den tatsächlichen Eintritt der prognostizierten Entwicklungen einstehen. Die Gesellschaft übernimmt keine Verpflichtung, in die Zukunft gerichtete Aussagen fortzuschreiben oder an zukünftige Ereignisse oder Entwicklungen anzupassen oder in sonstiger Weise zu aktualisieren.

Impressum

IFM IMMOBILIEN AG

IFM Immobilien AG
Karl-Ludwig-Straße 2
69117 Heidelberg
Telefon +49 (0) 6221 / 434 06 -0
Telefax +49 (0) 6221 / 434 06 -66

welcome@ifm.ag
www.ifm.ag

Text:

Dr. ZitelmannPB. GmbH
Rankestraße 17
10789 Berlin
Telefon +49 (0)30 / 72 62 76-152
Telefax +49 (0)30 / 72 62 76-163
info@zitelmann.com

Finanzkalender 2013	
Hauptversammlung	15. Mai 2013
Veröffentlichung Q1-Bericht 2013	23. Mai 2013
Veröffentlichung Halbjahresbericht 2013	22. August 2013
Veröffentlichung Q3-Bericht 2013	21. November 2013

IFM IMMOBILIEN AG

Karl-Ludwig-Straße 2
69117 Heidelberg
Telefon +49 (0) 6221 / 434 06 -0
Telefax +49 (0) 6221 / 434 06 -66

Ulmenstraße 37-39
60325 Frankfurt am Main
Telefon +49 (0) 69 96 86 700 0
Telefax +49 (0) 69 96 86 700 25

welcome@ifm.ag
www.ifm.ag