



2009

Geschäftsbericht

| | |
|---|-----------------------|
| Investierte Standorte | 6 |
| Portfoliofläche gesamt | 138.692m ² |
| Jährliche Nettomiete in Mio. Euro (Stand Dezember 2009) | 18,8 |
| Wert gem. IFRS (Mio. Euro) | 353,5 |



Highlights 2009

Finanzen

- ▶ Umsätze steigen 2009 auf 19,5 Mio. Euro
- ▶ Konzernergebnis: 1,8 Mio. Euro
- ▶ Weiteres Wachstum des Immobilienportfolios auf 353,5 Mio. Euro

Strategisch und operativ

- ▶ 03/2009 Abschluss der Revitalisierungsmaßnahmen „Romeo & Julia“, Frankfurt am Main
- ▶ 10/2009 Rund 70 % der Bürofläche von Romeo & Julia, Frankfurt am Main, vermietet
- ▶ 12/2009 Vertragsabschluss mit der Deutsche Telekom über rund 4.000 m² im „GutenbergPark“, Mainz-Hechtsheim
- ▶ 12/2009 Verkauf „westendFirst“, Frankfurt am Main
- ▶ 12/2009 Verkauf „Ulmenstraße 22“, Frankfurt am Main

Headlines 2009

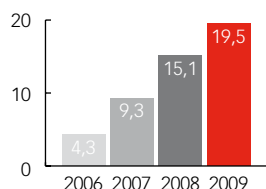
- ▶ IFM AG haucht Immobilien neues Leben ein (Rhein-Neckar-Zeitung 03/2009)
 - ▶ Value creation even in a difficult economy – futuristic shopping to come to Frankfurt (SRC Research 05/2009)
 - ▶ IFM Immobilien – Mehr Miete in Aussicht (Euro am Sonntag 06/2009)
 - ▶ Zwei Kanzleien mieten in Romeo & Julia (Immobilienzeitung 07/2009)
 - ▶ IFM will Zeilgalerie zum Stadtviertel machen (Börsenzeitung 12/2009)
-

Das Jahr 2009 in Zahlen

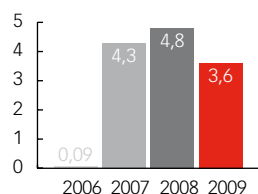
| Erfolgskennzahlen (Mio. Euro) | 2009 | 2008 | Veränderung in % |
|--|------|------|------------------|
| Umsatz | 19,5 | 15,1 | 29 % |
| Ergebnis aus der Marktbewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien | 10,1 | 13,7 | -26 % |
| Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit | 3,6 | 4,8 | -25 % |
| Ergebnis nach Steuern und Minderheiten | 1,8 | 0,3 | 515 % |
| Ergebnis je Aktie (unverwässert, in Euro) | 0,19 | 0,03 | 533 % |

| Bilanzkennzahlen (Mio. Euro) | 31.12.2009 | 31.12.2008 | Veränderung in % |
|---|------------|------------|------------------|
| Bilanzsumme | 372,6 | 355,4 | 5 % |
| Langfristige Vermögenswerte | 294,0 | 334,4 | -12 % |
| davon: als Finanzinvestition gehaltene Immobilien | 287,0 | 274,3 | 5 % |
| davon: in der Entwicklung befindliche Immobilien | 0,0 | 45,2 | -100 % |
| Eigenkapital | 102,2 | 100,6 | 2 % |
| davon: Gezeichnetes Kapital | 9,4 | 9,4 | 0 % |
| Eigenkapitalquote (in %) | 27,4 | 28,3 | n.a. |
| Fremdkapital | 270,3 | 254,8 | 6 % |
| davon Finanzverbindlichkeiten | 239,6 | 221,0 | 8 % |

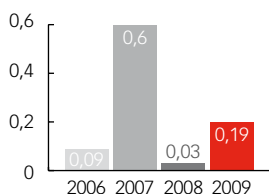
| Sonstige Kennzahlen | 2009 | 2008 | Veränderung in % |
|---|-------|-------|------------------|
| Cash Flow aus betrieblicher Tätigkeit (Mio. Euro) | -5,2 | -1,3 | n.a. |
| Mitarbeiter | 45 | 34 | 32 % |
| NAV | 12,91 | 12,31 | 4,9 % |



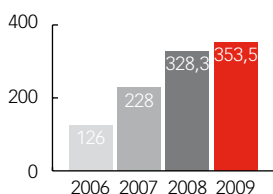
Umsätze
in Mio. EUR



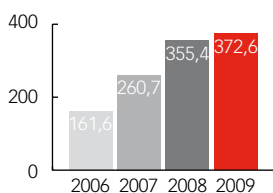
Ergebnis der gew.
Geschäftstätigkeit
in Mio. EUR



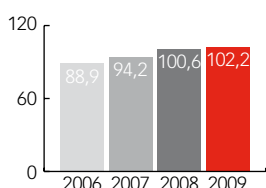
Ergebnis je Aktie
in EUR



Immobilienportfolio
in Mio. EUR



Bilanzsumme
in Mio. EUR



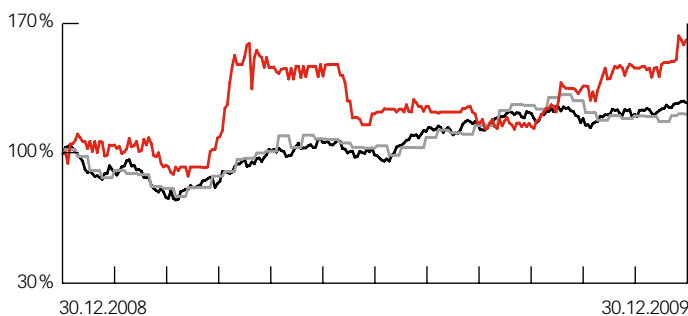
Eigenkapital
in Mio. EUR

Kennzahlen

| | |
|-------------------------------------|---|
| Branche | Immobilien |
| WKN | A0JDU9 |
| ISIN | DE000A0JDU97 |
| Börsenkürzel | IFM |
| Bloomberg | IFM GR |
| Reuters | IFM.DE |
| Markt Segment | Prime Standard |
| Designated Sponsor | Close Brothers Seydler Bank AG |
| Börsenplätze | Frankfurt, Stuttgart, Hamburg, Düsseldorf, Berlin/Bremen, Xetra |
| Erstnotiz | 19.05.2006 |
| Anzahl ausgegebener Aktien | 9.349.999 |
| Aktienkurs zum 31.12.2009 | 8,47 |
| Marktkapitalisierung zum 31.12.2009 | 79,19 |
| Jahreshoch (23.12.2009) | 8,58 |
| Jahrestief (13.03.2009) | 4,52 |
| Aktionärsstruktur | Streubesitz 35 %, norweg. Aktionärgemeinschaft 45 %, Vorstand / Aufsichtsrat 20 % |

Kursentwicklung 2009

IFM Immobilien AG vs. DIMAX & Prime All Share (indexiert)



IFM Immobilien AG —
DIMAX —
Prime All Share (Perf.) —



Geschäftsbericht 2009

Der Geschäftsbericht 2009 der IFM Immobilien AG ist auch in englischer Sprache erhältlich.
Maßgeblich ist jedoch die deutsche Version.



| | |
|---|-----|
| Vorwort des Vorstandsvorsitzenden | 1 |
| Vorstand im Dialog | 5 |
| Bericht des Aufsichtsrates | 9 |
| Geschäftsmodell | 15 |
| „westendFirst“ – Werte schaffen durch Revitalisierung | 21 |
| Immobilienportfolio | 25 |
| Investor Relations | 49 |
| Corporate Governance Bericht – Entsprechenserklärung | 55 |
| Konzernlagebericht | 63 |
| Konzernabschluss IFRS | 87 |
| Konzern-Bilanz | 89 |
| Konzern-Gesamtergebnisrechnung | 91 |
| Konzern-Kapitalflussrechnung | 92 |
| Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung | 93 |
| Anhang zum Konzernabschluss | 95 |
| Anlage zum Konzernanhang | 161 |
| Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers Konzernabschluss | 167 |
| IFM Immobilien AG Lagebericht | 171 |
| Einzelabschluss der IFM Immobilien AG | 193 |
| Bilanz | 195 |
| Gewinn- und Verlustrechnung | 197 |
| Anhang zum Einzelabschluss | 198 |
| Anlage zum Anhang Einzelabschluss | 211 |
| Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers Einzelabschluss | 217 |
| Disclaimer | 220 |
| Impressum | 221 |

IFM konnte sich 2009 entg

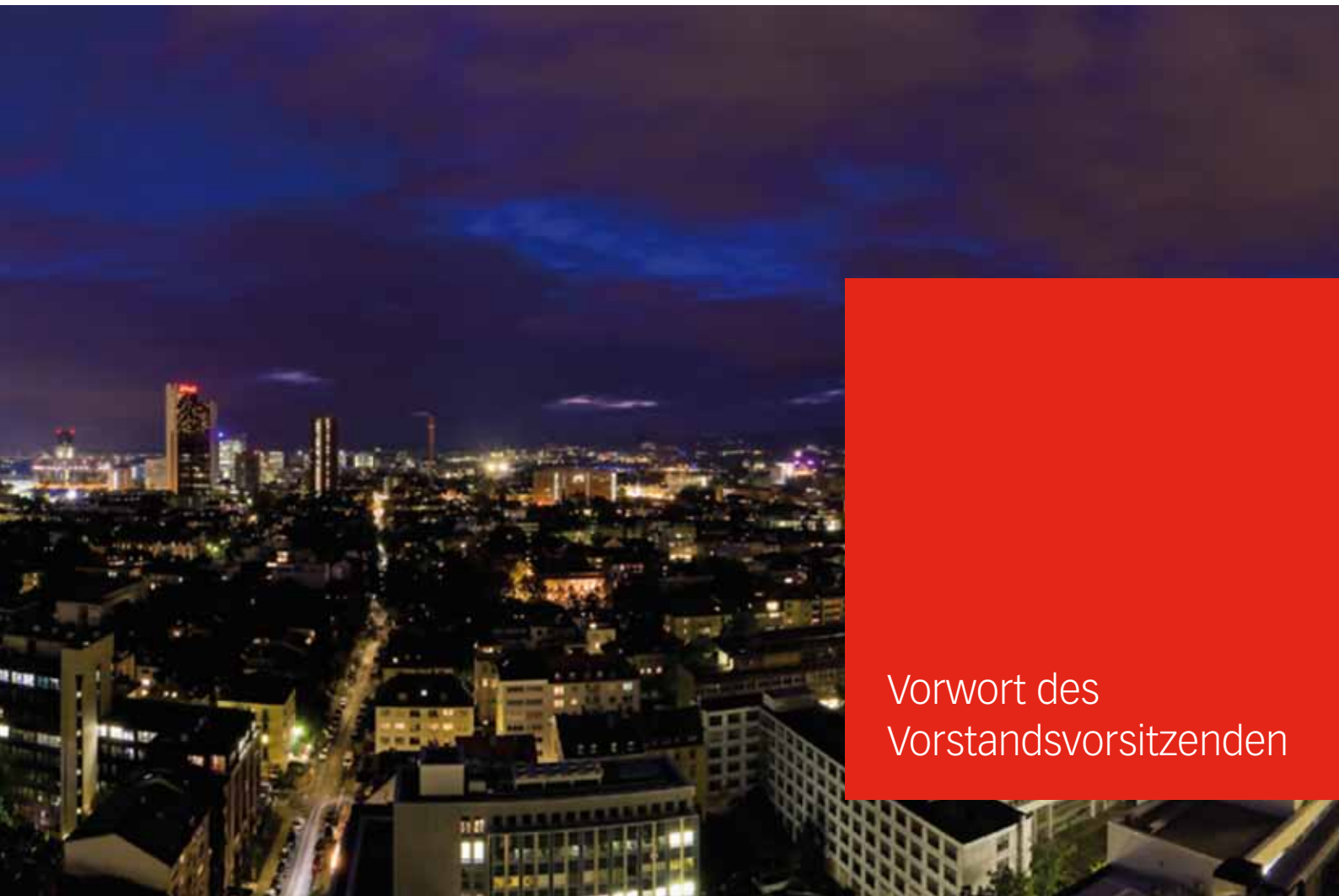
„IFM konnte sich 2009 entgegen dem Trend behaupten und hat das Geschäftsjahr erfolgreich abgeschlossen.“

Georg Glatzel, Vorstandsvorsitzender der IFM Immobilien AG

erfolgreich abge



gegen dem Trend
hat das Geschäftsja
schlossen.“



Vorwort des
Vorstandsvorsitzenden

Vorwort des Vorstandsvorsitzenden

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

für IFM hielt das Jahr 2009 in einem sehr anspruchsvollen Umfeld eine Reihe von Herausforderungen bereit. Ziehen wir aber ein Jahresresümee, so konnte sich IFM entgegen dem Trend behaupten und wir können heute auf ein insgesamt erfolgreiches Geschäftsjahr 2009 zurückblicken.

Erinnern wir uns kurz: Das Jahr 2009 war im Vorfeld von vielen mit großer Skepsis betrachtet worden, durchlebte die deutsche Wirtschaft doch im Herbst 2008 und in den ersten Monaten des Jahres 2009 die schwerste Rezession seit dem Bestehen der Bundesrepublik Deutschland. Die Transaktionsvolumina an den Immobilien-Investmentmärkten brachen dramatisch ein und zahlreiche Stimmen warnten vor Nachfrageeinbrüchen an den Vermietungsmärkten und steigenden Leerständen. In diesem Umfeld, so schien es, waren manche Akteure an den Märkten geradezu gelähmt angesichts der von ihnen erwarteten Schreckensszenarien.

Davon haben wir bei IFM uns nicht beeindrucken lassen. Wir haben mit nüchternem Blick die für uns relevanten Märkte analysiert und sind schnell zu dem Schluss gekommen, dass unser Geschäftsmodell sich auch in der Krise bewähren würde. Was machen wir anders als vielleicht der eine oder andere Wettbewerber? Zunächst einmal haben wir uns nicht der negativen Stimmung an den Märkten hingeeben, sondern haben hart gearbeitet. Unsere Überzeugung war, dass wir mit unserem bewährten Geschäftsmodell und hohem Engagement auch in einem schwierigen Umfeld Erfolg haben würden. Und wir wussten, wenn die Bedingungen an den Märkten schwieriger werden würden, dann würden wir eben umso härter arbeiten müssen, um trotzdem erfolgreich zu sein. Natürlich lässt sich eine Krise nicht einfach mit positivem Denken wegreden. Aber es kommt sehr wohl darauf an, mit welchem Ansatz man sich den Problemen stellt, und ob man eine klare Strategie verfolgt, die sich auch in einem krisenhaften Umfeld als tragfähig erweist.

Die Krise mag für viele Probleme sorgen. Als Prüfstein für die unterschiedlichsten Geschäftsmodelle von Unternehmen hat sie aber auch eine sehr wichtige und letztlich auch marktberreinigende Funktion. Wer in der Krise bestehen und dem allgemeinen Trend zum Trotz Erfolg haben will, braucht ein Geschäftsmodell, das nicht nur in „Schönwetterphasen“ funktioniert. Das bedingt zum einen, sich nicht zu einseitig auf Opportunitäten zu fokussieren, die in bestimmten Marktsituationen womöglich große Chancen bieten, auf denen sich aber kein mittel- und langfristig nachhaltiges Geschäft aufbauen lässt. Zum anderen erfordert es eine stabile Ertragsbasis aus kontinuierlichen Cashflows.

IFM wird beiden Anforderungen gerecht. Wir nutzen Chancen an den Märkten, indem wir Wertsteigerungspotenziale identifizieren, die betreffenden Immobilien erwerben, durch umfassende Revitalisierungsmaßnahmen weiterentwickeln und damit letztlich die erkannten Potenziale zu tatsächlichen Wertsteigerungen werden lassen. Dabei fokussieren wir uns aber nicht auf das schnelle „Drehen“ von Immobilien. Wertsteigerungen, die wir realisieren wollen, beruhen nicht primär auf einem allgemeinen Anstieg der Kaufpreise am Markt, sondern auf dem von uns bei ganz konkreten Objekten geschaffenen Mehrwert. Damit hängt unser Geschäftsmodell nicht – wie das einer Reihe von Finanzinvestoren, die in den vergangenen Jahren am deutschen Markt unterwegs waren – in erster Linie vom Auf und Ab der Märkte ab, sondern basiert auf unseren eigenen Kompetenzen und Leistungen im Bereich der Immobilien-Projektentwicklung. Parallel

dazu erzielen wir aber auch kontinuierliche Mieterträge aus der Bewirtschaftung unseres Portfolios von hochwertigen Gewerbeimmobilien, das wir uns in den vergangenen Jahren aufgebaut haben. Dass wir dabei der Qualität und dem Ertragspotenzial der Immobilien stets den Vorrang vor der Quantität und dem schnellen Wachstum eingeräumt haben, hat sich in der Krise besonders bewährt.

Wir sind uns dessen bewusst, dass der letztgültige Beweis für das Funktionieren eines Geschäftsmodells wie des unseren erst dann erbracht ist, wenn die erarbeiteten und dann auch in der Bilanz ausgewiesenen Wertsteigerungen durch Verkäufe tatsächlich realisiert werden konnten. Und ich bin stolz darauf, Ihnen genau das für das Geschäftsjahr 2009 berichten zu können. Mit unseren Verkäufen der Bürogebäude „westendFirst“ und „Ulmenstraße 22“ in Frankfurt haben wir gezeigt, dass unser Geschäftsmodell über alle Phasen des Investitionszyklus einer Immobilie hinweg funktioniert. Unsere beiden Objekte haben die Nagelprobe bestanden: Am Markt wurden dafür Preise gezahlt, die auch tatsächlich den Werten entsprachen, mit denen wir sie in unseren Büchern stehen hatten. Damit haben wir bewiesen, dass unsere Strategie auch in einem anspruchsvollen Marktumfeld Bestand hat.

Wir haben gezeigt: Unsere Ziele mögen ambitioniert gewesen sein, aber wir haben sie tatsächlich auch erreicht. Das gilt nicht nur für unsere Projektentwicklungen, sondern auch für unser Unternehmen insgesamt und unsere strategischen Aussagen. Wir glauben an unsere Stärken, bleiben aber konservativ in unseren Prognosen. So müssen wir uns heute nicht verstecken, wenn wir auf unsere Aussagen aus der Zeit des Börsengangs angesprochen werden. Im Gegenteil: Wir haben sukzessive die Ziele erreicht, die wir uns damals gesteckt haben, sei es der Segmentwechsel in den Prime Standard, die erfolgreiche Projektentwicklung im Bestand, die Realisierung der von uns geschaffenen Werte oder eben das stetige Wachstum unseres Portfolios ohne Zugeständnisse in Fragen der Qualität. Darauf sind wir stolz, und das stimmt uns zuversichtlich für die kommenden Jahre.

Ich danke Ihnen ganz herzlich für Ihr Vertrauen in unser Unternehmen und in unsere Arbeit. Ich bin überzeugt davon, dass IFM auch in Zukunft Ihre Erwartungen als Aktionäre erfüllen wird.

Heidelberg, im März 2010

Georg Glatzel
Vorstandsvorsitzender

„Mit den Verkäufen von

„Mit den Verkäufen von ‚westendFirst‘ und dem Bürogebäude ‚Ulmenstraße 22‘ haben wir den Grundstein für weiteres erfolgreiches Wachstum gelegt.“

Georg Glatzel, Vorstandsvorsitzender der IFM Immobilien AG

Grundstein für weiteres erf



on ‚westendFirst‘ und dem
aße 22‘ haben wir den
folgreiches Wachs



Vorstand im Dialog



Was waren aus Ihrer Sicht die wichtigsten Meilensteine des Geschäftsjahres 2009?

Glatzel: Die wichtigste Botschaft lautet: IFM ist weiter gewachsen und wir haben bewiesen, dass unser Geschäftsmodell funktioniert. Das war angesichts der Herausforderungen des Marktumfeldes während des Jahres 2009 sicherlich nicht selbstverständlich. Auf der einen Seite haben wir weitere wichtige Vermietungserfolge erzielt, vor allem bei unseren Projekten „Romeo & Julia“ in Frankfurt und im „GutenbergPark“ in Mainz. Bei „Romeo & Julia“ haben wir inzwischen einen Vermietungsstand von rund 70% der Bürofläche erreicht. Auf der anderen Seite haben wir mit „westendFirst“ und „Ulmenstraße 22“ zwei Objekte zu attraktiven Preisen verkauft und damit dank einer gefüllten Kasse einen wesentlichen Grundstein für weiteres organisches Wachstum gelegt. Parallel dazu haben wir solide Erträge aus der Vermietung der Objekte unseres Immobilienportfolios erzielt. Unter dem Strich haben wir unsere Umsatzerlöse im Vergleich zum Vorjahr um mehr als ein Viertel auf 19,5 Mio. Euro gesteigert und einen deutlich höheren Konzerngewinn von rund 1,8 Mio. Euro erwirtschaftet.

In den vergangenen Jahren war Ihr Ergebnis oft in starkem Maße durch Aufwertungen von Immobilien geprägt. Wie hat sich hier die Marktentwicklung im vergangenen Jahr ausgewirkt?

Schmitz: Tatsächlich ist ein nicht unerheblicher Teil des Ergebnisses auf Werterhöhungen bei unseren Immobilien zurückzuführen. Uns ist auch bewusst, dass der Markt in solchen Fällen ganz besonders genau hinsieht und sich fragt, ob diese Aufwertungen gerechtfertigt sind. In unserem Fall können wir das guten Gewissens bejahen. Wir gehen mit Wertaufholungen grundsätzlich sehr konservativ um. Nach Fertigstellung der Projektentwicklung haben wir auf Basis externer Gutachten und unter Berücksichtigung der tatsächlichen Vermietungsstände Wertanpassungen ergebniswirksam vorgenommen. Somit spiegeln unsere bilanziellen Werte keine Erwartungen, sondern tatsächliche Vermietungsquoten und damit eine realisierte Wertschöpfung wider.

Glatzel: Mit unseren beiden Verkäufen von „westendFirst“ und „Ulmenstraße 22“ haben wir das nachvollziehbar belegen können. Wir haben mit dem Verkauf von „westendFirst“ den Betrag Erlöst, der dem Verkehrswert in der Bilanz entspricht.

Die von uns bei diesen Projekten ausgewiesenen Wertsteigerungen hatten damit sogar auch in dem insgesamt eingetrübten Marktumfeld unverändert Bestand.

Sie sprachen von weiteren Vermietungserfolgen, in den Marktberichten der letzten Monate häufen sich allerdings Prognosen über steigende Leerstände. Wie passt das zusammen?

Glatzel: Es stimmt, dass die Situation an den Vermietungsmärkten heute größere Herausforderungen an Vermieter stellt, als vor zwei oder drei Jahren. Auch wir merken, dass der Markt schwieriger geworden ist und es insbesondere auch länger dauert, bis sich ein Mietinteressent für eine Fläche entscheidet. Ungeachtet aller Prognosen über sinkende Flächen nachfrage und steigende Leerstände am Gewerbeimmobilienmarkt ist es aber nach wie vor möglich, Mieter zu gewinnen, sofern das Angebot stimmt. Es hat sich für uns ausgezahlt, dass wir uns ausschließlich auf hochwertige Objekte in Top-Lagen konzentriert haben. In diesem Marktsegment ist die Nachfrage viel robuster als in peripheren Lagen oder bei Objekten durchschnittlicher bis einfacher Qualität. Hinzu kommt, dass wir uns sehr intensiv um die Vermarktung unserer Immobilien kümmern. Wir setzen dabei nicht nur auf die althergebrachten Mittel und Wege, sondern entwickeln innovative Marketingkonzepte, die auch die emotionale Seite der künftigen Nutzer ansprechen. Wenn Sie wissen, dass Ihr Unternehmen und Ihre Mitarbeiter die kommenden Jahre jeden Tag in einem bestimmten Bürogebäude sitzen werden, dann interessiert Sie nicht ausschließlich der finanzielle Aspekt der Anmietung. Sie wollen vor allem auch eine Vorstellung davon haben, welche Atmosphäre und welches Umfeld Sie dort erwarten. Sie wollen sich sicher sein, dass Sie und Ihre Mitarbeiter sich in den Flächen auch wohlfühlen. Diese Aspekte beziehen wir sehr stark in die Vermarktung ein und damit erreichen wir eine sehr zielgruppengenaue Ansprache.

Sie weisen relativ hohe Finanzierungskosten aus. Was ist der Grund dafür?

Schmitz: Wir setzen für unsere Projektentwicklungen umfangreiche Fremdmittel ein. Wenn wir die Objekte fertig stellen, können wir die Kosten dafür nicht mehr als Bauzeitinsen aktivieren; sie werden dann im Finanzergebnis wirksam. Dem stehen im ersten Jahr nach Fertigstellung aber nur anteilig Mieterlöse gegenüber. Das lässt sich entsprechend in unserer Gewinn- und Verlustrechnung ablesen. Mit steigender Vermietungsquote stehen den Zinsaufwendungen dann auch entsprechende Mieterlöse gegenüber.

Was sind die wichtigsten Ziele von IFM für das Jahr 2010?

Glatzel: Wir wollen als Unternehmen weiter wachsen. Das heißt zunächst einmal, dass wir unsere Umsatzerlöse und unser Ergebnis auch in diesem Jahr wieder deutlich steigern wollen. Schwerpunkte dabei sind insbesondere die Vermietung der restlichen Flächen unserer Bürogebäude „Romeo & Julia“ in Frankfurt und „Maxxon“ in Eschborn-Süd sowie die Revitalisierung der „Zeilgalerie“. Für unser Projekt in Wiesbaden werden wir den Masterplan mit den Behörden abstimmen und unsere Planungen für die Erstellung der Neubauten und die Revitalisierungen weiter vorantreiben. Darüber hinaus prüfen wir nach wie vor Möglichkeiten, unser Portfolio durch Neuinvestitionen weiter auszubauen. Hier gilt aber weiterhin, dass Qualität strikt vor Quantität geht. Wir wollen nicht möglichst schnell ein großes Portfolio zusammenkaufen, sondern unser bestehendes Portfolio sukzessive durch geeignete Objekte ergänzen – aber nur dann, wenn diese unseren Investitionskriterien entsprechen. Es muss sich in jedem Fall um Immobilien mit Wertsteigerungspotenzial handeln, von denen man auch langfristig stabile Erträge erwarten kann.





Bericht des
Aufsichtsrates

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

ungeachtet der für viele Unternehmen durchaus schwierigen konjunkturellen Rahmenbedingungen hat sich das Geschäft der IFM Immobilien AG im Jahr 2009 erneut solide und erfolgreich entwickelt.

Zu den Höhepunkten des Geschäftsjahres zählten vor allem die Vermietungserfolge in den Bürohochhäusern „Romeo & Julia“ in Frankfurt am Main sowie die erfolgreichen Verkäufe der ebenfalls in Frankfurt gelegenen Bürogebäude „westendFirst“ und „Ulmenstraße 22“. Die realisierten Kaufpreise von 55 Mio. Euro beziehungsweise 11,5 Mio. Euro belegen die Werthaltigkeit der von IFM gehaltenen und entwickelten Immobilien.

Sowohl der Umsatz als auch das Ergebnis der IFM Immobilien AG konnten im Vergleich zum Vorjahr deutlich gesteigert werden. Der Umsatz erhöhte sich gegenüber 2008 um 29%. Das Nachsteuerergebnis fiel mit 1,8 Mio. Euro um 1,5 Mio Euro höher aus als im Jahr zuvor.

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 2009 insgesamt 9 Sitzungen statt.

Der Aufsichtsrat wurde in den Sitzungen regelmäßig, zeitnah und umfassend über die Lage der Gesellschaft informiert. Dies erfolgte 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 Aufsichtsrats in regelmäßigem Kontakt mit den beiden Mitgliedern des Vorstands.

Der Aufsichtsrat hat die strategische Weiterentwicklung der Gesellschaft sowie bedeutende Maßnahmen beratend begleitet. Er hat sich vom Vorstand in den Sitzungen und 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 erörterte der Aufsichtsrat mit dem Vorstand regelmäßig Geschäftsentwicklung, Planung und Unternehmensstrategie. 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 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.

Vor dem Verkauf der Objekte „westendFirst“ und „Ulmenstraße 22“ wurde vom Vorstand nach entsprechender Erörterung die Zustimmung des Aufsichtsrats eingeholt. Der Aufsichtsrat war auch in sonstigen Entscheidungen über die für das Unternehmen wesentlichen Angelegenheiten frühzeitig eingebunden.

Ausschüsse und Geschäftsordnung

Der Aufsichtsrat setzt sich aus sechs von der Hauptversammlung zu wählenden Mitgliedern zusammen. Zu Beginn des Berichtsjahres waren dies die Herren Luca Pesarini (Vorsitzender), Gordon Albert Rapp (Stellvertretender Vorsitzender), Eberhard Hascher, Martin Lechner und Philipp J. N. Vogel. Herr Pål Berg wurde am 09. Januar 2009 auf Antrag der Gesellschaft gerichtlich als weiteres Mitglied des Aufsichtsrates als Nachfolger von Herrn Dr. Opitz, der 2008 aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden ist, bestellt. Auf der Hauptversammlung 2009 wurde Herr Berg dann durch die Hauptversammlung ordentlich in den Aufsichtsrat gewählt. Herr Pål Berg ist Investment Officer der norwegischen Havfonn AS, die einen maßgeblichen Anteil an der IFM Immobilien AG hält.

Weiterhin hat Herr Martin Lechner sein Amt im Aufsichtsrat am 8. Juli 2009 niedergelegt. Mit Beschluss des Amtsgerichts Mannheim vom 28.10.2009 wurde Herr Jøhn Skogen, CEO der Furuholmen Eiendom AS, Oslo, zum Mitglied des Aufsichtsrats der IFM Immobilien AG bestellt. Damit wurde die laut Satzung vorgesehene Zahl von sechs Aufsichtsratsmitgliedern wieder erreicht. Auf der ordentlichen Hauptversammlung 2010 soll Herr Skogen dann auch der Hauptversammlung zur ordentlichen Wahl in den Aufsichtsrat vorgeschlagen werden.

Während des Berichtsjahres bestanden ein Präsidial- und Personalausschuss, ein Ausschuss für Akquisitionen/Planen & Bauen/Verkauf, ein Nominierungsausschuss und ein Compliance- und Prüfungsausschuss.

Dem Präsidial- und Personalausschuss gehören die Herren Luca Pesarini, Gordon Albert Rapp und Eberhard Hascher an. Aufgaben dieses Ausschusses sind beispielsweise die regelmäßige Überprüfung des Vergütungssystems für den Vorstand einschließlich der wesentlichen Vertrags Elemente sowie die Personalplanung im Hinblick auf die Führungskräfte des Unternehmens. Da diese Themen ausführlich im gesamten Plenum – auch im Hinblick auf die Änderungen im Aktiengesetz zur Zuständigkeit des Plenums im Hinblick auf die Bezüge des Vorstandes – diskutiert wurden, wurde auf eine separate Tagung des Ausschusses während des Berichtsjahres verzichtet.

Der Ausschuss Akquisitionen/Planen & Bauen/Verkauf ist besetzt mit den Herren Luca Pesarini, Gordon Albert Rapp sowie Philipp J. N. Vogel. Der Ausschuss beschäftigte sich im Berichtsjahr vor allem mit dem Verkauf der Objekte „westendFirst“ und „Ulmenstraße 22“ sowie mit der Prüfung potenzieller Ankaufs- und Verkaufsangelegenheiten. Insgesamt hat der Ausschuss ein Mal getagt.

Der Nominierungsausschuss bestand bis zum Ausscheiden von Herrn Lechner aus den Herren Luca Pesarini, Martin Lechner und Philipp J. N. Vogel. Eine Nachbesetzung ist bisher nicht erfolgt. Eine Sitzung des Ausschusses fand im Berichtsjahr nicht statt. Der Aufsichtsrat wird zu gegebenem Anlass darüber entscheiden, ob eine Neubesetzung erfolgen soll.

Dem Compliance- und Prüfungsausschuss gehörten während des Berichtsjahres die Herren Gordon Albert Rapp und Eberhard Hascher sowie per Beschlussfassung des Aufsichtsrates vom 18. März 2009 Pål Berg an. Der Ausschuss hat sich vor allem mit der Aufstellung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2008, mit den anschließenden Quartals- und Halbjahresberichten des Geschäftsjahres sowie Fragen der Corporate Governance und des Risikomanagements beschäftigt. Insbesondere vor dem Hintergrund der Verschärfungen des Bilanzmodernisierungsgesetzes hat der Ausschuss zudem eine dezidierte Bestandsaufnahme des internen Kontrollsystems sowie des Risikomanagementsystems durch externe Berater veranlasst. Er hat zudem den Auftrag für den Abschlussprüfer erteilt und Prüfungsschwerpunkte bestimmt. Insgesamt hat der Ausschuss sieben Mal getagt.

Besetzung von Vorstand und Aufsichtsrat

2009 kam es zu keinen personellen Veränderungen im Vorstand der Gesellschaft.

Im Aufsichtsrat der IFM Immobilien AG kam es im Berichtsjahr zu folgender Veränderung:

Mit Beschluss des Amtsgerichtes Mannheim vom 09. Januar 2009 wurde Pål Berg zum Mitglied des Aufsichtsrates der IFM Immobilien AG bestellt (als Nachfolger von Herrn Dr. Opitz, der 2008 ausgeschieden war). Auf der Hauptversammlung 2009 wurde Herr Berg dann durch die Hauptversammlung ordentlich in den Aufsichtsrat gewählt. Weiterhin hat im Berichtsjahr Herr Martin Lechner sein Mandat am 8. Juli 2009 niedergelegt. Der Vorstand hat in Abstimmung mit dem Aufsichtsrat beschlossen, beim Amtsgericht Mannheim die gerichtliche Bestellung von Herrn Jøhn Skogen als neues Mitglied des Kontrollgremiums zu beantragen, um die Zeit bis zur Hauptversammlung 2010 zu überbrücken, auf welcher Herr Skogen dann auch den Aktionären der Gesellschaft zur Wahl in den Aufsichtsrat vorgeschlagen werden soll. Herr Skogen wurde antragsgemäß am 28. Oktober 2009 durch das Gericht als Mitglied des Aufsichtsrats bestellt. Herr Skogen ist Chief Executive Officer der norwegischen Furuholmen Eiendom AS, Oslo, die einen maßgeblichen Anteil an der IFM Immobilien AG hält.

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 2009, den Konzernabschluss und den Lagebericht und Konzernlagebericht für das Jahr 2009 sowie den Vorschlag des Vorstands zur Verwendung des Bilanzgewinns für das Jahr 2009 geprüft. Der Jahresabschluss für das Jahr 2009, der Konzernabschluss sowie der Lagebericht und Konzernlagebericht für das Jahr 2009 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 Handhabung 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 Aufsichtsrats mit ausreichender Frist zur Vorbereitung und Prüfung übersendet worden.

Der Abschlussprüfer nahm an der Bilanzsitzung des Aufsichtsrates am 25. März 2010 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 25. März 2010 den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss sowie den Konzernabschluss und den Lagebericht und Konzernlagebericht. Der Jahresabschluss wurde damit festgestellt. Der Aufsichtsrat stimmt ebenfalls dem Vorschlag des Vorstands zur Verwendung des Bilanzgewinns (Vortrag auf neue Rechnung) zu.

Zu dem Aktionärskreis der Gesellschaft gehören die drei norwegischen Aktiengesellschaften Havfonn AS, Oslo, Skips AS, Oslo, und Furuholmen Eiendom AS, Oslo, welche ihre Stimmrechte auf der Hauptversammlung der Gesellschaft auf Grundlage eines Konsortialvertrages gemeinsam ausüben. Auch wenn diese drei Gesellschaften zusammen nicht mehr als 50% aller Stimmrechte der Gesellschaft kontrollieren, haben sie dennoch im Jahre 2009 unter Berücksichtigung der Hauptversammlungspräsenz faktisch die Mehrheit der auf der Hauptversammlung anwesenden Stimmrechte kontrolliert. Vor diesem Hintergrund hat der Vorstand einen Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen für das Geschäftsjahr 2009 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 Schlussklärung des Vorstandes.

Dank

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der IFM Immobilien AG herzlich für die während des Geschäftsjahres 2009 geleistete Arbeit und für ihr großes Engagement.

Frankfurt am Main, den 25. März 2010

Der Aufsichtsrat
Luca Pesarini
Vorsitzender

„Als aktiver Projekte

„Als aktiver Projektentwickler
schaffen wir bleibende Werte.“

Georg Glatzel, Vorstandsvorsitzender der IFM Immobilien AG

Werte.“



westendFirst, Frankfurt am Main

ntwickler
en wir bleibende



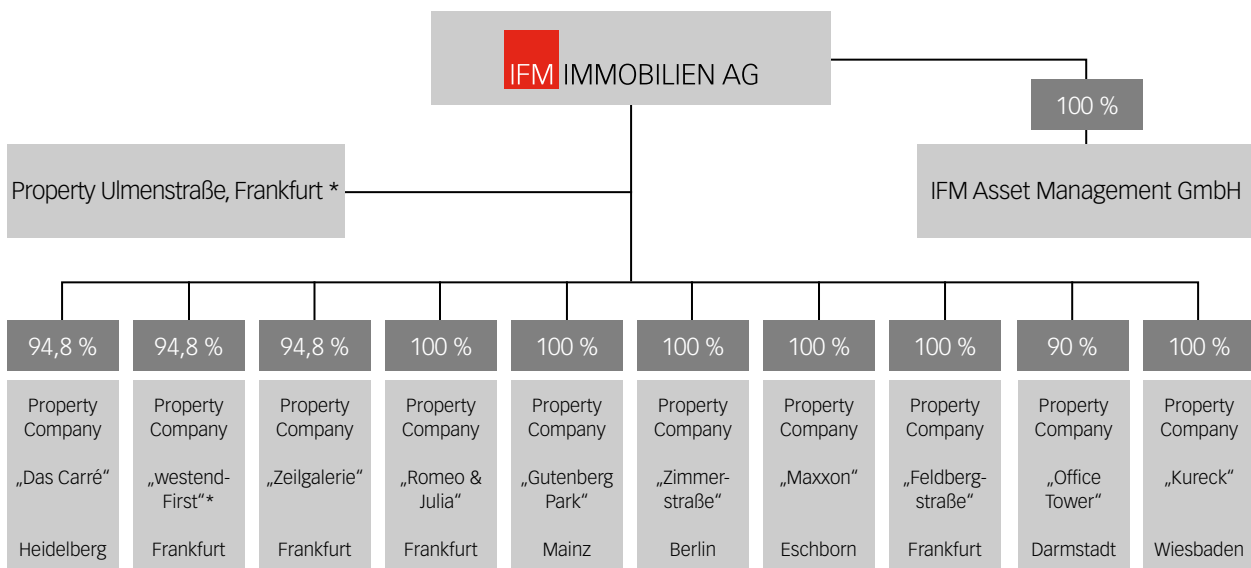
Geschäftsmodell

1A-Lagen deutscher Metropolen – das Zielsegment der IFM Immobilien AG

Grundstücke und Gebäude in 1A-Lagen bieten Möglichkeiten für besonders werthaltige Immobilieninvestitionen. Denn selbst in einem herausfordernden Marktumfeld ist die Nachfrage von potenziellen Mietern ebenso wie von Investoren hier nachhaltiger als in anderen Lagen.

Eine Reihe von Gebäuden ist aber ungeachtet der sehr guten Lage nicht mehr wettbewerbsfähig, weil beispielsweise die Mieterstrukturen unausgewogen, der bauliche Zustand mangelhaft oder die Ausstattung nicht mehr auf einem zeitgemäßen Stand sind, was zu hohen Leerstandsquoten führt. Oft spielen auch Knowhow-Defizite der Eigentümer im Bestandsmanagement oder mangelndes Gespür für die spezifischen Besonderheiten des jeweiligen Mikrostandortes eine Rolle. Hier setzt IFM mit seinem Kerngeschäftsfeld an.

Konzernstruktur der IFM Immobilien AG



* veräußert im Dezember 2009

Chancen identifizieren und nutzen

Solche Konstellationen, in denen eine sehr gute Lage und ein unbefriedigender Gebäudezustand zusammentreffen, bedeuten ungenutzte wirtschaftliche Chancen – zugleich aber bieten sie oft attraktive Wertsteigerungspotenziale. Gelingt es einem Investor mit entsprechendem Knowhow, Investitionsstaus zu beseitigen und Mieterstrukturen zu optimieren, dann bestehen beste Voraussetzungen für nachhaltig hohe Renditen aus Investitionen in den Bestand.

Darauf hat die IFM Immobilien AG ihr Geschäftsmodell aufgebaut. Als Investor und Projektentwickler revitalisiert die Gesellschaft Bestandsimmobilien und errichtet Neubauten. Der Schwerpunkt liegt dabei auf gewerblichen Immobilien, vor allem auf den Nutzungsarten Büro und innerstädtischer Einzelhandel. Als aktiver Projektentwickler schafft IFM bleibende Werte.

Eine entscheidende Voraussetzung für den Erfolg einer Revitalisierung sind nicht nur die entsprechenden baulichen Maßnahmen, sondern auch die Neupositionierung und die professionelle Vermarktung der betreffenden Liegenschaften. Für IFM bedeutet das vor allem auch, Immobilien in lebendige Marken zu verwandeln. Deshalb haben Entwicklung und Umsetzung innovativer Marketingkonzepte für IFM einen hohen Stellenwert.

Dahinter steht die Überzeugung, dass das Etablieren einer Immobilie als Marke für den Mietinteressenten einen wesentlichen Mehrwert schafft, von dem letztlich auch der Investor in Form von Wertsteigerungen profitiert. Dabei werden neben den „Hard Facts“ der Immobilie wie beispielsweise Lage und Preis bewusst auch „Soft Facts“ wie Architektur, Design und Image in die Vermarktung einbezogen, die einen entscheidenden individuellen Zusatznutzen für potenzielle Interessenten darstellen können. Auf diese Weise wird eine stärkere und dauerhaftere Identifikation von Mietern und potenziellen Käufern mit der betreffenden Immobilie und ihrem Standort erreicht.

Fokus auf Ertragsstabilität und Wertsteigerungen

IFM investiert sowohl in bestehende Immobilien, bei denen sie ein attraktives Chance-Risiko-Profil mit Wertsteigerungspotenzialen identifiziert hat, als auch in Neubauten. In beiden Fällen verfolgt die Gesellschaft mit ihren Investitionen die Strategie, ein hochwertiges Portfolio von „Landmark-Immobilien“ aufzubauen, die zur Erzielung von Mieteinnahmen mittelfristig im eigenen Bestand gehalten werden sollen. Im Rahmen des Portfoliomanagements sind auch Verkäufe von Immobilien vorgesehen, um generierte Wertzuwächse zu realisieren und organisch zu wachsen

Auf diese Weise verfügt die Gesellschaft über eine Ertragsstruktur, die zum Teil auf kontinuierlichen Cashflows aus Mieteinnahmen basiert, zugleich aber auch zusätzliche Ertragspotenziale aus Verkaufserlösen nutzt. Damit grenzt sich IFM bewusst von jenen Geschäftsmodellen ab, die sich auf die klassische Dienstleistung „Projektentwicklung“ fokussieren. Das IFM-Portfolio besteht etwa zu 50% – 60% aus Projektentwicklungen und 40% – 50% aus Assets, so dass im Gegensatz zu einem klassischen Projektentwickler laufende Mieteinnahmen generiert werden können.

Bei der Identifikation geeigneter Immobilien und bei ihren Investitionsentscheidungen nutzt IFM ihre fachliche Expertise aufgrund langjähriger Erfahrungen sowie ihr etabliertes Netzwerk an den Immobilienmärkten. Die Gesellschaft setzt vor allem auf ihre Kernkompetenzen in den folgenden Bereichen:

- ▶ **Redevelopment** IFM führt bauliche Veränderungen bis hin zur Kernsanierung von Gebäuden durch. Dabei wird besonderer Wert auf eine hochwertige Ausstattung und eine attraktive architektonische Gestaltung gelegt. Das entscheidende Kriterium für die von IFM durchgeführten Maßnahmen ist, dass die Immobilien nach ihrer Fertigstellung dieselbe Qualität bieten wie ein Neubau.
- ▶ **Restrukturierung** IFM entwickelt neue Nutzungskonzepte, verbessert Mieterstrukturen und reduziert Leerstände.
- ▶ **Neupositionierung** IFM verwandelt Immobilien in lebendige Marken mit einer unverwechselbaren Corporate Identity, die Emotionen wecken und ein positives Image bei den Zielgruppen besitzen. Auf diese Weise kann IFM ihre Büro- und Einzelhandelsimmobilien besonders effizient und zielgruppengenaue vermarkten.



Das Beispiel westendFirst

„Das Beispiel westendFirst belegt eindrucksvoll,
dass unser Geschäftsmodell
volumenfänglich funktioniert.“

Georg Glatzel, Vorstandsvorsitzender der IFM Immobilien AG



St belegt eindrucksvoll,
nser Geschäftsmodell
ert.“



„westendFirst“ –
Werte schaffen durch
Revitalisierung

„westendFirst“ – Werte schaffen durch Revitalisierung

„westendFirst“ – Werte schaffen durch Revitalisierung

Mit dem Verkauf der Frankfurter Liegenschaft „westendFirst“ im Dezember 2009 hat IFM unter Beweis gestellt, dass das IFM-Geschäftsmodell vollumfänglich funktioniert. Erstmals hat eine Immobilie aus dem Portfolio den kompletten Immobilien-Lebenszyklus vom Ankauf über die Revitalisierung bis hin zu einem erfolgreichen Exit durchlaufen.

IFM übernahm das aus den 1970er Jahren stammende und damals leer stehende Gebäude im Jahr 2004 zum Preis von 20,4 Mio. Euro. Für das Projekt sprach vor allem die herausragende Lage der Immobilie: Das Westend gehört zu den besten Büroadressen in Frankfurt. Gründerzeitvillen und Grünanlagen bereichern das Bild des modernen und gleichzeitig geschichtsträchtigen Stadtviertels. In den Jahren 2004 bis 2006 unterzog IFM die Immobilie einer umfassenden Revitalisierung, bei der die drei Kernkompetenzen von IFM in den Bereichen Redevelopment, Restrukturierung und Neupositionierung umfassend zum Tragen kamen. Dabei wurden über den Kaufpreis hinaus weitere 20,7 Mio. Euro investiert, so dass sich die Investitionen von IFM insgesamt auf 41,1 Mio. Euro beliefen. IFM finanzierte 6,6 Mio. Euro mit Eigenkapital, die verbleibenden 34,5 Mio. Euro mit Fremdkapital.

Kernsanierung und anspruchsvolle architektonische Gestaltung

Zunächst wurde eine Kernsanierung des Bestandsgebäudes durchgeführt. Für eine architektonisch anspruchsvolle Neugestaltung des Bürokomplexes konnte mit Max Dudler einer der renommiertesten zeitgenössischen Architekten gewonnen werden. Er entwickelte eine Curtainwall-Fassade, die bei aller Modernität in Anlehnung an die Chicago-School, mit ihrem facettenreichen Relief die wesentlichen Attribute klassisch-urbaner Architektur aufweist. Neben den baulichen Maßnahmen erarbeitete IFM ein Konzept für die Neupositionierung und Vermarktung des Gebäudes, das in der Folge konsequent umgesetzt wurde.

westendFirst vor Revitalisierung



westendFirst während Revitalisierung



westendFirst nach Revitalisierung

„westendFirst“ wird zur Marke

Im Rahmen der Neupositionierung gab IFM dem Gebäude einen neuen Namen, der den Premium-Anspruch der Liegenschaft widerspiegelt. „westendFirst“ wurde zu einer Marke entwickelt, die mit einem professionell umgesetzten Markenauftritt im Bewusstsein der relevanten Zielgruppen etabliert werden konnte. Zum visuellen Erkennungszeichen wurden drei durch ihr leuchtendes Rot auffallende Kuh-Skulpturen vor dem Eingangsbereich des Gebäudes.

Der innovative Vermarktungsansatz erwies sich als wesentlicher Baustein für die schnelle und erfolgreiche Vermietung des Gebäudes nach Abschluss der Revitalisierungsmaßnahmen. Bereits nach etwas mehr als neun Monaten war „westendFirst“ zu 100 Prozent vermietet. Zu den Mietern zählen beispielsweise die Deutsche Fußball Liga (DFL) und Fortis.

Nominiert für MIPIM-Award 2008

2006 wurde das Objekt in den IFM-Konzern eingebracht. Innerhalb der Immobilienbranche erwarb sich IFM mit der Revitalisierung und Neupositionierung des „westendFirst“ große Anerkennung, was sich nicht zuletzt in der Nominierung für den MIPIM-Award 2008, dem „Oscar“ der Immobilienbranche, widerspiegelte.

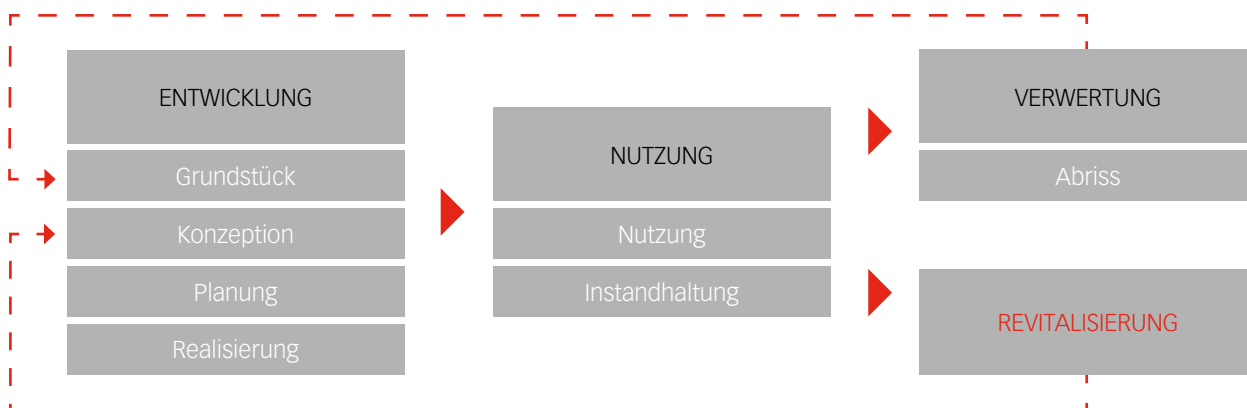
Exit bestätigt Werthaltigkeit

Nach Abschluss des Wertschöpfungsprozesses veräußerte IFM die Liegenschaft im Dezember 2009 an die Bayerische Apothekerversorgung und erzielte einen Veräußerungserlös in Höhe von 55 Mio. Euro. Nach Rückführung bestehender Finanzierungen über rund 33 Mio. Euro verblieben IFM davon 22 Mio. Euro (vor Steuern und Minderheiten).

Vermindert man den Verkaufserlös um die zuvor von IFM getätigten Investitionen, dann ergibt sich eine Wertsteigerung in Höhe von 13,9 Mio. Euro. Im Verhältnis zum eingesetzten Eigenkapital entspricht dies einem Kapitalrückfluss von 211%. Bezogen auf den Investitionszeitraum von fünfeneinhalb Jahren ergibt sich eine Eigenkapitalrentabilität (Return on Equity) von 23% p. a.

Das Beispiel „westendFirst“ belegt eindrucksvoll: Das Geschäftsmodell der IFM funktioniert – selbst in einem wirtschaftlich anspruchsvollen Umfeld. Die ausgewiesenen Wertsteigerungen, die an den nach IFRS ermittelten Marktwerten ablesbar sind, konnte IFM tatsächlich in vollem Umfang am Markt realisieren. Dies will IFM künftig auch bei weiteren Projekten unter Beweis stellen.

IFM Immobilien-Zyklus





Romeo & Julia, Frankfurt am Main



Immobilienportfolio

Portfolio

Portfolio – Standorte

Die IFM Immobilien AG hat innerhalb weniger Jahre ein transparentes und ertragsstarkes Portfolio von Gewerbeimmobilien aufgebaut.

IFM fokussiert sich ausschließlich auf Investitionen in sehr guten Lagen in wachstumsstarken Regionen. Hinsichtlich der Nutzungsarten liegt der Schwerpunkt auf Büros und innerstädtischem Einzelhandel. Dabei konzentriert sich das Unternehmen bislang auf das Rhein-Main-Gebiet, die Metropolregion Rhein-Neckar sowie zentrale Lagen in Berlin.

Vor Ankauf prüft IFM jede Liegenschaft intensiv und setzen bei der Investitionsentscheidung hohe Maßstäbe an. IFM plant, das Portfolio künftig weiter auszubauen. Mittel- bis langfristig kommen auch Investitionen in den wachstumsstarken Regionen, insbesondere in München und Hamburg, in Frage. Das Wachstum in den bisherigen Märkten der IFM hat jedoch Priorität vor der Expansion in neue Zielregionen.

Portfolio

- ▶ Romeo & Julia, Frankfurt am Main
- ▶ Zeilgalerie, Frankfurt am Main
- ▶ Maxxon, Eschborn-Süd
- ▶ Kureck, Wiesbaden
- ▶ Das Carré, Heidelberg
- ▶ Office Tower, Darmstadt
- ▶ GutenbergPark, Mainz
- ▶ Zimmerstraße, Berlin
- ▶ westendFirst*, Frankfurt am Main
- ▶ Ulmenstraße 22*, Frankfurt am Main
- ▶ Feldbergstraße, Frankfurt am Main

* veräußert im Dezember 2009



Portfolio Übersicht

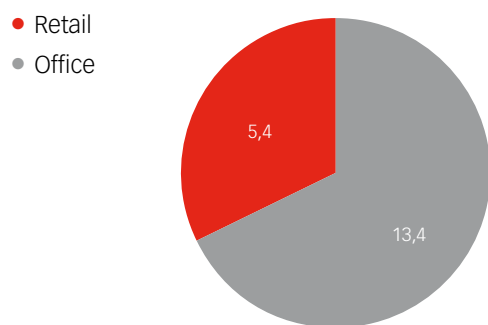
| | Fläche (m²) | Vermietungsstand | Jährl. Nettomiete (Aktuell in Mio. EUR) | Jährl. Nettomiete (Zielwert in Mio. EUR) | Buchwert gem. IFRS (in Mio. EUR) |
|------------------------------|----------------|------------------|---|--|----------------------------------|
| Das Carré, Heidelberg | 13.634 | 100% | 2,1 | 2,1 | 29,4 |
| westendFirst***, Frankfurt | 8.339 | 96% | 3,0 | 3,1 | 55,0 |
| Romeo & Julia*, Frankfurt | 14.462 | 73% | 3,5 | > 5,0 | 81,0 |
| GutenbergPark**, Mainz | 25.289 | 78% | 1,9 | 2,4 | 21,3 |
| Maxxon, Eschborn-Süd | 26.015 | 44% | 1,4 | > 3,0 | 39,3 |
| OfficeTower, Darmstadt | 8.195 | 62% | 0,6 | 0,9 | 12,8 |
| Kureck, Wiesbaden | 27.470 | 100% | 2,5 | 2,5 | 33,2 |
| Feldbergstraße, Frankfurt | 775 | 0% | 0,0 | 0,0 | 2,9 |
| Ulmenstraße 22***, Frankfurt | 2.194 | 81% | 0,5 | 0,6 | 8,6 |
| Zimmerstraße, Berlin | 1.099 | 43% | < 0,1 | 0,1 | 15,0 |
| Zeilgalerie, Frankfurt | 11.220 | 88% | 3,3 | > 3,8 | 55,0 |
| | 138.692 | | 18,8 | 23,5 | 353,5 |

* Berücksichtigung finden Büroflächen inklusive der Optionsflächen

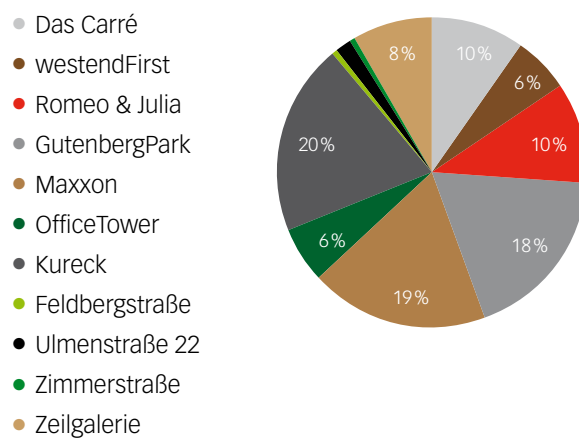
** inkl. Mietvertrag Dt. Telekom (Einzug 01.11.2010)

*** veräußert im Dezember 2009

Mieteinnahmen nach Nutzungsart in Mio. EUR



Vermietungsfläche nach Liegenschaft in %





Romeo & Julia
Frankfurt am Main



ROMEO & JULIA

Beschreibung

Das Bürogebäude „Romeo & Julia“ befindet sich im Frankfurter Westend, unweit der Liegenschaft „westendFirst“. Der von dem Schweizer Architekten Max Dudler entworfene Gebäudekomplex besteht aus zwei Bürotürmen, die über einen gemeinsamen Kern verbunden sind. Die insgesamt 19 bzw. 17 Etagen bieten rund 13.500 Quadratmeter Bürofläche; darüber hinaus gibt es zwei exklusive Penthousewohnungen. Die Revitalisierung des Gebäudes wurde Anfang 2009 abgeschlossen und umfasste die vollständige Kernsanierung sowie eine Neupositionierung unter dem emotionalen Namen „Romeo & Julia“. Bereits kurz nach Abschluss der Baumaßnahmen wurden in kurzer Zeit erste Mietverträge mit namhaften Unternehmen unterzeichnet. Im Laufe des Jahres 2009 konnte die Vermietungsquote auf rund 70% der Bürofläche gesteigert werden. Im Februar 2010 wurde das Objekt „Romeo & Julia“ für den MIPIM Award 2010 in der Kategorie „Modernisierte Bürogebäude“ nominiert. „Romeo & Julia“ verfügt über eine energieeffiziente Haustechnik sowie eine ökologische Doppelfassade mit raumhoher Verglasung und gewährt einen fantastischen Blick auf die Skyline Frankfurts.



Allgemeine Daten

| | |
|------------------|--|
| Status Quo | Vermietungsphase |
| Vermietungsstand | 73% der Büroflächen |
| Nutzungsart | Büro, zwei Penthousewohnungen |
| Fläche | 14.462 m ² |
| Stellplätze | 148 |
| Internet | www.romeoundjulia.ag |

Investment

| | |
|--|----------------------------------|
| Investitionsvolumen | 67,5 Mio. Euro |
| Jahresnettokaltmiete | 3,5 Mio. Euro (Stand 31.12.2009) |
| Fremdkapitalbelastung | 52,5 Mio. Euro |
| Buchwert gemäß IFRS (per 31. Dezember 2009) | 81,0 Mio. Euro |



Zeilgalerie
Frankfurt am Main

ZEILGALERIE

UNITED COLORS OF BENETTON

ZEILGALERIE

Beschreibung

Die „Zeilgalerie“ ist eine der bekanntesten Einzelhandelsimmobilien in Deutschland. Die vertikale Einzelhandelsimmobilie in bester Lage in der Frankfurter Fußgängerzone eröffnete 1992 und ist heute u. a. an hochkarätige Mieter wie H&M und Benetton vermietet. IFM hat die Liegenschaft im Sommer 2008 erworben und unterzieht sie einer umfassenden Revitalisierung: Nicht nur die Fassade der Zeilgalerie, sondern auch das Innere des Gebäudes wird neu gestaltet. Bei der Revitalisierung arbeitet IFM mit dem Wiesbadener Designbüro 3deluxe zusammen. IFM greift in die Mieterstruktur ein und wird der Zeilgalerie ein neues Branding verleihen. Mit der Abarbeitung des Instandhaltungsstaus sowie Brandschutzmaßnahmen wurde bereits begonnen. Der Bauantrag für die Revitalisierung des Objekts wurde Ende 2009 eingereicht.



Allgemeine Daten

| | |
|------------------|--|
| Status Quo | Projektentwicklung, Neupositionierungsphase |
| Vermietungsstand | 88 % |
| Nutzungsart | Einzelhandel |
| Fläche | 11.220m ² |
| Internet | www.zeilgalerie.de |

Investment

| | |
|--|---|
| Investitionsvolumen | 61,0 Mio. Euro |
| Jahresnettokaltniete | 3,3 Mio. Euro, vor Umbau (Stand 31.12.2009) |
| Fremdkapitalbelastung | 41,5 Mio. Euro |
| Buchwert gemäß IFRS (per 31. Dezember 2009) | 55,0 Mio. Euro |



Maxxon
Eschborn-Süd

Beschreibung

Nur 15 Minuten vom Flughafen und dem Zentrum Frankfurts entfernt, ist der Businesspark „Maxxon“ verkehrsgünstig in Eschborn-Süd gelegen. Die Liegenschaft besteht aus drei Büroimmobilien, die zu einem einheitlichen, hochwertigen Gebäudeensemble vereint werden. Zwei der Immobilien wurden von IFM kernsaniert und können ab Anfang März in Neubauqualität vermarktet werden. Einer der wesentlichen Standortvorteile in Eschborn ist der im Vergleich zum benachbarten Frankfurt niedrigere Gewerbesteuersatz. Deshalb haben sich dort viele namhafte Unternehmen niedergelassen, wie beispielsweise die Deutsche Börse, EuroHypo sowie Ernst & Young in unmittelbarer Nähe zu Maxxon.

Durch die fast vollständige Vermietung des dritten Gebäudes konnten während der Revitalisierungsmaßnahmen attraktive Cashflows generiert werden.



Allgemeine Daten

| | |
|------------------|--|
| Status Quo | Projektentwicklung, Neupositionierungsphase |
| Vermietungsstand | 44 % |
| Nutzungsart | Büro |
| Fläche | 26.015 m ² |
| Internet | www.maxxon-eschborn.de |

Investment

| | |
|--|----------------------------------|
| Investitionsvolumen | 45,0 Mio. Euro |
| Jahresnettokaltmiete | 1,4 Mio. Euro (Stand 31.12.2009) |
| Fremdkapitalbelastung | 27,6 Mio. Euro |
| Buchwert gemäß IFRS (per 31. Dezember 2009) | 39,3 Mio. Euro |



Kureck
Wiesbaden

KURECK WIESBADEN

Beschreibung

IFM hat das „Kureck“ gegenüber dem Kurpark in Wiesbaden im Rahmen einer „sale and lease back-Transaktion“ von der R+V Versicherung erworben, die bis Anfang 2011 weiter Mieter der Liegenschaft ist. Auf dem Kureck-Areal werden in mehreren Bauabschnitten Neubaumaßnahmen sowie umfassende Revitalisierungen durchgeführt. Ziel ist die Schaffung eines „Landmarks“ in Wiesbaden in absoluter Premium-Lage. Als künftige Nutzung ist eine Mischung aus hochwertigen Büroflächen, Einzelhandel, Gesundheit, Hotel und exklusivem Wohnen vorgesehen.



Allgemeine Daten

| | |
|-----------------------|---|
| Status Quo | Nutzungs des Gebäudes durch R+V Versicherung, Planungsphase |
| Vermietungsstand | 100% |
| Nutzungsart | Büro, Einzelhandel, Gesundheit, Hotel und hochwertiges Wohnen |
| Fläche | 27.470m ² |
| Entwicklungspotenzial | 35.000 – 38.000m ² |

Investment

| | |
|---|----------------------------------|
| Investitionsvolumen | > 100 Mio. Euro |
| Jahresnettokaltniete | 2,5 Mio. Euro (Stand 31.12.2009) |
| Fremdkapitalbelastung | 25,9 Mio. Euro |
| Buchwert gemäß IFRS (per 31. Dezember 2009) | 33,2 Mio. Euro |



Das Carré
Heidelberg





Beschreibung

Das „Carré“ zeichnet sich durch eine Mischung aus Fitness, Wellness, Gastronomie, Einzelhandel, Büros sowie Wohnungen aus und wurde von IFM in den Jahren 2003 – 2005 in ein echtes „Landmark“ in der Heidelberger Innenstadt verwandelt.

Die Immobilie besteht aus einem zweigeschossigen gewerblichen Sockelteil und einem 14-geschossigen Hochhaus mit 177 Wohneinheiten. In unmittelbarer Nähe des Gebäudekomplexes befinden sich rund 600 Parkplätze, die eigene Tiefgarage verfügt über 116 Stellplätze. Seit der Neupositionierung durch IFM ist die Liegenschaft voll vermietet.



Allgemeine Daten

| | |
|------------------|--|
| Status Quo | Bestandsliegenschaft |
| Vermietungsstand | 100% |
| Nutzungsart | Innerstädtischer Einzelhandel, Gastronomie, Wohnen, Fitness/Wellness, Büro |
| Fläche | 13.634 m ² |
| Internet | www.dascarre.de |

Investment

| | |
|---|----------------------------------|
| Investitionsvolumen | 26,6 Mio. Euro |
| Jahresnettokaltmiete | 2,1 Mio. Euro (Stand 31.12.2009) |
| Fremdkapitalbelastung | 17,6 Mio. Euro |
| Buchwert gemäß IFRS (per 31. Dezember 2009) | 29,4 Mio. Euro |

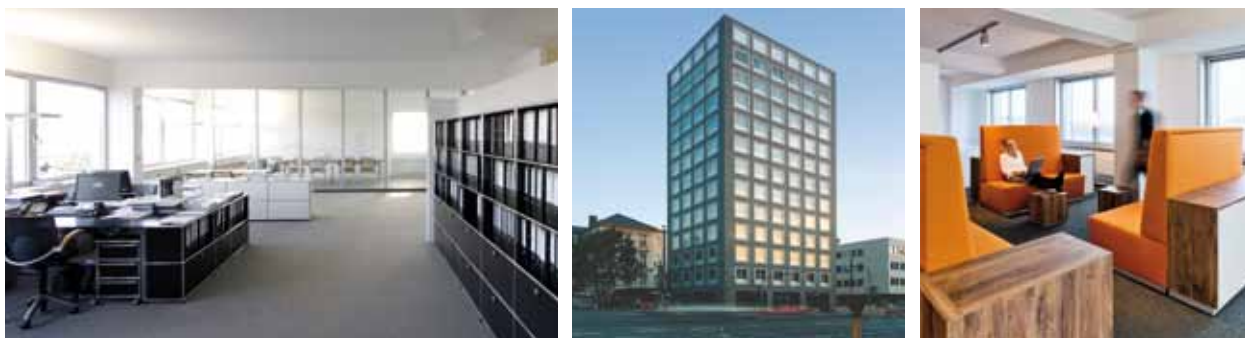


Office Tower
Darmstadt

Beschreibung

Der 45 Meter hohe „OfficeTower“, der umfassend modernisiert und saniert wurde, bietet hochwertige Büroflächen in zentraler Lage sowie eine sehr gute Mieterstruktur. Im Seitenflügel des Gebäudes stehen neben weiteren Büros auch Gewerbeflächen für Einzelhandel, Dienstleistung sowie für einen Gastronomiebetrieb zur Verfügung.

Die Fassade besticht durch das Zusammenspiel von Glas, Granit und Aluminium. Klassische Proportionen und elegante Schlichtheit sind die Merkmale dieser exklusiven Büroadresse.

**Allgemeine Daten**

| | |
|------------------|--|
| Status Quo | Bestandsliegenschaft, Vermietung |
| Vermietungsstand | 62 % |
| Nutzungsart | Büro, Einzelhandel, Gastronomie |
| Fläche | 8.195 m ² |
| Internet | www.officetower.ag |

Investment

| | |
|--|----------------------------------|
| Investitionsvolumen | 12,1 Mio. Euro |
| Jahresnettokaltniete | 0,6 Mio. Euro (Stand 31.12.2009) |
| Fremdkapitalbelastung | 8,2 Mio. Euro |
| Buchwert gemäß IFRS (per 31. Dezember 2009) | 12,8 Mio. Euro |



GutenbergPark
Mainz

GutenbergPark MAINZ

Beschreibung

Der „GutenbergPark“ in Mainz-Hechtsheim ist die ehemalige Produktionsstätte der bekannten Gutenberg-Druckerei und befindet sich nur wenige Minuten von der Autobahn A60/A63 entfernt. IFM etabliert die Liegenschaft mit einem innovativen Gestaltungs- und Nutzungskonzept als modernen und großzügigen Gewerbepark. Der GutenbergPark bietet eine breite Palette an Nutzungsmöglichkeiten: Den Mietern stehen Büro-, Service-, Produktions- und Lagerflächen zur Verfügung. Darüber hinaus ist ein Restaurant mit Loungebereich in den Gewerbepark integriert. Seit dem Erwerb der Liegenschaft 2006 konnte IFM den Vermietungsstand von rund 15 % bislang auf rund 80 % steigern. Unter anderem wurde im Dezember 2009 ein Mietvertrag mit der Deutschen Telekom AG über rund 3.850 Quadratmeter Bürofläche abgeschlossen. IFM errichtet im GutenbergPark ein modernes Call Center für rund 300 Telekom-Mitarbeiter.



Allgemeine Daten

| | |
|------------------|--|
| Status Quo | Vermietungsphase |
| Vermietungsstand | 78 % |
| Nutzungsart | Gewerbe, Gastronomie |
| Fläche | 25.289 m ² |
| Internet | www.gutenbergpark.de |

Investment

| | |
|--|----------------------------------|
| Investitionsvolumen | 16,7 Mio. Euro |
| Jahresnettokaltmiete | 1,9 Mio. Euro (Stand 31.12.2009) |
| Fremdkapitalbelastung | 13,0 Mio. Euro |
| Buchwert gemäß IFRS (per 31. Dezember 2009) | 21,3 Mio. Euro |



Zimmerstraße
Berlin

ZIMMERSTRASSE 41

BERLIN

Zimmerstraße

Beschreibung

Zwischen dem Bundesministerium der Finanzen und dem „Checkpoint Charlie“ hat IFM eines der letzten unbebauten Grundstücke in bester Lage in Berlin-Mitte erworben. In der Zimmerstraße bietet sich für IFM die Möglichkeit einer Projektentwicklung mit einem Volumen von bis zu 21.000 Quadratmetern.

Das derzeit geplante Nutzungskonzept sieht eine Mischung aus Gewerbe, Boarding House, hochwertigem Wohnen sowie Kunst und Kultur vor. Mit der Umsetzung der Projektentwicklung soll nach erfolgreicher Vorvermietung begonnen werden. IFM hat den Bauvorbescheid für die geplante Projektentwicklung im Dezember 2009 erhalten.



Allgemeine Daten

| | |
|-----------------------|-------------------------|
| Status Quo | Planungsphase |
| Nutzungsart | Gewerbe, Wohnen, Kultur |
| Entwicklungspotenzial | 21.000m ² |
| Grundstücksgröße | 8.848 m ² |

Investment

| | |
|--|---------------------------------------|
| Investitionsvolumen | Ankaufspreis zzgl. Projektentwicklung |
| Jahresnettokaltniete | < 0,1 Mio. Euro (Stand 31.12.2009) |
| Fremdkapitalbelastung | 10,5 Mio. Euro |
| Buchwert gemäß IFRS (per 31. Dezember 2009) | 15,0 Mio. Euro |



westendFirst
Frankfurt am Main

Beschreibung

„westendFirst“ ist ein exklusives Bürogebäude im Frankfurter Westend. Das Gebäude zeichnet sich durch eine hochwertige Architektur des international renommierten Architekten Max Dudler aus. Eine raumhohe, brüstungsfreie Verglasung ermöglicht einen einmaligen Ausblick über die Stadt Frankfurt. Das Gebäudeensemble besteht aus einem 16-geschossigen Hochhaus und einem rechtwinklig angrenzenden, sechsgeschossigen Flachbau.

IFM revitalisierte die Immobilie in den Jahren 2004 bis 2006, seit März 2007 ist sie vollständig vermietet. Die Qualität des Gebäudes überzeugte auch internationale Experten: westendFirst wurde 2008 für einen MIPIM Award nominiert. Zu den Mietern gehören renommierte Unternehmen wie die Deutsche Fußball Liga (DFL), die Anwaltskanzlei Graf von Westphalen und Fortis. Ende 2009 wurde das Objekt zum Preis von 55 Mio. Euro an die Bayerische Apothekerversorgung veräußert. (weitere Informationen siehe S. 23)



Allgemeine Daten

| | |
|------------------|---|
| Status Quo | Veräußert im Dezember 2009 mit Wirkung zu Beginn des Jahres 2010, IFM zeichnet weiterhin für das Property Management verantwortlich |
| Vermietungsstand | 96 % |
| Nutzungsart | Büro |
| Fläche | 8.339m ² |
| Stellplätze | 146 |
| Internet | www.westendFirst.de |

Investment

| | |
|---|----------------------------------|
| Investitionsvolumen | 41,1 Mio. Euro |
| Jahresnettokaltmiete | 3,0 Mio. Euro (Stand 31.12.2009) |
| Buchwert gemäß IFRS (per 31. Dezember 2009) | 55,0 Mio. Euro |
| Veräußerungspreis | 55,0 Mio. Euro |



Ulmenstraße 22
Frankfurt am Main

22 22
ULMENSTRASSE
ULMENSTRASSE

Ulmenstraße 22

Beschreibung

Das Bürogebäude befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zu den Immobilien „westendFirst“ und „Romeo&Julia“ im Frankfurter Westend. Kurze Wege zur Fußgängerzone, zur Messe und zum Hauptbahnhof mit einer guten Anbindung an den Personennahverkehr zeichnen die Lage aus. Das Gebäude verfügt über eine gehobene Ausstattung. IFM hat in diesem Gebäude seine Frankfurter Niederlassung untergebracht.

Ende 2009 wurde das Objekt für 11,5 Mio. Euro an einen strategischen Investor verkauft.



Allgemeine Daten

| | |
|------------------|---|
| Status Quo | Veräußert im Dezember 2009 mit Wirkung zu Beginn des Jahres 2010, IFM zeichnet weiterhin für das Property Management verantwortlich |
| Vermietungsstand | 81 % |
| Nutzungsart | Büro |
| Fläche | 2.194 m ² |
| Stellplätze | 25 |

Investment

| | |
|--|----------------------------------|
| Investitionsvolumen | 9,1 Mio. Euro |
| Jahresnettokaltniete | 0,5 Mio. Euro (Stand 31.12.2009) |
| Fremdkapitalbelastung | 6,8 Mio. Euro |
| Buchwert gemäß IFRS (per 31. Dezember 2009) | 8,6 Mio. Euro |
| Veräußerungspreis | 11,5 Mio. Euro |

Kontinuierliche und transparente

„Kontinuierliche und transparente Finanzkommunikation ist nicht nur eine Pflicht, sondern auch ein wesentliches Anliegen von IFM.“

Marcus Schmitz, Finanzvorstand der IFM Immobilien AG

auch ein wesentli



nte Finanzkommur sondern ches Anliegen von IFM



Erholungstendenzen an den Aktienmärkten

Im Laufe des Jahres 2009 konnten sich die weltweiten Aktienmärkte insgesamt etwas von den starken Verlusten des Jahres 2008 erholen, wenngleich die Auswirkungen der internationalen Finanzkrise nach wie vor deutlich zu spüren waren. Bestimmte im ersten Quartal 2009 zunächst noch der deutliche Abwärtstrend des Vorjahres das Geschehen an den Märkten, so konnten die Aktienkurse und Indizes im weiteren Jahresverlauf sukzessive zulegen und damit zumindest einen Teil der vorangegangenen Verluste wieder ausgleichen.

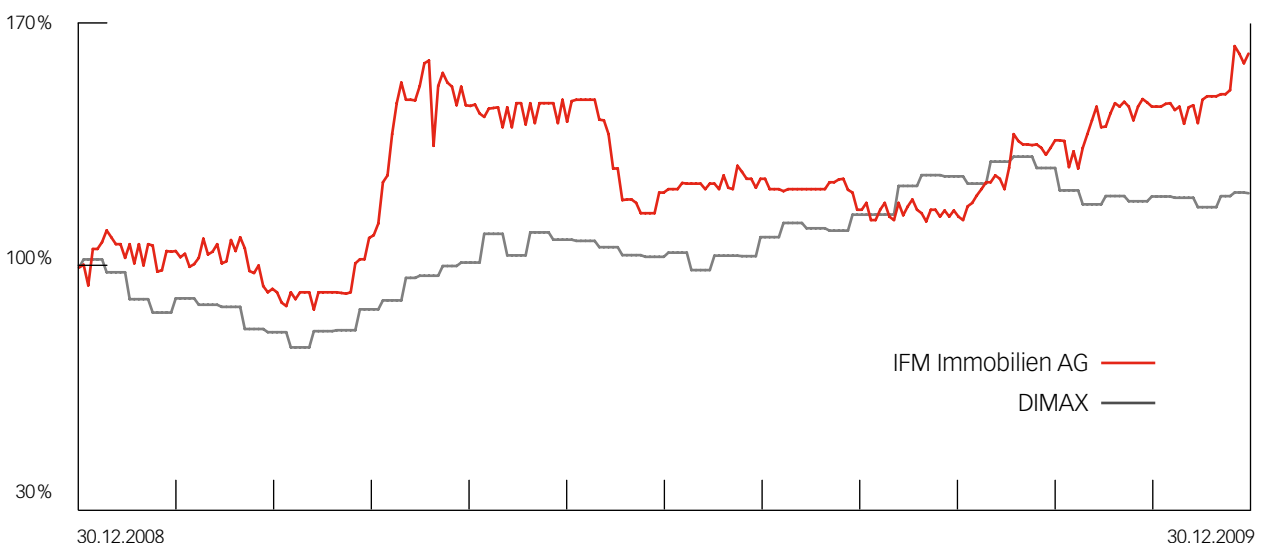
Der Deutsche Aktienindex (DAX), der zu Jahresbeginn bei 4.857 Punkten gelegen hatte, büßte bis Anfang März noch einmal mehr als ein Viertel bis auf 3.589 Punkte ein, erholte sich aber in den folgenden Monaten deutlich. Zum Jahresende erreichte er einen Stand von rund 6.000 Punkten, so dass sich für das Gesamtjahr ein Zuwachs von rund 23 Prozent ergab. Auch bei den Immobilienaktien, die 2008 noch kräftige Verluste hatten hinnehmen müssen, machte sich die Markterholung bemerkbar. Der Deutsche Immobilienaktienindex Dimax gewann während des Jahres 2009 rund 18 Prozent hinzu.

IFM-Aktie gewinnt deutlich an Wert

Während des Jahres 2008 hatte sich die IFM-Aktie zwar robuster entwickelt als viele andere Immobilienaktien, konnte sich aber letztlich nicht dem Abwärtstrend an den Märkten entziehen. Auch in den ersten Wochen des Jahres 2009 blieb eine Trendwende zunächst noch aus, und der Aktienkurs, der zu Jahresbeginn bei 5,24 Euro gelegen hatte, erreichte sein Jahrestief bei 4,52 Euro. Mit Beginn des zweiten Quartals setzte jedoch eine deutliche Kurserholung ein.

Zum Jahresende notierte die IFM-Aktie bei 8,47 Euro. Damit ergibt sich für das Gesamtjahr ein Kursgewinn von rund 62 Prozent, womit sich die IFM-Aktie deutlich besser entwickelt hat als der Gesamtmarkt.

Die IFM-Aktie im Vergleich zum DIMAX



Aktionärsstruktur

Soweit der IFM Immobilien AG bekannt, hat sich die Aktionärsstruktur während des Jahres 2009 dahin gehend verändert, als die Laxey Partners Ltd. mit Sitz in Großbritannien ihr gesamtes Aktienpaket verkauft hat.

Mitglieder von Vorstand und Aufsichtsrat der IFM Immobilien AG halten zusammen 19,95% (Vorjahr 11%) der Aktien, 34,72% (Vorjahr: 58%) befinden sich im Streubesitz und 45,33% (Vorjahr: 31%) entfallen auf eine norwegische Aktionärs-gemeinschaft, bestehend aus Havfonn AS, Skips AS Tudor und Furuholmen Eiendom AS.

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 | Close Brothers Seydler Bank AG |

| | 2009 | 2008 |
|------------------------------------|-----------|-----------|
| Anzahl der Aktien (per 31.12.) | 9.349.999 | 9.349.999 |
| Höchstkurs (in Euro) | 8,58 | 12,85 |
| Tiefstkurs (in Euro) | 4,52 | 4,90 |
| Jahresendkurs (in Euro) | 8,47 | 5,36 |
| Marktkapitalisierung in Mio. Euro* | 79,19 | 50,12 |

* Berechnung auf Basis der jeweiligen Jahresendkurse

Mit dem Kapitalmarkt im Dialog

Der ausführliche, offene und zeitnahe Dialog mit dem Kapitalmarkt, mit Aktionären und Medien, hat für die IFM Immobilien AG einen hohen Stellenwert. Als Gesellschaft, die im Prime Standard-Segment der Deutschen Börse gelistet ist, wird IFM hohen Anforderungen an Transparenz und Publizitätspflichten gerecht.

Der regelmäßige Dialog mit nationalen und internationalen Investoren ist fester Bestandteil der Investor-Relations-Arbeit der IFM Immobilien AG. Dies geschieht im Rahmen von Gesprächen des Vorstands auf Roadshows im In- und Ausland ebenso wie im regelmäßigen Kontakt mit Medien und Analysten. Der Vorstand informiert den Kapitalmarkt auf diesem Wege kontinuierlich über die Geschäftsentwicklung der Gesellschaft.

Investor Relations

Die Aktie

Darüber hinaus ist die IFM Immobilien AG bei Investorenkonferenzen und anderen kapitalmarktrelevanten Veranstaltungen präsent. Dazu zählten im Jahr 2009 die Commerzbank Real Estate Konferenz, das SRC Forum sowie das Deutsche Eigenkapitalforum. Zu den renommierten Finanz- und Researchinstituten, die die Entwicklung des Unternehmens regelmäßig verfolgen, zählen beispielsweise Petercam, SRC Research und CloseBrothers Seydler.

Auch künftig wird der Vorstand weitere Möglichkeiten prüfen, um eine umfassende Information von Investoren, potenziellen Aktionären und Analysten sicherzustellen und den Austausch mit dem Kapitalmarkt sowie mit den Medien zu pflegen und auszubauen.

Net Asset Value (Mio. EUR)

| | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 |
|--|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Immobilienvermögen | 126,0 | 228,0 | 329,4 | 355,9 |
| westendFirst, Frankfurt | 52,0 | 55,0 | 55,0 | 55,0 |
| Das Carré, Heidelberg | 30,0 | 30,0 | 29,5 | 29,4 |
| Romeo & Julia, Frankfurt | 28,6 | 38,6 | 66,0 | 81,0 |
| Gutenbergpark, Mainz | 15,0 | 19,0 | 20,7 | 21,3 |
| Zimmerstr., Mauerstr., Berlin | 0,4 | 4,6 | 15,0 | 15,0 |
| Feldbergstrasse, Frankfurt | | 3,4 | 3,5 | 2,9 |
| Maxxon, Eschborn | | 26,6 | 30,2 | 39,3 |
| Office Tower, Darmstadt | | 10,8 | 12,8 | 12,8 |
| Kureck, Wiesbaden | | 31,3 | 33,4 | 33,2 |
| Ulmenstrasse 22, Frankfurt | | 8,7 | 9,9 | 11,0* |
| Zeilgalerie, Frankfurt | | | 53,5 | 55,0 |
| Bankverbindlichkeiten | -50,5 | -155,0 | -221,0 | -239,6 |
| Sonstige bilanzielle Aktiva/Passiva | -14,4 | -2,4 | -8,9 | -4,3 |
| Liquide Mittel | 29,5 | 22,6 | 15,6 | 8,7 |
| Net Asset Value (vor latenten Steuern und Derivaten) | 90,6 | 93,2 | 115,1 | 120,7 |
| NAV/Aktie (Euro) | 10,66 | 10,96 | 12,31 | 12,91 |

* Verkaufspreis abzüglich Veräußerungskosten

AUSGEBETZT
09:27 IFM A0JDU9 IFM Immobilien AG - Eröffnungspreis: 11,10
08:29 IFM A0JDU9 IFM Immobilien AG - Erster Handelstag
Prime Standard





Romeo & Julia, Frankfurt am Main



Corporate
Governance

Corporate Governance

Corporate Governance Bericht – Entsprechenserklärung

Allgemeines

Die IFM Immobilien AG sieht in einer guten und verantwortungsvollen Unternehmensführung und Unternehmenskontrolle (Corporate Governance) ein wichtiges Instrument, um das Vertrauen des Kapitalmarktes und ihrer Geschäftspartner zu erhalten und zu festigen. Grundlegende Merkmale der Corporate Governance sind eine 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 18. Juni 2009 beschlossenen und am 5. August 2009 im elektronischen 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 seit der Zulassung ihrer Aktien zum Handel am regulierten Markt am 29. April 2008 (Prime Standard) der Frankfurter Wertpapierbörse dieser Pflicht gemäß §161 Aktiengesetz.

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 22. März 2010 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. Es steht den Aktionären frei, ihr Stimmrecht selbst auszuüben oder es durch einen Bevollmächtigten ihrer Wahl ausüben zu lassen. Die IFM Immobilien AG erleichtert den Aktionären die persönliche Wahrnehmung ihrer Rechte und unterstützen 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. Die für die Hauptversammlung verlangten Unterlagen werden zusammen mit der Tagesordnung leicht zugänglich auf der Internetseite unserer Gesellschaft veröffentlicht. 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.

Bei der IFM Immobilien AG arbeiten Vorstand und Aufsichtsrat eng zum Wohl des Unternehmens zusammen. 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 Vorstandes näher festgelegt. Er hat zudem in der Geschäftsordnung des Vorstandes 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 setzt sich zurzeit aus zwei Mitgliedern zusammen. Die Geschäftsordnung für den Vorstand sieht vor, dass ein Vorsitzender zu bestimmen ist, welcher auch der Sprecher des Vorstandes gegenüber dem Aufsichtsrat und dessen Vorsitzenden ist. Derzeitiger Vorsitzender des Vorstandes ist Herr Georg Glatzel.

Jedes Vorstandsmitglied leitet im Rahmen der Geschäftsordnung seinen ihm durch einen Geschäftsverteilungsplan zugewiesenen Geschäftsbereich unter Beachtung der vom Vorstand oder Aufsichtsrat getroffenen Beschlüsse selbständig und unter eigener Verantwortung. Die Verteilung der Geschäftsbereiche befreit kein Mitglied des Vorstandes von der gemeinschaftlichen Verantwortung für die Gesamtgeschäftsführung.

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 fachliche Erfahrungen verfügen.

Der Aufsichtsrat hat einen Präsidial- und Personalausschuss, einen Ausschuss Akquisitionen/Planen & Bauen/Verkauf, einen Nominierungsausschuss sowie einen Compliance- und Prüfungsausschuss gebildet.

Interessenkonflikte

Die Mitglieder des Vorstandes 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 stehende Personen oder ihnen nahe stehende Unternehmungen haben branchenüblichen Standards zu entsprechen und bedürfen einer Zustimmung des Aufsichtsrates. Die Aufsichtsratsmitglieder haben etwaige Interessenkonflikte gegenüber dem Aufsichtsrat offen zu legen; 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 Vorstandes 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 Vorstandes oder des Aufsichtsrates gekommen.

Rechnungslegung

Anteilseigner und Dritte werden vor allem durch den Konzernabschluss informiert. Während des Geschäftsjahrs 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.

Entsprechenserklärung zum Kodex

Vorstand und Aufsichtsrat der IFM Immobilien AG haben am 22. März 2010 erklärt, dass sie den Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“ mit den unten aufgeführten Ausnahmen entsprochen haben und entsprechen werden. Die nachstehende Erklärung, insoweit sie sich darauf bezieht, inwieweit den Empfehlungen des Kodexes in der Vergangenheit entsprochen wurde, bezieht sich auf die bei Abgabe der letzten Entsprechenserklärung geltenden Kodex-Fassung vom 6. Juni 2008, jedoch unter entsprechender Berücksichtigung der unterjährigen Änderungen, welche durch die am 18. Juni 2009 beschlossene und am 5. August 2009 im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlichte Fassung eingetreten sind. Für die Zukunft bezieht sich die Erklärung allein auf den Kodex in der Fassung vom 18. Juni 2009.

- ▶ Ziffer 2.3.2 des Kodexes Die Gesellschaft sieht die Bekanntmachung der Einladung der Hauptversammlung im elektronischen Bundesanzeiger als ausreichend an.
- ▶ Ziffer 3.8 des Kodexes Die bestehenden und vor der Änderung des Aktiengesetzes abgeschlossenen D&O-Versicherungen für Vorstand und Aufsichtsrat wurden ohne Selbstbehalt abgeschlossen, da die Gesellschaft der Ansicht ist, dass die Motivation und Verantwortung, mit der die Mitglieder von Vorstand und Aufsichtsrat ihre Aufgaben wahrnehmen, durch einen Selbstbehalt nicht verbessert werden. Die D&O-Versicherung dient der Absicherung wesentlicher Eigenrisiken der Gesellschaft und allenfalls in zweiter Linie dem Vermögensschutz der Organmitglieder. Für die Vorstände wird die Gesellschaft in Zukunft einen Selbstbehalt gemäß den gesetzlichen Vorschriften vereinbaren. Für die Aufsichtsräte wird aus vorgenannten Gründen auch zukünftig auf einen Selbstbehalt verzichtet.
- ▶ Ziffer 4.2.3, 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 18. Juli 2008. Der Corporate Governance Bericht enthält somit auch keinen 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 Aufsichtsrats gewährleisten diese Pflichtangaben eine ausreichende Information der Anleger und der Öffentlichkeit.
- ▶ Ziffer 4.2.3 des Kodexes Die bestehenden Vorstandsverträge sehen keine Begrenzung (Cap) der variablen Bestandteile der Vergütung für außerordentliche, nicht vorgesehene Entwicklungen vor. Bei der Verlängerung von Vorstandsverträgen bzw. dem Abschluss von neuen Vorstandsverträgen wird die Gesellschaft die durch die Änderungen des Aktiengesetzes hierzu eingeführten Änderungen einhalten, behält sich jedoch vor, von möglichen, etwaigen über das Aktiengesetz hinausgehenden Anforderungen des Kodexes abzuweichen. Die Vorstandsverträge enthalten keine dahingehenden Regelungen, dass Zahlungen an ein Vorstandsmitglied bei vorzeitiger Beendigung der Vorstandstätigkeit ohne wichtigen Grund einschließlich Nebenleistungen den Wert von zwei Jahresvergütungen nicht überschreiten (Abfindungs-Cap) und nicht mehr als die Restlaufzeit des Anstellungsvertrages vergüten dürfen. Die Gesellschaft ist der Ansicht, dass die Aufnahme eines ausdrücklichen starren Abfindungs-Caps in die Anstellungsverträge der Vorstandsmitglieder die Freiheit des Aufsichtsrates unangemessen einschränken und den Besonderheiten des jeweiligen Einzelfalles nicht gerecht würde.
- ▶ Ziffer 4.3.1 des Kodexes Dem Vorstandsvorsitzenden sind aufgrund dienstvertraglicher Regelung und Beschluss des Aufsichtsrats 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. 2 Satz 3 des Kodexes Eine Altersgrenze für Vorstandsmitglieder ist durch den Aufsichtsrat nicht festgelegt worden. Die Mitglieder des Aufsichtsrats sind davon überzeugt, dass die Eignung zur Unternehmensleitung maßgeblich von der individuellen Leistungsfähigkeit abhängt.

Corporate Governance

Corporate Governance Bericht – Entsprechenserklärung

- ▶ Ziffer 5.3.3 des Kodexes Nach dem Ausscheiden von Herrn Lechner aus dem Aufsichtsrat der Gesellschaft besteht der zuvor aus drei Mitgliedern bestehende Nominierungsausschuss nur noch aus zwei Mitgliedern. Eine Neubesetzung ist bisher nicht erfolgt. Die Gesellschaft behält sich eine vollständige Auflösung des Ausschusses vor, da dessen Aufgaben auch durch den gesamten Aufsichtsrat wahrgenommen werden können.
- ▶ 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 offen halten, 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 nicht angemessen im Verhältnis zu dessen voraussichtlichen Nutzen für die Gesellschaft erschienen. Die Gesellschaft wird diese Entscheidung zur gegebenen Zeit überprüfen. Aller Voraussicht nach wird sie aber auch in Zukunft auf eine formalisierte Effizienzprüfung 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 Gesellschaft wird sich bemühen, der Empfehlung Folge zu leisten, dass Zwischenberichte binnen 45 Tagen nach Ende des Berichtszeitraums öffentlich zugänglich sein sollen, kann dies jedoch aufgrund des großen Konsolidierungskreises nicht gewährleisten.

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 bereit stellen 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 stellt.

Die IFM Immobilien AG 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.

Aktioptionsprogramme

Aufgrund der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 24. April 2006 hat der Aufsichtsrat der IFM Immobilien AG ein Aktioptionsprogramm namens SOP 2006 A und SOP 2006 B für die Vorstandsmitglieder aufgelegt. Der Aufsichtsrat hat die Ausgabe einer ersten Tranche von insgesamt 120.000 Aktioptionen beschlossen. Im Zuge der Umsetzung wurden 80.000 Aktioptionen an den Vorstandsvorsitzenden, Herrn Georg Glatzel, und 40.000 Aktioptionen an das damalige Vorstandsmitglied, Herrn Bernd Weber, ausgegeben. Am 31. Dezember 2009 waren 120.000 Aktioptionen ausgegeben. Aufgrund der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 20. Juli 2007 hat der Aufsichtsrat der Gesellschaft mit Beschluss vom 24. August 2007 ein Aktioptionsprogramm SOP 2007 für amtierende Vorstandsmitglieder aufgelegt. Der Aufsichtsrat hat die Ausgabe einer ersten Tranche von insgesamt 292.000 Aktioptionen am 13. September 2007, einer zweiten Tranche von insgesamt 292.000 Aktioptionen am 20. Februar 2008 und einer dritten Tranche von insgesamt 146.000 Aktioptionen am 03. April 2009 beschlossen. Demnach wurden insgesamt 625.400 Aktioptionen an Herrn Georg Glatzel und 104.600 Aktioptionen an Herrn Marcus Schmitz ausgegeben. Am 31. Dezember 2009 waren in drei Tranchen insgesamt 790.000 Optionen ausgegeben.

Einzelheiten zu den Aktioptionsprogrammen sind dem Konzernanhang in Position 3020 Buchstabe d zu entnehmen.



IFM-Messestand auf der Expo Real 2009



Konzern-
lagebericht

A. Geschäft und Rahmenbedingungen

1. Konzernstrategie und Geschäftstätigkeit

Der IFM-Konzern, bestehend aus der IFM Immobilien AG sowie deren Tochtergesellschaften, ist als Investor und Projektentwickler am Gewerbeimmobilienmarkt tätig. Er konzentriert sich dabei insbesondere auf Immobilien der Nutzungsarten Büro und innerstädtischer Einzelhandel. Zur Geschäftstätigkeit von IFM gehört sowohl die Erstellung von hochwertigen, vorrangig gewerblich genutzten Neubauten in A-Lagen als auch die Revitalisierung von Gewerbeimmobilien.

Die Revitalisierung umfasst die drei Komponenten:

- ▶ Redevelopment (z. B. Eingriffe in die Bausubstanz bis hin zur Kernsanierung)
- ▶ Restrukturierung (z. B. Veränderungen der Mieterstruktur) und
- ▶ Neupositionierung (z. B. durch innovative Marketing- und Vermietungskonzepte).

Geografische Schwerpunkte der Aktivitäten von IFM sind das Rhein-Main-Gebiet, die Metropolregion Rhein-Neckar sowie Citylagen in Berlin. Darüber hinaus prüft der IFM-Konzern kontinuierlich Möglichkeiten zur Ausweitung seiner Präsenz auf weitere Metropolregionen Deutschlands, insbesondere Hamburg und München.

IFM wählt die Immobilien nach einheitlichen Investitionskriterien aus. Dazu gehören ein hohes Entwicklungs- und Wertsteigerungspotenzial, ein attraktives Chancen-Risiken-Profil sowie bevorzugte Lagen mit guter Infrastruktur. Vor dem Erwerb einer Immobilie führt IFM eine detaillierte Prüfung der rechtlichen, geografischen, bautechnischen und wirtschaftlichen Verhältnisse des zum Erwerb stehenden Objekts durch (Due Diligence). Für Investitionen von IFM kommen grundsätzlich vermietete Objekte, leer stehende Immobilien sowie Grundstücke in Frage. Dabei wird ein Investitionsvolumen in einer Größenordnung zwischen 15 Mio. Euro und 90 Mio. Euro je Objekt bevorzugt.

IFM erzielt Erlöse aus der Vermietung von Immobilien sowie aus Wertsteigerungen, die durch die von IFM an den Immobilien durchgeführten Entwicklungsmaßnahmen generiert und nach der Rechnungslegungsvorschrift IAS 40 erfasst werden. Das Geschäftsmodell sieht zudem Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien vor, bei denen aus Sicht der Gesellschaft die Wertschöpfung abgeschlossen ist und der geschaffene Mehrwert durch Verkauf realisiert werden kann.

Grundsätzlich strebt IFM an, zwischen 50% bis 60% des Immobilienportfolios im Bereich der laufenden Projektentwicklung und 40% bis 50% der bereits fertig gestellte Liegenschaften zu Vermietungs- und Vermarktungszwecken zu halten.

2. Konzernstruktur und -organisation

Die IFM Immobilien AG ist als Konzernobergesellschaft 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 für die Obergesellschaft und die Tochterprojektgesellschaften wird einheitlich durch den Vorstand des Mutterunternehmens im Rahmen der Steuerung der Geschäfts- und Finanzpolitik des Konzerns sowie im Fall der Tochterprojektgesellschaften in Einzelfällen zusätzlich durch dritte Geschäftsführer wahrgenommen.

Die Immobilien im Portfolio werden in der Regel durch einzelne Projektgesellschaften gehalten, die Tochtergesellschaften der IFM Immobilien AG sind. Die Finanzierung der Immobilien wird überwiegend individuell von der jeweiligen Projektgesellschaft übernommen. Dabei ist der Rückgriff der Gläubiger i. d. R. vertraglich auf das Vermögen der jeweiligen Projektgesellschaft (einschließlich Gesellschafterdarlehen und Kapitaleinlagen der IFM Immobilien AG) beschränkt (Non-Recourse-Finanzierung).

Die IFM Asset Management GmbH, eine 100-prozentige Tochtergesellschaft der IFM Immobilien AG, fungiert als operative Einheit des Konzerns. Sie schließt zu diesem Zweck Geschäftsbesorgungsverträge mit den Projektgesellschaften ab und ist vorrangig für Konzernunternehmen zuständig. Zu ihren Aufgaben gehören vor allem die Due Diligence, die kaufmännische und übergeordnete Projektsteuerung, das Vermietungsmanagement, das Immobilienmarketing und die klassische Liegenschaftsverwaltung.

Um schlanke Strukturen und eine hohe Flexibilität und Effizienz im Konzern zu gewährleisten, lagert IFM Arbeitsbereiche, die nicht zu den eigenen Kernkompetenzen gehören, an externe Dienstleister aus. Hierzu zählen beispielsweise Architekten, Ingenieure oder Werbeagenturen.

3. Unternehmensorgane

3.1. Vorstand und Aufsichtsrat

Der Vorstand der Gesellschaft besteht aus den beiden Mitgliedern Georg Glatzel (Vorsitzender) und Marcus Schmitz (Finanzvorstand).

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 den 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 Aufsichtsrats 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.

Konzernlagebericht der IFM Immobilien AG

Geschäftsjahr 2009 (01.01. – 31.12.2009)

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 dem Verwertungsgewinn der Immobilienprojekte sowie Sachzuwendungen in Form einer Dienstwagenüberlassung. Für die Mitglieder besteht zudem eine aktienbasierte Vergütungskomponente.

Im Rahmen zweier Aktienoptionsprogramme wurden 2006, 2007, 2008 sowie 2009 Aktienoptionen ausgegeben (vgl. hierzu die Ausführungen im Lagebericht unter E. sowie die Ausführungen zum Eigenkapital im Anhang).

Die Vergütung der Aufsichtsratsmitglieder ist in der Satzung der Gesellschaft geregelt. Ihre Bezüge umfassen einen festen Anteil sowie eine variable Komponente. 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 im Anhang.

4. Wesentliche Einflussfaktoren auf die Geschäftstätigkeit

Die Geschäftstätigkeit des IFM Immobilien-Konzerns unterliegt einer Vielzahl von Einflüssen, die die zum Konzern gehörenden Gesellschaften nicht oder nur sehr eingeschränkt steuern können. Dazu zählen zum einen die gesetzlichen Rahmenbedingungen, zum anderen handelt es sich um ökonomische Einflussfaktoren.

Hier ist zunächst einmal die gesamtwirtschaftliche Entwicklung zu nennen. Die Konjunktorentwicklung wirkt sich sowohl auf die Nachfrage am Bürovermietungsmarkt als auch auf die Entwicklung im Einzelhandel aus. Daraus können sich Auswirkungen auf das Mietniveau ergeben, die im Falle von Neu- oder Anschlussvermietungen zum Tragen kommen. Darüber hinaus sind direkte und indirekte Auswirkungen der Konjunktorentwicklung auf das Preisniveau an den Immobilieninvestmentmärkten möglich.

Um in den unterschiedlichen Marktzyklusphasen an den Immobilienmärkten mit den eigenen Immobilienprojekten jeweils eine starke Wettbewerbsposition erreichen und halten zu können, setzt der IFM-Konzern 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 von IFM.

Ein wichtiger Einflussfaktor für die Geschäftstätigkeit der IFM ist auch die Entwicklung an den Kreditmärkten. Da die Gesellschaft im Rahmen ihrer Aktivitäten direkt oder indirekt über ihre Tochtergesellschaften Fremdkapital aufnimmt, hat die Situation an den Kreditmärkten wesentlichen Einfluss auf den wirtschaftlichen Erfolg der Gesellschaft. Von Bedeutung sind in diesem Zusammenhang insbesondere die allgemeine Entwicklung des Zinsniveaus, die Intensität des Wettbewerbs auf den Immobilienmärkten, eventuelle Veränderungen der steuerlichen Rahmenbedingungen für Immobilienfinanzierungen, aber auch strukturelle Entwicklungen in der Kreditwirtschaft.

Die Krise an den internationalen Finanzmärkten dauerte auch während des Geschäftsjahres 2009 weiter an und wirkte sich zunehmend auch in anderen Wirtschaftssektoren außerhalb der Finanzwirtschaft aus. Die Immobilienwirtschaft sieht sich im Vergleich zur Situation vor dem Ausbruch der Krise weiterhin mit deutlich höheren Finanzierungskosten konfrontiert. Der IFM-Konzern muss daher weiter mit möglichen Auswirkungen der höheren Kreditkosten bei Neuakquisitionen beziehungsweise Anschlussfinanzierungen rechnen. Dennoch sind die mit der Gesellschaft zusammenarbeitenden Banken mit Blick auf den Track Record von IFM unverändert bereit, Immobilieninvestitionen und Projektentwicklungen der IFM Immobilien AG und ihrer Tochtergesellschaften zu finanzieren.

Dies wird deutlich an der Prolongation des Darlehens für die Liegenschaft „Romeo & Julia“, die zu unveränderten Margen vereinbart werden konnte. Im Geschäftsjahr 2010 stehen im Konzern Einzelprolongationen über 11 Millionen Euro an. Bei den vom Konzern gehaltenen 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, das jeweilige Landesbauordnungsrecht, Brandschutzvorschriften sowie Umwelt-, Boden- und Wasserschutzbestimmungen. Die Überprüfung der Einhaltung der jeweils relevanten Rechtsvorschriften ist auch ein wesentlicher Bestandteil der Due Diligence vor dem Ankauf von Investitionsobjekten durch IFM.

5. Unternehmenssteuerung und Leistungsindikatoren

5.1. Finanzielle Leistungsindikatoren

Der langfristige Unternehmenserfolg des IFM-Konzerns 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 15% und 25% vor Steuern pro Jahr bezogen auf das eingesetzte Eigenkapital (ohne Leverage) 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 Know-how des Managements und der Mitarbeiter.

Zu den nicht-finanziellen Leistungsindikatoren zählen vor allem:

Kenntnisse des Immobilienmarktes Der wirtschaftliche Erfolg des IFM-Konzerns hängt wesentlich von der Fähigkeit des Managements und der Mitarbeiter ab, geeignete Objekte mit großem Wertsteigerungspotenzial in ausgesuchten Lagen zu identifizieren und die Entwicklungsmöglichkeiten möglichst exakt einzuschätzen. Dies erfordert eine entsprechende Erfahrung und fachliche Expertise, insbesondere auch eine detaillierte Kenntnis der jeweiligen regionalen Märkte. Der Vorstandsvorsitzende der IFM Immobilien AG verfügt über mehr als 20 Jahre Erfahrung in der Projektentwicklung bei Gewerbeimmobilien und über umfassende Kenntnisse der Immobilienbranche. Darüber hinaus verfügen weitere Mitarbeiter ebenfalls über entsprechende Erfahrungen aus jahrelanger Tätigkeit in der Immobilienentwicklung, über immobilienwirtschaftliche Fachkenntnisse sowie über ein entsprechendes Netzwerk von Kontakten und Beziehungen innerhalb der Immobilienbranche.

Konzernlagebericht der IFM Immobilien AG

Geschäftsjahr 2009 (01.01. – 31.12.2009)

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), um eine fachgerechte und pünktliche Umsetzung der jeweiligen Projekte zu gewährleisten.

Kompetenz im Immobilienmarketing Der IFM-Konzern 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 einer neu errichteten oder revitalisierten Immobilie und die wirkungsvolle Ansprache potenzieller Mieter. Damit ist der Konzern in der Lage, den Vermietungsprozess im Vergleich zum Wettbewerb zu beschleunigen und Vermarktungserfolge schneller zu erzielen.

IFM arbeitet bei der Konzeption und Umsetzung von Marketingkonzepten zum Teil auch mit Partnern wie Werbeagenturen und Maklern zusammen.

6. Forschung und Entwicklung

Als Investor und Projektentwickler insbesondere von gewerblichen Immobilien beschränkt sich der IFM-Konzern im Bereich Forschung und Entwicklung auf die Projektentwicklung von Immobilien innerhalb seines Portfolios, auf die Entwicklung innovativer Marketingkonzepte sowie auf immobilienwirtschaftliche Analysen und Marktbeobachtungen. Weitere Forschungs- und Entwicklungstätigkeiten erfolgen nicht.

7. Konjunkturelle Rahmenbedingungen 2009

Die Entwicklung der deutschen Wirtschaft im Jahr 2009 wurde maßgeblich durch die anhaltende internationale Wirtschafts- und Finanzkrise bestimmt. Bereits im Vorjahr war Deutschland in die tiefste Rezession seit dem zweiten Weltkrieg geraten, die sich bis in die ersten Monate des Berichtsjahres hinein erstreckte. Das Statistische Bundesamt ermittelte für 2009 einen Rückgang des preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts (BIP) um 5,0%; dabei handelte es sich um den ersten Rückgang des BIP seit sechs Jahren. Vom zweiten Quartal an zeichneten sich jedoch Stabilisierungstendenzen ab, und es konnten wieder positive BIP-Wachstumsraten verzeichnet werden.

Gebremst wurde die wirtschaftliche Entwicklung Deutschlands vor allem durch den starken Einbruch des Außenhandels. Erstmals seit 1993 nahmen die Exporte im Vergleich zum Vorjahr real ab; preisbereinigt ergab sich ein Rückgang um 14,7%. Darüber hinaus war auch der Wachstumsbeitrag der Bruttoinvestitionen negativ; sie fielen 2009 preisbereinigt um 12,5% niedriger aus als im Jahr zuvor.

Die Konsumausgaben stiegen 2009 preisbereinigt um 0,9% an, wobei sich der Staatskonsum um 2,7% erhöhte, während der Zuwachs bei den privaten Konsumausgaben 0,4% betrug. Dabei ist jedoch zu beachten, dass ein erheblicher Teil des privaten Konsums auf Kraftfahrzeugkäufe privater Haushalte im Gesamtwert von rund 74 Mrd. Euro zurückzuführen war, die durch die so genannte „Abwrackprämie“ stimuliert worden waren. Bereinigt um diesen Effekt ergibt sich ein Rückgang der privaten Konsumausgaben um 0,5%.

Nach Einschätzung der Europäischen Zentralbank verdichteten sich zum Jahresende 2009 die Hinweise darauf, dass die Weltwirtschaft, gestützt durch monetäre und fiskalpolitische Stimulierungsmaßnahmen und durch den Lagerzyklus wieder moderat wächst.

Quellen:

Pressemitteilung des Statistischen Bundesamtes vom 13. Januar 2010

Europäische Zentralbank, Monatsbericht Januar 2010

8. Marktentwicklung Gewerbeimmobilien 2009

2009 war die Entwicklung an den Gewerbeimmobilienmärkten in starkem Maße durch die internationale Finanz- und Wirtschaftskrise geprägt. An den deutschen Büromärkten kam es ungeachtet der bis in den Herbst hinein noch relativ stabilen Arbeitsmarktentwicklung zu einem signifikanten Rückgang der Nachfrage. Unternehmen verschoben ursprünglich geplante Umzüge und Standortwechsel beziehungsweise stoppten entsprechende Vorhaben ganz, um sich stattdessen auf die Konsolidierung in bereits genutzten Flächen zu fokussieren.

In der Folge gingen 2009 die Vermietungen an den sechs deutschen Bürohochburgen Berlin, Düsseldorf, Frankfurt/Main, Hamburg, München und Stuttgart insgesamt im Vergleich zum Vorjahr um knapp 28% auf 2,1 Mio. Quadratmeter zurück. Die Neubautätigkeit nahm weiter zu. Während des Jahres 2009 wurden insgesamt rund 1,1 Mio. Quadratmeter neue Büroflächen fertig gestellt, was einer Steigerung um knapp 23% gegenüber dem Niveau von 2008 entspricht. Die durchschnittliche Leerstandsquote in den sechs Immobilienhochburgen stieg im Laufe des Jahres 2009 von 8,9% auf 9,9% an, wobei ein wachsender Anteil an zur Untermiete angebotenen Flächen zu verzeichnen ist.

Den höchsten Leerstand gibt es nach wie vor in Frankfurt/Main, wo sich weiterhin die überdurchschnittliche Abhängigkeit des Büromarktes von der Finanzdienstleistungsbranche auswirkt. Per Ende 2009 standen in Frankfurt 13,6% der Büroflächen leer (2008: 12,5%).

Nach Einschätzung des IFM-Konzerns sind an den einzelnen Standorten jedoch in Abhängigkeit von der Lage und von der Objektqualität deutliche Unterschiede bei Nachfrage und Leerständen festzustellen. So ist die Leerstandsquote bei hochwertigen Immobilien in prominenten Innenstadtlagen deutlich geringer als im Durchschnitt des Gesamtmarktes; zugleich entwickelt sich hier die Nachfrage erfahrungsgemäß auch robuster.

Die Spitzenmieten gingen im Jahresverlauf 2009 an allen Standorten zurück. Der stärkste Rückgang der Spitzenmieten wurde dabei in Berlin mit minus 9% registriert; in Frankfurt/Main und München sanken die Spitzenmieten um 8% bzw. knapp 7%. Incentives haben weiter an Bedeutung gewonnen; die Effektivmieten liegen inzwischen in der Regel rund 10–15% niedriger als die Nominalmieten.

Quellen:

Jones Lang LaSalle, Büromarktüberblick – Q4 2009, Januar 2010

Konzernlagebericht der IFM Immobilien AG

Geschäftsjahr 2009 (01.01. – 31.12.2009)

B. Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

1. Allgemeines

Der Konzernabschluss der IFM Immobilien AG für das Jahr 2009 wurde nach den International Financial Reporting Standards (IFRS) aufgestellt, wie sie für den Berichtszeitraum in der EU anzuwenden sind. Die Zahlen des Vorjahres wurden ebenfalls gemäß den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, ermittelt.

2. Gesamtaussage zum Berichtsjahr

Der IFM-Konzern hat sich im Geschäftsjahr 2009 ungeachtet des weiterhin schwierigen gesamtwirtschaftlichen Umfeldes erfolgreich und solide entwickelt. Der Konzernumsatz erhöhte sich um 28,9% auf 19,5 Mio. Euro, was vor allem auf die Erweiterung der Ertragsbasis durch weitere Vermietungserfolge zurückzuführen war und zugleich den Fortschritt bei der wertorientierten Entwicklung des Immobilienportfolios von IFM belegt. Kurz vor Ende des Geschäftsjahres 2009 konnte der IFM-Konzern zwei Verkaufstransaktionen im Gesamtwert von 66 Mio. Euro abschließen, die jedoch erst 2010 erfolgswirksam werden. Die beim Verkauf der beiden Liegenschaften „westendFirst“ und „Ulmenstraße 22“ in Frankfurt erzielten Verkaufspreise stellten die Marktnähe der eigenen Bewertungsansätze sowie die Werthaltigkeit des Portfolios von IFM unter Beweis. IFM schloss das Geschäftsjahr 2009 mit einem positiven Vorsteuerergebnis (Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit) von 3,6 Mio. Euro ab. Der Konzerngewinn nach Steuern belief sich auf 1,8 Mio. Euro.

3. Umsatz- und Ergebnisentwicklung

IFM erzielte im Geschäftsjahr 2009 einen Konzernumsatz von 19,5 Mio. Euro, der im Wesentlichen aus Mieteinnahmen und Nebenkostenvorauszahlungen stammt. Das entspricht im Vergleich zum Vorjahr einem Zuwachs von 28,9% (2007: 15,1 Mio. Euro). Die Umsatzsteigerung basierte vor allem auf der Erweiterung der Mietertragsbasis durch Vermietungserfolge bei den von IFM entwickelten Immobilien, insbesondere bei den beiden Bürotürmen „Romeo & Julia“ in Frankfurt, sowie der ganzjährigen Konsolidierung der „Zeilgalerie“.

Die sonstigen betrieblichen Erträge beliefen sich auf 0,9 Mio. Euro nach 0,8 Mio. Euro im Vorjahr und bestanden insbesondere aus Ausgleichszahlungen von Mietern sowie aus Erträgen aus der Auflösung von Rückstellungen.

Das Ergebnis aus der Marktbewertung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien ging um 25,5% auf 10,2 Mio. Euro zurück (2008: 13,7 Mio. Euro). Maßgeblichen Anteil hatte die Liegenschaft „Romeo & Julia“, die im Zuge der Vermietungserfolge anteilig aufgewertet wurde.

Der Materialaufwand, der vor allem die Kosten für Instandhaltung und Bewirtschaftung der vermieteten Immobilien umfasst, stieg auf 6,4 Mio. Euro (Vorjahr: 3,6 Mio. Euro), was auf die Fertigstellung und Bewirtschaftung der Liegenschaft „Romeo & Julia“ sowie die ganzjährige Konsolidierung der „Zeilgalerie“ zurückzuführen ist. Darüber hinaus haben nicht aktivierungsfähige Renovierungsmaßnahmen z. B. im „Carré“, Heidelberg, zum Anstieg des Materialaufwandes beigetragen.

Der Personalaufwand erhöhte sich infolge wachstumsbedingter Neueinstellungen von Mitarbeitern im Konzern auf 3,7 Mio. Euro (Vorjahr: 2,8 Mio. Euro). Ferner hat die Ausgabe der dritten Tranche aus dem Aktienoptionsprogramm 2007 zu einem nicht cash-relevanten Anstieg der Personalkosten geführt.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen erhöhten sich leicht von 5,6 Mio. Euro auf 5,8 Mio. Euro.

Das Finanzergebnis betrug -10,6 Mio. Euro (2008: -11,8 Mio. Euro). Die vereinnahmten Zinsen und ähnlichen Erträge reduzierten sich auf 0,8 Mio. Euro. Die Zinsaufwendungen erhöhten sich um 44,0% von 7,9 Mio. Euro auf 11,4 Mio. Euro und resultieren zum größten Teil aus der anteiligen Fremdfinanzierung von Immobilienprojekten. Dabei ist der Anstieg auf die ganzjährige Konsolidierung der „Zeilgalerie“ sowie auf die Erhöhung der Darlehensbeträge im Zuge der Investitionen in die Liegenschaften „Romeo & Julia“ und „Maxxon“ zurückzuführen.

Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit (Ergebnis vor Steuern) für das Jahr 2009 belief sich im IFM-Konzern auf 3,6 Mio. Euro nach 4,8 Mio. Euro im Vorjahr. Der Rückgang um 25% im Vergleich zum Vorjahr ist im Wesentlichen auf die Einbeziehung der Finanzierungskosten der Liegenschaft „Romeo & Julia“ zurückzuführen. Im Geschäftsjahr 2008 wurden die Fremdkapitalkosten als Bauzeitzinsen aktiviert.

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag beliefen sich auf -1,8 Mio. Euro (2008: -4,6 Mio. Euro). Sie resultierten zum überwiegenden Teil (-1,8 Mio. Euro) aus latenten Steuern.

Der Konzerngewinn vor Minderheitenanteilen betrug 1,8 Mio. Euro nach 0,3 Mio. Euro im Vorjahr. Nach Minderheitenanteilen lag der Konzerngewinn bei 1,8 Mio. Euro (2008: 0,3 Mio. Euro). Das entspricht einem unverwässerten Ergebnis je Aktie von 0,19 Euro (2008: 0,03 Euro).

4. Vermögenslage

Die Bilanzsumme des IFM-Konzerns zum 31. Dezember 2009 belief sich auf 372,6 Mio. Euro und lag damit um 17,2 Mio. Euro über dem Wert zum Bilanzstichtag des Vorjahres (355,4 Mio. Euro).

Die langfristigen Vermögenswerte summierten sich zum 31. Dezember 2009 auf 294,0 Mio. Euro und lagen damit um 12,1% niedriger als der Vergleichswert des Vorjahres (334,4 Mio. Euro).

Die größte Einzelposition unter den langfristigen Vermögenswerten sind die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, die der Erzielung von Mieteinnahmen und Wertsteigerungen dienen. Ihr Wert erhöhte sich um 12,7 Mio. Euro auf 287,0 Mio. Euro (31. Dezember 2008: 274,3 Mio. Euro).

Konzernlagebericht der IFM Immobilien AG

Geschäftsjahr 2009 (01.01. – 31.12.2009)

Die Veränderung ergab sich aus den nachfolgenden Effekten: Die im Geschäftsjahr 2009 erstmalig anzuwendende Änderung des IAS 40 führte zu einer Umgliederung der Immobilien von der Position „in der Entwicklung befindliche Immobilien“ im Vorjahr in die Position „als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“. Die Umgliederung erfolgte mit dem Vorjahresbuchwert in Höhe von 45,2 Mio. Euro. Des Weiteren ist die Veränderung der Position „als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ auf realisierte Werterhöhungen beziehungsweise Wertminderungen bei einzelnen Liegenschaften zurückzuführen (10,2 Mio. Euro). Werterhöhungen ergaben sich insbesondere bei den Objekten „Romeo & Julia“ und „Zeilgalerie“, wo sich die von IFM durchgeführten Entwicklungsmaßnahmen wertsteigernd auswirkten.

Aufgrund bestehender Verkaufsverträge für die Objekte „westendFirst“ sowie „Feldbergstraße“ sind die Werte dieser beiden Objekte von insgesamt 57,9 Mio. Euro nicht unter den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, sondern als zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen ausgewiesen worden. Darüber hinaus ergaben sich Zugänge aus der Bautätigkeit in Höhe von 15,3 Mio. Euro.

Im Zuge des notariell beurkundeten Verkaufs der Liegenschaft in der Ulmenstraße 22, Frankfurt mit Wirkung zum 1. Februar 2010 erfolgt der Wertausweis ebenfalls in der Position „zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen“. Der Wertansatz der Position Grundstücke und Gebäude reduziert sich somit um 8,6 Mio. Euro auf 0 Euro.

Die kurzfristigen Vermögenswerte reduzierten sich zum 31. Dezember 2009 um 42,7% auf 12,0 Mio. Euro (31. Dezember 2008: 21,0 Mio. Euro). Dabei gingen die liquiden Mittel und Wertpapiere infolge von Investitionen in die Weiterentwicklung des Immobilienportfolios um 6,9 Mio. Euro auf 8,7 Mio. Euro zurück.

Das Eigenkapital des Konzerns erhöhte sich von 100,6 Mio. Euro auf 102,2 Mio. Euro. Die Eigenkapitalquote verminderte sich gegenüber dem Vorjahr leicht auf 27,4% (31. Dezember 2008: 28,3%) und bewegt sich damit weiterhin auf einem soliden Niveau.

Das langfristige Fremdkapital erhöhte sich von 180,3 Mio. Euro auf 232,2 Mio. Euro, wovon der überwiegende Teil auf Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, insbesondere Immobiliendarlehen, entfiel.

Der Posten der derivativen Finanzinstrumente (kumuliert über lang- und kurzfristig) betrug 8,8 Mio. Euro (31. Dezember 2008: 7,5 Mio. Euro). Die passiven latenten Steuern beliefen sich auf 9,8 Mio. Euro (31. Dezember 2008: 9,7 Mio. Euro).

Das kurzfristige Fremdkapital verringerte sich von 74,5 Mio. Euro zum Bilanzstichtag des Vorjahres auf 38,1 Mio. Euro. Der größte Anteil daran entfiel auf Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, die sich auf 23,7 Mio. Euro verringerten (31. Dezember 2008: 55,0 Mio. Euro). Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gingen von 5,8 Mio. Euro auf 4,9 Mio. Euro zurück. Die sonstigen kurzfristigen Verpflichtungen und Rechnungsabgrenzungsposten verringerten sich von 8,9 Mio. Euro zum 31. Dezember 2008 auf 2,5 Mio. Euro. Im Vorjahr hatte diese Position noch die zweite Kaufpreistranche für das Grundstück Zimmerstraße in Berlin enthalten, die zum 31. März 2009 fällig wurde.

5. Finanzlage

5.1. Grundzüge des Finanzmanagements

Der IFM-Konzern finanziert Immobilienprojekte teils über Eigenkapital und teils über langfristige Fremdmittel, die insbesondere 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%–30% mit Eigenkapital und zu rund 70%–75% mit Fremdkapital. Die Projektgesellschaften erhalten von der IFM Immobilien 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, schließen die IFM bzw. deren Projektgesellschaften beim Erwerb einer Immobilie i. d. R. Zinssicherungsgeschäfte für die geplante Projektlaufzeit ab.

5.2. Finanzlage

Der Cashflow aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit betrug 2009 -5,2 Mio. Euro. Grund war insbesondere die Veränderung der sonstigen zahlungsunwirksamen Erträge und Aufwendungen, die sich auf -7,6 Mio. Euro beliefen (Vorjahr: -3,7 Mio. Euro).

Aus der Investitionstätigkeit resultierte ein Mittelabfluss von 17,7 Mio. Euro (Vorjahr: -80,2 Mio. Euro).

Investitionen in die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sowie in Entwicklung befindlichen Immobilien beliefen sich auf 19,7 Mio. Euro (Vorjahr: 28,4 Mio. Euro). Darüber hinaus wurden im Vorjahr Auszahlungen für den Erwerb von konsolidierten Unternehmen in Höhe von 51,1 Mio. Euro vorgenommen.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit betrug 18,4 Mio. Euro. Er speist sich im Wesentlichen aus der Aufnahme von Bankkrediten.

6. Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter

Der IFM-Konzern legt großen Wert auf die Qualifikation und die Motivation seiner Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Aufgrund der Tätigkeit des Konzerns als Investor und Projektentwickler am Gewerbeimmobilienmarkt stellen das entsprechende fachliche Knowhow, die Erfahrung und das Engagement der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter eine wesentliche Voraussetzung für einen nachhaltigen Konzernserfolg und zugleich einen Wettbewerbsvorteil in den für IFM relevanten Immobilienmärkten dar.

Im IFM-Konzern waren zum 31. Dezember 2009 (ohne die beiden Vorstandsmitglieder) 45 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beschäftigt (Ende 2008: 34). Davon entfielen 6 Personen auf die IFM Immobilien AG (Ende 2008: 5 Personen) und 39 Personen auf die IFM Asset Management GmbH sowie die Projektgesellschaften (Ende 2008: 25). Die Erhöhung der Mitarbeiterzahl im Konzern korrespondiert mit der Ausweitung der operativen Geschäftstätigkeit.

Das Vergütungssystem in der Gesellschaft für alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter orientiert sich an der erbrachten individuellen Leistung. Daher erhalten Leistungsträger neben der fixen Vergütung eine freiwillige Gratifikation.

C. Nachtragsbericht

Mit Wirkung zum 1. Februar 2010 wurde die Veräußerung der Liegenschaft in der Ulmenstraße 22, Frankfurt, im Zuge eines Sale-and lease back Vertrages abgeschlossen. Die Veräußerung der Liegenschaft „westendFirst“, Frankfurt, wurde mit Wirkung zum 1. März 2010 vollzogen. Die Zustimmung der Gremien des Käufers des Objektes „Feldbergstraße“ (über die Tochtergesellschaft IFM Property Project Feldbergstraße GmbH) ist nicht erfolgt.

D. Chancen- und Risikobericht

1. Risikomanagement

Der IFM-Konzern 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 Gesellschaften im Konzern gefährden können. Durch ein effizientes Instrumentarium ist sichergestellt, dass Risiken zeitnah erfasst, bewertet und gemanagt werden können.

Aus Sicht der Konzernführung sind auf der Basis einer durchgeführten Analyse und Bewertung aller Risiken keine bestandsgefährdenden Risiken für den Konzern erkennbar, und zwar weder aus vergangenen noch aus aktuell absehbaren Entwicklungen.

2. Internes Kontrollsystem

Die IFM stellt als Mutterunternehmen den Konzernabschluss der IFM-Gruppe unter Berücksichtigung der vorgelagerten Finanzberichterstattung der in den Konzernabschluss einbezogenen Konzern-Gesellschaften auf.

Ziel des internen Kontrollsystems (IKS) für den Rechnungslegungsprozess des IFM-Konzerns ist die Sicherstellung eines regelungskonformen Abschlusses mittels der Implementierung von Kontrollen. Die Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung sowie die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen wird durch ein entsprechendes 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 Grundstücksbewertungen,
- ▶ 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 Nachfrage nach Büroflächen und gewerblichen Einzelhandelsimmobilien, auf die IFM über ihre Tochtergesellschaften fokussiert ist, unterliegt üblicherweise einer zyklischen Entwicklung. Darüber hinaus wird dieser Markt von verschiedenen Faktoren beeinflusst, auf die IFM keinen Einfluss hat und die nur schwer prognostizierbar sind, wie beispielsweise die aktuelle konjunkturelle Entwicklung unter dem Einfluss der internationalen Finanzmarktkrise. Negative Veränderungen der volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen können zu einer Reduzierung der Nachfrage nach Gewerbeflächen führen und die Geschäftsentwicklung des IFM-Konzerns beeinträchtigen.

Änderung des Zinsniveaus IFM finanziert den Erwerb von Immobilien bei ihren Tochtergesellschaften überwiegend durch die Aufnahme von Fremdkapital. Die Zinsmärkte unterliegen infolge der Finanzmarktkrise Schwankungen, die über das übliche Maß der Marktschwankungen hinausgehen. Insbesondere die Margen für Neuverträge mit Kreditinstituten haben sich spürbar erhöht und somit das insgesamt günstige Zinsniveau teilweise kompensiert. Zur Absicherung von Darlehensverträgen, die eine variable und somit Marktschwankungen unterliegende Verzinsung beinhalten, setzt IFM teilweise derivative Instrumente zur Zinssicherung ein. Aufgrund der hohen Volatilität sowie der mittelfristigen Zinserwartungen sind Zinssicherungsgeschäfte gegenwärtig nur deutlich über dem aktuellen Marktzins verfügbar. Teilweise hat IFM ausgelaufene Zinssicherungen nicht verlängert, sodass variabel verzinsten Darlehen teilweise vollständig (gegebenenfalls vertraglich auf vordefinierte Maximalzinssätze begrenzt) dem Zinsschwankungsrisiko unterliegen.

Finanzierungsverfügbarkeit Die Finanzkrise ist geprägt durch weltweite Verluste und Insolvenzen bei Unternehmen der Finanzbranche. Die Handlungsfähigkeit der Banken ist erheblich eingeschränkt. Die Risikobereitschaft bei der Kreditvergabe geht deutlich zurück: Finanzierungen sind in vielen Fällen nur noch möglich, wenn die Risiken für die finanzierenden Banken auf ein Minimum reduziert werden können. Dies führt zu einer erschwerten Verfügbarkeit von Finanzierungen für Immobilienprojekte. Darüber hinaus können zugesagte Kreditlinien finanzierender Banken ausfallen oder zurückgenommen werden sowie höhere Eigenkapitalanforderungen gestellt werden, wenn Banken im Zuge der Finanzkrise ihre Geschäftspolitik entsprechend ändern.

3.2. Risiken aus der Geschäftstätigkeit von IFM

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

Konzernlagebericht der IFM Immobilien AG

Geschäftsjahr 2009 (01.01. – 31.12.2009)

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 Immobilie 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.

Darüber hinaus bestehen folgende weitere Risiken:

Begrenzte Managementkapazitäten Der Erfolg von IFM hängt von den Führungskräften und dem erfahrenen Personal in Schlüsselpositionen ab. Im Falle eines Ausscheidens des Vorstandsvorsitzenden oder anderer wichtiger Personen könnte es sein, dass es IFM nicht gelingt, neue entsprechend qualifizierte Mitarbeiter bzw. Führungskräfte zu gewinnen.

Um das geplante Wachstum zu realisieren, ist IFM zudem darauf angewiesen, zusätzliche Mitarbeiter zu rekrutieren, um z. B. in anderen Regionen Deutschlands erfolgreich operieren zu können. Wenn der Konzern 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 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 des Konzerns schwächen. Zudem könnten Mieter kündigen oder mit Mietzinszahlungen ausfallen. Die Auswirkungen der Finanzmarktkrise auf die Ertragslage von Finanzdienstleistern und zunehmend 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 fehlerhafte 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. Somit 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 die IFM und ihre Tochtergesellschaften Darlehensverträge ausschließlich mit inländischen Kreditinstituten abgeschlossen. Gleiches gilt für die entsprechenden Zinssicherungen. Vor dem Hintergrund der staatlichen Garantien stuft IFM das Ausfall-Risiko 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. Insgesamt verfügte der Konzern zum 31. Dezember 2009 über nicht ausgeschöpfte Kreditzusagen im Gesamtvolumen von rund 15 Mio. Euro. Die Laufzeit dieser Zusagen beträgt bis zu 5 Jahren.

Zinsrisiko Als Marktrisiko aus Finanzinstrumenten kommt für IFM 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. Um Zinsänderungsrisiken kalkulierbar zu halten werden diese teilweise über SWAP- oder Collar-Konstruktionen (CAP und FLOOR) abgesichert. Dabei eröffnet sich für den Konzern die Möglichkeit, im Fall der Collar-Absicherung in einem geringen Maße von sinkenden Zinsen zu profitieren.

3.4. Sonstige Risiken

Umweltschäden/Altlasten Bei dem 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 weiter gegeben 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 C, Tz. 42 und 43) verwiesen.

4. Chancen

Gesunkenes Zinsniveau Aufgrund des gesunkenen Zinsniveaus rechnet die Gesellschaft im Falle anstehender Neufinanzierungen bzw. Finanzierungsverlängerungen damit, die zukünftigen Finanzierungskosten in Einzelfällen trotz erheblich gestiegener Margen etwas reduzieren zu können.

Attraktive Ankaufgelegenheiten Der Konzern rechnet weiterhin damit, dass institutionelle Investoren, die in den vergangenen Jahren große Immobilienpakete erworben haben und sich infolge der Finanzmarktkrise mit Problemen bei der Refinanzierung konfrontiert sehen, gezwungen sein werden, Immobilien zu veräußern. 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.

Konzernlagebericht der IFM Immobilien AG

Geschäftsjahr 2009 (01.01. – 31.12.2009)

Geografische Expansion Der IFM-Konzern sieht künftige Chancen in einer geografischen Diversifikation seiner Aktivitäten in die großen Bürostandorte, insbesondere München und Hamburg. Diese regionalen Märkte besitzen aus Sicht des Managements langfristig weiteres Wachstumspotenzial. Es bleibt aber festzuhalten, dass IFM eine Expansion an weitere Standorte nur dann vornehmen wird, wenn damit die Erreichung einer kritischen Masse sichergestellt werden kann. Dementsprechend stehen kurz- bis mittelfristig die bereits erschlossenen Regionen „Rhein-Main-Neckar“, sowie die zentralen Lagen Berlins weiterhin im Fokus.

Schnelligkeit bei der Umsetzung von Bestandsprojekten Durch die Kernkompetenzen Redevelopment, Restrukturierung und Neupositionierung von Liegenschaften kann der Konzern 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 weiter konsequent seine 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 schwierigeren Umfeld am Vermietungsmarkt infolge des konjunkturellen Abschwungs – 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 drei bis fünf Jahre. Die Vergütung der Vorstandsmitglieder wird durch den Aufsichtsrat festgelegt. Weitere Angaben zur Vergütungsstruktur sind dem Abschnitt A Ziffer 3.2. dieses Lageberichts und im Anhang unter Tz. 471 zu entnehmen. Herr Georg Glatzel ist zur Teilnahme am Aktienoptionsprogramm 2006 zugelassen. Die Herren Georg Glatzel und Marcus Schmitz nehmen am Aktienoptionsprogramm 2007 teil. Im April 2009 wurde eine weitere Tranche im Rahmen dieses Programms ausgegeben.

Angaben zur Vergütungsstruktur des Aufsichtsrats (§ 315 Abs. 2 Nr. 4 HGB) Die Vergütung der Aufsichtsratsmitglieder ist in § 14 der Satzung der Gesellschaft bestimmt. Jedes Mitglied des Kontrollgremiums erhält eine jährliche feste Vergütung von 12.000 Euro. Darüber hinaus erhält jedes Mitglied eine variable erfolgsabhängige Vergütung, die sich an der Veränderung des Vorsteuerergebnisses des IFM-Konzerns – ohne die Effekte aus Liegenschaften – sowie zu einem geringeren Teil an den Effekten aus Liegenschaften orientiert. Eine negative Vergütung ist ausgeschlossen. Die Obergrenze beträgt jeweils das 2,5-fache der fixen Vergütung. Der Vorsitzende des Aufsichtsrats erhält das Doppelte und der stellvertretende Vorsitzende das Eineinhalbfache der festen und der variablen Vergütung. Darüber hinaus erstattet die Gesellschaft die auf die Vergütungen entfallende Umsatzsteuer sowie die für die Aufsichtsrats Tätigkeit notwendigen Auslagen. Weiterhin erhalten Mitglieder von Ausschüssen eine zusätzliche jährliche feste Vergütung in Höhe von 2.500 Euro sowie ein Sitzungsgeld von 500 Euro pro Sitzung.

Angaben zur Zusammensetzung des gezeichneten Kapitals (§ 315 Abs. 4 Nr. 1 HGB) Das Grundkapital der IFM Immobilien AG per 31. Dezember 2009 betrug 9.349.999 Euro und war eingeteilt in 9.349.999 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 Furuholmen Eiendom AS) hat am 2. April 2008 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 Konzernlageberichts stellte sich die Aktionärsstruktur der IFM Immobilien AG nach Erkenntnissen der Gesellschaft wie folgt dar: IFM Immobilien Finanz Management GmbH 5,91%, LRI Invest S.A. 5,35%. Ferner entfallen 45,33% auf eine norwegische Aktionärsgemeinschaft, bestehend aus Havfonn AS, Skips AS Tudor und Furuholmen Eiendom AS.

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 Immobilien 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 mindestens 75% des bei der Beschlussfassung anwesenden Grundkapitals beschlossen.

Konzernlagebericht der IFM Immobilien AG

Geschäftsjahr 2009 (01.01. – 31.12.2009)

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

Genehmigtes Kapital Die ordentliche Hauptversammlung vom 20. Juli 2007 hat den Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 30. Juni 2012 das Grundkapital der Gesellschaft einmalig oder mehrfach um bis zu insgesamt 4.250.000 Euro durch die Ausgabe von bis zu 4.250.000 neuen, 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, zum Beispiel zum Erwerb von Unternehmen, Unternehmensteilen oder Beteiligungen an Unternehmen sowie von Grundstücken, Immobilien oder Anteilen an Grundstücken oder Immobilien
- ▶ für die Bedienung des Bezugsrechts auf neue Aktien aus Wandelschuldverschreibungen und/oder Optionsscheinen aus Optionsschuldverschreibungen
- ▶ bei einer Kapitalerhöhung gegen Bareinlagen, sofern der insgesamt darauf 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 nicht wesentlich unterschreitet (gemäß §§ 203 Abs. 1 und 2 und 186 Abs. 3 Satz 4 Aktiengesetz).

Im Jahr 2009 wurde das genehmigte Kapital nicht in Anspruch genommen. Zum 31. Dezember 2009 war noch ein Betrag von 3.400.001 Euro 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 Immobilien AG auszugeben. Jede Aktienoption gewährt das Recht zum Bezug von einer Aktie der IFM Immobilien AG. Ein Bezugsrecht der Aktionäre besteht nicht. Am 31. Dezember 2009 waren aus diesem Programm 120.000 Aktienoptionen ausgegeben.
- ▶ 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 Immobilien 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 2009 waren aus diesem Programm in mehreren Tranchen insgesamt 730.000 Optionen ausgegeben.

Bedingtes Kapital

- ▶ Bedingtes Kapital 2006 Das Grundkapital der Gesellschaft ist zur Sicherung von Bezugsrechten aus Aktienoptionen, die auf Grund der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 24. April 2006 von der Gesellschaft im Rahmen des Aktienoptionsplans 2006 A und des Aktienoptionsplans 2006 B und in der Zeit vom 24. April 2006 bis zum 31. März 2011 ausgegeben werden, um bis zu 120.000 Euro bedingt erhöht.
- ▶ 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 3.400.000 Euro bedingt erhöht.
- ▶ 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 730.000 Euro bedingt erhöht.

Erwerb eigener Aktien Eine Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien besteht derzeit nicht.

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.

Berichtspflichtige Maßnahmen haben im Geschäftsjahr 2009 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) rechnet laut einer Veröffentlichung von Ende Januar 2010 damit, dass sich die Weltwirtschaft nach zwei Jahren der Krise schneller als zunächst erwartet erholen wird, und prognostiziert für das Jahr 2010 ein Wachstum des globalen BIP um knapp 4%. Dabei weist der IWF jedoch darauf hin, dass sich die Erholung in den einzelnen Ländern mit unterschiedlicher Geschwindigkeit vollziehen wird. Relativ schnell dürften sich laut IWF die Emerging Markets erholen, vor allem in Asien, während die Erholung in den führenden Industriestaaten schwerer in Gang kommen und weiter von staatlichen Stimulierungsmaßnahmen abhängig bleiben wird.

Bemerkenswert ist, dass der IWF in diesem Zusammenhang seine Wachstumsprognose für Deutschland um 1,2 Prozentpunkte auf 1,5 Prozent angehoben hat. Dies entspräche einem deutlich dynamischeren Wachstum als im Euro-Raum insgesamt, für den der IWF 2010 von einem 1,0-prozentigen Wachstum ausgeht.

Die deutsche Bundesregierung prognostiziert in ihrem Jahreswirtschaftsbericht 2010 einen Anstieg des realen BIP im Jahresdurchschnitt 2010 um 1,4% rechnet aber zugleich damit, dass es für die Unternehmen 2010 aufgrund der hohen Kostenbelastungen zunehmend schwieriger werden dürfte, ihren Beschäftigungsstand zu halten. Mit dem Ziel, die wirtschaftliche Erholung zu festigen, hat die Bundesregierung steuerliche Entlastungen von Bürgern und Unternehmen in einem Umfang von rund 24 Mrd. Euro pro Jahr beschlossen. Zudem will sie parallel zu den konjunkturellen Sofortmaßnahmen mit strukturellen Reformen die längerfristigen Wachstumsspielräume erweitern.

Es bleibt indes abzuwarten, inwieweit die mit den staatlichen Konjunkturmaßnahmen beabsichtigten Wirkungen eintreten und sich wieder ein nachhaltiger wirtschaftlicher Wachstumstrend herausbilden kann. So rechnet beispielsweise der Bundesverband Deutscher Banken damit, dass von der Stabilisierung bis zu einem neuerlichen Konjunkturaufschwung noch ein weiter Weg zurückzulegen sei. Der Konjunkturbruch habe sich überwiegend auf die deutsche Industrie beschränkt: Daher und aufgrund der deutschen Wirtschaftsstruktur müsse ein Aufschwung ebenfalls von der Industrie und damit von der Exportnachfrage getragen werden. Bei der Exportnachfrage sei allerdings noch keine durchschlagende Trendumkehr erkennbar, da sowohl in Europa als auch in den übrigen Industrieländern auf absehbare Zeit mit einer eher verhaltenen Nachfrage nach Exportgütern aus Deutschland zu rechnen sei.

Die Europäische Zentralbank gelangte in ihrem Monatsbericht vom Januar 2010 zu der Einschätzung, wenngleich die globalen Konjunkturaussichten weiterhin mit Unsicherheiten behaftet seien, blieben die Risiken für die weltwirtschaftliche Aktivität weitgehend ausgewogen. Einerseits könnten die umfangreichen gesamtwirtschaftlichen Konjunkturprogramme und andere wirtschaftliche Maßnahmen stärkere Auswirkungen haben als erwartet. Auch das Vertrauen könnte weiter zunehmen und die Weltwirtschaft sowie der Außenhandel könnten sich schneller als erwartet erholen. Andererseits

bestünden weiterhin Bedenken aufgrund einer im Vergleich zu den Erwartungen stärkeren oder länger andauernden negativen Rückkopplung zwischen Realwirtschaft und Finanzsektor, erneuter Öl- und Rohstoffpreissteigerungen, zunehmender protektionistischer Bestrebungen sowie möglicher Marktverwerfungen im Zusammenhang mit der Korrektur globaler Ungleichgewichte.

Quellen:

Bundesverband deutscher Banken e.V., Pressemitteilung vom 21. Januar 2010

Europäische Zentralbank, Monatsbericht Januar 2010

Internationaler Währungsfonds, Update zum World Economic Outlook vom 26. Januar 2010

Pressemitteilung der Bundesregierung vom 27. Januar 2010

2. Voraussichtliche Marktentwicklung Gewerbeimmobilien

Die Entwicklung am deutschen Gewerbeimmobilienmarkt wird maßgeblich von der konjunkturellen Entwicklung abhängen. Am deutschen Büroimmobilienmarkt erwarten Marktexperten für 2010 einen weiteren Rückgang der Vermietungsumsätze um knapp 4 %. Damit würde ein um 21 % unter dem Fünfjahresdurchschnitt 2005-2009 liegendes Niveau erreicht. Zudem wird erwartet, dass die Umzugsbereitschaft von Unternehmen aufgrund des Kostendrucks weiter abnimmt und Mietvertragsverlängerungen die Vermietungsmärkte prägen werden. Dabei wird mit grundsätzlich länger andauernden Entscheidungsprozessen gerechnet. Die Neubautätigkeit dürfte sich 2010 etwa auf ähnlichem Niveau wie 2009 bewegen.

Bei den Büromietpreisen wird für 2010 ein leichter Rückgang erwartet. Jones Lang LaSalle prognostiziert einen Indexrückgang um weitere ca. 2 %, geht aber davon aus, dass in der zweiten Jahreshälfte 2010 der Wendepunkt erreicht sein sollte. Für Frankfurt wird in den kommenden Monaten ein Nachgeben der Spitzenmieten bis auf etwa 33,00 Euro pro Quadratmeter und Monat prognostiziert, womit dann der Tiefstand des aktuellen Zyklus erreicht sein sollte. Die Analysten von JLL sehen zurzeit in Frankfurt aufgrund der Kombination von gesunkenen Nominalmieten und Incentives die klassische Marktsituation eines Mietermarktes gegeben, betonen jedoch auch, dass Nutzern aufgrund der aktuellen Position Frankfurts innerhalb des Marktzyklus nicht mehr viel Zeit bleibe, sich das günstige derzeitige Niveau zu sichern und langfristig festzuschreiben.

Am Einzelhandelsimmobilienmarkt rechnen Experten für 2010 mit einer weiterhin hohen Nachfrage in A-Lagen und einem größeren Angebot in den Nebenlagen. Trotz eines teils gedrosselten Expansionstempos mit längeren Mietvertragsverhandlungen erwartet BNP Paribas Real Estate, dass sich die Spitzenmieten in den Hochfrequenzlagen überwiegend stabilisieren werden. Selbst ein vereinzelt Anziehen der Höchstmieten sei an besonders gefragten Standorten nicht auszuschließen.

In Nebenlagen stehe dagegen aufgrund deutlich geringerer Nachfrage ein größeres Flächenangebot zur Verfügung, was sich in sinkenden Mietpreisen und längeren Vermarktungsphasen widerspiegeln. Flächen mit schwierigen Grundrissen sowie in B- und C-Lagen seien daher 2010 nur über entsprechende Mietzugeständnisse zu vermarkten.

Quellen:

Jones Lang LaSalle, Büromarktüberblick – Q4 2009, Januar 2009

BNP Paribas Real Estate, Pressemitteilung vom 11.02.2010

3. Strategische Schwerpunkte IFM Immobilien AG

Der IFM-Konzern hält an seiner bisherigen Strategie fest und agiert unverändert als Investor und aktiver Projektentwickler von gewerblichen Immobilien mit dem Schwerpunkt auf den Nutzungsarten Büro und innerstädtischer Einzelhandel. Im Fokus seiner Aktivitäten stehen die klassische Projektentwicklung ebenso wie die Revitalisierung von Bestandsimmobilien, wobei der Konzern sich insbesondere auf seine Kernkompetenzen in den Bereichen Redevlopment, Restrukturierung und Neupositionierung stützt.

Der IFM-Konzern wird sich auch künftig auf Investitionen in Immobilien konzentrieren, 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. Wertsteigerungen sollen dabei in erster Linie durch Revitalisierung erzielt werden.

Der IFM-Konzern konzentriert sich geografisch bislang auf die Metropolregion Rhein-Neckar, das Rhein-Main-Gebiet sowie auf zentrale Lagen in Berlin. Darüber hinaus plant der Konzern, mittelfristig auch attraktive Immobilien in den Ballungsräumen der großen Bürostandorte insbesondere in München und Hamburg zu erwerben, um die Diversifikation ihres Immobilienportfolios nach Standorten weiter auszubauen. Die Expansion an neue Standorte ist jedoch keine Voraussetzung für die weitere erfolgreiche Umsetzung der Geschäftsstrategie. Sie würde vielmehr der Wahrnehmung zusätzlicher Wachstumschancen dienen. In diesem Zusammenhang kann auch die IFM Immobilien AG aus steuerlichen oder anderweitigen Gründen Immobilien erwerben.

Ziel des Konzerns ist der weitere Ausbau des Immobilienportfolios. Dabei wird IFM sowohl in Büroimmobilien als auch in innerstädtische Einzelhandelsimmobilien investieren. Dies ermöglicht eine entsprechende Risikostreuung, da beide Immobilienmarktsegmente unterschiedlichen zyklischen Entwicklungen unterliegen und von jeweils spezifischen Einflussfaktoren bestimmt werden. Mit dem Erwerb der „Zeilgalerie“ hat IFM eine wesentliche Stärkung des Portfolios im Bereich Einzelhandelsimmobilien in Toplagen erreicht.

Der Vorstand prüft zudem auf Basis eines regelmäßigen Marktmonitorings kontinuierlich Möglichkeiten, die aufgrund der durchgeführten Entwicklungsmaßnahmen erzielten Wertsteigerungen bei Immobilien im Portfolio der IFM durch Verkauf der betreffenden Objekte zu realisieren, sofern dies zu attraktiven wirtschaftlichen Konditionen erreicht werden kann.

4. Finanzwirtschaftlicher Ausblick

Für das Jahr 2010 geht der Vorstand davon aus, dass der Konzernumsatz im Vergleich zum Vorjahr weiter gesteigert werden kann, und erwartet zugleich, dass dies insbesondere aus steigenden Mieteinnahmen aufgrund der Weiterentwicklung des Bestandsportfolios erreichbar sein wird.

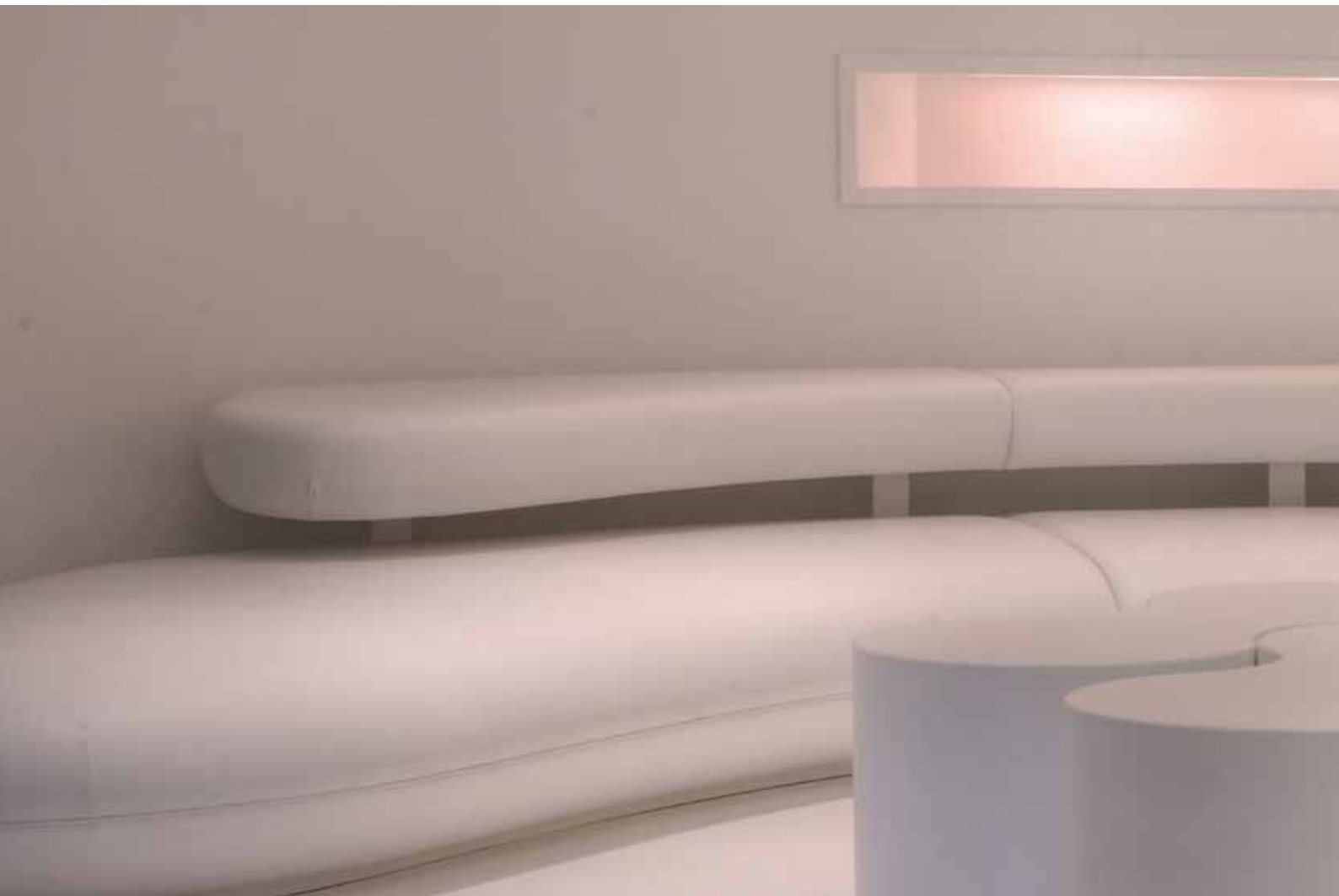
Der Vorstand ist zuversichtlich auch in den 2010 und 2011 das Bestandsportfolio weiter entwickeln zu können, so dass die Möglichkeit besteht, weitere Wertsteigerungen zu erzielen. Die sich ergebende Marktbewertung der Immobilien wird einen positiven Effekt auf das Ergebnis haben. Gleichwohl ist darauf hinzuweisen, dass die Wertentwicklung der Immobilien neben von IFM selbst zu beeinflussenden Faktoren insbesondere auch von der Entwicklung des Immobilienmarktes abhängig ist.

Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen haben einen wesentlichen Einfluss auf die Marktbewertung der Immobilien und auf die Marktbewertung der Derivate und damit einen wesentlichen Einfluss auf das Konzernergebnis. Da die aktuelle wirtschaftliche Lage nach wie vor durch hohe Unsicherheiten gekennzeichnet ist, ist die Angabe einer quantitativen Ergebnisaussage nicht möglich.

Nach Einschätzung des Vorstands verfügt der Konzern jedoch über gute Voraussetzungen, um sein bisheriges Wachstum auch in den beiden folgenden Geschäftsjahren erfolgreich fortsetzen zu können, sofern es nicht zu unvorhergesehenen negativen Ereignissen mit wesentlicher Tragweite für IFM kommt.

Heidelberg, 23. März 2010

Der Vorstand



Zeigalerie Showroom, Frankfurt am Main



Konzern-
Abschluss IFRS

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Konzern-Bilanz der IFM Immobilien AG zum 31. Dezember 2009

| Aktiva | Anhang | 31.12.2009 T-EUR | 31.12.2008 T-EUR |
|---|--------|---------------------|---------------------|
| Langfristige Vermögenswerte | | | |
| Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien | 3000 | 287.034 | 274.309 |
| In der Entwicklung befindliche Immobilien nach IAS 40 | 3000 | 0 | 45.180 |
| Grundstücke und Gebäude | 3001 | 0 | 8.820 |
| Betriebs- und Geschäftsausstattung | 3002 | 611 | 505 |
| Geschäfts- oder Firmenwert | 3003 | 389 | 389 |
| Sonstige immaterielle Vermögenswerte | 3004 | 205 | 184 |
| Sonstige langfristige Vermögenswerte | 3005 | 3.342 | 1.248 |
| Derivative Finanzinstrumente | 3006 | 100 | 242 |
| Aktive latente Steuern | 3007 | 2.347 | 3.537 |
| Langfristige Vermögenswerte, gesamt | | 294.028 | 334.414 |
| Kurzfristige Vermögenswerte | | | |
| Forderungen aus Leistungen | 3010 | 1.733 | 2.095 |
| Sonstige kurzfristige Vermögenswerte und Rechnungsabgrenzungsposten | 3011 | 268 | 506 |
| Steuerforderungen | 3012 | 1.332 | 2.812 |
| Wertpapiere | 3013 | 3.662 | 5.339 |
| Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente | 3014 | 5.043 | 10.247 |
| Kurzfristige Vermögenswerte, gesamt | | 12.038 | 20.999 |
| Zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen | 3015 | 66.523 | 0 |
| Summe Aktiva | | 372.589 | 355.413 |

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Konzern-Bilanz der IFM Immobilien AG zum 31. Dezember 2009

| | Anhang | 31.12.2009 T-EUR | 31.12.2008 T-EUR |
|--|--------|---------------------|---------------------|
| Passiva | | | |
| Eigenkapital | | | |
| Gezeichnetes Kapital | 3020 | 9.350 | 9.350 |
| Kapitalrücklage | 3020 | 79.215 | 78.484 |
| Sonstige Rücklagen | 3021 | 5.846 | 6.804 |
| Gewinnrücklagen | 3022 | 7.624 | 5.810 |
| Konzernaktionären zustehendes Eigenkapital | | 102.035 | 100.448 |
| Minderheitenanteile | 3023 | 209 | 134 |
| Eigenkapital, gesamt | | 102.244 | 100.582 |
| Langfristiges Fremdkapital | | | |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 3040 | 215.912 | 165.992 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige langfristige Verbindlichkeiten | 3041 | 1.232 | 18 |
| Derivative Finanzinstrumente | 3042 | 5.290 | 4.617 |
| Passive latente Steuern | 3043 | 9.774 | 9.672 |
| Langfristiges Fremdkapital, gesamt | | 232.208 | 180.299 |
| Kurzfristiges Fremdkapital | | | |
| Steuerrückstellungen | 3050 | 396 | 496 |
| Sonstige Rückstellungen | 3051 | 3.125 | 1.391 |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 3052 | 23.736 | 55.010 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 3053 | 4.863 | 5.784 |
| Derivative Finanzinstrumente | 3054 | 3.501 | 2.895 |
| Sonstige kurzfristige Verpflichtungen und Rechnungsabgrenzungsposten | 3055 | 2.516 | 8.956 |
| Kurzfristiges Fremdkapital, gesamt | | 38.137 | 74.532 |
| Summe Passiva | | 372.589 | 355.413 |

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Konzern-Gesamtergebnisrechnung für die Zeit vom 01.01. – 31.12.2009

| | Anhang | 2009 T-EUR | 2008 T-EUR |
|--|--------|--------------------|--------------------|
| Gesamtergebnisrechnung | | | |
| 1. Umsatzerlöse | 310 | 19.515 | 15.139 |
| 2. Sonstige betriebliche Erträge | 311 | 887 | 803 |
| 3. Erträge aus der Marktbewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien | 312 | 11.045 | 14.196 |
| 4. Aufwendungen aus der Marktbewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien | 312 | -875 | -500 |
| 5. Materialaufwand | 313 | -6.405 | -3.605 |
| 6. Personalaufwand | 314 | -3.699 | -2.826 |
| 7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen | 315 | -459 | -985 |
| 8. Sonstige betriebliche Aufwendungen | 316 | -5.794 | -5.606 |
| Betriebsergebnis | | 14.215 | 16.616 |
| 9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge | 317 | 823 | 1.436 |
| 10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen | 317 | -11.370 | -7.895 |
| 11. Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten | 317 | -19 | -5.326 |
| Finanzergebnis | | -10.566 | -11.785 |
| 12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit | | 3.649 | 4.831 |
| 13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag (davon: latente Steuern) | 318 | -1.841 (-1.750) | -4.559 (-4.378) |
| 14. Konzerngewinn nach Steuern | | 1.808 | 272 |
| davon entfallen auf die Minderheiten | 319 | -6 | -23 |
| davon entfallen auf die Aktionäre der IFM AG | | 1.814 | 295 |
| Unverwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR) | 32 | 0,19 | 0,03 |
| Verwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR) | 32 | 0,19 | 0,03 |
| Direkt im Eigenkapital erfasste Erträge und Aufwendungen | | | |
| 15. Cash-flow-Hedges im Eigenkapital erfasste Fair-Value-Änderungen | | -1.403 | -3.593 |
| 16. latente Steuern | | 445 | 600 |
| 17. Ergebnis direkt im Eigenkapital erfasster Erträge und Aufwendungen | | -958 | -2.993 |
| 18. Gesamtergebnis | | 850 | -2.721 |
| davon entfallen auf die Minderheiten | | -6 | -104 |
| davon entfallen auf die Aktionäre der IFM AG | | 856 | -2.617 |

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Konzern-Kapitalflussrechnung für die Zeit vom 01.01. – 31.12.2009

| Konzern-Kapitalflussrechnung | 2009 T-EUR | 2008 T-EUR |
|--|----------------|----------------|
| 1. Konzernergebnis | 1.808 | 272 |
| 2. + Abschreibungen auf Vermögenswerte des Anlagevermögens | 459 | 985 |
| 3. +/- Sonstige zahlungsunwirksame Erträge / Aufwendungen | -7.561 | -3.690 |
| 4. - Zunahme / +Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva | 159 | -514 |
| 5. - Abnahme / + Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva | -47 | 1.664 |
| 6. = Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit (Summe aus 1 bis 5) | -5.182 | -1.283 |
| 7. - Auszahlungen für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien | -19.724 | -427 |
| 8. - Auszahlungen für Investitionen in in der Entwicklung befindliche Immobilien | 0 | -27.988 |
| 9. - Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen | -456 | -639 |
| 10. + Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens | 0 | 28 |
| 11. + Einzahlungen aus dem Abgang von Wertpapieren | 2.439 | 0 |
| 12. - Nettoabfluss von Zahlungsmitteln aus dem Erwerb von konsolidierten Unternehmen | 0 | -51.124 |
| 13. = Cashflow aus der Investitionstätigkeit (Summe aus 7 bis 12) | -17.741 | -80.150 |
| 14. + Einzahlungen aus der Ausgabe von Anteilen | 0 | 9.350 |
| 15. - Auszahlungen zur Beschaffung von Eigenkapital | 0 | -152 |
| 16. + Einzahlungen aus der Aufnahme von Bankkrediten | 68.132 | 67.127 |
| 17. - Auszahlungen aus der Tilgung von Bankkrediten und sonstigen Krediten | -49.742 | -1.146 |
| 18. - Sonstige Auszahlungen aus der Finanzierungstätigkeit | 0 | -121 |
| 19. = Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit (Summe aus 14 bis 18) | 18.390 | 75.058 |
| 20. Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds (Summe aus Pos. 6, 13, 19) | -4.533 | -6.375 |
| 21. Sonstige Veränderungen des Finanzmittelfonds | -671 | -1.000 |
| 22. + Finanzmittelfonds am Anfang der Periode | 10.247 | 17.622 |
| 23. = Finanzmittelfonds am Ende der Periode (Summe aus Pos. 20, 21, 22) | 5.043 | 10.247 |

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung zum 31. Dezember 2009

| | Gezeichnetes Kapital T-EUR | Rücklagen | | |
|--|----------------------------------|--------------------------|-----------------------------|--|
| | | Kapitalrücklage T-EUR | Sonstige Rücklagen T-EUR | Gewinnrücklage/ Bilanzgewinn T-EUR |
| Stand 1. Januar 2008 | 8.500 | 69.439 | 9.716 | 5.515 |
| Kapitalerhöhung | 850 | 8.500 | | |
| Aufwendungen für Eigenkapitalbeschaffung | | -105 | | |
| Aktienoptionspläne | | 650 | | |
| Gesamtergebnis | | | -2.912 | 295 |
| Umgliederung der Minderheitenanteile in Fremdkapital | | | | |
| Erfolgsneutrale Veränderung des Nettovermögens der Minderheiten | | | | |
| Stand 31. Dezember 2008 | 9.350 | 78.484 | 6.804 | 5.810 |
| Stand 1. Januar 2009 | 9.350 | 78.484 | 6.804 | 5.810 |
| Aktienoptionspläne | | 731 | | |
| Gesamtergebnis | | | -958 | 1.814 |
| Umgliederung der Minderheitenanteile vom Fremdkapital | | | | |
| Stand 31. Dezember 2009 | 9.350 | 79.215 | 5.846 | 7.624 |

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung zum 31. Dezember 2009

| | Konzernaktionären zustehendes Eigenkapital T-EUR | Minderheitenanteile T-EUR | Eigenkapital Gesamt T-EUR |
|--|--|------------------------------|---------------------------------|
| Stand 1. Januar 2008 | 93.170 | 1.016 | 94.186 |
| Kapitalerhöhung | 9.350 | 0 | 9.350 |
| Aufwendungen für Eigenkapitalbeschaffung | -105 | 0 | -105 |
| Aktienoptionspläne | 650 | 0 | 650 |
| Gesamtergebnis | -2.617 | -104 | -2.721 |
| Umgliederung der Minderheitenanteile in Fremdkapital | 0 | -900 | -900 |
| Erfolgsneutrale Veränderung des Nettovermögens der Minderheiten | 0 | 122 | 122 |
| Stand 31. Dezember 2008 | 100.448 | 134 | 100.582 |
| Stand 1. Januar 2009 | 100.448 | 134 | 100.582 |
| Aktienoptionspläne | 731 | 0 | 731 |
| Gesamtergebnis | 856 | -6 | 850 |
| Umgliederung der Minderheitenanteile vom Fremdkapital | 0 | 81 | 81 |
| Stand 31. Dezember 2009 | 102.035 | 209 | 102.244 |

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2009

A Allgemeine Angaben

01 Konzernabschluss der IFM Immobilien AG

Die IFM Immobilien AG (kurz: „IFM“ oder „Mutterunternehmen“) hat ihren Sitz in Heidelberg. Das Geschäftsjahr 2009 aller Konzerngesellschaften stimmt mit dem Kalenderjahr überein. Der Konzern ist rechtlich im Jahr 2006 entstanden.

Aufstellungsdatum des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2009 ist der 23. März 2010. An diesem Tag wurde der Konzernabschluss vom Vorstand der IFM zur Veröffentlichung freigegeben. Der Konzernabschluss wird in Euro (EUR) aufgestellt, wobei alle Zahlenangaben in Tausend Euro (T-EUR) erfolgen.

02 Übereinstimmungserklärung des Vorstands

Die IFM 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 hat folgende Verlautbarungen des IASB im Geschäftsjahr erstmals angewendet:

- ▶ IAS 1 (rev.): „Darstellung des Abschlusses“: Der geänderte IAS 1 führte zu einer Neugliederung der Abschlussbestandteile. In der Eigenkapitalveränderungsrechnung werden nur noch Transaktionen mit Gesellschaftern aufgegliedert. Der Ausweis von realisiertem und unrealisiertem Einkommen („total comprehensive income, Gesamtergebnis“) erfolgt in der Eigenkapitalveränderungsrechnung nur noch in einer Position. Die Aufgliederung des Gesamtergebnisses erfolgt außerhalb der Eigenkapitalveränderungsrechnung in der Gesamtergebnisrechnung, die die bisherige Gewinn- und Verlustrechnung ablöst („one statement approach“). Da die hier beschriebenen Änderungen sich nur auf Ausweisfragen beziehen, ergibt sich keine Auswirkung auf das Ergebnis pro Aktie.
- ▶ Aus der erstmaligen Anwendung des aus dem ersten „Annual Improvement Process-Projekts“ des IASB resultierenden Sammelstandards zur Änderung verschiedener IFRS ergab sich eine Änderung des IAS 40. Der Anwendungsbereich dieses Standards (IAS 40 rev) wurde für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2009 beginnen, auf im Bau oder in der Entwicklung befindliche Immobilien erweitert. Die IFM hat diese Änderung erstmals im Geschäftsjahr 2009 angewandt und auch die in der Entwicklung befindlichen Immobilien mit dem Fair Value bewertet, soweit eine verlässliche Bestimmung ihres Fair Values möglich war. Als Folge dieser Neuregelung enthält die Position „als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ auch die „in Entwicklung befindlichen Immobilien“. Auswirkungen auf die Bewertung und das Ergebnis pro Aktie haben sich hieraus nicht ergeben. Es wird auf Tz 3000 verwiesen.

- ▶ IFRS 7: Die Änderung dieses Standards betrifft eine Ausweitung von Anhangsangaben für Finanzinstrumente, ohne Einfluss auf das Ergebnis pro Aktie. Im Wesentlichen werden die Angaben zur Fair Value Ermittlung dahingehend spezifiziert, dass eine tabellarische Aufgliederung für jede Klasse von Finanzinstrumenten anhand der dreistufigen Fair Value Hierarchie eingeführt und die Angabepflichten diesbezüglich erweitert werden. Darüber hinaus werden die Angaben zum Liquiditätsrisiko klargestellt und erweitert. Hierzu werden Angaben zu Fälligkeiten getrennt nach nicht-derivativen und derivativen finanziellen Verbindlichkeiten gefordert. Zusätzlich werden qualitative Angaben zum Management des Liquiditätsrisikos geändert. Ziel dieser Änderungen ist die verbesserte Angabe zu den beizulegenden Zeitwerten und den Liquiditätsrisiken von Finanzinstrumenten. Es wird auf Tz. 43 verwiesen.
- ▶ IAS 39, IFRS 7 und IFRIC 9: Durch die Änderung von IAS 39 und IFRS 7 ist es unter außergewöhnlichen Umständen möglich, von nicht-derivativen finanziellen Vermögenswerten aus der Kategorie „zu Handelszwecken gehalten“ und „zur Veräußerung verfügbar“ in eine andere Kategorie umzugliedern. Zum Zeitpunkt der Umgliederung wird der Marktwert des finanziellen Vermögenswertes zu fortgeführten Anschaffungskosten angesetzt. Hierfür sind zusätzliche Angaben nach IFRS 7 vorzunehmen. IFRIC 9 (eingebettete Derivate) stellt klar, dass bei Umgliederungen aus der Kategorie der erfolgswirksamen Bewertung zum beizulegenden Zeitwert alle eingebetteten Derivate neu beurteilt werden und wenn notwendig im Abschluss erfasst werden müssen. Hieraus ergaben sich keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss der IFM.
- ▶ IFRS 2: Die vorgenommene ergänzende Klarstellung von IFRS 2 „Vesting Conditions and Cancellations“ befasst sich mit der Zuordnung von Vertragsbestandteilen als Ausübungsbedingungen, die in Form von Dienstbedingungen (service conditions) oder als Leistungsbedingungen (performance conditions) vorliegen können. Hieraus ergaben sich keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss der IFM.
- ▶ IAS 23: Der geänderte IAS 23 fordert für qualifizierte Vermögenswerte, mit deren Anschaffung oder Herstellung am oder nach dem 1. Januar 2009 begonnen wurde, die Aktivierung von zurechenbaren Fremdkapitalkosten. Dieser Standard hatte keine nennenswerte Auswirkung auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns, da das Wahlrecht zur Aktivierung bereits in der Vergangenheit Anwendung hat.
- ▶ Die übrigen für das Geschäftsjahr erstmals verpflichtend anzuwendenden neuen oder geänderten Standards und Interpretationen, insbesondere geänderte Vorschriften zur Segmentberichterstattung (IFRS 8), zu Immobilienfertigungsaufträgen (IFRIC 15) sowie weitere Änderungen zum IAS 32 (kündbare Finanzinstrumente), zu IAS 27 (Anschaffungskosten von Anteilen an Tochterunternehmen, gemeinschaftlich geführten oder assoziierten Unternehmen) haben ebenso wie IFRIC 13 (Kundenbindungsprogramme) keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss der IFM.

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 noch nicht abschließend ermittelt.

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2009

B Zusammenfassung der wesentlichen Rechnungslegungsmethoden

10 Konzernrechnungslegungsmethoden

100 Aufstellungsgrundsätze

Die Gesamtergebnisrechnung des Konzerns ist nach dem Gesamtkostenverfahren 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 Euro abgewickelt werden.

110 Konsolidierungskreis

In den Konzernabschluss werden neben der IFM sämtliche nachfolgend aufgeführten Tochterunternehmen einbezogen, die alle ihren Sitz im Inland haben. Tochterunternehmen sind Unternehmen, an denen die IFM 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 | „Das Carré“, Heidelberg |
| IFM Property Project Frankfurt GmbH & Co. KG (bis 30. Juni 2008: IFM Property Project Frankfurt GmbH), Heidelberg | „westendFirst“, Frankfurt |
| 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 |
| 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 |

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2009

| Gesellschaft | Objekt / Funktion |
|---|--|
| 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 |
| 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 |
| 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 |

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%-tigen 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 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.

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2009

Im Geschäftsjahr 2009 fanden keine Unternehmenszusammenschlüsse statt. Die Angaben zum Vorjahr nach IFRS 3 werden in der Tz. 45 beschrieben.

Eine Liste mit der vollständigen Aufstellung des Anteilsbesitzes der IFM 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 vollkonsolidiert, an dem die Kontrolle auf den Konzern übergegangen ist, in den Konzernabschluss einbezogen. Die Entkonsolidierung 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. Seit Beginn dieses Geschäftsjahres werden dieser Positionen auch die sich in der Erstellung oder Entwicklung befindlichen Objekte gemäß IAS 40 (rev.) zugerechnet.

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden in Übereinstimmung mit IAS 40 grundsätzlich 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. In diesem Fall wird das Anschaffungskostenmodell des IAS 16 i.V.m. IAS 40.53 gewählt, wobei anfallende Fremdkapitalkosten, die direkt dem Erwerb oder der Herstellung von Vermögenswerten im Rahmen der Erstellung oder Entwicklung von Immobilienprojekten (qualifizierte Vermögenswerte) zugeordnet werden können, gemäß IAS 23 als Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten aktiviert werden. Die Aktivierung der Fremdkapitalkosten endet zu dem Zeitpunkt, zu dem Immobilienprojekt für seinen beabsichtigten Gebrauch fertig gestellt ist bzw. erstmals eine verlässliche Bestimmung des Zeitwerts möglich ist.

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 Wertermittlungsverordnung geregelten Ertragswertverfahren erstellt wurden, erfolgte. Die Wertermittlung erfolgte dabei unter Berücksichtigung erzielbarer Jahresroherträge, erwarteter Aufwendungen für Bewirtschaftung, Instandhaltung, Mietausfälle etc. sowie Liegenschaftszinssätzen entsprechend der objektspezifischen Risiken. Die objektspezifischen Diskontierungszinssätze lagen 2009 zwischen 5,0% und 6,75% (Vorjahr: zwischen 5,0% und 6,75%). Zur weiteren Ermittlung der objektspezifischen Risiken wurden in Einzelfällen darüber hinaus Risikoabschläge berücksichtigt.

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien, die mit hoher Wahrscheinlichkeit veräußert werden, sind im Einklang mit IFRS 5 unter „Zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen“ ausgewiesen.

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2009

1302 Grundstücke und Gebäude

Als Grundstücke und Gebäude werden Immobilien ausgewiesen, die in wesentlichen Teilen zur Eigennutzung verwendet werden und bei denen eine Bilanzierung nach IAS 40 ausscheidet. Die Bewertung erfolgt nach IAS 16 zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um die planmäßigen linearen Abschreibungen. Die Abschreibungen von Gebäuden erfolgen über eine Nutzungsdauer von 33 Jahren. Im Fall einer geplanten Veräußerung ist IFRS 5 für Ansatz und Bewertung maßgebend. Der Ausweis erfolgt dann unter der Position „Zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen“.

1303 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 über Nutzungsdauern von 3 bis 13 Jahren.

1304 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.

1305 Sonstige immaterielle Vermögenswerte

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

1306 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 den „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 40.33 ff zum objektivierten Zeitwert.

1307 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 klassifiziert ihre finanziellen Vermögenswerte gemäß IAS 32, IAS 39 und IFRS 7 nach folgenden Kategorien:

- ▶ Ausleihungen und Forderungen (loans and receivables) 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. bestimmbareren 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 (held for trading) 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.
- ▶ Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte (available-for-sale), 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.

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2009

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

- ▶ Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Verbindlichkeiten, deren aus der Folgebewertung resultierende Gewinne und Verluste erfolgswirksam im Finanzergebnis erfasst werden. Diese umfassen im Wesentlichen Derivate.
- ▶ Übrige finanzielle Verbindlichkeiten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode bewertet werden. 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 im Finanzergebnis 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 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-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.

1308 Eigenkapital

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

- ▶ Genehmigtes Kapital 2007
- ▶ Ausgabe von Wandelschuldverschreibungen und Schaffung von bedingtem Kapital
- ▶ Ausgabe von Aktienoptionen und Schaffung von bedingtem Kapital

Sofern Gesellschafter ein gesetzliches, nicht ausschließbares Kündigungsrecht besitzen (z.B. bei deutschen Personengesellschaften), bedingt dieses Kündigungsrecht nach IAS 32 einen Verbindlichkeitsausweis 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.

1309 Rückstellungen

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.

13010 Ertragsrealisierung

Die Umsatzerlöse 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.

13011 Abschreibungen

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

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2009

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.

13012 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. Insbesondere wurden Steuervergünstigungen aus dem Bürgerentlastungs- und Wachstumsbeschleunigungsgesetz in Bezug auf die Höhe der abzugsfähigen Zinsen (erhöhte Zinsschranke von 3 Mio. Euro) berücksichtigt.

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.

13013 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.

13014 Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

In Folge der Anwendung neuer Rechnungslegungsstandards oder wegen besserer Aussagekraft des Jahresabschlusses wird im vorliegenden Abschluss in den nachfolgend beschriebenen Fällen von Ausweis und Bewertung im Vergleich zu den Vorjahren abgewichen:

Sich in der Entwicklung befindende Immobilien mit einem Vorjahresbuchwert von T-EUR 45.180 wurden als Folge der Neuregelung des IAS 40 in 2009 zusammen mit den „als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ in einer Position ausgewiesen. Im Anlagespiegel wurde dieser Sachverhalt als Umgliederung dargestellt. Es ergaben sich jedoch keine Bewertungsänderungen im Vergleich zum Vorjahr, da für ein Projekt die Bilanzierung zum niedrigeren beizulegenden Zeitwert, der unter den Anschaffungskosten nach IAS 16 liegt, bereits im Vorjahr erfolgte und für das andere Projekt das Anschaffungskostenmodell auch unter IAS 40.53 i.V.m. IAS 16 wegen der nicht verlässlichen Bestimmbarkeit des beizulegenden Zeitwertes verwendet wird. In der Bilanz wurde die Bezeichnung „Bilanzgewinn“ durch „Gewinnrücklagen“ ersetzt.

Darüber hinaus wurden im Geschäftsjahr keine wesentlichen 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 langfristigen Vermögensgegenständen, die zur Veräußerung bestimmt sind;
- ▶ den beizulegenden Zeitwert von derivativen Finanzinstrumenten;
- ▶ Ansatz und Bewertung der Rückstellungen;
- ▶ Vorliegen der Voraussetzungen für die erweiterte gewerbsteuerliche Grundstückskürzung bei Objektgesellschaften.

Die tatsächlichen Werte können von den getroffenen Annahmen und Schätzungen in Einzelfällen abweichen.

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2009

Die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, die im Einklang mit IAS 40 zum beizulegenden Zeitwert bewertet sind, erfolgt durch unabhängige, externe Sachverständige in Form von Bewertungsgutachten. Die Bewertung erfolgt dabei auf der Basis von Ertragswertverfahren. Zugrunde liegende Annahmen und Schätzungen betreffen hierbei insbesondere die nachhaltig erzielbaren Jahresroherträge sowie die Liegenschaftszinssätze und können wie die daraus resultierenden beizulegenden Zeitwerte im Zeitablauf starken Schwankungen mit entsprechenden Ergebnisauswirkungen unterliegen. Die objektspezifischen Diskontierungszinssätze lagen 2009 zwischen 5,0% und 6,75% (Vorjahr: zwischen 5,0% und 6,75%). Zur weiteren Ermittlung der objektspezifischen Risiken wurden in Einzelfällen darüber hinaus Risikoabschläge berücksichtigt. Bei einer Erhöhung bzw. Verminderung der Diskontierungssätze um 0,25%-Punkte hätten sich zum Bilanzstichtag um rund 10 Mio. Euro (Vorjahr: 13 Mio. Euro) verminderte bzw. um rund 10 Mio. Euro (Vorjahr: 13 Mio. Euro) erhöhte beizulegende Zeitwerte ergeben. Die Objekte, die in Ermangelung verlässlich bestimmbarer Zeitwerte nach dem Anschaffungskostenmodell bilanziert sind, wurden in die Betrachtung nicht einbezogen. Der Buchwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien unter Berücksichtigung dieser Immobilien, die sich noch in der Entwicklung befinden, beläuft sich zum Bilanzstichtag auf T-EUR 287.034 (Vorjahr: T-EUR 274.309 bzw. T-EUR 45.180).

Der Buchwert des zur Veräußerung bestimmten langfristigen Vermögens beträgt zum 31. Dezember 2009 T-Euro 66.523.

Soweit aus Sicht des Managements der IFM bei den Objektgesellschaften die Voraussetzungen für die erweiterte gewerbesteuerliche Grundstückskürzung vorliegen, werden für diese Objektgesellschaften die tatsächlichen und latenten Steuern unter Nichtberücksichtigung der Gewerbesteuer ermittelt.

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 erstmals seit diesem Geschäftsjahr auch solche, die sich in der Entwicklung befinden.

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

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2009

Die Entwicklung der Buchwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in 2009 ergibt sich aus nachstehender Übersicht. Die Zugänge betreffen nachträgliche Anschaffungs- und Herstellungskosten. Umbuchungen erfolgten in die Position „zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen“.

Es handelt sich um folgende Objekte:

| | Stand 01.01.2009 T-EUR | Umgliederung wg. Änderung IAS 40 T-EUR | Zugänge Um- buchungen T-EUR | Änderungen der beizulegenden Zeitwerte T-EUR | Um- gliederung IFRS 5 | Stand 31.12.2009 T-EUR |
|--|------------------------------|---|--------------------------------------|---|-----------------------------|------------------------------|
| „Das Carré“ Heidelberg | 29.500 | 0 | 0 | -100 | 0 | 29.400 |
| „westendFirst“ Frankfurt | 55.000 | 0 | 0 | 0 | -55.000 | 0 |
| „Feldbergstraße“, Frankfurt | 3.450 | 0 | 0 | -575 | -2.875 | 0 |
| „GutenbergPark“, Mainz | 20.700 | 0 | 215 | 385 | 0 | 21.300 |
| „Kureck“, Wiesbaden | 33.400 | 0 | 0 | -200 | 0 | 33.200 |
| „Office Tower“, Darmstadt | 12.800 | 0 | 0 | 0 | 0 | 12.800 |
| „Romeo & Julia“, Frankfurt | 66.000 | 0 | 4.753 | 10.247 | 0 | 81.000 |
| „Zeilgalerie“ Frankfurt | 53.459 | 0 | 1.128 | 413 | 0 | 55.000 |
| | 274.309 | 0 | 6.096 | 10.170 | -57.875 | 232.700 |
| In der Entwicklung befindliche Immobilien | | | | | | |
| „Zimmer- / Mauerstraße“, Berlin | 0 | 15.000 | 0 | 0 | 0 | 15.000 |
| „Maxxon“, Eschborn | 0 | 30.180 | 9.154 | 0 | 0 | 39.334 |
| | 0 | 45.180 | 9.154 | 0 | 0 | 54.334 |
| Summe | 274.309 | 45.180 | 15.250 | 10.170 | -57.875 | 287.034 |

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

Ein ermittelter beizulegender Wert für das Objekt „Zimmerstraße“, der unterhalb der Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten lag, wurde bereits im Vorjahr nach den Regelungen des IAS 16 i.V.m. IAS 36 durch eine Abschreibung auf den niedrigeren Zeitwert berücksichtigt.

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2009

Ein nach IAS 40 gebotener Ansatz des beizulegenden Zeitwertes wurde im Falle des Objektes „Maxxon“, Eschborn, nicht vorgenommen, da dieser derzeit auf Grund großer Unsicherheiten hinsichtlich des noch erforderlichen Investitionsvolumens sowie der zu erwartenden Jahresroherträge vor dem Hintergrund der Finanz- und Wirtschaftskrise grundsätzlich nicht verlässlich bestimmbar ist. Dieses sich in der Entwicklung befindliche Objekt wurde gemäß IAS 40.53 nach dem Anschaffungskostenmodell des IAS 16 bewertet. Hierbei wurden direkt zurechenbare Fremdkapitalkosten, gem. IAS 23 als Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten aktiviert. Insofern ergaben sich aus der geänderten Vorschrift des IAS 40 (rev. 2008) keine Bewertungsauswirkungen im Vergleich zum Jahresende 2008.

Wegen zum Bilanzstichtag bereits bestehender Verkaufsverträge erfolgte für die Objekte „westendFirst,“ Frankfurt, sowie für die „Feldbergstraße“ Frankfurt der Ausweis als zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen.

Die Entwicklung der Buchwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in 2008 ergibt sich aus nachstehender Übersicht.

| | Stand 01.01.2008 T-EUR | Zugänge/ Umbuchungen T-EUR | Änderungen der beizulegenden Zeitwerte T-EUR | Stand 31.12.2008 T-EUR |
|-----------------------------|------------------------------|----------------------------------|--|------------------------------|
| „Das Carré“ Heidelberg | 30.000 | | -500 | 29.500 |
| „westendFirst“ Frankfurt | 55.000 | | | 55.000 |
| „Feldbergstraße“, Frankfurt | 3.437 | | 13 | 3.450 |
| „GutenbergPark“, Mainz | 19.000 | 290 | 1.410 | 20.700 |
| „Kureck“, Wiesbaden | 31.315 | | 2.085 | 33.400 |
| „Office Tower“, Darmstadt | | 11.227 | 1.573 | 12.800 |
| „Romeo & Julia“, Frankfurt | | 56.885 | 9.115 | 66.000 |
| „Zeilgalerie“, Frankfurt | | 53.459 | | 53.459 |
| Summe | 138.752 | 121.861 | 13.696 | 274.309 |

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2009

Die Entwicklung der Buchwerte der sich in der Entwicklung befindlichen Immobilien in 2008 ergibt sich aus nachstehender Übersicht:

| | Stand 01.01.2008 T-EUR | Zugänge / Umbuchungen T-EUR | Impairment T-EUR | Stand 31.12.2008 T-EUR |
|---------------------------------|------------------------------|-----------------------------------|---------------------|------------------------------|
| „Romeo & Julia“, Frankfurt | 38.624 | -38.624 | | 0 |
| „Office Tower“, Darmstadt | 10.788 | -10.788 | | 0 |
| „Zimmer- / Mauerstraße“, Berlin | 4.629 | 10.975 | -604 | 15.000 |
| „Maxxon“, Eschborn | 26.553 | 3.627 | | 30.180 |
| Summe | 80.594 | -34.810 | -604 | 45.180 |

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 Kreditinstitutes belastet.

Das Grundstück in Frankfurt am Main „westendFirst“ ist mit einer Grundschuld in Höhe von nominal T-EUR 37.000 zzgl. 16% Zinsen jährlich zugunsten eines Kreditinstitutes belastet.

Das Grundstück in Frankfurt „Feldbergstraße“ ist mit einer Grundschuld in Höhe von nominal T-EUR 2.100 zzgl. 15% Zinsen jährlich zugunsten eines Kreditinstitutes belastet.

Das Grundstück in Mainz „GutenbergPark“ ist mit einer Grundschuld in Höhe von nominal T-EUR 15.000 zzgl. 15% Zinsen jährlich und 5% einmaliger Nebenleistung zugunsten eines Kreditinstitutes belastet.

Die Grundstücke in Wiesbaden „Kureck“ sind zugunsten eines Kreditinstitutes 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. Hiervon sind T-EUR 11.600 nach § 800 ZPO vollstreckbar.

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.

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2009

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% einmalige 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 Nebenleistung zugunsten eines Kreditinstitutes belastet.

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

| | 2009 T-EUR | 2008 T-EUR |
|---|---------------|---------------|
| Erlöse aus Mieteinnahmen und Nebenkosten | 19.201 | 13.182 |
| Betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieteinnahmen | -6.247 | -3.113 |

3001 Grundstücke und Gebäude

Das Objekt „Ulmenstraße 22“ in Frankfurt wurde mit Wirkung zum 1. Januar 2008 von der IFM erworben. Es handelt sich hierbei um eine Immobilie, die in wesentlichen Teilen zur Eigennutzung verwendet und deshalb nicht nach IAS 40 bilanziert wird.

Zugunsten des finanzierenden Kreditinstituts wurde eine Grundschuld in Höhe von T-EUR 6.770 eingetragen.

Für die Immobilie liegt ein Veräußerungsvertrag vor, der den Nutzen- und Lastenübergang für das Geschäftsjahr 2010 vorsieht. Dementsprechend findet im Geschäftsjahr 2009 noch kein Abgang statt. Die Immobilie wird deshalb als zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen ausgewiesen. Im Zuge der Veräußerung wird die Grundschuld voraussichtlich gelöscht oder auf den Käufer übertragen.

3002 Betriebs- und Geschäftsausstattung

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

3003 Geschäfts- oder Firmenwert

Der Geschäfts- oder Firmenwert zum 31. Dezember 2009 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 2009 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 detaillierten Planungsrechnungen für die Geschäftsjahre 2010 – 2011. Für daran anschließende Zeiträume wurde der Cash Flow als ewige Rente prognostiziert.

3004 Sonstige immaterielle Vermögenswerte

Unter den sonstigen immateriellen Vermögenswerten werden Software und Lizenzen ausgewiesen, die über 3 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.

3005 Sonstige langfristige Vermögenswerte

Es handelt sich um von den Konzernunternehmen angelegte Festgelder und Mieteingangskonten in Höhe von T-EUR 2.144 (Vorjahr: T-EUR 1.000), Mietkautionen in Höhe von T-EUR 604 (Vorjahr: T-EUR 248) sowie langfristige Forderungen aus der Periodisierung der Mieten in Höhe von T-EUR 594. Aufgrund von Verfügungsbeschränkungen stellen diese keine Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente dar.

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2009

3006 Derivative Finanzinstrumente

Der Ausweis betrifft im Anwendungsbereich des IAS 39 Zinssatzvereinbarungen zur Absicherung gegen Zinsänderungsrisiken aus bestehenden Darlehensverträgen mit variabler Verzinsung auf Basis des EURIBOR und einer Restlaufzeit von mehr als 12 Monaten mit einem positiven beizulegenden Zeitwert. Es handelt sich um zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte gemäß nachfolgender Aufstellung.

Zum 31. Dezember 2009 ergaben sich folgende Werte:

| Art | Konzerngesellschaft | Fair Value T-EUR | Durchschnittlicher Bezugsbetrag T-EUR |
|--------------|--|---------------------|---|
| Cap | IFM Property Project Eschborn GmbH | 40 | 25.000 |
| Cap | IFM Property Project Eschborn GmbH | 12 | 12.000 |
| Cap | IFM Immobilien AG | 3 | 2.580 |
| Cap | IFM Immobilien AG | 10 | 4.190 |
| Cap | IFM Property Project Darmstadt GmbH | 9 | 9.500 |
| Cap | IFM Property Project Wiesbaden GmbH & Co. KG | 26 | 25.920 |
| Summe | | 100 | |

Zum 31. Dezember 2008 ergaben sich folgende Werte:

| Art | Konzerngesellschaft | Fair Value T-EUR | Durchschnittlicher Bezugsbetrag T-EUR |
|--------------|--|---------------------|---|
| Cap | IFM Property Project Eschborn GmbH | 102 | 25.000 |
| Cap | IFM Property Project Eschborn GmbH | 30 | 12.000 |
| Cap | IFM Immobilien AG | 6 | 2.578 |
| Cap | IFM Immobilien AG | 15 | 4.139 |
| Cap | IFM Property Project Darmstadt GmbH | 24 | 9.500 |
| Cap | IFM Property Project Wiesbaden GmbH & Co. KG | 65 | 25.923 |
| Summe | | 242 | |

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2009

3008 Latente Steuern

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

| | 31.12.2009 T-EUR | 31.12.2008 T-EUR |
|--|---------------------|---------------------|
| Aktive latente Steuern | | |
| Aus Verlustvorträgen | 7.136 | 4.098 |
| Derivative Finanzinstrumente | 1.087 | 949 |
| Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien | 194 | 145 |
| Sonstige | 122 | 85 |
| | <u>8.539</u> | <u>5.227</u> |
| Saldierung mit passiven latenten Steuern | -6.192 | -1.740 |
| Bilanzausweis | 2.347 | 3.537 |
| Passive latente Steuern | | |
| Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien | -15.329 | -11.155 |
| Derivative Finanzinstrumente | -180 | 0 |
| Sonstige | -457 | -257 |
| | <u>-15.966</u> | <u>-11.412</u> |
| Saldierung mit aktiven latenten Steuern | 6.192 | 1.740 |
| Bilanzausweis | -9.774 | -9.672 |
| Saldo latente Steuern | -7.427 | -6.135 |

Die Berechnung der latenten Steuern erfolgte im Geschäftsjahr und im Vorjahr unter Berücksichtigung der ab 1. Januar 2008 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 gewerbsteuerlichen Grundstücks-kürzung ausgegangen werden kann. Sofern von der erweiterten gewerbsteuerlichen Grundstücks-kürzung 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 erfolgte die Berechnung unter Berücksichtigung von Körperschaftsteuer, Solidaritätszuschlag und Gewerbesteuer mit einem Steuersatz von 31,0% (Vorjahr: 31,0%).

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2009

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 in Höhe von T-EUR 1.260 sowie aktive latente Steuern bei anderen Gesellschaften in Höhe von T-EUR 842 (Vorjahr: insgesamt T-EUR 3.176).

Für noch nicht genutzte steuerliche Verlustvorträge in Höhe von T-EUR 968 (Vorjahr: T-EUR 680) betreffend Gewerbesteuer bzw. T-EUR 557 (Vorjahr: T EUR 1.822) betreffend Körperschaftsteuer wurden keine aktiven latenten Steuern angesetzt. Die Verlustvorträge verfallen nach derzeitiger Rechtslage im Zeitablauf nicht. Weiterhin wurden auf abzugsfähige temporäre Differenzen in Höhe von T-EUR 604 (Vorjahr: T-EUR 604) keine aktiven latenten Steuern angesetzt.

301 Kurzfristige Vermögenswerte

3010 Forderungen aus Leistungen

Die Forderungen aus Leistungen in Höhe von T-EUR 1.733 (Vorjahr: T-EUR 2.095) betreffen im Wesentlichen Forderungen aus Mietverträgen und der Abrechnung von Nebenkosten. 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:

| | 31.12.2009 T-EUR |
|-------------------------------------|---------------------|
| Weder überfällig noch wertgemindert | 1.033 |
| Überfällig | |
| bis zu 1 Monat | 186 |
| bis zu 3 Monaten | 138 |
| bis zu einem Jahr | 425 |
| über ein Jahr | 313 |
| Davon einzelwertberichtigt | |
| bis zu einem Jahr | -121 |
| über ein Jahr | -241 |
| | 1.733 |

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2009

3011 Sonstige kurzfristige Vermögenswerte und Rechnungsabgrenzungsposten

| | 31.12.2009 T-EUR | 31.12.2008 T-EUR |
|--------------------------------------|---------------------|---------------------|
| Sonstige kurzfristige Vermögenswerte | 126 | 366 |
| Aktive Rechnungsabgrenzungsposten | 142 | 140 |
| | 268 | 506 |

Die sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte in Höhe von T-EUR 126 resultieren im Wesentlichen aus Forderungen an Vorbesitzer der Immobilien.

3012 Steuerforderungen

Die kurzfristigen Steuerforderungen belaufen sich auf T-EUR 1.332 (Vorjahr: T EUR 2.812). Sie umfassen Umsatzsteuerforderungen in Höhe von T-EUR 1.025 (Vorjahr: T-EUR 2.025), Forderungen aus Gewerbesteuer in Höhe von T-EUR 219 (Vorjahr: T-EUR 231) sowie aus Körperschaftsteuer, Zinsabschlagsteuer und Solidaritätszuschlag in Höhe von T-EUR 88 (Vorjahr: T-EUR 556).

3013 Wertpapiere

Der Konzern legt freie Liquidität in Fonds an. Der beizulegende Zeitwert dieser Wertpapiere beträgt zum Bilanzstichtag T-EUR 3.662 (Vorjahr: T-EUR 5.339). 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 5.043 (Vorjahr: T-EUR 10.247). Es handelt sich um hochliquide finanzielle Vermögenswerte, über die der Konzern kurzfristig verfügen kann. Die übrigen Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente des Vorjahres wurden zum großen Teil für die Fertigstellung von „Romeo & Julia“ sowie die Finanzierung der weiteren Entwicklung des Projektes „Maxxon“ verbraucht.

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2009

3015 Zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen

Hierbei handelt es sich um folgende Objekte:

| | Wert vor Umklassifizierung T-EUR | Fair Value Änderung T-EUR | Stand 31.12.2009 T-EUR |
|--|--|---------------------------------|------------------------------|
| Aus den „Investment Property“ umgegliedertes langfristiges Vermögen | | | |
| „westendFirst“, Frankfurt | 55.000 | 0 | 55.000 |
| „Feldbergstraße“, Frankfurt | 3.450 | -575 | 2.875 |
| Aus dem Sachanlagevermögen umgegliedertes langfristiges Vermögen | | | |
| Grundstücke und Gebäude „Ulmenstraße 22“ | 8.628 | 0 | 8.628 |
| Betriebs- und Geschäftsausstattung | 20 | 0 | 20 |
| Zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen | 67.098 | -575 | 66.523 |

„westendFirst“, Frankfurt Für diese Immobilie wurde im Dezember 2009 ein Verkaufsvertrag über T-EUR 55.000 abgeschlossen. Mit der Zahlung des Kaufpreises erfolgt der Übergang von Nutzen und Lasten. Vom Kaufpreis wird ein Betrag von T-EUR 100 für konkret vereinbarte, noch durchzuführen Reparaturen einbehalten. Dieser Sachverhalt wurde durch eine Rückstellungsbildung berücksichtigt. Darüber hinaus wurden externe Verkaufsprovisionen von T-EUR 150 ergebnismindernd durch eine Rückstellungsbildung berücksichtigt. Das Grundstück ist lastenfrei zu stellen. Zur Sicherung der Ansprüche des Käufers aus umfangreichen Mietgarantien bzw. dem Entstehen für eventuelle Kündigungen oder Unwirksamkeiten von Mietverträgen bis zum Ende des Jahres 2014 ist der Verkäufer verpflichtet, bis zum Zeitpunkt des Nutzen- und Lastenübergangs eine Bankbürgschaft in Höhe von T-EUR 2.000 zu stellen.

„Feldbergstraße“, Frankfurt Für diese Immobilie wurde im November 2009 ein Kaufvertrag über T-EUR 2.875 unter der auflösenden Bedingung der Zustimmung von Gremien des Käufers abgeschlossen. Der geplante Nutzen- und Lastenübergang soll spätestens im Mai 2010 stattfinden. Der beizulegende Zeitwert der Immobilie wurde im Zuge der Umgliederung in diese Bilanzposition ergebniswirksam auf den Veräußerungspreis verringert. Die Zustimmung der Gremien der Käuferseite ist nicht erfolgt (siehe Tz. 33).

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2009

„Ulmenstraße“ 22, Frankfurt Dieses Gebäude wurde zum überwiegenden Teil eigengenutzt und war somit nicht unter den „Investment Property“, sondern als Sachanlagevermögen nach den Vorschriften des IAS 16 ausgewiesen. Im Dezember 2009 wurde das Objekt zum Gesamtpreis von T-EUR 11.500 veräußert. Nutzen- und Lastenübergang erfolgen nach Zahlung des Kaufpreises und Lastenfreistellung des Grundstücks im Geschäftsjahr 2010. Zeitgleich mit dem Kaufvertrag wurde ein Rückmietvertrag für das komplette Gebäude abgeschlossen, der bei der Gesellschaft als künftigem Mieter zu einem operativen Leasingverhältnis führen soll. Im Einklang mit den Bewertungsvorschriften aus IFRS 5.15 wurde das Objekt mit dem Buchwert von T-EUR 8.628 angesetzt.

302 Eigenkapital

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

3020 Grundkapital und Kapitalrücklage

| | Grundkapital T-EUR | Kapitalrücklage T-EUR |
|---|-----------------------|--------------------------|
| Stand 1. Januar 2008 | 8.500 | 69.439 |
| Kapitalerhöhung gegen Bareinlage | 850 | 8.500 |
| Aufwendungen für die Eigenkapitalbeschaffung | 0 | -105 |
| Aktienoptionspläne | 0 | 650 |
| Stand 31. Dezember 2008 / 1. Januar 2009 | 9.350 | 78.484 |
| Aktienoptionspläne | 0 | 731 |
| Stand 31. Dezember 2009 | 9.350 | 79.215 |

a) Grundkapital und Kapitalrücklage

Die Aktien der IFM 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 am regulierten Markt (Prime Standard) der Frankfurter Wertpapierbörse aufgenommen (Segmentwechsel).

Das Grundkapital der Gesellschaft war zu Beginn des Vorjahres in 8.500.000 nennwertlose Stückaktien eingeteilt und betrug 8,5 Mio. Euro Am 20. Juni 2008 erfolgte eine Barkapitalerhöhung des Grundkapitals. Dabei wurden 849.999 nennwertlose Stückaktien unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre an institutionelle Investoren aus dem Inland und dem europäischen Ausland platziert. Das Grundkapital erhöht sich von 8,5 Mio. Euro

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2009

auf 9,35 Mio. Euro. Der im Rahmen eines beschleunigten Bookbuilding-Verfahrens festgesetzte Preis betrug 11,00 Euro je Aktie. Durch die Kapitalerhöhung flossen der Gesellschaft vor transaktionsbedingten Kosten 9,35 Mio. Euro zu, hiervon 0,85 Mio. Euro als Erhöhung des Grundkapitals und 8,5 Mio. Euro als Erhöhung der Kapitalrücklage. Die transaktionsbedingten Kosten betrugen T-EUR 152 und wurden, gemindert um die damit verbundenen Ertragsteuervorteile (T-EUR 47), in Übereinstimmung mit IAS 32.35 in Höhe von T-EUR 105 als Abzug vom Eigenkapital bilanziert. Somit beträgt das Grundkapital zum 31. Dezember 2009 unverändert zum Vorjahr T-EUR 9.350.

Aus den Aktienoptionsplänen ergab sich im Geschäftsjahr ein Aufwand in Höhe von T-EUR 731 (Vorjahr: T-EUR 650), der als Erhöhung der Kapitalrücklage erfasst wurde.

b) Genehmigtes Kapital

In der Hauptversammlung vom 20. Juli 2007 wurde ein genehmigtes Kapital (Genehmigtes Kapital 2007) in Höhe von T-EUR 4.250 geschaffen. Der Vorstand wurde ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 30. Juni 2012 das Grundkapital der Gesellschaft einmalig oder mehrfach um bis zu insgesamt T-EUR 4.250 durch Ausgabe von bis zu 4.250.000 neuer auf den Inhaber lautende Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen zu erhöhen.

Im Jahr 2008 wurde das genehmigte Kapital zum Zweck einer Barkapitalerhöhung teilweise in Anspruch genommen. Zum 31. Dezember 2009 war noch ein Betrag von T-EUR 3.400 ungenutzt.

c) 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). Die Schuldverschreibungen können auch mit einer variablen Verzinsung ausgestattet werden, wobei die Verzinsung auch wie bei einer Gewinnschuldverschreibung vollständig oder teilweise von der Höhe der Dividende der Gesellschaft abhängig sein kann.

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2009

d) 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.

Bedingtes Kapital 2007 II In der Hauptversammlung vom 20. Juli 2007 wurde beschlossen, das Grundkapital der IFM 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“). Die Vorstandsmitglieder erhielten 131.400 (Herr Georg Glatzel) bzw. 14.600 (Herr Marcus Schmitz) Aktienoptionen.

Im Folgenden sind die bisher noch nicht ausgeübten Tranchen der an die Vorstandsmitglieder ausgegebenen Aktienoptionen dargestellt.

| Art der Vereinbarung | Aktienbasierte Vergütung für den Vorstand | | | | |
|---|---|------------|------------|------------|------------|
| | Tranche 1 | Tranche 2 | Tranche 3 | Tranche 4 | Tranche 5 |
| Tranche | | | | | |
| 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 31.12.2009 (Jahre) | 1,8 | 1,8 | 2,7 | 3,1 | 4,3 |
| Zu Beginn der Berichtsperiode 2009 ausstehende Optionen | 60.000 | 60.000 | 292.000 | 292.000 | 0 |
| In der Berichtsperiode 2009 ausgegebene Optionen | 0 | 0 | 0 | 0 | 146.000 |
| In der Berichtsperiode 2009 verwirkte Optionen | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| In der Berichtsperiode 2009 verfallene Optionen | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Am Ende der Berichtsperiode 2009 ausstehende Optionen | 60.000 | 60.000 | 292.000 | 292.000 | 146.000 |
| Am Ende der Berichtsperiode 2009 ausübbar Optionen | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2009

Ausübungsbedingungen Tranche 1 und Tranche 2

- ▶ Die Ausübung der Optionsrechte ist erstmals nach Ablauf einer Wartezeit von 2 Jahren möglich.
- ▶ Die Ausübung des Bezugsrechtes ist ausgeschlossen jeweils in der Zeit zwischen dem 10. März 2007 bzw. dem 10. März eines jeden Folgejahres und dem Tag der anschließenden ordentlichen Hauptversammlung der IFM Immobilien AG (je einschließlich) sowie nach Zulassung der Aktien der Gesellschaft zum Handel an einer Börse oder Einbeziehung in einen solchen Handel jeweils in der Zeit zwischen dem 10. des letzten Monats eines jeden Halbjahres und dem Tag der nachfolgenden Bekanntgabe des jeweiligen vorläufigen halbjährlichen Zwischenberichtes (je einschließlich) und, sofern die Gesellschaft auch Quartalsergebnisse veröffentlicht, zwischen dem 10. des letzten Monats eines jeden Quartals und dem Tag der nachfolgenden Bekanntgabe der jeweiligen vorläufigen Quartalsergebnisse (je einschließlich). Die Optionsrechte können nicht ab dem zehnten Bankarbeitstag vor einer Hauptversammlung oder in den zehn Börsenhandelstagen vor der Bilanzpressekonferenz und den Quartalsberichtsterminen ausgeübt werden.
- ▶ Die Bezugsrechte können nur ausgeübt werden, wenn die Aktien der Gesellschaft an einer inländischen Börse zugelassen oder in einen solchen Handel einbezogen wurden und der gewichtete Durchschnittskurs der Aktien der IFM Immobilien AG im Xetra-Handel an den letzten zehn Handelstagen an der Frankfurter Wertpapierbörse vor dem Tag der Ausübung des Bezugsrechts mindestens EUR 14,00 für Optionen der Tranche 1 und 15,00 Euro für Optionen der Tranche 2 beträgt.
- ▶ Das Bezugsrecht aus den Aktienoptionen verfällt nicht bei einer Beendigung der Vorstandsmitgliedschaft des Inhabers der Aktienoptionen oder einer Beendigung des entsprechenden Dienstvertrages mit der IFM Immobilien AG.

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.

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2009

Die beizulegenden Zeitwerte für die Aktienoptionen der Tranchen 1 bis 5 sind im Folgenden dargestellt:

| | Ausgabezeitpunkt | Optionswert in EUR |
|-----------|------------------|-----------------------|
| Tranche 1 | 06.10.2006 | 4,57 |
| Tranche 2 | 06.10.2006 | 4,57 |
| 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 Aktienoptionen beläuft sich zum 31. Dezember 2009 auf T-EUR 2.279 (Vorjahr: T-EUR 1.953).

Die Berechnung der Tranchen 1 bis 3 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 1 | Tranche 2 | Tranche 3 | Tranche 4 | Tranche 5 |
|---|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Aktienkurs am Bewertungsstichtag (EUR) | 9,20 | 9,20 | 11,40 | 9,72 | 6,60 |
| Maximale Laufzeit zum Ausgabestichtag (Jahre) | 5,00 | 5,00 | 5,00 | 5,00 | 5,00 |
| Ausübungspreis (EUR) | 5,00 | 5,00 | 10,94 | 9,28 | 5,40 |
| Erwartete Dividendenrendite | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Risikoloser Zinssatz für die Laufzeit | 3,59% | 3,59% | 3,94% | 3,53% | 2,44% |
| Erwartete Volatilität für die Laufzeit | 19,10% | 19,10% | 19,93% | 20,94% | 33,33% |

Die erwarteten Laufzeiten der Tranchen 1 bis 3 wurden, 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.

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2009

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 Tranchen 1 bis 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. Da die Optionen der Tranche 1 und Tranche 2 bei einer Beendigung der Vorstandsmitgliedschaft des Inhabers der Aktienoptionen oder einer Beendigung des entsprechenden Dienstvertrages mit der IFM Immobilien AG nicht verfallen, wurde mit einer erwarteten Fluktuation von 0,00% gerechnet. Der Aufwand wurde bereits vollständig im Geschäftsjahr 2006 erfasst. Die Tranchen 3, 4 und 5 wurden ebenfalls nur an Vorstandsmitglieder ausgegeben, für die zum Stichtag 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 entsteht der IFM Immobilien AG zum 31.12.2009 folgender Aufwand:

| | 31.12.2009 T-EUR | 31.12.2008 T-EUR |
|--|---------------------|---------------------|
| Gesamtaufwand aus eigenkapitalbasierten Vergütungstransaktionen | 2.021 | 1.290 |
| davon für aktienbasierte Vergütungstransaktionen mit Ausgleich durch Eigenkapitalinstrumente | 2.021 | 1.290 |
| Periodenaufwand aus eigenkapitalbasierten Vergütungstransaktionen | 731 | 650 |

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2009

3021 Sonstige Rücklagen

Die sonstigen Rücklagen in Höhe von T-EUR 5.846 (Vorjahr: T-EUR 6.804) resultieren im Wesentlichen aus der Einbringung der Anteile an der IFM Property Project Frankfurt GmbH und der GP Properties GmbH in die IFM 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 negative Zeitwerte aus Cash Flow Hedges abzüglich aktiver latenter Steuern in Höhe von T-EUR 958 (Vorjahr: T-EUR 2.912) mit den sonstigen Rücklagen verrechnet.

3022 Gewinnrücklagen

Die Gewinnrücklagen ermitteln sich wie folgt:

| | T-EUR |
|--|--------------|
| Gewinnrücklagen 1. Januar 2008 | 5.515 |
| Konzernjahresüberschuss 2008 ohne Ergebnisanteile Minderheiten | 295 |
| Gewinnrücklagen 31. Dezember 2008 | 5.810 |
| Konzernjahresüberschuss 2009 ohne Ergebnisanteile Minderheiten | 1.814 |
| Gewinnrücklagen 31. Dezember 2009 | 7.624 |

3023 Minderheitenanteile

An dem Tochterunternehmen GP Properties GmbH halten fremde Gesellschafter Anteile in Höhe von 5,2%. 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 Veränderung der Minderheitenanteile im Konzern ist in der Eigenkapitalveränderungsrechnung dargestellt. Die Minderheitenanteile belaufen sich zum Bilanzstichtag auf T-EUR 209 (Vorjahr: T-EUR 134).

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2009

303 Fremdkapital

Das in der Konzernbilanz auf den 31. Dezember 2009 ausgewiesene Fremdkapital setzt sich wie folgt zusammen:

| | langfristiges Fremdkapital T-EUR | kurzfristiges Fremdkapital T-EUR |
|--|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 215.912 | 23.736 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten | 1.232 | 4.863 |
| Derivative Finanzinstrumente | 5.290 | 3.501 |
| Sonstige kurzfristige Verpflichtungen und Rechnungsabgrenzungsposten | | 2.516 |
| Steuerrückstellungen | | 396 |
| Sonstige Rückstellungen | | 3.125 |
| Passive latente Steuern | 9.774 | 0 |
| | 232.208 | 38.137 |

Das in der Konzernbilanz auf den 31. Dezember 2008 ausgewiesene Fremdkapital setzt sich wie folgt zusammen:

| | langfristiges Fremdkapital T-EUR | kurzfristiges Fremdkapital T-EUR |
|---|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 165.992 | 55.010 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 18 | 5.784 |
| Derivative Finanzinstrumente | 4.617 | 2.895 |
| Sonstige kurzfristige Verpflichtungen und Rechnungsabgrenzungsposten | | 8.956 |
| Steuerrückstellungen | | 496 |
| Sonstige Rückstellungen | | 1.391 |
| Passive latente Steuern | 9.672 | |
| | 180.299 | 74.532 |

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

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2009

304 Langfristiges Fremdkapital

3040 Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Die vertragsgemäße Fälligkeit der zum 31. Dezember 2009 bestehenden Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten stellt sich wie folgt dar:

| | Gesamt T-EUR | Variabel verzinslich T-EUR | Fest- verzinslich T-EUR |
|---------------------|-----------------|----------------------------------|-------------------------------|
| bis 1 Jahr | 23.736 | 23.151 | 585 |
| 1 Jahr bis 2 Jahre | 93.894 | 93.276 | 618 |
| 2 Jahre bis 3 Jahre | 76.009 | 60.098 | 15.911 |
| 3 Jahre bis 4 Jahre | 46.009 | 46.009 | 0 |
| 4 Jahre bis 5 Jahre | 0 | 0 | 0 |
| mehr als 5 Jahre | 0 | 0 | 0 |
| | 239.648 | 222.534 | 17.114 |

Die Darlehen betreffend die Objekte „westendFirst“ und „Ulmenstraße 22“ werden zum Bilanzstichtag entsprechend ihrer vertraglichen Fälligkeit ausgewiesen. Im Zuge der Veräußerung der Objekte in 2010 wurde im Rahmen der Überlegung zur Konzernfinanzierung entschieden, die Darlehen zu tilgen. Zum 31. Dezember 2009 waren hiervon noch rund 39 Mio. Euro als langfristige auszuweisen.

Die Fälligkeit der zum 31. Dezember 2008 bestehenden Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten stellt sich wie folgt dar:

| | Gesamt T-EUR | Variabel verzinslich T-EUR | Fest- verzinslich T-EUR |
|---------------------|-----------------|----------------------------------|-------------------------------|
| bis 1 Jahr | 55.010 | 54.456 | 554 |
| 1 Jahr bis 2 Jahre | 35.685 | 35.100 | 585 |
| 2 Jahre bis 3 Jahre | 15.312 | 14.694 | 618 |
| 3 Jahre bis 4 Jahre | 48.705 | 32.794 | 15.911 |
| 4 Jahre bis 5 Jahre | 66.290 | 66.290 | 0 |
| mehr als 5 Jahre | 0 | 0 | 0 |
| | 221.002 | 203.334 | 17.668 |

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2009

In 2012 und 2013 läuft die Zinsbindungsfrist für zu diesem Zeitpunkt bestehende Darlehensverbindlichkeiten in Höhe von 15,9 Mio. Euro und 39,5 Mio. Euro ab. Eine Rückzahlung der Darlehen ist nur erforderlich, sofern mit den beteiligten Kreditinstituten keine Einigung über die weiteren Konditionen erzielt werden kann. Gleichwohl wurden die betreffenden Darlehen für Zwecke der Angabe der Fristigkeiten im Anhang als in 2012 und 2013 fällig dargestellt.

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 (ohne Betrachtung von Zinssicherungsgeschäften) für die gesamten Darlehen beläuft sich unter Berücksichtigung der Verhältnisse zum Bilanzstichtag auf 1,88 % (Vorjahr: 3,89). Der gewichtete Zinssatz für die festverzinslichen Darlehen beläuft sich zum Bilanzstichtag auf 5,49 % (Vorjahr 5,49 %).

Die Verzinsung der variabel verzinslichen Darlehen erfolgt auf Basis des 1 Monats-EURIBOR, 3-Monats-EURIBOR oder EONIA zzgl. einer jeweils vertraglich vereinbarten Marge. Im Zuge der Darlehensgewährungen wurden in der Regel Zinssicherungsvereinbarungen (Swaps, Collars, Caps oder Floors) mit unterschiedlicher Effektivität abgeschlossen.

Die Grundpfandrechte werden in den Tz. 3000–3001 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 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige langfristige Verbindlichkeiten

In den übrigen sonstigen langfristigen Verpflichtungen sind ein Andienungsrecht des Minderheitsgesellschafters der IFM Property Project Frankfurt-Zeil GmbH in Höhe von T-EUR 250 sowie die erhaltenen Kauttionen in Höhe von T-EUR 604 enthalten.

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2009

3042 Derivative Finanzinstrumente

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 T-EUR | Durchschnittlicher Bezugsbetrag T-EUR |
|--------------|--|---------------------|---|
| Floor | IFM Immobilien AG | -287 | 4.190 |
| Floor | IFM Immobilien AG | -2.392 | 50.000 |
| Floor | IFM Property Project Eschborn GmbH | -967 | 25.000 |
| Collar | IFM Property Project Frankfurt-Zeil GmbH | -2.908 | 41.000 |
| Collar | IFM Property Project Frankfurt-Zeil GmbH | -284 | 4.000 |
| Swap | IFM Property Project Frankfurt GmbH & Co. KG | -1.195 | 20.000 |
| Swap | IFM Property Project Frankfurt GmbH & Co. KG | -618 | 11.364 |
| Swap | IFM Property Project Frankfurt GmbH & Co. KG | -140 | 2.468 |
| Summe | | -8.791 | |

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 31.12.2009 werden langfristige Verpflichtungen aus derivativen Finanzinstrumenten in Höhe von T-EUR 5.290 (Vorjahr: T-EUR 4.617) und kurzfristige Verpflichtungen in Höhe von T-EUR 3.501 (Vorjahr: T-EUR 2.895) bilanziert. Im laufenden Geschäftsjahr sind Swapvereinbarungen für das Projekt Mainz, für die Ulmenstraße und die Feldbergstraße ausgelaufen.

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2009

Die Zusammensetzung im Vorjahr ist der folgenden Tabelle zu entnehmen:

| Art | Konzerngesellschaft | Fair Value T-EUR | Durchschnittlicher Bezugsbetrag T-EUR |
|--------------|--|---------------------|---|
| Floor | IFM Immobilien AG | -226 | 4.139 |
| Floor | IFM Immobilien AG | -1.816 | 50.000 |
| Floor | IFM Property Project Eschborn GmbH | -523 | 12.000 |
| Collar | IFM Property Project Frankfurt-Zeil GmbH | -2.076 | 41.000 |
| Collar | IFM Property Project Frankfurt-Zeil GmbH | -202 | 4.000 |
| Swap | IFM Property Project Frankfurt GmbH & Co. KG | -960 | 20.000 |
| Swap | IFM Property Project Frankfurt GmbH & Co. KG | -512 | 12.000 |
| Swap | IFM Property Project Frankfurt GmbH & Co. KG | -118 | 2.500 |
| Swap | IFM Property Project Mainz GmbH | -234 | 13.000 |
| Swap | IFM Property Project Ulmenstraße GmbH | -406 | 24.442 |
| Swap | IFM Property Project Ulmenstraße GmbH | -431 | 19.359 |
| Swap | IFM Property Project Feldbergstraße GmbH | -8 | 2.100 |
| Summe | | -7.512 | |

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. 3007 verwiesen.

305 Kurzfristiges Fremdkapital

3050 Steuerrückstellungen

Die Steuerrückstellungen in Höhe von T-EUR 396 (Vorjahr: T-EUR 496) betreffen Gewerbesteuer mit T-EUR 395 (Vorjahr: T-EUR 310) sowie Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag mit T-EUR 1 (Vorjahr: T-EUR 186).

3051 Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen in Höhe von T-EUR 3.125 (Vorjahr: T-EUR 1.391) betreffen im Wesentlichen Abgrenzungen für bereits erbrachte Bauleistungen. Die sonstigen Rückstellungen sind innerhalb von 12 Monaten fällig. Die Erträge aus der Auflösung von im Vorjahr gebildeten sonstigen Rückstellungen belaufen sich auf T-EUR 88 (Vorjahr: T-EUR 175).

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2009

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 4.863 (Vorjahr: T-EUR 5.784) insbesondere in Rechnung gestellte und noch zu leistende Zahlungen für Bauleistungen und Leistungen im Rahmen der Immobilienbewirtschaftung ausgewiesen.

3054 Derivative Finanzinstrumente

Erläuterungen hierzu finden sich in Tz. 3042.

3055 Sonstige kurzfristige Verpflichtungen und Rechnungsabgrenzungsposten

Die Bilanzposition setzt sich wie folgt zusammen:

| | 31.12.2009 T-EUR | 31.12.2008 T-EUR |
|--|---------------------|---------------------|
| Restkaufpreis Objekt Zimmerstraße | 0 | 5.265 |
| Restkaufpreis IFM Property Project Frankfurt-Zeil GmbH | 250 | 250 |
| Verbindlichkeiten gegenüber dem Finanzamt | 836 | 836 |
| Erhaltene Kautionen | 0 | 577 |
| Passive Rechnungsabgrenzungsposten | 442 | 453 |
| Nettovermögen der Minderheitsgesellschafter | 692 | 767 |
| Übrige | 296 | 808 |
| | 2.516 | 8.956 |

Die zweite Kaufpreisrate für das Objekt Zimmerstraße in Höhe von T-EUR 5.265 wurde am 31. März 2009 bezahlt.

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

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2009

306 Leasing

3060 Operating Leasing (Konzern als Leasinggeber)

Aus der Vermietung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien erzielt der Konzern den größten Anteil seiner Umsatzerlöse. 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 287.034 (Vorjahr: T-EUR 274.309) sowie die in der Position „zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen“ enthaltenen Immobilien mit einem Buchwert in Höhe von T-EUR 66.503 vermietet. Es bestehen sowohl Mietverhältnisse mit gewerblichen als auch mit privaten 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 Wertsicherungsklauseln.

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

| | 31.12.2009 T-EUR | 31.12.2008 T-EUR |
|--------------------|---------------------|---------------------|
| bis 1 Jahr | 13.309 | 13.810 |
| 1 Jahr bis 5 Jahre | 34.270 | 29.892 |
| größer als 5 Jahre | 14.819 | 8.151 |
| | 62.398 | 51.853 |

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.

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2009

31 Erläuterungen zur Konzern-Gesamtergebnisrechnung

310 Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse betreffen Erträge aus der Vermietung der Immobilien (Nettomieten sowie Mietnebenkosten) sowie aus dem Objektmanagement fremder Immobilien und entfallen auf die einzelnen Objekte wie folgt:

| | 2009 T-EUR | 2008 T-EUR |
|-------------------------------------|---------------|---------------|
| „Zeilgalerie“, Frankfurt am Main | 5.180 | 1.891 |
| „westendFirst“, Frankfurt am Main | 3.684 | 3.322 |
| „Das Carré“, Heidelberg | 2.800 | 2.734 |
| „Kureck“, Wiesbaden | 2.500 | 2.500 |
| „Maxxon“, Eschborn-Süd | 1.744 | 1.856 |
| „GutenbergPark“, Mainz-Hechtsheim | 1.259 | 1.197 |
| „Romeo & Julia“, Frankfurt am Main | 1.094 | 0 |
| „Office Tower“, Darmstadt | 815 | 676 |
| „Ulmenstraße 22“, Frankfurt am Main | 231 | 492 |
| „Zimmerstraße“, Berlin | 82 | 101 |
| „Feldbergstraße“, Frankfurt am Main | 43 | 252 |
| | 19.432 | 15.021 |
| Objektmanagement | 78 | 78 |
| Übrige | 5 | 40 |
| | 19.515 | 15.139 |

311 Sonstige betriebliche Erträge

In den sonstigen betrieblichen Erträgen in Höhe von T-EUR 887 (Vorjahr: T-EUR 803) sind insbesondere Erlöse aus Bauumlagen sowie Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen und sonstige Entschädigungen ausgewiesen.

312 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 2009 ein Ertrag in Höhe von T-EUR 11.045 (Vorjahr: T-EUR 14.196) sowie ein Aufwand von T-EUR 875 (Vorjahr: T-EUR 500). Zu Einzelheiten wird auf Tz. 3000 verwiesen.

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2009

313 Materialaufwand

Als Materialaufwand ausgewiesen werden insbesondere die Kosten für die Instandhaltung und Bewirtschaftung der vermieteten Immobilien.

Der Materialaufwand verteilt sich auf die einzelnen Projekte wie folgt:

| | 2009 T-EUR | 2008 T-EUR |
|-------------------------------------|---------------|---------------|
| „Zeilgalerie“, Frankfurt am Main | 2.573 | 709 |
| „Das Carré“, Heidelberg | 1.041 | 1.069 |
| „GutenbergPark“, Mainz | 676 | 564 |
| „Maxxon“, Eschborn | 621 | 391 |
| „westendFirst“, Frankfurt am Main | 561 | 426 |
| „Romeo & Julia“, Frankfurt am Main | 384 | 0 |
| „Office Tower“, Darmstadt | 247 | 211 |
| „Ulmenstraße 22“, Frankfurt am Main | 158 | 122 |
| „Zimmerstraße“, Berlin | 128 | 101 |
| Übrige | 16 | 12 |
| | 6.405 | 3.605 |

314 Personalaufwand

Der Personalaufwand setzt sich wie folgt zusammen:

| | 2009 T-EUR | 2008 T-EUR |
|------------------------------------|---------------|---------------|
| Löhne und Gehälter | 2.513 | 1.868 |
| Soziale Abgaben | 382 | 252 |
| Aktienbasierte Vergütungen | 731 | 650 |
| Freiwillige und sonstige Zahlungen | 73 | 56 |
| | 3.699 | 2.826 |

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2009

315 Abschreibungen

Die Aufteilung der Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen in Höhe von T-EUR 459 (Vorjahr: T-EUR 985) auf die Bilanzposten ist im Konzernanlagespiegel (Anlage 1) dargestellt. Neben den planmäßigen Abschreibungen war hierin im Vorjahr ein Wertminderungsaufwand im Sinne von IAS 36 in Höhe von T-EUR 604 enthalten (vgl. Tz. 3000)

316 Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

| | 2009 T-EUR | 2008 T-EUR |
|--|---------------|---------------|
| Vermittlungsprovisionen | 1.026 | 153 |
| Werbe- und Repräsentationskosten | 763 | 1.029 |
| Bankgebühren, Nebenkosten des Geldverkehrs | 45 | 222 |
| Rechts-, Beratungs-, Buchführungs- und Jahresabschlusskosten | 1.031 | 1.128 |
| Fremdleistungen und Fremdarbeiten | 159 | 1.034 |
| Kosten für Aufsichtsrat | 401 | 149 |
| Versicherungen | 44 | 176 |
| Reise- und Bewirtungskosten | 55 | 75 |
| Kosten Geschäftsbericht | 60 | 60 |
| Wertberichtigungen auf Forderungen, Forderungsverluste | 498 | 72 |
| Reparaturen, Instandhaltung, Wartung | 78 | 73 |
| Fahrzeugkosten | 182 | 140 |
| Kosten Aktienbetreuung | 42 | 97 |
| Kosten Segmentwechsel | 0 | 612 |
| Nicht abziehbare Vorsteuer | 301 | 285 |
| Wertberichtigung auf Betriebskostenabrechnung | 543 | 0 |
| Übrige | 566 | 577 |
| | 5.794 | 5.606 |

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2009

317 Finanzergebnis

Das Finanzergebnis ermittelt sich wie folgt:

| | 2009 T-EUR | 2008 T-EUR |
|---|----------------|----------------|
| Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge | 823 | 1.436 |
| Zinsen und ähnliche Aufwendungen | -11.370 | -7.895 |
| Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten | -19 | -5.326 |
| | -10.566 | -11.785 |

Die Zinserträge resultieren im Wesentlichen aus den kurzfristigen Geldanlagen der IFM.

Die Zinsaufwendungen betreffen größtenteils den Fremdfinanzierungsanteil der Immobilienprojekte. Aktivierte Finanzierungskosten in Höhe von T-EUR 681 (Vorjahr: T-EUR 2.410) sind als Minderung des Zinsaufwands bereits berücksichtigt.

318 Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Der Steueraufwand und -ertrag gliedert sich wie folgt:

| | 2009 T-EUR | 2008 T-EUR |
|-----------------------------|---------------|---------------|
| Laufende Ertragsteuern | -91 | -181 |
| Latente Steuern | -1.750 | -4.378 |
| Ertragsteuern gesamt | -1.841 | -4.559 |

Zu den latenten Steuern vgl. auch Tz. 3007 „Latente Steuern“.

Der Aufwand aus latenten Steuern in Höhe von T-EUR 1.750 (Vorjahr: T-EUR 4.378) betrifft:

| | 2009 T-EUR | 2008 T-EUR |
|---|---------------|---------------|
| Temporäre Unterschiede aus Bewertung der Immobilien | -4.125 | -6.088 |
| Latente Steuern auf Verlustvorträge | 3.037 | 1.503 |
| Latente Steuern auf Derivate | -486 | 171 |
| Übrige temporäre Unterschiede | -176 | 36 |
| | -1.750 | -4.378 |

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2009

Für die Geschäftsjahre 2009 und 2008 weicht der Steueraufwand bei Anwendung des anzuwendenden Steuersatzes von 29,8% (Vorjahr: 26,6%) wie folgt von den effektiven Werten ab.

| | 2009 T-EUR | 2008 T-EUR |
|--|---------------|---------------|
| Periodenergebnis vor Ertragsteuern | 3.649 | 4.831 |
| Rechnerischer Steueraufwand zum anzuwendenden Steuersatz | -1.088 | -1.286 |
| Nicht abzugsfähige Aufwendungen | -271 | -221 |
| Steuersatzbedingte Änderungen | 0 | -2.587 |
| Fehlende steuerliche Entlastung bei Gesellschaften mit laufenden Verlusten | -878 | -272 |
| Aufholung latente Steuern auf Verlustvorträge Vorjahr | 483 | 0 |
| Übrige | -87 | -193 |
| Ertragsteuer laut Gewinn- und Verlustrechnung | -1.841 | -4.559 |

Die Erhöhung des Konzernsteuersatzes berücksichtigt, dass die Gesellschaften, die deutlich positivere Ergebnisse als im vergangenen Jahr erzielen, die erweiterte Grundstücks Kürzung gewerbesteuerlich nicht anwenden und in sofern der Regelsteuersatz aus Körperschafts- und Gewerbesteuer berücksichtigt wird.

In 2008 sind die steuersatzbedingten Änderungen auf die Auswirkungen der Berücksichtigung der Gewerbesteuer bei Objekten, bei denen bisher von einer erweiterten Grundstücks Kürzung ausgegangen werden konnte, zurückzuführen.

319 Ergebnisanteile anderer Gesellschafter

Die Ergebnisanteile der anderen Gesellschafter belaufen sich im Geschäftsjahr auf T-EUR -6 (Vorjahr: T-EUR -23) und betreffen die Ergebnisanteile der Minderheitsgesellschafter, deren Anteile dem Eigenkapital zuzuordnen sind.

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2009

32 Ergebnis je Aktie

| | 2009 | 2008 |
|---|-----------|-----------|
| Konzernergebnis nach Minderheitenanteilen (T-EUR) | 1.814 | 295 |
| Gewichtete Durchschnittszahl der Aktien in Stück für das unverwässerte Ergebnis | 9.349.999 | 8.954.109 |
| Aktienoptionen | 141.822 | 0 |
| Gewichtete Durchschnittszahl der Aktien in Stück für das verwässerte Ergebnis | 9.491.821 | 8.954.109 |
| Unverwässertes Ergebnis je Aktie (EUR) | 0,19 | 0,03 |
| Verwässertes Ergebnis je Aktie (EUR) | 0,19 | 0,03 |

Die im Rahmen der bedingten Kapitalerhöhung ausgegebenen Aktienoptionen (vgl. hierzu auch Tz. 3020) der Tranchen 1 bis 4 sind in die Berechnung des verwässerten Ergebnisses je Aktie nicht einbezogen, da die entsprechenden Erfolgsziele zum Bilanzstichtag nicht erfüllt sind.

Aus den im Berichtszeitraum als 5. Tranche ausgegebenen 146.000 Aktienoptionen können Bezugsrechte nur ausgeübt werden, wenn die Schlusskurse 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. Da an den 5 Handelstagen vor dem 14. April 2009 die IFM Aktien mit deutlich über 6,75 Euro (25 % über dem Basispreis von 5,40 Euro) notierten, ist dieses Erfolgsziel ab diesem Zeitpunkt als erfüllt anzusehen. Demzufolge wird die Berechnung des verwässerten Ergebnisses ab dem 14. April 2009 unter Einbeziehung von 146.000 Aktienoptionen vorgenommen.

Für das Geschäftsjahr 2009 ist keine Dividendenzahlung geplant.

33 Besondere Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Die Verkäufe der Objekte „Ulmenstraße 22“ und „westendFirst“ konnten im ersten Quartal 2010 erfolgreich abgewickelt werden. Die Zustimmung der Gremien des Käufers „Feldbergstraße“ ist nicht erfolgt. Der Verkauf wurde infolgedessen annulliert.

34 Eigenkapitalveränderungsrechnung

Die Entwicklung des Eigenkapitals des Konzerns auf den Bilanzstichtag ist in der Eigenkapitalveränderungsrechnung dargestellt, die Bestandteil des Konzernabschlusses ist. Gemäß IAS 1 (rev.) 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). Die Erhöhung des Eigenkapitals des Konzerns im Vorjahr resultierte im Wesentlichen aus einer Kapitalerhöhung im Juni 2008.

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. Zur Investitionstätigkeit aus Unternehmenszusammenschlüssen vgl. Tz. 45.

Im Cashflow aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit sind enthalten:

| | 2009 T-EUR | 2008 T-EUR |
|--|---------------|---------------|
| Erhaltene Zinszahlungen | 188 | 1.403 |
| Geleistete Zinszahlungen | 11.294 | 9.626 |
| Geleistete Ertragsteuerzahlungen abzüglich erhaltener Ertragssteuerzahlungen | -306 | 247 |

Der Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit vor Zinsen und Steuern beläuft sich auf T-EUR 5.618 (Vorjahr: T-EUR 7.187)

Die sonstigen zahlungsunwirksamen Erträge in Höhe von T-EUR 7.561 (Vorjahr: T-EUR 3.690) betreffen insbesondere mit T-EUR 10.170 (Vorjahr: T-EUR 13.696) Erträge und Aufwendungen aus der Marktbewertung von Immobilien, mit T-EUR 19 (Vorjahr: T-EUR 5.326) Aufwendungen aus der Marktbewertung von Derivaten sowie mit T-EUR 1.750 (Vorjahr: T-EUR 4.378) Aufwendungen aus latenten Steuern.

Die sonstigen Veränderungen des Finanzmittelfonds in Höhe von T-EUR 671 entfallen auf Festgelder, Mieteingangskosten und Kautionskonten, die Verfügungsbeschränkungen unterliegen und somit nicht mehr wie im Vorjahr Teil des Finanzmittelfonds sind.

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

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2009

36 Segmentberichterstattung

Eine Segmentberichterstattung nach IFRS 8 wurde im Geschäftsjahr 2009 und in der Vergleichsperiode nicht erstellt, da die Konzernunternehmen in einem einheitlichen Geschäftssegment und lediglich in einem geographischen Segment (Inland) tätig sind.

4 Weitere Angaben

40 Angaben zum Mutterunternehmen

Die Konzernobergesellschaft IFM 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 10. Juni 2009 wurde die Satzung der IFM in Ziff. 15 Abs. (3) und Ziff. 16 Abs. (2) neu gefasst. Die Änderungen betreffen Vorschriften im Zusammenhang mit der Anmeldung bzw. Einberufung der Hauptversammlung.

Der satzungsmäßige Geschäftsgegenstand der IFM 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 Schwerpunkt Büro- und Einzelhandelsnutzung tätig. Im Zentrum der Geschäftstätigkeit stehen das Asset Management von Gewerbeimmobilien und die Restrukturierung, das Redevlopment 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 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 wurde auf den Erwerb großer Immobilienportfolien verzichtet und ausschließlich in Einzelliegenschaften investiert.

Das Kerngeschäft der Gesellschaft umfasst unverändert den Erwerb, das Redevlopment 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 schwierigen Umfeld des Geschäftsjahres 2009. So konnte trotz rückläufiger Vermietungsleistungen die Liegenschaft „Romeo & Julia“ langfristig zu rund zwei Drittel an Mieter mit hoher Bonität vermietet werden. Darüber hinaus konnte für die Liegenschaft „GutenbergPark“ in Mainz die Deutsche Telekom AG als weiterer Ankermieter gewonnen werden.

Wie angekündigt wurde der Markt stetig auf mögliche Exits überprüft. Im Zuge dessen wurden im Dezember 2009 Verträge betreffend der Veräußerung der Liegenschaften „westendFirst“, Frankfurt, Ulmenstraße 22, Frankfurt und der Feldbergstraße, Frankfurt, abgeschlossen. Im Zuge der Veräußerung des „westendFirst“ wird die IFM Immobilien AG eine Bürgschaft in Höhe von 2,0 Mio. Euro zur Sicherung von Mietansprüchen übernehmen.

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2009

Neben der Arbeit mit dem Bestandsportfolio prüft der Konzern stetig potenzielle Neuakquisitionen in den bereits erschlossenen Regionen „Rhein-Main-Neckar“ sowie Berlin (Mitte), aber auch in Hamburg und München. 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 voran zu treiben.

Das Geschäftsmodell des Konzerns ist nicht darauf ausgerichtet, als Käufer großer Immobilien-Portfolien aufzutreten. Vielmehr wählt die IFM Immobilien AG 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 15 Mio. Euro und 90 Mio. Euro.

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 ist in den letzten Jahren stark gewachsen und hat sich zum Ziel gesetzt, dieses 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 Prolongationen, Vermietungsplanungen und Darlehensverlängerungen wie kalkuliert 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 Multi-Tenant-Strategie 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 Personalfluktuations sowie zur langfristigen Bindung von Mitarbeitern an das Unternehmen gehört neben dem Fixgehalt auch eine variable, erfolgsabhängige Gratifikation zum Vergütungssystem.

Hinsichtlich der Darstellung der Risiken und des Risikomanagements wird auch auf den Konzernlagebericht (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.

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. Gleiches gilt für die entsprechenden Zinssicherungen. 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.

Dies zeigt sich am Beispiel der IFM Property Project Ulmenstraße GmbH, Frankfurt (Liegenschaft „Romeo & Julia“), für die ein neuer Darlehensvertrag über T-EUR 52.500 abgeschlossen werden konnte. Der Darlehensbetrag ist am 30. Dezember 2011 in einer Summe zur Rückzahlung fällig. Die Verzinsung erfolgt zum 3-Monats-EURIBOR zuzüglich einer unveränderten Marge von 1,28% p.a.

IFM verfügt zum 31. Dezember 2009 über nicht ausgeschöpfte Kreditzusagen im Gesamtvolumen von rund 15 Mio. Euro (31. Dezember 2008: 39 Mio. Euro); die Laufzeiten dieser Kreditzusagen betragen bis zu 5 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. 3020.

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 reduziert. Mögliche Zahlungsrückstände bei Mietern und Forderungsausfälle werden regelmäßig überwacht.

Zinsänderungsrisiken

Als Marktrisiko aus Finanzinstrumenten kommt für IFM insbesondere das Zinsänderungsrisiko in Betracht. Ein geringer Teil der Bankverbindlichkeiten ist festverzinslich, während der überwiegende Teil variabel z. B. auf Basis des 3-Monats-EURIBOR zzgl. einer vertraglich vereinbarten Marge finanziert ist. Um Zinsänderungsrisiken kalkulierbar zu halten, werden diese mehrheitlich über Zinssicherungsvereinbarungen mit unterschiedlicher Effektivität wie Swaps oder Collar-Konstruktionen (Caps und Floors) abgesichert. Es wird in diesem Zusammenhang auf die Erläuterungen zu den derivativen Finanzinstrumenten und Sicherungsbeziehungen verwiesen.

Wenn das Marktzinsniveau zum 31. Dezember 2009 um 25 Basispunkte höher gewesen wäre, wäre das Konzernergebnis (vor Steuern) um 0,4 Mio. Euro (Vorjahr: 0,3 Mio. Euro) höher gewesen. Bei 25 Basispunkte niedrigerem Marktniveau wäre das Konzernergebnis um 0,4 Mio. Euro (Vorjahr: 0,3 Mio. Euro) niedriger gewesen. Diese hypothetische Ergebnisauswirkung ergibt sich aus den potenziellen Effekten aus Zinsderivaten und originären, variabel verzinslichen Finanzschulden. Wenn das Marktzinsniveau zum 31. Dezember 2009 um 25 Basispunkte höher gewesen wäre, hätte sich als Folge der Veränderung der im Eigenkapital ausgewiesenen Rücklage aus Cashflow Hedges das Eigenkapital um 0,5 Mio. Euro (Vorjahr: 0,5 Mio. Euro) erhöht. Bei 25 Basispunkten niedrigerem Marktniveau hätte sich das Eigenkapital um 0,5 Mio. Euro (Vorjahr: 0,4 Mio. Euro) verringert (ohne Berücksichtigung von Steuerwirkungen).

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2009

Sonstige Angaben zu Finanzinstrumenten:

Buchwerte, Fair Values und Bewertungskategorien nach Klassen im Anwendungsbereich des IFRS 7 zum 31. Dezember 2009

| | Buchwerte T-EUR | Summe Buchwerte im Anwendungs- bereich des IFRS 7 T-EUR | Bewertungs- kategorien gem. IAS 39* | Fair Value T-EUR | Anhand von Börsenkursen ermittelt T-EUR |
|---|--------------------|--|---|---------------------|--|
| Vermögenswerte | | | | | |
| Forderungen aus Leistungen | 1.733 | 1.733 | LAR | 1.733 | – |
| Derivate nicht im Rahmen des hedge accounting | 100 | 100 | HFT | 100 | – |
| Sonstige langfristige Vermögenswerte | 3.342 | 2.746 | LAR | 2.746 | – |
| Sonstige kurzfristige Vermögenswerte | 268 | 126 | LAR | 126 | – |
| Wertpapiere | 3.662 | 3.662 | HFT | 3.662 | 3.662 |
| Zahlungsmittel und Zahlungs- mitteläquivalente | 5.043 | 5.043 | LAR | 5.043 | – |

* 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**)

Die Vorjahresangaben sind in folgender Tabelle dargestellt:

Buchwerte, Fair Values und Bewertungskategorien nach Klassen im Anwendungsbereich des IFRS 7 zum 31. Dezember 2008

| | Buchwerte T-EUR | Summe Buchwerte im Anwendungs- bereich des IFRS 7 T-EUR | Bewertungs- kategorien gem. IAS 39* | Fair Value T-EUR | Anhand von Börsenkursen ermittelt T-EUR |
|---|--------------------|--|---|---------------------|--|
| Vermögenswerte | | | | | |
| Forderungen aus Leistungen | 2.095 | 2.095 | LAR | 2.095 | – |
| Derivate nicht im Rahmen des hedge accounting | 242 | 242 | HFT | 242 | – |
| Sonstige langfristige Vermögenswerte | 1.248 | 1.248 | LAR | 1.248 | – |
| Sonstige kurzfristige Vermögenswerte | 506 | 35 | LAR | 35 | – |
| Wertpapiere | 5.339 | 5.339 | HFT | 5.339 | 5.339 |
| Zahlungsmittel und Zahlungs- mitteläquivalente | 10.247 | 10.247 | LAR | 10.247 | – |

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2009

Buchwerte, Fair Values und Bewertungskategorien nach Klassen im Anwendungsbereich des IFRS 7 zum 31. Dezember 2009

| Verbindlichkeiten | Buchwerte T-EUR | Summe Buchwerte im Anwendungs- bereich des IFRS 7 T-EUR | Bewertungs- kategorien gem. IAS 39* | Fair Value T-EUR | Anhand von Börsenkursen ermittelt T-EUR |
|--|--------------------|--|---|---------------------|--|
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 239.648 | 239.648 | AMC | 241.303 | – |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 6.095 | 5.733 | AMC | 5.733 | – |
| Derivate nicht im Rahmen des hedge accounting | 4.059 | 4.059 | HFT | 4.059 | – |
| Derivate im Rahmen des hedge accounting | 4.732 | 4.732 | – | 4.732 | – |
| Sonstige kurzfristige Verpflichtungen | 2.516 | 1.238 | AMC | 1.238 | – |

Buchwerte, Fair Values und Bewertungskategorien nach Klassen im Anwendungsbereich des IFRS 7 zum 31. Dezember 2008

| Verbindlichkeiten | Buchwerte T-EUR | Summe Buchwerte im Anwendungs- bereich des IFRS 7 T-EUR | Bewertungs- kategorien gem. IAS 39* | Fair Value T-EUR | Anhand von Börsenkursen ermittelt T-EUR |
|--|--------------------|--|---|---------------------|--|
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 221.002 | 221.002 | AMC | 222.712 | – |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 5.802 | 5.802 | AMC | 5.802 | – |
| Derivate nicht im Rahmen des hedge accounting | 4.182 | 4.182 | HFT | 4.182 | – |
| Derivate im Rahmen des hedge accounting | 3.330 | 3.330 | – | 3.330 | – |
| Sonstige kurzfristige Verpflichtungen | 8.956 | 7.109 | AMC | 7.109 | – |

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.

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2009

Der Fair Value von Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten wird durch Diskontierung der zukünftigen Cash-flows 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 2009

| 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 |
|--|--------------------|--|---|---------------------|---------------------------|
| Derivate nicht im Rahmen des hedge accounting | 100 | 100 | HFT | 100 | 2 |
| Wertpapiere | 3.662 | 3.662 | HFT | 3.662 | 1 |
| Verbindlichkeiten | | | | | |
| Derivate nicht im Rahmen des hedge accounting | 4.059 | 4.059 | HFT | 4.059 | 2 |
| Derivate im Rahmen des hedge accounting | 4.732 | 4.732 | HFT | 4.732 | 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. Im Vorjahr waren ebenfalls Wertpapiere in Höhe von T-EUR 5.339 der Hierarchie 1 sowie Derivate in Höhe von T-EUR 242 (finanzieller Vermögenswert) bzw. T-EUR 7.512 (finanzielle Verbindlichkeit) der Hierarchie 2 zuzuordnen. Umklassifizierungen haben sich nicht ergeben.

Der Buchwert der als Sicherheiten für Verbindlichkeiten dienenden finanziellen Vermögenswerte beläuft sich zum 31. Dezember 2009 auf ca. 5,0 Mio. Euro (Vorjahr: ca. 3,1 Mio. Euro). Die finanziellen Vermögenswerte betreffen insbesondere Forderungen aus Leistungen, Festgelder und Derivate, die im Rahmen der Gewährung von Darlehen durch Kreditinstitute oder des Abschlusses von Zinssicherungsvereinbarungen als Sicherheiten gestellt wurden.

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2009

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

| | 2009 T-EUR | 2008 T-EUR |
|--|---------------|----------------|
| Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete Finanzinstrumente (HFT) | -2.484 | -4.660 |
| Ausleihungen und Forderungen (LAR) | -377 | 538 |
| Finanzielle Verbindlichkeiten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden (AMC) | -5.809 | -8.338 |
| Summe | -8.670 | -12.460 |

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 2009 auf T-EUR 98 (Vorjahr: T-EUR 688).

Die Gesamtzinsaufwendungen aus finanziellen Verbindlichkeiten, die nicht erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, belaufen sich in 2009 auf T-EUR 8.296 (Vorjahr: T-EUR 8.424).

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 (genettet) T-EUR -8.691 (Vorjahr: T-EUR -7.270). Im Konzernabschluss ergibt sich aus den Derivaten ein Aufwand aus der Marktbewertung von T-EUR 19 (Vorjahr: T-EUR 5.326) und unter Berücksichtigung von latenten Steuern eine erfolgsneutrale Verminderung des Eigenkapitals von T-EUR 958 (Vorjahr: T-EUR 2.912).

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2009

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

| | 2009 T-EUR | 2008 T-EUR |
|--|---------------|---------------|
| Stand zu Beginn des Jahres | -2.680 | 232 |
| Gewinn/Verlust aus Cashflow Hedges | | |
| Zinsderivate | -3.661 | -3.247 |
| Auf im Eigenkapital erfasste Erträge/Aufwendungen anfallende Ertragssteuern | 818 | 567 |
| Überführung in die Gesamtergebnisrechnung | | |
| Zinsderivate | 2.279 | -276 |
| Auf im Eigenkapital erfasste Erträge/Aufwendungen anfallende Ertragssteuern | -394 | 44 |
| Stand am Ende des Jahres | -3.638 | -2.680 |

Die in die Gesamtergebnisrechnung überführten Beträge wurden im Finanzergebnis bzw. bei den latenten Steuern erfasst.

Bei den Sicherungsgeschäften, bei welchen die Gesellschaft 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 werden insbesondere Zinsswaps (Payerswaps) sowie 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 2009 sind bestehende Grundgeschäfte in Cashflow Hedges mit Laufzeiten bis zu 4 Jahren einbezogen.

Bis zum 31. Dezember 2009 ergaben sich aus den Cashflow Hedges keine Ineffektivitäten. 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 der komplette Zeitwert der Option erfolgswirksam in Höhe von 0,1 Mio. Euro (Vorjahr: 0,6 Mio. Euro) 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.

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2009

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 31.12.2009 | Cashflows 2010 | | Cashflows 2011 | | Cashflows 2012 – 2014 | | Cashflows 2015 | |
|---|------------------------|-------------------|----------|-------------------|----------|--------------------------|-----------|-------------------|---------|
| | | Zinsen | Tilgung | Zinsen | Tilgung | Zinsen | Tilgung | Zinsen | Tilgung |
| Originäre finanzielle Verbindlichkeiten | | | | | | | | | |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | (239.648) | (5.625) | (23.736) | (7.256) | (93.893) | (3.952) | (122.019) | 0 | 0 |
| Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten | (6.971) | | (6.117) | | | | (854) | 0 | 0 |
| Derivative finanzielle Verbindlichkeiten | | | | | | | | | |
| Zinsderivate ohne hedge-Beziehung | (4.059) | (2.396) | | (1.665) | | (258) | | 0 | 0 |
| Zinsderivate als cashflow hedges | (4.732) | (2.287) | | (1.616) | | (787) | | 0 | 0 |
| Derivative finanzielle Vermögenswerte | | | | | | | | | |
| Zinsderivate ohne hedge-Beziehung | 100 | | | | | | | | |

Die variablen Zinszahlungen aus den Finanzinstrumenten wurden auf Basis der zum 31. Dezember 2009 geltenden Zinsstrukturkurven ermittelt.

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2009

Im Vorjahr ergaben sich folgende Daten:

| | Buchwert 31.12.2008 | Cashflows 2009 | | Cashflows 2010 | | Cashflows 2011 – 2013 | | Cashflows 2014 | |
|---|------------------------|-------------------|----------|-------------------|----------|--------------------------|-----------|-------------------|---------|
| | | Zinsen | Tilgung | Zinsen | Tilgung | Zinsen | Tilgung | Zinsen | Tilgung |
| Originäre finanzielle Verbindlichkeiten | | | | | | | | | |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | (221.002) | (8.508) | (55.010) | (6.507) | (35.685) | (11.138) | (130.307) | | |
| Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten | (12.911) | | (11.894) | | | | (250) | | |
| Derivative finanzielle Verbindlichkeiten | | | | | | | | | |
| Zinsderivate ohne hedge-Beziehung | (4.182) | (1.617) | | (1.010) | | | (1.454) | | |
| Zinsderivate als cashflow hedges | (3.330) | (1.143) | | (889) | | | (1.524) | | |
| Derivative finanzielle Vermögenswerte | | | | | | | | | |
| Zinsderivate ohne hedge-Beziehung | 242 | | | | | | | | |

Die variablen Zinszahlungen aus den Finanzinstrumenten wurden auf Basis der zum 31. Dezember 2009 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 2009 auf rund 230% (Vorjahr: 210%).

45 Beschreibung von Unternehmenszusammenschlüssen

Im laufenden Geschäftsjahr erfolgten keine Unternehmenszusammenschlüsse.

Unternehmenserwerbe im Geschäftsjahr 2008

Mit Vertrag vom 15. Juli 2008 hat IFM über die in 2008 gegründete IFM Property Project Frankfurt-Zeil Holding GmbH & Co. KG 94,8% der Anteile an der Signature Property 101 GmbH (mittlerweile umbenannt in IFM Property Project Frankfurt-Zeil GmbH) übernommen, die Eigentümerin der „Zeilgalerie“ in Frankfurt am Main ist. Bei der „Zeilgalerie“ handelt es sich um eine der bekanntesten Einzelhandelsimmobilien Deutschlands mit einer Gesamtnutzfläche von rund 12.400 Quadratmetern. Der Verkäufer behält eine Minderheitsbeteiligung in Höhe von 5,2%. Zeitpunkt der Erlangung der Kontrolle über die Gesellschaft und somit Erwerbszeitpunkt für die Erstkonsolidierung war der 15. August 2008.

Der Erwerb erfolgte in bar und durch die Tilgung von Verbindlichkeiten wie folgt:

| | T-EUR |
|----------------------------------|---------------|
| In bar | 9.646 |
| Davon Kaufpreis | (9.163) |
| Davon Anschaffungsnebenkosten | (483) |
| Noch zu zahlender Kaufpreis | 500 |
| Tilgung von Verbindlichkeiten | 42.299 |
| Anschaffungskosten gesamt | 52.445 |

Der noch zu zahlende Kaufpreis beinhaltet eine in 2009 fällige zweite Kaufpreisrate sowie den beizulegenden Zeitwert eines Andienungsrechts des Verkäufers. In Höhe von T-EUR 42.299 wurden Verbindlichkeiten der erworbenen Gesellschaft gegenüber dem Verkäufer und einem Kreditinstitut getilgt, wofür ein Darlehen in Höhe von T-EUR 40.890 aufgenommen wurde. Unter Berücksichtigung von übernommenen Zahlungsmitteln von T-EUR 821 ergibt sich ein Nettoabfluss von Zahlungsmitteln von T-EUR 51.124.

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2009

Im Einzelnen wurden folgende Vermögenswerte und Schulden zum Zeitwert erworben:

| | Zeitwert T-EUR | Buchwert T-EUR | Kaufpreis- allokation T-EUR |
|--|-------------------|-------------------|-----------------------------------|
| Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien | 53.300 | 43.801 | 9.499 |
| Sonstige Vermögenswerte | 593 | 557 | 36 |
| Zahlungsmittel | 821 | 821 | 0 |
| Summe Aktiva | 54.714 | 45.179 | 9.535 |
| Sonstige Verpflichtungen | -766 | -740 | -26 |
| Passive latente Steuern | -1.503 | 0 | -1.503 |
| Summe Passiva | -2.269 | -740 | -1.529 |
| Anschaffungskosten | 52.445 | | |

Die Umsatzerlöse des übernommenen Unternehmens seit dem Erwerbszeitpunkt betragen T-EUR 1.892, der Verlust seit dem Erwerbszeitpunkt beläuft sich auf T-EUR 1.009.

Unter der Annahme, dass der Erwerbszeitpunkt für den Unternehmenszusammenschluss am Anfang der Berichtsperiode gelegen hätte, würden sich die gesamten Umsatzerlöse des Konzerns auf T-EUR 18.150 belaufen.

Unter der Annahme, dass der Erwerbszeitpunkt für den Unternehmenszusammenschluss am Anfang der Berichtsperiode gelegen hätte, würde sich ein Konzernergebnis von T-EUR 286 ergeben.

46 Zusätzliche Angaben nach § 315a Absatz 1 HGB

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

Im Jahresdurchschnitt wurden in den Konzernunternehmen 42 Mitarbeiter (Vorjahr: 31) 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.

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2009

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

| | 2009 T-EUR | 2008 T-EUR |
|--|---------------|---------------|
| Honorar für Abschlussprüfung | 100 | 78 |
| Sonstige Bestätigungs- oder Bewertungsleistungen | 63 | 121 |
| Steuerberatungsleistungen | 0 | 12 |
| Sonstige Leistungen | 15 | 54 |
| Gesamt | 178 | 265 |

47 Aufsichtsrat und Vorstand

470 Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat der IFM setzte sich in 2008 und 2009 wie folgt zusammen:

Herr Luca Pesarini (Vorsitzender), Diplom-Kaufmann
Herr Gordon Rapp (Stv. Vorsitzender), Rechtsanwalt
Herr Eberhard Hascher, Steuerberater
Herr Martin Lechner, Diplom-Kaufmann (bis 8. Juli 2009)
Herr Dr. Marcus Opitz, Unternehmensberater (bis 05. September 2008)
Herr Pål Berg, Investment Officer (ab 14. Januar 2009)
Herr Philipp Vogel, Unternehmer
Herr Jøhn Skogen, Chief Executive Officer (ab 28. Oktober 2009))

Das Amtsgericht Mannheim bestellte Herrn Pål Berg am 9. Januar 2009 gerichtlich als Mitglied des Aufsichtsrats der IFM Immobilien AG. Herr Pål Berg ist Investment Officer der norwegischen Havfonn AS. Diese ist Teil einer Investorengruppe, die einen maßgeblichen Anteil an der IFM Immobilien AG hält. Die Hauptversammlung der IFM hat am 10. Juni 2009 diese Wahl bestätigt.

Mit Schreiben vom 8. Juli 2009 hat Herr Martin Lechner sein Amt als Mitglied des Aufsichtsrates der IFM Immobilien AG niedergelegt.

Mit Beschluss des Amtsgerichts Mannheim vom 28. Oktober 2009 wurde Herr Jøhn Skogen zum neuen Mitglied des Aufsichtsrats der IFM Immobilien AG ernannt. Herr Skogen ist Chief Executive Officer der norwegischen Furuholmen Eiendom AS, Oslo, die Teil einer Investorengruppe ist, die einen maßgeblichen Anteil an der IFM Immobilien AG hält.

Die fixe und variable Vergütung für den Aufsichtsrat beträgt insgesamt T-EUR 401 (Vorjahr: T-EUR 149).

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2009

Im Einklang mit den Empfehlungen des deutschen Corporate Governance Kodex wurde eine variable Vergütung für die Mitglieder des Aufsichtsrats vereinbart. Neben einer festen Vergütung erhält jedes Mitglied des Aufsichtsrates eine variable erfolgsabhängige Vergütung. Diese erfolgsabhängige Vergütung ergibt sich für jedes Aufsichtsratsmitglied wie folgt:

- a) 1 % der Veränderung des im Konzernabschluss nach IFRS für das Geschäftsjahr, für das die Vergütung gezahlt wird, ausgewiesenen Ergebnisses der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit (Vorsteuerergebnis) vor Effekten aus Liegenschaften der IFM Immobilien AG gegenüber dem entsprechenden Ergebnis für das Vorjahr plus
- b) 0,05% der im Konzernabschluss nach IFRS für das Geschäftsjahr, für das die Vergütung gezahlt wird, ausgewiesenen Effekten aus Liegenschaften.
- c) Sollte eine oder beide dieser Komponenten (a) und (b) der variablen Vergütung negativ sein, beträgt die entsprechende Komponente der variablen Vergütung 0 Euro.

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates erhält den doppelten Betrag, der stellvertretende Vorsitzende den 1,5-fachen Betrag.

Die erfolgsabhängige Vergütung beläuft sich für 2009 auf T-EUR 209 (Vorjahr: T-EUR 49).

Folgende Aufsichtsräte sind Mitglieder in anderen Kontrollgremien:

Herr Martin Lechner ist Vorsitzender des Verwaltungsrats der Ferman AG und der Proprietary Partners AG.

Herr Martin Lechner ist Verwaltungsratsmitglied der Vanguard Swiss AG, der Vanguard HI AG, der Pari Capital AG und der IQ Capital AG.

Herr Jøhn Skogen ist Vorsitzender der Boards der norwegischen Gesellschaften Furuholmen Eiendomsdrift AS, Holmaveien 2011 AS, Midtveien 5 AS, Skieien 200 AS und Djupbekk AS sowie Mitglied der Boards der norwegischen Gesellschaften Furuholmen Eiendomspartner AS, Gamla Lommedalsvei 20 ANS und Selmer Eiendom AS.

471 Vorstand

Der Vorstand der IFM bestand in 2008 und 2009 aus folgenden Mitgliedern:

Herr Georg Glatzel (CEO), Vorstandsvorsitzender, Diplom-Volkswirt und Immobilien-Ökonom (EBS), Heidelberg

Herr Marcus Schmitz (CFO), Diplom-Betriebswirt (FH), Frankfurt

Die als Aufwand erfassten Bezüge der Mitglieder des Vorstandes betragen:

| | 2009 T-EUR | 2008 T-EUR |
|------------------------------|---------------|---------------|
| Vorstandsgehälter | 566 | 510 |
| Abfindungen | 0 | 0 |
| Sonstige Bezüge und Gehälter | 0 | 31 |
| Aktionsoptionspläne | 731 | 650 |
| | 1.297 | 1.191 |

Aufgrund des Beschlusses der Hauptversammlung vom 18. Juli 2008 wird von der Befreiungsregelung des § 286 Abs. 5 HGB Gebrauch gemacht und von der individualisierten Offenlegung der Vorstandsbezüge abgesehen.

Aufgrund eines weiteren Aufsichtsratsbeschlusses wurde eine zusätzliche variable, erfolgsabhängige Vergütung für die Mitglieder des Vorstandes eingeführt. Diese Vergütung bemisst sich nach dem mit den Immobilienprojekten der Gesellschaft erzielten Verwertungsgewinnen. Die an den Vorstand auszahlenden Vergütungen sollen insgesamt 10 % bis 11,5 % der Verwertungsgewinne betragen.

Zusätzlich wurde der Vorstand ermächtigt, entsprechende Vergütungen an die Mitarbeiter der zweiten und dritten Führungsebene auszahlend.

Die gesamte Höhe der an den Vorstand und die Führungsmitarbeiter ausgezahlten Vergütungen soll maximal 15 % der Verwertungsgewinne betragen.

In 2008 und 2009 ergaben sich hieraus keine Vergütungen.

Den Mitgliedern des Vorstandes wurden in 2009 und 2008 146.000 bzw. 292.000 Aktienoptionen gewährt. Die beizulegenden Zeitwerte im Zeitpunkt der Gewährung beliefen sich auf T-EUR 326 für die in 2009 gewährten Aktienoptionen und T-EUR 790 für die in 2008 gewährten Aktienoptionen.

Die Vorstandsmitglieder gehören keinem anderen Kontrollgremium an.

48 Transaktionen mit nahe stehenden Personen und Unternehmen

Nach IAS 24 müssen Personen oder Unternehmen, die die IFM beherrschen oder die von ihr beherrscht werden, angegeben werden, soweit sie nicht als konsolidiertes Unternehmen in den Konzernabschluss der IFM einbezogen werden. Beherrschung liegt hierbei vor, wenn ein Aktionär mehr als die Hälfte der Stimmrechte an der IFM hält oder kraft einer vertraglichen Vereinbarung die Möglichkeit besitzt, die Finanz- und Geschäftspolitik des Managements der IFM 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 ausüben, einschließlich naher Familienangehöriger oder zwischengeschalteter Unternehmen. Ein maßgeblicher Einfluss auf die Finanz- und Geschäftspolitik der IFM kann hierbei auf einem Anteilsbesitz an der IFM von 20% oder mehr, einem Sitz im Vorstand oder Aufsichtsrat oder einer anderen Schlüsselposition im Management beruhen.

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2009

Für die IFM 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 mehr als 30 % an der IFM Immobilien AG. Diese Investoren haben in 2008 einen Vertrag über eine Verhaltensabstimmung 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 kommen grundsätzlich die Mitglieder des Vorstands und Aufsichtsrats, deren nahe Familienangehörige sowie von ihnen beherrschte Unternehmen in Betracht. Hierzu zählt die IFM Immobilien-Finanz-Management GmbH, deren Anteile ein Mitglied des Vorstands (Herr Georg Glatzel) hält.

Im Laufe des Geschäftsjahres 2009 wurden mit der IFM Immobilien-Finanz-Management GmbH Transaktionen in Höhe von T-EUR 114 (Vorjahr: T-EUR 3) im Rahmen der laufenden Geschäftstätigkeit durch die IFM und ihre Tochtergesellschaften getätigt. Es handelte sich überwiegend um von der IFM Immobilien-Finanz-Management GmbH erbrachte Dienstleistungen.

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

Zum 31. Dezember 2009 bestehen Forderungen gegen die IFM Immobilien-Finanz-Management GmbH in Höhe von T-EUR 51 (Vorjahr: T-EUR 79).

Ein Mitglied des Aufsichtsrats (Herr Eberhard Hascher) hat in 2009 für die IFM und ihre Tochtergesellschaften Beratungsleistungen in Höhe von T-EUR 13 (Vorjahr: T-EUR 10) erbracht.

IFM legt freie Liquidität zum Teil in den ETHNA Global Defensiv FCB (vormals: ETHNA Bond Premium) an. Die Verwaltungsgesellschaft des ETHNA Bond Premium ist die LRI Invest S.A., Munsbach (Luxemburg). Sie hat die ETHNA Capital Partners S.A., Wollerau (Schweiz) zum Anlageberater ernannt, deren Managing Partner Luca Pesarini, der Aufsichtsratsvorsitzende der IFM, ist. Zum 31. Dezember 2009 hat IFM T-EUR 3.662 (Vorjahr: T-EUR 5.339) in den Fonds angelegt. In 2009 wurden Anteile an dem Fond in Höhe von T-EUR 2.439 veräußert.

49 Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen aus Miet-, Leasing-, Wartungs- und Instandhaltungsverträgen belaufen sich zum 31. Dezember 2009 auf insgesamt T-EUR 642 (Vorjahr: T-EUR 911); darin enthalten sind auch die Verpflichtungen aus Vertragsverhältnissen im Rahmen des Operating Leasing.

Das Bestellobligo aus laufenden Investitions- und Abnahmeverpflichtungen beträgt zum 31. Dezember 2009 T-EUR 7.401 (Vorjahr: T-EUR 13.333).

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

Von folgenden Aktionärsgruppen wurden Mitteilungen gem. § 21 Abs. 1a WpHG veröffentlicht:

1. Vorstand und Aufsichtsrat der IFM
2. Laxey Partners Ltd.
3. IFM Immobilien-Finanz-Management GmbH
4. Sirius Investment GmbH
5. Herr Kinsnorth und Herr Pegge

Zu 1. Vorstand und Aufsichtsrat der IFM

Am 26.3.2009 hat Herr Luca Pesarini, Schweiz, der IFM Immobilien AG folgendes mitgeteilt:

Hiermit teile ich gemäß § 21 Abs. 1a WpHG mit, dass mein Stimmrechtsanteil an der IFM Immobilien AG am 29. April 2008 4,00 % (340.092 Stimmrechte) betrug und davon waren mir 2,80 % (238.092 Stimmrechte) nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 WpHG zuzurechnen.

Am 26.03.2009 hat Herr Georg Glatzel, Deutschland, der IFM Immobilien AG folgendes mitgeteilt:

Hiermit teile ich gemäß § 21 Abs. 1a WpHG mit, dass mein Stimmrechtsanteil an der IFM Immobilien AG am 29. April 2008 7,35 % (624.953 Stimmrechte) betrug und davon waren mir 3,70 % (314.361 Stimmrechte) nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG sowie 2,80 % (238.092 Stimmrechte) nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 WpHG zuzurechnen. Mir zugerechnete Stimmrechte wurden dabei über folgendes von mir kontrolliertes Unternehmen, dessen Stimmrechtsanteil an der IFM Immobilien AG jeweils 3 % oder mehr betrug, gehalten:

- ▶ IFM Immobilien-Finanz-Management GmbH

Am 26.03.2009 hat uns Herr Luca Pesarini, Schweiz gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil an der IFM Immobilien AG, Heidelberg, Deutschland (ISIN: DE000A0JDU97) am 20. März 2009 die Schwellen von 5 % und 10 % überschritten hat und zu diesem Tag 10,05 % (940.092 Stimmrechte) beträgt. Davon sind ihm 2,55 % (238.092 Stimmrechte) nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 WpHG zuzurechnen.

Zu 2. Laxey Partners Ltd.

Am 24.03.2009 hat uns Laxey Partners Ltd., Isle of Man, United Kingdom gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der IFM Immobilien AG, Heidelberg, Deutschland (ISIN: DE000A0JDU97) am 20. März 2009 die Schwellen von 20 %, 15 %, 10 %, 5 % und 3 % unterschritten hat und zu diesem Tag 0,00 % (0 Stimmrechte) beträgt.

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2009

Zu 3. IFM Immobilien-Finanz-Management GmbH

Am 02.04.2009 hat die IFM Immobilien-Finanz-Management GmbH, Heidelberg, Deutschland, gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der IFM Immobilien AG, Heidelberg, Deutschland (ISIN: DE000A0JDU97) am 30. März 2009 die Schwelle von 5 % überschritten hat und zu diesem Tag 5,91 % (552.453 Stimmrechte) beträgt.

Zu 4. Sirius Investment GmbH

Am 02.04.2009 hat die Sirius Investment GmbH, Frankfurt am Main, Deutschland, gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der IFM Immobilien AG, Heidelberg, Deutschland (ISIN: DE000A0JDU97) am 30. März 2009 die Schwellen von 3 % und 5 % unterschritten hat und zu diesem Tag 0 % (0 Stimmrechte) beträgt.

Zu 5. Herr Kinsnorth und Herr Pegge

Am 31. März 2009 hat Colin Kingsnorth, Isle of Man, der IFM Immobilien AG folgendes mitgeteilt:
I hereby notify pursuant to section 21 para. 1 WpHG that on 20 March 2009 my percentage of voting rights in IFM Immobilien AG, Heidelberg, Germany (DE000A0JDU97) fell below the thresholds of 20%, 15%, 10%, 5% and 3% and amounts to 0,00% (0 voting rights) as per this date.

Am 31. März 2009 hat Andrew Pegge, Isle of Man, der IFM Immobilien AG folgendes mitgeteilt:
I hereby notify pursuant to section 21 para. 1 WpHG that on 20 March 2009 my percentage of voting rights in IFM Immobilien AG, Heidelberg, Germany (DE000A0JDU97) fell below the thresholds of 20%, 15%, 10%, 5% and 3% and amounts to 0,00% (0 voting rights) as per this date.

Heidelberg, den 23. März 2010

Der Vorstand

Georg Glatzel

Marcus Schmitz





Foyer Romeo & Julia, Frankfurt am Main

& JULIA

Anlagen zum
Konzernanhang

Anlage 1 zum Konzernanhang der IFM Immobilien AG 2009

Entwicklung des Konzernanlagevermögens zum 31.12.2009

| | Anschaffungs- / Herstellungskosten | | | | Abschreibungen | | |
|--|------------------------------------|------------------|------------------|--|---------------------|---------------------|---------------------------------|
| | 01.01.2009 T-EUR | Zugänge T-EUR | Abgänge T-EUR | Umbuchungen/ Umgliederungen IFRS 5 T-EUR | 31.12.2009 T-EUR | 01.01.2009 T-EUR | Zugänge (planmäßig) T-EUR |
| I. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien | 253.760 | 15.245 | 6 | -9.423 | 259.576 | 0 | 0 |
| II. In der Entwicklung befindliche Immobilien | 45.784 | 0 | 0 | -45.784 | 0 | 604 | 0 |
| III. Grundstücke und Gebäude | 9.039 | 29 | 0 | -9.068 | 0 | 219 | 220 |
| IV. Betriebs- und Geschäftsausstattung | 827 | 342 | 137 | -36 | 996 | 322 | 175 |
| V. Geschäfts- oder Firmenwert | 389 | 0 | 0 | 0 | 389 | 0 | 0 |
| VI. Sonstige immaterielle Vermögenswerte | 265 | 85 | 0 | 0 | 350 | 81 | 64 |
| | 310.064 | 15.701 | 143 | -64.311 | 261.311 | 1.226 | 459 |

Entwicklung des Konzernanlagevermögens zum 31.12.2008

| | Anschaffungs- / Herstellungskosten | | | | Abschreibungen | | |
|--|------------------------------------|------------------|------------------|--|---------------------|---------------------|---------------------------------|
| | 01.01.2009 T-EUR | Zugänge T-EUR | Abgänge T-EUR | Umbuchungen/ Umgliederungen IFRS 5 T-EUR | 31.12.2009 T-EUR | 01.01.2009 T-EUR | Zugänge (planmäßig) T-EUR |
| I. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien | 131.899 | 53.726 | 0 | 68.135 | 253.760 | 0 | 0 |
| II. In der Entwicklung befindliche Immobilien | 80.594 | 33.243 | 0 | -68.053 | 45.784 | 0 | 0 |
| III. Grundstücke und Gebäude | 0 | 360 | 0 | 8.679 | 9.039 | 0 | 219 |
| IV. Geleistete Anzahlungen auf Sachanlagen | 8.666 | 13 | 0 | -8.679 | 0 | 0 | 0 |
| V. Betriebs- und Geschäftsausstattung | 721 | 242 | 54 | -82 | 827 | 224 | 122 |
| VI. Geschäfts- oder Firmenwert | 389 | 0 | 0 | 0 | 389 | 0 | 0 |
| VII. Sonstige immaterielle Vermögenswerte | 226 | 39 | 0 | 0 | 265 | 41 | 40 |
| | 222.495 | 87.623 | 54 | 0 | 310.064 | 265 | 381 |

Anlage 1 zum Konzernanhang der IFM Immobilien AG 2009

Entwicklung des Konzernanlagevermögens zum 31.12.2009

| Abgänge T-EUR | Abschreibungen | | Änderungen der beizulegenden Zeitwerte IAS 40 | | | | | Buchwerte | |
|------------------|--|---------------------|--|--------------------------|-------------------------|-----------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| | Umbuchungen/ Umgliederungen IFRS 5 T-EUR | 31.12.2009 T-EUR | 01.01.2009 T-EUR | Auf- wertung T-EUR | Ab- wertung T-EUR | Um- gliederung IFRS 5 T-EUR | 31.12.2009 T-EUR | 31.12.2009 T-EUR | 31.12.2008 T-EUR |
| 0 | 604 | 604 | 20.549 | 11.045 | 875 | -2.657 | 28.062 | 287.034 | 274.309 |
| 0 | -604 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 45.180 |
| 0 | -439 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 8.820 |
| 106 | -6 | 385 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 611 | 505 |
| 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 389 | 389 |
| 0 | 0 | 145 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 205 | 184 |
| 106 | -445 | 1.134 | 20.549 | 11.045 | 875 | -2.657 | 28.062 | 288.239 | 329.387 |

Entwicklung des Konzernanlagevermögens zum 31.12.2008

| Abgänge T-EUR | Abschreibungen | | Änderungen der beizulegenden Zeitwerte IAS 40 | | | | Buchwerte | |
|------------------|---|---------------------|--|------------------|---------------------|---------------------|---------------------|--|
| | Wertminderungs- aufwand nach IAS 36 T-EUR | 31.12.2008 T-EUR | 01.01.2008 T-EUR | Zugänge T-EUR | 31.12.2008 T-EUR | 31.12.2008 T-EUR | 31.12.2007 T-EUR | |
| 0 | 0 | 0 | 6.853 | 13.696 | 20.549 | 274.309 | 138.752 | |
| 0 | 604 | 604 | 0 | 0 | 0 | 45.180 | 80.594 | |
| 0 | 0 | 219 | 0 | 0 | 0 | 8.820 | 0 | |
| 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 8.666 | |
| 24 | 0 | 322 | 0 | 0 | 0 | 505 | 497 | |
| 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 389 | 389 | |
| 0 | 0 | 81 | 0 | 0 | 0 | 184 | 185 | |
| 24 | 604 | 1.226 | 6.853 | 13.696 | 20.549 | 329.387 | 229.083 | |

Anlage 2 zum Konzernanhang der IFM Immobilien AG 2009

Aufstellung des Anteilbesitzes zum 31.12.2009

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% |

Anlage 2 zum Konzernanhang der IFM Immobilien AG 2009

Aufstellung des Anteilbesitzes zum 31.12.2009

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 der folgenden Gesellschaft beteiligt:

| Gesellschaft | Beteiligung in % |
|--|------------------|
| IFM Property Project Frankfurt-Zeil GmbH, Heidelberg | 94,8 % |



Zeilgalerie nach Revitalisierung, Frankfurt am Main



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 den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2009 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht 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 Konzernlagebericht 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 Konzernlagebericht 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 Konzernlagebericht 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 Konzernlageberichts. 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 2009 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 Konzernlagebericht 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 23. März 2010

FALK GmbH & Co. KG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

| | |
|-------------------|-------------------|
| (Meyer) | (Spieß) |
| Wirtschaftsprüfer | Wirtschaftsprüfer |





westendFirst, Frankfurt am Main



IFM Immobilien AG
Lagebericht

A. Geschäft und Rahmenbedingungen

1. Strategie und Geschäftstätigkeit

Die IFM Immobilien AG (im Folgenden: IFM) ist Investor und Projektentwickler insbesondere von gewerblichen Immobilien mit Schwerpunkt Büro- und innerstädtischer Einzelhandelsnutzung. Die Geschäftstätigkeit beinhaltet die Erstellung von hochwertigen, vorrangig gewerblich genutzten Neubauten in A-Lagen sowie die Revitalisierung von Gewerbeimmobilien.

Die Revitalisierung umfasst

- ▶ das Redevlopment (z. B. Eingriffe in die Bausubstanz bis hin zur Kernsanierung)
- ▶ die Restrukturierung (z. B. Veränderungen der Mieterstruktur) und
- ▶ die Neupositionierung (z. B. durch innovative Marketing- und Vermietungskonzepte).

Geografisch konzentriert sich IFM insbesondere auf das Rhein-Main-Gebiet, die Metropolregion Rhein-Neckar, sowie auf Berlin (Mitte). Die Ausweitung der geografischen Präsenz in die Regionen Hamburg oder München unterliegt einer ständigen Prüfung.

IFM erzielt Erlöse aus der Vermietung von Immobilien, aus Zinseinkünften der an die Tochterunternehmen vergebenen Darlehen sowie aus Geschäftsbesorgungsverträgen. Darüber hinaus wird erwartet, dass IFM zukünftig Gewinne aus der Veräußerung von Anteilen an Projektgesellschaften (Share deals) erzielt. Sollten die Immobilien in Form eines Asset Deals auf Ebene der Objektgesellschaften veräußert werden, erwartet IFM entsprechende Gewinnausschüttungen.

2. Struktur und Organisation

Die IFM Immobilien AG ist als Konzernobergesellschaft 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. Darüber hinaus hielt sie eine Liegenschaft, in der sich die Geschäftsräume der Frankfurter Niederlassung befinden und die teilweise fremdvermietet ist. Diese Liegenschaft wurde mit rechtlichem Übergang zum 01.02.2010 veräußert und gleichzeitig vom Verkäufer gemietet (sale-and-lease-back).

Die Geschäftsführung der IFM wird durch den Vorstand im Rahmen der Steuerung der Geschäfts- und Finanzpolitik wahrgenommen. Die Immobilien im Portfolio werden in der Regel durch einzelne Projektgesellschaften, die Tochtergesellschaften der IFM Immobilien AG sind, gehalten. Die Finanzierung wird überwiegend individuell von der jeweiligen Projektgesellschaft übernommen, wobei vertraglich der Rückgriff der Gläubiger i.d.R. auf das Vermögen der jeweiligen Projektgesellschaft (einschließlich Gesellschafterdarlehen und Kapitaleinlagen der IFM Immobilien AG) beschränkt ist (so genanntes Non-Recourse Financing).

3. Unternehmensorgane

3.1. Vorstand und Aufsichtsrat

Der Vorstand der Gesellschaft besteht aus den beiden Mitgliedern Georg Glatzel (Vorsitzender) und Marcus Schmitz (Finanzvorstand).

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 den 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 Aufsichtsrats 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 dem Verwertungsgewinn der Immobilienprojekte sowie Sachzuwendungen in Form einer Dienstwagenüberlassung. Für die Mitglieder besteht zudem eine aktienbasierte Vergütungskomponente. Im Rahmen zweier Aktienoptionsprogramme wurden 2006, 2007, 2008 sowie 2009 Aktienoptionen ausgegeben (vgl. hierzu die Ausführungen im Lagebericht unter E. sowie die Ausführungen zum Eigenkapital im Anhang).

Die Vergütung der Aufsichtsratsmitglieder ist in der Satzung der Gesellschaft geregelt. Ihre Bezüge umfassen einen festen Anteil sowie eine variable Komponente. Die Gesellschaft erstattet den Aufsichtsratsmitgliedern die auf ihre Vergütung entfallende Umsatzsteuer und die notwendigen Auslagen.

4. Wesentliche Einflussfaktoren auf die Geschäftstätigkeit

Die Geschäftstätigkeit der IFM Immobilien AG unterliegt einer Vielzahl von gesetzlichen Vorschriften und Einflüssen, die die Gesellschaft nicht oder nur sehr eingeschränkt steuern kann. Dazu zählen zum einen die gesetzlichen Rahmenbedingungen, zum anderen handelt es sich um ökonomische Einflussfaktoren.

Hier ist zunächst einmal die gesamtwirtschaftliche Entwicklung zu nennen. Die Konjunktorentwicklung wirkt sich sowohl auf die Nachfrage am Büovermietungsmarkt als auch auf die Entwicklung im Einzelhandel aus. Daraus können sich Auswirkungen auf das Mietniveau ergeben, die im Falle von Neu- oder Anschlussvermietungen zum Tragen kommen. Darüber hinaus sind direkte und indirekte Auswirkungen der Konjunktorentwicklung auf das Preisniveau an den Immobilieninvestmentmärkten möglich.

Um in den unterschiedlichen Marktzyklusphasen an den Immobilienmärkten mit ihren Immobilienprojekten jeweils eine starke Wettbewerbsposition erreichen und halten zu können, setzt die 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 Gesellschaft im Rahmen ihrer Aktivitäten direkt oder indirekt über ihre Tochtergesellschaften Fremdkapital aufnimmt, hat die Situation an den Kreditmärkten wesentlichen Einfluss auf den wirtschaftlichen Erfolg der Gesellschaft. Von Bedeutung sind in diesem Zusammenhang insbesondere die allgemeine Entwicklung des Zinsniveaus, die Intensität des Wettbewerbs auf den Immobilienmärkten, eventuelle Veränderungen der steuerlichen Rahmenbedingungen für Immobilienfinanzierungen, aber auch strukturelle Entwicklungen in der Kreditwirtschaft.

Die Krise an den internationalen Finanzmärkten dauerte auch während des Geschäftsjahres 2009 weiter an und wirkte sich zunehmend auch in anderen Wirtschaftssektoren außerhalb der Finanzwirtschaft aus. Die Immobilienwirtschaft sieht sich im Vergleich zur Situation vor dem Ausbruch der Krise weiterhin mit deutlich höheren Finanzierungskosten konfrontiert. IFM muss daher weiter mit möglichen Auswirkungen wie höheren Kreditkosten bei Neuaquisitionen bzw. Anschlussfinanzierungen rechnen.

Bei den vom Konzern gehaltenen Immobilien sind die Bestimmungen des öffentlichen Raumordnungs-, Bauplanungs- und des jeweiligen Landesbauordnungsrechts zu beachten. Dies schließt z.B. im Falle der Revitalisierung geeignete Brandschutzmaßnahmen ein. Darüber hinaus sind für IFM 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 der IFM Immobilien AG 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 15 % und 25 % vor Steuern pro Jahr bezogen auf das eingesetzte Eigenkapital (ohne Leverage) 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 Know-how 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. Dazu ist eine detaillierte Kenntnis der regionalen Märkte erforderlich. Der Vorstandsvorsitzende der IFM Immobilien AG verfügt über eine mehr als 20-jährige Erfahrung in der Projektentwicklung bei Gewerbeimmobilien und über umfassende Kenntnisse der Immobilienbranche. Ebenso verfügen weitere Mitarbeiter über jahrelange Erfahrung in der Immobilienentwicklung sowie Kenntnisse und Beziehungen 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 Knowhow in architektonischer, bautechnischer und finanztechnischer Hinsicht erforderlich. Dazu gehört auch die Auswahl kompetenter und zuverlässiger externer Dienstleister (z.B. Architekten, Ingenieure, Bauunternehmen, Steuerfach- und Rechtsanwälte), um eine fachgerechte und pünktliche Umsetzung der jeweiligen Projekte zu gewährleisten.

Kompetenz im Immobilienmarketing Die IFM Immobilien AG, auch über ihre Tochtergesellschaft, IFM Asset Management GmbH, besitzt eine besondere Kompetenz im Immobilienmarketing und verfügt damit über ein Herausstellungsmerkmal im Wettbewerb. Zu den spezifischen Stärken der Gesellschaft gehören die Erstellung von individuellen Vermietungs- und Marketingkonzepten, die zielgruppengenaue Positionierung einer neu errichteten oder revitalisierten Immobilie in der Öffentlichkeit und die wirkungsvolle Ansprache potenzieller Mieter. Damit ist IFM 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 die 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. Weitere Forschungs- und Entwicklungstätigkeiten erfolgen nicht.

7. Konjunkturelle Rahmenbedingungen 2009

Die Entwicklung der deutschen Wirtschaft im Jahr 2009 wurde maßgeblich durch die anhaltende internationale Wirtschafts- und Finanzkrise bestimmt. Bereits im Vorjahr war Deutschland in die tiefste Rezession seit dem zweiten Weltkrieg geraten, die sich bis in die ersten Monate des Berichtsjahres hinein erstreckte. Das Statistische Bundesamt ermittelte für 2009 einen Rückgang des preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts (BIP) um 5,0%; dabei handelte es sich um den ersten Rückgang des BIP seit sechs Jahren. Vom zweiten Quartal an zeichneten sich jedoch Stabilisierungstendenzen ab, und es konnten wieder positive BIP-Wachstumsraten verzeichnet werden.

Gebremst wurde die wirtschaftliche Entwicklung Deutschlands vor allem durch den starken Einbruch des Außenhandels. Erstmals seit 1993 nahmen die Exporte im Vergleich zum Vorjahr real ab; preisbereinigt ergab sich ein Rückgang um 14,7 %. Darüber hinaus war auch der Wachstumsbeitrag der Bruttoinvestitionen negativ; sie fielen 2009 preisbereinigt um 12,5% niedriger aus als im Jahr zuvor.

Die Konsumausgaben stiegen 2009 preisbereinigt um 0,9% an, wobei sich der Staatskonsum um 2,7% erhöhte, während der Zuwachs bei den privaten Konsumausgaben 0,4% betrug. Dabei ist jedoch zu beachten, dass ein erheblicher Teil des privaten Konsums auf Kraftfahrzeugkäufe privater Haushalte im Gesamtwert von rund 74 Mrd. Euro zurückzuführen war, die durch die so genannte „Abwrackprämie“ stimuliert worden waren. Bereinigt um diesen Effekt ergibt sich ein Rückgang der privaten Konsumausgaben um 0,5%.

Nach Einschätzung der Europäischen Zentralbank verdichteten sich zum Jahresende 2009 die Hinweise darauf, dass die Weltwirtschaft, gestützt durch monetäre und fiskalpolitische Stimulierungsmaßnahmen und durch den Lagerzyklus, wieder wächst.

Quellen:

Pressemitteilung des Statistischen Bundesamtes vom 13. Januar 2010

Europäische Zentralbank, Monatsbericht Januar 2010

8. Marktentwicklung Gewerbeimmobilien 2009

2009 war die Entwicklung an den Gewerbeimmobilienmärkten in starkem Maße durch die internationale Finanz- und Wirtschaftskrise geprägt. An den deutschen Büromärkten kam es ungeachtet der bis in den Herbst hinein noch relativ stabilen Arbeitsmarktentwicklung zu einem signifikanten Rückgang der Nachfrage. Unternehmen verschoben ursprünglich geplante Umzüge und Standortwechsel beziehungsweise stoppten entsprechende Vorhaben ganz, um sich stattdessen auf die Konsolidierung in bereits genutzten Flächen zu fokussieren.

In der Folge gingen 2009 die Vermietungsumsätze an den sechs deutschen Bürohochburgen Berlin, Düsseldorf, Frankfurt/Main, Hamburg, München und Stuttgart insgesamt im Vergleich zum Vorjahr um knapp 28 % auf 2,1 Mio. Quadratmeter zurück. Die Neubautätigkeit nahm weiter zu. Während des Jahres 2009 wurden insgesamt rund 1,1 Mio. Quadratmeter neue Büroflächen fertig gestellt, was einer Steigerung um knapp 23 % gegenüber dem Niveau von 2008 entspricht. Die durchschnittliche Leerstandsquote in den sechs Immobilienhochburgen stieg im Laufe des Jahres 2009 von 8,9 % auf 9,9 % an, wobei ein wachsender Anteil an zur Untermiete angebotenen Flächen zu verzeichnen ist.

Den höchsten Leerstand gibt es nach wie vor in Frankfurt/Main, wo sich weiterhin die überdurchschnittliche Abhängigkeit des Büromarktes von der Finanzdienstleistungsbranche auswirkt. Per Ende 2009 standen in Frankfurt einschließlich Untermietflächen mehr als 1,6 Mio. Quadratmeter Bürofläche leer. Das entsprach einer Leerstandsquote von 13,6 % (2008: 12,5 %).

Nach Einschätzung der IFM Immobilien AG sind an den einzelnen Standorten jedoch in Abhängigkeit von der Lage und von der Objektqualität deutliche Unterschiede bei Nachfrage und Leerständen festzustellen. So ist die Leerstandsquote bei hochwertigen Immobilien in prominenten Innenstadtlagen deutlich geringer als im Durchschnitt des Gesamtmarktes; zugleich entwickelt sich hier die Nachfrage erfahrungsgemäß auch robuster.

Die Spitzenmieten gingen im Jahresverlauf 2009 an allen Standorten zurück. Der stärkste Rückgang wurde dabei in Berlin mit minus 9 % registriert; in Frankfurt/Main und in München sanken die Spitzenmieten um 8 % bzw. knapp 7 %. Incentives haben weiter an Bedeutung gewonnen; die Effektivmieten liegen inzwischen in der Regel rund 10–15 % niedriger als die Nominalmieten.

Quellen:

Jones Lang LaSalle, Büromarktüberblick – Q4 2009, Januar 2010

B. Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

1. Allgemeines

Der Abschluss der IFM Immobilien AG für das Jahr 2009 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt, wie sie für den Berichtszeitraum anzuwenden sind. Die Zahlen des Vorjahres wurden ebenfalls gemäß HGB ermittelt.

2. Wesentliche Entwicklungen bei den Beteiligungsunternehmen

Das Beteiligungsportfolio der IFM Immobilien AG hat sich auch im anspruchsvollen Geschäftsjahr 2009 positiv entwickelt:

IFM Property Project Frankfurt GmbH & Co. KG: Die Gesellschaft konnte mit notarieller Urkunde vom 23.12.2009 die Liegenschaft „westendFirst“, Frankfurt, zu einem Preis von 55,0 Mio. Euro veräußern.

IFM Property Project Ulmenstraße GmbH: Im ersten Geschäftsjahr nach Fertigstellung der Liegenschaft konnte das Objekt „Romeo & Julia“ bereits zu 2/3 an erstklassige Mieter vermietet werden.

Lagebericht der IFM Immobilien AG

Geschäftsjahr 2009 (01.01.–31.12.2009)

IFM Property Project Mainz GmbH: Im Zuge des Abschlusses eines Mietvertrages mit der Deutschen Telekom über rund 3.850 qm konnte der Vermietungsstand auf rund 78 % gesteigert werden.

IFM Property Project Eschborn GmbH: Während die Büroimmobilie in der Frankfurter Straße weiter stabilisiert wurde, konnte die Kernsanierung der beiden Bürogebäude in der Düsseldorfer Straße weiter vorangetrieben werden. Somit wurde sichergestellt, dass bereits ab dem ersten Quartal 2010 die Flächen in Neubauqualität vermarktet werden können.

3. Ertragslage

Die IFM Immobilien AG hat sich im Geschäftsjahr 2009 ungeachtet des weiterhin schwierigen gesamtwirtschaftlichen Umfeldes erfolgreich und solide entwickelt.

Der Umsatz erhöhte sich auf 2,03 Mio. Euro. Neben den Mieteinnahmen aus der Liegenschaft Ulmenstraße 22, Frankfurt, sind Kostenumlagen auf die Projektgesellschaften für den Anstieg verantwortlich. Der deutliche Anstieg der sonstigen betrieblichen Erträge von 0,1 Mio. Euro auf 3,5 Mio. Euro ist in erster Linie auf die Auflösung von Drohverlustrückstellungen aus schwebenden Geschäften aufgrund abgeschlossener Ausgleichsvereinbarungen hinsichtlich zukünftiger Zahlungen aus Zinssicherungen (1,7 Mio. Euro) sowie auf Gewinne aus der Veräußerung von Wertpapieren (0,5 Mio. Euro) zurückzuführen.

Der Materialaufwand erhöhte sich im Geschäftsjahr 2009 auf 0,2 Mio. Euro (Vorjahr: 0,1 Mio. Euro); er umfasst die Kosten für Instandhaltung und Bewirtschaftung für die Liegenschaft „Ulmenstraße 22“ in Frankfurt/Main. Der Personalaufwand stieg aufgrund von Neueinstellungen auf 1,0 Mio. Euro (Vorjahr: 0,9 Mio. Euro).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen reduzierten sich von 4,6 Mio. Euro auf 3,9 Mio. Euro. Der Rückgang resultierte insbesondere aus dem Wegfall der 2008 einmalig entstandenen Kosten im Zusammenhang mit einer Kapitalerhöhung und mit dem Wechsel der IFM Immobilien AG in den Regulierten Markt (Prime Standard) der Frankfurter Wertpapierbörse. Diese Position enthält auch die an die Kreditinstitute geleisteten Ausgleichszahlungen, sowie Bewertungseffekte aus Zinsderivaten (1,6 Mio. Euro).

Das Finanzergebnis betrug 0,4 Mio. Euro (2008: 1,4 Mio. Euro). Die Zinserträge verminderten sich von 1,7 Mio. Euro auf 0,8 Mio. Euro, wobei es sich im Wesentlichen um Zinsen für Darlehen der IFM an ihre Projektgesellschaften handelt. Ursache für den Rückgang sind die im Geschäftsjahr bei den Tochtergesellschaften durchgeführten Umwandlungen von Darlehen in Eigenkapital. Zinsen und ähnliche Aufwendungen beliefen sich auf 0,3 Mio. Euro (2008: 0,4 Mio. Euro). Neben regulären Darlehenszinsen, unter anderem für die Finanzierung der Liegenschaft „Ulmenstraße 22“ in Frankfurt, enthält diese Position auch die Aufwendungen für Zinssicherungen.

Aufwendungen aus Verlustübernahme betragen 0,5 Mio. Euro und resultierten aus der Übernahme des Verlustes der IFM Asset Management GmbH im Rahmen des mit der IFM Immobilien AG bestehenden Gewinnabführungs- und Beherrschungsvertrages.

Als Ergebnis für das Geschäftsjahr 2009 wird ein Jahresüberschuss von 0,2 Mio. Euro ausgewiesen; das Vorjahr ist mit einem Jahresfehlbetrag von 3,6 Mio. Euro abgeschlossen worden.

4. Vermögenslage

Die Vermögens- und Kapitalstruktur der IFM Immobilien AG zum 31. Dezember 2009 im Vergleich zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2008 ist durch eine leichte Verminderung der Bilanzsumme gekennzeichnet, die von 95,2 Mio. Euro auf 92,4 Mio. Euro zurückging.

Der Wert des Anlagevermögens lag zum 31. Dezember 2009 bei 64,9 Mio. Euro und damit um 13,3 Mio. Euro höher als der Vergleichswert vom Ende des Geschäftsjahres 2008. Der Wert der Sachanlagen reduzierte sich hauptsächlich aufgrund planmäßiger Abschreibungen von 9,1 Mio. Euro auf 8,9 Mio. Euro. Die unter der Position „Finanzanlagen“ ausgewiesenen Anteile an verbundenen Unternehmen beliefen sich zum 31. Dezember 2009 auf 56,0 Mio. Euro. Die Erhöhung dieser Position um 13,5 Mio. Euro im Vergleich zum Ende des Vorjahres erklärt sich zu einem großen Teil aus der Umwandlung von Darlehen der IFM Immobilien AG an Objektgesellschaften in Eigenkapitalbeteiligungen.

Das Umlaufvermögen entwickelte sich im Einzelnen wie folgt:

- ▶ Forderungen gegen verbundene Unternehmen: 23,3 Mio. Euro (Vorjahr: 32,5 Mio. Euro). Der signifikante Rückgang der Forderungen gegen verbundene Unternehmen um 9,2 Mio. Euro ist durch die Umwandlung von Darlehen an Objektgesellschaften in Eigenkapitalbeteiligungen begründet.
- ▶ Sonstige Vermögensgegenstände: 0,7 Mio. Euro (Vorjahr: 1,9 Mio. Euro).
- ▶ Wertpapiere: 2,4 Mio. Euro (Vorjahr: 5,0 Mio. Euro).
- ▶ Liquide Mittel: 1,0 Mio. Euro (Vorjahr: 4,1 Mio. Euro).

Die Rückgänge bei den Wertpapieren sind ausschließlich auf Verkäufe zurückzuführen. Die Verminderung der liquiden Mittel ist Folge der Investitionen in Projektentwicklungen.

Das Eigenkapital der Gesellschaft erhöhte sich leicht von 81,9 Mio. Euro auf 82,1 Mio. Euro. Die Eigenkapitalquote zum Bilanzstichtag stieg von 86,1 % auf 88,9%.

Die Reduzierung der sonstigen Rückstellungen von 2,4 Mio. Euro auf 1,0 Mio. Euro resultiert aus der teilweisen Auflösung von Drohverlustrückstellungen aus schwebenden Geschäften aufgrund abgeschlossener Ausgleichsvereinbarungen mit Tochtergesellschaften.

Die Verbindlichkeiten setzten sich wie folgt zusammen:

- ▶ Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten erhöhten sich leicht von 6,8 Mio. Euro auf 6,9 Mio. Euro.
- ▶ Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen: 0,2 Mio. Euro (Vorjahr: 0,2 Mio. Euro).
- ▶ Die Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen verringerten sich von 3,7 Mio. Euro im Vorjahr auf 2,1 Mio. Euro, insbesondere durch die Weiterleitung von Umsatzsteuererstattungen durch die IFM Immobilien AG an ihre Tochtergesellschaften.
- ▶ Sonstige Verbindlichkeiten: 0,1 Mio. Euro (Vorjahr: 0,1 Mio. Euro).

Lagebericht der IFM Immobilien AG

Geschäftsjahr 2009 (01.01.–31.12.2009)

5. Finanzlage

5.1. Grundzüge des Finanzmanagements

Die IFM Immobilien AG finanziert die Immobilienprojekte ihrer Tochtergesellschaften teils über Eigenkapital und teils über langfristige Fremdmittel, die insbesondere von Kreditinstituten zur Verfügung gestellt werden.

Grundsätzlich werden die Immobilienprojekte durch einzelne Projektgesellschaften gehalten. Die Finanzierung der Projektgesellschaften erfolgt in der Regel zu ca. 25–30% mit Eigenkapital und zu rund 70–75% mit Fremdkapital. Die Projektgesellschaften erhalten von der IFM Immobilien 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, schließen die IFM bzw. deren Projektgesellschaften beim Erwerb einer Immobilie in der Regel Zinssicherungsgeschäfte für die geplante Projektlaufzeit ab.

5.2. Finanzlage

Die IFM finanzierte sich im Geschäftsjahr 2009 insbesondere aus liquiden Mitteln. Zu Beginn des Geschäftsjahres verfügte die Gesellschaft über 4,1 Mio. Euro an liquiden Mitteln, die im Jahresverlauf zu rund drei Vierteln für Investitionen in Projektgesellschaften eingesetzt wurden, so dass sich der Bestand an liquiden Mitteln zum Bilanzstichtag 31.12.2009 auf 1,0 Mio. Euro reduzierte. Darüber hinaus bestanden Wertpapiere des Umlaufvermögens in Höhe von 2,4 Mio. Euro (Buchwert). Der Rückgang von 2,6 Mio. Euro ergab sich aus dem Verkauf von Fondsanteilen.

Das Fremdkapital nahm im Berichtsjahr insgesamt von 13,2 Mio. Euro auf 10,3 Mio. Euro ab. Hauptsächlich ist dies auf den Rückgang der sonstigen Rückstellungen und der Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen zurückzuführen. Die Verbindlichkeiten gegenüber fremden Dritten, insbesondere gegenüber Kreditinstituten blieben nahezu unverändert. Der daraus resultierende Verschuldungsgrad der Gesellschaft entwickelte sich entsprechend von 16,1% im Vorjahr auf 12,5% in 2009.

6. Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter

Die IFM Immobilien AG legt großen Wert auf die Qualifikation und die Motivation ihrer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Aufgrund ihrer Tätigkeit als Investor und Projektentwickler am Gewerbeimmobilienmarkt stellen das entsprechende fachliche Knowhow, die Erfahrung und das Engagement der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter eine wesentliche Voraussetzung für einen nachhaltigen Unternehmenserfolg und zugleich einen Wettbewerbsvorteil in den für IFM relevanten Immobilienmärkten dar.

Die IFM Immobilien AG beschäftigte zum 31. Dezember 2009 (ohne die beiden Vorstandsmitglieder) 6 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (Ende 2008: 5).

Das Vergütungssystem in der Gesellschaft für alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter orientiert sich an der erbrachten individuellen Leistung. Daher erhalten Leistungsträger neben der fixen Vergütung eine freiwillige Gratifikation.

C. Nachtragsbericht

Der Verkauf des Objekts „Ulmenstraße 22“ über die IFM sowie der Verkauf des Objekts „westendFirst“ über die IFM Property Project Frankfurt GmbH & Co. KG konnten im ersten Quartal 2010 erfolgreich abgewickelt werden. Die Zustimmung der Gremien des Käufers des Objektes „Feldbergstraße“ (über die Tochtergesellschaft IFM Property Project Feldbergstraße GmbH) ist nicht erfolgt.

D. Chancen- und Risikobericht

1. Risikomanagement

Die IFM Immobilien AG 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

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

Wesentliche Regelungen und Instrumentarien sind:

- ▶ Interne Bilanzierungs- und Bewertungsanordnungen sowie Kontierungsanweisungen,
- ▶ Klar definierte Aufgabenteilung und Zuordnung von Verantwortlichkeiten zwischen den am Rechnungslegungsprozess beteiligten Personen,
- ▶ 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 die IFM Immobilien AG unmittelbar oder mittelbar über ihre Tochtergesellschaften vor allem die folgenden Risikokategorien relevant:

3.1. Branchen- und marktbezogene Risiken

Einfluss von Immobilienzyklen Die Nachfrage nach Büroflächen und gewerblichen Einzelhandelsimmobilien, auf die IFM über ihre Tochtergesellschaften fokussiert ist, unterliegt üblicherweise einer zyklischen Entwicklung. Darüber hinaus wird dieser Markt von verschiedenen Faktoren beeinflusst, auf die IFM keinen Einfluss hat und die nur schwer prognostizierbar sind, wie beispielsweise die aktuelle konjunkturelle Entwicklung unter dem Einfluss der internationalen Finanzmarktkrise. Negative Veränderungen der volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen können zu einer Reduzierung der Nachfrage nach Gewerbeflächen führen und die Geschäftsentwicklung der IFM Immobilien AG beeinträchtigen.

Änderung des Zinsniveaus IFM finanziert den Erwerb von Immobilien bei ihren Tochtergesellschaften überwiegend durch die Aufnahme von Fremdkapital. Die Zinsmärkte unterliegen infolge der Finanzmarktkrise Schwankungen, die über das übliche Maß der Marktschwankungen hinausgehen. Insbesondere die Margen für Neuverträge mit Kreditinstituten haben sich spürbar erhöht und somit das insgesamt günstige Zinsniveau teilweise kompensiert.

Zur Absicherung von Darlehensverträgen, die eine variable und somit Marktschwankungen unterliegende Verzinsung beinhalten, setzt IFM teilweise derivative Instrumente zur Zinssicherung ein. Aufgrund der hohen Volatilität, sowie der mittelfristigen Zinserwartungen sind Zinssicherungsgeschäfte gegenwärtig nur deutlich über dem aktuellen Marktzins verfügbar.

Finanzierungsverfügbarkeit Die Finanzkrise ist geprägt durch weltweite Verluste und Insolvenzen bei Unternehmen der Finanzbranche. Die Handlungsfähigkeit der Banken ist erheblich eingeschränkt. Die Risikobereitschaft bei der Kreditvergabe geht deutlich zurück: Finanzierungen sind in vielen Fällen nur noch möglich, wenn die Risiken für die finanzierenden Banken auf ein Minimum reduziert werden können. Dies führt zu einer erschwerten Verfügbarkeit von Finanzierungen für Immobilienprojekte. Darüber hinaus können zugesagte Kreditlinien finanzierender Banken ausfallen oder zurückgenommen werden sowie höhere Eigenkapitalanforderungen gestellt werden, wenn Banken im Zuge der Finanzkrise ihre Geschäftspolitik entsprechend ändern.

3.2. Risiken aus der Geschäftstätigkeit von IFM

Da IFM hauptsächlich als Holdinggesellschaft fungiert, unterliegt sie insbesondere dem Risiko, dass sich die Beteiligungen negativ entwickeln. Dies könnte sich insbesondere dadurch ergeben, dass von Tochtergesellschaften erworbene Immobilien nicht wertsteigerungsfähig sind oder sich als nicht werthaltig erweisen. Diesem Risiko wird über ein enges Beteiligungscontrolling Rechnung getragen.

Darüber hinaus bestehen 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 des aktuellen Vorstandsvorsitzenden abhängig. Im Falle eines Ausscheidens des Vorstandsvorsitzenden oder anderer wichtiger Personen könnte es sein, dass es IFM nicht gelingt, neue entsprechend qualifizierte Mitarbeiter bzw. Führungskräfte zu gewinnen. Um das geplante Wachstum zu realisieren, ist IFM zudem darauf angewiesen, zusätzliche Mitarbeiter zu rekrutieren, um z.B. in anderen Regionen Deutschlands erfolgreich operieren zu können. 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 mit Mietzinszahlungen ausfallen. Die Auswirkungen der Finanzmarktkrise auf die Ertragslage von Finanzdienstleistern und zunehmend 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 fehlerhafte Leistungen erbringen oder ausfallen, könnte dies zu Verlusten und einer Schwächung der Wettbewerbsfähigkeit des Konzerns und damit auch der IFM Immobilien AG in ihrer Funktion als Konzernobergesellschaft führen. Weitere Risiken ergeben sich aus möglichen Verzögerungen beim Baufortschritt von projektierten Objekten sowie aus nachträglichen Erhöhungen der Baukosten. Somit könnte die Erzielung von Erlösen verzögert und die Rentabilität von Objekten verringert werden.

3.3. Finanzwirtschaftliche Risiken

Die 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. 5.3.

Grundsätzlich haben die IFM Immobilien AG und ihre Tochtergesellschaften Darlehensverträge ausschließlich mit inländischen Kreditinstituten abgeschlossen. Gleiches gilt für die entsprechenden Zinssicherungen. Vor dem Hintergrund der staatlichen Garantien stuft IFM das Ausfall-Risiko 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. Insgesamt verfügte der Konzern zum 31. Dezember 2009 über nicht ausgeschöpfte Kreditzusagen im Gesamtvolumen von rund 15 Mio. Euro. Die Laufzeit dieser Zusagen beträgt bis zu 5 Jahren.

Lagebericht der IFM Immobilien AG

Geschäftsjahr 2009 (01.01. – 31.12.2009)

Zinsrisiko Als Marktrisiko aus Finanzinstrumenten kommt für IFM 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. Um Zinsänderungsrisiken kalkulierbar zu halten, werden diese teilweise über SWAP- oder Collar-Konstruktionen (CAP und FLOOR) abgesichert. Dabei eröffnet sich für den Konzern die Möglichkeit, im Fall der Collar-Absicherung in einem geringen Maße von sinkenden Zinsen zu profitieren.

4. Chancen

Gesunkenes Zinsniveau Aufgrund des gesunkenen Zinsniveaus rechnet die Gesellschaft im Falle anstehender Neufinanzierungen bzw. Finanzierungsverlängerungen damit, die zukünftigen 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 Finanzmarktkrise mit Problemen bei der Refinanzierung konfrontiert sehen, gezwungen sein werden, Immobilien zu veräußern. 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 IFM Immobilien AG sieht künftige Chancen in einer geografischen Diversifikation ihrer Aktivitäten in die Regionen der großen Bürostandorte, insbesondere München sowie Hamburg. Diese regionalen Märkte besitzen aus Sicht des Managements langfristig weiteres Wachstumspotenzial. Es bleibt aber festzuhalten, dass IFM eine Expansion an weitere Standorte nur dann vornehmen wird, wenn damit die Erreichung einer kritischen Masse sichergestellt werden kann. Dementsprechend stehen kurz- bis mittelfristig die bereits erschlossenen Regionen „Rhein-Main-Neckar“ sowie die zentralen Lagen Berlins weiterhin im Focus.

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 weiter konsequent ihre im Markt anerkannte Kompetenz nutzen und sieht sich selbst als Trendsetter im Immobilienmarketing. Die Gesellschaft hat gezeigt, dass sie Vermietungserfolge mit innovativen Marketingkonzepten schneller erreichen kann. Hierdurch erwartet IFM auch künftig – auch in einem schwierigeren Umfeld am Vermietungsmarkt infolge des konjunkturellen Abschwungs – 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 § 289 Abs. 2 Nr. 5 und nach § 289 Abs. 4 HGB

Angaben zur Vergütungsstruktur des Vorstands (§ 289 Abs. 2 Nr. 5 HGB) Die Laufzeit der Vorstandsverträge beträgt in der Regel drei bis fünf Jahre. Die Vergütung der Vorstandsmitglieder wird durch den Aufsichtsrat festgelegt. Weitere Angaben zur Vergütungsstruktur sind dem Abschnitt A Ziffer 3.2. dieses Lageberichts zu entnehmen.

Herr Georg Glatzel ist zur Teilnahme am Aktienoptionsprogramm 2006 zugelassen. Die Herren Georg Glatzel und Marcus Schmitz nehmen am Aktienoptionsprogramm 2007 teil. Im April 2009 wurde die dritte Tranche im Rahmen dieses Programms ausgegeben.

Angaben zur Vergütungsstruktur des Aufsichtsrats (§ 289 Abs. 2 Nr. 5 HGB) Die Vergütung der Aufsichtsratsmitglieder ist in §14 der Satzung der Gesellschaft bestimmt. Jedes Mitglied des Kontrollgremiums erhält eine jährliche feste Vergütung von 12.000 Euro. Darüber hinaus erhält jedes Mitglied eine variable erfolgsabhängige Vergütung, die sich an der Veränderung des Vorsteuerergebnisses des IFM Immobilien-Konzerns – ohne die Effekte aus Liegenschaften – sowie zu einem geringeren Teil an den Effekten aus Liegenschaften orientiert. Eine negative Vergütung ist ausgeschlossen. Die Obergrenze beträgt jeweils das 2,5-fache der fixen Vergütung. Der Vorsitzende des Aufsichtsrats erhält das Doppelte und der stellvertretende Vorsitzende das Eineinhalbfache der festen und der variablen Vergütung. Darüber hinaus erstattet die Gesellschaft die auf die Vergütungen entfallende Umsatzsteuer sowie die für die Aufsichtsratsstätigkeit notwendigen Auslagen. Weiterhin erhalten Mitglieder von Ausschüssen eine zusätzliche jährliche feste Vergütung in Höhe von 2.500 Euro sowie Sitzungsgeld von 500 Euro pro Sitzung.

Angaben zur Zusammensetzung des gezeichneten Kapitals (§ 289 Abs. 4 Nr. 1 HGB) Das Grundkapital der IFM Immobilien AG per 31. Dezember 2009 betrug 9.349.999 Euro und war eingeteilt in 9.349.999 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 (§ 289 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, Furuholmen Eiendom AS) hat am 02. April 2008 einen Vertrag über eine Verhaltensabstimmung bezüglich der IFM abgeschlossen.

Angaben zu direkten oder indirekten Kapitalbeteiligungen (§ 289 Abs. 4 Nr. 3 HGB) Zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Lageberichts stellte sich die Aktionärsstruktur der IFM Immobilien AG gemäß den der Gesellschaft vorliegenden Stimmrechtsmitteilungen wie folgt dar: IFM Immobilien Finanz Management GmbH 5,91 %, LRI Invest S.A. 5,35 %, Ferner entfallen 45,33% auf eine norwegische Aktionärsgemeinschaft, bestehend aus Havfonn AS, Skips AS Tudor und Furuholmen Eiendom AS.

Angaben zu Inhabern von Aktien mit Sonderrechten (§ 289 Abs. 4 Nr. 4 HGB) Aktien mit Sonderrechten, die ihrem Inhaber Kontrollbefugnisse verleihen, bestehen nicht.

Lagebericht der IFM Immobilien AG

Geschäftsjahr 2009 (01.01. – 31.12.2009)

Angaben zur Art der Stimmrechtskontrolle bei Arbeitnehmerbeteiligungen (§ 289 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 (§ 289 Abs. 4 Nr. 6 HGB) Die Bestimmungen über die Bestellung und Abberufung der Vorstandsmitglieder richtet sich nach dem Aktiengesetz. Sonderregelungen bestehen in der Satzung der Gesellschaft nicht. Die Bestellung und Abberufung obliegt allein dem Aufsichtsrat der IFM Immobilien 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 mindestens 75 % des bei der Beschlussfassung anwesenden Grundkapitals beschlossen.

Angaben zu den Befugnissen des Vorstands zur Ausgabe und zum Rückkauf von Aktien (§ 289 Abs. 4 Nr. 7 HGB):

Genehmigtes Kapital Die ordentliche Hauptversammlung vom 20. Juli 2007 hat den Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 30. Juni 2012 das Grundkapital der Gesellschaft einmalig oder mehrfach um bis zu insgesamt 4.250.000 Euro durch die Ausgabe von bis zu 4.250.000 neuen, 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, zum Beispiel zum Erwerb von Unternehmen, Unternehmensteilen oder Beteiligungen an Unternehmen sowie von Grundstücken, Immobilien oder Anteilen an Grundstücken oder Immobilien
- ▶ für die Bedienung des Bezugsrechts auf neue Aktien aus Wandelschuldverschreibungen und/oder Optionsscheinen aus Optionsschuldverschreibungen
- ▶ bei einer Kapitalerhöhung gegen Bareinlagen, sofern der insgesamt darauf 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 nicht wesentlich unterschreitet (gemäß §§ 203 Abs. 1 und 2 und 186 Abs. 3 Satz 4 Aktiengesetz).

Im Jahr 2009 wurde das genehmigte Kapital nicht in Anspruch genommen. Zum 31. Dezember 2009 war noch ein Betrag von 3.400.001 Euro 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 Immobilien AG auszugeben. Jede Aktienoption gewährt das Recht zum Bezug von einer Aktie der IFM Immobilien AG. Ein Bezugsrecht der Aktionäre besteht nicht. Am 31. Dezember 2008 waren 120.000 Aktienoptionen ausgegeben.
- ▶ 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 Immobilien 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 2009 waren in drei Tranchen insgesamt 730.000 Optionen ausgegeben.

Bedingtes Kapital

- ▶ Bedingtes Kapital 2006 Das Grundkapital der Gesellschaft ist zur Sicherung von Bezugsrechten aus Aktienoptionen, die auf Grund der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 24. April 2006 von der Gesellschaft im Rahmen des Aktienoptionsplans 2006 A und des Aktienoptionsplans 2006 B und in der Zeit vom 24. April 2006 bis zum 31. März 2011 ausgegeben werden, um bis zu 120.000 Euro bedingt erhöht.
- ▶ 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 Wandlungsschuldverschreibungen und/oder Optionsscheinen aus Optionsschuldverschreibungen, die gemäß Ermächtigung der Hauptversammlung vom 20. Juli 2007 bis zum 30. Juni 2012 ausgegeben werden, um bis zu 3.400.000 Euro bedingt erhöht.
- ▶ 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 730.000 Euro bedingt erhöht.

Erwerb eigener Aktien Eine Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien besteht derzeit nicht.

Angaben zu wesentlichen Vereinbarungen, die unter der Bedingung eines Kontrollwechsels infolge eines Übernahmeangebots stehen (§ 289 Abs. 4 Nr. 8 HGB) Es existieren keine wesentlichen Vereinbarungen, die unter der Bedingung eines Kontrollwechsels infolge eines Übernahmeangebotes stehen.

Angaben zu Entschädigungsvereinbarungen (§ 289 Abs. 4 Nr. 9 HGB) Es bestehen keine entsprechenden Entschädigungsvereinbarungen.

F. Schlusserklärung des Abhängigkeitsberichts

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.

Berichtspflichtige Maßnahmen haben im Geschäftsjahr 2009 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) rechnet laut einer Veröffentlichung von Ende Januar 2010 damit, dass sich die Weltwirtschaft nach zwei Jahren der Krise schneller als zunächst erwartet erholen wird, und prognostiziert für das Jahr 2010 ein Wachstum des globalen BIP um knapp 4%. Dabei weist der IWF jedoch darauf hin, dass sich die Erholung in den einzelnen Ländern mit unterschiedlicher Geschwindigkeit vollziehen wird. Relativ schnell dürften sich laut IWF die Emerging Markets erholen, vor allem in Asien, während die Erholung in den führenden Industriestaaten schwerer in Gang kommen und weiter von staatlichen Stimulierungsmaßnahmen abhängig bleiben wird.

Bemerkenswert ist, dass der IWF in diesem Zusammenhang seine Wachstumsprognose für Deutschland um 1,2 Prozentpunkte auf 1,5 Prozent angehoben hat. Dies entspräche einem deutlich dynamischeren Wachstum als im Euro-Raum insgesamt, für den der IWF 2010 von einem 1,0-prozentigen Wachstum ausgeht.

Die deutsche Bundesregierung prognostiziert in ihrem Jahreswirtschaftsbericht 2010 einen Anstieg des realen BIP im Jahresdurchschnitt 2010 um 1,4% rechnet aber zugleich damit, dass es für die Unternehmen 2010 aufgrund der hohen Kostenbelastungen zunehmend schwieriger werden dürfte, ihren Beschäftigungsstand zu halten. Mit dem Ziel, die wirtschaftliche Erholung zu festigen, hat die Bundesregierung steuerliche Entlastungen von Bürgern und Unternehmen in einem Umfang von rund 24 Mrd. Euro pro Jahr beschlossen. Zudem will sie parallel zu den konjunkturellen Sofortmaßnahmen mit strukturellen Reformen die längerfristigen Wachstumsspielräume erweitern.

Es bleibt indes abzuwarten, inwieweit die mit den staatlichen Konjunkturmaßnahmen beabsichtigten Wirkungen eintreten und sich wieder ein nachhaltiger wirtschaftlicher Wachstumstrend herausbilden kann. So rechnet beispielsweise der Bundesverband Deutscher Banken damit, dass von der Stabilisierung bis zu einem neuerlichen Konjunkturaufschwung noch ein weiter Weg zurückzulegen sei. Der Konjunkturreinbruch habe sich überwiegend auf die deutsche Industrie beschränkt: Daher und aufgrund der deutschen Wirtschaftsstruktur müsse ein Aufschwung ebenfalls von der Industrie und damit von der Exportnachfrage getragen werden. Bei der Exportnachfrage sei allerdings noch keine durchschlagende Trendumkehr erkennbar, da sowohl in Europa als auch in den übrigen Industrieländern auf absehbare Zeit mit einer eher verhaltenen Nachfrage nach Exportgütern aus Deutschland zu rechnen sei.

Die Europäische Zentralbank gelangte in ihrem Monatsbericht vom Januar 2010 zu der Einschätzung, wenngleich die globalen Konjunkturaussichten weiterhin mit Unsicherheiten behaftet seien, blieben die Risiken für die weltwirtschaftliche Aktivität weitgehend ausgewogen. Einerseits könnten die umfangreichen gesamtwirtschaftlichen Konjunkturprogramme und andere wirtschaftliche Maßnahmen stärkere Auswirkungen haben als erwartet. Auch das Vertrauen könnte weiter zunehmen und die Weltwirtschaft sowie der Außenhandel könnten sich schneller als erwartet erholen. Andererseits bestünden weiterhin Bedenken aufgrund einer im Vergleich zu den Erwartungen stärkeren oder länger andauernden negativen Rückkopplung zwischen Realwirtschaft und Finanzsektor, erneuter Öl- und Rohstoffpreissteigerungen, zunehmender protektionistischer Bestrebungen sowie möglicher Marktverwerfungen im Zusammenhang mit der Korrektur globaler Ungleichgewichte.

Quellen:

Bundesverband deutscher Banken e.V., Pressemitteilung vom 21. Januar 2010

Europäische Zentralbank, Monatsbericht Januar 2010

Internationaler Währungsfonds, Update zum World Economic Outlook vom 26. Januar 2010

Pressemitteilung der Bundesregierung vom 27. Januar 2010

2. Voraussichtliche Marktentwicklung Gewerbeimmobilien

Die Entwicklung am deutschen Gewerbeimmobilienmarkt wird maßgeblich von der konjunkturellen Entwicklung abhängen. Am deutschen Büroimmobilienmarkt erwarten Marktexperten für 2010 einen weiteren Rückgang der Vermietungsumsätze um knapp 4%. Damit würde ein um 21% unter dem Fünfjahresdurchschnitt 2005-2009 liegendes Niveau erreicht. Zudem wird erwartet, dass die Umzugsbereitschaft von Unternehmen aufgrund des Kostendrucks weiter abnimmt und Mietvertragsverlängerungen die Vermietungsmärkte prägen werden. Dabei wird mit grundsätzlich länger andauernden Entscheidungsprozessen gerechnet. Die Neubautätigkeit dürfte sich 2010 etwa auf ähnlichem Niveau wie 2009 bewegen.

Bei den Büromietpreisen wird für 2010 ein leichter Rückgang erwartet. Jones Lang LaSalle prognostiziert einen Indexrückgang um weitere ca. 2%, geht aber davon aus, dass in der zweiten Jahreshälfte 2010 der Wendepunkt erreicht sein sollte.

Am Einzelhandelsimmobilienmarkt rechnen Experten für 2010 mit einer weiterhin hohen Nachfrage in A-Lagen und einem größeren Angebot in den Nebenlagen. Trotz eines teils gedrosselten Expansionstempos mit längeren Mietvertragsverhandlungen erwartet BNP Paribas Real Estate, dass sich die Spitzenmieten in den Hochfrequenzlagen überwiegend stabilisieren werden. Selbst ein vereinzelt Anziehen der Höchstmieten sei an besonders gefragten Standorten nicht auszuschließen.

Lagebericht der IFM Immobilien AG

Geschäftsjahr 2009 (01.01. – 31.12.2009)

In Nebenlagen stehe dagegen aufgrund deutlich geringerer Nachfrage ein größeres Flächenangebot zur Verfügung, was sich in sinkenden Mietpreisen und längeren Vermarktungsphasen widerspiegeln. Einzelhandelsflächen mit schwierigen Grundrissen sowie in B- und C-Lagen seien daher 2010 nur über entsprechende Mietzugeständnisse zu vermarkten.

Quellen:

Jones Lang LaSalle, Büromarktüberblick – Q4 2009, Januar 2010

BNP Paribas Real Estate, Pressemitteilung vom 11.02.2010

3. Strategische Schwerpunkte der IFM Immobilien AG

Die IFM Immobilien AG hält an ihrer bisherigen Strategie fest und agiert unverändert als Investor und aktiver Projektentwickler von gewerblichen Immobilien mit dem Schwerpunkt auf den Nutzungsarten Büro und innerstädtischer Einzelhandel. Im Fokus ihrer Aktivitäten stehen die klassische Projektentwicklung von Neubauten ebenso wie die Revitalisierung von Bestandsimmobilien, wobei die Gesellschaft sich insbesondere auf ihre Kernkompetenzen in den Bereichen Redevelopment, Restrukturierung und Neupositionierung stützt.

Die IFM Immobilien AG wird sich auch künftig auf Investitionen in Immobilien konzentrieren, 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. Wertsteigerungen im Bestand sollen dabei in erster Linie durch Revitalisierung erzielt werden.

Der IFM-Konzern und damit zugleich auch die IFM Immobilien AG in ihrer Eigenschaft als Konzernobergesellschaft konzentrieren sich geografisch bislang auf die Metropolregion Rhein-Neckar, das Rhein-Main-Gebiet sowie auf zentrale Lagen in Berlin. Darüber hinaus plant die Gesellschaft, mittelfristig auch attraktive Immobilien in den Ballungsräumen der großen Bürostandorte, insbesondere München und Hamburg, zu erwerben, um die Diversifikation ihres Immobilienportfolios nach Standorten weiter auszubauen. Die Expansion an neue Standorte ist jedoch keine Voraussetzung für die weitere erfolgreiche Umsetzung der Geschäftsstrategie. Sie würde vielmehr der Wahrnehmung zusätzlicher Wachstumschancen dienen. In diesem Zusammenhang kann auch die IFM aus steuerlichen oder anderweitigen Gründen Immobilien erwerben.

Der Vorstand prüft zudem auf Basis eines regelmäßigen Marktmonitorings kontinuierlich Möglichkeiten, die aufgrund der durchgeführten Entwicklungsmaßnahmen erzielten Wertsteigerungen bei Immobilien im Portfolio der IFM durch Verkauf der betreffenden Objekte zu realisieren, sofern dies zu attraktiven wirtschaftlichen Konditionen erreicht werden kann.

4. Finanzwirtschaftlicher Ausblick

Das Marktumfeld ist vor dem Hintergrund der anhaltenden Finanzmarktkrise und ihrer Auswirkungen auf andere Bereiche der Volkswirtschaft weiterhin als herausfordernd zu bezeichnen. IFM muss daher auch 2010 mit entsprechenden wirtschaftlichen und finanzwirtschaftlichen Auswirkungen auf ihre Geschäftsentwicklung rechnen.

Bereits im Dezember 2009 konnte die direkt gehaltene Immobilie in der Ulmenstraße 22, 60325 Frankfurt a. M. im Rahmen eines sale-and-lease-back Vertrages veräußert werden. Der wirtschaftliche Übergang erfolgte zum 01.02.2010. Ebenfalls wurde im Dezember 2009 die Veräußerung der Liegenschaft „westendFirst“ durch die IFM Property Project Frankfurt GmbH & Co. KG notariell beurkundet. Der wirtschaftliche Übergang erfolgte zum 01.03.2010. Beide Veräußerungen werden im Geschäftsjahr 2010 zu einem deutlichen Anstieg des Ergebnisses der IFM Immobilien AG beitragen.

Im Geschäftsjahr 2011 wird das Ergebnis stark in Abhängigkeit der zukünftigen wirtschaftlichen Entwicklung, der Veräußerung weiterer Liegenschaften sowie der Rechtsform der veräußernden Beteiligungsgesellschaften stehen und kann somit nicht gesichert prognostiziert werden.

Heidelberg, 23. März 2010

Der Vorstand



Zeitgalerie nach Revitalisierung, Frankfurt am Main



Einzelabschluss der
IFM Immobilien AG

Einzelabschluss der IFM Immobilien AG nach HGB

Bilanz für das Geschäftsjahr 2009 (01.01. – 31.12.2009)

| Aktiva | EUR | 2009 EUR | 2008 EUR |
|--|---------------|----------------------|----------------------|
| A. Anlagevermögen | | | |
| <u>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</u> | | | |
| 1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten | 10.709,00 | | 13.190,00 |
| 2. geleistete Anzahlungen | 7.913,63 | | 8.000,00 |
| | | 18.622,63 | 21.190,00 |
| <u>II. Sachanlagen</u> | | | |
| 1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken | 8.628.982,95 | | 8.820.197,95 |
| 2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung | 222.503,00 | | 287.100,00 |
| | | 8.851.485,95 | 9.107.297,95 |
| <u>III. Finanzanlagen</u> | | | |
| Anteile an verbundenen Unternehmen | | 56.016.719,59 | 42.471.719,59 |
| | | 64.886.828,17 | 51.600.207,54 |
| B. Umlaufvermögen | | | |
| <u>I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</u> | | | |
| 1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | 19.961,45 | | 48.020,94 |
| 2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen | 23.343.089,85 | | 32.543.271,64 |
| 3. sonstige Vermögensgegenstände | 685.880,75 | | 1.874.536,63 |
| | | 24.048.932,05 | 34.465.829,21 |
| <u>II. Wertpapiere</u> | | | |
| | | 2.401.452,00 | 5.003.025,00 |
| <u>III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks</u> | | | |
| | | 1.013.610,01 | 4.053.562,49 |
| C. Rechnungsabgrenzungsposten | | | |
| Sonstige Rechnungsabgrenzungsposten | | 48.565,95 | 46.451,56 |
| Summe Aktiva | | 92.399.388,18 | 95.169.075,80 |

Einzelabschluss der IFM Immobilien AG nach HGB

Bilanz für das Geschäftsjahr 2009 (01.01. – 31.12.2009)

| Passiva | EUR | 31.12.2009 EUR | 31.12.2008 EUR |
|---|--------------|----------------------|----------------------|
| Eigenkapital | | | |
| I. Gezeichnetes Kapital | | 9.349.999,00 | 9.349.999,00 |
| II. Kapitalrücklage | | 81.499.990,00 | 81.499.990,00 |
| III. Bilanzverlust | | 8.723.438,49- | 8.897.301,41- |
| B. Rückstellungen | | | |
| sonstige Rückstellungen | | 997.188,00 | 2.396.365,13 |
| C. Verbindlichkeiten | | | |
| 1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 6.934.859,56 | | 6.806.844,13 |
| davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr Euro 164.859,56 (Euro 36.844,13) | | | |
| 2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 150.528,99 | | 203.438,65 |
| davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr Euro 150.528,99 (Euro 203.438,65) | | | |
| 3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen | 2.070.275,68 | | 3.713.325,17 |
| davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr Euro 2.070.275,68 (Euro 3.713.325,17) | | | |
| 4. sonstige Verbindlichkeiten | 110.049,74 | | 96.415,13 |
| davon aus Steuern Euro 42.223,90 (Euro 38.730,29) | | | |
| davon im Rahmen der sozialen Sicherheit Euro 0,00 (Euro 0,00) | | | |
| davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr Euro 110.049,74 (Euro 96.415,13) | | | |
| D. Rechnungsabgrenzungsposten | | 9.935,70 | 0,00 |
| Summe Passiva | | 92.399.388,18 | 95.169.075,80 |

Einzelabschluss der IFM Immobilien AG nach HGB

Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2009 (01.01. – 31.12.2009)

| Gewinn- und Verlustrechnung | EUR | 2009 EUR | 2008 EUR |
|--|-------------|----------------------|----------------------|
| 1. Umsatzerlöse | | 2.027.781,18 | 756.162,86 |
| 2. sonstige betriebliche Erträge | | 3.537.415,64 | 141.216,02 |
| 3. Materialaufwand | | | |
| Aufwendungen für bezogene Leistungen | | -187.911,26 | -140.843,04 |
| 4. Personalaufwand | | | |
| a) Löhne und Gehälter | -969.725,78 | | -865.098,00 |
| b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung | -59.391,88 | | -41.256,25 |
| | | -1.029.117,66 | -906.354,25 |
| davon für Altersversorgung Euro 0,00 (Euro 0,00) | | | |
| 5. Abschreibungen | | | |
| a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen sowie auf aktivierte Aufwendungen für die Ingangsetzung und Erweiterung des Geschäftsbetriebs | | -296.866,45 | -283.240,07 |
| 6. sonstige betriebliche Aufwendungen | | -3.871.243,80 | -4.567.005,70 |
| 7. Erträge aus Beteiligungen | | 40.439,37 | 0,00 |
| davon aus verbundenen Unternehmen Euro 40.439,37 (Euro 0,00) | | | |
| 8. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge | | 761.064,67 | 1.722.795,01 |
| davon aus verbundenen Unternehmen Euro 706.833,75 (Euro 1.410.132,62) | | | |
| 9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen | | -345.617,56 | -369.126,23 |
| davon an verbundene Unternehmen Euro 7.278,63 (Euro 0,00) | | | |
| 10. Aufwendungen aus Verlustübernahme | | -459.950,92 | 0,00 |
| 11. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit | | 175.993,21 | -3.646.395,40 |
| 12. sonstige Steuern | | -2.130,29 | -2.436,48 |
| 13. Jahresüberschuss | | 173.862,92 | -3.648.831,88 |
| 14. Verlustvortrag aus dem Vorjahr | | -8.897.301,41 | -5.248.469,53 |
| 15. Bilanzverlust | | -8.723.438,49 | -8.897.301,41 |

1. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Der Jahresabschluss der IFM Immobilien AG (nachfolgend IFM) ist nach den Vorschriften des HGB und des AktG, sowie den einschlägigen Vorschriften der Satzung aufgestellt. Zur Verbesserung der Klarheit der Darstellung werden einzelne Posten der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung im Jahresabschluss zusammengefasst und im Anhang erläutert.

Am 30. April 2008 wurden die Aktien der IFM Immobilien AG in den Prime Standard aufgenommen. Damit ist die Gesellschaft nach der Umschreibung der Größenklassen gem. § 267 Abs. 3 S.2 HGB i.V.m. § 2 Abs. 5 WphG als große Kapitalgesellschaft anzusehen und hat ab diesem Zeitpunkt die Gliederungs- und Ausweissvorschriften für große Kapitalgesellschaften anzuwenden.

Die Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt nach dem Gesamtkostenverfahren.

Alle Wertangaben erfolgen in Tausend EUR (T-EUR), soweit nicht anders angegeben.

2. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sind im Vergleich zum Vorjahr unverändert.

Die der IFM zuzurechnenden immateriellen Vermögensgegenstände und Sachanlagen werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich – soweit abnutzbar – planmäßiger Abschreibungen bewertet.

Für Gebäude wird ein linearer Abschreibungssatz von 3% verwendet.

Für Betriebs- und Geschäftsausstattung wird eine Nutzungsdauer von drei bis dreiundzwanzig Jahren unterstellt. Die Abschreibung erfolgt linear.

Im Einklang mit der Änderung der steuerlichen Vorschriften zum 01. Januar 2008 werden geringwertige Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten zwischen 150 Euro und 1.000 Euro ab dem Geschäftsjahr 2008, unabhängig von ihrer betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer zu einem Sammelposten zusammengefasst und gleichmäßig über fünf Jahre abgeschrieben.

Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten bewertet; Wertberichtigungen waren nicht erforderlich. Die Werthaltigkeit der Beteiligungen an den einzelnen Projektgesellschaften folgt i. d. R. aus dem Wert des Grundbesitzes, der Projektgesellschaft, der durch Sachverständigengutachten zum Bilanzstichtag nachgewiesen ist bzw. in Einzelfällen durch Wertsteigerungen soweit sie durch Planungsrechnungen oder Bauaktivitäten nachgewiesen sind.

Einzelabschluss der IFM Immobilien AG nach HGB

Anhang zum Jahresabschluss 31.12.2009 der IFM Immobilien AG

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind mit ihrem Nennwert und unter Berücksichtigung aller erkennbaren Risiken bewertet. Die Wertpapiere, liquiden Mitteln und die Rechnungsabgrenzungsposten, sowie das Eigenkapital sind zum Nennwert angesetzt.

Die Rückstellungen berücksichtigen auf der Grundlage einer vernünftigen kaufmännischen Beurteilung alle zum Bilanzstichtag vorhandenen und bis zur Bilanzerstellung erkennbaren Risiken und ungewisse Verbindlichkeiten.

Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

3. Erläuterungen zur Bilanz

Anlagevermögen (1):

Die Zusammensetzung und Entwicklung des Anlagevermögens ist im beigefügten Anlagespiegel (Anlage 1) dargestellt.

Sachanlagevermögen:

Als Sachanlagevermögen werden der Grundstückswert von T-EUR 1.724 und der Gebäudewert von T-EUR 6.905 nach Abschreibungen von T-EUR 220 ausgewiesen. Das übrige Sachanlagevermögen beinhaltet Fahrzeuge, Büroeinrichtung und sonstige Betriebs- und Geschäftsausstattung. Nach Abschreibungen ergibt sich ein Buchwert von T-EUR 223.

Finanzanlagen:

Die Finanzanlagen betreffen Anteile an verbundenen Unternehmen.

Der Anteilsbesitz wird als Anlage 2 gesondert ausgewiesen.

Forderungen gegen verbundene Unternehmen (2):

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen setzen sich wie folgt zusammen:

| | T-EUR |
|--|---------------|
| Darlehensforderungen | 20.605 |
| Sonstige Forderungen aus Lieferung und Leistungen sowie sonstige Verrechnungen mit verbundenen Unternehmen | 3.274 |
| Einzelwertberichtigungen auf Forderungen verbundene Unternehmen | -536 |
| Summe | 23.343 |

Einzelabschluss der IFM Immobilien AG nach HGB

Anhang zum Jahresabschluss 31.12.2009 der IFM Immobilien AG

Sonstige Vermögensgegenstände (3):

Die sonstigen Vermögensgegenstände beinhalten weitgehend Forderungen aus Körperschaftsteuer- und Umsatzsteuer.

Sonstige Wertpapiere (4):

Die IFM Immobilien AG legt freie Liquidität kurzfristig in Fonds an. Der Ansatz erfolgt wie im Vorjahr mit den Anschaffungskosten. Das Anlageziel des Fonds besteht in der Erwirtschaftung einer überdurchschnittlichen Rendite durch aktives Portfoliomanagement unter Beachtung der Risikosteuerung in Euro. Im Zusammenhang mit Verkäufen von Fondsanteilen wurden Gewinne in Höhe von T-EUR 516 erzielt, die unter den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesen sind.

Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten (5):

Die flüssigen Mittel in Höhe von T-EUR 1.014 betreffen Festgeldkonten in Höhe von T-EUR 500 sowie Kontokorrentkonten und Kassenbestände in Höhe von T-EUR 514. Der Kassenbestand und die Guthaben bei Kreditinstituten sind zum Nennwert bewertet.

Gezeichnetes Kapital und Kapitalrücklage (6):

Das gezeichnete Kapital und die Kapitalrücklagen stellen sich im Vergleich zum Vorjahr unverändert wie folgt dar:

| | Gezeichnetes Kapital T-EUR | Kapitalrücklage T-EUR |
|------------------|-------------------------------|--------------------------|
| Stand 01.01.2009 | 9.350 | 81.500 |
| Stand 31.12.2009 | 9.350 | 81.500 |

Das gezeichnete und im Handelsregister eingetragene Kapital der IFM Immobilien AG (= Grundkapital) beträgt zu Beginn und am Ende des Geschäftsjahrs 9.349.999 Euro und ist eingeteilt in 9.349.999 nennwertlose Stückaktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von 1,00 Euro lautend auf den Inhaber.

Genehmigtes Kapital

Der Vorstand ist durch Beschluss der Hauptversammlung vom 20.07.2007 ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 30. Juni 2012 das Grundkapital der Gesellschaft einmalig oder mehrfach um bis zu insgesamt T-EUR 4.250 durch Ausgabe von bis zu 4.250.000 neuer auf den Inhaber lautende Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen zu erhöhen. Nach der Kapitalerhöhung im Jahr 2008 um T-EUR 850 beträgt das ungenutzte genehmigte Kapital T-EUR 3.400 (Genehmigtes Kapital 2007).

Bedingtes Kapital 2006

Im Rahmen der aktienbasierten Vergütung des Vorstandes wurde durch die 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 bedingte Kapitalerhöhung diente ausschließlich der Gewährung von Bezugsrechten an Mitglieder des Vorstandes und wurde im Oktober 2006 ausgegeben.

Einzelabschluss der IFM Immobilien AG nach HGB

Anhang zum Jahresabschluss 31.12.2009 der IFM Immobilien AG

Bedingtes Kapital 2007 I

In der Hauptversammlung vom 20. Juli 2007 wurde der Vorstand 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 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 mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von bis zu T-EUR 3.400 nach näherer Maßgabe der Bedingungen der Schuldverschreibungen zu gewähren.

Bedingtes Kapital 2007 II

In der Hauptversammlung vom 20. Juli 2007 wurde beschlossen, das Grundkapital der IFM um bis zu T-EUR 730 durch Ausgabe von bis zu 730.000 Stückaktien zu erhöhen. Das bedingte Kapital 2007 II dient der Sicherung von Bezugsrechten aus Aktienoptionen. Im Rahmen des Aktienoptionsplans 2007 wurden im September 2007 292.000 Aktienoptionen ausgegeben (Tranche 3 in der folgenden Übersicht).

Eine weitere Tranche (Tranche 4) wurde im Rahmen des Aktienoptionsprogramms SOP 2007 im Februar 2008 ausgegeben.

Im April 2009 wurde mit 146.000 weiteren Aktienoptionen die letzte Tranche (Tranche 5 in der folgenden Übersicht) des SOP 2007 an die Vorstandsmitglieder ausgegeben.

Zum Bilanzstichtag waren folgende aktienbasierte Vergütungen im Rahmen des Aktienoptionsprogramms der Gesellschaft ausgegeben:

| Art der Vereinbarung | Aktienbasierte Vergütung für den Vorstand | | | | |
|---|---|------------|------------|------------|------------|
| | Tranche 1 | Tranche 2 | Tranche 3 | Tranche 4 | Tranche 5 |
| Tranche | | | | | |
| 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 |
| Zu Beginn der Berichtsperiode 2009 ausstehende Optionen | 60.000 | 60.000 | 292.000 | 292.000 | 0 |
| In der Berichtsperiode 2009 | | | | | |
| Ausgegebene Optionen | 0 | 0 | 0 | 0 | 146.000 |
| Am Ende der Berichtsperiode 2009 ausstehende Optionen | 60.000 | 60.000 | 292.000 | 292.000 | 146.000 |
| Am Ende der Berichtsperiode 2009 ausübbar Optionen | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Beizulegender Zeitwert am Tag der Gewährung (in T-EUR) | 274 | 274 | 616 | 788 | 325 |

Einzelabschluss der IFM Immobilien AG nach HGB

Anhang zum Jahresabschluss 31.12.2009 der IFM Immobilien AG

Rückstellungen (7):

Die sonstigen Rückstellungen betreffen drohende Verluste aus schwebenden Geschäften aufgrund negativer Marktwerte von bestehenden Zinssicherungsvereinbarungen (Floor, T-EUR 373) sowie die Aufsichtsratsvergütungen (T-EUR 339). Weiterhin wurden für die Erstellung und Prüfung des Jahresabschlusses (T-EUR 145), für Veröffentlichungskosten (T-EUR 60) und sonstige dem Geschäftsjahr zurechenbare Aufwendungen (T-EUR 80) Rückstellungen gebildet.

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (8):

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betreffen im Wesentlichen die Finanzierung des Grundstücks Ulmenstraße 22.

Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen (9):

Als Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen sind die Kontokorrentkonten ausgewiesen, die im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus der bestehenden umsatzsteuerlichen Organschaft mit diesen Unternehmen (T-EUR 1.073), Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verrechnungen (T-EUR 884) sowie Darlehen (T-EUR 113) betreffen.

Zur Verbesserung der Klarheit und Übersichtlichkeit werden die Angaben in einem Verbindlichkeitspiegel in T-EUR zusammengefasst dargestellt (10).

| | Stand 31.12.2009 | Restlaufzeit bis 1 Jahr | Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren | Restlaufzeit mehr als 5 Jahre |
|---|------------------|----------------------------|---|----------------------------------|
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 6.935 | 165 | 6.770 | 0 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 151 | 151 | 0 | 0 |
| Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen | 2.070 | 2.070 | 0 | 0 |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 110 | 110 | 0 | 0 |
| Summe | 9.266 | 2.496 | 6.770 | 0 |

Von den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind insgesamt T-EUR 6.770 durch Grundpfandrechte gesichert. Darüber hinaus sind sämtliche bestehenden und zukünftigen Mietforderungen abgetreten sowie Festgeldguthaben in Höhe von T-EUR 500 verpfändet. Darüber hinaus sind eventuell Kaufpreiszahlungsansprüche zur Sicherung abgetreten.

Einzelabschluss der IFM Immobilien AG nach HGB

Anhang zum Jahresabschluss 31.12.2009 der IFM Immobilien AG

4. Gewinn- und Verlustrechnung

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren sowie unter Beachtung der Vorschriften für große Kapitalgesellschaften aufgestellt.

Umsatzerlöse, Erträge und Aufwendungen wurden ausschließlich im Inland getätigt

Umsatzerlöse (11)

Als Umsatzerlöse werden insbesondere Erlöse gegenüber verbundenen Unternehmen aus Kostenumlagen und Weiterberechnungen (T-EUR 1.796) und Mieterträge (T-EUR 232) ausgewiesen.

Sonstige betriebliche Erträge (12)

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von T-EUR 1.734, davon T-EUR 1.723 aus der Auflösung von Drohverlustrückstellungen aus schwebenden Geschäften aufgrund abgeschlossener Ausgleichsvereinbarungen hinsichtlich zukünftiger Zahlungen. Die erhaltenen Ausgleichszahlungen aufgrund dieser Verträge in Höhe von T-EUR 1.249 sind in dieser Position ebenfalls erhalten. Darüber hinaus wurden im Zusammenhang mit der Veräußerung von Fondsanteilen Gewinne in Höhe von T-EUR 516 erzielt.

Aufwendungen für bezogene Leistungen (13)

Als Aufwendungen für bezogene Leistungen werden die mit den Mieterträgen in Zusammenhang stehenden Liegenschaftskosten ausgewiesen.

Löhne und Gehälter (14)

Der Personalaufwand setzt sich wie folgt zusammen:

| | 2009 in T-EUR |
|--|---------------|
| Löhne und Gehälter | 970 |
| Soziale Abgaben und Aufwendungen für Unterstützung | 59 |
| Gesamt | 1.029 |

Durchschnittlich waren im Geschäftsjahr 6 Mitarbeiter (ohne Vorstand) beschäftigt.

Abschreibungen (15)

Die Abschreibungen des Anlagevermögens werden im Anlagespiegel aufgezeigt. Gründe für außerplanmäßige Abschreibungen lagen nicht vor.

Einzelabschluss der IFM Immobilien AG nach HGB

Anhang zum Jahresabschluss 31.12.2009 der IFM Immobilien AG

Sonstige betriebliche Aufwendungen (16)

| | 2009 in T-EUR |
|--|---------------|
| Geleistete Ausgleichszahlungen Derivate | 1.249 |
| Wertberichtigung auf Forderungen an verbundene Unternehmen | 536 |
| Vergütung Aufsichtsrat und Ausschüsse | 401 |
| Bewertung Derivate | 366 |
| Rechts- und Beratungskosten | 318 |
| Abschluss- und Prüfungskosten | 266 |
| Werbe- und Reisekosten | 212 |
| Kraftfahrzeugkosten | 117 |
| Verschiedene Kosten jeweils unter 100 T-EUR | 406 |
| Summe | 3.871 |

Erträge aus Beteiligungen (17)

Die Erträge aus Beteiligungen betreffen die Gewinnanteile aus Anteilen an Personengesellschaften.

Aufwendungen aus Verlustübernahme (18)

Der Verlustübernahme liegt der Ergebnisabführungsvertrag mit der IFM Asset Management GmbH vom 22.04.2009, eingetragen im Handelsregister am 23.08.2009, zugrunde.

Zinsen und ähnliche Erträge (19)

Die sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge resultieren im Wesentlichen aus Zinsen aus Darlehensforderungen (T-EUR 707) gegenüber verbundenen Unternehmen sowie Festgeldanlagen bei Kreditinstituten (T-EUR 35).

Zinsen und ähnliche Aufwendungen (20)

Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen betreffen überwiegend Ausgleichszahlungen aus Zinssicherungsgeschäften (T-EUR 196) sowie Zinsen aus Darlehen (T-EUR 150).

5. Sonstige Angaben

5.1. Haftungsverhältnisse

Zum Bilanzstichtag bestanden zugunsten von verbundenen Unternehmen folgenden Haftungsverhältnisse i.S.d. § 251 HGB:

- ▶ Selbstschuldnerische Bürgschaft i.H.v. T-EUR 11.000 (Vorjahr: T-EUR 11.000)
- ▶ Annuitätsgarantie i.H.v. T-EUR 45.000 (Vorjahr: T-EUR 45.000)

Einzelabschluss der IFM Immobilien AG nach HGB

Anhang zum Jahresabschluss 31.12.2009 der IFM Immobilien AG

Gegenüber Kreditinstituten wurden zugunsten einzelner verbundener Unternehmen Zins- und Kostenüberschreitungsgarantien abgegeben; aufgrund aktueller Ertrags- und Kostenkalkulationen liegen keine Anhaltspunkte für eine Inanspruchnahme der IFM Immobilien AG vor.

5.2. Nicht in der Bilanz enthaltene Geschäfte und Gesamtbetrag der finanziellen Verpflichtungen

Die Verpflichtungen aus abgeschlossenen und noch nicht erfüllten Verträgen (= Bestellobligo) zum 31. Dezember 2009 betragen 61 T-EUR.

Zum Bilanzstichtag bestehen KFZ-Leasingverträge mit einer Belastung von 98 T-EUR p. a. sowie Bürogeräte – Mietverpflichtungen von 12 T-EUR p. a. Der Gesamtbetrag der hieraus entstehenden finanziellen Verpflichtungen nach dem Bilanzstichtag beträgt 123 T-EUR.

Zweck der Leasingverträge ist die Verbesserung der Liquidität sowie steuerliche Gesichtspunkte und der Wegfall des Verwertungsrisikos. Aufgrund der Art und Laufzeit der Leasing- und Mieterträge sind keine besonderen Risiken erkennbar.

5.3. Angabe zu Finanzinstrumenten

5.3.1. Risikomanagement und Risiken aus Finanzinstrumenten

Die IFM Immobilien AG ist als Risiken aus Finanzinstrumenten insbesondere Liquiditäts- und Kreditrisiken sowie Zinsänderungsrisiken ausgesetzt.

Währungsrisiken bestehen nicht, da die Gesellschaft im Inland ansässig ist und alle Wareneinkäufe und -verkäufe bzw. Dienstleistungen in EUR abgerechnet werden. Ferner bestehen keine Forderungen oder Verbindlichkeiten in Fremdwährung.

Es besteht eine Finanzplanung für die Gesellschaft, die mehrere Planungszeiträume umfasst, um die Investitions- und Finanzierungsströme miteinander abzustimmen. IFM steuert Liquiditätsrisiken durch das Halten von angemessenen Bankguthaben und Kreditlinien bei Banken sowie dem ständigen Überwachen der prognostizierten Zahlungsströme und der Abstimmung der Fälligkeitsprofile.

Die IFM Immobilien AG hat Darlehensverträge ausschließlich mit inländischen Kreditinstituten abgeschlossen. Gleiches gilt für die entsprechenden Zinssicherungen. Vor dem Hintergrund der staatlichen Garantien stuft die IFM 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.

Einzelabschluss der IFM Immobilien AG nach HGB

Anhang zum Jahresabschluss 31.12.2009 der IFM Immobilien AG

Darüber hinaus sieht sich die Gesellschaft 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.

Der Vorstand bzw. Aufsichtsrat wurde durch die Hauptversammlung u.a. zu mehreren Kapitalmaßnahmen ermächtigt. Hierzu verweisen wir auf die Ausführungen zum Eigenkapital unter Tz. 3.

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

Als Marktrisiko aus Finanzinstrumenten kommt für die IFM Immobilien AG insbesondere das Zinsänderungsrisiko in Betracht. Die Bankdarlehen sind variabel auf Basis des 1-Monats-EURIBOR zzgl. einer vertraglich vereinbarten Marge finanziert. Wenn das Marktzinsniveau zum 31. Dezember 2009 um 25 Basispunkte höher gewesen wäre, wäre das Jahresergebnis vor Steuern um T-EUR 73 höher gewesen. Bei einem um 25 Basispunkte niedrigeren Marktzinsniveau wäre das Ergebnis um T-EUR 74 niedriger gewesen. Diese hypothetischen Ergebnisauswirkungen ergeben sich aus den potenziellen Effekten aus Zinsderivaten unter Berücksichtigung der bestehenden Zinsausgleichsvereinbarungen.

5.3.2. Derivate

Die Derivate betreffen Zinssatzvereinbarungen zur Absicherung gegen Zinsänderungsrisiken bei variabler Verzinsung auf Basis des EURIBOR und einer Restlaufzeit von mehr als 12 Monaten. Die beizulegenden Zeitwerte ergeben sich aus nachfolgender Aufstellung:

| Instrument | Konzerngesellschaft | Nominalbetrag Mio. Euro | Zeitwert in T-EUR |
|-------------------|----------------------------|--------------------------------|--------------------------|
| Cap | IFM Immobilien AG | 2,58 | 2 |
| Cap | IFM Immobilien AG | 4,19 | 10 |
| Summe | | | 12 |

| Instrument | Konzerngesellschaft | Nominalbetrag Mio. Euro | Zeitwert in T-EUR |
|-------------------|----------------------------|--------------------------------|--------------------------|
| Floor | IFM Immobilien AG | 50,00 | -2.392 |
| Floor | IFM Immobilien AG | 4,19 | -287 |
| Summe | | | -2.679 |

Die Zeitwerte der Caps und Floors werden nach der mark-to-market Methode bewertet.

Einzelabschluss der IFM Immobilien AG nach HGB

Anhang zum Jahresabschluss 31.12.2009 der IFM Immobilien AG

Die positiven Marktwerte aus den abgeschlossenen Caps werden in Höhe des Zeitwertes unter den sonstigen Vermögensgegenständen ausgewiesen, da diese zum Bilanzstichtag einen geringeren Wert als die gezahlten Prämien aufweisen.

Die zeitanteilig abgegrenzten Prämien in Höhe von T-EUR 37 werden unter den sonstigen Verbindlichkeiten ausgewiesen. Über diesen Betrag hinausgehende negative Zeitwerte der Floors werden grundsätzlich als drohende Verluste aus schwebenden Geschäften unter Berücksichtigung bestehender Rückgriffsrechte aus Ausgleichszahlungsvereinbarungen in den sonstigen Rückstellungen passiviert. Die Ausgleichszahlungsvereinbarungen wurden im Geschäftsjahr 2009 mit verbundenen Unternehmen abgeschlossen. Unter Berücksichtigung des Ausgleichsanspruchs ergab sich eine Drohverlustrückstellung, die das auf die IFM entfallende Restrisiko abbildet, in Höhe von T-EUR 373.

Die Stückzinsen in Höhe von T-EUR 148 sind unter den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten abgegrenzt.

5.4. Organe der Gesellschaft und deren Vergütung

5.4.1 Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat der IFM setzt sich wie folgt zusammen:

Herr Luca Pesarini (Vorsitzender), Diplom-Kaufmann
Herr Gordon Rapp (Stv. Vorsitzender), Rechtsanwalt
Herr Eberhard Hascher, Steuerberater
Herr Martin Lechner, Diplom-Kaufmann (bis zum 8. Juli 2009)
Herr Pål Berg, Investment-Officer
Herr Philipp Vogel, Unternehmer

Neues Mitglied des Aufsichtsrats der IFM ist ab 28. Oktober 2009 Herr Jøhn Skogen, Norwegen, Chief Executive Officer.

Die variable und fixe Vergütung für den Aufsichtsrat beträgt für das Jahre 2009 insgesamt T-EUR 401.

Folgende Aufsichtsräte sind Mitglieder in anderen Kontrollgremien:

Herr Martin Lechner ist Vorsitzender des Verwaltungsrats der Ferman AG und der Proprietary Partners AG. Herr Martin Lechner ist Verwaltungsratsmitglied der Vanguard Swiss AG, der Vanguard HI AG, der Pari Capital AG und der IQ Capital AG.

Herr Jøhn Skogen ist Vorsitzender der Boards der norwegischen Gesellschaften Furuholmen Eiendomsdrift AS, Holmaveien 20 II AS, Midtveien 5 AS, Skiveien 200 AS und Djupbekk AS sowie Mitglied der Boards der norwegischen Gesellschaften Furuholmen Eiendomspartner AS, Gamle Lommedalsvei 20 ANS und Selmer Eiendom AS.

Einzelabschluss der IFM Immobilien AG nach HGB

Anhang zum Jahresabschluss 31.12.2009 der IFM Immobilien AG

5.4.2. Vorstand

Der Vorstand der IFM besteht aus folgenden Mitgliedern:

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

Die Gesamtbezüge der Mitglieder des Vorstandes betragen:

| | 2009 T-EUR | 2008 T-EUR |
|------------------------------|---------------|---------------|
| Vorstandsgehälter | 566 | 510 |
| Abfindungen | 0 | 0 |
| Sonstige Bezüge und Gehälter | 0 | 31 |
| Aktienoptionspläne | 731 | 650 |
| | 1.297 | 1.191 |

Aufgrund des Beschlusses der Hauptversammlung vom 18. Juli 2008 wird von der Befreiungsregel des § 286 Abs.5 HGB Gebrauch gemacht und von der individualisierten Offenlegung der Vorstandsbezüge abgesehen.

Der Vergütungsbericht ist Bestandteil des Lageberichts für das Geschäftsjahr 2009.

Die Vorstandsmitglieder gehören keinem anderen Kontrollgremium an.

6. Angaben gemäß § 160 Abs.1, Nr. 8 AktG

Von folgenden Aktionärsgruppen wurden Mitteilungen gem. § 21 Abs. 1a WpHG veröffentlicht:

1. Vorstand und Aufsichtsrat der IFM
2. Laxey Partners Ltd.
3. IFM Immobilien Finanz Management GmbH
4. Sirius Investment GmbH
5. Herr Kinsnorth und Herr Pegge

Zu 1. Vorstand und Aufsichtsrat der IFM

Am 26.3.2009 hat Herr Luca Pesarini, Schweiz, der IFM Immobilien AG folgendes mitgeteilt:

Hiermit teile ich gemäß § 21 Abs. 1a WpHG mit, dass mein Stimmrechtsanteil an der IFM Immobilien AG am 29. April 2008 4,00% (340.092 Stimmrechte) betrug und davon waren mir 2,80% (238.092 Stimmrechte) nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 WpHG zuzurechnen.

Einzelabschluss der IFM Immobilien AG nach HGB

Anhang zum Jahresabschluss 31.12.2009 der IFM Immobilien AG

Am 26.03.2009 hat Herr Georg Glatzel, Deutschland, der IFM Immobilien AG folgendes mitgeteilt:

Hiermit teile ich gemäß § 21 Abs. 1a WpHG mit, dass mein Stimmrechtsanteil an der IFM Immobilien AG am 29. April 2008 7,35 % (624.953 Stimmrechte) betrug und davon waren mir 3,70 % (314.361 Stimmrechte) nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG sowie 2,80 % (238.092 Stimmrechte) nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 WpHG zuzurechnen. Mir zugerechnete Stimmrechte wurden dabei über folgendes von mir kontrolliertes Unternehmen, dessen Stimmrechtsanteil an der IFM Immobilien AG jeweils 3 % oder mehr betrug, gehalten:

- IFM Immobilien Finanz Management GmbH

Am 26.03.2009 hat uns Herr Luca Pesarini, Schweiz gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil an der IFM Immobilien AG, Heidelberg, Deutschland (ISIN: DE000A0JDU97) am 20. März 2009 die Schwellen von 5 % und 10 % überschritten hat und zu diesem Tag 10,05 % (940.092 Stimmrechte) beträgt. Davon sind ihm 2,55 % (238.092 Stimmrechte) nach § 22 Abs.1 Satz 1 Nr. 2 WpHG zuzurechnen.

Zu 2. Laxey Partners Ltd.

Am 24.03.2009 hat uns Laxey Partners Ltd, Isle of Man, United Kingdom gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der IFM Immobilien AG, Heidelberg, Deutschland (ISIN: DE000A0JDU97) am 20. März 2009 die Schwellen von 20 %, 15 %, 10 %, 5 % und 3 % unterschritten hat und zu diesem Tag 0,00 % (0 Stimmrechte) beträgt.

Zu 3. IFM Immobilien Finanz Management GmbH

Am 02.04.2009 hat die IFM Immobilien Finanz Management GmbH, Heidelberg, Deutschland, gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der IFM Immobilien AG, Heidelberg, Deutschland (ISIN: DE000A0JDU97) am 30. März 2009 die Schwelle von 5 % überschritten hat und zu diesem Tag 5,91 % (552.453 Stimmrechte) beträgt.

Zu 4. Sirius Investment GmbH

Am 02.04.2009 hat die Sirius Investment GmbH, Frankfurt am Main, Deutschland, gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der IFM Immobilien AG, Heidelberg, Deutschland (ISIN: DE000A0JDU97) am 30. März 2009 die Schwellen von 3 % und 5 % unterschritten hat und zu diesem Tag 0 % (0 Stimmrechte) beträgt.

Zu 5. Herr Kinsnorth und Herr Pegge

Am 31. März 2009 hat Colin Kinsnorth, Isle of Man, der IFM Immobilien AG folgendes mitgeteilt:

I hereby notify pursuant to section 21 para. 1 WpHG that on 20 March 2009 my percentage of voting rights in IFM Immobilien AG, Heidelberg, Germany (DE000A0JDU97) fell below the thresholds of 20 %, 15 %, 10 %, 5 % and 3 % and amounts to 0,00 % (0 voting rights) as per this date.

Am 31. März 2009 hat Andrew Pegge, Isle of Man, der IFM Immobilien AG folgendes mitgeteilt:

I hereby notify pursuant to section 21 para. 1 WpHG that on 20 March 2009 my percentage of voting rights in IFM Immobilien AG, Heidelberg, Germany (DE000A0JDU97) fell below the thresholds of 20 %, 15 %, 10 %, 5 % and 3 % and amounts to 0,00 % (0 voting rights) as per this date.

7. Entsprechenserklärung zum Corporate Governance Kodex gem. § 161 AktG

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

8. Honorar des Abschlussprüfers nach § 319 Abs. 1 HGB

Die entsprechenden Angaben sind im Konzernabschluss der IFM Immobilien AG dargestellt.

9. Wesentliche Geschäfte mit nahe stehenden Personen

| | Tochterunternehmen |
|--|--------------------|
| Erhaltenes Entgelt für erbrachte Dienstleistungen | 638 |
| Geleistetes Entgelt für erhaltene Dienstleistungen | 0 |
| Erhaltenes Entgelt aus Finanzgeschäften | 352 |
| Geleistetes Entgelt für Finanzgeschäfte | 57 |

Die erhaltenen Entgelte für erbrachte Dienstleistungen beinhalten im Wesentlichen Konzern-Kostenumlagen. Die erhaltenen Entgelte aus Finanzgeschäften betreffen Zinserträge für Darlehen und Verrechnungskosten sowie Zinsausgleichszahlungen; die geleisteten Entgelte für Finanzgeschäfte resultieren aus Zinsausgleichsvereinbarungen.

Die o.a. Entgelte enthalten nur Leistungsbeziehungen mit verbundenen Unternehmen ohne vollständigen Anteilsbesitz.

Heidelberg, 23. März 2010



Animation Zimmerstraße, Berlin



Anlagen zum
Anhang
Einzelabschluss

Anlage 1 zum Anhang Einzelabschluss 31.12.2009 der IFM Immobilien AG

Anlagespiegel zum 31.12.2009

| | Anschaffungs- Herstellungskosten 01.01.2009 EUR | Zugänge EUR | Abgänge EUR | Um- buchungen EUR | Anschaffungs- Herstellungskosten 31.12.2009 EUR |
|--|--|----------------------|-------------------|-------------------------|--|
| A. Anlagevermögen | | | | | |
| I. Immaterielle Vermögensgegenstände | | | | | |
| 1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten | 25.992,19 | 841,84 | | | 26.834,03 |
| 2. geleistete Anzahlungen | 8.000,00 | -86,37 | | | 7.913,63 |
| Immaterielle Vermögensgegenstände | 33.992,19 | 755,47 | | 0,00 | 34.747,66 |
| II. Sachanlagen | | | | | |
| 1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken | 9.039.681,86 | 29.143,63 | | | 9.068.825,49 |
| 2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung | 377.203,96 | 8.587,98 | 179,10 | | 385.612,84 |
| Sachanlagen | 9.416.885,82 | 37.731,61 | 179,10 | 0,00 | 9.454.438,33 |
| III. Finanzanlagen | | | | | |
| 1. Anteile an verbundenen Unternehmen | 42.471.719,59 | 13.725.000,00 | 180.000,00 | | 56.016.719,59 |
| Finanzanlagen | 42.471.719,59 | 13.725.000,00 | 180.000,00 | 0,00 | 56.016.719,59 |
| Anlagevermögen | 51.922.597,60 | 13.763.487,08 | 180.179,10 | 0,00 | 65.505.905,58 |

Anlage 1 zum Anhang Einzelabschluss 31.12.2009 der IFM Immobilien AG

Anlagespiegel zum 31.12.2009

| kumulierte Abschreibungen 01.01.2009 EUR | Abschreibungen Geschäftsjahr EUR | Abgänge EUR | Um- buchungen EUR | kumulierte Abschreibungen 31.12.2009 EUR | Buchwert 31.12.2009 EUR | Buchwert 31.12.2008 EUR |
|---|--|----------------|-------------------------|---|-------------------------------|-------------------------------|
| 12.802,19 | 3.322,84 | | | 16.125,03 | 10.709,00 | 13.190,00 |
| 0,00 | | | | 0,00 | 7.913,63 | 8.000,00 |
| 12.802,19 | 3.322,84 | 0,00 | 0,00 | 16.125,03 | 18.622,63 | 21.190,00 |
| 219.483,91 | 220.358,63 | | | 439.842,54 | 8.628.982,95 | 8.820.197,95 |
| 90.103,96 | 73.184,98 | 179,10 | | 163.109,84 | 222.503,00 | 287.100,00 |
| 309.587,87 | 293.543,61 | 179,10 | 0,00 | 602.952,38 | 8.851.485,95 | 9.107.297,95 |
| 0,00 | | | | 0,00 | 56.016.719,59 | 42.471.719,59 |
| 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 56.016.719,59 | 42.471.719,59 |
| 322.390,06 | 296.866,45 | 179,10 | 0,00 | 619.077,41 | 64.886.828,17 | 51.600.207,54 |

Anlage 2 zum Anhang Einzelabschluss 31.12.2009 der IFM Immobilien AG

Aufstellung des Anteilsbesitzes zum 31.12.2009

Über unseren Anteilsbesitz nach § 285 Nr.11 HGB zum 31.12.2009 informiert nachfolgende Aufstellung

1) Unmittelbare Beteiligungen

| Gesellschaft | Beteiligung in % | Eigenkapital in T-EUR | Ergebnis in T-EUR |
|--|---------------------|--------------------------|----------------------|
| IFM Asset Management GmbH, Heidelberg | 100% | 151 | 0 * |
| IFM Property Project Frankfurt GmbH & Co. KG (bis 30.6.2008 GmbH), Heidelberg (Objekt: westendFirst, Frankfurt) | 94,8% | 6.009 | 257 |
| IFM Property Project Frankfurt Verwaltungs GmbH, Heidelberg (Komplementär - GmbH der IFM Property Project Frankfurt GmbH & Co. KG, Heidelberg) | 94,8% | 24 | 0 |
| IFM Property Project Ulmenstraße GmbH, Heidelberg (Objekt: Romeo & Julia, Frankfurt) | 100% | 10.394 | -5.481 |
| GP Properties Immobilienverwaltung GmbH, Heidelberg (Objekt: Das Carré, Heidelberg) | 94,8% | 5.573 | -510 |
| IFM Property Project Zimmerstraße GmbH, Heidelberg (Objekt: Zimmerstraße / Mauerstraße, Berlin) | 100% | 1.543 | -434 |
| IFM Property Project Mainz GmbH, Heidelberg (Objekt: Gutenberg-Park, Mainz) | 100 % | -2.611 | -751 |
| IFM Property Project Eschborn GmbH, Heidelberg (Objekt: Maxxon, Eschborn – Süd) | 100% | 8.012 | -1.448 |
| IFM Property Project Feldbergstraße GmbH, Heidelberg; (Objekt: Feldbergstraße, Frankfurt) | 100% | -536 | -588 |
| IFM Property Project Frankfurt – Zeil Holding GmbH & Co. KG, Heidelberg (Gesellschafterin der IFM Property Project Frankfurt-Zeil GmbH, Heidelberg) | 100% | 11.000 | 57 |
| IFM Property Project VIII GmbH, Heidelberg (Komplementär - GmbH der IFM Property Project Frankfurt – Zeil Holding GmbH & Co. KG, Heidelberg ohne Kapitaleinlage) | 100% | 21 | 0 |
| NEWCOM Property GmbH & Co. Joint Venture KG, Heidelberg (Gesellschafterin der IFM Property Project Darmstadt GmbH, Heidelberg) | 90% | 1.042 | -364 |
| NEWCOM Property Verwaltungs GmbH, Heidelberg (Komplementär – GmbH der NEWCOM Property GmbH & Co. Joint Venture KG, Heidelberg ohne Kapitaleinlage) | 90% | 29 | 0 |
| IFM Property Project Wiesbaden GmbH & Co. KG, Heidelberg (Gesellschafterin mehrerer Objekt KGs) | 100% | -741 | -695 |
| IFM Property Project IX GmbH, Heidelberg (Komplementär - GmbH der IFM Property Project Wiesbaden GmbH & Co. KG, Heidelberg ohne Kapitaleinlage) | 100% | 32 | 3 |

* Ergebnisabführungsvertrag mit der IFM Immobilien AG

Anlage 2 zum Anhang Einzelabschluss 31.12.2009 der IFM Immobilien AG

Aufstellung des Anteilsbesitzes zum 31.12.2009

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

2) Mittelbare Beteiligungen:

| Gesellschaft | Beteiligung in % | Eigenkapital in T-EUR | Ergebnis in T-EUR |
|--|---------------------|--------------------------|----------------------|
| IFM Property Project Adolfsberg GmbH & Co. KG, Heidelberg (Objekt: Kureck, Wiesbaden) | 100 % | 3.058 | 225 |
| IFM Property Project Hochhaus GmbH & Co. KG, Heidelberg (Objekt: Kureck, Wiesbaden) | 100 % | 3.972 | 273 |
| IFM Property Project Sonnenberger Straße 2/2a GmbH & Co. KG, Heidelberg (Objekt: Kureck, Wiesbaden) | 100 % | 6.560 | 514 |
| IFM Property Project Sonnenberger Straße 2b GmbH & Co. KG, Heidelberg (Objekt: Kureck, Wiesbaden) | 100 % | 1.235 | 96 |
| IFM Property Project Taunusstraße 1 GmbH & Co. KG, Heidelberg (Objekt: Kureck, Wiesbaden) | 100 % | 6.471 | 553 |
| IFM Property Project Taunusstraße 3 GmbH & Co. KG, Heidelberg (Objekt: Kureck, Wiesbaden) | 100 % | 3.811 | 270 |

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

| Gesellschaft | Beteiligung in % | Eigenkapital in T-EUR | Ergebnis in T-EUR |
|---|---------------------|--------------------------|----------------------|
| IFM Property Project Darmstadt GmbH, Heidelberg; (Objekt: Office Tower, Darmstadt) | 90 % | -1.316 | -909 |

Über die IFM Property Project Frankfurt-Zeil Holding GmbH & Co. KG ist die IFM Immobilien AG mittelbar an der folgenden Gesellschaft beteiligt:

| Gesellschaft | Beteiligung in % | Eigenkapital in T-EUR | Ergebnis in T-EUR |
|--|---------------------|--------------------------|----------------------|
| IFM Property Project Frankfurt-Zeil GmbH, Heidelberg (Objekt: Zeilgalerie, Frankfurt) | 94,8 % | -703 | -2.000 |



Romeo & Julia, Frankfurt am Main



Bestätigungsvermerk
des Abschlussprüfers
Einzelabschluss

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

IFM Immobilien AG

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der IFM Immobilien AG, Heidelberg, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2009 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung 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 Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht 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 der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. 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 Jahresabschluss auf den 31. Dezember 2009 der IFM Immobilien AG, Heidelberg, den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Heidelberg, den 23. März 2010

FALK GmbH & Co KG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

| | |
|-------------------|-------------------|
| (Meyer) | (Spieß) |
| Wirtschaftsprüfer | Wirtschaftsprüfer |

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.

IFM IMMOBILIEN AG

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

welcome@ifm.ag
www.ifm.ag

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 2010

| | |
|---|----------------|
| Analystenkonferenz | März 2010 |
| Veröffentlichung Q1-Bericht | Mai 2010 |
| Hauptversammlung, Frankfurt am Main | Juni 2010 |
| Publikation Halbjahresbericht | August 2010 |
| SRC Forum Financial Services, Frankfurt am Main | September 2010 |
| Publikation Q3-Bericht | November 2010 |
| Analystenkonferenz | November 2010 |
| Deutsches Eigenkapitalforum | November 2010 |



Karl-Ludwig-Straße 2
69117 Heidelberg
Telefon +49 (0) 6221 43 40 98 0
Telefax +49 (0) 6221 43 40 98 66

Ulmenstraße 22
60325 Frankfurt am Main
T +49 (0) 69 96 86 700 0
F +49 (0) 69 96 86 700 25

welcome@ifm.ag
www.ifm.ag