



2010

Geschäftsbericht

Investierte Standorte	6
Portfoliofläche gesamt	154.075 m ²
Jährliche Nettomiete in Mio. Euro (Stand Dezember 2010)	14,4
Wert gem. IFRS (Mio. Euro)	314,9



Highlights 2010

Finanzen

- ▶ Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit steigt in 2010 auf 8,9 Mio. Euro
- ▶ Konzernergebnis nach Steuern mit 5,3 Mio. Euro nahezu verdoppelt
- ▶ Net Asset Value pro Aktie steigt auf 13,37 Euro

Strategisch und operativ

- ▶ 02/2010 Bürotürme „Romeo & Julia“, Frankfurt am Main, für den MIPIM Award nominiert
- ▶ 04/2010 Abschluss der Projektentwicklung „Maxxon“, Eschborn
- ▶ 06/2010 Benetton eröffnet Flagship-Store in der „Zeilgalerie“, Frankfurt am Main
- ▶ 08/2010 Vermietungsstand von „Romeo & Julia“, Frankfurt am Main, erreicht 80%-Marke
- ▶ 11/2010 Fertigstellung der neuen LED-Fassade der „Zeilgalerie“, Frankfurt am Main
- ▶ 12/2010 Vertragsabschluss mit „Manpower“ im Eschborner Businesspark „Maxxon“ über 3.650 m²

Headlines 2010

- ▶ Telekom mietet im GutenbergPark (Immobilienzeitung 01/2010)
 - ▶ IFM starts the year with excellent news (SRC Research 01/2010)
 - ▶ IFM Immobilien – Weiter auf Wachstumskurs (Euro am Sonntag, 04/2010)
 - ▶ Die Zeilgalerie geht in die Horizontale (Frankfurter Allgemeine Zeitung 09/2010)
 - ▶ Zwei neue Mieter für Romeo & Julia (Immobilienzeitung, 09/2010)
 - ▶ Die Zeilgalerie – ein Lichtermeer (Frankfurter Neue Presse, 11/2010)
-

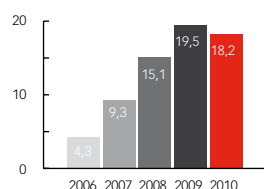
Das Jahr 2010 in Zahlen

Erfolgskennzahlen (Mio. Euro)	2010	2009	Veränderung in %
Umsatz	18,2	19,5	-7 %
Ergebnis aus der Marktbewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	12,6	10,2	24 %
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	8,9	3,6	144 %
Ergebnis nach Steuern und Minderheiten	5,3	1,8	194 %
Ergebnis je Aktie (unverwässert, in Euro)	0,6	0,2	200 %

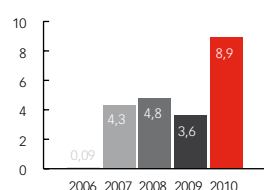
Bilanzkennzahlen (Mio. Euro)	31.12.2010	31.12.2009	Veränderung in %
Bilanzsumme	344,4	372,6	-8 %
Langfristige Vermögenswerte	326,2	294,0	11 %
davon: als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	314,9	287,0	10 %
Eigenkapital	109,4	102,2	7 %
davon: Gezeichnetes Kapital	9,4	9,4	0 %
Eigenkapitalquote (in %)	31,8	27,4	16 %
Fremdkapital	235,0	270,3	-13 %
davon Finanzverbindlichkeiten	203,5	239,6	-15 %

Sonstige Kennzahlen	2010	2009	Veränderung in %
Cash Flow aus betrieblicher Tätigkeit (Mio. Euro)	-8,4	-5,2	n.a.
Mitarbeiter	46	45	2 %
NAV	13,37	12,91	4 %

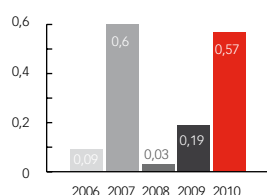
Performance 2006 (IPO) – 2010



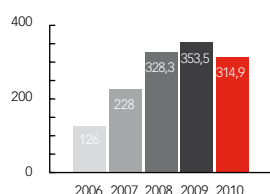
Umsätze
in Mio. EUR



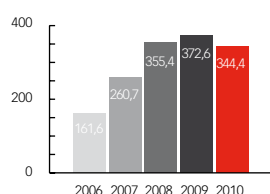
Ergebnis der gew.
Geschäftstätigkeit
in Mio. EUR



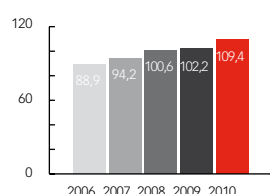
Ergebnis je Aktie
in EUR



Immobilienportfolio
in Mio. EUR



Bilanzsumme
in Mio. EUR



Eigenkapital
in Mio. EUR

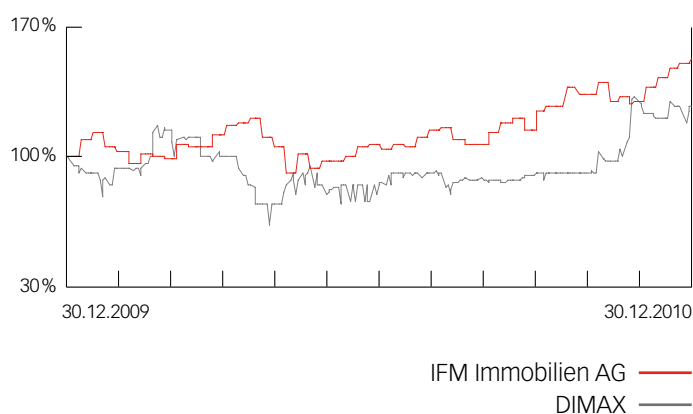
Die IFM-Aktie

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 BHF Bank AG
Börsenplätze	Frankfurt, Stuttgart, Hamburg, Düsseldorf, Berlin/Bremen, Xetra
Erstnotiz	19.05.2006
Anzahl ausgegebener Aktien	9.349.999
Aktienkurs zum 31.12.2010	9,3
Marktkapitalisierung zum 31.12.2010	86,95
Jahreshoch (23.12.2010)	9,45
Jahrestief (13.03.2010)	7,35
Aktionärsstruktur	Streubesitz 38 %, norweg. Aktionärsgemeinschaft 45 %, Vorstand / Aufsichtsrat 17 %

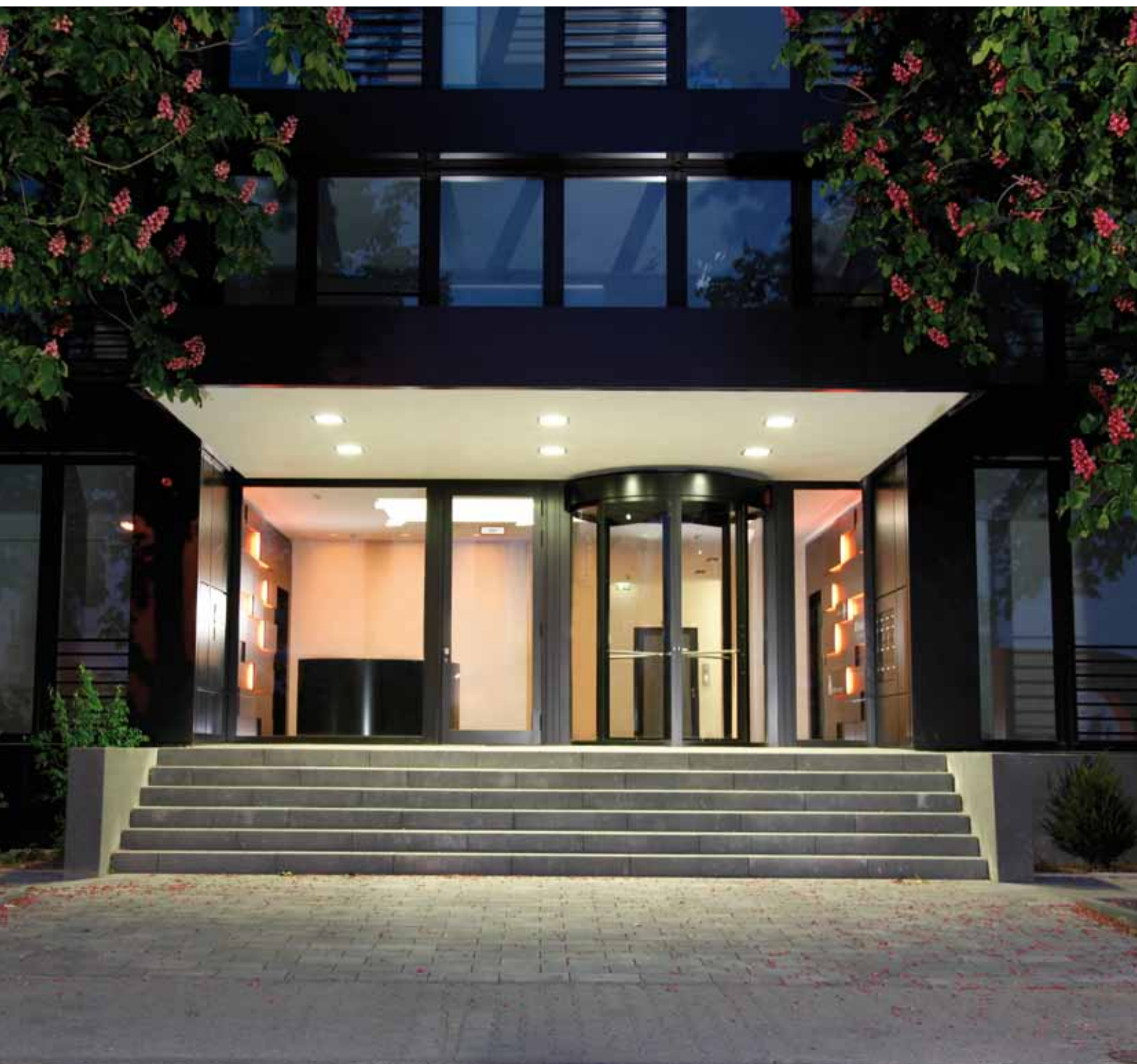
Kursentwicklung 2010

IFM Immobilien AG vs. DIMAX



Geschäftsbericht 2010

Der Geschäftsbericht 2010 der IFM Immobilien AG ist auch in englischer Sprache erhältlich.
Maßgeblich ist jedoch die deutsche Version.

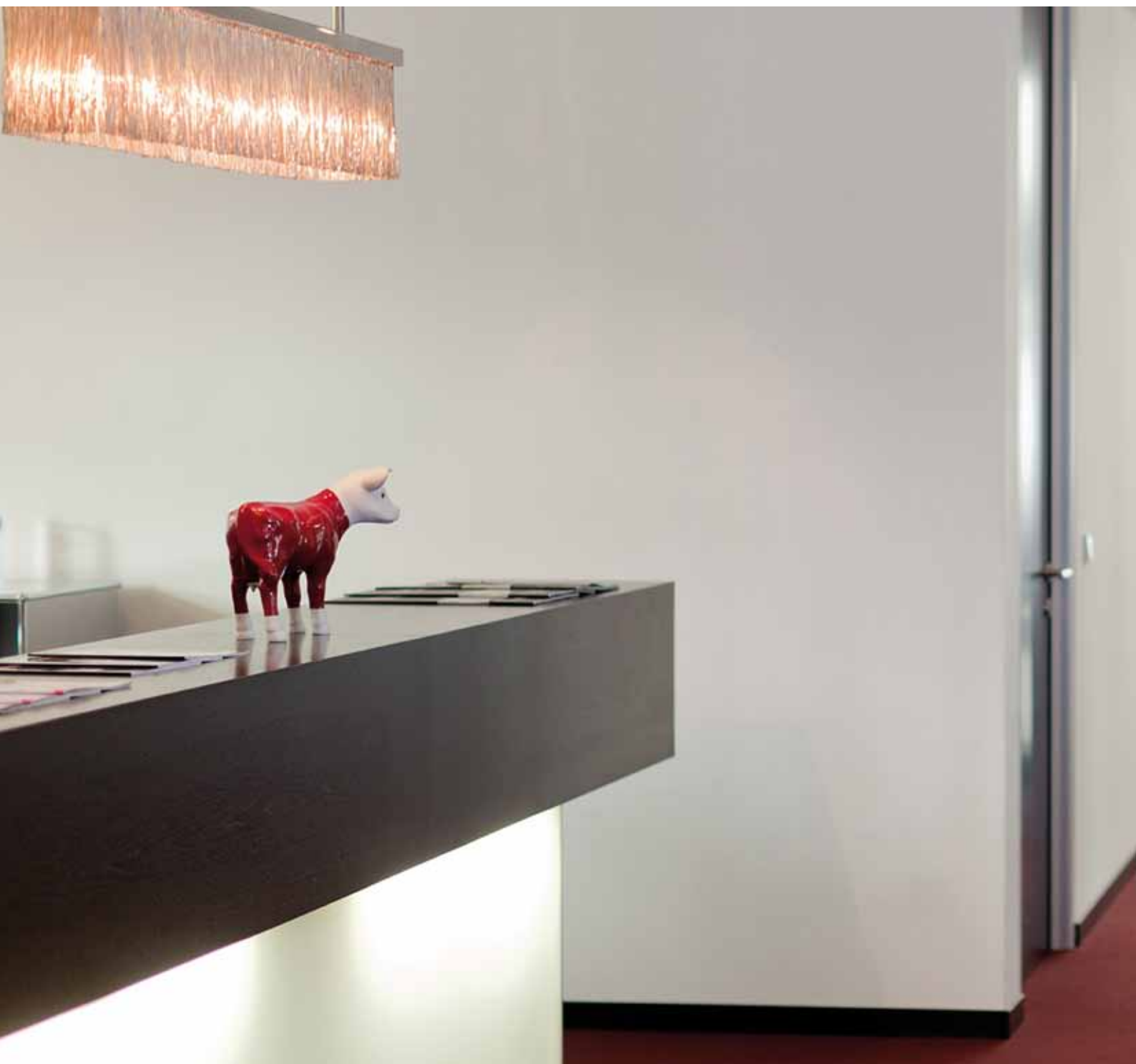




Vorwort des Vorstandsvorsitzenden	1
Vorstand im Dialog	7
Bericht des Aufsichtsrates	11
Geschäftsmodell	17
„Maxxon“ – High-End-Büros am Standort Eschborn	23
Corporate Social Responsibility	27
Immobilienportfolio	31
Investor Relations	51
Corporate Governance Bericht – Entsprechenserklärung	57
Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns	67
Konzernabschluss IFRS	93
Konzern-Bilanz	95
Konzern-Gesamtergebnisrechnung	97
Konzern-Kapitalflussrechnung	98
Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung	99
Anhang zum Konzernabschluss	101
Anlage zum Konzernanhang	165
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers Konzernabschluss	171
Disclaimer	176
Impressum	177

„IFM steht für Solidität. Wir nutzen auf der einen Seite Chancen, bleiben aber auch immer konservativ.“

Georg Glatzel, Vorstandsvorsitzender der IFM Immobilien AG





Vorwort des
Vorstandsvorsitzenden

Vorwort des Vorstandsvorsitzenden

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

das Jahr 2010 hielt für IFM eine Reihe von Herausforderungen bereit, denn wenngleich die ökonomischen Indikatoren inzwischen insgesamt auf ein Ende der Krise hindeuten, herrscht doch an den Märkten nach wie vor eine erhebliche Unsicherheit. Und an den Immobilienmärkten machen sich die Erholungstendenzen einmal mehr erst mit einer spürbaren zeitlichen Verzögerung bemerkbar.

Das Umfeld blieb somit weiterhin anspruchsvoll – dennoch war 2010 für die IFM ein erfolgreiches Jahr. Unsere Umsatzerlöse lagen leicht unter denen des Vorjahres, was vor allem durch die Entkonsolidierung veräußerter Liegenschaften sowie durch planmäßige Leerstände im Zusammenhang mit von uns durchgeführten Revitalisierungsmaßnahmen bedingt war. Bei unseren Ergebniskennzahlen haben wir jedoch eine deutliche Verbesserung erreicht, die die wirtschaftliche Stärke der IFM und die Solidität unseres Geschäftsmodells belegt.

Inzwischen können wir sagen: Wenn wir die Zahlen der vergangenen Geschäftsjahre Revue passieren lassen, dann zeichnet sich so etwas wie ein Markenzeichen der IFM ab. IFM steht für Solidität. In guten Zeiten konservativ bleiben, nicht leichtsinnig zu werden – und dennoch sich bietende Chancen konsequent zu nutzen, das ist eine wesentliche Komponente unserer Geschäftspolitik, die uns auch in einem schwierigeren Umfeld wesentlich geholfen hat. Insbesondere unsere Fokussierung auf hochwertige Lagen hat uns vor Engagements an Standorten bewahrt, wo sich die Vermietung bis heute wesentlich schwieriger gestaltet als bei den Liegenschaften der IFM.

Wichtig ist mir dabei aber vor allem eines. Selbst wenn sich das konjunkturelle Umfeld heute wieder wesentlich freundlicher präsentiert als vor einem oder gar vor zwei Jahren, ist das Vermietungsgeschäft an den Gewerbeimmobilienmärkten deswegen beileibe nicht zum Selbstläufer geworden. Hinter den Vermietungserfolgen der IFM steckt vielmehr eine gute Portion harter Arbeit. Wichtig war uns dabei vor allem unsere starke Ausrichtung auf die umfassende Nutzung innovativer Marketinginstrumente. Insbesondere die Entwicklung und Vermarktung lebendiger Marken bietet uns bei der Neupositionierung unserer Objekte am Markt einen unschätzbaren Vorteil. An dieser Stelle gilt der herzliche Dank des Vorstandes allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der IFM, die mit ihrer Arbeit und mit ihrer überdurchschnittlichen Leistungsbereitschaft im zurückliegenden Jahr die erfreulich solide Entwicklung unseres Unternehmens überhaupt erst ermöglicht haben.

Solidität des Geschäftsmodells und hoher Einsatz aller Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter – damit können wir zwar konjunkturelle Realitäten nicht verändern, aber wir konnten und können uns zumindest gegen einige Gefahren immunisieren, was sich nicht zuletzt auch in unseren positiven Geschäftszahlen niedergeschlagen hat. Wir sind davon überzeugt, dass eine hohe fachliche Kompetenz in immobilienwirtschaftlichen Fragen und eine engagierte tagtägliche Arbeit am Asset – an der Immobilie – einen wesentlichen Wettbewerbsvorteil schaffen, der uns und unseren Projekten gerade auch dann zugute kommt, wenn das Marktumfeld durchaus noch von hohen Leerständen geprägt ist.

Dass dies zurzeit zweifellos noch der Fall ist, zeigen etwa die Marktdaten der letzten Quartale aus Frankfurt. Die jüngsten Marktberichte machen aber noch etwas anderes deutlich. Obwohl der Leerstand im Frankfurter Raum noch sehr hoch ist, kommen die Mieten im Spitzensegment bereits wieder in Bewegung und beginnen leicht zu steigen. Das mutet auf den ersten Blick vielleicht paradox an, ist aber letztlich nichts weiter als die logische Folge der Tatsache, dass hochwertige Lagen eben offensichtlich in jeder Marktphase von einer im Vergleich zum Gesamtmarkt überdurchschnittlichen Nachfrage profitieren.

Wenn ich eingangs von Erholungstendenzen einerseits und weiterer erheblicher Unsicherheit an den Märkten andererseits sprach, dann bedarf dies einer kurzen Erläuterung. Ich bin weit davon entfernt, die positiven und tatsächlich sehr erfreulichen Entwicklungen zu ignorieren. Die Volkswirtschaften der großen Industrienationen haben die Krise in der Tat viel schneller hinter sich gelassen, als das Experten zuvor für möglich gehalten hatten. Und gerade Deutschland ist innerhalb Europas zur Konjunkturlokomotive geworden. Die Erwerbstätigkeit hierzulande erreichte einen neuen Höchststand, die lange Zeit sehr hohe Arbeitslosigkeit ist in den vergangenen Jahren immer stärker zurückgegangen. Wachsendes Konsumentenvertrauen und eine zunehmend optimistischere Beurteilung der Geschäftsperspektiven durch Unternehmen sind vor diesem Hintergrund nicht verwunderlich.

Das ist allerdings nur die eine Seite der Medaille. Denn wir sollten nicht vergessen, dass die 2010 gemeldeten hohen Wachstumsraten beim Bruttoinlandsprodukt sich auf ein vergleichsweise niedriges Ausgangsniveau beziehen, hatte Deutschland doch gerade erst die schwerste Rezession seit dem zweiten Weltkrieg durchlaufen. Und zum anderen ist der rasant anmutende Aufschwung nach der Krise zu einem ganz wesentlichen Teil den umfangreichen staatlichen Konjunkturprogrammen zu verdanken, die die ohnehin hohe Staatsverschuldung vieler Industrieländer weiter nach oben getrieben haben. Insofern bleibt der Aufschwung in gewisser Weise fragil und störanfällig. Ereignisse wie beispielsweise die Probleme in Griechenland und die Eurokrise im vergangenen Jahr, aber auch die jüngsten Entwicklungen in Nordafrika zeigen, dass die Märkte nach wie vor leicht zu irritieren sind und dass es durchaus erhebliches Rückschlagspotenzial gibt. In der Summe heißt das für uns: Wenn es zu keinen größeren Störeffekten kommt, dürfte sich der konjunkturelle Aufschwung auch an den Immobilienmärkten stärker als bisher bemerkbar machen. Gleichzeitig sollten wir aber vorsichtig bleiben und auch für den Fall gerüstet sein, dass es erneut zu Einbrüchen oder zumindest zu einer Verlangsamung des Wirtschaftswachstums kommt.

Für die IFM bedeutet das, konsequent an der bisherigen Strategie festzuhalten. Wir sehen uns nicht in erster Linie als Projektentwickler, denn unser Planungshorizont geht weit über den einer Projektentwicklung hinaus. Wir sehen uns primär als einen Investor, der auf nachhaltigen Erfolg mit einem hochwertigen Bestandsportfolio setzt und sich darüber hinaus auch mit Projektentwicklungen beschäftigt. Das hat für uns den Vorteil, dass wir unsere Projektentwicklungen niemals nur vom Standpunkt eines Projektentwicklers, sondern immer auch aus der Sicht eines langfristigen Bestandshalters betrachten und entsprechend konzipieren.

Vorwort des Vorstandsvorsitzenden

Wichtig scheint mir in diesem Zusammenhang auch, dass wir die wesentlichen Kernkompetenzen, die den Schlüssel für unseren unternehmerischen Erfolg darstellen, weiterhin im eigenen Haus konzentrieren werden. Die Entwicklungsmaßnahmen, die Neupositionierung unserer Immobilien und die Vermietung – in diesen Bereichen der Wertschöpfungskette sehen wir die Potenziale, die wir erschließen wollen und können. Das ist unser Kerngeschäft, und das wollen wir natürlich nicht aus der Hand geben. Zudem sorgt die Konzentration der Kernkompetenzen im eigenen Haus für kurze Entscheidungswege und erlaubt schnelle Reaktionen auf aktuelle Marktentwicklungen. Wenn wir zunehmend eine Verkürzung der Marktzyklen und eine höhere Volatilität der Immobilienmärkte beobachten, dann gewinnen diese Vorteile besonders stark an Bedeutung. Schon heute zeigt sich in der Praxis, dass wir bei der Neupositionierung von Immobilien am Markt schneller reagieren können als klassische Projektentwickler.

Wir blicken optimistisch in die Zukunft, denn wir sehen für IFM noch ein großes Potenzial am Markt. Es gibt eine Vielzahl von Bürogebäuden aus den letzten 30 Jahren, die heutigen Anforderungen an nachhaltige Immobilien nicht entsprechen, sich aber an hochwertigen Standorten befinden. Inzwischen kann IFM einen „Track Record“ vorweisen, der uns bei der Akquisition neuer Projekte Rückenwind gibt, wenngleich wir noch nicht die Marktdurchdringung erreicht haben, die wir uns wünschen. Diese zu vertiefen und zu erweitern, wird eine unserer Aufgaben für die nahe Zukunft sein.

Ihnen als Aktionärinnen und Aktionären danke ich ganz herzlich für Ihr Vertrauen und für Ihre Treue zu unserem Unternehmen. Sie dürfen sicher sein, dass wir uns auch weiterhin mit voller Kraft dafür einsetzen werden, dass die IFM sich nicht nur als solides und am Markt erfolgreiches Unternehmen, sondern auch als solides Investment für ihre Aktionäre erweist.

Heidelberg, im März 2011

Georg Glatzel
Vorstandsvorsitzender

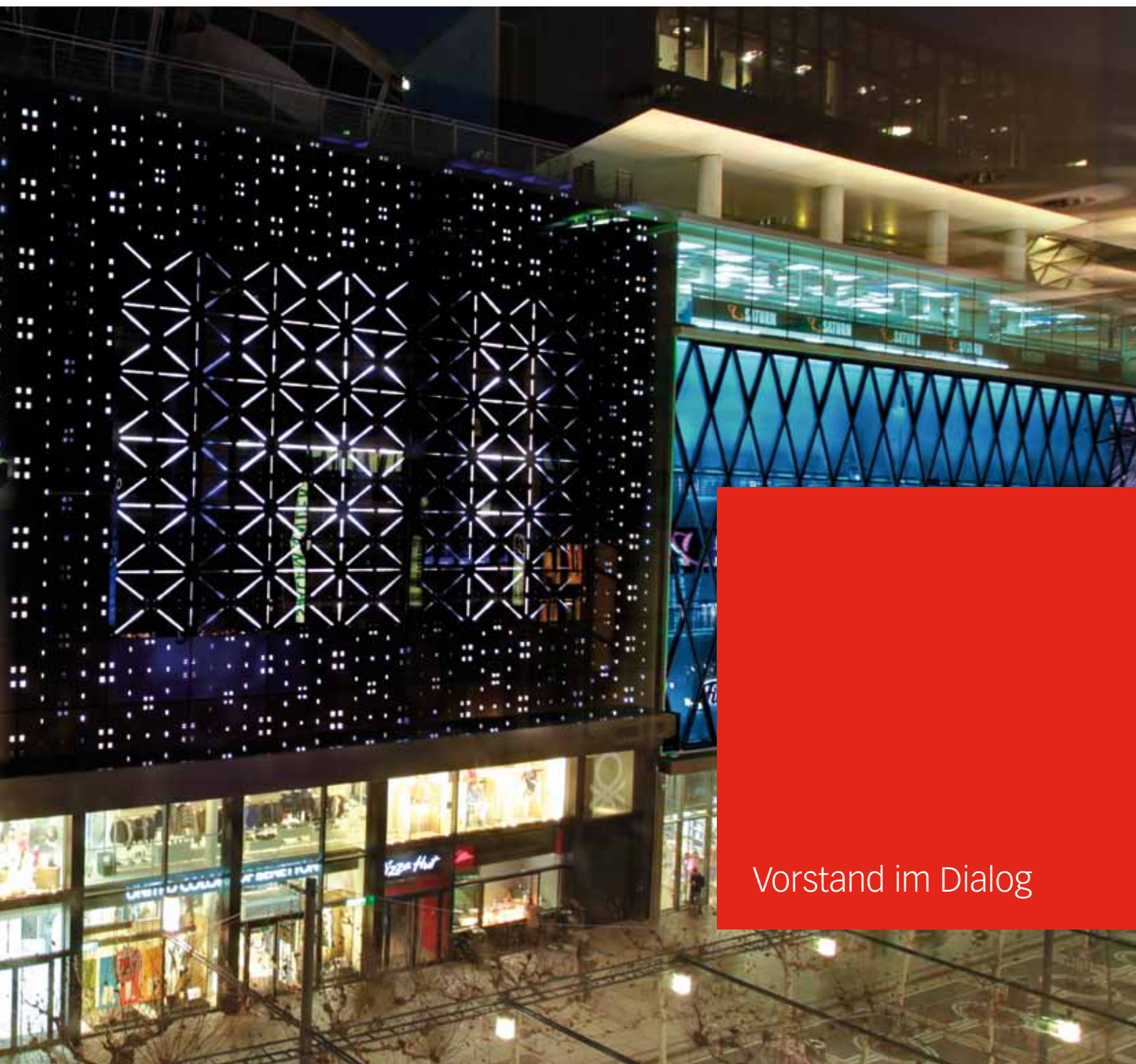


„Die Einweihung der Medienfassade der Zeilgalerie war ein Highlight im wahrsten Sinne des Wortes: Tausende LEDs bringen nun die Fassade zum Leuchten.“

Georg Glatzel, Vorstandsvorsitzender der IFM Immobilien AG



Zeilgalerie, Frankfurt am Main



Vorstand im Dialog



Blicken wir einmal auf das vergangene Geschäftsjahr insgesamt zurück: Was waren 2010 die entscheidenden Themen für IFM?

Glatzel: Nach den erfolgreichen Verkäufen der beiden Liegenschaften „westendFirst“ und „Ulmenstraße 22“ Ende 2009 stand für uns im Jahr 2010 vor allem die Arbeit an unseren laufenden Projekten im Vordergrund. In erster Linie sind hier die Vermietungsaktivitäten bei „Romeo & Julia“ in Frankfurt und beim „Maxxon“ in Eschborn sowie die Weiterentwicklung unserer Planungen für das Projekt „Kureck“ in Wiesbaden zu nennen. Der Vermietungsstand von „Romeo & Julia“ liegt inzwischen bei über 80 %, und im „Maxxon“ bei rund zwei Dritteln. Zudem haben wir 2010 einen Meilenstein mit großer Publikumswirksamkeit erreicht, als wir im November die neue Medienfassade der „Zeilgalerie“ einweihen konnten. Wir können ohne Übertreibung sagen, dass wir das Bild der Frankfurter Innenstadt damit bereichert und die Immobilie zu einem echten Landmark-Objekt gemacht haben. Ein wichtiges Thema ist für uns immer auch die kritische Reflexion der eigenen Strategie. Wir haben uns eindeutig für hochwertige Lagen und für die beiden Nutzungsarten Büro und innerstädtischer Einzelhandel entschieden. Diese Entscheidung haben wir getroffen, weil wir davon überzeugt sind, dass sie richtig ist. Aber letztendlich entscheidet sich das natürlich am Markt, den wir genau beobachten. Und erfreulicherweise zeigt die Marktentwicklung, dass wir mit unserer Strategie richtig liegen: Obwohl der Frankfurter Gesamtmarkt insgesamt noch einen relativ hohen Büroleerstand aufweist, ziehen die Mieten im Spitzensegment inzwischen wieder an. Top-Lagen erweisen sich also nicht nur in schwierigen Phasen als robuster, sondern können sich auch im Aufwärtstrend positiv vom Gesamtmarkt abkoppeln.

Ihr Umsatz ist 2010 niedriger ausgefallen als im Vorjahr, aber das Ergebnis von IFM ist deutlich gestiegen. Was waren die Gründe dafür?

Schmitz: Eine Hauptkomponente unserer Umsatzerlöse sind Mieteinnahmen. Diese haben sich 2010 aus zwei Gründen verringert: Zum einen sind nach der Entkonsolidierung der verkauften Liegenschaft „westendFirst“ die Mieterträge dieses Objektes weggefallen, und zum anderen sind die Mieteinnahmen in der „Zeilgalerie“ niedriger, weil wir hier planmäßige Entmietungsmaßnahmen durchgeführt haben, um die im Rahmen der Revitalisierung notwendigen Bau- und Restrukturierungsmaßnahmen realisieren zu können. Diese beiden Effekte haben die steigenden Mieteinnahmen bei anderen Projekten überkompensiert. Der Ergebnisanstieg ist vor allem durch Wertsteigerungen von Immobilien unseres Portfolios infolge der von uns durchgeführten Entwicklungsmaßnahmen, insbesondere durch weitere Vermietungserfolge bei „Romeo & Julia“, durch die Erlöse aus dem Verkauf des Objekts „Ulmenstraße 22“ und durch eine Optimierung der Fremdkapitalstruktur geprägt worden.

In der Immobilienbranche wird zurzeit diskutiert, inwieweit es zu Verkäufen größerer Portfolios kommen wird, beispielsweise weil Investoren Refinanzierungsprobleme haben oder offene Immobilienfonds ihre Liquiditätsprobleme lösen müssen. Rechnen Sie in diesem Zusammenhang mit Opportunitäten für neue Projekte von IFM?

Glatzel: Es ist gut möglich, dass wir in Deutschland in den kommenden Monaten wieder mehr Portfoliotransaktionen am Immobilienmarkt sehen werden. Allerdings verstehen wir uns nicht als potenzieller Investor für größere Immobilienportfolios. Denn eine wesentliche Komponente unserer Wertschöpfung ist die Erschließung von Entwicklungsreserven. Durch Revitalisierung, Weiterentwicklung und Neupositionierung von Immobilien generieren wir entsprechende Wertsteigerungen. Innerhalb eines größeren Portfolios finden sich aber meist nur einzelne Objekte, die unseren Kriterien entsprechen und bei denen wir entsprechendes Wertsteigerungspotenzial sehen. Insofern werden bei uns auch in Zukunft sicherlich Investitionen in einzelne Projekte die Regel sein.

Welche Ziele hat sich IFM für 2011 gesetzt?

Schmitz: Für 2011 haben wir uns vor allem eine weitere Steigerung der Profitabilität zum Ziel gesetzt. Wir wollen noch deutlich effizienter werden und werden zu diesem Zweck auch unsere Kostenstrukturen weiter optimieren.

Glatzel: Strategisch werden wir uns auf die weitere Schärfung unseres Profils konzentrieren, so dass IFM am Markt klar mit hochwertigen Büros und innerstädtischem Einzelhandel assoziiert wird. Es hat sich als sinnvoll erwiesen, dass wir mit diesen beiden Nutzungsarten auf zwei Märkten aktiv sind, deren Entwicklungen nicht direkt miteinander in Zusammenhang stehen. Perspektivisch denken wir auch darüber nach, uns neue Wachstumsmöglichkeiten durch Kooperation mit Dritten zu erschließen. Wir haben über mehrere Jahre Kompetenzen bei Revitalisierungen im Sinne von Kernsanierungen ebenso wie im Sinne von Restrukturierungen des Mietermixes aufgebaut. Das ist auch für andere Investoren interessant, so dass ich hier grundsätzlich Potenzial für gemeinsame Projekte sehe.





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 2010 erneut solide und erfolgreich entwickelt.

Zu den Höhepunkten des Geschäftsjahres zählten vor allem die Vermietungserfolge in den Bürohochhäusern „Romeo & Julia“ in Frankfurt am Main, „Maxxon“ in Eschborn sowie „GutenbergPark“ in Mainz. Das Ergebnis des Konzerns nach Steuern konnte im Vergleich zum Vorjahr um T-EUR 3.513 auf T-EUR 5.321 deutlich gesteigert werden. Dieses Ergebnis ist neben operativen Verbesserungen insbesondere auf den Verkauf des in Frankfurt gelegenen Bürogebäudes „Ulmenstraße 22“ sowie die ergebniswirksame Wertsteigerung unserer Liegenschaften „Romeo & Julia“ und „Maxxon“ zurückzuführen.

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 2010 insgesamt sieben 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.

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, John Skogen, Pål Berg und Philipp J. N. Vogel. Nachdem Herr Martin Lechner 2009 sein Amt im Aufsichtsrat niedergelegt hat, wurde Herr John Skogen am 28. Oktober 2009 auf Antrag der Gesellschaft gerichtlich als weiteres Mitglied des Aufsichtsrates als dessen Nachfolger, bestellt. Auf der Hauptversammlung 2010 wurde Herr Skogen dann durch die Hauptversammlung ordentlich in den Aufsichtsrat gewählt. Herr John Skogen ist CEO der norwegischen Furuholmen Eiendom AS, Oslo, die einen maßgeblichen Anteil an der IFM Immobilien AG hält.

Weiterhin hat Herr Pål Berg sein Amt im Aufsichtsrat zum Ablauf der Hauptversammlung 2010 niedergelegt. Auf der Hauptversammlung 2010 wurde Herr Morten Bergesen als Nachfolger von Herrn Berg durch die Hauptversammlung ordentlich in den Aufsichtsrat gewählt. Herr Bergesen ist CEO der Havfonn SA, Norwegen.

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 Vertragselemente 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, hat lediglich eine separate Sitzung des Ausschusses während des Berichtsjahres stattgefunden.

Der Ausschuss Akquisitionen/Planen & Bauen/Verkauf ist besetzt mit den Herren Gordon Albert Rapp, Philipp J. N. Vogel sowie bis zu seinem Ausscheiden mit Herrn Luca Pesarini. Mit Sitzung des Aufsichtsrates vom 20. Mai 2010 hat Herr John Skogen die Wahl zum Mitglied des Ausschusses angenommen. Der Ausschuss beschäftigte sich im Berichtsjahr vor allem mit der Prüfung potenzieller Ankaufs- und Verkaufsangelegenheiten. Insgesamt hat der Ausschuss zwei Mal getagt.

Der Nominierungsausschuss bestand nach dem Ausscheiden von Herrn Lechner aus den Herren Luca Pesarini 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 bis zu seinem Ausscheiden Herr Pål Berg an. Mit Sitzung des Aufsichtsrates vom 23. September 2010 hat Herr Morten Bergesen die Wahl zum Mitglied des Compliance Ausschusses angenommen. Der Ausschuss hat sich vor allem mit der Aufstellung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2009, mit den anschließenden Quartals- und Halbjahresberichten des Geschäftsjahres sowie Fragen der Corporate Governance und des Risikomanagements beschäftigt. Insbesondere vor dem Hintergrund der Verschärfungen des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes hat der Ausschuss zudem eine dezidierte Bestandsaufnahme des internen Kontrollsystems 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

2010 kam es zu keinen personellen Veränderungen im Vorstand der Gesellschaft. Herr Schmitz, dessen Bestellung zum Vorstand im Berichtsjahr auslief, wurde erneut zum Vorstand für eine Amtszeit von drei Jahren bestellt.

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

Nachdem das Amtsgericht Mannheim Herrn John Skogen als neues Mitglied des Kontrollgremiums mit Beschluss vom 28. Oktober 2009 bestellt hat, wurde Herr Skogen dann auch den Aktionären der Gesellschaft auf der Hauptversammlung 2010 zur Wahl in den Aufsichtsrat vorgeschlagen und durch diese ordentlich zum Aufsichtsratsmitglied gewählt. Herr Skogen ist CEO der norwegischen Furuholmen Eiendom AS, Oslo, die einen maßgeblichen Anteil an der IFM Immobilien AG hält. Weiterhin hat im Berichtsjahr Herr Pål Berg sein Amt mit Ablauf der Hauptversammlung 2010 niedergelegt. Mit der Hauptversammlung 2010 wurde Herr Morten Bergesen als Nachfolger von Herrn Berg ordentlich in den Aufsichtsrat gewählt. Herr Bergesen ist CEO der Havfonn SA, Norwegen, welche ebenfalls einen maßgeblichen Anteil an der IFM Immobilien AG hält. Damit wurde die laut Satzung vorgesehene Zahl von sechs Aufsichtsratsmitgliedern weiter gewährleistet.

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 2010, den Konzernabschluss und den Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns für das Jahr 2010 sowie den Vorschlag des Vorstands zur Verwendung des Bilanzgewinns für das Jahr 2010 geprüft. Der Jahresabschluss für das Jahr 2010, der Konzernabschluss sowie der Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns für das Jahr 2010 wurde von dem Amtsgericht Mannheim gem. Beschluss vom 7. März 2011 als Prüfer der Abschlüsse bestellten Abschlussprüfer und Konzernabschlussprüfer, der FALK GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, 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 15. März 2011 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 15. März 2011 den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss sowie den Konzernabschluss und den Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns. 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 Tudor, 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 die faktische Hauptversammlungsmehrheit. Vor diesem Hintergrund hat der Vorstand einen Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen für das Geschäftsjahr 2010 gemäß § 311 AktG (Abhängigkeitsbericht) aufgestellt und diesen dem Aufsichtsrat zusammen mit dem hierzu von der FALK GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Heidelberg, als Abschlussprüfer gemäß § 313 AktG erstatteten Prüfungsbericht vorgelegt. Aufgrund der ohne Beanstandungen abgeschlossenen Prüfung erteilte der Abschlussprüfer folgenden Bestätigungsvermerk:

„Nach unserer pflichtgemäßen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass

- ▶ die tatsächlichen Angaben des Berichts richtig sind,
- ▶ bei den im Bericht aufgeführten Rechtsgeschäften die Leistung der Gesellschaft nicht unangemessen hoch war.“

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

Dank

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der IFM Immobilien AG herzlich für die während des Geschäftsjahres 2010 geleistete Arbeit und für ihr großes Engagement.

Frankfurt am Main, den 15. März 2011

Der Aufsichtsrat
Luca Pesarini
Vorsitzender

„Wir sehen uns primär als Investor, der auf Wertschöpfung durch Projektentwicklung und nachhaltigen Erfolg mit einem hochwertigen Bestandsportfolio setzt.“

Georg Glatzel, Vorstandsvorsitzender der IFM Immobilien AG





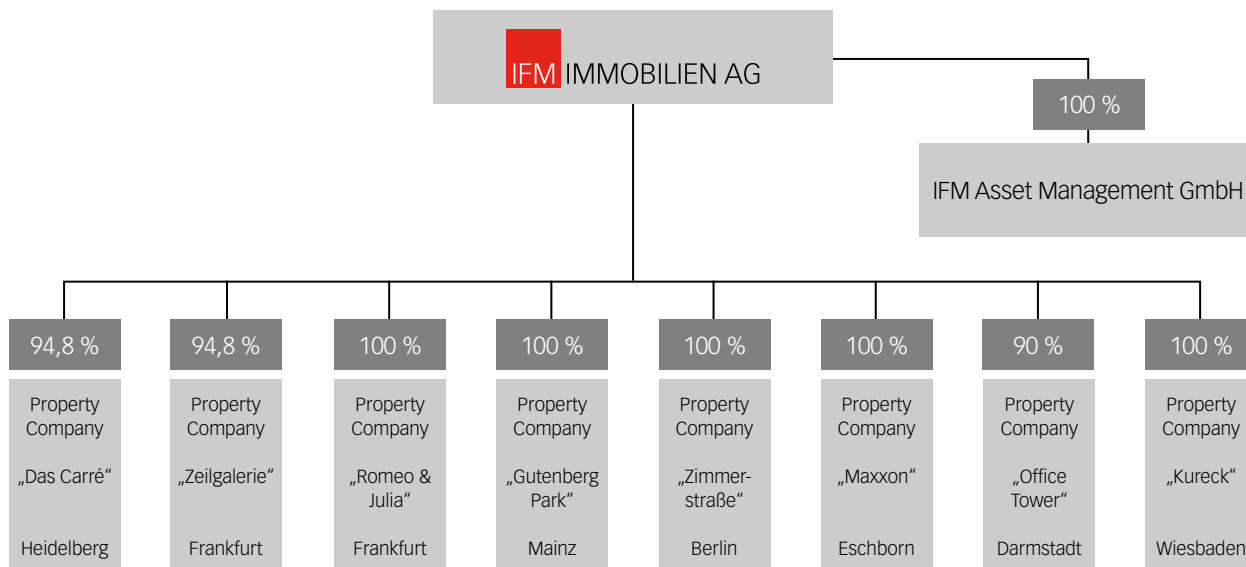
Geschäftsmodell

IFM Immobilien AG – fokussiert auf Top-Lagen mit nachhaltiger Nachfrage

Gerade die Erfahrungen der jüngsten Vergangenheit zeigen: Grundstücke und Gebäude in 1A-Lagen sind bei Investoren und potenziellen Mietern überdurchschnittlich gefragt – auch und gerade in einem schwierigeren Marktumfeld. Das macht sie zu besonders werthaltigen Immobilieninvestitionen. Auf diese Objekte und Lagen fokussieren sich die Aktivitäten der IFM Immobilien AG.

Aufgrund der deutlich höheren Mieten und Kaufpreise in den Top-Lagen stellen Investoren und Mieter dort auch wesentlich höhere Ansprüche an Gebäudequalität und -ausstattung als bei Objekten an anderen Standorten. Dennoch entsprechen längst nicht alle Immobilien an 1A-Standorten diesen Erwartungen. Vielmehr gibt es eine Reihe von Gebäuden, die ungeachtet ihrer guten Lage nicht mehr wettbewerbsfähig sind. Unausgewogene Mieterstrukturen, hohe Leerstands-raten, ein mangelhafter baulicher Zustand oder eine nicht mehr zeitgemäße technische Ausstattung sind typische Merkmale solcher Immobilien. Mangelndes Knowhow der Eigentümer im Bestandsmanagement oder fehlendes Gespür für die spezifischen Besonderheiten des jeweiligen Mikrostandortes sind ebenfalls häufige Gründe, wenn das ökonomische Potenzial von Immobilien an Top-Standorten nicht optimal genutzt wird.

Konzernstruktur der IFM Immobilien AG



Chancen identifizieren – Wertsteigerungspotenzial erschließen

Eine hervorragende Lage, aber ein unbefriedigender Gebäudezustand – diese Kombination ist gleichbedeutend mit ungenutzten wirtschaftlichen Chancen. Liegenschaften, auf die dies zutrifft, bieten häufig attraktive Wertsteigerungspotenziale. Durch das Beseitigen von Investitionsstaus und die Optimierung von Mieterstrukturen werden beste Voraussetzungen für nachhaltig hohe Renditen aus Investitionen in den Bestand geschaffen. Hierzu ist jedoch entsprechendes fachliches Knowhow erforderlich.

Darauf hat die IFM Immobilien AG ihr Geschäftsmodell aufgebaut. Sie verfügt über die notwendigen personellen Ressourcen sowie über das fachliche Knowhow und langjährige Erfahrung. IFM engagiert sich als Investor und Projektentwickler in Top-Lagen deutscher Metropolen und Ballungsräume. Die von IFM realisierten Projekte umfassen sowohl die Revitalisierung von Bestandsimmobilien als auch die Errichtung von Neubauten. Der Schwerpunkt liegt auf gewerblich genutzten Immobilien, insbesondere auf Bürogebäuden und innerstädtischem Einzelhandel. Durch aktive Weiterentwicklung der Objekte im eigenen Bestand sorgt IFM für nachhaltige Wertstabilität und generiert Wertsteigerungen.

Einen besonders hohen Stellenwert haben für IFM die Entwicklung und die Umsetzung innovativer Marketingkonzepte. Dabei lässt sich die Unternehmensgruppe von der Erkenntnis leiten, dass nicht nur die entsprechenden baulichen Maßnahmen, sondern vor allem auch die Neupositionierung und die professionelle Vermarktung der betreffenden Liegenschaften entscheidende Voraussetzungen für den Erfolg einer Revitalisierung sind. Ein integraler Bestandteil der Revitalisierungskonzepte von IFM ist daher stets, Immobilien in lebendige Märkte zu verwandeln und entsprechend am Markt zu positionieren.

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

Ziel: Ertragsstabilität und Wertsteigerungen

Investitionsobjekte der IFM sind sowohl bestehende Immobilien mit einem attraktiven Chancen-Risiken-Profil und Wertsteigerungspotenzialen als auch Neubau-Projekte. Sämtliche Investitionen der Gesellschaft orientieren sich jedoch an dem grundlegenden strategischen Ziel, ein hochwertiges Portfolio von „Landmark-Immobilien“ aufzubauen, die mittelfristig im eigenen Bestand gehalten werden sollen und nachhaltige Mieteinnahmen erzielen. Zudem sind im Rahmen des Portfoliomanagements auch Verkäufe von Immobilien vorgesehen, um durch eigene Entwicklungsmaßnahmen generierte Wertzuwächse zu realisieren.

Damit basiert die Ertragsstruktur von IFM auf zwei wesentlichen Komponenten. Kontinuierliche Cashflows aus Mieteinnahmen bilden die Basis. Zugleich werden aber auch zusätzliche Ertragspotenziale aus Verkaufserlösen genutzt. IFM grenzt sich damit bewusst von Geschäftsmodellen ab, die sich nahezu ausschließlich auf Verkaufserlöse von Projektentwicklungen fokussieren, was in der Praxis oft nur schwer mit dem Ziel einer gewissen Ertragskontinuität vereinbar ist. Die von IFM verfolgte Strategie sorgt im Unterschied dazu für eine deutlich größere Ertragsstabilität, sichert aber zugleich eine hohe unternehmerische Flexibilität und Unabhängigkeit im Hinblick auf die zyklische Entwicklung der Immobilienmärkte.

Zur Identifizierung geeigneter Investitionsobjekte sowie im Rahmen ihrer Investitionsentscheidungen nutzt die IFM ihre aufgrund langjähriger Erfahrungen erworbene fachliche Expertise sowie ihr etabliertes Netzwerk an den Immobilienmärkten. Die Kernkompetenzen der Gesellschaft liegen vor allem in den folgenden Bereichen:

- ▶ **Redevelopment** IFM nimmt bauliche Veränderungen vor – bis hin zur Kernsanierung von Gebäuden. 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 positioniert Immobilien am Markt als lebendige Marken mit unverwechselbarer Corporate Identity, die bei den Zielgruppen ein attraktives Image besitzen und positive Emotionen wecken. Dadurch kann IFM Immobilien besonders effizient und zielgruppengenaue vermarkten.



„Mit dem Projekt Maxxon in Eschborn ist es uns 2010 aufs Neue gelungen, eine bis dahin als nicht marktfähig eingeschätzte Liegenschaft in eine Premium-Marke zu verwandeln.“

Tobias Sauerbier, Prokurist der IFM Immobilien AG



Maxxon, Eschborn



Maxxon –
High-End-Büros am
Standort Eschborn

„Maxxon“ – High-End-Büros am Standort Eschborn

„Maxxon“ – High-End-Büros am Standort Eschborn

Zu den Immobilien, die 2010 besonders im Fokus der Aktivitäten von IFM standen, zählt der Businesspark „Maxxon“ in Eschborn-Süd. Auf einem annähernd dreieckigen Grundstück mit den Adressen Düsseldorfer Straße 9, Düsseldorfer Straße 13 und Frankfurter Straße 10–14 befinden sich hier drei Bürogebäude mit insgesamt rund 26.000 Quadratmetern Mietfläche.

Als verbindendes Element zwischen den drei Baukörpern fungiert eine mit hochstämmigen Bäumen bewachsene Piazza, die eine hohe Aufenthaltsqualität bietet. Auch die Gestaltung der übrigen Außenanlagen unterstreicht den hohen Qualitätsanspruch des gesamten Projekts.



Maxxon vor der Revitalisierung



Maxxon während der Revitalisierung



Maxxon nach der Revitalisierung

In den Jahren 2009 und 2010 hat IFM zwei der Gebäude kernsaniert. Sie erhielten eine neue von klaren Linienführungen und markanten anthrazitfarbenen Flächen geprägte Pfosten-Riegel-Fassade. Raumhohe Fensterelemente sorgen für eine lichte Atmosphäre in den Innenräumen; die Fenster lassen sich öffnen und ermöglichen so eine natürliche Belüftung der Büros. Die homogene Spiegelfassade des dritten Gebäudes wurde beibehalten, in ihrer Farbgebung jedoch an die beiden anderen Gebäude angeglichen. Wie sämtliche Revitalisierungsprojekte der IFM bieten auch die Flächen im „Maxxon“ nach der Fertigstellung eine hohe Gesamtenergieeffizienz nach Neubaustandard.

Ein weiteres Qualitätsmerkmal ist die hohe Flexibilität bei der Raumaufteilung und -gestaltung, die eine hohe Drittverwendungsfähigkeit und eine flexible Vermietbarkeit der Flächen gewährleistet. In den Untergeschossen stehen den Mietern Lagerflächen sowie 120 Stellplätze in der eigenen Tiefgarage zur Verfügung; außerdem sind 439 Außenstellplätze vorhanden.

„Maxxon“ – High-End-Büros am Standort Eschborn

Dank der von IFM durchgeführten Revitalisierungsmaßnahmen finden Büromieter hier derzeit die hochwertigsten Büroflächen am Standort Eschborn vor. Neben der hohen Bau- und Ausstattungsqualität spricht auch die verkehrsgünstige Lage für diesen Standort. „Maxxon“ liegt nur 15 Minuten vom Frankfurter Flughafen und der Frankfurter Innenstadt entfernt. Bis zur S-Bahn-Station Eschborn-Süd sind es nur wenige Minuten zu Fuß, und die Autobahnen A66 beziehungsweise A5 werden vom „Maxxon“ aus bereits nach drei bis vier Fahrminuten erreicht.

Die bereits erzielten Vermietungserfolge belegen die Attraktivität von Gebäude und Standort für anspruchsvolle Büromieter aus unterschiedlichen Branchen. So haben sich im „Maxxon“ bislang eine international bedeutende Hotelgruppe, eine renommierte Steuerberatungs- und Wirtschaftsprüfungskanzlei sowie die Unternehmen Verbatim, Polimeri Europa GmbH und DEHAG Hotel Services AG angesiedelt. Ende 2010 gewann IFM zudem den Personaldienstleister Manpower als Großmieter für das „Maxxon“. Das Unternehmen wird an diesem Standort sein neues „National Headquarter Office“ einrichten und dafür insgesamt 3.650 Quadratmeter nutzen. Insgesamt sollen hier künftig 200 Mitarbeiter von Manpower tätig sein.

Nähere Informationen zum Projekt finden Sie unter
www.maxxon-eschborn.de



Maxxon nach der Revitalisierung

„Die Mitarbeiter sind das Herzstück unseres Unternehmens.
Nur durch sie können wir erfolgreich sein.“

Georg Glatzel, Vorstandsvorsitzender der IFM Immobilien AG





Corporate Social
Responsibility

Zentrales Prinzip im Umgang mit Stakeholdern

Verantwortungsvolles Handeln ist für IFM ein zentrales Prinzip – nicht nur in unternehmerischer Hinsicht, sondern auch gegenüber der Gesellschaft und in den vielfältigen Beziehungen des Unternehmens zu einzelnen Anspruchsgruppen (Stakeholdern). Dieses Prinzip prägt die geschäftlichen Aktivitäten von IFM und äußert sich darüber hinaus auch in anderen Formen gesellschaftlichen Engagements.

Nachhaltiges Geschäftsmodell

Das Geschäftsmodell der IFM ist auf Nachhaltigkeit hin orientiert. Es zielt darauf ab, langfristig stabile Werte zu schaffen und diese zu mehren. Damit schafft IFM nicht nur die Voraussetzungen, um sich als Unternehmen erfolgreich entwickeln zu können, sondern auch für ein verantwortungsvolles Engagement im Interesse der Allgemeinheit.

Die Pflege langfristiger und partnerschaftlicher Beziehungen zu den wesentlichen Dienstleistern und Geschäftspartnern hat für IFM einen hohen Stellenwert und wird als wichtiges Element eines nachhaltigen Geschäftsmodells betrachtet.

Soziale Verantwortung

IFM unterstützt durch Sponsoringmaßnahmen immer wieder Projekte, die dem Interesse der Allgemeinheit entsprechen, ohne finanzielle Unterstützung von privater Seite jedoch nicht oder nur in eingeschränktem Umfang realisiert werden könnten. Im Vordergrund stehen dabei insbesondere Projekte aus den Bereichen Kunst und Kultur sowie Sport. Zum Jahreswechsel 2010 waren das beispielsweise die Unterstützung einer Operninszenierung in Berlin sowie Ende 2010 die Unterstützung der Sportjugend Hessen, die während der Weihnachtszeit in der Zeilgalerie einen Spendenshop errichtet hatte.

Verantwortung gegenüber den eigenen Mitarbeitern

Ein besonders wichtiger Aspekt sozial verantwortungsvollen Handelns ist der Umgang eines Unternehmens mit den eigenen Mitarbeitern. IFM widmet diesem Thema große Aufmerksamkeit und sieht in einer hohen Mitarbeiterzufriedenheit einen wesentlichen Faktor für den Unternehmenserfolg.

Um die Identifikation der Mitarbeiter mit dem eigenen Unternehmen zu erhöhen und sie an dessen Erfolg zu beteiligen, wurde ein virtuelles Aktienoptionsprogramm eingeführt. In diesem Rahmen erhält jeder Mitarbeiter der IFM für jedes Jahr seiner Unternehmenszugehörigkeit virtuelle Aktienoptionen, die er sich nach Ablauf von drei Jahren auszahlen lassen kann, sofern er dann noch für IFM tätig ist. Auf diese Weise wird die Bindung der Mitarbeiter an das Unternehmen gefördert; zugleich wird den Mitarbeitern eine zusätzliche Möglichkeit zur Vermögensbildung und zur finanziellen Vorsorge eröffnet.

Um die Gesundheit der Mitarbeiter zu fördern, unterstützt IFM deren sportliche Betätigung in Form von Mitgliedschaften im Fitness-Studio. Zudem bietet das Unternehmen allen Mitarbeitern die Möglichkeit, regelmäßig Vorsorgeuntersuchungen in einer Partner-Praxis der IFM durchführen zu lassen.

Die Gestaltung des Arbeitsumfeldes hat einen erheblichen Einfluss auf das Arbeitsklima, auf die Zufriedenheit der Mitarbeiter und auf ihre Leistungsbereitschaft. IFM legt großen Wert auf eine hervorragende Ausstattung der Büroräume, so dass sich die Mitarbeiter, die einen großen Teil ihrer Zeit darin verbringen, wohlfühlen können.

Verantwortung für die Umwelt

Die Verantwortung der IFM für die Umwelt kommt insbesondere bei den vom Unternehmen durchgeführten Bau- und Revitalisierungsmaßnahmen zum Tragen. Nachhaltiges Bauen, vor allem im Hinblick auf eine hohe Energieeffizienz der Gebäude, steht bei jedem Projekt der IFM im Vordergrund. Dabei lässt sich IFM von der Überzeugung leiten, dass nachhaltiges Bauen nicht nur aktuell eines der wichtigsten Themen der Immobilienwirtschaft ist und sondern dies auch künftig bleiben wird.

Einen wesentlichen Schwerpunkt der Aktivitäten von IFM bilden Revitalisierungen im Bestand. Diese sind aus ökologischer Sicht oft sinnvoller als der Abriss bestehender Gebäude und deren Ersatz durch Neubauten. Eine Kernsanierung, wie sie von IFM im Rahmen ihrer Revitalisierungsmaßnahmen praktiziert wird, sorgt für geringere Emissionen und mindert den Ressourcenverbrauch. Zudem werden etwaige Schadstoffe fachgerecht entsorgt und die eingesetzten Baustoffe nach gängigen ökologischen Kriterien ausgewählt. Bestandsimmobilien, die von IFM revitalisiert wurden, brauchen hinsichtlich ihrer Ausstattung – insbesondere auch unter ökologischen Aspekten – keinen Vergleich mit Neubauten zu scheuen. Darüber hinaus ist IFM bestrebt, im Rahmen von Revitalisierungsprojekten Möglichkeiten zur Renaturierung versiegelter Flächen zu nutzen.

„Bei jedem einzelnen Objekt unseres Portfolios haben wir unsere Investitionsstrategie, nur in sehr guten Lagen zu investieren, konsequent verfolgt.“

Georg Glatzel, Vorstandsvorsitzender der IFM Immobilien AG





Immobilienportfolio

Portfolio – Standorte

Die IFM Immobilien AG hat gemäß ihrer Strategie binnen weniger Jahre ein ertragsstarkes und werthaltiges Portfolio gewerblich genutzter Immobilien aufgebaut. Dabei konnte IFM bei einer Reihe von Liegenschaften Wertsteigerungen durch entsprechende Entwicklungsmaßnahmen generieren. Die Vermietungserfolge bei den von IFM gehaltenen und entwickelten Immobilien sowie die bei der Veräußerung von Objekten erzielten Erlöse belegen die Tragfähigkeit der Strategie von IFM auch und gerade in einem anspruchsvollen Marktumfeld.

IFM fokussiert sich ausschließlich auf Investitionen in sehr guten Lagen. Dies schließt sowohl eine überdurchschnittliche Lagequalität des Mikrostandortes im Vergleich zu den umliegenden Teilmärkten als auch die Zugehörigkeit des Standortes zu einer wirtschaftlich und demografisch wachstumsstarken Region ein. Dabei konzentriert sich IFM auf Immobilien der Nutzungsarten Büro und innerstädtischer Einzelhandel. Die geografischen Schwerpunkte der Aktivitäten von IFM liegen bislang im Rhein-Main-Gebiet, in der Metropolregion Rhein-Neckar sowie in zentralen Lagen Berlins.

IFM plant einen weiteren Ausbau des Portfolios, wobei jedem Erwerb einer Immobilie stets eine intensive und detaillierte Prüfung anhand der Investitionskriterien von IFM sowie auf Basis fundierter Marktanalysen vorausgeht. Entscheidend ist dabei vor allem, inwieweit die betreffende Immobilie eine nachhaltige Mieter- und Investorennachfrage erwarten lässt, ob sie sich zur Erzielung nachhaltiger Erträge eignet und in welchem Maße durch geeignete Entwicklungsmaßnahmen Wertsteigerungen generiert werden können.

Mittel- bis langfristig kommen für IFM grundsätzlich auch Investitionen in anderen wachstumsstarken Ballungsräumen Deutschlands in Frage.

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

IFM Standorte



Portfolio Übersicht

	Fläche (m²)	Vermie- tungs- stand	Jährl. Nettomiete (akt. Mio. EUR)	Jährl. Netto- miete, Zielwert (Mio. EUR)	Gesamt- investition (Mio. EUR)	Buchwert gem. IFRS *(Mio. EUR)
Das Carré, Heidelberg	13.634	100 %	2,2	2,2	26,6	29,4
Romeo & Julia, Frankfurt	14.462	82 %	4,2	5,6	68,0	92,0
GutenbergPark, Mainz	25.289	86 %	2,1	2,4	23,7	25,6
Maxxon, Eschborn-Süd	26.015	68 %	2,4	3,8	45,0	46,0
OfficeTower, Darmstadt	8.195	**72 %	0,7	1,0	10,8	12,8

Projektentwicklungen

Zeilgalerie, Frankfurt	11.220	71 %	2,8	> 4,8	67,4	59,5
Kureck, Wiesbaden	***34.260	–	–	–	33,4	34,6
Zimmerstraße, Berlin	***21.000	–	–	–	15,6	15,0
Total	154.075		14,4	19,8	290,5	314,9

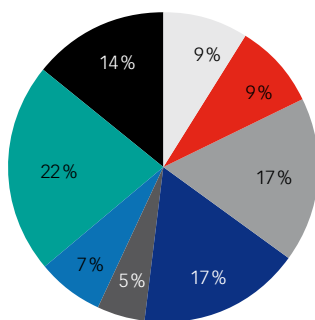
* IFM erwartet nach Abschluss der Projektentwicklung und Vollvermietung einen signifikanten Anstieg der Verkehrswerte

** exklusive Lagerflächen

*** Projektierte Mietfläche

Fläche nach m² in %

- Das Carré
- Romeo & Julia
- GutenbergPark
- Maxxon
- OfficeTower
- Zeilgalerie
- Kureck
- Zimmerstraße





Romeo & Julia
Frankfurt am Main

ROMEO & JULIA

Beschreibung Romeo & Julia

Die Zwillingstürme „Romeo & Julia“ im Frankfurter Westend verfügen auf 19 bzw. 17 Etagen über exklusive Büroflächen. IFM hatte im Jahr 2006 die damals leer stehende Liegenschaft übernommen und unterzog sie 2007 bis 2009 einer umfassenden Revitalisierung und Kernsanierung. Der international renommierte Schweizer Architekt Max Dudler stattete „Romeo & Julia“ mit einer zeitlos eleganten vorgehängten Metall-Glas-Fassade aus. Selbstverständlich spielten auch ökologische Gesichtspunkte bei der Revitalisierung eine große Rolle: So sorgen beispielsweise die Doppelfassade, die Heiz- und Kühldecken mit Einzelraumsteuerung, die Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung sowie energiesparende LED-Lichttechnik für Energieeffizienz. Die Fassade mit ihren offenen Fenstern ermöglicht eine natürliche Belüftung sowie einen spektakulären Blick auf die Skyline der Mainmetropole.

Passend zur Architektur – zwei Türme, die über einen gemeinsamen Kern miteinander verbunden sind – positionierte IFM die Liegenschaft unter dem emotionalen Namen „Romeo & Julia“ neu und etablierte sie als neue Frankfurter Immobilienmarke im Premiumsegment. Im Laufe des Jahres 2010 stieg der Vermietungsstand auf 80 Prozent an. Mieter sind unter anderem mehrere Kanzleien, ein Prüfungs- und Beratungsnetzwerk, eine Private Equity-Gesellschaft sowie eine Investment-Bank.

Anfang 2010 wurde das Gebäude in der Kategorie „Modernisierte Bürogebäude“ für den begehrten MIPIM Award nominiert.



Allgemeine Daten

Status Quo	Projektentwicklung abgeschlossen, Vermietungsphase
Vermietungsstand	82 %
Nutzungsart	Büro
Fläche	14.462 m ²
Internet	www.romeoundjulia.ag

Investment

Investitionsvolumen	68,0 Mio. Euro
Jahresnettokaltmiete	4,2 Mio. Euro
Fremdkapitalbelastung	52,5 Mio. Euro
Buchwert gemäß IFRS (per 31. Dezember 2010)	92,0 Mio. Euro



Zeilgalerie
Frankfurt am Main

ZEIL GALERIE

FRANKFURT MAIN

Beschreibung

Die IFM Immobilien AG hat die „Zeilgalerie“ in Frankfurt/Main im Jahr 2008 erworben und führt derzeit eine umfassende Revitalisierung bei laufendem Betrieb durch. Nach Plänen des Wiesbadener Designbüros 3deluxe erhielt die gesamte Außenhülle in einem ersten Bauabschnitt durch eine spektakuläre LED-Fassade ein vollkommen neues Erscheinungsbild.

Die neue Fassade, die aus einem 260 Quadratmeter großen Medienscreen besteht, wurde im November 2010 in Betrieb genommen. Ausgestattet mit über 14.000 einzeln ansteuerbaren Leuchtdioden kann die Medienfassade eine unendliche Vielfalt an Lichtbildern darstellen und ist so zu einem neuen Highlight auf der Zeil geworden.

In einem zweiten Bauabschnitt werden auch die Innenräume der Zeilgalerie im Laufe des Jahres 2011 neu gestaltet und in eine zeitgemäße Lifestyle- und Shopping-Welt verwandelt. Insbesondere durch neue Licht-, Beschallungs- und Duftkonzepte wird sich die Zeilgalerie von üblichen Shoppingcentern abheben. IFM nimmt zudem Eingriffe in den Mietermix vor und sorgt in Zusammenarbeit mit ausgewählten Bestandsmietern für neue Akzente. So eröffnete 2010 der langjährige Mieter „Benetton“ einen Flagshipstore auf insgesamt 1.000 Quadratmetern. Durch innovative Marketingansätze erhält die Zeilgalerie zudem ein neues Image.



Allgemeine Daten

Status Quo	Revitalisierung
Vermietungsstand	71%
Nutzungsart	Einzelhandel
Fläche	11.220 m ²
Internet	www.zeilgalerie.de

Investment

Investitionsvolumen	67,4 Mio. Euro
Jahresnettokaltmiete	2,8 Mio. Euro
Fremdkapitalbelastung	41,5 Mio. Euro
Buchwert gemäß IFRS (per 31. Dezember 2010)	59,5 Mio. Euro

A photograph of a modern office building with a courtyard. The building has a dark facade and large glass windows. The courtyard is paved with light-colored tiles and features several small trees in black planters and wooden benches. A red rectangular overlay is positioned in the lower-left corner of the image.

Maxxon
Eschborn-Süd



Beschreibung

Der Businesspark „Maxxon“ ist verkehrsgünstig im Gewerbestandort Eschborn-Süd gelegen und bietet derzeit die hochwertigsten Büroflächen in Eschborn. Auf einem dreieckförmigen Grundstück befinden sich drei Bürogebäude mit einer Gesamtmietfläche von rund 26.000 Quadratmetern. Zwei der Häuser wurden 2009/2010 kernsaniert und erhielten eine geradlinige, anthrazitfarbene Pfosten-Riegel-Fassade mit raumhohen Fensterelementen und gestalterischer Eindeutigkeit. Die homogene Spiegelfassade des dritten Gebäudes blieb erhalten und wurde in ihrer Farbgebung an die beiden anderen Gebäude angeglichen.

Die drei Baukörper sind durch eine gemeinsame Außenanlage, eine Piazza, miteinander verbunden, die durch ihre hochwertige Gestaltung und insbesondere durch hochstämmige Bäume Aufenthaltsqualität bietet.

Zu den heutigen Mietern zählen unter anderem eine international bedeutende Hotelgruppe, eine renommierte Steuerberatungs- und Wirtschaftsprüfungskanzlei sowie die Unternehmen Verbatim, Polimeri Europa GmbH und die DEHAG Hotel Services AG. Ende 2010 konnte IFM zudem der Großmieter Manpower für den Businesspark „Maxxon“ gewinnen. Der Personaldienstleister wird mit etwa 200 Mitarbeitern 3.650 Quadratmeter Fläche beziehen und am Standort Eschborn sein neues „National Headquarter Office“ einrichten.



Allgemeine Daten

Status Quo	Projektentwicklung abgeschlossen, Vermietungsphase
Vermietungsstand	68 %
Nutzungsart	Büro
Fläche	26.015 m ²
Internet	www.maxxon-eschborn.de

Investment

Investitionsvolumen	45,0 Mio. Euro
Jahresnettokaltmiete	2,4 Mio. Euro
Fremdkapitalbelastung	33,2 Mio. Euro
Buchwert gemäß IFRS (per 31. Dezember 2010)	46,0 Mio. Euro



Kureck
Wiesbaden

Beschreibung

Direkt gegenüber dem Wiesbadener Kurpark befindet sich das Kureck-Areal im Herzen der Stadt Wiesbaden in absoluter Premium-Lage. Die IFM Immobilien AG hat das Grundstück im Jahr 2007 vom damaligen Eigentümer, der R+V Versicherung, im Rahmen einer „sale and lease back-Transaktion“ übernommen. Bis Anfang 2011 nutzte die Versicherung die Flächen noch als Mieter.

Nach Plänen des international renommierten Architekten Max Dudler, der den Masterplan für das Projekt entwickelt hat, sollen dort in den nächsten Jahren die Bestandsgebäude revitalisiert und um Neubauten ergänzt werden. Am Ende steht ein neues, hochwertiges Quartier, das die gesamte Innenstadt signifikant aufwerten wird. Die Mischnutzung aus Wohnen, Arbeiten und Einzelhandel wird zu einer deutlichen Belebung der bisher rein gewerblich genutzten Flächen führen.

Geplant ist eine umfangreiche Revitalisierung des ehemaligen R+V Hochhauses, des Palais (Taunusstraße 3) sowie des Gebäudes in der Sonnenberger Straße 2. Ein wesentlicher Teil des Projekts ist die Sanierung der denkmalgeschützten Villen im hinteren Bereich des Areals. Zudem entstehen hochwertige Wohn-Gebäude mit Villen-Charakter, die innerstädtisches Wohnen in bester Lage und einen einzigartigen Blick über die hessische Landeshauptstadt bieten.



Allgemeine Daten

Status Quo	Projektentwicklungsphase
Nutzungsart	Büro, Einzelhandel, Gastronomie, Seniorenresidenz und hochwertiges Wohnen
Fläche	34.260m ² (Projektierte Mietfläche)
Internet	www.kureck-wiesbaden.de

Investment

Investitionsvolumen	33,4 Mio. Euro
Fremdkapitalbelastung	25,9 Mio. Euro
Buchwert gemäß IFRS (per 31. Dezember 2010)	34,6 Mio. Euro

Das Carré
Heidelberg





Beschreibung

„Das Carré“ besteht aus einem zweigeschossigen gewerblichen Sockelteil und einem 14-geschossigen Hochhaus mit Wohnnutzung. Es bietet eine für Heidelberg einmalige kundenfreundliche Mischung aus Einzelhandel, Gastronomie, Gesundheit / Fitness und Dienstleistung unter einem Dach. Die Fachgeschäfte bilden einen Branchenmix aus Apotheke und Buchhandlung, Optiker, Mobilfunk-Stores und vielem mehr. In den Jahren 2003 bis 2005 positionierte IFM das Carré neu und verwandelte es, mitten in der Heidelberger Innenstadt gelegen, in ein „Landmark“.

IFM gestaltete die Passage mit dem zentral gelegenen, großzügigen Atrium 2009 komplett neu, wodurch die Aufenthaltsqualität für die Kunden weiter gesteigert werden konnte.



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	2,2 Mio. Euro
Fremdkapitalbelastung	17,0 Mio. Euro
Buchwert gemäß IFRS (per 31. Dezember 2010)	29,4 Mio. Euro



Office Tower
Darmstadt

Beschreibung

Der „OfficeTower“ ist eine Premium-Büroadresse im Herzen von Darmstadt. Das Gebäude, das im Jahr 2003 umfassend revitalisiert wurde, bietet hochwertige Büro- und Einzelhandelsflächen in zentraler Lage sowie eine erstklassige Mieterstruktur. Die Fassade besticht durch das Zusammenspiel von Glas, Granit und Aluminium. Klassische Proportionen und elegante Schlichtheit sind die Merkmale dieser exklusiven Büroadresse mit insgesamt 8.300 Quadratmetern Fläche. Auch innen wird der „OfficeTower“ höchsten Ansprüchen gerecht: Den Besucher erwartet ein repräsentatives Entree, Natursteinboden sowie weitere hochwertige Materialien. Die Planung für das Gebäude stammt von dem international renommierten Architekten Max Dudler, der Büros in Berlin, Zürich und Frankfurt unterhält.

Der „OfficeTower“ überzeugt zudem durch seine hervorragende Lage: Nur wenige Gehminuten entfernt liegt die Darmstädter Fußgängerzone. Direkt am Gebäudekomplex „OfficeTower“ befindet sich zudem eine Bus- und Straßenbahnhaltestelle.



Allgemeine Daten

Status Quo	Vermietungsphase
Vermietungsstand	72 %
Nutzungsart	Büro, Einzelhandel, Gastronomie
Fläche	8.195 m ²
Internet	www.officetower.ag

Investment

Investitionsvolumen	10,8 Mio. Euro
Jahresnettokaltmiete	0,7 Mio. Euro
Fremdkapitalbelastung	8,0 Mio. Euro
Buchwert gemäß IFRS (per 31. Dezember 2010)	12,8 Mio. Euro



GutenbergPark
Mainz

GutenbergPark MAINZ

Beschreibung

Der „GutenbergPark“ ist ein großzügiger und moderner Gewerbepark und befindet sich in Mainz-Hechtsheim, einem wirtschaftlich dynamischen Gewerbestandort mit gesundem Branchenmix in der Nähe der Mainzer Innenstadt. Die Liegenschaft zeichnet sich durch flexible Nutzungsarten aus: Von der klassischen Büronutzung über industrielle Mischnutzungen und Produktion bis hin zu modernen Lagerhallen ist hier alles darstellbar. Ergänzt wird der Gewerbepark durch ein öffentliches Restaurant mit Sommerterrasse und Coffee-Lounge.

IFM übernahm die ehemalige Produktionsstätte der Gutenberg-Druckerei im Jahr 2006 und konnte seitdem den Vermietungsstand von ehemals 15% auf knapp 90% steigern.

Ende 2010 bezog der Großmieter Deutsche Telekom AG den „GutenbergPark“, in dem auf insgesamt 3.850 Quadratmeter Fläche ein modernes Service Center eingerichtet ist. Rund 300 Telekom-Mitarbeiter sind an diesem Standort beschäftigt. Darüber hinaus haben sich weitere namhafte Unternehmen wie Siemens sowie innovative Unternehmen aus den Bereichen der erneuerbaren Energien sowie Forschung und Entwicklung, für diesen Standort entschieden.



Allgemeine Daten

Status Quo	Bestandsliegenschaft
Vermietungsstand	86 %
Nutzungsart	Gewerbe, Gastronomie
Fläche	25.289 m ²
Internet	www.gutenbergpark.de

Investment

Investitionsvolumen	23,7 Mio. Euro
Jahresnettokaltmiete	2,1 Mio. Euro
Fremdkapitalbelastung	14,7 Mio. Euro
Buchwert gemäß IFRS (per 31. Dezember 2010)	25,6 Mio. Euro



Zimmerstraße
Berlin

BERLIN

Zimmerstraße

Beschreibung

Zwischen dem Checkpoint Charlie und dem Bundesministerium der Finanzen soll eine Mischung aus Büro, Boarding House, hochwertigem Wohnen sowie Kunst und Kultur entstehen. Die IFM Immobilien AG hat 2006/2007 eines der letzten unbebauten Grundstücke in bester Lage in Berlin-Mitte erworben. Bei der Planung arbeitet IFM eng mit dem Schweizer Architekten Max Dudler zusammen, der in Berlin bereits zahlreiche Projekte erfolgreich umgesetzt hat.

Das Grundstück bietet die Möglichkeit einer Projektentwicklung mit einem Volumen von 21.000 Quadratmetern. IFM wird den Bauantrag für die Entwicklung 2011 einreichen.



Allgemeine Daten

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

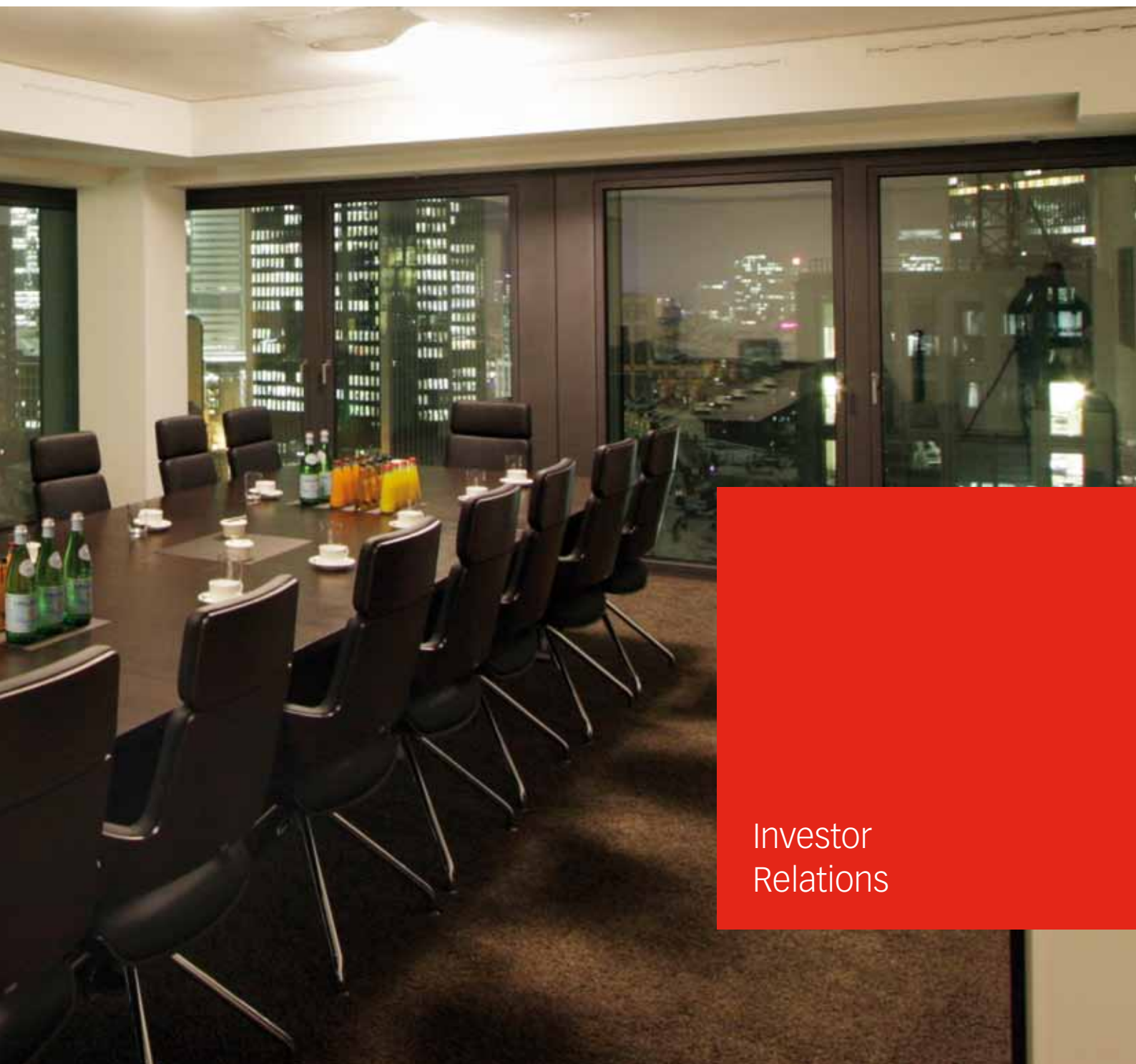
Investment

Investitionsvolumen	15,6 Mio. Euro
Jahresnettokaltmiete	0,1 Mio. Euro
Fremdkapitalbelastung	10,0 Mio. Euro
Buchwert gemäß IFRS (per 31. Dezember 2010)	15,0 Mio. Euro

„Nachhaltigkeit genießt bei IFM einen hohen Stellenwert.
Dies gilt ganz besonders für sämtliche Finanzthemen.“

Marcus Schmitz, Finanzvorstand der IFM Immobilien AG





Investor
Relations

Weitere Erholung am deutschen Aktienmarkt

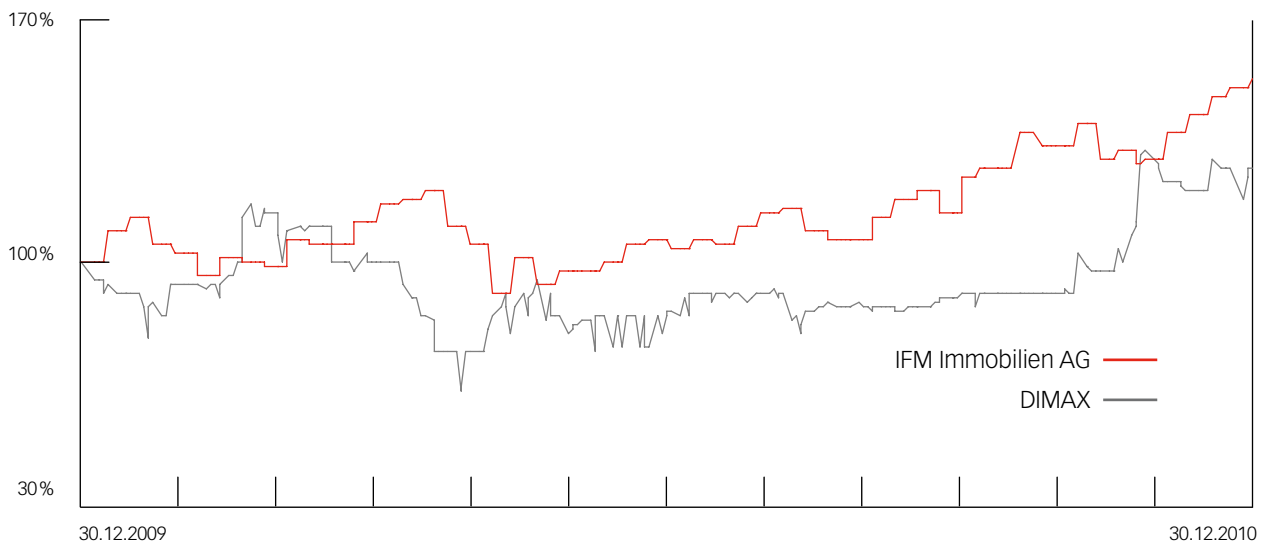
Die konjunkturellen Erholungstendenzen spiegelten sich im Jahresverlauf auch in einem freundlicheren Börsenklima wider. Der deutsche Leitindex DAX zog nach vorübergehenden Rückgängen in den ersten Wochen 2010 spürbar an und bewegte sich in den folgenden Monaten überwiegend im Bereich von 5.750 bis zu 6.250 Punkten. Mit Beginn des vierten Quartals kam es dann zu einem weiteren deutlichen Anstieg, so dass der Index noch vor Jahresende einen Stand von mehr als 7.000 Punkten und damit zugleich den höchsten Stand seit Juni 2008 erreichte.

Der deutsche Immobilienaktienmarkt konnte sich ebenfalls weiter erholen. Der Immobilienaktienindex E&G-DIMAX gewann im Laufe des Jahres hinzu, allerdings mit einer geringeren Dynamik als der DAX und auch weniger stark als im vorangegangenen Jahr.

Stabile Kursentwicklung der IFM Aktie

Nachdem sich die IFM-Aktie im Jahr 2009 deutlich besser entwickelt hatte als der Gesamtmarkt, tendierte der Kurs im Jahresverlauf 2010 weithin seitwärts. Gegen Jahresende notiert die Aktie jedoch zunehmend fester. Zum Jahresende schloss die IFM-Aktie bei 9,30 Euro, womit sich für 2010 insgesamt ein Kursgewinn von knapp zehn Prozent ergab.

Die IFM-Aktie im Vergleich zum DIMAX



Aktionärsstruktur

Soweit der IFM Immobilien AG bekannt, hat sich die Aktionärsstruktur während des Jahres 2010 nicht wesentlich verändert.

Auf eine norwegische Aktionärgemeinschaft, bestehend aus Havfonn AS, Skips AS Tudor und Furuholmen Eiendom AS, entfällt nach Kenntnisstand der Gesellschaft eine Beteiligungsquote in Höhe von 45,33 %. Weitere Mitglieder des Aufsichtsrates halten direkt und indirekt zusammen rund 7% der Stimmrechte, während auf die Mitglieder des Vorstandes rund 10% der Aktien der IFM Immobilien AG entfallen.

Daten zur IFM-Aktie

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

	2010	2009
Anzahl der Aktien (per 31.12.)	9.349.999	9.349.999
Höchstkurs (in Euro)	9,45	8,58
Tiefstkurs (in Euro)	7,35	4,52
Jahresendkurs (in Euro)	9,3	8,47
Marktkapitalisierung in Mio. Euro*	86,95	79,19

* Berechnung auf Basis der jeweiligen Jahresendkurse

Mit dem Kapitalmarkt im Dialog

Eine transparente Informationspolitik und insbesondere ein offener Dialog mit dem Kapitalmarkt sind für die IFM Immobilien AG feste Bestandteile ihrer Unternehmenskultur. Als im Prime Standard-Segment der Deutschen Börse gelistetes Unternehmen wird IFM zudem besonders hohen Anforderungen an Transparenz und Publizitätspflichten gerecht.

Dem regelmäßigen Austausch mit nationalen und internationalen Investoren dienen insbesondere die von den Vorständen geführten Gespräche auf Roadshows im In- und Ausland sowie kontinuierlich gepflegte Kontakte zu Medien und Analysten. Dabei informiert der Vorstand den Kapitalmarkt umfassend und zeitnah über die Geschäftsentwicklung der IFM.

Investor Relations

Die Aktie

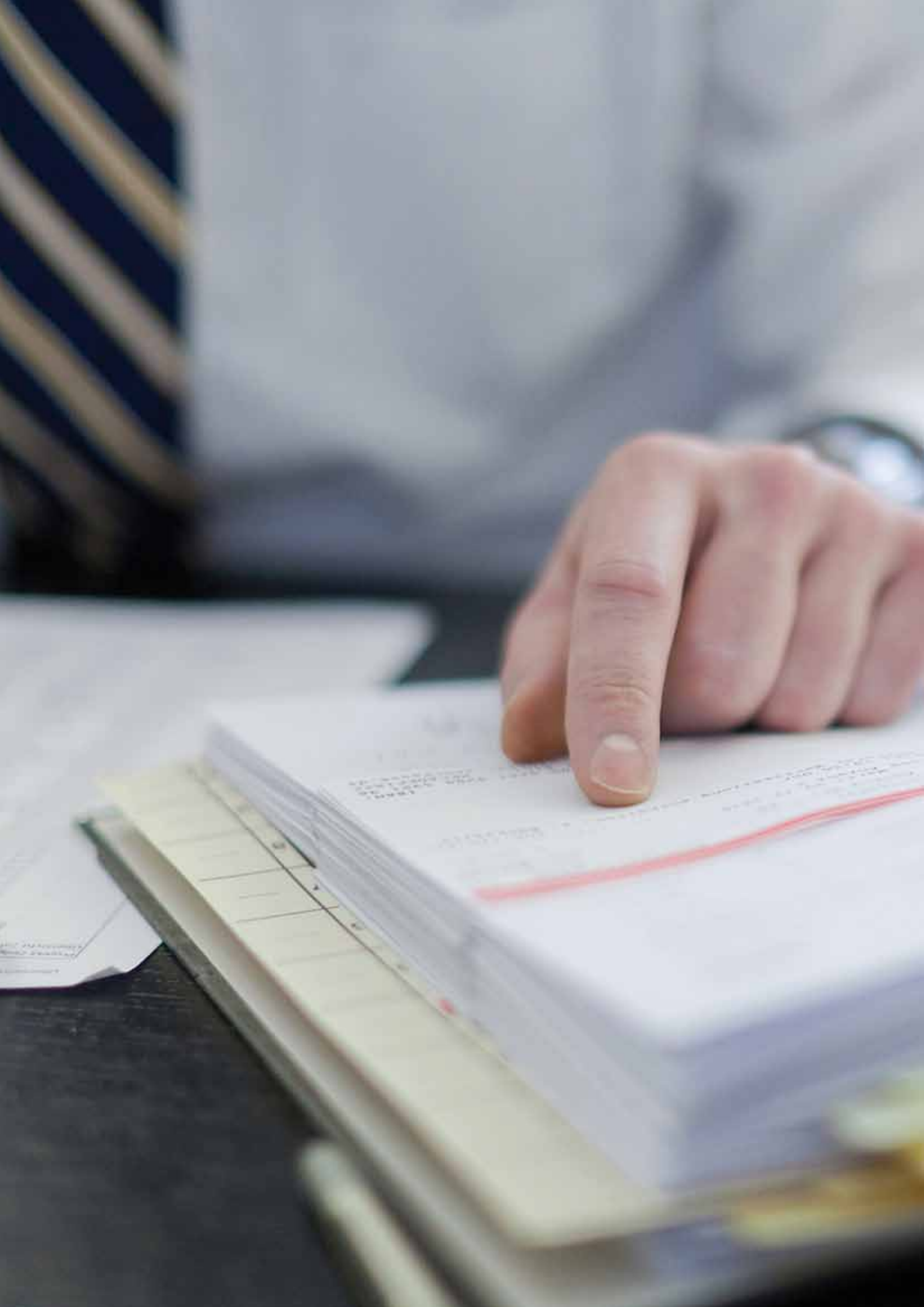
Darüber hinaus nutzt die IFM Immobilien AG Investorenkonferenzen und Fachtagungen zum Dialog mit dem Kapitalmarkt. Im Jahr 2010 waren dies unter anderem das Real Estate Update am 1. Juni, das SRC Forum am 14. September, die Initiative Immobilien Aktie am 19. Oktober sowie das Deutsche Eigenkapitalforum am 22. November. Zu den renommierten Finanz- und Researchinstituten, die die Entwicklung des Unternehmens regelmäßig verfolgen, zählen beispielsweise SRC Research und CloseBrothers Seydler.

Auch im Jahr 2011 wird der Vorstand eine umfassende Information von Investoren, potenziellen Aktionären und Analysten gewährleisten und sich einem regelmäßigen und aktiven Austausch mit Kapitalmarktakteuren und Medien stellen.

Net Asset Value (Mio. EUR)

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

¹⁾ Verkaufspreis abzüglich Veräußerungskosten







Corporate
Governance

Allgemeines

Eine gute und verantwortungsvolle Unternehmensführung und Unternehmenskontrolle (Corporate Governance) ist aus Sicht der IFM Immobilien AG eine wichtige Basis, um ein vertrauensvolles Verhältnis zu den Akteuren am Kapitalmarkt ebenso wie zu den Geschäftspartnern des Konzerns auf Dauer zu erhalten. Wesentliche Elemente von Corporate Governance sind 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 26. Mai 2010 beschlossenen und am 2. Juli 2010 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 dieser Pflicht gemäß §161 Aktiengesetz seit dem 29. April 2008, dem Tag der Zulassung ihrer Aktien zum Handel im regulierten Markt (Prime Standard) der Frankfurter Wertpapierbörse.

Vorstand und Aufsichtsrat von IFM bekennen sich grundsätzlich zu den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex mit den unten dargestellten und erläuterten Abweichungen, welche so auch in der am 15. März 2011 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 unterstützt sie bei der Stimmrechtsvertretung. Der Vorstand sorgt für die Bestellung eines Vertreters für die weisungsgebundene Ausübung des Stimmrechts der Aktionäre, welcher auch während der Hauptversammlung erreichbar ist. Aktionäre, die weder persönlich an der Hauptversammlung teilnehmen noch ihr Stimmrecht durch einen Bevollmächtigten ausüben möchten, können ihre Stimmen auch schriftlich durch Briefwahl abgeben. Die für die Hauptversammlung verlangten Unterlagen sowie das Briefwahlformular werden zusammen mit der Tagungsordnung 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 relevante 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 stehenden 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 15. März 2011 erklärt, dass sie den Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“ mit den unten aufgeführten Ausnahmen entsprochen haben und entsprechen werden. Maßstab für das Handeln der Gesellschaft in der Vergangenheit war zuletzt der Kodex in der am 18. Juni 2009 beschlossenen und am 5. August 2009 im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlichten Fassung unter entsprechender Berücksichtigung der unterjährigen Änderungen, welche durch die am 26. Mai 2010 beschlossene und am 2. Juli 2010 im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlichte Fassung eingetreten sind. Für die Zukunft bezieht sich die Erklärung allein auf den Kodex in der Fassung vom 26. Mai 2010.

- 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 D&O-Versicherungen für Vorstand und Aufsichtsrat sah bis zum 30. Juni 2010 keinen Selbstbehalt vor. Für den Vorstand wurde mit Wirkung zum 1. Juli 2010 ein Selbstbehalt vereinbart, der den Vorgaben des Gesetzes zur Angemessenheit der Vorstandsvergütung entspricht. Für die Aufsichtsräte wird auch zukünftig auf einen Selbstbehalt verzichtet, da die Gesellschaft der Ansicht ist, dass die Motivation und Verantwortung, mit der die Aufsichtsratsmitglieder ihre Aufgaben wahrnehmen, durch einen Selbstbehalt nicht verbessert werden. Außerdem dient die D&O-Versicherung nach Ansicht der Gesellschaft auch der Absicherung wesentlicher Eigenrisiken der Gesellschaft und nicht nur dem Vermögensschutz der Organmitglieder.
- ▶ Ziffer 4.1.5 des Kodexes Bei der Besetzung von Führungspositionen im Unternehmen steht stets die fachliche Qualifikation der Kandidaten (für Frauen und Männer) im Vordergrund. Dabei wird grundsätzlich auf Vielfalt (Diversity) geachtet und auch eine angemessene Berücksichtigung von Frauen angestrebt.
- ▶ Ziffer 4.2.3 des Kodexes Die variablen Bestandteile der Vergütung des Vorstandes haben in der Vergangenheit zunächst keine Begrenzung (Cap) für außerordentliche, nicht vorhergesehene Entwicklungen vorgesehen. Im Zuge der Anpassung der Verträge der beiden Vorstandsmitglieder im Zusammenhang mit ihrer erneuten Bestellung sowie der Neufassung der variablen Vergütung für den Vorstand im Hinblick auf das Gesetz zur Angemessenheit der Vorstandsvergütung sind nunmehr Begrenzungsmöglichkeiten für den Aufsichtsrat vereinbart worden.

Die Vorstandsverträge enthalten jedoch weiterhin 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 einschränkt und den Besonderheiten des jeweiligen Einzelfalles nicht gerecht würde.

- ▶ Ziffer 4.2.4, 4.2.5, 5.4.6, 7.1.3 des Kodexes Die individualisierte Offenlegung der Gesamtvergütung jedes Vorstandsmitglieds unterbleibt entsprechend den Beschlüssen der Hauptversammlung vom 18. Juli 2008 bzw. 22. Juni 2010. 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 4.3.1 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. 1 des Kodexes Grundsätzlich unterstützt der Aufsichtsrat das allgemeine Ziel, bei der Zusammensetzung des Vorstandes auch auf Vielfalt (Diversity) zu achten und eine angemessene Berücksichtigung von Frauen anzustreben. Allerdings besteht der Vorstand der Gesellschaft zur Zeit aus nur zwei Personen. Im Zuge der kürzlich erfolgten Neubestellung von beiden als Vorstandsmitglieder stand für den Aufsichtsrat die fachliche Qualifikation der Vorstandsmitglieder, Zufriedenheit mit der Arbeit in der Vergangenheit und die Kontinuität der Unternehmensführung an erster Stelle. Mangels eines Bedürfnisses zur Änderung der Zusammensetzung des Vorstandes konnte sich damit die Frage nach einer Beachtung von „Diversity“-Gesichtspunkten oder Berücksichtigung von Frauen nicht in der Form stellen, wie dies bei der Auswahl eines etwaigen neuen Kandidaten möglich gewesen sein könnte.
- ▶ 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.
- ▶ 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 5.4.1 Abs. 2 und Abs. 3 des Kodexes Im Zuge der letzten Anpassung des Kodexes wurde in Ziffer 5.4.1 eine neue Empfehlung aufgenommen, wonach der Aufsichtsrat konkrete Ziele benennen soll, die unter Beachtung der „unternehmensspezifischen Situation die internationale Tätigkeit des Unternehmens, potentielle Interessenskonflikte, eine festzulegende Altersgrenze für Aufsichtsratsmitglieder und Vielfalt (Diversity)“ berücksichtigen und insbesondere eine angemessene Berücksichtigung von Frauen vorsehen soll.

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

Der Aufsichtsrat wird zu gegebener Zeit entscheiden, ob eine solche formalisierte Nennung von Zielen zukünftig erfolgen soll, behält sich aber vor, von dieser neuen Empfehlung auch zukünftig abzuweichen.

- ▶ Ziffer 5.4.3 Satz 1 und 3 des Kodexes In der Vergangenheit wurden Aufsichtsratswahlen teilweise in Übereinstimmung mit den in der Rechtsprechung gesetzten Anforderungen als Block- bzw. Listenwahl durchgeführt. Die Gesellschaft möchte sich die Möglichkeit 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.

- ▶ Ziff. 5.6 des Kodexes Auf eine formalisierte Effizienzprüfung des Aufsichtsrates wurde bisher verzichtet, da der Aufwand und die Kosten hierfür und/oder die Einschaltung externer Berater der Gesellschaft in keinem angemessenen Verhältnis zum voraussichtlichen Nutzen für die Gesellschaft erscheinen. Die Gesellschaft wird diese Entscheidung zu gegebener Zeit erneut 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 Zwischenberichte werden teilweise nicht innerhalb von 45 Tagen nach Ende des Berichtszeitraums veröffentlicht. Die Frist wird aufgrund des großen Konsolidierungskreises in Einzelfällen um wenige Tage überschritten. Eine Einhaltung der Frist für die Zukunft wird angestrebt.

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

Jährliches Dokument gemäß § 10 Wertpapierprospektgesetz

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

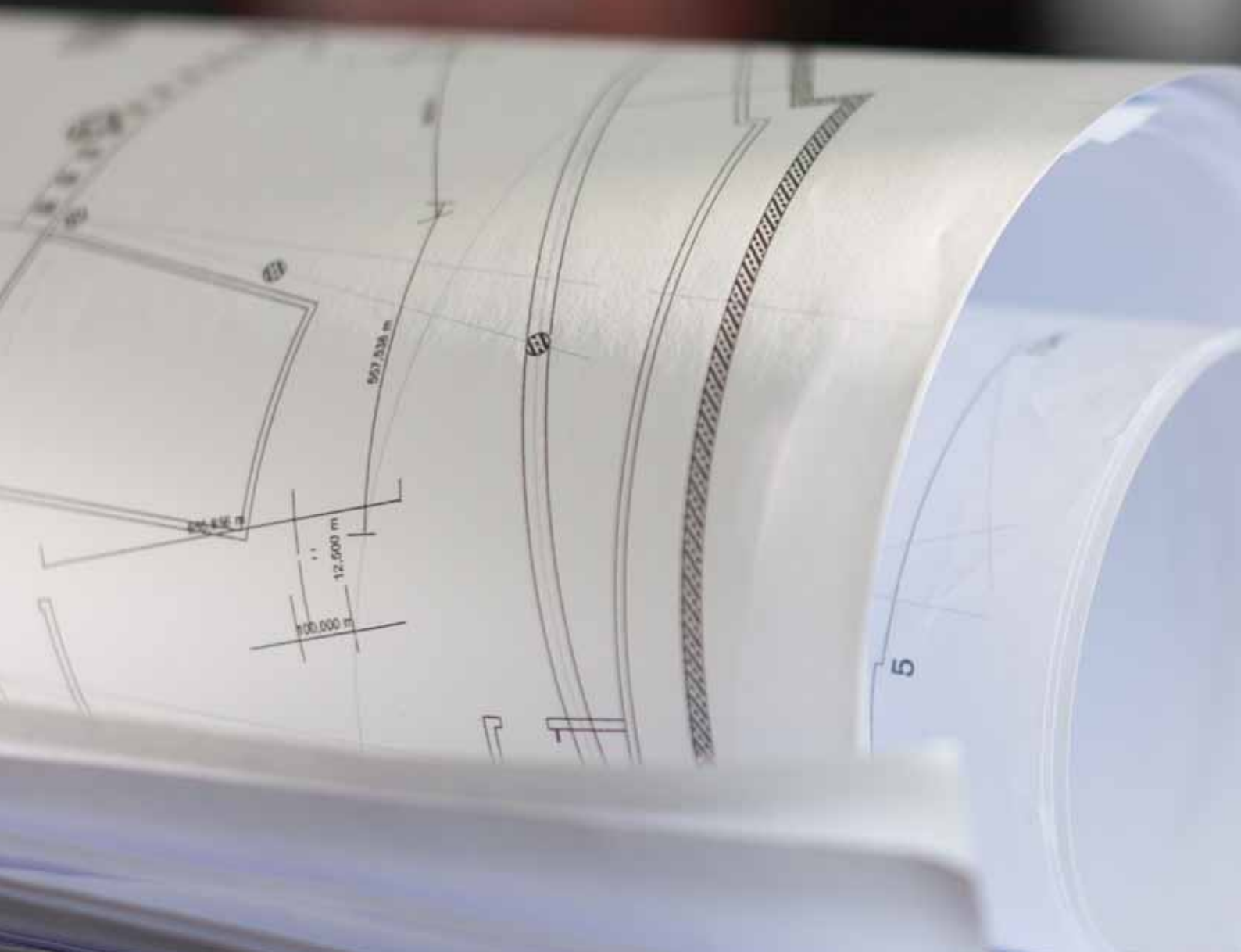
Die IFM Immobilien stellt das Jährliche Dokument und die darin zusammengefassten börsen- und wertpapierhandelsrechtlichen Mitteilungen im Internet unter www.ifm.ag zur Verfügung. Darüber hinaus kann das Jährliche Dokument direkt bei der IFM Immobilien AG angefordert werden.

Aktienoptionsprogramme

Aufgrund der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 24. April 2006 hat der Aufsichtsrat der IFM Immobilien AG ein Aktienoptionsprogramm namens SOP 2006 A und SOP 2006 B für die Vorstandsmitglieder aufgelegt. Der Aufsichtsrat hat die Ausgabe einer ersten Tranche von insgesamt 120.000 Aktienoptionen beschlossen. Im Zuge der Umsetzung wurden 80.000 Aktienoptionen an den Vorstandsvorsitzenden, Herrn Georg Glatzel, und 40.000 Aktienoptionen an das damalige Vorstandsmitglied, Herrn Bernd Weber, ausgegeben. Am 31. Dezember 2008 waren 120.000 Aktienoptionen ausgegeben. Aufgrund der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 20. Juli 2007 hat der Aufsichtsrat der Gesellschaft mit Beschluss vom 24. August 2007 ein Aktienoptionsprogramm SOP 2007 für amtierende Vorstandsmitglieder aufgelegt. Der Aufsichtsrat hat die Ausgabe einer ersten Tranche von insgesamt 292.000 Aktienoptionen am 13. September 2007, einer zweiten Tranche von insgesamt 292.000 Aktienoptionen am 20. Februar 2008 und einer dritten Tranche von insgesamt 146.000 Aktienoptionen am 3. April 2009 beschlossen. Demnach wurden insgesamt 625.400 Aktienoptionen an Herrn Georg Glatzel und 104.600 Aktienoptionen an Herrn Marcus Schmitz ausgegeben. Am 31. Dezember 2010 waren in drei Tranchen insgesamt 730.000 Optionen ausgegeben.

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







Bericht über die
Lage der Gesellschaft
und des Konzerns

Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns

Geschäftsjahr 2010 (01.01. – 31.12.2010)

Im Geschäftsjahr 2010 entfaltet der Konzernlagebericht erstmalig auch befreiende Wirkung für den Lagebericht der IFM Immobilien AG nach § 315a HGB i.V.m. § 315 Abs. 3 HGB und den Vorschriften des § 298 Abs. 3 HGB.

A. Geschäft und Geschäftsbedingungen

1. Konzernstrategie und Geschäftstätigkeit

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

Typischerweise realisiert der IFM-Konzern bei seinen Revitalisierungsprojekten die drei folgenden Komponenten:

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

Die Aktivitäten von IFM konzentrieren sich geografisch auf das Rhein-Main-Gebiet, auf die Metropolregion Rhein-Neckar sowie auf Citylagen in Berlin. Zudem sondiert der IFM-Konzern regelmäßig Möglichkeiten zur Ausweitung seiner Präsenz auf weitere deutsche Metropolregionen.

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

IFM erzielt Erlöse aus der Vermietung von Immobilien, aus Zinseinkünften der an Tochterunternehmen vergebenen Darlehen und aus Geschäftsbesorgungsverträgen. Außerdem erzielt IFM Gewinne aus der Veräußerung von Anteilen an Projektgesellschaften (Share Deals) beziehungsweise Gewinnausschüttungen aus Verkäufen von Immobilien (Asset Deals) auf Ebene der Projektgesellschaften.

2. Konzernstruktur und -organisation

Die IFM 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 der IFM-Konzerngesellschaften nimmt einheitlich der Vorstand des Mutterunternehmens im Rahmen der Steuerung der Geschäfts- und Finanzpolitik wahr. Bei einzelnen Tochtergesellschaften wird er zusätzlich von einem Geschäftsführer unterstützt. Die Immobilien im Portfolio werden in der Regel durch einzelne Projektgesellschaf-

ten gehalten, die Tochtergesellschaften der IFM AG sind. Die Finanzierung der Immobilien erfolgt überwiegend individuell durch die jeweilige Projektgesellschaft, wobei der Rückgriff der Gläubiger i. d. R. vertraglich auf das Vermögen der jeweiligen Projektgesellschaft (einschließlich Gesellschafterdarlehen und Kapitaleinlagen der IFM AG) beschränkt ist (sogenanntes Non-Recourse-Financing). In Einzelfällen hat die IFM AG zusätzlich für den Kapitalsdienst oder eine begrenzte Kostenüberschreitung garantiert.

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

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 insbesondere Architekten, Ingenieure und 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.

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

Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns

Geschäftsjahr 2010 (01.01. – 31.12.2010)

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 zum Aufsichtsrat und Vorstand im Anhang).

4. Wesentliche Einflussfaktoren auf die Geschäftstätigkeit

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

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

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

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

Auch während des Geschäftsjahres 2010 waren noch Folgen der Krise an den internationalen Finanzmärkten spürbar. So sieht sich die Immobilienwirtschaft im Vergleich zur Situation vor der Krise weiterhin mit deutlich höheren Finanzierungsmargen konfrontiert, die teilweise das unverändert niedrige Zinsniveau kompensieren. IFM muss daher weiterhin mit möglichen Auswirkungen wie höheren Kreditkosten bei Neuakquisitionen beziehungsweise Anschlussfinanzierungen rechnen. Dennoch sind die mit IFM zusammenarbeitenden Banken mit Blick auf den Track Record unverändert bereit, Immobilieninvestitionen und Projektentwicklungen der IFM-Gesellschaften zu finanzieren.

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

5. Unternehmenssteuerung und Leistungsindikatoren

5.1. Finanzielle Leistungsindikatoren

Der langfristige Unternehmenserfolg von IFM wird anhand von wertorientierten Steuerungsgrößen gemessen. Als finanzieller Leistungsindikator dient insbesondere die Eigenkapitalrentabilität der einzelnen Objektgesellschaften, bezogen auf deren jeweiligen Eigenkapitaleinsatz. Im Rahmen eines Plan-Ist-Vergleichs wird die tatsächlich erzielte Eigenkapitalrentabilität dem kalkulatorischen Rentabilitätsziel im Bereich zwischen 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 neben der fachlichen Expertise und Erfahrung auch eine detaillierte Kenntnis der regionalen Märkte erforderlich. Der Vorstandsvorsitzende der IFM AG verfügt über eine mehr als 20-jährige Erfahrung in der Projektentwicklung von Gewerbeimmobilien sowie über umfassende Kenntnisse der Immobilienbranche. Darüber hinaus verfügen weitere Mitarbeiter über jahrelange Erfahrung in der Immobilienentwicklung, über immobilienwirtschaftliche Fachkenntnisse sowie über ein entsprechendes Netzwerk an Kontakten in der Immobilienbranche.

Knowhow in der Projektentwicklung IFM konzentriert sich bei der Revitalisierung auf die Kernkompetenzen Redevlopment, 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 Know-how 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.

Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns

Geschäftsjahr 2010 (01.01. – 31.12.2010)

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

6. Forschung und Entwicklung

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

7. Konjunkturelle Rahmenbedingungen 2010

Nachdem die Entwicklung der deutschen Wirtschaft in den Jahren 2008 und 2009 stark durch die globale Finanz- und Wirtschaftskrise und die hierdurch ausgelöste schwerste Rezession in Deutschland seit dem Zweiten Weltkrieg geprägt worden war, hellte sich das Konjunkturmilieu im Jahr 2010 merklich auf. Erholungstendenzen, die sich bereits seit Ende 2009 abzeichneten, verfestigten sich in der ersten Jahreshälfte.

Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) stieg im zweiten Quartal 2010 um 2,3 %, was dem stärksten Anstieg gegenüber einem Vorquartal entspricht, der je seit der Wiedervereinigung Deutschlands gemessen wurde. Im zweiten Halbjahr nahm die Wachstumsdynamik etwas ab. Insgesamt erhöhte sich das BIP in Deutschland während des Jahres 2010 preisbereinigt um 3,6 %, nachdem es im vorangegangenen Jahr noch zu einem Einbruch um 4,7 % gekommen war. Damit war 2010 für Deutschland das wachstumsstärkste Jahr seit der Wiedervereinigung.

Dazu haben sowohl Impulse aus dem Inland als auch aus dem Ausland beigetragen. Die Exporte erhöhten sich 2010 preisbereinigt um 14,2 %; die Importe stiegen um 13,0 %. Bei den Ausrüstungsinvestitionen ergab sich im Vergleich zum Vorjahr ein Zuwachs um 9,4 %, während die Bauinvestitionen um 2,8 % zunahmen. Zudem stiegen sowohl die privaten als auch die staatlichen Konsumausgaben (preisbereinigt +0,5 % bzw. +2,2 %) im Vergleich zum Vorjahr an.

Die wirtschaftliche Erholung machte sich auch am Arbeitsmarkt bemerkbar. Die Erwerbstätigkeit und die sozialversicherungspflichtige Beschäftigung lagen 2010 saisonbereinigt deutlich über dem Niveau des Vorjahres. Dem Statistischen Bundesamt zufolge wurde die Wirtschaftsleistung im Jahresdurchschnitt von 40,5 Millionen Erwerbstätigen erbracht, was einem neuen Höchststand an Erwerbstätigen entspricht. Gegenüber dem Jahr 2009 bedeutete dies eine Zunahme um 212.000 Personen oder 0,5 %.

Nach Einschätzung der Europäischen Zentralbank bestätigen die in jüngster Zeit veröffentlichten statistischen Daten und Umfrageergebnisse das Anhalten der positiven konjunkturellen Grunddynamik zum Jahresende 2010.

Quellen:

Pressemitteilung des Statistischen Bundesamtes vom 12. Januar 2011
Europäische Zentralbank, Monatsbericht Januar 2011

8. Marktentwicklung Gewerbeimmobilien 2010

Während des Jahres 2010 machten sich an den Gewerbeimmobilienmärkten deutliche Stabilisierungstendenzen bemerkbar. Die Vermietungsumsätze der sechs großen deutschen Büroimmobilienstandorte Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, München und Stuttgart summierten sich insgesamt auf rund 2,66 Mio. Quadratmeter. Das entspricht in etwa dem Fünf-Jahres-Durchschnitt der Jahre 2005–2009 und bedeutet zugleich eine Steigerung um 26 % gegenüber dem Umsatzvolumen des Jahres 2009. Bemerkenswert war dabei der große Anteil des vierten Quartals, in dem 30 % der Vermietungsumsätze des Gesamtjahres erzielt wurden.

Nach Einschätzung von Jones Lang LaSalle (JLL) veranlassten das günstige ökonomische Umfeld sowie die guten Geschäftsaussichten für 2011 die Unternehmen, ihre Umzugspläne zu realisieren. Wenngleich alle genannten Standorte höhere Vermietungsumsätze als 2009 verbuchen konnten, ergaben sich dabei jedoch zum Teil beträchtliche regionale Unterschiede. Mit 11 % fiel die Steigerungsrate in München am geringsten aus, während Düsseldorf mit 56 % den höchsten Umsatzzuwachs gegenüber dem Vorjahr verzeichnete.

Die Nettoabsorption, die 2009 mit minus 16.000 Quadratmetern noch leicht negativ ausgefallen war, belief sich 2010 insgesamt auf 150.000 Quadratmeter. Damit lag sie noch deutlich unter dem Fünf-Jahres-Durchschnitt 2005–2009 von 720.000 Quadratmetern. Der Anstieg der Vermietungsumsätze schlug sich nur zu einem Bruchteil in einer höheren Nettoabsorption nieder. Dies wird vor allem darauf zurückgeführt, dass Unternehmen nach wie vor Flächenkonsolidierung und Flächentausch den Vorrang vor Expansion gaben. Die Neubautätigkeit lag 2010 mit rund 1,1 Mio. Quadratmetern fast genau auf Vorjahresniveau; für 2011 wird ein deutlicher Rückgang um 24 % erwartet.

Insgesamt standen in den sechs Büroimmobilienhochburgen Deutschlands 8,47 Mio. Quadratmeter Bürofläche leer. Dies entspricht einer Leerstandsquote von 10,6 %, die sich damit gegenüber dem Vorjahr um 0,7 Prozentpunkte erhöhte. Mit 14,7 % (2009: 13,6 %) weist Frankfurt am Main erneut die höchste Leerstandsquote auf. Die stärkste Zunahme des Leerstandes war in Hamburg zu beobachten, wo die Leerstandsquote seit Ende 2009 bis Ende 2010 von 8,3 % auf 9,6 % anstieg. Eine Ausnahme bildete der Berliner Büroimmobilienmarkt; hier reduzierte sich die Leerstandsquote 2010 um gut 3 % beziehungsweise 0,3 Prozentpunkte gegenüber 2009.

Wie bereits in den Jahren zuvor, traten nach Beobachtungen der IFM auch 2010 innerhalb der einzelnen Märkte zum Teil Differenzen hinsichtlich der Flächennachfrage und der Leerstände auf. Die Leerstandsquote bei hochwertigen Flächen in prominenten Innenstadtlagen liegt weiterhin deutlich unter dem Durchschnitt des Gesamtmarktes, weil für diese Objekte typischerweise eine überdurchschnittlich hohe Nachfrage besteht.

Dies spiegelt sich auch in der Mietentwicklung wider. Da sich das Interesse der Nutzer – JLL zufolge – stark auf Flächen mit hoher Ausstattungsqualität in zentralen Lagen fokussiert, kam es trotz der nach wie vor hohen Leerstände in einigen Märkten bereits wieder zu einem Anstieg der Mietpreise im Spitzensegment. Ähnlich wie am Investmentmarkt beobachteten die Experten auch am Bürovermietungsmarkt eine Spreizung zwischen Spitzenlagen und -objekten einerseits und den B-Lagen bzw. B-Flächen andererseits, wobei das Mietwachstumspotenzial bei Letzteren deutlich niedriger eingeschätzt wird als im Spitzensegment.

Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns

Geschäftsjahr 2010 (01.01. – 31.12.2010)

Der Indexwert der Spitzenmieten aller sechs großen Büromärkte erhöhte sich 2010 um weniger als 1 %; für 2011 wird jedoch ein weiterer Anstieg um 3,5 % prognostiziert. Am stärksten stiegen die Spitzenmieten 2010 in Düsseldorf. Hier lagen sie mit monatlich 23,00 Euro pro Quadratmeter um 4,5 % höher als ein Jahr zuvor. Angesichts der anziehenden Nachfrage sehen Vermieter immer weniger Gründe, potenzielle Mieter durch Incentives zu gewinnen, die in den anderthalb Jahren zuvor eine wesentliche Rolle im Vermietungsgeschäft gespielt hatten. Die Effektivmieten liegen derzeit um ca. 10 % unterhalb der Nominalmieten.

Quellen:

Jones Lang LaSalle, Büromarktüberblick – Q4 2010, Januar 2011

B. Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

1. Allgemeines

Der Konzernabschluss der IFM AG für das Jahr 2010 wurde nach den International Financial Reporting Standards (IFRS) aufgestellt, wie sie für den Berichtszeitraum in der Europäischen Union (EU) anzuwenden sind. Die Zahlen des Vorjahres wurden ebenfalls gemäß den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, ermittelt.

2. Gesamtaussage zum Berichtsjahr

Die IFM hat sich im Geschäftsjahr 2010 weiterhin solide entwickelt und einen deutlichen Ergebniszuwachs erzielt. Der Konzernumsatz reduzierte sich – bedingt durch den Verkauf der Liegenschaft „westendFirst“ sowie aufgrund niedrigerer Mieteinnahmen im Zusammenhang mit planmäßigen Entmietungsmaßnahmen – leicht auf T-EUR 18.181. Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit (Ergebnis vor Steuern) lag im Geschäftsjahr 2010 mit T-EUR 8.897 um 243,8 % über dem entsprechenden Vorjahreswert. Der Konzerngewinn nach Steuern betrug T-EUR 5.321 und hat sich damit annähernd verdreifacht.

3. Umsatz- und Ergebnisentwicklung

IFM erzielte im Geschäftsjahr 2010 einen Konzernumsatz von T-EUR 18.181, der im Wesentlichen aus Mieteinnahmen und Nebenkostenvorauszahlungen stammt. Der leichte Rückgang der Umsatzerlöse um rund 6,8 % im Vergleich zum Vorjahr (T-EUR 19.515) ist auf den Verkauf der Frankfurter Liegenschaft „westendFirst“ zum 01. März 2010 sowie auf reduzierte Mieteinnahmen aufgrund planmäßiger Entmietungsmaßnahmen im Rahmen der Projektentwicklung der „Zeilgalerie“, ebenfalls in Frankfurt am Main, zurückzuführen. Die hierdurch bedingten Reduzierungen bei den Mieteinnahmen konnten durch die im Jahresverlauf erzielten Vermietungserfolge bei anderen Projekten nicht vollständig ausgeglichen oder überkompensiert werden.

Die sonstigen betrieblichen Erträge erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr von T-EUR 887 auf T-EUR 4.167. Hierin ist ein Betrag von T-EUR 2.856 enthalten, der als Veräußerungsgewinn beim Verkauf der Liegenschaft „Ulmenstraße 22“ erzielt wurde. Weitere Bestandteile dieser Position sind von Mietern geleistete Zahlungen neben den Mietverpflichtungen, insbesondere Ausbaukostenerstattungen.

Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns

Geschäftsjahr 2010 (01.01.–31.12.2010)

Die Erträge aus der Marktbewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien beliefen sich im Berichtsjahr auf T-EUR 12.564 und lagen damit um 13,8 % höher als im Vorjahr (T-EUR 11.045). Sie resultierten im Wesentlichen aus der buchmäßigen Aufholung von Wertsteigerungen bei der Liegenschaft „Romeo & Julia“ in Frankfurt am Main aufgrund der weiteren Erhöhung des Vermietungsstandes auf mehr als 80 %.

Der Materialaufwand, der vor allem die Kosten für Instandhaltung und Bewirtschaftung der vermieteten Immobilien umfasst, reduzierte sich auf T-EUR 6.016 (Vorjahr: T-EUR 6.405). Diese Position enthält Instandhaltungsaufwendungen und nicht aktivierungsfähige Aufwendungen für Mieterausbauten, die insbesondere auf die Objekte „Maxxon“ in Eschborn, „GutenbergPark“ in Mainz sowie „Zeilgalerie“ in Frankfurt am Main entfallen.

Der Personalaufwand erhöhte sich infolge wachstumsbedingter Neueinstellungen sowie der Zahlung erfolgsabhängiger Vergütungen auf T-EUR 4.330 (Vorjahr: T-EUR 3.699).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen erhöhten sich von T-EUR 5.794 auf T-EUR 6.899. Verantwortlich für den Anstieg sind insbesondere Ausgleichszahlungen für Zinssicherungsgeschäfte, was sich im Gegenzug positiv im Ausweis der Zinsaufwendungen niederschlägt.

Das Finanzergebnis betrug T-EUR -8.479 (2009: T-EUR -10.566). Die Zinserträge reduzierten sich von T-EUR 823 auf T-EUR 424. Die Zinsaufwendungen gingen von T-EUR -11.370 auf T-EUR -8.972 zurück. Neben dem bereits genannten Ausweis der Ausgleichszahlungen für Zinssicherungsgeschäfte im sonstigen betrieblichen Aufwand waren das Auslaufen von Zinssicherungen sowie die Reduzierung des Darlehensvolumens der IFM infolge der realisierten Verkäufe weitere Gründe für den Rückgang. Das Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten betrug T-EUR 69 (Vorjahr: T-EUR -19).

Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit (Ergebnis vor Steuern) für das Geschäftsjahr 2010 betrug T-EUR 8.897 und fiel damit um das 2,5-fache höher aus als im Vorjahr (T-EUR 3.649). Als wesentliche ergebnisprägende Einflussfaktoren sind die durch Auslaufen von Zinssicherungen reduzierten Zinsaufwendungen, die Erlöse aus dem Verkauf des Objekts „Ulmenstraße 22“ sowie die durch weitere Vermietungserfolge begründeten Wertsteigerungen des Objekts „Romeo & Julia“ zu nennen.

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag beliefen sich auf T-EUR 3.576 nach T-EUR 1.841 im Vorjahr. Davon entfielen T-EUR 1.212 auf latente Steuern.

Der Konzerngewinn vor Minderheitenanteilen betrug T-EUR 5.321 (Vorjahr T-EUR 1.808). Nach Minderheitenanteilen ergab sich ein Konzerngewinn von T-EUR 5.291 nach T-EUR 1.814 im Vorjahr. Das entspricht einem unverwässerten Ergebnis je Aktie von Euro 0,57 (2009: Euro 0,19).

4. Vermögenslage

Die Veränderungen der Vermögensstruktur der IFM zum 31. Dezember 2010 im Vergleich zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2009 waren im Wesentlichen auf die Veräußerung der Liegenschaften „westendFirst“ und „Ulmenstraße 22“ sowie auf die Weiterentwicklung des Immobilienportfolios zurückzuführen.

Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns

Geschäftsjahr 2010 (01.01. – 31.12.2010)

Die Bilanzsumme des IFM-Konzerns am 31. Dezember 2010 betrug T-EUR 344.399 und lag damit um T-EUR 28.190 unter dem Wert zum Bilanzstichtag des Vorjahres (T-EUR 372.589).

Die langfristigen Vermögenswerte summierten sich zum 31. Dezember 2010 auf T-EUR 326.175, was einem Anstieg um 10,9 % gegenüber dem vorangegangenen Bilanzstichtag (T-EUR 294.028) entspricht.

Größte Einzelposition unter den langfristigen Vermögenswerten sind die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, die der Erzielung von Mieteinnahmen und Wertsteigerungen dienen. Deren Wert stieg im Berichtszeitraum um 9,7 % auf T-EUR 314.900 (31. Dezember 2009: T-EUR 287.034). Die Wertsteigerungen sind in erster Linie auf Vermietungserfolge der Liegenschaften „Romeo & Julia“ und „Maxxon“ sowie auf Bau- und Planungsfortschritte bei weiteren Projekten zurückzuführen.

Der Wert der kurzfristigen Vermögenswerte erhöhte sich um 51,4 % auf T-EUR 18.224 (31. Dezember 2009: T-EUR 12.038). Die Veränderung ist im Wesentlichen durch den Anstieg der Position Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente von T-EUR 5.043 auf T-EUR 11.316 bedingt, der auf den Zufluss der Verkaufserlöse nach Veräußerung der beiden Liegenschaften in Frankfurt am Main zurückzuführen ist.

Das Eigenkapital des Konzerns in Höhe von T-EUR 109.441 lag um 7,0 % über dem Wert zum vorherigen Bilanzstichtag (T-EUR 102.244). Die Eigenkapitalquote erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr auf 31,8 % (31. Dezember 2009: 27,4 %).

Das langfristige Fremdkapital reduzierte sich von T-EUR 232.208 auf T-EUR 112.496, wobei der größte Teil davon weiterhin auf Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten entfiel. Diese Position verminderte sich jedoch gegenüber dem vorherigen Bilanzstichtag von T-EUR 215.912 auf T-EUR 97.992, im Wesentlichen aufgrund des Auslaufens mehrerer Immobiliendarlehen sowie der Veräußerung der Liegenschaften „westendFirst“ und „Ulmenstraße 22“. Desweiteren ist hier als wesentlicher Einflussfaktor die Verminderung der Position „Derivative Finanzinstrumente“ auf T-EUR 2.474 (31. Dezember 2009: T-EUR 5.290) zu nennen.

Die passiven latenten Steuern erhöhten sich insbesondere im Zusammenhang mit Wertaufholungen im Immobilienportfolio auf T-EUR 10.835 nach T-EUR 9.774 zum vorangegangenen Bilanzstichtag.

Das kurzfristige Fremdkapital erhöhte sich von T-EUR 38.137 am Bilanzstichtag des Vorjahres auf nunmehr T-EUR 122.462. Den Hauptanteil stellten dabei die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten dar, die im Zusammenhang mit dem Auslaufen der Finanzierungen für die Liegenschaften „Romeo & Julia“, Gutenbergpark, Zimmerstraße und Kureck von T-EUR 23.736 auf T-EUR 105.483 anstiegen. Zudem wurden die Steuerrückstellungen in Verbindung mit den bereits genannten Verkäufen der Liegenschaften „westendFirst“ und „Ulmenstraße 22“ erhöht; sie beliefen sich zum Bilanzstichtag auf T-EUR 2.579 (31. Dezember 2009: T-EUR 396).

5. Finanzlage

5.1. Grundzüge des Finanzmanagements

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

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

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

5.2. Finanzlage

Der Cashflow aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit betrug 2010 T-EUR -8.422 nach T-EUR -5.182 zum 31. Dezember 2009. Bei einem Anstieg des Konzernergebnisses auf T-EUR 5.321 (Vorjahr: T-EUR 1.808) betrugen die neutralisierten zahlungsunwirksamen Erträge T-EUR -10.664 (Vorjahr T-EUR -7.561) und der neutralisierte Gewinn aus dem Verkauf von Immobilien und Gegenständen des Sachanlagevermögens T-EUR -2.837 (Vorjahr: T-EUR 0).

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit summierte sich in Folge der Verkäufe der Liegenschaften „westendFirst“ und „Ulmenstraße 22“ auf T-EUR 54.242 (Vorjahr T-EUR -17.741). Die Auszahlungen für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien beliefen sich auf T-EUR -14.559 nach T-EUR -19.724.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit summierte sich auf T-EUR -36.847 nach T-EUR 18.390 im Geschäftsjahr 2009. Der Rückgang stand im Zusammenhang mit der Tilgung von Bankkrediten im Zuge der bereits erwähnten Veräußerungen.

6. Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter

Die IFM misst der Qualifikation und der Motivation ihrer Mitarbeiter einen hohen Stellenwert zu. Das fachliche Knowhow, die Berufserfahrung und das Engagement der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind wesentliche Voraussetzungen, um als Investor und Projektentwickler an den Gewerbeimmobilienmärkten nachhaltig erfolgreich zu sein; zugleich stellen sie einen entscheidenden Erfolgsfaktor im Wettbewerb dar.

Zum 31. Dezember 2010 beschäftigte IFM (ohne die beiden Vorstandsmitglieder) 46 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (Ende 2009: 45). Davon entfielen 5 Personen auf die IFM AG (31. Dezember 2009: 6 Personen) und 41 Personen auf die IFM Asset Management GmbH sowie die einzelnen Projektgesellschaften (Ende 2009: 39 Personen).

Das Vergütungssystem für alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter im Konzern orientiert sich an der erbrachten individuellen Leistung. Daher erhalten Leistungsträger neben der fixen Vergütung eine freiwillige Gratifikation. Darüber hinaus erhalten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter für jedes Jahr ihrer Unternehmenszugehörigkeit virtuelle Aktienoptionen, deren Gegenwert sie sich nach jeweils drei Jahren auszahlen lassen können, sofern sie dem Unternehmen zu diesem Zeitpunkt noch angehören. Siehe hierzu auch die Erläuterungen im Anhang unter Tz. 3041.

C. Nachtragsbericht

Der Vertrag mit dem Vorstandsvorsitzenden Georg Glatzel wurde im März 2011 um fünf Jahre verlängert. Weitere wesentliche Ereignisse mit Auswirkungen auf die Lage und Entwicklung der IFM waren nicht eingetreten.

Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns

Geschäftsjahr 2010 (01.01. – 31.12.2010)

D. Chancen- und Risikobericht

1. Risikomanagement

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

2. Internes Kontrollsystem

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

Wesentliche Regelungen und Instrumentarien sind:

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

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

3. Risiken

Grundsätzlich sind für IFM 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 AG über ihre Tochtergesellschaften fokussiert ist, unterliegt erfahrungsgemäß einer zyklischen Entwicklung. Darüber hinaus wird dieser Markt von verschiedenen Faktoren beeinflusst, auf die IFM keinen Einfluss hat und die nur schwer prognostizierbar sind, wie beispielsweise die konjunkturelle Entwicklung und die Nachwirkungen der internationalen Finanzmarktkrise. Negative Veränderungen der volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen können zu einer Reduzierung der Nachfrage nach Gewerbeflächen führen und die Geschäftsentwicklung von IFM beeinträchtigen.

Änderung des Zinsniveaus IFM finanziert den Erwerb von Immobilien bei ihren Tochtergesellschaften überwiegend durch die Aufnahme von Fremdkapital. An den Kapitalmärkten kam es infolge der Finanzmarktkrise zu Schwankungen des Zinsniveaus, die über das übliche Maß der Marktschwankungen hinausgingen. Insbesondere die Margen für Neuverträge mit Kreditinstituten haben sich spürbar erhöht und somit das insgesamt günstige Zinsniveau teilweise kompensiert. Zudem ist vor dem Hintergrund der konjunkturellen Belebung in den führenden europäischen Volkswirtschaften auch die Wahrscheinlichkeit einer Leitzinserhöhung durch die Europäische Zentralbank größer geworden.

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

Finanzierungsverfügbarkeit Die Finanzkrise war geprägt durch weltweite Verluste und Insolvenzen bei Unternehmen der Finanzbranche. Zudem wurde die Handlungsfähigkeit der Banken erheblich eingeschränkt und die Risikobereitschaft bei der Kreditvergabe ging deutlich zurück. Seither sind Finanzierungen 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 aufgrund der Finanzkrise und ihrer Auswirkungen ihre Geschäftspolitik entsprechend verändert haben.

IFM weist in der Bilanz kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von T-EUR 105.483 aus. Darin enthalten ist das Darlehen für die Liegenschaft „Kureck“, Wiesbaden. Die Gesellschaft befindet sich hinsichtlich der Finanzierung der anstehenden Projektentwicklung mit mehreren Kreditinstituten in Gesprächen. Die Prolongation der zum 31. Dezember 2011 auslaufenden Darlehen der Bestandsliegenschaften „Romeo & Julia“ sowie „Gutenbergpark“ wird aufgrund der hohen Vermietungsquoten sowie der sehr starken Cashflows im Jahresverlauf voraussichtlich erfolgen.

3.2. Risiken aus der Geschäftstätigkeit von IFM

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

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

Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns

Geschäftsjahr 2010 (01.01. – 31.12.2010)

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

Darüber hinaus bestehen für IFM folgende weitere Risiken:

Begrenzte Managementkapazitäten Der Erfolg von IFM hängt von den Führungskräften und dem erfahrenen Personal in Schlüsselpositionen ab. Die Gesellschaft ist unverändert in besonderem Maße von der langjährigen Expertise und dem Kontaktnetz des gegenwärtigen 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 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 mangelbehaftete Leistungen erbringen oder ausfallen, könnte dies zu Verlusten und einer Schwächung der Wettbewerbsfähigkeit des Konzerns führen. Weitere Risiken ergeben sich aus möglichen Verzögerungen beim Baufortschritt von projektierten Objekten sowie aus nachträglichen Erhöhungen der Baukosten. Dadurch könnte die Erzielung von Erlösen verzögert und die Rentabilität von Objekten verringert werden.

3.3. Finanzwirtschaftliche Risiken

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

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

Liquiditätsrisiko Es besteht eine detaillierte Finanzplanung auf Konzernebene, die mehrere Planungszeiträume umfasst, um die Investitions- und Finanzierungsströme aufeinander abzustimmen. Insgesamt verfügte der Konzern zum 31. Dezember 2010 über nicht ausgeschöpfte Kreditzusagen im Gesamtvolumen von rund T-EUR 7.992. Die Laufzeit dieser Zusagen beträgt bis zu fünf Jahren.

Zinsrisiko Als Marktrisiko aus Finanzinstrumenten kommt für die IFM AG und ihre Tochtergesellschaften insbesondere das Zinsänderungsrisiko in Betracht. Ein geringer Teil der konzernweiten Bankverbindlichkeiten ist festverzinslich, während der überwiegende Teil zu einem variablen Zinssatz – z. B. auf Basis des 3-Monats-EURIBOR – verzinst wird. Um Zinsänderungsrisiken kalkulierbar zu halten, werden diese teilweise über SWAP- oder Collar-Konstruktionen (CAP und FLOOR) abgesichert. Dabei eröffnet sich für IFM die Möglichkeit, im Fall der Collar Absicherung in einem geringen Maße von sinkenden Zinsen zu profitieren. In einem geringeren Umfang sind variabel verzinsten Darlehen ungesichert.

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 weitergegeben werden können.

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

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

4. Chancen

Niedriges Zinsniveau Aufgrund des historisch nach wie vor sehr niedrigen Zinsniveaus rechnet die Gesellschaft im Falle anstehender Neufinanzierungen bzw. Finanzierungsverlängerungen damit, die künftigen Finanzierungskosten in Einzelfällen trotz erheblich gestiegener Margen etwas reduzieren zu können.

Attraktive Ankaufgelegenheiten Die Gesellschaft rechnet weiterhin damit, dass institutionelle Investoren, die in den vergangenen Jahren große Immobilienpakete erworben haben und sich infolge der 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 IFM sieht künftige Chancen in einer geografischen Diversifikation ihrer Aktivitäten in die Regionen der großen Bürostandorte, insbesondere Köln, Düsseldorf, 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 dort das Erreichen 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.

Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns

Geschäftsjahr 2010 (01.01. – 31.12.2010)

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 bau-rechtlichen Genehmigungsverfahren bei Umbauarbeiten und Kernsanierungen oftmals kürzer als bei Neubauten. IFM sieht dadurch die Möglichkeit, in regionalen Märkten, in denen die Nachfragezyklen immer kurzfristiger werden, schneller und flexibler Wachstumschancen zu nutzen.

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

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

Angaben zur Vergütungsstruktur des Vorstands (§ 315 Abs. 2 Nr. 4 HGB) Die Laufzeit der Vorstandsverträge beträgt in der Regel 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 dem Konzernanhang unter Tz. 47 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 (§ 315 Abs. 2 Nr. 4 HGB) Die Vergütung der Aufsichtsratsmitglieder ist in § 14 der Satzung der IFM AG als Muttergesellschaft des Konzerns bestimmt. Jedes Mitglied des Kontrollgremiums erhält eine jährliche feste Vergütung von T-EUR 12. 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 Aufsichtsrats-tätigkeit notwendigen Auslagen. Weiterhin erhalten Mitglieder von Ausschüssen eine zusätzliche jährliche feste Vergütung in Höhe von T-EUR 2,5 sowie ein Sitzungsgeld von T-EUR 0,5 pro Sitzung.

Angaben zur Zusammensetzung des gezeichneten Kapitals (§ 315 Abs. 4 Nr. 1 HGB) Das Grundkapital der IFM AG per 31. Dezember 2010 betrug Euro 9.349.999 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.

Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns

Geschäftsjahr 2010 (01.01.–31.12.2010)

Angaben zu Beschränkungen der Stimmrechte oder der Aktienübertragung (§ 315 Abs. 4 Nr. 2 HGB) Dem Vorstand ist nicht bekannt, dass Beschränkungen irgendwelcher Art hinsichtlich der Stimmrechte oder der Übertragung von Aktien der Gesellschaft bestehen. Die norwegische Investorengruppe (bestehend aus Havfonn AS, Skips AS Tudor und Furuholmen Eiendom AS) hat am 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 Lageberichts stellte sich die Aktionärsstruktur der IFM AG nach Erkenntnissen der Gesellschaft wie folgt dar: Es entfallen 45,33 % auf eine norwegische Aktionärsgemeinschaft, bestehend aus Havfonn AS, Skips AS Tudor und Furuholmen Eiendom AS. Ferner sind dem Vorstandsvorsitzenden Herrn Georg Glatzel über direkte und indirekte Kapitalbeteiligungen 9,89 % sowie dem Aufsichtsratsvorsitzenden Herrn Luca Pesarini 7,21 % zuzurechnen.

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

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

Angaben zu gesetzlichen Vorschriften und Satzungsbestimmungen über die Ernennung und Abberufung von Vorstandsmitgliedern und über Satzungsänderungen (§ 315 Abs. 4 Nr. 6 HGB) Die Bestimmungen über die Bestellung und Abberufung der Vorstandsmitglieder richten sich nach dem Aktiengesetz. Sonderregelungen bestehen in der Satzung der Gesellschaft nicht. Die Bestellung und Abberufung obliegt allein dem Aufsichtsrat der IFM AG. Die wiederholte Bestellung oder Verlängerung der Amtszeit ist zulässig. Der Vorstand kann nach § 6 der Satzung aus einem Mitglied oder aus mehreren Mitgliedern bestehen; die Entscheidung darüber obliegt dem Aufsichtsrat.

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

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

Genehmigtes Kapital Die 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 T-EUR 4.250 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

Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns

Geschäftsjahr 2010 (01.01. – 31.12.2010)

- ▶ 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 2010 wurde das genehmigte Kapital nicht in Anspruch genommen. Zum 31. Dezember 2010 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 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 2010 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 AG auszugeben (SOP 2007). Jede Aktienoption gewährt das Recht zum Bezug von einer Aktie der IFM Immobilien AG. Ein Bezugsrecht der Aktionäre besteht nicht. Den genauen Kreis der Berechtigten und den Umfang der ihnen jeweils zum Bezug anzubietenden Aktienoptionen bestimmt allein der Aufsichtsrat. Am 31. Dezember 2010 waren aus diesem Programm in mehreren Tranchen insgesamt 730.000 Optionen ausgegeben.

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 T-EUR 120 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 T-EUR 3.400 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 T-EUR 730 bedingt erhöht.

Erwerb eigener Aktien:

Die ordentliche Hauptversammlung vom 22. Juni 2010 hat den Vorstand ermächtigt, eigene Aktien bis zu insgesamt Euro 934.999 , also bis zu insgesamt 10 % des derzeitigen Grundkapitals in Höhe von Euro 9.349.999 , zu erwerben. Dabei dürfen auf die aufgrund dieser Ermächtigung erworbenen Aktien zusammen mit anderen Aktien der Gesellschaft, welche die Gesellschaft bereits erworben hat und noch besitzt oder die ihr gemäß den §§ 71a ff. AktG zuzurechnen sind, zu keinem Zeitpunkt mehr als 10 % des Grundkapitals entfallen. Die Ermächtigung kann auch durch abhängige oder im Mehrheitsbesitz der Gesellschaft stehende Unternehmen oder von Dritten für Rechnung der Gesellschaft oder von ihr abhängiger oder im Mehrheitsbesitz der Gesellschaft stehender Unternehmen ausgeübt werden. Der Erwerb darf nicht zum Zwecke des Handels in eigenen Aktien erfolgen. Die Ermächtigung kann ganz oder in Teilbeträgen, einmal oder mehrmals ausgeübt werden. Sie wurde mit Beschlussfassung der Hauptversammlung am 22. Juni 2010 wirksam und gilt bis zum 21. September 2011. Bis zum Ende des Berichtszeitraumes am 31. Dezember 2010 ist die Ermächtigung weder ganz noch teilweise ausgeübt worden.

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 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 2010 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).

Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns

Geschäftsjahr 2010 (01.01. – 31.12.2010)

H. Prognosebericht

1. Konjunkturelle Rahmenbedingungen

Nach Einschätzung des Internationalen Währungsfonds (IWF) kommt die globale Konjunkturerholung weiter voran, wenn- gleich dabei weiterhin deutliche regionale Unterschiede auftreten dürften. Im Januar 2011 hob der IWF seine Prognose für das globale Wirtschaftswachstum 2011 um 0,2 Prozentpunkte auf 4,4 % an und reagierte damit auf das stärker als erwar- tet ausgefallene Wachstum in der zweiten Jahreshälfte 2010. Für 2012 wird mit 4,5 % ein nahezu unveränderter Zuwachs erwartet. Für die Volkswirtschaften der großen Industrieländer werden allerdings deutlich geringere Wachstumsraten prognostiziert, während die Entwicklung in den Schwellenländern weiterhin überdurchschnittlich dynamisch verläuft.

Trotz der grundsätzlich positiven Wachstumsaussichten weist der IWF auch auf weiter fortbestehende Risikofaktoren hin wie beispielsweise die hohe Staatsverschuldung der Industrieländer, insbesondere der USA, das Ausbleiben notwendiger Reformen der Finanzsysteme und die hohen Rohstoffpreise.

In Deutschland rechnet der IWF in den Jahren 2011 und 2012 mit Wachstumsraten von 2,2 % beziehungsweise 2,0 %. Das entspricht der höchsten Wachstumsprognose unter den Volkswirtschaften der großen Industriestaaten des Euro-Raumes.

Die Bundesregierung erwartet laut Jahreswirtschaftsbericht 2011 im Jahresdurchschnitt einen Anstieg des realen Brutto- inlandsprodukts von 2,3 %. Sie geht dabei davon aus, dass sich die Binnennachfrage im Jahresverlauf zunehmend zur treibenden Kraft entwickeln und zu über drei Vierteln zur gesamtwirtschaftlichen Aktivität beitragen wird. Die staatlichen Maßnahmen zur Überwindung der Krise sollen sukzessive beendet werden; zudem will die Bundesregierung mit einer konsequenten Konsolidierungsstrategie Spielräume für steuerliche Entlastungen schaffen. Mit Blick auf die kommenden Jahre wird betont, dass das Wachstumspotenzial Deutschlands künftig deutlich vom demografischen Wandel geprägt sein werde. Vor diesem Hintergrund sei die Sicherung der Arbeitskräftebasis ein zentraler Handlungsschwerpunkt.

Die Europäische Zentralbank (EZB) äußert in ihrem Monatsbericht vom Januar 2011 die Erwartung, dass die Exporte des Euroraums 2011 von einer anhaltenden weltwirtschaftlichen Erholung profitieren dürften und die Inlandsnachfrage des privaten Sektors zunehmend zum Wachstum beitragen werde. Nach Auffassung des EZB-Rats herrsche nach wie vor erhöhte Unsicherheit. Der Welthandel könnte schneller wachsen als erwartet und damit die Exporte aus dem Euroraum stützen. Auch könnte sich das hohe Unternehmensvertrauen förderlicher als bisher angenommen auf die Binnenkonjunktur des Euroraumes auswirken. Andererseits erwüchsen Abwärtsrisiken aus Spannungen in einigen Finanzmarktseg- menten und deren möglichem Übergreifen auf die Realwirtschaft im Eurogebiet. Als weitere Risikofaktoren nennt die EZB erneute Preissteigerungen bei Öl und sonstigen Rohstoffen, Protektionismusbestrebungen und die Möglichkeit einer ungeordneten Korrektur von globalen Ungleichgewichten.

Quellen:

Internationaler Währungsfonds, Update zum World Economic Outlook vom 25. Januar 2011

Europäische Zentralbank, Monatsbericht Januar 2011

Pressemitteilung der Bundesregierung vom 19. Januar 2011

2. Voraussichtliche Marktentwicklung Gewerbeimmobilien

Angesichts der positiven Konjunktorentwicklung sind die Rahmenbedingungen für die Entwicklung des deutschen Gewerbeimmobilienmarktes im Jahr 2011 grundsätzlich günstig, sofern es nicht aufgrund der genannten Risikofaktoren zu einer erneuten Konjunktüreintrübung kommt. Am Investmentmarkt dürfte 2011 nach Einschätzung von BNP Paribas Real Estate ein Transaktionsvolumen von mehr als 20 Milliarden Euro erreicht werden, sofern größere Störungen seitens der internationalen Finanzmärkte, wie etwa eine Verschärfung der Euro-Krise, ausbleiben und Investoren sich auch wieder stärker für Core-Plus- und Value-Added-Investments interessieren.

Am Büroimmobilienmarkt rechnen die Analysten von Jones Lang LaSalle (JLL) aufgrund des stabilen ökonomischen Umfeldes mit einer weiteren Erholung der Nachfrage. Das Volumen der Vermietungsumsätze dürfte sich laut JLL etwa auf Vorjahresniveau bewegen, da nicht zu erwarten sei, dass auch 2011 großvolumige Vermietungen in ähnlichem Umfang wie 2010 abgeschlossen werden. Wenn dennoch ein ähnliches Ergebnis erreicht werde, zeuge dies von einer fortschreitenden Erholung in der Breite sowie von vermehrten Aktivitäten bei kleineren Vermietungen.

Beim Neubauvolumen wird 2011 insgesamt ein Rückgang um 24 % auf 865.000 Quadratmeter erwartet, der sich voraussichtlich jedoch kaum auf die Leerstandsquoten auswirken wird. Regional seien dabei Unterschiede erkennbar. Neben leicht rückläufigen Leerstandsquoten in Berlin und Düsseldorf sowie stabilen Werten in München und Frankfurt am Main könnte es in Hamburg und Stuttgart aufgrund hoher lokaler Fertigstellungsvolumina zu leicht steigenden Leerständen kommen.

Nachdem die Spitzenmieten 2010 trotz relativ hoher Leerstände in einigen Märkten bereits wieder anzogen, rechnet JLL für 2011 mit einem durchgreifenden Mietpreisanstieg in allen Märkten. Ähnlich wie am Investmentmarkt sei aber auch am Büovermietungsmarkt eine Spreizung zwischen Spitzenlagen und -objekten einerseits und so genannten B-Flächen oder B-Lagen andererseits zu beobachten. Dabei liege das Mietwachstumspotenzial 2011 für schlechtere Flächen deutlich unterhalb dem des Spitzensegments.

Am Einzelhandelsimmobilienmarkt dürfte sich die gute Entwicklung des Investmentumsatzes nach Einschätzung von BNP Paribas Real Estate weiter fortsetzen. Als Gründe für das zu erwartende Interesse von Investoren an Einzelhandelsimmobilien werden das Vorhandensein von entsprechendem Anlagekapital, die positive gesamtwirtschaftliche Entwicklung und die guten Perspektiven des privaten Konsums genannt. Es bleibe jedoch abzuwarten, ob der großen Nachfrage auch ein ausreichendes Angebot, vor allem im Core-Bereich, gegenüberstehen werde. Im Fokus der Investoren stünden weiterhin vor allem nachhaltig vermietete Shopping-Center und Geschäftshäuser in Top-Lagen, aber auch Refurbishments von Warenhäusern in zentralen Innenstadtlagen.

Mit Blick auf die Entwicklung der Mietpreise hält BNP Paribas Real Estate angesichts der voraussichtlich weiterhin guten bis sehr guten Nachfrage und eines sich verschärfenden Konkurrenzkampfes um die absoluten Top-Lagen ein leichtes Anziehen der Spitzenmieten für möglich. Offen sei jedoch, inwieweit diese Entwicklung bereits 2011 zu leichten Überschwapp-Effekten auf die B-Lagen führt.

Quellen:

Jones Lang LaSalle, Büromarktüberblick – Q4 2010, Januar 2011
BNP Paribas Real Estate, Pressemitteilung vom 06.01.2011
BNP Paribas Real Estate, Pressemitteilung vom 26.01.2011
BNP Paribas Real Estate, Pressemitteilung vom 01.02.2011

Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns

Geschäftsjahr 2010 (01.01. – 31.12.2010)

3. Strategische Schwerpunkte von IFM

IFM hält weiterhin 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. Dabei konzentrieren sich ihre Aktivitäten auf die klassische Projektentwicklung von Neubauten ebenso wie auf die Revitalisierung von Bestandsimmobilien, wobei sich die Konzerngesellschaften insbesondere auf ihre Kernkompetenzen in den Bereichen Redevelopment, Restrukturierung und Neupositionierung stützen.

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 im Bestand sollen dabei in erster Linie durch Revitalisierung erzielt werden.

Der IFM-Konzern und damit zugleich auch die IFM AG in ihrer Eigenschaft als Konzernobergesellschaft konzentrieren sich geografisch bislang auf die Metropolregionen Rhein-Neckar, das Rhein-Main-Gebiet sowie auf zentrale Lagen in Berlin. Darüber hinaus plant der Konzern mittelfristig auch Investitionen in attraktive Immobilien in den Ballungsräumen der großen Standorte, um dadurch die Diversifikation seines Immobilienportfolios nach Standorten weiter auszubauen. Die Expansion an neue Standorte ist jedoch keine Voraussetzung für die weitere erfolgreiche Umsetzung der Geschäftsstrategie, sondern würde vielmehr der Wahrnehmung zusätzlicher Wachstumschancen dienen. In diesem Zusammenhang kann auch die IFM 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.

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

Der Vorstand ist zuversichtlich, das Bestandsportfolio der IFM auch in den Jahren 2011 und 2012 weiter entwickeln zu können und damit Möglichkeiten für steigende Mieteinnahmen sowie Immobilienwertsteigerungen zu erschließen, die einen positiven Effekt auf das Ergebnis des Konzerns haben. Gleichwohl ist darauf hinzuweisen, dass die Wertentwicklung der Immobilien neben den von IFM selbst beeinflussbaren Faktoren vor allem auch von der Entwicklung des Immobilienmarktes abhängt.

Im Zuge der beabsichtigten Weiterentwicklung des Portfolios hält der Vorstand der IFM AG für das Jahr 2011 einen weiteren Anstieg des Konzern-Vorsteuerergebnisses für erreichbar.

Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen einen wesentlichen Einfluss auf die Marktbewertung der Immobilien sowie der Derivate und damit zugleich einen wesentlichen Einfluss auf das Konzernergebnis haben.

Nach Einschätzung des Vorstandes verfügt IFM jedoch über eine solide Ausgangsbasis für eine erfolgreiche Fortsetzung des bisherigen Wachstums in den kommenden Geschäftsjahren, sofern keine unvorhersehbaren Ereignisse mit negativen Auswirkungen von wesentlicher Tragweite für IFM eintreten.

I. Zusätzliche Angaben zur Lage der Gesellschaft

1. Allgemeines

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

2. Vermögenslage

Die Vermögens- und Kapitalstruktur der IFM AG zum 31. Dezember 2010 im Vergleich zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2009 ist durch eine leichte Erhöhung der Bilanzsumme gekennzeichnet, die von T-EUR 92.399 auf T-EUR 97.056 anstieg. Der Wert des Anlagevermögens lag zum 31. Dezember 2010 bei T-EUR 43.615 und damit um T-EUR 21.272 niedriger als der Vergleichswert vom Ende des Geschäftsjahres 2009. Dieser Rückgang resultiert hauptsächlich aus dem Verkauf des Objektes „westendFirst“ und dem damit verbundenen Abgang der Anteile an verbundenen Unternehmen in der betreffenden Tochtergesellschaft sowie dem Abgang des Grundstückes und der Geschäftsbauten in der „Ulmenstrasse 22“.

Das Umlaufvermögen entwickelte sich im Einzelnen wie folgt:

- ▶ Forderungen gegen verbundene Unternehmen: T-EUR 42.118 (Vorjahr: T-EUR 23.343). Der signifikante Anstieg der Forderungen gegen verbundene Unternehmen um T-EUR 18.775 ist durch die Umwandlung von Eigenkapitalbeteiligungen in Darlehen an Objektgesellschaften begründet.
- ▶ Sonstige Vermögensgegenstände: T-EUR 3.707 (Vorjahr: T-EUR 686).
- ▶ Wertpapiere: T-EUR 2.401 (Vorjahr: T-EUR 2.401).
- ▶ Liquide Mittel: T-EUR 5.154 (Vorjahr: T-EUR 1.014).

Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns

Geschäftsjahr 2010 (01.01. – 31.12.2010)

Der Anstieg der liquiden Mittel ist vor allem auf die Veräußerung der Liegenschaft „Ulmenstrasse 22“ zurückzuführen. Das Eigenkapital der Gesellschaft erhöhte sich von T-EUR 82.127 auf T-EUR 91.144. Die Eigenkapitalquote zum Bilanzstichtag stieg damit von 88,9 % auf 93,9 %.

Die Steuerrückstellungen erhöhten sich im Zuge der Veräußerung der Liegenschaft „westendFirst“ auf T-EUR 711 (Vorjahr: T-EUR 0) und die sonstigen Rückstellungen erhöhten sich leicht von T-EUR 997 auf T-EUR 1.031.

Die Verbindlichkeiten setzten sich wie folgt zusammen:

- ▶ Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten reduzierten sich von T-EUR 6.935 auf T-EUR 128 aufgrund der Rückführung des Darlehens an die finanzierende Bank im Zuge des Verkaufs des Objektes „Ulmenstrasse 22“.
- ▶ Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen: T-EUR 202 (Vorjahr: T-EUR 151).
- ▶ Die Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen erhöhten sich von T-EUR 2.070 im Vorjahr auf T-EUR 3.750, insbesondere durch Gewinnanteile von der IFM Property Project Frankfurt GmbH & Co. KG.
- ▶ Sonstige Verbindlichkeiten: T-EUR 88 (Vorjahr: T-EUR 110).

3. Ertragslage

Die IFM AG hat sich im Geschäftsjahr 2010 ungeachtet des weiterhin schwierigen gesamtwirtschaftlichen Umfeldes sehr erfolgreich und solide entwickelt.

Der Umsatz erhöhte sich auf T-EUR 2.197 (Vorjahr: T-EUR 2.028), aufgrund der Kostenumlagen auf die Projektgesellschaften. Der deutliche Anstieg der sonstigen betrieblichen Erträge von T-EUR 3.537 auf T-EUR 4.501 ist in erster Linie auf den erzielten Veräußerungsgewinn bei der Liegenschaft „Ulmenstrasse 22“ zurückzuführen.

Der Materialaufwand erhöhte sich im Geschäftsjahr 2010 auf T-EUR 377 (Vorjahr: T-EUR 188), der vor allem aus den Mietaufwendungen für das zurückgemietete Objekt „Ulmenstrasse 22“ resultiert. Der Personalaufwand stieg aufgrund von Neueinstellungen und der variablen Vorstandsvergütung im Zuge des Verkaufs der beiden Liegenschaften „westendFirst“ und „Ulmenstrasse 22“ auf T-EUR 1.910 (Vorjahr: T-EUR 1.029).

Die Abschreibungen reduzierten sich um T-EUR 227 auf T-EUR 70 im Geschäftsjahr 2010 aufgrund des Verkaufes der Liegenschaft „Ulmenstrasse 22“.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen erhöhten sich von T-EUR 3.871 auf T-EUR 4.216. Der Anstieg resultierte insbesondere aus den an die Kreditinstitute geleisteten Ausgleichszahlungen für Zinssicherungen sowie aus den erstmaligen Mietaufwendungen für die selbstgenutzten Flächen der im „Sale and Lease Back“ – Verfahren zurückgemieteten Liegenschaft „Ulmenstrasse 22“.

Die Erträge aus Beteiligungen sind aufgrund der Gewinnanteile aus Anteilen an Personengesellschaften von T-EUR 40 auf T-EUR 10.073 angestiegen. Dies resultiert insbesondere aus dem Verkauf der Liegenschaft „westendFirst“. In diesem Zusammenhang wurde die Beteiligung an der IFM Property Project Frankfurt GmbH & Co. KG ergebniswirksam mit T-EUR 836 abgeschrieben.

Das Zinsergebnis betrug T-EUR 1.090 (2009: T-EUR 415). Die Zinserträge erhöhten sich von T-EUR 761 auf T-EUR 1.131, wobei es sich im Wesentlichen um Zinsen für Darlehen der IFM AG an ihre Projektgesellschaften handelt. Ursache für den Anstieg sind die im Geschäftsjahr bei den Tochtergesellschaften durchgeführten Umwandlungen von Eigenkapital in Darlehen. Zinsen und ähnliche Aufwendungen beliefen sich auf T-EUR 41 (2009: T-EUR 346). Der Rückgang ist auf die verminderten Aufwendungen für Zinssicherungen und Darlehenszinsen zurückzuführen.

Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns

Geschäftsjahr 2010 (01.01.–31.12.2010)

Aufwendungen aus Verlustübernahme betrugen T-EUR 698 (Vorjahr T-EUR 460) und resultieren aus der Übernahme des Verlustes der IFM Asset Management GmbH im Rahmen des mit der IFM AG bestehenden Gewinnabführungs- und Beherrschungsvertrages.

Im Geschäftsjahr 2010 sind erstmalig Steuern vom Einkommen und Ertrag in Höhe von T-EUR 733 angefallen, nachdem der handelsrechtliche Verlustvortrag aus den Vorjahren aufgebraucht wurde.

Als Ergebnis für das Geschäftsjahr 2010 wird ein Jahresüberschuss von T-EUR 9.018 (Vorjahr T-EUR 174) ausgewiesen, der vor allem aus den Erträgen aus Beteiligungen resultiert.

4. Finanzlage

Die IFM AG finanzierte sich im Geschäftsjahr 2010 insbesondere aus Zinserträgen von Tochtergesellschaften, Kostenumlagen sowie aus liquiden Mitteln. Zu Beginn des Geschäftsjahres verfügte die Gesellschaft über T-EUR 1.014 an liquiden Mitteln, die sich im Zuge der Veräußerung der Liegenschaft „Ulmenstrasse 22“ zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2010 auf T-EUR 5.154 erhöhten.

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

Das Fremdkapital nahm im Berichtsjahr insgesamt von T-EUR 10.273 auf T-EUR 5.912 ab. Hauptsächlich ist dies auf den Rückgang der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten aus der Rückzahlung des Darlehens im Zuge des Verkaufs der Liegenschaft „Ulmenstrasse 22“ zurückzuführen. Der daraus resultierende Verschuldungsgrad der Gesellschaft entwickelte sich entsprechend von 12,5 % im Vorjahr auf 6,5 % in 2010.

5. Finanzwirtschaftlicher Ausblick der IFM AG

Das Marktumfeld ist vor dem Hintergrund der Ausläufer der Finanzmarktkrise und ihrer entsprechenden Auswirkungen auf andere Bereiche der Volkswirtschaft weiterhin als herausfordernd zu bezeichnen. Die IFM AG muss daher auch 2011 mit entsprechenden wirtschaftlichen und finanzwirtschaftlichen Auswirkungen auf ihre Geschäftsentwicklung rechnen.

Im Geschäftsjahr 2011 wird das Ergebnis stark in Abhängigkeit der zukünftigen wirtschaftlichen Entwicklung, der Veräußerung weiterer Liegenschaften sowie der Rechtsform der veräußernden Beteiligungsgesellschaften stehen, insofern möchten wir auf die getätigten Grundaussagen im finanzwirtschaftlichen Ausblick des Konzerns verweisen.

Heidelberg, 15. März 2011

Der Vorstand

Georg Glatzel

Marcus Schmitz

„Ergebnistreiber unseres Konzerns sind die realen Wertsteigerungen unserer Immobilien – nicht zuletzt basierend auf Vermietungserfolgen.“

Marcus Schmitz, Finanzvorstand der IFM Immobilien AG





Konzern-
Abschluss IFRS

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Konzern-Bilanz der IFM Immobilien AG zum 31. Dezember 2010

Aktiva	Anhang	31.12.2010 T-EUR	31.12.2009 T-EUR
Langfristige Vermögenswerte			
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	3000	314.900	287.034
Betriebs- und Geschäftsausstattung	3002	693	611
Geschäfts- oder Firmenwert	3003	389	389
Sonstige immaterielle Vermögenswerte	3004	159	205
Geleistete Anzahlungen	3005	128	0
Sonstige langfristige Vermögenswerte	3006	7.889	3.342
Derivative Finanzinstrumente	3007	2	100
Aktive latente Steuern	3008	2.015	2.347
Langfristige Vermögenswerte, gesamt		326.175	294.028
Kurzfristige Vermögenswerte			
Forderungen aus Leistungen	3010	1.879	1.733
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte und Rechnungsabgrenzungsposten	3011	580	268
Steuerforderungen	3012	1.249	1.332
Wertpapiere	3013	3.200	3.662
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	3014	11.316	5.043
Kurzfristige Vermögenswerte, gesamt		18.224	12.038
Zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen	3015	0	66.523
Summe Aktiva		344.399	372.589

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Konzern-Bilanz der IFM Immobilien AG zum 31. Dezember 2010

	Anhang	31.12.2010 T-EUR	31.12.2009 T-EUR
Passiva			
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital	3020	9.350	9.350
Kapitalrücklage	3020	79.431	79.215
Sonstige Rücklagen	3021	7.506	5.846
Gewinnrücklagen	3022	12.915	7.624
Konzernaktionären zustehendes Eigenkapital		109.202	102.035
Minderheitenanteile	3023	239	209
Eigenkapital, gesamt		109.441	102.244
Langfristiges Fremdkapital			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3040	97.992	215.912
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	3041	1.195	1.232
Derivative Finanzinstrumente	3042	2.474	5.290
Passive latente Steuern	3043/3008	10.835	9.774
Langfristiges Fremdkapital, gesamt		112.496	232.208
Kurzfristiges Fremdkapital			
Steuerrückstellungen	3050	2.579	396
Sonstige Rückstellungen	3051	3.692	3.125
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3052	105.483	23.736
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3053	4.392	4.863
Derivative Finanzinstrumente	3054	4.238	3.501
Sonstige kurzfristige Verpflichtungen und Rechnungsabgrenzungsposten	3055	2.078	2.516
Kurzfristiges Fremdkapital, gesamt		122.462	38.137
Summe Passiva		344.399	372.589

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Konzern-Gesamtergebnisrechnung für die Zeit vom 01.01. – 31.12.2010

	Anhang	2010 T-EUR	2009 T-EUR
Gesamtergebnisrechnung			
1. Umsatzerlöse	310	18.181	19.515
2. Sonstige betriebliche Erträge	311	4.167	887
3. Erträge aus der Marktbewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	312	12.564	11.045
4. Aufwendungen aus der Marktbewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	312	0	-875
5. Materialaufwand	313	-6.016	-6.405
6. Personalaufwand	314	-4.330	-3.699
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	315	-291	-459
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	316	-6.899	-5.794
Betriebsergebnis		17.376	14.215
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	317	424	823
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	317	-8.972	-11.370
11. Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten	317	69	-19
Finanzergebnis		-8.479	-10.566
12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		8.897	3.649
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag (davon: latente Steuern)	318	-3.576 (-1.212)	-1.841 (-1.750)
14. Konzerngewinn nach Steuern		5.321	1.808
davon entfallen auf die Minderheiten	319	30	-6
davon entfallen auf die Aktionäre der IFM AG		5.291	1.814
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)	32	0,57	0,19
Verwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)	32	0,55	0,19
Direkt im Eigenkapital erfasste Erträge und Aufwendungen			
15. Cash-flow-Hedges im Eigenkapital erfasste Fair-Value-Änderungen		1.811	-1.403
16. latente Steuern		-151	445
17. Ergebnis direkt im Eigenkapital erfasster Erträge und Aufwendungen		1.660	-958
18. Gesamtergebnis		6.981	850
davon entfallen auf die Minderheiten		30	-6
davon entfallen auf die Aktionäre der IFM AG		6.951	856

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Konzern-Kapitalflussrechnung für die Zeit vom 01.01. – 31.12.2010

Konzern-Kapitalflussrechnung	2010 T-EUR	2009 T-EUR
1. Konzernergebnis	5.321	1.808
2. + Abschreibungen auf Vermögenswerte des Anlagevermögens	291	459
3. -/+ Sonstige zahlungsunwirksamen Erträge / Aufwendungen	-10.664	-7.561
4. - Gewinn / + Verlust aus Verkäufen von Immobilien und Gegenständen des Sachanlagevermögens	-2.837	0
5. - Zunahme / + Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	-458	159
6. - Abnahme / + Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	-75	-47
7. = Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit (Summe aus 1 bis 6)	-8.422	-5.182
8. - Auszahlungen für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-14.559	-19.724
9. - Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-478	-456
10. + Einzahlungen aus Verkäufen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	69.256	0
11. + Einzahlungen aus Abgängen des Sachanlagevermögens	23	0
12. + Einzahlungen aus dem Verkauf von Wertpapieren	0	2.439
13. = Cashflow aus der Investitionstätigkeit (Summe aus 8 bis 12)	54.242	-17.741
14. - Auszahlungen an Minderheitsgesellschafter	-750	0
15. + Einzahlungen aus der Aufnahme von Bankkrediten	8.047	68.132
16. - Auszahlungen aus der Tilgung von Bankkrediten und sonstigen Krediten	-44.144	-49.742
17. = Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit (Summe aus 14 bis 16)	-36.847	18.390
18. Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds (Summe aus Pos. 7, 13, 17)	8.973	-4.533
19. Sonstige Veränderungen des Finanzmittelfonds	-2.700	-671
20. + Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	5.043	10.247
21. = Finanzmittelfonds am Ende der Periode (Summe aus Pos. 18, 19, 20)	11.316	5.043

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung zum 31. Dezember 2010

	Gezeichnetes Kapital T-EUR	Rücklagen		
		Kapitalrücklage T-EUR	Sonstige Rücklagen T-EUR	Gewinnrücklage/ Bilanzgewinn T-EUR
Stand 1. Januar 2009	9.350	78.484	6.804	5.810
Aktienoptionspläne		731		
Gesamtergebnis			-958	1.814
Erfolgsneutrale Veränderung des Nettovermögens der Minderheiten				
Stand 31. Dezember 2009	9.350	79.215	5.846	7.624
Stand 1. Januar 2010	9.350	79.215	5.846	7.624
Aktienoptionspläne		216		
Gesamtergebnis			1.660	5.291
Stand 31. Dezember 2010	9.350	79.431	7.506	12.915

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung zum 31. Dezember 2010

	Konzernaktionären zustehendes Eigenkapital T-EUR	Minderheitenanteile T-EUR	Eigenkapital Gesamt T-EUR
Stand 1. Januar 2009	100.448	134	100.582
Aktionsoptionspläne	731	0	731
Gesamtergebnis	856	-6	850
Erfolgsneutrale Veränderung des Nettovermögens der Minderheiten	0	81	81
Stand 31. Dezember 2009	102.035	209	102.244
Stand 1. Januar 2010	102.035	209	102.244
Aktionsoptionspläne	216	0	216
Gesamtergebnis	6.951	30	6.981
Stand 31. Dezember 2010	109.202	239	109.441

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2010

A Allgemeine Angaben

01 Konzernabschluss der IFM Immobilien AG

Die IFM Immobilien AG (kurz: „IFM AG“, oder „Mutterunternehmen“) hat ihren Sitz in Heidelberg. Das Geschäftsjahr 2010 aller Konzerngesellschaften stimmt mit dem Kalenderjahr überein. Der Konzern ist rechtlich im Jahr 2006 entstanden.

Aufstellungsdatum des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2010 ist der 15. März 2011. An diesem Tag wurde der Konzernabschluss vom Vorstand der IFM AG zur Veröffentlichung freigegeben. Der Konzernabschluss wird in Euro (EUR) aufgestellt, wobei alle Zahlenangaben in Tausend Euro (T-EUR) erfolgen.

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

02 Übereinstimmungserklärung des Vorstands

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

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

Die IFM AG hat folgende neue und überarbeitete Verlautbarungen (Standards und Interpretationen) des IASB im Geschäftsjahr berücksichtigt:

- ▶ IFRS 3 (überarbeitet), „Unternehmenszusammenschlüsse“ und daraus folgende Änderungen zu IAS 27 „Konzern- und separate Abschlüsse nach IFRS“, IAS 28 „Anteile an assoziierten Unternehmen“ und IAS 31 „Anteile an Gemeinschaftsunternehmen“ sind anzuwenden auf Erwerbe in Geschäftsjahren, die am oder nach dem 1. Juli 2009 beginnen. Da der Konzern im laufenden Geschäftsjahr keine Erwerbe zu verzeichnen hat, ist diese Änderung nicht relevant.
- ▶ IAS 38 (Änderung), „Immaterielle Vermögenswerte“. Diese Änderung stellt die Richtlinien der Bewertung des beizulegenden Zeitwertes von immateriellen Vermögensgegenständen klar, wenn diese durch einen Unternehmenszusammenschluss erworben wurden. Da im Berichtszeitraum kein Unternehmenszusammenschluss vorgenommen wurde, ist auch diese Regelung nicht relevant für den Konzern.

- ▶ IAS 1 (Änderung) „Darstellung des Abschlusses“ beinhaltet die Klassifizierung der Schuldkomponente von Wandelschuldverschreibungen als kurz- oder langfristig und ist ebenfalls nicht relevant für den Konzern.
- ▶ IAS 36 (Änderung) „Wertminderung von Vermögenswerten“ verdeutlicht, dass eine „Cash Generating Unit“ der ein Goodwill zugeordnet wird, nicht größer sein darf als ein Geschäftssegment. Der Konzern ist insgesamt nur in einem Segment tätig; einzelne Geschäftsfelder denen Goodwills zuordenbar sind liegen nicht vor.
- ▶ IFRS 2 (Änderungen) „Gruppen mit barzahlungs- und anteilsbasierten Vergütungen“ hat ebenfalls keine wesentliche Bedeutung für den Konzern.
- ▶ IFRS 5 (Änderung), „Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte und aufgegebene Geschäftsbereiche“, anzuwenden auf Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2010 beginnen. Durch die Änderung des IFRS 5 wurde klargestellt, dass Angabepflichten aus anderen Standards als IFRS 5 für als zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte (oder Veräußerungsgruppen) und aufgegebene Geschäftsbereiche nur dann zum Tragen kommen, wenn ein Standard hierfür selbst eigenständige Erläuterungspflichten vorsieht oder sich in einer Abgangsgruppe Vermögenswerte befinden, deren Bewertung sich nach anderen Standards richtet und diese explizite Erläuterung verlangen. Dies wurde bei den Angaben nach IFRS 5 berücksichtigt.
- ▶ Auch die übrigen Änderungen aus dem Sammelstandard „Improvements to IFRS 2009“, die für das Geschäftsjahr 2010 verpflichtend anzuwenden sind, im Einzelnen: IFRS 8 „Angaben von Informationen zu Segmentvermögen“, IAS 7 „Cashflows aus Investitionstätigkeit“, IAS 17 „Klassifizierung von Leasingverhältnissen“ sowie IAS 18 „Identifizierung von Vermittlungsgeschäften“ wurden berücksichtigt ohne jedoch eine Bedeutung für den Konzernabschluss 2010 zu haben.
- ▶ IFRIC 12 „Dienstleistungskonzessionsvereinbarungen“, IFRIC 17: „Sachdividenden an Eigentümer“, IFRIC 18 „Übertragung von Vermögenswerten durch einen Kunden“, IFRIC 9 „Neubewertung eingebetteter Derivate“, IFRIC 16 „Absicherung einer Nettoinvestition in einem ausländischen Geschäftsbetrieb“ sind ebenfalls nicht relevant für den Konzern.

Veröffentlichte, aber noch nicht verpflichtend im Geschäftsjahr anzuwendende Standards und Interpretationen sowie deren Änderungen wurden nicht auf freiwilliger Basis frühzeitig angewendet. Bezüglich der schon veröffentlichten, aber noch nicht anzuwendenden Verlautbarungen wurden die Auswirkungen auf den Konzernabschluss der IFM AG noch nicht abschließend ermittelt. Dies gilt insbesondere für IFRS 9, „Finanzinstrumente“ mit neuen Regelungen zur Kategorisierung und Bewertung von finanziellen Vermögenswerten, einem Standard der voraussichtlich für Jahresabschlüsse anzuwenden ist, die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen.

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2010

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 EUR abgewickelt werden.

110 Konsolidierungskreis

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

Gesellschaft	Objekt / Funktion
GP Properties GmbH, Heidelberg	„Das Carré“, Heidelberg
IFM Property Project Frankfurt GmbH & Co. KG (bis 30. Juni 2008: IFM Property Project Frankfurt GmbH), Heidelberg	„westendFirst“, Frankfurt; Abgang im laufenden Geschäftsjahr; Gesellschaft besteht weiter
IFM Property Project Frankfurt Verwaltungs GmbH, Heidelberg	Komplementärin der IFM Property Project Frankfurt GmbH & Co. KG, Heidelberg
IFM Property Project Ulmenstraße GmbH, Heidelberg	„Romeo & Julia“, Frankfurt
IFM Property Project Mainz GmbH, Heidelberg	„GutenbergPark“, Mainz
IFM Property Project Zimmerstraße GmbH, Heidelberg	„Zimmerstraße/Mauerstraße“, Berlin
IFM Property Project Eschborn GmbH, Heidelberg	„Maxxon“, Eschborn-Süd
IFM Property Project Feldbergstraße GmbH, Heidelberg	„Feldbergstraße“, Frankfurt; Abgang im laufen- den Geschäftsjahr; Gesellschaft besteht weiter
NEWCOM Property GmbH & Co. Joint Venture KG, Heidelberg	Gesellschafterin der IFM Property Project Darmstadt GmbH, Heidelberg
NEWCOM Property Verwaltungs GmbH, Heidelberg	Komplementärin der NEWCOM Property GmbH & Co. Joint Venture KG, Heidelberg
IFM Property Project Darmstadt GmbH, Heidelberg	„Office Tower“, Darmstadt

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2010

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

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2010

Im Geschäftsjahr 2010 sowie im Vorjahr fanden keine Unternehmenszusammenschlüsse statt.

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

120 Konsolidierungsgrundsätze

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

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

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

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

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

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

130 Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

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

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

Zum Ende des Geschäftsjahres wurde ein Mitarbeitervergütungsprogramms vom Konzern neu aufgelegt, (siehe Tz. 1309)

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

1301 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

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

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 in dem Zeitpunkt, in dem das Immobilienprojekt für seinen beabsichtigten Gebrauch fertig gestellt ist bzw. erstmals eine verlässliche Bestimmung des Zeitwerts möglich ist. Im laufenden Geschäftsjahr wurde im Zuge der Fertigstellung eines sich in der Entwicklung befindlichen Immobilienprojekt vom Anschaffungskostenmodell auf die Bilanzierung zum Zeitwert gewechselt, da dieser aufgrund der erfolgreichen Vermarktung des Objektes erstmals verlässlich bestimmbar war.

Soweit verfügbar sind für die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts gemäß IAS 40.45 aktuelle Preise für ähnliche Immobilien auf aktiven Märkten heranzuziehen, die sich am gleichen Ort und im gleichen Zustand befinden und Gegenstand vergleichbarer Mietverhältnisse sind. Derartige Informationen waren für die Bewertungen der Immobilien nicht vorhanden, weshalb die Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte mit Hilfe von Immobiliengutachten, die durch öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige auf der Basis der in der Immobilienwertermittlungsverordnung geregelten Ertragswertverfahren erstellt wurden, erfolgte. 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 2010 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 2010

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 vorwiegend 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 40.33ff 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 AG 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 2010

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

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

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

1308 Eigenkapital

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

- ▶ Genehmigtes Kapital 2007
- ▶ Ausgabe von Wandelschuldverschreibungen und Schaffung von bedingtem Kapital
- ▶ Ausgabe von Aktienoptionen und Schaffung von bedingtem Kapital
- ▶ Erwerb und Verwendung eigener Aktien gemäß § 71 Abs. 1 Nr. 8 AktG

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

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

Als Anreiz für zukünftige Leistung werden den Mitarbeitern des Unternehmens Wertsteigerungsrechte in Form von virtuellen Aktien der Gesellschaft gewährt, die nur in bar ausgeglichen werden können (sog. Transaktion mit Barausgleich).

Die Kosten, die aufgrund von Transaktionen mit Barausgleich entstehen, werden zunächst unter Anwendung eines Binomialmodells mit dem beizulegenden Zeitwert zum Zeitpunkt ihrer Gewährung bewertet (zu Einzelheiten siehe Tz. 3041). Der beizulegende Zeitwert wird über den Zeitraum bis zum Tag der ersten Ausübungsmöglichkeit erfolgswirksam unter Erfassung einer korrespondierenden Schuld verteilt. Die Schuld wird zu jedem Bilanzstichtag und am Erfüllungstag neu bemessen. Änderungen des beizulegenden Zeitwerts werden erfolgswirksam erfasst.

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

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2010

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.

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.

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

Im laufenden Geschäftsjahr wurden keine wesentlichen Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden vorgenommen. Für eine sich in der Entwicklung befindlichen Immobilie, die im Vorjahr nach dem Anschaffungskostenmodell (IAS 40.53 i.V.m. IAS 16) bilanziert war, konnte erstmals im Zuge der Fertigstellung ein verlässlich bestimmbarer Zeitwert angesetzt werden.

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 gewerbesteuerliche 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 2010

Die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von T-EUR 314.900 (Vorjahr: T-EUR 287.034), 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 2010 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 T-EUR 12.750 (Vorjahr: T-EUR 9.650) verminderte bzw. um rund T-EUR 13.100 (Vorjahr: T-EUR 10.250) erhöhte beizulegende Zeitwerte ergeben. Die Objekte, die in Ermangelung verlässlich bestimmbarer Zeitwerte im Vorjahr nach dem Anschaffungskostenmodell bilanziert waren, wurden erstmals im laufenden Geschäftsjahr in die Betrachtung einbezogen (siehe Tz. 3000). Der Buchwert des zur Veräußerung bestimmten langfristigen Vermögens beträgt zum 31. Dezember 2010 T-EUR 0 (Vorjahr: T-EUR 66.523).

C Erläuterungen zum Konzernabschluss

30 Erläuterungen zur Konzernbilanz

300 Langfristige Vermögenswerte

3000 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Unter den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden Immobilien ausgewiesen, die zur Erzielung von Mieteinnahmen und/oder zum Zwecke der Wertsteigerung gehalten werden, sowie solche, die sich in der Entwicklung befinden.

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

Die Entwicklung der Buchwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in 2010 ergibt sich aus nachstehender Übersicht. Die Zugänge betreffen nachträgliche Anschaffungs- und Herstellungskosten.

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2010

Es handelt sich um folgende Objekte:

	Stand 01.01.2010 T-EUR	Zugänge T-EUR	Umgliederungen T-EUR	Änderungen der beizulegenden Zeitwerte T-EUR	Stand 31.12.2010 T-EUR
„Das Carré“ Heidelberg	29.400	0	0	0	29.400
„GutenbergPark“, Mainz	21.300	4.013	0	287	25.600
„Kureck“, Wiesbaden	33.200	1.400	0	0	34.600
„Office Tower“, Darmstadt	12.800	0	0	0	12.800
„Romeo & Julia“, Frankfurt	81.000	1.322	0	9.678	92.000
„Zeilgalerie“, Frankfurt	55.000	4.333	0	167	59.500
„Maxxon“, Eschborn	0	0	43.568	2.432	46.000
	232.700	11.068	43.568	12.564	299.900
In der Entwicklung befindliche Immobilien					
„Zimmer- / Mauerstraße“, Berlin	15.000	0	0	0	15.000
„Maxxon“, Eschborn	39.334	4.234	-43.568	0	0
	54.334	4.234	-43.568	0	15.000
Summe	287.034	15.302	0	12.564	314.900

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

Ein nach IAS 40 grundsätzlich gebotener Ansatz des beizulegenden Zeitwertes wurde im Falle des Objektes „Maxxon“, Eschborn, im Geschäftsjahr 2010 vorgenommen, da dieser zu diesem Zeitpunkt auf Grund der erfolgreichen Vermarktung erstmals verlässlich bestimmbar war. In diesem Zusammenhang wurde eine Marktwert-erhöhung von T-EUR 2.432 ertragswirksam verbucht. Im Vorjahr war das sich damals in der Entwicklung befindliche Objekt nach dem Anschaffungskostenmodell des IAS 16 bewertet.

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2010

Die Entwicklung der Buchwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in 2009 ergibt sich aus nachstehender Übersicht.

	Stand 01.01.2009 T-EUR	Umgliederung wg. Änder- ung IAS 40 T-EUR	Zugänge/ Umbuch- ungen T-EUR	Änderungen der beizulegen- den Zeitwerte T-EUR	Umglie- derung- IFRS 5 T-EUR	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	53.334
Summe	274.309	45.180	15.250	10.170	-57.875	287.034

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

Sicherheiten auf Grundvermögen bestehen im laufenden Geschäftsjahr in folgendem Umfang:

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

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

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

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2010

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.

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

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

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

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

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

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

	2010 T-EUR	2009 T-EUR
Erlöse aus Mieteinnahmen und Nebenkosten	18.030	19.201
Betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieteinnahmen	-6.016	-6.247

3001 Grundstücke und Gebäude

Das Objekt „Ulmenstraße 22“ in Frankfurt, wurde bereits zum Ende des Vorjahres als zur Veräußerung bestimmtes, langfristiges Vermögen ausgewiesen und ist zum 1. Februar 2010 abgegangen.

3002 Betriebs- und Geschäftsausstattung

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

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2010

3003 Geschäfts- oder Firmenwert

Der Geschäfts- oder Firmenwert zum 31. Dezember 2010 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 2010 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 2011 – 2013. 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 Geleistete Anzahlungen

Für die Anschaffung eines neuen Buchhaltungs- und Property-Managementsystems wurden T-EUR 128 (Vorjahr: T-EUR 0) Anzahlungen geleistet.

3006 Sonstige langfristige Vermögenswerte

Es handelt sich um von den Konzernunternehmen angelegte Festgelder, Mieteingangskonten und ein als Sicherheit dienendes Wertpapierdepot in Höhe von insgesamt T-EUR 6.099 (Vorjahr: T-EUR 2.144), Mietkautionen in Höhe von T-EUR 476 (Vorjahr: T-EUR 604) sowie langfristige Forderungen aus der Periodisierung der Mieten in Höhe von T-EUR 1.314 (Vorjahr: T-EUR 594). Aufgrund von Verfügungsbeschränkungen stellen die Festgelder und Mieteingangskonten keine Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente dar.

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2010

3007 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 2010 ergaben sich folgende Werte:

Art	Konzerngesellschaft	Fair Value T-EUR	Durchschnittlicher Bezugsbetrag T-EUR
Cap	IFM Property Project Eschborn GmbH	0	25.000
Cap	IFM Property Project Eschborn GmbH	0	12.000
Cap	IFM Immobilien AG	0	2.580
Cap	IFM Immobilien AG	2	4.190
Cap	IFM Property Project Darmstadt GmbH	0	9.500
Cap	IFM Property Project Wiesbaden GmbH & Co. KG	0	25.920
Summe		2	

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	

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2010

3008 Latente Steuern

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

	31.12.2010 T-EUR	31.12.2009 T-EUR
Aktive latente Steuern		
Aus Verlustvorträgen	7.718	7.136
Derivative Finanzinstrumente	1.376	1.087
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	412	194
Sonstige	80	122
	<u>9.586</u>	<u>8.539</u>
Saldierung mit passiven latenten Steuern	-7.571	-6.192
Bilanzausweis	2.015	2.347
Passive latente Steuern		
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-17.631	-15.329
Derivative Finanzinstrumente	0	-180
Sonstige	-775	-457
	<u>-18.406</u>	<u>-15.966</u>
Saldierung mit aktiven latenten Steuern	7.571	6.192
Bilanzausweis	-10.835	-9.774
Saldo latente Steuern	-8.820	-7.427

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

Für Projektkapitalgesellschaften wurde ein Steuersatz für Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag in Höhe von 15,8 % (Vorjahr: 15,8 %) zugrunde gelegt, sofern von der erweiterten 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 AG erfolgte die Berechnung unter Berücksichtigung von Körperschaftsteuer, Solidaritätszuschlag und Gewerbesteuer mit einem Steuersatz von 31,0 % (Vorjahr: 31,0 %).

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

Soweit aufgrund vorliegender Planungsrechnungen und steuerlicher Gestaltungsmöglichkeiten davon ausgegangen werden kann, dass die steuerlichen Verlustvorträge in zukünftigen Jahren verwendet werden können, wurden hierauf aktive latente Steuern gebildet, auch wenn keine bestehenden zu versteuernden temporären Differenzen vorhanden sind und das Unternehmen in der laufenden und/oder der Vorperiode Verluste erlitten hat. Dies betrifft insbesondere aktive latente Steuern auf Verlustvorträge der IFM AG in Höhe von T-EUR 1.287 (Vorjahr: T-EUR 1.260) sowie aktive latente Steuern bei anderen Gesellschaften in Höhe von T-EUR 397 (Vorjahr: T-EUR 842).

Für noch nicht genutzte steuerliche Verlustvorträge in Höhe von T-EUR 2.091 (Vorjahr: T-EUR 968) betreffend Gewerbesteuer bzw. T-EUR 1.923 (Vorjahr: T-EUR 557) 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 1.879 (Vorjahr: T-EUR 1.733) 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.

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2010

Die Fälligkeit der Forderungen aus Leistungen gliedert sich wie folgt:

	31.12.2010 T-EUR
Weder überfällig noch wertgemindert	804
Nicht überfällig aber wertgemindert	695
Davon einzelwertberichtigt	-190
Überfällig	
bis zu 1 Monat	101
bis zu 3 Monaten	146
bis zu einem Jahr	314
über ein Jahr	364
Davon einzelwertberichtigt	
bis zu einem Jahr	-77
über ein Jahr	-278
	1.879

Die Fälligkeit der Forderungen aus Leistungen gliederte sich folgendermaßen im Vorjahr:

	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 2010

3011 Sonstige kurzfristige Vermögenswerte und Rechnungsabgrenzungsposten

	31.12.2010 T-EUR	31.12.2009 T-EUR
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	397	126
Aktive Rechnungsabgrenzungsposten	183	142
	580	268

Die sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte in Höhe von T-EUR 397 (Vorjahr: T-EUR 126) resultieren im Wesentlichen aus Forderungen gegenüber einem Minderheitsgesellschafter (T-EUR 200)

3012 Steuerforderungen

Die kurzfristigen Steuerforderungen belaufen sich auf T-EUR 1.249 (Vorjahr: T-EUR 1.332). Sie umfassen Umsatzsteuerforderungen in Höhe von T-EUR 1.090 (Vorjahr: T-EUR 1.025), Forderungen aus Gewerbesteuer in Höhe von T-EUR 66 (Vorjahr: T-EUR 219) sowie aus Körperschaftsteuer, Zinsabschlagsteuer und Solidaritätszuschlag in Höhe von T-EUR 93 (Vorjahr: T-EUR 88).

3013 Wertpapiere

Der Konzern legt freie Liquidität in Fonds an. Der beizulegende Zeitwert dieser Wertpapiere beträgt zum Bilanzstichtag T-EUR 3.936 (Vorjahr: T-EUR 3.662). Da ein Teil des Kontos verpfändet ist, wurden T-EUR 736 unter den sonstigen langfristigen Vermögenswerten ausgewiesen. Das Anlageziel des Fonds besteht in der Erwirtschaftung einer überdurchschnittlichen Rendite durch aktives Portfoliomanagement unter Beachtung der Risikostreuung in Euro.

3014 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Der Bilanzausweis betrifft Guthaben bei Kreditinstituten und Kassenbestände in Höhe von insgesamt T-EUR 11.316 (Vorjahr: T-EUR 5.043). Es handelt sich um hochliquide finanzielle Vermögenswerte, über die der Konzern kurzfristig verfügen kann. Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus Geldeingängen im Zusammenhang mit dem Verkauf von Immobilien.

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2010

3015 Zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen

Die Position hat sich im laufenden Geschäftsjahr wie folgt entwickelt:

	Stand 31.12.2009 T-EUR	Abgang in 2010 T-EUR	Stand 31.12.2010 T-EUR
Aus den „Investment Property“ umgegliedertes langfristiges Vermögen			
„westendFirst“, Frankfurt	55.000	-55.000	0
„Feldbergstraße“, Frankfurt	2.875	-2.875	0
Aus dem Sachanlagevermögen umgegliedertes langfristiges Vermögen			
Grundstücke und Gebäude „Ulmenstraße 22“	8.628	-8.628	0
Betriebs- und Geschäftsausstattung	20	-20	0
Zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen	66.523	-66.523	0

„westendFirst“, Frankfurt Für diese Immobilie wurde im Dezember 2009 ein Verkaufsvertrag über T-EUR 55.000 abgeschlossen. Mit der Zahlung des Kaufpreises am 28. Februar 2010 erfolgt zum 1. März 2010 der Übergang von Nutzen und Lasten. Bankverbindlichkeiten im Zusammenhang mit diesem Objekt in Höhe von T-EUR 33.093 wurden im Zuge der Kaufpreiszahlung getilgt um das Grundstück 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 hat sich die Gruppe verpflichtet eine Bankbürgschaft in Höhe von T-EUR 2.000 zu stellen.

„Feldbergstraße“, Frankfurt Diese Immobilie wurde mit Verkaufsvertrag vom 17. September 2010 für T-EUR 2.875 verkauft. Nutzen- und Lastenübergang fand am 8. Dezember 2010 statt. Bestehende Fremdfinanzierungen wurden abgelöst und das Grundstück lastenfrei gestellt.

„Ulmenstraße“ 22, Frankfurt Dieses Objekt wurde im Dezember 2009 zum Gesamtpreis von T-EUR 11.500 veräußert. Nutzen- und Lastenübergang erfolgten nach Zahlung des Kaufpreises und Lastenfreistellung des Grundstücks am 1. Februar 2010. Zeitgleich mit dem Kaufvertrag wurde ein Rückmietvertrag für das komplette Gebäude abgeschlossen, der beim Verkäufer als künftigen Mieter zu einem operativen Leasingverhältnis geführt hat. (vgl. Tz. 3061) Im Zuge des Verkaufs wurde ein Veräußerungsgewinn (vor Steuern) von T-EUR 2.697 nach Abzug der Veräußerungskosten erzielt.

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2010

302 Eigenkapital

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

3020 Grundkapital und Kapitalrücklage

	Grundkapital T-EUR	Kapitalrücklage T-EUR
Stand 31. Dezember 2008 / 1. Januar 2009	9.350	78.484
Aktienoptionspläne	0	731
Stand 31. Dezember 2009 / 1. Januar 2010	9.350	79.215
Aktienoptionspläne	0	216
Stand 31. Dezember 2010	9.350	79.431

a) Grundkapital und Kapitalrücklage

Die Aktien der IFM AG wurden im Mai 2006 in den Freiverkehr (Entry Standard) der Frankfurter Wertpapierbörse einbezogen. WKN: A0JDU9, ISIN: DE000A0JDU97. Die Aufnahme der Notierung erfolgte am 19. Mai 2006. Am 30. April 2008 wurde der Handel der Aktien der IFM AG am regulierten Markt (Prime Standard) der Frankfurter Wertpapierbörse aufgenommen (Segmentwechsel). Das Grundkapital zum 31. Dezember 2010 beträgt unverändert zum Vorjahr T-EUR 9.350 und besteht aus 9.349.999 nennwertlosen Stückaktien.

Aus den Aktienoptionsplänen ergab sich im Geschäftsjahr ein Aufwand in Höhe von T-EUR 216 (Vorjahr: T-EUR 731), der als Erhöhung der Kapitalrücklage erfasst wurde.

In der Hauptversammlung vom 22. Juni 2010 wurde der Vorstand ermächtigt, eigene Aktien bis zu einer Höhe von 10 % des Grundkapitals zu erwerben und diese insbesondere zur Einziehung, zur Finanzierung von bestimmten Akquisitionen, zur Weitergabe an Dritte gegen Barzahlung, zur Bedienung der Aktienoptionspläne und zur Erfüllung von Verpflichtungen aus eventuellen Wandel- und / oder Optionsschuldverschreibungen oder Genussrechten oder Gewinnschuldverschreibungen, die ein Wandlungs- oder Optionsrecht gewähren oder eine Wandlungspflicht bestimmen, zu verwenden. Die Ermächtigung wurde mit Beschlussfassung der ordentlichen Hauptversammlung am 22. Juni 2010 wirksam und gilt bis zum 21. September 2011.

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2010

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 2010 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.

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 AG um bis zu T-EUR 730 durch Ausgabe von bis zu 730.000 Stückaktien zu erhöhen. Im Rahmen des Aktienoptionsplans 2007 wurden im Geschäftsjahr 2007 292.000 und im Geschäftsjahr 2008 weitere 292.000 Aktienoptionen ausgegeben. Die Ausgabe der letzten Tranche des Aktienoptionsplanes 2007 (im Folgenden dargestellt als Tranche 5) erfolgte mit Wirkung vom 3. April 2009 („grant date“).

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2010

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 31.12.2010 (Jahre)	0,8	0,8	1,7	2,1	3,3
Zu Beginn der Berichtsperiode 2010 ausstehende Optionen	60.000	60.000	292.000	292.000	146.000
In der Berichtsperiode 2010 ausgegebene, verwirkte oder verfallene Optionen	0	0	0	0	0
Am Ende der Berichtsperiode 2010 ausstehende Optionen	60.000	60.000	292.000	292.000	146.000
Am Ende der Berichtsperiode 2010 ausübbare Optionen	0	0	0	0	0

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 EUR 15,00 für Optionen der Tranche 2 beträgt.

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2010

- ▶ 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 Bezugsrechtes 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 Bezugsrechtes 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 Bezugsrechtes 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.

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

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2010

Der Gesamtwert der nach IFRS bewerteten und ausgegebenen Aktienoptionen beläuft sich zum 31. Dezember 2010 unverändert zum Vorjahr auf T-EUR 2.279.

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.

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.

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2010

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. Dezember 2010 folgender Aufwand:

	31.12.2010 T-EUR	31.12.2009 T-EUR
Gesamtaufwand aus eigenkapitalbasierten Vergütungstransaktionen	2.237	2.021
davon für aktienbasierte Vergütungstransaktionen mit Ausgleich durch Eigenkapitalinstrumente	2.237	2.021
Periodenaufwand aus eigenkapitalbasierten Vergütungstransaktionen	216	731

3021 Sonstige Rücklagen

Die sonstigen Rücklagen in Höhe von T-EUR 7.506 (Vorjahr: T-EUR 5.846) resultieren im Wesentlichen aus der Einbringung der Anteile an der IFM Property Project Frankfurt GmbH und der GP Properties GmbH in die IFM AG im Jahre 2006 sowie den erfolgsneutral im Eigenkapital erfassten Veränderungen der Zeitwerte der derivativen Finanzinstrumente, für welche das Hedge Accounting angewendet wurde. Im laufenden Geschäftsjahr wurden die Zeitwerte aus Cash Flow Hedges abzüglich aktiver latenter Steuern in Höhe von T-EUR 1.660 (Vorjahr: T-EUR -958) mit den sonstigen Rücklagen verrechnet.

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2010

3022 Gewinnrücklagen

Die Gewinnrücklagen ermitteln sich wie folgt:

	T-EUR
Gewinnrücklagen 1. Januar 2009	5.810
Konzernjahresüberschuss 2009 ohne Ergebnisanteile Minderheiten	1.814
Gewinnrücklagen 31. Dezember 2009/1. Januar 2010	7.624
Konzernjahresüberschuss 2010 ohne Ergebnisanteile Minderheiten	5.291
Gewinnrücklagen 31. Dezember 2010	12.915

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 239 (Vorjahr: T-EUR 209).

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2010

303 Fremdkapital

Das in der Konzernbilanz auf den 31. Dezember 2010 ausgewiesene Fremdkapital setzt sich wie folgt zusammen:

	langfristiges Fremdkapital T-EUR	kurzfristiges Fremdkapital T-EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	97.992	105.483
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	1.195	4.392
Derivative Finanzinstrumente	2.474	4.238
Sonstige kurzfristige Verpflichtungen und Rechnungsabgrenzungsposten	0	2.078
Steuerrückstellungen	0	2.579
Sonstige Rückstellungen	0	3.692
Passive latente Steuern	10.835	0
	112.496	122.462

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	0	2.516
Steuerrückstellungen	0	396
Sonstige Rückstellungen	0	3.125
Passive latente Steuern	9.774	0
	232.208	38.137

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 2010

304 Langfristiges Fremdkapital

3040 Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Die vertragsgemäße Fälligkeit der zum 31. Dezember 2010 bestehenden Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten stellt sich wie folgt dar:

	Gesamt T-EUR	Variabel verzinslich T-EUR	Fest- verzinslich T-EUR
bis 1 Jahr	105.483	104.865	618
1 Jahr bis 2 Jahre	57.453	41.541	15.912
2 Jahre bis 3 Jahre	40.539	40.539	0
	203.475	186.945	16.530

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
	239.648	222.534	17.114

In 2012 und 2013 läuft die Zinsbindungsfrist für zu diesem Zeitpunkt bestehende Darlehensverbindlichkeiten in Höhe von T-EUR 15.912 und T-EUR 40.050 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 unter Betrachtung von Zinssicherungsgeschäften für die gesamten Darlehen beläuft sich unter Berücksichtigung der Verhältnisse zum Bilanzstichtag auf 4,41 % (Vorjahr: 4,82 %). Der gewichtete Zinssatz für die festverzinslichen Darlehen beläuft sich zum Bilanzstichtag auf 5,49 % (Vorjahr 5,49 %).

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2010

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 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 (Vorjahr: T-EUR 250) sowie die erhaltenen Kauttionen in Höhe von T-EUR 502 (Vorjahr: T-EUR 604) enthalten. Außerdem sind hier Baukostenzuschüsse mit deren langfristigen Anteil ausgewiesen.

Mit der Einführung eines Mitarbeitervergütungsprogramms wird unter diesem Posten auch die Schuld entsprechend der anteilsbasierten Vergütung ausgewiesen.

Im Geschäftsjahr 2010 hat die Gesellschaft einen Plan zur Ausgabe virtueller Mitarbeiteraktien beschlossen und an die Mitarbeiter kommuniziert. Die Berechtigten erhalten zum Zeitpunkt der Ausübung der virtuellen Aktien eine an die Wertentwicklung der Aktien gekoppelte Barzahlung. Die entsprechenden Aktien wurden von der Gesellschaft im Januar 2011 in ein virtuelles Depot eingebracht. Ein Anspruch auf Lieferung von Aktien der Gesellschaft besteht nicht. Der virtuelle Aktienplan stellt eine anteilsbasierte Vergütung mit Barausgleich dar. Im Geschäftsjahr 2010 kam es zu keiner Aufhebung oder Änderung dieses Planes.

Die virtuellen Aktien unterliegen folgenden Bedingungen:

- ▶ Der Auszahlungsbetrag entspricht dem Marktwert der Aktien des jeweiligen Depots.
- ▶ Die Ausübung der virtuellen Aktien ist erstmals nach einer Wartefrist von 3 Jahren beginnend mit dem 31. Dezember 2010 möglich, danach ist die Ausübung jederzeit möglich. Die Laufzeit des Programms ist zeitlich unbefristet.
- ▶ Scheidet der Mitarbeiter vor Ablauf der Wartefrist von 3 Jahren aus dem Unternehmen aus, verliert er den Anspruch auf Ausübung der Optionen, unabhängig vom Grund des Ausscheidens. Nach Ablauf der Wartefrist von 3 Jahren sind die virtuellen Aktien unverfallbar.
- ▶ Die Barzahlung erfolgt netto in Höhe des vollen Depotwertes. Die im Zusammenhang mit der Barzahlung anfallenden Steuern und Sozialabgaben werden vom Unternehmen geleistet.

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2010

Die virtuellen Aktien haben sich im Geschäftsjahr 2010 wie folgt entwickelt:

Virtuelle Aktien	
Zu Beginn der Berichtsperiode ausstehende virtuelle Aktien	0
In der Berichtsperiode gewährte virtuelle Aktien	14.190
In der Berichtsperiode verwirkte virtuelle Aktien	0
In der Berichtsperiode ausgeübte virtuelle Aktien	0
In der Berichtsperiode verfallene virtuelle Aktien	0
Am Ende der Berichtsperiode ausstehende virtuelle Aktien	14.190
Am Ende der Berichtsperiode ausübbarer virtuelle Aktien	0

Die gewichtete durchschnittliche erwartete Restlaufzeit für die zum 31. Dezember 2010 ausstehenden Wertsteigerungsrechte beträgt 3 Jahre.

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

Der gewichtete durchschnittliche beizulegende Zeitwert der während des Geschäftsjahres gewährten virtuellen Aktien beträgt EUR 9,30. Für die Bewertung zum 31. Dezember 2010 wurden folgende Parameter zugrunde gelegt:

Parameter	31.12.2010
Dividendenrendite (%)	0,00
Erwartete Volatilität (%)	37,89%
Risikoloser Zinssatz (%)	1,13%
Erwartete Laufzeit (Jahre)	3,00
Aktienkurs am Bewertungsstichtag (EUR)	9,30
Angewandtes Modell	Binomial

Die erwartete Laufzeit der Wertsteigerungsrechte basiert auf aktuellen Erwartungen des Managements bezüglich des Ausübungsverhaltens der Teilnehmer und entspricht nicht zwingend dem tatsächlich eintretenden Ausübungsverhalten.

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

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2010

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

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

Der erfasste Personalaufwand für während des Geschäftsjahres erhaltene Leistungen beträgt T-EUR 7.

Zum 31. Dezember 2010 beträgt der Buchwert der Schuld aus den virtuellen Aktien T-EUR 7 (2009: T-EUR 0).

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	-233	4.190
Floor	IFM Immobilien AG	-1.548	50.000
Floor	IFM Property Project Eschborn GmbH	-670	25.000
Collar	IFM Property Project Frankfurt-Zeil GmbH	-2.845	41.000
Collar	IFM Property Project Frankfurt-Zeil GmbH	-196	4.000
Swap	IFM Property Project Ulmenstraße GmbH	-758	20.000
Swap	IFM Property Project Ulmenstraße GmbH	-377	10.223
Swap	IFM Property Project Ulmenstraße GmbH	-85	2.242
Summe		-6.712	

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

Zum 31. Dezember 2010 werden langfristige Verpflichtungen aus derivativen Finanzinstrumenten in Höhe von T-EUR 2.474 (Vorjahr: T-EUR 5.290) und kurzfristige Verpflichtungen in Höhe von T-EUR 4.238 (Vorjahr: T-EUR 3.501) bilanziert.

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2010

Die Zusammensetzung im Vorjahr ist der folgenden Tabelle zu entnehmen:

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	

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. 3008 verwiesen.

305 Kurzfristiges Fremdkapital

3050 Steuerrückstellungen

Die Steuerrückstellungen in Höhe von T-EUR 2.579 (Vorjahr: T-EUR 396) betreffen Gewerbesteuer mit T-EUR 1.867 (Vorjahr: T-EUR 395) sowie Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag mit T-EUR 712 (Vorjahr: T-EUR 1). Die Veränderung resultiert aus den Ergebnissen der Veräußerung der Immobilien im Geschäftsjahr.

3051 Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen in Höhe von T-EUR 3.692 (Vorjahr: T-EUR 3.125) 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 156 (Vorjahr: T-EUR 88).

3052 Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Erläuterungen hierzu finden sich in Tz. 3040.

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2010

3053 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Als Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen werden in Höhe von T-EUR 4.392 (Vorjahr: T-EUR 4.863) 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:

	31.12.2010 T-EUR	31.12.2009 T-EUR
Restkaufpreis IFM Property Project Frankfurt-Zeil GmbH	0	250
Verbindlichkeiten gegenüber dem Finanzamt	836	836
Passive Rechnungsabgrenzungsposten	488	442
Nettovermögen der Minderheitsgesellschafter	164	692
Verbindlichkeiten aus Lohn- und Gehalt	106	0
Verbindlichkeiten aus Umsatzsteuer	142	0
Übrige	342	296
	2.078	2.516

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

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.

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2010

Im Rahmen von Operating Leasing Verträgen werden die fertiggestellten und als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien mit einem Buchwert in Höhe von T-EUR 314.900 (Vorjahr: T-EUR 287.034) sowie die in der Position „zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen“ enthaltenen Immobilien mit einem Buchwert in Höhe von T-EUR 0 (Vorjahr: 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:

	31.12.2010 T-EUR	31.12.2009 T-EUR
bis 1 Jahr	12.779	13.309
1 Jahr bis 5 Jahre	39.346	34.270
größer als 5 Jahre	21.729	14.819
	73.854	62.398

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.

3061 Operating Leasing (Konzern als Leasingnehmer)

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

Dabei betragen die Verpflichtungen aus dem Sale-and-Lease-back-Geschäft aus Verkauf der Ulmenstraße 22 für ein Jahr T-EUR 653, für zwei bis fünf Jahre T-EUR 2.775 und für mehr als fünf Jahre T-EUR 60. Der Mietvertrag wurde bis zum 31. Januar 2016 abgeschlossen.

Aus der Untervermietung werden Mieteinnahmen in Höhe von jährlich T-EUR 169 erzielt.

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2010

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:

	2010 T-EUR	2009 T-EUR
„Zeilgalerie“, Frankfurt am Main	4.137	5.180
„Romeo & Julia“, Frankfurt am Main	3.460	1.094
„Das Carré“, Heidelberg	2.784	2.800
„Kureck“, Wiesbaden	2.500	2.500
„Maxxon“, Eschborn-Süd	1.896	1.744
„GutenbergPark“, Mainz-Hechtsheim	1.622	1.259
„westendFirst“, Frankfurt am Main	552	3.684
„Office Tower“, Darmstadt	813	815
„Ulmenstraße 22“, Frankfurt am Main	206	231
„Zimmerstraße“, Berlin	65	82
„Feldbergstraße“, Frankfurt am Main	0	43
	18.035	19.432
Objektmanagement	146	78
Übrige	0	5
	18.181	19.515

Mit dem Mieter R&V-Versicherung des „Kureck“, Wiesbaden, wurden, wie oben beschrieben, Umsätze in Höhe von T-EUR 2.500 (Vorjahr: T-EUR 2.500) und somit mehr als 10 % der gesamten Umsätze getätigt.

311 Sonstige betriebliche Erträge

In den sonstigen betrieblichen Erträgen ist der Veräußerungsgewinn aus der Immobilienveräußerung im ersten Quartal in Höhe von T-EUR 2.856 ausgewiesen. Dieser Posten zeigt auch die Erträge in Höhe von T-EUR 308 (Vorjahr: T-EUR 887) aus den Erlösen der Baumlagen sowie Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen und sonstige Entschädigungen.

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2010

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 2010 ein Ertrag in Höhe von T-EUR 12.564 (Vorjahr: T-EUR 11.045) sowie ein Aufwand von T-EUR 0 (Vorjahr: T-EUR 875). Zu Einzelheiten wird auf Tz. 3000 verwiesen.

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:

	2010 T-EUR	2009 T-EUR
„Zeilgalerie“, Frankfurt am Main	2.019	2.573
„GutenbergPark“, Mainz	948	676
„Das Carré“, Heidelberg	752	1.041
„Romeo & Julia“, Frankfurt am Main	689	384
„Maxxon“, Eschborn	603	621
„Ulmenstraße 22“, Frankfurt am Main	347	158
„Office Tower“, Darmstadt	293	247
„westendFirst“, Frankfurt am Main	182	561
„Zimmerstraße“, Berlin	115	128
„Kureck“, Wiesbaden	58	0
Übrige	10	16
	6.016	6.405

314 Personalaufwand

Der Personalaufwand setzt sich wie folgt zusammen:

	2010 T-EUR	2009 T-EUR
Löhne und Gehälter	3.603	2.513
Soziale Abgaben	447	382
Aktienbasierte Vergütungen	216	731
Freiwillige und sonstige Zahlungen	64	73
	4.330	3.699

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2010

315 Abschreibungen

Die Aufteilung der Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen in Höhe von T-EUR 291 (Vorjahr: T-EUR 459) auf die Bilanzposten ist im Konzernanlagespiegel (Anlage 1) dargestellt.

316 Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

	2010 T-EUR	2009 T-EUR
Rechts-, Beratungs-, Buchführungs- und Jahresabschlusskosten	1.332	1.031
Werbe- und Repräsentationskosten	825	763
Aufwendungen aus Ausgleichsverpflichtungen für Derivate	818	0
Wertberichtigungen auf Forderungen, Forderungsverluste	561	498
Aufwand für erteilte Mietgarantie	554	0
Vermittlungsprovisionen	444	1.026
Mietaufwand	386	0
Kosten für Aufsichtsrat	368	401
Fahrzeugkosten	213	182
Wertberichtigungen auf Betriebskostenabrechnung	181	543
Nicht abziehbare Vorsteuer	178	301
Reparaturen, Instandhaltung, Wartung	128	78
Reise- und Bewirtungskosten	82	55
Kosten Aktienbetreuung	80	42
Fremdleistungen und Fremdarbeiten	43	159
Versicherungen	40	44
Kosten Geschäftsbericht	32	60
Bankgebühren, Nebenkosten des Geldverkehrs	25	45
Übrige	609	566
	6.899	5.794

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2010

317 Finanzergebnis

Das Finanzergebnis ermittelt sich wie folgt:

	2010 T-EUR	2009 T-EUR
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	424	823
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-8.972	-11.370
Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten	69	-19
	-8.479	-10.566

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

Die Zinsaufwendungen betreffen größtenteils den Fremdfinanzierungsanteil der Immobilienprojekte. Aktivierte Finanzierungskosten in Höhe von T-EUR 281 (Vorjahr: T-EUR 681) sind als Minderung des Zinsaufwands bereits berücksichtigt.

318 Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Der Steueraufwand und -ertrag gliedert sich wie folgt:

	2010 T-EUR	2009 T-EUR
Laufende Ertragsteuern	-2.364	-91
Latente Steuern	-1.212	-1.750
Ertragsteuern gesamt	-3.576	-1.841

Zu den latenten Steuern vgl. auch Tz. 3008 „Latente Steuern“.

Der Aufwand aus latenten Steuern in Höhe von T-EUR -1.212 (Vorjahr: T-EUR -1.750) betrifft:

	2010 T-EUR	2009 T-EUR
Temporäre Unterschiede aus Bewertung der Immobilien	-2.332	-4.125
Latente Steuern auf Verlustvorträge	511	3.037
Latente Steuern auf Derivate	651	-486
Übrige temporäre Unterschiede	-42	-176
	-1.212	-1.750

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2010

Für die Geschäftsjahre 2010 und 2009 weicht der Steueraufwand bei Anwendung des anzuwendenden Steuersatzes von 29,8% (Vorjahr: 29,8 %) wie folgt von den effektiven Werten ab.

	2010 T-EUR	2009 T-EUR
Periodenergebnis vor Ertragsteuern	8.897	3.649
Rechnerischer Steueraufwand zum anzuwendenden Steuersatz	-2.646	-1.088
Nicht abzugsfähige Aufwendungen	-301	-271
Fehlende steuerliche Entlastung bei Gesellschaften mit laufenden Verlusten	-426	-878
Nichtberücksichtigung erweiterte gewerbesteuerliche Grundstückskürzung	-660	0
Aufholung latente Steuern auf Verlustvorträge Vorjahr	600	483
Übrige	-143	-87
Ertragsteuer laut Gewinn- und Verlustrechnung	-3.576	-1.841

319 Ergebnisanteile anderer Gesellschafter

Die Ergebnisanteile der anderen Gesellschafter belaufen sich im Geschäftsjahr auf T-EUR 30 (Vorjahr: T-EUR -6) und betreffen die Ergebnisanteile der Minderheitsgesellschafter, deren Anteile dem Eigenkapital zuzuordnen sind.

32 Ergebnis je Aktie

	2010	2009
Konzernergebnis nach Minderheitenanteilen (T-EUR)	5.291	1.814
Gewichtete Durchschnittsanzahl der Aktien in Stück für das unverwässerte Ergebnis	9.349.999	9.349.999
Aktienoptionen	192.113	141.822
Gewichtete Durchschnittsanzahl der Aktien in Stück für das verwässerte Ergebnis	9.542.112	9.491.821
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (EUR)	0,57	0,19
Verwässertes Ergebnis je Aktie (EUR)	0,55	0,19

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. Aktienoptionen der 5. Tranche jedoch sind ab dem 14. April 2009 in die Berechnung des verwässerten Ergebnisses einbezogen, da seitdem das Erfolgsziel erfüllt ist.

Für das Geschäftsjahr 2010 ist keine Dividendenzahlung geplant.

33 Besondere Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Der Vertrag mit dem Vorstandsvorsitzenden Georg Glatzel wurde im März 2011 um fünf Jahre verlängert.

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).

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:

	2010 T-EUR	2009 T-EUR
Erhaltene Zinszahlungen	159	188
Geleistete Zinszahlungen	9.101	11.294
Geleistete Ertragsteuerzahlungen abzüglich erhaltener Ertragssteuerzahlungen	-21	-306

Der Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit nach Zinsen und Steuern beläuft sich auf T-EUR -8.422 (Vorjahr: T-EUR -5.182)

Die sonstigen zahlungsunwirksamen Erträge in Höhe von T-EUR -10.664 (Vorjahr: T-EUR 7.561) betreffen im Wesentlichen mit T-EUR -12.564 (Vorjahr: T-EUR -10.170) Erträge aus der Marktbewertung von Immobilien, mit T-EUR -69 (Vorjahr: T-EUR 19) Erträge aus der Marktbewertung von Derivaten sowie mit T-EUR 1.212 (Vorjahr: T-EUR 1.750) Aufwendungen aus latenten Steuern.

Die sonstigen Veränderungen des Finanzmittelfonds in Höhe von T-EUR 2.700 (Vorjahr: T-EUR 671) entfallen auf Festgelder, Mieteingangskonten 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 2010

36 Segmentberichterstattung

Eine Segmentberichterstattung nach IFRS 8 wurde im Geschäftsjahr 2010 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 AG ist eine Aktiengesellschaft im Sinne des Aktiengesetzes. Die Adresse der im Handelsregister beim Amtsgericht Mannheim unter der Registernummer HRB 700273 eingetragenen Gesellschaft lautet wie folgt:

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

41 Geschäftsgegenstand und wesentliche Tätigkeiten

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

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 22. Juni 2010 wurde die Satzung der IFM AG in Ziff. 16 um die Absätze (4), (5), und (6) ergänzt. Die Änderungen resultieren aus der Anpassung an das Gesetz zur Umsetzung der Aktionärsrechterichtlinie (ARUG) vom 1. September 2009 und betreffen ausschließlich Vorschriften im Zusammenhang mit dem Teilnahme – und Stimmrecht.

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

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

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

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

42 Risiken aus der Geschäftstätigkeit

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

Das Kerngeschäft der Gesellschaft umfasst unverändert den Erwerb, das 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 nach wie vor schwierigen Umfeld des Geschäftsjahres 2010, das im Vergleich der Vermietungsleistungen zu 2009 wieder eine leichte Erholung erfuhr. So konnten vor allem für die Liegenschaften „Romeo & Julia“, „Maxxon“ und „Gutenbergpark“ langfristige Mietverträge mit Mietern hoher Bonität abgeschlossen werden.

Wie angekündigt, wurde der Markt stetig auf mögliche Exits überprüft. Im Zuge dessen wurden im Geschäftsjahr drei Liegenschaften veräußert. Der vertraglich vereinbarte wirtschaftliche Übergang von Nutzen und Lasten war für die Liegenschaft „Ulmenstraße 22“, Frankfurt, mit Wirkung zum 1. Februar 2010, „westendFirst“, Frankfurt, zum 1. März 2010 und für die Liegenschaft „Feldbergstraße“, Frankfurt, mit Wirkung zum 8. Dezember 2010, erfolgt. Im Zuge der Veräußerung des „westendFirst“ hat die IFM Immobilien AG eine Bürgschaft in Höhe von T-EUR 2.000 zur Sicherung von Mietansprüchen gestellt. Der Verkauf der Liegenschaft „Ulmenstraße 22“ erfolgt als „Sale and lease back“-Geschäft.

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

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2010

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

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

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

IFM 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 Vermietungsziele und Darlehensprolongationen eingehalten werden.

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

Dem Risiko von Mietausfällen, beispielsweise durch Zahlungsausfälle von bestehenden Mietverhältnissen bei Bestandsimmobilien, begegnet die Gesellschaft durch Bonitätsprüfungen. Darüber hinaus minimiert IFM das Mietausfallrisiko durch die Vermeidung von Klumpenrisiken durch eine konsequente Verfolgung einer 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 und einer variable, erfolgsabhängigen Gratifikation seit 2010 auch ein Aktienoptionsprogramm für Mitarbeiter, das auf der Betriebszugehörigkeit der Mitarbeiter zum IFM-Konzern basiert.

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. Ausführungen zum Risikomanagementsystem und den Geschäftsrisiken sind im Konzernlagebericht dargestellt. Im Rahmen von IFRS 7 werden nachfolgend ergänzende Angaben zu einzelnen Risiken vorgenommen.

Währungsrisiken

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

Liquiditäts- und Kreditrisiken

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

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

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

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

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

IFM verfügt zum 31. Dezember 2010 über nicht ausgeschöpfte Kreditzusagen im Gesamtvolumen von rund T-EUR 7.992 (31. Dezember 2009: T-EUR 15.000); 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 sowie durch entsprechenden Mieter-Mix reduziert. Mögliche Zahlungsrückstände bei Mietern und Forderungsausfälle werden regelmäßig überwacht.

Zinsänderungsrisiken

Als Marktrisiko aus Finanzinstrumenten kommt für die IFM insbesondere das Zinsänderungsrisiko in Betracht, das durch entsprechende Sicherungsgeschäfte und Risikostreuung aktiv gesteuert wird. Daher ist aufgrund dieser Mix-Strategie ein geringer Teil der Bankverbindlichkeiten festverzinslich. Die überwiegend z.B. auf Basis des 3-Monats-Euribor zzgl. vereinbarter Marge variabel verzinsten Darlehen sind zwecks Reduzierung des Zinsänderungsrisikos über Zinssicherungsvereinbarungen mit unterschiedlicher Effektivität wie SWAPS und COLLAR-Konstruktionen (CAPS und FLOORS) teilweise abgesichert. Zur Wahrung der Flexibilität der Veräußerung von Liegenschaften im Falle attraktiver Marktpreise sind mehrjährige vollumfängliche Zinssicherungen dem IFM Geschäftsmodell nicht dienlich. Es wird des weiteren auf die Erklärungen zu den derivativen Finanzinstrumenten und Sicherungsbeziehungen verwiesen.

Wenn das Marktzinsniveau zum 31. Dezember 2010 um 25 Basispunkte höher gewesen wäre, wäre das Konzernergebnis (vor Steuern) um T-EUR 240 (Vorjahr: T-EUR 384) höher gewesen. Bei 25 Basispunkte niedrigerem Marktniveau wäre das Konzernergebnis um T-EUR 261 (Vorjahr: T-EUR 391) niedriger gewesen. Diese hypothetische Ergebnisauswirkung ergibt sich aus den potenziellen Effekten aus Zinsderivaten und originären, variabel verzinslichen Finanzschulden. Wenn das Marktzinsniveau zum 31. Dezember 2010 um 25 Basispunkte höher gewesen wäre, hätte sich als Folge der Veränderung der im Eigenkapital ausgewiesenen Rücklage aus Cashflow Hedges das Eigenkapital um T-EUR 241 (Vorjahr: T-EUR 484) erhöht. Bei 25 Basispunkten niedrigerem Marktniveau hätte sich das Eigenkapital entsprechend um T-EUR 246 (Vorjahr: T-EUR 489) vermindert (ohne Berücksichtigung von Steuerwirkungen).

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2010

Sonstige Angaben zu Finanzinstrumenten:

Buchwerte, Fair Values und Bewertungskategorien nach Klassen im Anwendungsbereich des IFRS 7 zum 31. Dezember 2010

	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	1.879	1.879	LAR	1.879	–
Derivate nicht im Rahmen des hedge accounting	2	2	HFT	2	–
Sonstige langfristige Vermögenswerte	7.889	6.575	LAR HFT	5.839 736	736
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	580	397	LAR	397	–
Wertpapiere	3.200	3.200	HFT	3.200	3.200
Zahlungsmittel und Zahlungs- mitteläquivalente	11.316	11.316	LAR	11.316	–

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 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	–

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2010

Buchwerte, Fair Values und Bewertungskategorien nach Klassen im Anwendungsbereich des IFRS 7 zum 31. Dezember 2010

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	203.475	203.475	AMC	204.403	–
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.392	4.392	AMC	4.392	–
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	1.195	745	AMC	745	–
Derivate nicht im Rahmen des hedge accounting	3.892	3.892	HFT	3.892	–
Derivate im Rahmen des hedge accounting	2.819	2.819	–	2.819	–
Sonstige kurzfristige Verpflichtungen	2.077	647	AMC	647	–

Die Vorjahresangaben sind in folgender Tabelle dargestellt:

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	4.863	4.863	AMC	4.863	–
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	1.232	870	AMC	870	–
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	–

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2010

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

Der Fair Value von Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten wird durch Diskontierung der zukünftigen 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 2010

	Buchwerte T-EUR	Summe Buchwerte im Anwendungs- bereich des IFRS 7 T-EUR	Bewertungs- kategorien gem. IAS 39	Fair Value T-EUR	Bewertungs- hierarchie
Vermögenswerte					
Derivate nicht im Rahmen des hedge accounting	2	2	HFT	2	2
Wertpapiere	3.200	3.200	HFT	3.200	1
Sonstige langfristige Vermögenswerte	736	736	HFT	736	1
Verbindlichkeiten					
Derivate nicht im Rahmen des hedge accounting	3.892	3.892	HFT	3.892	2
Derivate im Rahmen des hedge accounting	2.819	2.819	–	2.819	2

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2010

Das Vorjahresende stellt sich wie folgt dar:

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	Bewertungs- hierarchie
Vermögenswerte					
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	–	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. Umklassifizierungen im Vergleich zum Vorjahr haben sich nicht ergeben.

Der Buchwert der als Sicherheiten für Verbindlichkeiten dienenden finanziellen Vermögenswerte beläuft sich zum 31. Dezember 2010 auf ca. 7,4 Mio. EUR (Vorjahr: ca. 5,0 Mio. EUR). Die finanziellen Vermögenswerte betreffen insbesondere Forderungen aus Leistungen, Festgelder, Wertpapiere und Derivate, die im Rahmen der Gewährung von Darlehen durch Kreditinstitute oder des Abschlusses von Zinssicherungsvereinbarungen als Sicherheiten gestellt wurden.

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

	2010 T-EUR	2009 T-EUR
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete Finanzinstrumente (HFT)	-3.051	-2.484
Ausleihungen und Forderungen (LAR)	-228	-377
Finanzielle Verbindlichkeiten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden (AMC)	-4.768	-5.809
Summe	-8.047	-8.670

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2010

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 2010 auf T-EUR 161 (Vorjahr: T-EUR 98).

Die Gesamtzinsaufwendungen aus finanziellen Verbindlichkeiten, die nicht erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, belaufen sich in 2010 auf T-EUR 6.453 (Vorjahr: T-EUR 8.296).

Derivative Finanzinstrumente und Sicherungsbeziehungen

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

Marktwertveränderungen von Derivaten, die nicht den Anforderungen des Hedge Accounting entsprechen, beeinflussen das Ergebnis. Die Marktwerte sämtlicher Derivate betragen zu diesem Stichtag (saldiert) T-EUR -6.710 (Vorjahr: T-EUR -8.691). Im Konzernabschluss ergibt sich aus den Derivaten ein Ertrag aus der Marktbewertung von T-EUR 69 (Vorjahr: T-EUR -19) und unter Berücksichtigung von latenten Steuern eine erfolgsneutrale Erhöhung des Eigenkapitals von T-EUR 1.660 (Vorjahr: T-EUR -958).

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

	2010 T-EUR	2009 T-EUR
Stand zu Beginn des Jahres	-3.638	-2.680
Gewinn/Verlust aus Cashflow Hedges		
Zinsderivate (inkl. Abgang wegen Ineffektivität)	-708	-3.661
Auf im Eigenkapital erfasste Erträge/Aufwendungen anfallende Ertragssteuern	407	818
Überführung in die Gesamtergebnisrechnung		
Zinsderivate	2.519	2.279
Auf im Eigenkapital erfasste Erträge/Aufwendungen anfallende Ertragssteuern	-558	-394
Stand am Ende des Jahres	-1.978	-3.638

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

Bei den Sicherungsgeschäften, bei welchen der Konzern Hedge Accounting gemäß IAS 39 anwendet, handelt es sich um sogenannte Cashflow Hedges. Die Cashflow Hedges dienen der Absicherung gegen Risiken aus variablen Zinsströmen. Zur Begrenzung des Zinsänderungsrisikos 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 2010 sind bestehende Grundgeschäfte in Cashflow Hedges mit Laufzeiten bis zu 3 Jahren einbezogen.

Bis zum 31. Dezember 2010 wurden wegen des Wegfalls eines Grundgeschäfts die zugehörigen Sicherungsgeschäfte ineffektiv. Aus diesem Grund wurden die negativen beizulegenden Zeitwerte der betroffenen Sicherungsinstrumente in Höhe von T-EUR -1.955 (vor latenter Steuer) aus den sonstigen Rücklagen ausgegliedert und ergebniswirksam im Ergebnis aus der Marktbewertung Derivate verbucht. Bei dem Collar wurde aufgrund der Einschränkung der hypothetischen Derivatemethode durch den IASB nur der innere Wert einer Option als Sicherungsinstrument designiert (nicht der Zeitwert). Entsprechend wurde die Veränderung des Zeitwerts der Option komplett erfolgswirksam in Höhe von T-EUR 103 (Vorjahr: T-EUR 439) 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 2010

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 31.12.2010	Cashflows 2011		Cashflows 2012		Cashflows 2013 – 2015		Cashflows 2016	
		Zinsen	Tilgung	Zinsen	Tilgung	Zinsen	Tilgung	Zinsen	Tilgung
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten									
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	(203.475)	(4.633)	(105.483)	(2.709)	(57.453)	(617)	(40.539)	–	–
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	(5.791)	–	(5.039)	–	(752)	–	–	–	–
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten									
Zinsderivate ohne hedge-Beziehung	(3.892)	(3.439)	–	(537)	–	(55)	–	–	–
Zinsderivate als cashflow hedges	(2.819)	(1.271)	–	(1.065)	–	(780)	–	–	–
Derivative finanzielle Vermögenswerte									
Zinsderivate ohne hedge-Beziehung	2								

Die variablen Zinszahlungen aus den Finanzinstrumenten wurden auf Basis der zum 31. Dezember 2010 geltenden Zinsstrukturkurven ermittelt.

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2010

Im Vorjahr ergaben sich folgende Daten:

	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			0		0		0	0

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 2010 auf rund 176 % (Vorjahr: 230 %).

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2010

45 Beschreibung von Unternehmenszusammenschlüssen

Unternehmenserwerbe im Geschäftsjahr 2010

Im laufenden Geschäftsjahr und im Vorjahr erfolgten keine Unternehmenszusammenschlüsse.

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 48 Mitarbeiter (Vorjahr: 42) beschäftigt (ohne Vorstände).

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

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

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

	2010 T-EUR	2009 T-EUR
Honorar für Abschlussprüfung	134	100
Sonstige Bestätigungs- oder Bewertungsleistungen	0	63
Steuerberatungsleistungen	6	0
Sonstige Leistungen	76	15
Gesamt	216	178

47 Aufsichtsrat und Vorstand

470 Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat der IFM AG setzte sich in 2010 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 Morten Bergesen, Chief Executive Officer (ab 22. Juni 2010)
Herr Pål Berg, Investment Officer (ab 14. Januar 2009 bis 22. Juni 2010)
Herr Philipp Vogel, Unternehmer
Herr John Skogen, Chief Executive Officer (ab 28. Oktober 2009)

Das Amtsgericht Mannheim bestellte Herrn John Skogen am 28. Oktober 2009 zum Mitglied des Aufsichtsrats der IFM Immobilien AG. Herr John Skogen ist Chief Executive Officer der Furuholmen Eindom AS, Norwegen. Diese ist Teil einer Investorengruppe, die einen maßgeblichen Anteil an der IFM Immobilien AG hält. Die Hauptversammlung der IFM AG hat am 22. Juni 2010 diese Wahl bestätigt.

Herr Pål Berg hat sein Amt als Aufsichtsrat der IFM Immobilien AG zum Ablauf der Hauptversammlung 2010 niedergelegt. Zu seinem Nachfolger wurde Herr Morten Bergesen, Chief Executive Officer der Havfonn SA, Norwegen, gemäß Beschluss der Hauptversammlung am 22. Juni 2010 gewählt.

Die fixe und variable Vergütung für den Aufsichtsrat beträgt insgesamt T-EUR 368 (Vorjahr: T-EUR 401).

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 EUR.

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2010

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

Die erfolgsabhängige Vergütung beläuft sich für 2010 auf T-EUR 228 (Vorjahr: T-EUR 209).

Folgende Aufsichtsräte sind Mitglieder in anderen Kontrollgremien:

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

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

Herr Philipp Vogel ist Mitglied des Beirats der Combitel GmbH.

Herr John 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.

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

471 Vorstand

Der Vorstand der IFM AG bestand in 2010 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:

	2010 T-EUR	2009 T-EUR
Vorstandsgehälter	566	566
Sonstige Bezüge und Gehälter	793	0
Aktienoptionspläne	216	731
	1.575	1.297

Aufgrund des Beschlusses der Hauptversammlung vom 22. Juni 2010 wird von der Befreiungsregelung des § 286 Abs. 5 HGB Gebrauch gemacht und von der individualisierten Offenlegung der Vorstandsbezüge abgesehen.

Die Mitglieder des Vorstandes erhalten im Einklang mit einem Beschluss des Aufsichtsrates eine erfolgsabhängige Vergütung. Diese Vergütung bemisst sich nach dem mit den Immobilienprojekten der Gesellschaft erzielten Verwertungsgewinnen. Die an den Vorstand auszuzahlenden 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 auszuzahlen.

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

Im Jahr 2009 ergaben sich hieraus keine Vergütungen. Im Geschäftsjahr 2010 wurde den beiden Vorständen auf Basis dieses Beschlusses eine variable Vergütung aus den Verkäufen der Liegenschaften „westendFirst“ und „Ulmenstraße 22“ in Höhe von insgesamt T-EUR 793 ausbezahlt.

Den Mitgliedern des Vorstands wurden im laufenden Geschäftsjahr keine (Vorjahr: 146.000) Aktienoptionen gewährt. Die beizulegenden Zeitwerte im Zeitpunkt der Gewährung beliefen sich auf T-EUR 326 für die in 2009 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 AG beherrschen oder die von ihr beherrscht werden, angegeben werden, soweit sie nicht als konsolidiertes Unternehmen in den Konzernabschluss der IFM AG einbezogen werden. Beherrschung liegt hierbei vor, wenn ein Aktionär mehr als die Hälfte der Stimmrechte an der IFM AG hält oder kraft einer vertraglichen Vereinbarung die Möglichkeit besitzt, die Finanz- und Geschäftspolitik des Managements der IFM AG zu steuern.

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

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2010

Für die IFM AG ergeben sich folgende Angabepflichten:

Eine norwegische Investorengruppe, bestehend aus Havfonn AS, Furuholmen Eiendom AS und Skips AS Tudor hält auf Basis der, der Gesellschaft vorliegenden Informationen einen Anteil von 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 AG kommen grundsätzlich die Mitglieder des Vorstands und Aufsichtsrats, deren nahe Familienangehörige sowie von ihnen beherrschte Unternehmen in Betracht. Hierzu zählt die IFM Immobilien-Finanz-Management GmbH, deren Anteile ein Mitglied des Vorstands (Herr Georg Glatzel) hält.

Im Laufe des Geschäftsjahres 2010 wurden mit der IFM Immobilien-Finanz-Management GmbH Transaktionen in Höhe von T-EUR 813 (Vorjahr: T-EUR 114) im Rahmen der laufenden Geschäftstätigkeit durch die IFM AG und ihre Tochtergesellschaften getätigt. Es handelte sich überwiegend um an die IFM Immobilien-Finanz-Management GmbH gezahlte Gewinnanteile.

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 2010 bestehen Forderungen gegen die IFM Immobilien-Finanz-Management GmbH in Höhe von T-EUR 267 (Vorjahr: T-EUR 51) incl. der Restforderung aus den gezahlten Gewinnanteilen.

Ein Mitglied des Aufsichtsrats (Herr Eberhard Hascher) hat in 2010 für die IFM AG und ihre Tochtergesellschaften Beratungsleistungen in Höhe von T-EUR 15 (Vorjahr: T-EUR 13) erbracht.

Die IFM AG 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 AG ist. Zum 31. Dezember 2010 hat die IFM AG T-EUR 3.936 (Vorjahr: T-EUR 3.662) in den Fonds angelegt. In 2010 wurden keine Anteile an dem Fonds veräußert.

Mit einem Unternehmen, in dem der Vorsitzende des Aufsichtsrats (Luca Pesarini) eine Führungsposition inne hält, wurde in 2010 ein Grundstückskaufvertrag für die Immobilie „Feldbergstraße“ abgeschlossen. Der Verkaufspreis für die Liegenschaft betrug T-EUR 2.875.

49 Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen aus Miet-, Leasing-, Wartungs- und Instandhaltungsverträgen belaufen sich zum 31. Dezember 2010 auf insgesamt T-EUR 4.510 (Vorjahr: T-EUR 642); darin enthalten sind auch die Verpflichtungen aus Vertragsverhältnissen im Rahmen des Operating Leasing abzüglich der vertraglich vereinbarten Mieterträge.

Das Bestellobligo aus laufenden Investitions- und Abnahmeverpflichtungen beträgt zum 31. Dezember 2010 T-EUR 1.108 (Vorjahr: T-EUR 7.401).

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

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

Am 6. Dezember 2010 hat uns die Haron Holding AG, Zug, Schweiz, gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der IFM Immobilien AG, Heidelberg, Deutschland (ISIN: DE000A0JDU97) am 30. November 2010 die Schwelle von 3% überschritten hat und zu diesem Tag 3,21% (300.000 Stimmrechte) beträgt.

Am 7. Dezember 2010 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, Heidelberg, Deutschland (ISIN: DE000A0JDU97) am 3. Dezember 2010 die Schwelle von 10% unterschritten hat und zu diesem Tag 7,92% (740.092 Stimmrechte) beträgt. Davon sind mir 3,21% (300.000 Stimmrechte) nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 WpHG zuzurechnen.

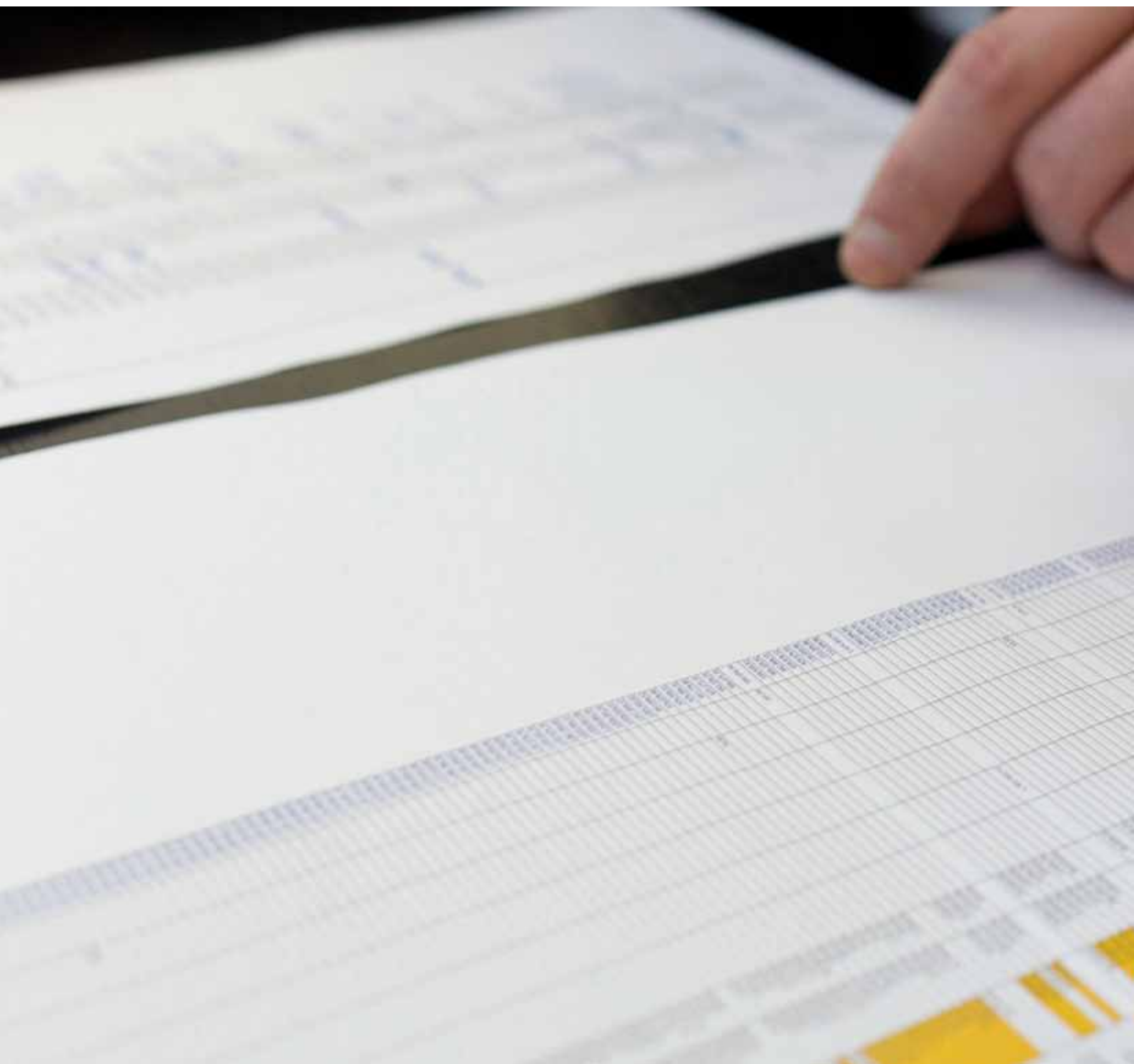
Mir zugerechnete Stimmrechte wurden dabei über folgendes von mir kontrolliertes Unternehmen, dessen Stimmrechtsanteil an der IFM Immobilien AG jeweils 3 % oder mehr betrug, gehalten:

- ▶ Haron Holding AG, Zug, Schweiz

Heidelberg, den 15. März 2011

Der Vorstand

Georg Glatzel Marcus Schmitz





Anlagen zum
Konzernanhang

Anlage 1 zum Konzernanhang der IFM Immobilien AG 2010

Entwicklung des Konzernanlagevermögens zum 31.12.2010

	Anschaffungs- / Herstellungskosten					Abschreibungen	
	01.01.2010 T-EUR	Zugänge T-EUR	Abgänge T-EUR	Umbuchungen T-EUR	31.12.2010 T-EUR	01.01.2010 T-EUR	Zugänge (planmäßig) T-EUR
I. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	259.576	15.302	0	0	274.878	604	0
II. Betriebs- und Geschäftsausstattung	996	326	88	0	1.234	385	229
III. Geschäfts- oder Firmenwert	389	0	0	0	389	0	0
IV. Sonstige immaterielle Vermögenswerte	350	24	24	0	350	145	62
V. Geleistete Anzahlungen	0	128	0	0	128	0	0
	261.311	15.780	112	0	276.979	1.134	291

Entwicklung des Konzernanlagevermögens zum 31.12.2009

	Anschaffungs- / Herstellungskosten				31.12.2009 T-EUR	Abschreibungen	
	01.01.2009 T-EUR	Zugänge T-EUR	Abgänge T-EUR	Umbuchungen/ Umgliederungen IFRS 5 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

Anlage 1 zum Konzernanhang der IFM Immobilien AG 2010

Entwicklung des Konzernanlagevermögens zum 31.12.2010

Abschreibungen			Änderungen der beizulegenden Zeitwerte IAS 40			Buchwerte	
Abgänge T-EUR	Umbuchungen T-EUR	31.12.2010 T-EUR	01.01.2010 T-EUR	Zugänge T-EUR	31.12.2010 T-EUR	31.12.2010 T-EUR	31.12.2009 T-EUR
0	0	604	28.062	12.564	40.626	314.900	287.034
73	0	541	0	0	0	693	611
0	0	0	0	0	0	389	389
16	0	191	0	0	0	159	205
0	0	0	0	0	0	128	0
89	0	1.336	28.062	12.564	40.626	316.269	288.239

Entwicklung des Konzernanlagevermögens zum 31.12.2009

Abschreibungen			Änderungen der beizulegenden Zeitwerte IAS 40				Buchwerte		
Abgänge T-EUR	Umbuchung/ Umgliederung IFRS 5 T-EUR	31.12.2009 T-EUR	01.01.2009 T-EUR	Zugänge T-EUR	Abwertung 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

Anlage 2 zum Konzernanhang der IFM Immobilien AG 2010

Aufstellung des Anteilbesitzes zum 31.12.2010

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 2010

Aufstellung des Anteilbesitzes zum 31.12.2010

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:

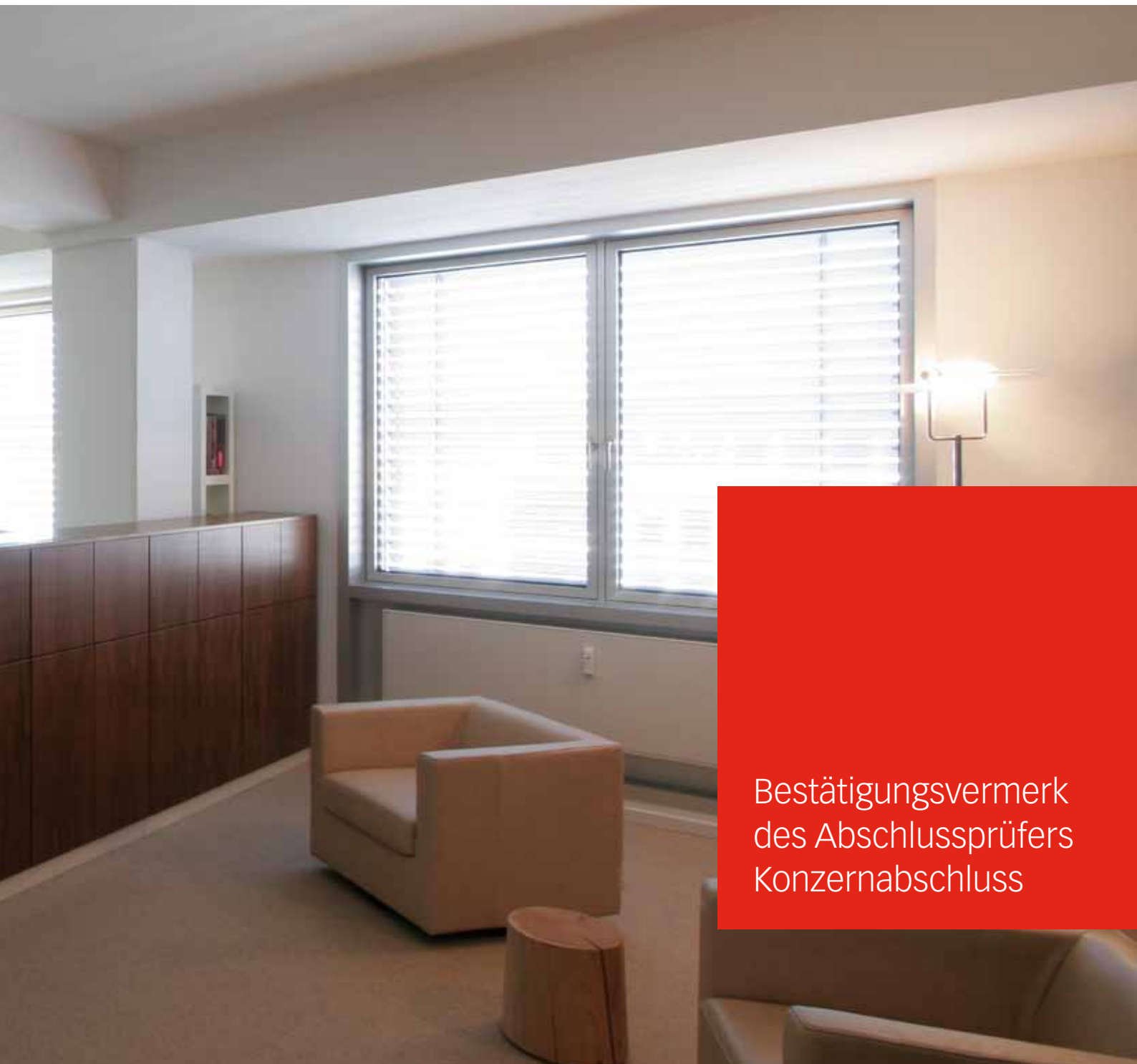
Gesellschaft	Beteiligung in %
IFM Property Project Darmstadt GmbH, Heidelberg	90 %

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 %



Office Tower, Darmstadt



Bestätigungsvermerk
des Abschlussprüfers
Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

IFM-Konzern

Wir haben den von der IFM Immobilien AG, Heidelberg, aufgestellten Konzernabschluss – bestehend aus Bilanz, Gesamtergebnisrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung, Kapitalflussrechnung und Anhang – sowie ihren Bericht zur Lage der Gesellschaft und des Konzerns für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2010 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 Konzernabschlusses 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.

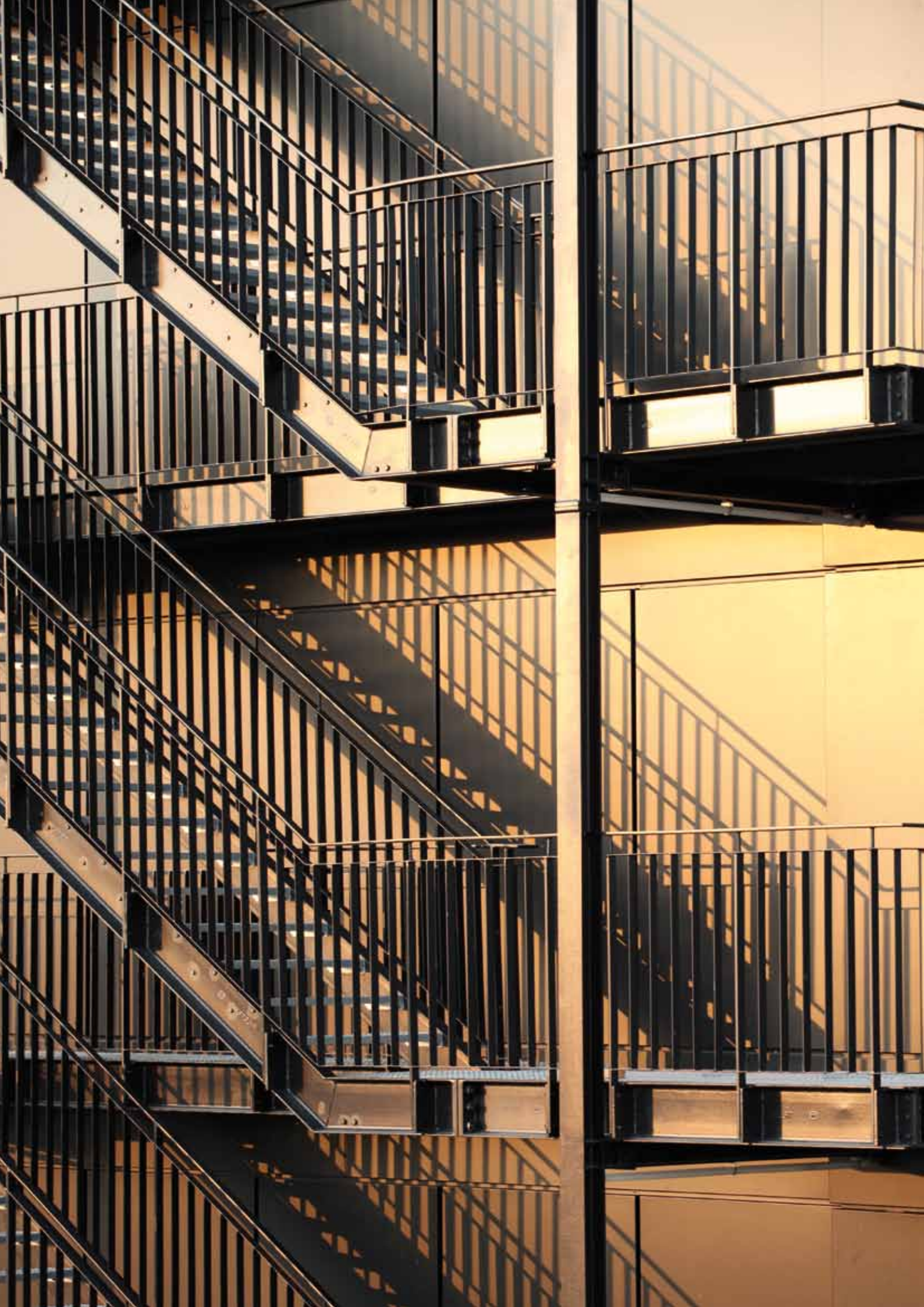
Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2010 der IFM Immobilien AG, Heidelberg, den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, den ergänzenden Bestimmungen der Satzung und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden 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 15. März 2011

FALK GmbH & Co KG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

(Meyer)
Wirtschaftsprüfer

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

welcome@ifm.ag
www.ifm.ag

Heidelberg Frankfurt

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 2011

Veröffentlichung Q1-Bericht	Mai 2011
Metzler Immobilientag, Frankfurt am Main	Mai 2011
Hauptversammlung, Deutsche Nationalbibliothek Frankfurt am Main	Mai 2011
Veröffentlichung Q2-Bericht	August 2011
SRC Forum Financial Services, Hilton Frankfurt am Main	September 2011
EXPO Real, München	Oktober 2011
Veröffentlichung Q3-Bericht	November 2011
Deutsches Eigenkapitalforum, Frankfurt am Main	November 2011



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