



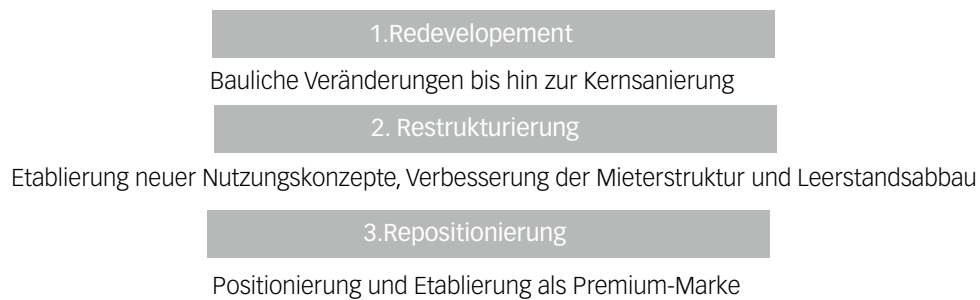
2011

Geschäftsbericht

Die IFM Immobilien AG im Überblick

- ▶ IFM agiert als Investor und Projektentwickler mit den Schwerpunkten Büro- und innerstädtischer Einzelhandel.
- ▶ Das Unternehmen investiert ausschließlich in sehr guten Lagen in wachstumsstarken Regionen Deutschlands.
- ▶ Kernkompetenz ist die Revitalisierung von Bestandsimmobilien. Auf diese Weise werden Entwicklungspotenziale gehoben und Wertsteigerungen realisiert.
- ▶ IFM schafft Liegenschaften in Neubauqualität und damit nachhaltig bleibende Werte.
- ▶ Alle IFM-Liegenschaften sind Premium-Produkte in ihrem jeweiligen Segment mit einem hohen Anspruch an Architektur, Design, Nachhaltigkeit und technischer Ausstattung
- ▶ Alle Kernkompetenzen werden über die eigene operative Plattform abgebildet

Revitalisierung von Bestandsimmobilien - die Kernkompetenz von IFM



TRANSFORMING PROPERTIES INTO VITAL BRANDS
WERTSCHÖPFUNG UND WERTSTEIGERUNG

Investierte Standorte	6
Portfoliofläche gesamt	153.186 m ²
Assets	98.359 m ²
Projektentwicklung	54.827 m ²
Jährliche Nettomiete in Mio. Euro (Stand Dezember 2011)	16,0
Wert gem. IFRS (Mio. Euro)	338,8

IFM Standorte



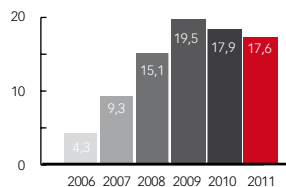
Das Jahr 2011 in Zahlen

Erfolgskennzahlen (Mio. Euro)	2011	2010	Veränderung in %
Mieterträge und Erträge aus der Weiterberechnung von Nebenkosten	17,6	17,9	-1,7 %
Ergebnis aus der Marktbewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	11,1	12,6	-11,9 %
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	9,0	8,9	1,1 %
Ergebnis nach Steuern und Minderheiten	5,7	5,3	7,6 %
Ergebnis je Aktie (unverwässert, in Euro)	0,6	0,6	0 %

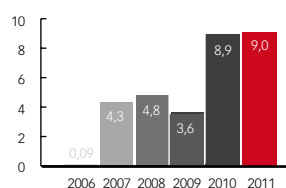
Bilanzkennzahlen (Mio. Euro)	31.12.2011	31.12.2010	Veränderung in %
Bilanzsumme	356,6	344,4	3,5 %
Langfristige Vermögenswerte	348,1	326,2	6,7 %
davon: als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	338,8	314,9	7,6 %
Eigenkapital	115,9	109,4	5,9 %
davon: Gezeichnetes Kapital	9,4	9,4	0 %
Eigenkapitalquote (in %)	32,5	31,8	2,2 %
Fremdkapital	240,8	235,0	2,5 %
davon Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	207,9	203,5	2,2 %

Sonstige Kennzahlen	2011	2010	Veränderung in %
Cash Flow aus betrieblicher Tätigkeit (Mio. Euro)	-2,7	-8,4	67,9 %
NAV	13,98	13,34	4,6 %

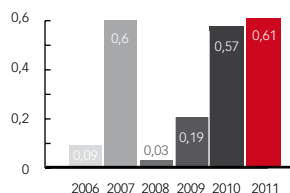
Performance 2006 (IPO) – 2011



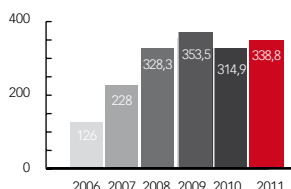
Mieterträge und Erträge aus der Weiterberechnung von Nebenkosten in Mio. EUR



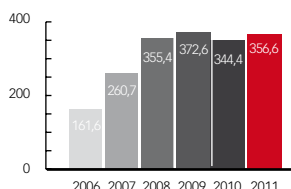
Ergebnis der gew. Geschäftstätigkeit in Mio. EUR



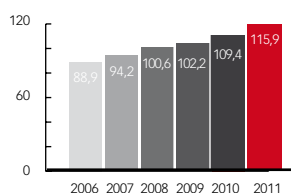
Ergebnis je Aktie in EUR



Immobilienportfolio in Mio. EUR



Bilanzsumme in Mio. EUR



Eigenkapital in Mio. EUR

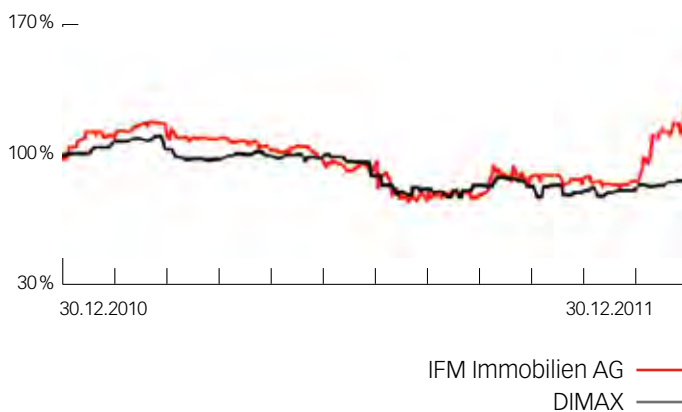
Die IFM-Aktie

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	9.364.599
Aktienkurs zum 31.12.2011	8,60
Marktkapitalisierung zum 31.12.2011	80,54
Jahreshoch (08.03.2011)	10,57
Jahrestief (12.09.2011)	7,80
Aktionärsstruktur	Streubesitz 32,5%, norweg. Aktionärgemeinschaft 49,6%, Vorstand / Aufsichtsrat 17,9%

Kursentwicklung 2011

IFM Immobilien AG vs. DIMAX



Geschäftsbericht 2011

Der Geschäftsbericht 2011 der IFM Immobilien AG ist auch in englischer Sprache erhältlich.
Maßgeblich ist jedoch die deutsche Version.





Vorwort des Vorstandsvorsitzenden	1
Management im Dialog	5
Bericht des Aufsichtsrates	9
Geschäftsmodell	16
Die Zeilgalerie –Ein neues Highlight für die Frankfurter City	21
Immobilienportfolio	25
Investor Relations	45
Corporate Governance Bericht – Entsprechenserklärung	51
IFM Immobilien AG Lagebericht	61
Konzernabschluss IFRS	89
Konzern-Bilanz	91
Konzern-Gesamtergebnisrechnung	93
Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung	95
Konzern-Kapitalflussrechnung	97
Anhang zum Konzernabschluss	99
Anlage zum Konzernanhang	165
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers Konzernabschluss	169
Disclaimer	173
Impressum	175

„IFM verfolgt seit Bestehen eine klar definierte Investitionsstrategie. In dieser konsequenten Ausrichtung liegt eine unserer Stärken.“

Georg Glatzel, CEO





Vorwort des
Vorstandsvorsitzenden

Vorwort des Vorstandsvorsitzenden

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

wenn wir das Jahr 2011 Revue passieren lassen, dann ergibt sich ein durchaus widersprüchliches Bild. Blicken wir auf Deutschland, dann haben wir ein Jahr mit einem insgesamt immer noch beachtlichen Wirtschaftswachstum hinter uns, auch wenn die Dynamik zum Jahresende hin nachließ. Der Arbeitsmarkt präsentiert sich in einer so guten Verfassung wie schon lange nicht mehr, und die Deutschen sparen nicht nur, sondern konsumieren auch wieder.

Sehen wir uns dagegen die globale Wirtschaftsentwicklung an, dann mutet Deutschland eher wie eine Ausnahme an. Denn die USA als führende Volkswirtschaft der Welt haben seit der Finanzkrise trotz aller Erholungstendenzen noch nicht wieder zu alter Stärke zurückgefunden. Und Europa hat nach wie vor ernsthaft mit der hohen Staatsverschuldung einiger Euro-Länder zu kämpfen. Die Probleme in Griechenland, aber auch in Italien, Portugal oder Spanien haben für Verunsicherung an den internationalen Finanz- und Kapitalmärkten gesorgt. Dass die gigantischen Rettungspakete, die von der Politik zur Lösung der Schuldenkrise geschnürt worden sind, von keinem Land – auch nicht von sehr robusten und wachstumsstarken Volkswirtschaften – bezahlt werden können, ohne dass dies Auswirkungen hat, liegt auf der Hand.

So verwundert es nicht, dass die konjunkturellen Perspektiven seit Mitte 2011 immer kritischer beurteilt wurden und einige führende Wirtschaftsforscher auch eine Rezession nicht ausschließen wollten. Inzwischen richtet sich der Blick schon weiter in die Zukunft, und wenn sich die Schuldenkrise nicht dramatisch zuspitzt, könnten wir es tatsächlich nur mit einer Wachstumsdelle zu tun haben, die im Laufe des kommenden Jahres wieder überwunden wird. Das Geschäftsklima ist jedenfalls erfreulich positiv. Sollte sich die Krise allerdings verschärfen, dann müssen wir auch in Deutschland mit stärkeren Auswirkungen als bisher rechnen.

Was bedeutet das nun für ein Unternehmen wie die IFM? Zunächst einmal können wir berichten, dass wir das Jahr im Konzern erfolgreich abgeschlossen und unser Ergebnis auf Vorjahresniveau halten konnten. Unsere laufenden Projekte haben sich erfreulich entwickelt, sowohl im Hinblick auf unsere Bau- und Revitalisierungsmaßnahmen als auch im Bereich der Vermietung. Das schlägt sich auch in entsprechenden Wertsteigerungen unserer Immobilien nieder, die eben – wie bei IFM üblich – aus den von uns realisierten Maßnahmen und den damit erschlossenen Wertpotenzialen resultieren und nicht allein aus einer positiven Entwicklung des Marktumfeldes.

Die Entwicklung an den für uns relevanten Immobilienmärkten wurde 2011 faktisch kaum von den Krisenszenarien auf globaler und europäischer Ebene tangiert. Die deutschen Büromärkte profitierten von einer steigenden Flächennachfrage, und am Einzelhandelsmarkt machte sich die erfreuliche Entwicklung von Beschäftigung, Einkommen und Konsum in unserem Land positiv bemerkbar. Insofern hatten wir es mit einem durchaus freundlichen Marktumfeld zu tun. Hinzu kommt, dass Deutschland auch aus Sicht internationaler Investoren an Attraktivität gewonnen hat, die ihre Aktivitäten am Investmentmarkt im Vergleich zum Vorjahr deutlich intensiviert haben. Wirtschaftliche und politische Stabilität ist heute mehr denn je ein Standortvorteil im internationalen Wettbewerb, und in dieser Hinsicht bietet Deutschland aktuell ein deutlich besseres Investitionsumfeld als manch ein anderes Land in der Euro-Zone.

Natürlich wissen wir, dass sich bestimmte konjunkturelle Trendwechsel erst mit einer gewissen zeitlichen Verzögerung auf die Immobilienmärkte auswirken. Deshalb müssen wir damit rechnen, dass die Entwicklung im Jahr 2012 möglicherweise weniger dynamisch verlaufen wird als im Jahr 2011. Wir dürfen aber wohl davon ausgehen, dass Deutschland im

internationalen Vergleich weiterhin relative Stärke beweisen wird, und dass sich das auch an den Immobilienmärkten widerspiegeln wird. Wir sind daher zuversichtlich, dass wir auch 2012 mit einem soliden Marktumfeld in den Bereichen Vermietung und Investment rechnen können. Wir übersehen aber auch nicht, dass eine weitere Zuspitzung der Krise und ein erneutes Austrocknen der Kreditmärkte gerade für die Immobilienwirtschaft deutlich spürbare Folgen hätte.

Für uns als IFM bedeutet das, dass wir uns weiterhin auf Projekte in Top-Lagen fokussieren werden, in denen wir signifikante Wertsteigerungen generieren und mit einem nachhaltigen Investoren- und Mieterinteresse rechnen können. Die zurückliegenden Jahre haben gezeigt, dass diese Lagen von schwierigen Marktphasen unterdurchschnittlich betroffen waren, während sie in positiven Marktzyklusphasen überproportional von Miet- und Preissteigerungen profitieren. Wir sind überzeugt davon, dass wir die erfolgreiche Entwicklung der IFM auch im Jahr 2012 weiter fortführen können, wenn wir uns bei unseren Investitionen weiterhin von diesen Erkenntnissen leiten lassen und nicht der Verführung erliegen, in andere Lagen und Segmente auszuweichen – auch wenn diese sich inzwischen wieder freundlicher präsentieren als vielleicht noch vor zwei oder drei Jahren. Der Erfolg von IFM basiert auf einer konsequenten, kontinuierlichen Umsetzung der schon in der Gründung des Unternehmens definierten Geschäftsstrategie. Auch ist uns bewusst, dass neben dem hohen Einsatz unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter insbesondere auch das Vertrauen unserer Aktionäre in das, was wir tun, Voraussetzung für einen langfristigen Unternehmenserfolg ist.

Ihnen allen danke ich deshalb ganz herzlich für Ihre Verbundenheit mit unserem Unternehmen. Ich freue mich auf ein weiteres gemeinsames Jahr!

Heidelberg, im März 2012

Georg Glatzel
Vorstandsvorsitzender

„Revitalisierung – verstanden als ganzheitliche Herangehensweise an Immobilien und nicht als bloße Sanierung – das ist die Kernkompetenz von IFM.“

Tobias Sauerbier, Prokurist und Leiter der Projektentwicklung





Management im Dialog



Tobias Sauerbier, Prokurist und Leiter Projektentwicklung



Georg Glatzel, CEO

Wie lässt sich die Entwicklung von IFM im Jahr 2011 auf den Punkt bringen? Was waren die wesentlichen Trends?

Glatzel: Schwerpunkte unserer Arbeit im Jahr 2011 waren unsere laufenden Projektentwicklungen „Kureck“ in Wiesbaden, das uns auch 2012 noch intensiv beschäftigen wird, und vor allem der Abschluss der Baumaßnahmen der „Zeilgalerie“ in Frankfurt am Main. Darüber hinaus sind wir bei allen unseren Immobilien durch weitere Vermietungserfolge ein gutes Stück vorangekommen. Was die Unternehmenszahlen angeht, können wir zufrieden sein. Wir haben an unserer Profitabilität gearbeitet. Obwohl unsere Umsätze, bedingt durch die im Vorjahr verkauften Liegenschaften, etwas geringer ausfielen, konnten wir unser Ergebnis auf Vorjahresniveau halten.

Vor dem Hintergrund der Schuldenkrise wird auch über eine mögliche Verschlechterung der Finanzierungsbedingungen an den Kreditmärkten diskutiert. Gibt es in dieser Hinsicht Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit von IFM?

Glatzel: Grundsätzlich kann sich kein Unternehmen den Auswirkungen des internationalen Finanzmarktes entziehen. Dennoch ist es uns gelungen, die in unserem Unternehmen anstehenden Refinanzierungsthemen zu lösen. Dabei spielt eine wesentliche Rolle, dass sich IFM in den vergangenen Jahren den Ruf eines erfolgreichen Unternehmens und eines verlässlichen Geschäftspartners erworben hat. Und wir haben ja inzwischen auch bewiesen, dass wir die Wertsteigerungen die wir durch unsere Arbeit an unseren Objekten erreichen wollen, auch tatsächlich am Markt realisieren können.

Sie sprechen bewusst von Revitalisierung, nicht einfach nur von Sanierung, wenn Sie in bestehende Immobilien investieren, die Sie wieder „fit für den Markt“ machen wollen. Wo sehen Sie den Unterschied?

Sauerbier: Sanierung ist notwendig, wenn die Bausubstanz nicht mehr auf dem erforderlichen Stand ist, aber das allein reicht nicht. Wenn wir eine Immobilie wieder einer wirtschaftlich sinnvollen Nutzung zuführen wollen und mit einem marktgerechten Angebot auf potenzielle Mieter zugehen wollen, dann bedarf es dazu einer Vielzahl von Maßnahmen, die miteinander kombiniert werden müssen.

Was heißt das im Einzelfall, wie läuft so etwas ab?

Sauerbier: Das hängt davon ab, was wir vorfinden. Bei jedem Objekt müssen wir anders vorgehen und ein individuelles Konzept entwickeln. In der Regel beginnen wir mit einer kompletten Kernsanierung der Gebäudestruktur. Unser Ziel ist es dabei stets, am Ende ein Gebäude zu erhalten, das qualitativ einem Neubau in nichts nachsteht. Danach kommen die Themen Restrukturierung und Neupositionierung der Immobilien. So optimieren wir zum Beispiel Nutzer- und Mieterstrukturen, verbessern die Vermietungsflexibilität und reorganisieren das technische und kaufmännische Objektmanagement.

Geht das nicht weit über das hinaus, was man unter der Revitalisierung eines Gebäudes versteht?

Glatzel: Überhaupt nicht. Im Gegenteil, ein Gebäude baulich zu sanieren und nicht neu zu positionieren, hieße auf halbem Wege stehen zu bleiben. Unsere Erfahrung zeigt, dass es von unschätzbbarer Bedeutung ist, ein Gebäude auch als Marke zu entwickeln. Dabei geht es nicht um eine oberflächliche Kosmetik, sondern um die Realisierung eines weiteren wesentlichen Wertsteigerungspotenzials.

Sauerbier: Viele revitalisierungsbedürftige Gebäude haben ein problematisches Image. Wenn man das nicht ändert, nimmt der Markt womöglich gar nicht wahr, dass es sich faktisch um ein neues Gebäude am alten Ort handelt.

Was sind Ihre Schwerpunkte und Ziele für 2012?

Glatzel: Wir haben uns vorgenommen, die Effizienz und Profitabilität von IFM zu steigern und darüber hinaus Exit- als auch neue Investitionsmöglichkeiten zu sondieren. Auf jeden Fall werden wir uns dabei weiter auf unsere Kernkompetenz konzentrieren: die Arbeit mit anspruchsvollen Immobilien in nachhaltig wertstabilen Lagen.





Bericht des
Aufsichtsrates

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

die IFM Immobilien AG hat sich im Geschäftsjahr 2011 erfolgreich und stabil weiterentwickelt. Das dokumentieren die wirtschaftlichen Kennzahlen ebenso wie die sichtbaren Fortschritte bei den laufenden Projekten der Gesellschaft. Eine wesentliche Voraussetzung dafür war die enge und vertrauensvolle Zusammenarbeit zwischen dem Vorstand der Gesellschaft und dem Aufsichtsrat, über dessen Tätigkeit wir Ihnen im Folgenden berichten.

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 2011 insgesamt 8 Sitzungen statt.

In den Sitzungen wurde der Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und umfassend über die Lage der Gesellschaft informiert, insbesondere durch eine ausführliche Berichterstattung des Vorstands. Die Berichte und Beschlussvorlagen des Vorstands hat der Aufsichtsrat sorgfältig geprüft und eingehend erörtert. Außerhalb der Sitzungen stand vor allem der Vorsitzende des Aufsichtsrates in regelmäßigem Kontakt mit 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 darüber hinaus auch durch zusätzliche schriftliche und mündliche Berichte über die Geschäftspolitik, andere grundsätzliche Fragen der Unternehmensplanung, die Geschäftsentwicklung und sonstige Vorgänge von wesentlicher Bedeutung berichten lassen.

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

Der Aufsichtsrat ist sich seiner verantwortlichen Überwachungsfunktion in Bezug auf mögliche Interessenskonflikte in Zusammenhang mit Transaktionen zwischen der Gesellschaft bzw. anderen Konzerngesellschaften auf der einen Seite und ihren Organen sowie diesen nahestehenden Personen oder Gesellschaften auf der anderen Seite bewusst. Transaktionen, in denen ein Organmitglied oder eine diesem nahestehende Person oder Gesellschaft Vertragspartei gegenüber der IFM Immobilien AG ist, werden besonders intensiv überwacht. Im Konzernabschluss 2011 ist eine verzinsliche Forderung einer Projektgesellschaft der IFM Immobilien AG gegenüber einer vom Vorstandsvorsitzenden beherrschten Gesellschaft, welche Minderheitsgesellschafterin dieser Projektgesellschaft war, ausgewiesen. Hierbei handelt es sich um einen Rückforderungsanspruch hinsichtlich vorab gezahlter Gewinnausschüttungen der Projektgesellschaft, welche auf vorläufiger Basis berechnet wurden und nach Aufstellung des Abschlusses nach unten korrigiert wurden. Die Rückzahlung der überzahlten Beträge wird spätestens im April 2012 erfolgen. Auch zukünftig wird der Aufsichtsrat die Situation bei den Tochtergesellschaften, bei denen Minderheitsanteile direkt oder indirekt durch Organmitglieder gehalten werden, sorgfältig analysieren und im Bedarfsfalle Strategien zur Vermeidung von Interessenskonflikten erarbeiten.

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

Ausschüsse und Geschäftsordnung

Der Aufsichtsrat setzt sich aus sechs von der Hauptversammlung zu wählenden Mitgliedern zusammen. Zum Anfang des Berichtsjahres waren dies die Herren Gordon Albert Rapp, Morten Bergesen, Luca Pesarini, Eberhard Hascher, Philipp J. N. Vogel und John Skogen. Nachdem Herr Skogen im Berichtsjahr sein Amt mit Ablauf der Hauptversammlung 2011 am 24. Mai 2011 niedergelegt hat, wurde Herr Hans Furuholmen durch die Hauptversammlung 2011 als Nachfolger von Herrn Skogen in den Aufsichtsrat gewählt. Herr Furuholmen ist Investment Director der Furuholmeninvest AS, Oslo, Norwegen.

Zu Beginn des Berichtsjahres leitete Herr Luca Pesarini den Aufsichtsrat als Vorsitzender, während Herr Gordon Albert Rapp als stellvertretender Vorsitzender fungierte. Ab 24. Mai 2011 übernahm Herr Gordon Albert Rapp die Funktion des Vorsitzenden. Herr Luca Pesarini war zunächst stellvertretender Vorsitzender, bis Herr Morten Bergesen dieses Amt am 20. Oktober 2011 übernommen hat.

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

Dem Präsidial- und Personalausschuss gehören die Herren Gordon Albert Rapp, Luca Pesarini und Morten Bergesen 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. Der Ausschuss hat sich im Berichtsjahr insbesondere mit dem Ausscheiden des Finanzvorstands zum Ende des Jahres 2011 beschäftigt. Da die genannten Themen ausführlich im gesamten Plenum – auch im Hinblick auf die Änderungen im Aktiengesetz zur Zuständigkeit des Plenums im Hinblick auf die Bezüge des Vorstands – diskutiert wurden, hat lediglich eine separate Sitzung des Ausschusses während des Berichtsjahres stattgefunden.

Dem Ausschuss Akquisitionen/Planen & Bauen/Verkauf haben im Berichtsjahr die Herren Gordon Albert Rapp, Philipp J. N. Vogel sowie bis zu seinem Ausscheiden Herr John Skogen angehört. Mit Sitzung des Aufsichtsrates vom 24. Mai 2011 hat Herr Hans Furuholmen die Wahl zum Mitglied des Ausschusses Akquisitionen/Planen & Bauen/Verkauf angenommen. Der Ausschuss beschäftigte sich im Berichtsjahr vor allem mit der Prüfung potenzieller Ankaufs- und Verkaufsangelegenheiten. Insgesamt hat der Ausschuss vier Mal getagt.

Der Nominierungsausschuss bestand während des Berichtsjahres nur aus den Herren Luca Pesarini und Philipp J. N. Vogel, womit dieser Ausschuss nicht beschlussfähig war. Eine Nachbesetzung des fehlenden dritten Mitglieds ist bisher nicht erfolgt. Eine Sitzung des Ausschusses fand im Berichtsjahr nicht statt. Der Aufsichtsrat wird zu gegebenem Anlass darüber entscheiden, ob eine Neubesetzung oder formelle Auflösung des Ausschusses erfolgen soll.

Dem Compliance- und Prüfungsausschuss gehörten während des Berichtsjahres die Herren Morten Bergesen, Gordon Albert Rapp und Eberhard Hascher an. Der Ausschuss hat sich vor allem mit der Aufstellung des Jahresabschlusses

für das Geschäftsjahr 2010, mit den anschließenden Quartals- und Halbjahresberichten des Geschäftsjahres sowie mit Fragen der Corporate Governance und des Risikomanagements beschäftigt. Insbesondere vor dem Hintergrund der Verschärfungen des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes hat der Ausschuss zudem eine dezidierte Bestandsaufnahme des internen Kontrollsystems durch externe Berater veranlasst. Er hat zudem den Auftrag für den Abschlussprüfer erteilt und Prüfungsschwerpunkte bestimmt. Insgesamt hat der Ausschuss acht Mal getagt.

Besetzung von Vorstand und Aufsichtsrat

Der Vorstand der Gesellschaft bestand im Berichtsjahr aus den Herren Georg Glatzel (Vorstandsvorsitzender) und Marcus Schmitz. Die Bestellung von Herrn Georg Glatzel als Vorstandsvorsitzender der Gesellschaft wurde im Berichtsjahr um fünf Jahre bis Ende 2015 verlängert. Herr Marcus Schmitz schied mit Ablauf des Berichtszeitraumes zum 31. Dezember 2011 aus dem Unternehmen aus und beendete in diesem Zusammenhang auch seine Tätigkeit als Vorstand der Gesellschaft.

Im Aufsichtsrat der IFM Immobilien AG kam es im Berichtsjahr zu folgender Veränderung: Nachdem Herr John Skogen sein Amt als Mitglied des Aufsichtsrates zum Ablauf der Hauptversammlung 2011 vom 24. Mai 2011 niedergelegt hat, wurde Herr Hans Furuholmen den Aktionären der Gesellschaft mit der Hauptversammlung 2011 zur Wahl in den Aufsichtsrat vorgeschlagen und durch diese ordentlich zum Aufsichtsratsmitglied gewählt. Herr Furuholmen ist Investment Director der Furuholmeninvest AS, Oslo, Norwegen. Weiterhin hat im Berichtsjahr der bereits genannte Wechsel im Amt des Aufsichtsratsvorsitzenden beziehungsweise des stellvertretenden Aufsichtsratsvorsitzenden stattgefunden.

Jahres- und Konzernabschluss

Der Aufsichtsrat der IFM Immobilien AG hat unter Berücksichtigung der Vorprüfung durch den Compliance- und Prüfungsausschuss den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss für das Jahr 2011, den Konzernabschluss und den Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns für das Jahr 2011 sowie den Vorschlag des Vorstands zur Verwendung des Bilanzgewinns für das Jahr 2011 geprüft. Der Jahresabschluss für das Jahr 2011, der Konzernabschluss sowie der Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns für das Jahr 2011 wurden von dem von der Hauptversammlung als Prüfer der Abschlüsse gewählten Abschlussprüfer und Konzernabschlussprüfer, der FALK GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Heidelberg, geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Weiterhin stellte der Abschlussprüfer fest, dass der Vorstand die ihm gemäß § 91 Abs. (2) AktG obliegenden Maßnahmen in geeigneter Form getroffen hat. Er hat insbesondere ein angemessenes und den Anforderungen des Unternehmens entsprechendes Informations- und Überwachungssystem eingerichtet, das nach seiner Konzeption und tatsächlicher Handhabung nach Auffassung des Aufsichtsrates geeignet erscheint, den Fortbestand der Gesellschaft gefährdende Entwicklungen frühzeitig zu erkennen.

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

Der Abschlussprüfer nahm an der Bilanzsitzung des Aufsichtsrates am 26. März 2012 teil, berichtete jeweils über die wesentlichen Ergebnisse seiner Prüfung und gab Erläuterungen zu den Prüfungsberichten. Der Compliance- und Prüfungsausschuss hat die Unterlagen für den Jahresabschluss und Konzernabschluss in engem Austausch mit dem Vorstand und dem Abschlussprüfer der Gesellschaft vorgeprüft. Der Aufsichtsrat hat die Berichte des Abschlussprüfers zustimmend zur Kenntnis genommen. Der Aufsichtsrat sieht keinen Anlass, Einwände gegen die Geschäftsführung und die vorgelegten

Unterlagen zu erheben. Das Ergebnis der Vorprüfung durch den Compliance- und Prüfungsausschuss und der eigenen Prüfung des Aufsichtsrates deckt sich mit dem Ergebnis der Abschlussprüfung. Der Aufsichtsrat billigte dementsprechend auf der Bilanzsitzung vom 26. März 2012 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 2011 gemäß § 311 AktG (Abhängigkeitsbericht) aufgestellt und diesen dem Aufsichtsrat zusammen mit dem hierzu von der FALK GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Heidelberg, als Abschlussprüfer gemäß § 313 AktG erstatteten Prüfungsbericht vorgelegt. Aufgrund der ohne Beanstandungen abgeschlossenen Prüfung erteilte der Abschlussprüfer folgenden Bestätigungsvermerk:

„Nach unserer pflichtgemäßen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass

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

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

Dank

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der IFM Immobilien AG herzlich für die während des Geschäftsjahres 2011 geleistete Arbeit und für ihr großes Engagement.

Frankfurt am Main, den 26. März 2012

Der Aufsichtsrat
Gordon Albert Rapp
Vorsitzender

„Eine wesentliche Stärke von IFM ist die konsequente Umsetzung von Wertsteigerungseffekten in unserem Portfolio.“

Georg Glatzel, CEO





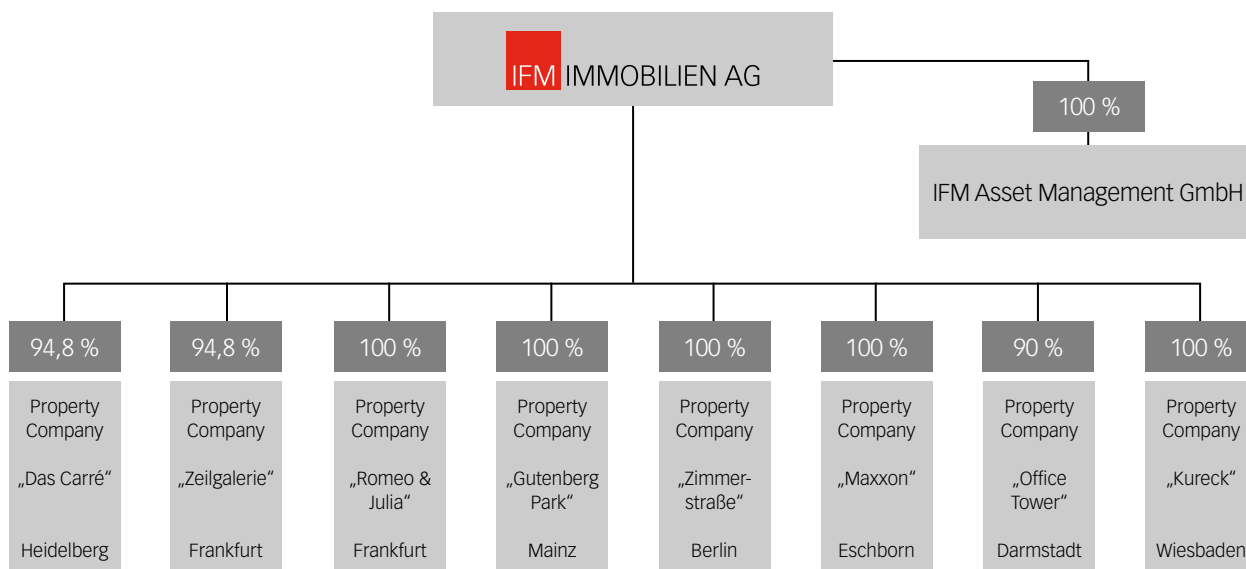
Geschäftsmodell

IFM Immobilien AG – Projektentwicklungen und Investments in Top-Lagen

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

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

Vereinfachte Konzernstruktur der IFM Immobilien AG



Chancen identifizieren – Wertsteigerungspotenzial erschließen

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

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

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

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

Stabile Erträge und steigende Immobilienwerte als Ziel

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

Damit basiert die Ertragsstruktur von IFM auf zwei wesentlichen Komponenten. Die Basis bilden kontinuierliche Cashflows aus Mieteinnahmen. Darüber hinaus 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.

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

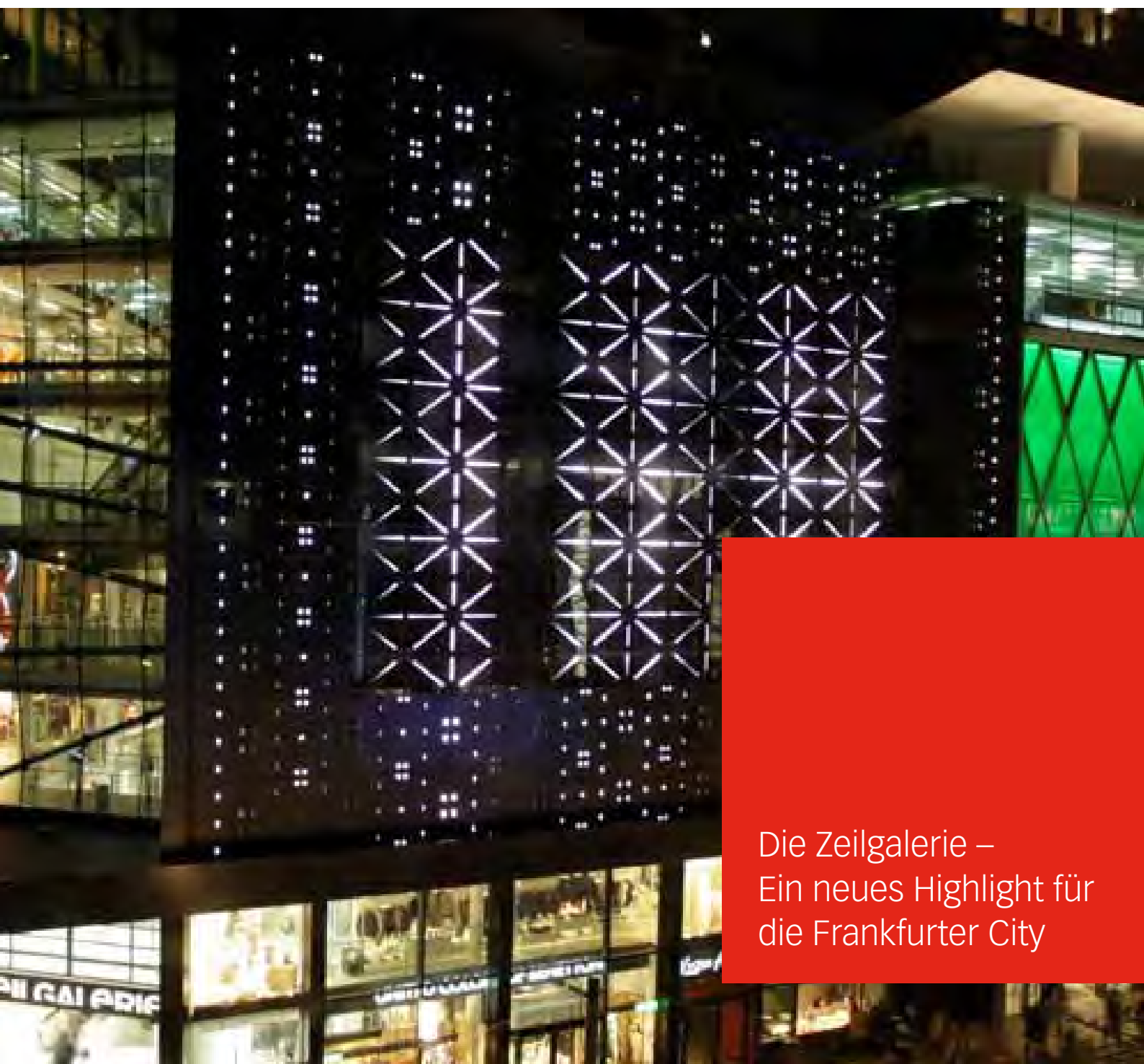
- ▶ **Redevelopment** IFM nimmt bauliche Veränderungen vor – bis hin zur Kernsanierung von Gebäuden. Dabei wird besonderen Wert auf eine hochwertige Ausstattung und eine attraktive architektonische Gestaltung gelegt. Das entscheidende Kriterium für die von IFM durchgeführten Maßnahmen ist, dass die Immobilien 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.



„Es ist uns gelungen, mitten auf der Frankfurter Zeil ein neues architektonisches Highlight zu schaffen. Bestätigt wurde das 2011 nicht zuletzt durch den red dot design award für die Fassade der Zeilgalerie.“

Tobias Sauerbier, Prokurist und Leiter der Projektentwicklung





Die Zeilgalerie –
Ein neues Highlight für
die Frankfurter City

Ein neues Highlight für die Frankfurter City

Veraltete Bausubstanz, unbefriedigende Mieterstrukturen und ein wenig attraktives Verhältnis von Kosten und Erträgen – das liest sich nicht gerade wie die Beschreibung einer Immobilie, die der Traum eines Investors oder Mieters wäre. Dennoch sind es gerade solche Objekte, in die IFM vorzugsweise investiert. Voraussetzung ist allerdings, dass sie sich in einer Lage befinden, in der durch eine professionelle und umfassende Revitalisierung deutliche Wertsteigerungen erzielt werden können.



Fassade vor Revitalisierung



Fassade während Revitalisierung



Fassade nach Revitalisierung

Ein solches Beispiel ist auch die „Zeilgalerie“ in Frankfurt. Das Einkaufszentrum hatte im Laufe von mehr als 20 Jahren ein „angestaubtes“ Image bekommen. Die Gebäudetechnik war veraltet, und die Mieterstruktur entsprach zum Teil nicht mehr der prominenten Lage an der Zeil, mitten in der Frankfurter City.

IFM erwarb das Gebäude im Jahr 2008 und entwickelte ein komplettes Revitalisierungskonzept, das eine grundlegende Sanierung bei laufendem Betrieb und die anschließende Neupositionierung der „Zeilgalerie“ vorsah. Dass keine vollständige Entmietung für die Zeit der Bauarbeiten vorgenommen wurde, stellte eine große Herausforderung dar, da sämtliche Maßnahmen im laufenden Betrieb umgesetzt wurden.

Die Umgestaltung der Außenhülle in eine anspruchsvolle Medienfassade verbunden mit einem markanten neuen Eingangsbereich stellte den ersten wesentlichen Schritt der Revitalisierung dar. Unterstrichen wurde die Qualität dieser Fassade 2011 mit der Verleihung des international renommierten Designpreises „red dot design award“.

Im zweiten Bauabschnitt gestaltete IFM den Innenbereich vollständig um und passte die veraltete Haustechnik an den heutigen Anspruch an eine zeitgemäße Gewerbeimmobilie an. Diese Maßnahmen wurden im Wesentlichen 2011 umgesetzt und abgeschlossen.

Darüber hinaus begann im Jahr 2011 damit, die Mieterstruktur der neuen „Zeilgalerie“ anzupassen. Hierbei wurde das Konzept verfolgt, in den unteren Etagen die „klassischen“ Einzelhandelsmieter, den sogenannten „Mainstream“ zu

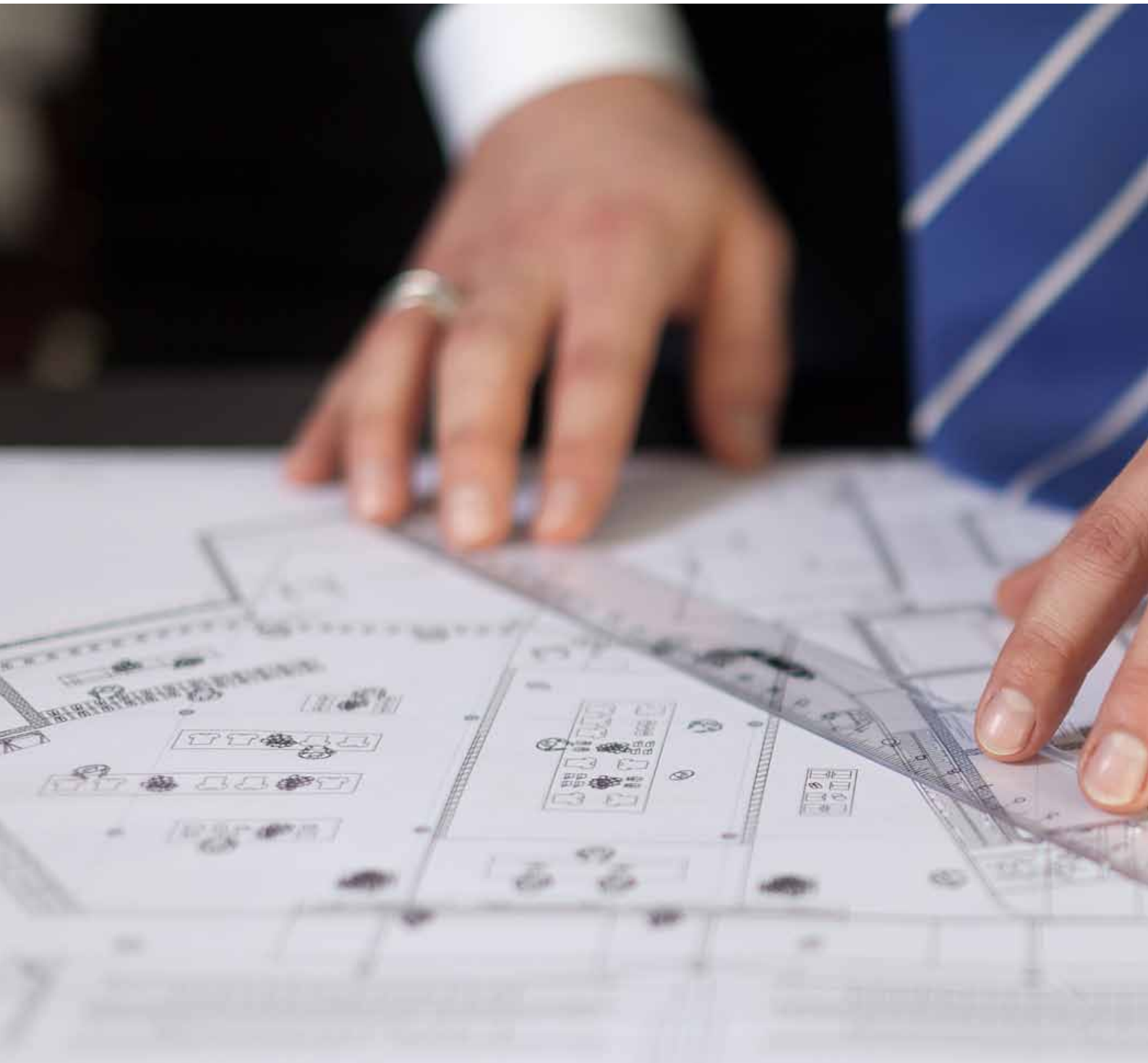
positionieren. Dies spiegelt sich durch die beiden Flagshipstores Benetton und H&M wider. In den oberen Etagen sorgen individuelle Shopkonzepte für besondere Akzente, welche die Kunden zu einem Zielkauf animieren sollen. Der Anspruch von IFM ist es, dass sich die Zeilgalerie durch die individuelle Architektur verbunden mit den unterschiedlichen Nutzungskonzepten von Flagshipstores über Concept Stores bis hin zum 3D-Kino und dem Food & Beverage-Bereich in dieser außergewöhnlichen Lage zukünftig zu einer besonderen Einzelhandelsimmobilie in der Stadt Frankfurt etablieren wird.



Nähere Informationen zum Projekt finden Sie unter
www.zeilgalerie.de

„IFM besitzt eine ausgewogene Mischung von Premium-Immobilien in den Asset-Klassen ‚Büro‘ und ‚innerstädtischer Einzelhandel‘.“

Georg Glatzel, CEO





Immobilienportfolio

Portfolio – Standorte

Die IFM Immobilien AG hat in den vergangenen Jahren ein ertragsstarkes und werthaltiges Portfolio gewerblich genutzter Immobilien aufgebaut. Schwerpunkte sind Büro-Liegenschaften sowie innerstädtische Einzelhandelsimmobilien. Da der Fokus des Unternehmens auf Entwicklungsmaßnahmen rund um das Portfolio liegt, konnte IFM durch die Arbeit mit der Immobilie in der Vergangenheit bei einer Reihe von Liegenschaften Wertsteigerungen erzielen.

Das Unternehmen 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. Die geografischen Schwerpunkte der Aktivitäten von IFM liegen im Rhein-Main-Gebiet, in der Metropolregion Rhein-Neckar sowie in zentralen Lagen Berlins. Das Management beobachtet die Entwicklungen in weiteren wachstumsstarken Regionen Deutschlands wie beispielsweise Köln/Düsseldorf, München und Hamburg, da diese Regionen grundsätzlich ebenfalls zur IFM-Strategie passen. Kurz- bis mittelfristig liegen die bereits erschlossenen Regionen aber weiter im Fokus.

Das Unternehmen strebt an, das Portfolio weiter auszubauen, wobei jedem Erwerb einer Immobilie stets eine intensive und detaillierte Prüfung anhand der Investitionskriterien von IFM vorausgeht und auf einer fundierten Marktanalyse basiert. Entscheidend ist dabei vor allem, inwieweit die betreffende Immobilie eine nachhaltige Mieter- und Investorenachfrage erwarten lässt, ob sie sich zur Erzielung nachhaltiger Erträge eignet und in welchem Maße durch geeignete Entwicklungsmaßnahmen Wertsteigerungen generiert werden können.

Portfolio

- ▶ Romeo & Julia, Frankfurt am Main
- ▶ Zeilgalerie, Frankfurt am Main
- ▶ Maxxon, Eschborn-Süd
- ▶ Kureck, Wiesbaden
- ▶ Das Carré, Heidelberg
- ▶ OfficeTower, 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)
Assets						
Das Carré, Heidelberg	13.634	100 %	2,3	2,3	27,1	31,2
Romeo & Julia, Frankfurt	14.407	85 %	4,7	5,7	69,5	94,3
GutenbergPark, Mainz	25.054	86 %	2,1	2,3	22,6	25,8
Maxxon, Eschborn-Süd	26.040	83 %	3,3	4,0	47,5	53,0
OfficeTower, Darmstadt	8.195	**75%	0,7	1,0	10,8	13,0
Zeilgalerie, Frankfurt	11.029	74 %	2,9	> 4,8	67,4	67,5
Projektentwicklungen						
Kureck, Wiesbaden****	***33.872	–	–	–	35,0	38,0
Zimmerstraße, Berlin	***21.000	–	–	–	15,6	16,0
Total	153.186		16,0	20,0	295,5	338,8

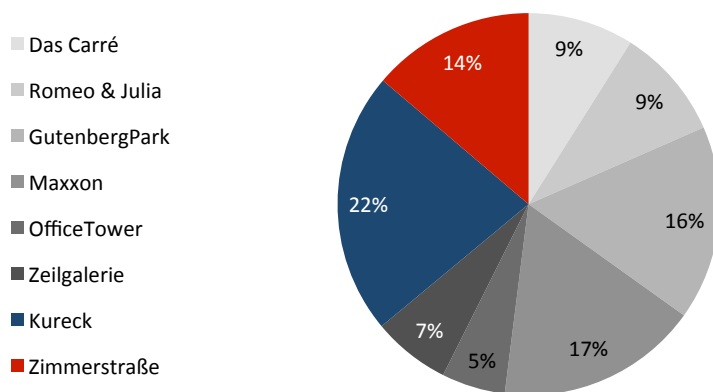
* IFM erwartet nach Abschluss der Projektentwicklung und Vollvermietung einen signifikanten Anstieg der Verkehrswerte

** exklusive Lagerflächen

*** Projektierte Mietfläche

**** inkl. Erwerb „Schöne Aussicht“

Vermietungsfläche nach Liegenschaft in %



Romeo & Julia
Frankfurt am Main

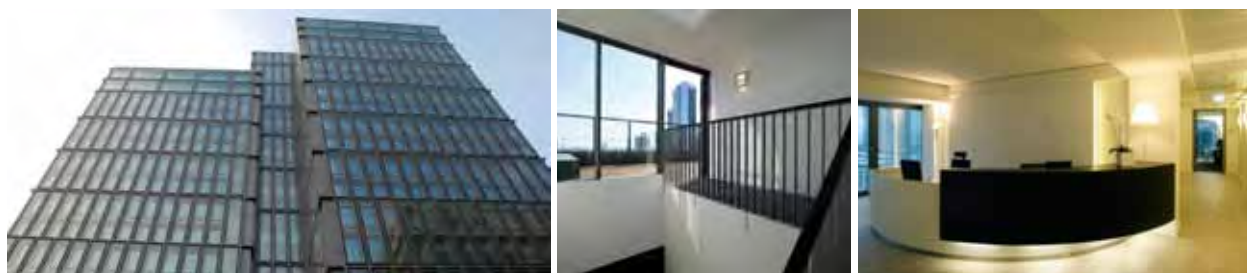
ROMEO & JULIA

Beschreibung

Die Zwillingstürme „Romeo & Julia“ gehören zu den exklusivsten Büroflächen im Frankfurter Westend. Im Jahr 2006 hatte IFM das damals leer stehende, aus dem Anfang der 70er Jahre stammende Gebäude übernommen und führte von 2007 bis 2009 eine umfassende Revitalisierung und Kernsanierung durch. In Anlehnung an die Chicagoer Schule stattete der Schweizer Architekt Max Dudler „Romeo & Julia“ mit einer zeitlos eleganten vorgehängten Metall-Glas-Fassade aus. Dank der offenen Fenster ist eine natürliche Belüftung möglich. Das Gebäude verfügt über eine ökologische Doppelfassade, Heiz- und Kühldecken mit Einzelraumsteuerung, eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung sowie energiesparende LED-Lichttechnik. Maßstäbe setzt die Illumination des Eingangsbereichs sowie der Aufzugskabinen.

Neben den baulichen Veränderungen positionierte IFM das Gebäude neu und schuf unter dem Namen „Romeo & Julia“ eine neue Marke. Der Name reflektiert die Architektur und kann als Hinweis auf die beiden Doppeltürme verstanden werden, die über einen gemeinsamen Kern miteinander verbunden sind. Im Jahr 2010 wurde das Gebäude in der Kategorie „Modernisierte Bürogebäude“ für den begehrten MIPIM Award nominiert.

Zu den Mietern gehören unter anderem mehrere renommierte Kanzleien, ein Prüfungs- und Beratungsnetzwerk, eine Private Equity-Gesellschaft sowie eine Investment-Bank. Auch IFM hat Anfang 2012 seinen Frankfurter Firmensitz in das Gebäude verlegt.



Allgemeine Daten

Status Quo	Asset im Bestand
Vermietungsstand	85%
Nutzungsart	Büro
Fläche	14.407 m ²
Internet	www.romeoundjulia.ag

Investment

Investitionsvolumen	69,5 Mio. Euro
Jahresnettokaltniete	4,7 Mio. Euro (Stand 31.12.2011)
Fremdkapitalbelastung	52,5 Mio. Euro (Stand: 31.12.2011)
Buchwert gemäß IFRS (per 31. Dezember 2011)	94,3 Mio. Euro



Zeilgalerie
Frankfurt am Main

ZEIL GALERIE FRANKFURT MAIN

Beschreibung

Die Zeilgalerie gehört zu den bekanntesten deutschen Einzelhandelsimmobilien. IFM erwarb das Gebäude im Jahr 2008 und unterzog es einer umfassenden Revitalisierung im laufenden Betrieb. Im ersten Bauabschnitt bis Ende 2010 erhielt die Zeilgalerie nach Plänen des Wiesbadener Designbüros 3deluxe eine spektakuläre Fassade mit über 40.000 einzeln ansteuerbaren LEDs und damit ein vollkommen neues Erscheinungsbild. Im Jahr 2011 wurde die Zeilgalerie hierfür mit dem begehrten „Red Dot Design Award“ ausgezeichnet.

Im zweiten Bauabschnitt, der Anfang 2012 abgeschlossen wird, hat IFM den Innenbereich der Zeilgalerie aufgewertet. Highlights in dem weiß gehaltenen Innenraum setzen unter anderem ein neues Beleuchtungskonzept sowie innovative LED-Elemente.

Darüber hinaus greift IFM auch in den Mietermix ein, um die Zeilgalerie nachhaltig erfolgreich zu machen. Hierzu wurden einzelne Flächen strategisch entmietet. Parallel wird die Zeilgalerie neu positioniert und erhält dank innovativer Marketingansätze Schritt für Schritt ein neues Image.

2010 eröffnete „Benetton“ einen Flagshipstore in der Zeilgalerie, der 2011 nochmals erweitert wurde. 2011 eröffneten außerdem unter anderem „Essence“, „L´Tur“ und das Hello-Kitty-Konzept „Minou“. Anfang 2012 folgte die Neueröffnung des Kultlabels „Blutgeschwister“. Weitere Mieter sind unter anderem „H&M“, „L´Tur“, „Lush“, „Danny Shoes“ sowie „Pizza Hut“.



Allgemeine Daten

Status Quo	Neupositionierung / Vermietung
Vermietungsstand	74 %
Nutzungsart	Einzelhandel
Fläche	11.029 m ²
Internet	www.zeilgalerie.de

Investment

Investitionsvolumen	67,4 Mio. Euro
Jahresnettokaltmiete	2,9 Mio. Euro (Stand 31.12.2011)
Fremdkapitalbelastung	43,6 Mio. Euro (Stand: 31.12.2011)
Buchwert gemäß IFRS (per 31. Dezember 2011)	67,5 Mio. Euro

A photograph of a modern office building complex. The main building is a dark, multi-story structure with a grid of windows. To its left are other buildings, some with glass facades. In the foreground, there is a large, orange, abstract sculpture that looks like the letters 'D9'. The scene is set against a blue sky with some clouds. A red rectangular overlay is in the bottom left corner.

Maxxon
Eschborn-Süd



Beschreibung

Unweit der Mainmetropole Frankfurt ist der Businesspark „Maxxon“ verkehrsgünstig in Eschborn-Süd gelegen. Auf einem Grundstück befinden sich drei Bürogebäude mit einer Gesamtmietfläche von rund 26.000 Quadratmetern. Durch die Revitalisierung zweier Häuser von 2009 bis 2010 sind die derzeit hochwertigsten Büroflächen am Standort entstanden. Im Zuge der Kernsanierung erhielten sie eine geradlinige, anthrazitfarbene Pfosten-Riegel-Fassade mit raumhohen Fenserelementen. Ebenfalls zugehörig ist ein drittes Gebäude, dessen Spiegelfassade erhalten blieb, welche lediglich in ihrer Farbgebung an die beiden anderen Gebäude angeglichen wurde. Verbindende Elemente sind nicht nur die Farbgebung der drei Häuser sondern auch die gemeinsame Außenanlage, eine Piazza, die Mietern und Besuchern eine hohe Aufenthaltsqualität bietet.

Der Businesspark „Maxxon“ zeichnet sich insbesondere durch die hohe Flexibilität bei der Raumaufteilung und –gestaltung aus. So sind eine gute Drittverwendungsfähigkeit sowie eine flexible Vermietbarkeit der Flächen gewährleistet.

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“. Großmieter ist zudem der Personaldienstleister „Manpower“, der mit rund 200 Mitarbeitern auf 3.650 Quadratmetern Fläche im „Maxxon“ sein Deutschland-Headquarter führt.



Allgemeine Daten

Status Quo	Asset im Bestand
Vermietungsstand	83%
Nutzungsart	Büro
Fläche	26.040m ²
Internet	www.maxxon-eschborn.de

Investment

Investitionsvolumen	47,5 Mio. Euro
Jahresnettokaltmiete	3,3 Mio. Euro (Stand 31.12.2011)
Fremdkapitalbelastung	35,9 Mio. Euro (Stand: 31.12.2011)
Buchwert gemäß IFRS (per 31. Dezember 2011)	53,0 Mio. Euro



Kureck
Wiesbaden

KURECK

Beschreibung

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

Nach Plänen des international renommierten Architekten Max Dudler, der den Masterplan für das Projekt entwickelt hat, sollen dort in den nächsten Jahren die Bestandsgebäude revitalisiert und um Neubauten ergänzt werden. Geplant ist insbesondere eine umfangreiche Revitalisierung des bestehenden Hochhauses, des Palais (Taunusstraße 3) sowie des Gebäudes in der Sonnenberger Straße 2, für das eine Hotelnutzung vorgesehen ist. Am Ende steht ein neues, hochwertiges Quartier, das die gesamte Innenstadt signifikant aufwerten wird. Im oberen Teil des Grundstücks sind hochwertige Wohn-Gebäude mit Villen-Charakter geplant, die innerstädtisches Wohnen in bester Lage und einen einzigartigen Blick über die hessische Landeshauptstadt bieten.

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



Allgemeine Daten

Status Quo	Projektentwicklungsphase
Nutzungsart	Büro, Hotel / Gastronomie und hochwertiges Wohnen
Fläche	33.827 m ² projektierte Mietfläche

Investment

Investitionsvolumen	35,0 Mio. Euro
Fremdkapitalbelastung	25,9 Mio. Euro (Stand: 31.12.2011)
Buchwert gemäß IFRS (per 31. Dezember 2011)	38,0 Mio. Euro

Das Carré
Heidelberg





Beschreibung

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

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

Die Passage mit einem zentral gelegenen, großzügigen Atrium mit Glaskuppel sowie ein hochwertiger Bodenbelag bietet optimale Aufenthaltsqualität für die Kunden.



Allgemeine Daten

Status Quo	Asset im Bestand
Vermietungsstand	100 %
Nutzungsart	Innerstädtischer Einzelhandel, Gastronomie, Wohnen, Fitness-Wellness-Gesundheit und Büro
Fläche	13.634 m ²
Internet	www.dascarre.de

Investment

Investitionsvolumen	27,1 Mio. Euro
Jahresnettokaltmiete	2,3 Mio. Euro (Stand 31.12.2011)
Fremdkapitalbelastung	16,4 Mio. Euro (Stand: 31.12.2011)
Buchwert gemäß IFRS (per 31. Dezember 2011)	31,2 Mio. Euro

A low-angle, upward-looking photograph of two modern office buildings. The building on the left is a light-colored concrete structure with a grid of windows, some of which are open. The building on the right is a darker, more reflective glass and steel structure. The sky is a clear, deep blue. A solid red rectangular block is positioned in the lower-left corner, containing white text.

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 mehr als 8.000 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 außerdem eine Bus- und Straßenbahnhaltestelle. Zu den Mietern zählen unter anderem Architekten, Ingenieure und Rechtsanwälte.



Allgemeine Daten

Status Quo	Asset im Bestand
Vermietungsstand	75% (ohne Lagerflächen)
Nutzungsart	Büro, Einzelhandel, Gastronomie
Fläche	8.195 m ²
Internet	www.officetower.ag

Investment

Investitionsvolumen	10,8 Mio. Euro
Jahresnettokaltmiete	0,7 Mio. Euro (Stand 31.12.2011)
Fremdkapitalbelastung	7,7 Mio. Euro (Stand: 31.12.2011)
Buchwert gemäß IFRS (per 31. Dezember 2011)	13,0 Mio. Euro



GutenbergPark
Mainz

GutenbergPark MAINZ

Beschreibung

Der großzügige Gewerbepark „GutenbergPark“ befindet sich in Mainz-Hechtsheim, einem wirtschaftlich dynamischen Gewerbestandort in der Nähe der Mainzer Innenstadt. IFM übernahm die ehemalige Produktionsstätte der Gutenberg-Druckerei im Jahr 2006 und konnte seitdem den Vermietungsstand von ehemals 15 % auf weit über 80 % erhöhen.

Der „GutenbergPark“ zeichnet sich durch seine besondere Flexibilität hinsichtlich der möglichen Nutzungsarten aus: Von der klassischen Büronutzung über industrielle Mischnutzungen und Produktion bis hin zu modernen Lagerhallen ist hier alles darstellbar. Die Attraktivität des Gewerbeparks wird durch ein öffentliches Restaurant mit Sommerterrasse und Coffee-Lounge zudem weiter erhöht.

Namhafte Unternehmen wie Siemens oder die Deutsche Telekom AG haben sich in den vergangenen Jahren für den GutenbergPark entschieden. In dem modernen Service Center der Deutschen Telekom, das Ende 2010 eingerichtet wurde, arbeiten rund 300 Mitarbeiter auf insgesamt 3.850 Quadratmetern Fläche. Damit ist die Deutsche Telekom der größte Mieter im GutenbergPark. Den Mietermix ergänzen unter anderem weitere innovative Unternehmen aus den Bereichen der erneuerbaren Energien sowie Forschung + Entwicklung.



Allgemeine Daten

Status Quo	Asset im Bestand
Vermietungsstand	86 %
Nutzungsart	Gewerbe, Gastronomie
Fläche	25,054 m ²
Internet	www.gutenbergpark.de

Investment

Investitionsvolumen	22,6 Mio. Euro
Jahresnettokaltmiete	2,1 Mio. Euro (Stand 31.12.2011)
Fremdkapitalbelastung	14,4 Mio. Euro (Stand: 31.12.2011)
Buchwert gemäß IFRS (per 31. Dezember 2011)	25,8 Mio. Euro



Zimmerstraße
Berlin

BERLIN

Zimmerstraße

Beschreibung

IFM hat in den Jahren 2006/2007 eines der letzten unbebauten Grundstücke in bester City-Lage in Berlin-Mitte erworben. Direkt zwischen dem Checkpoint Charlie und dem Bundesministerium der Finanzen plant IFM eine Mischung aus Büro, Boarding House und hochwertigem Wohnen sowie Kunst und Kultur. Mit letzterem trägt IFM der direkten Umgebung Rechnung, in der schon jetzt zahlreiche Galerien und Künstler ansässig sind. Die Planung stammt der renommierte Schweizer Architekt Max Dudler, der in Berlin bereits zahlreiche Projekte wie die Grimm-Bibliothek der Humboldt-Universität Berlin erfolgreich umgesetzt hat.

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



Allgemeine Daten

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

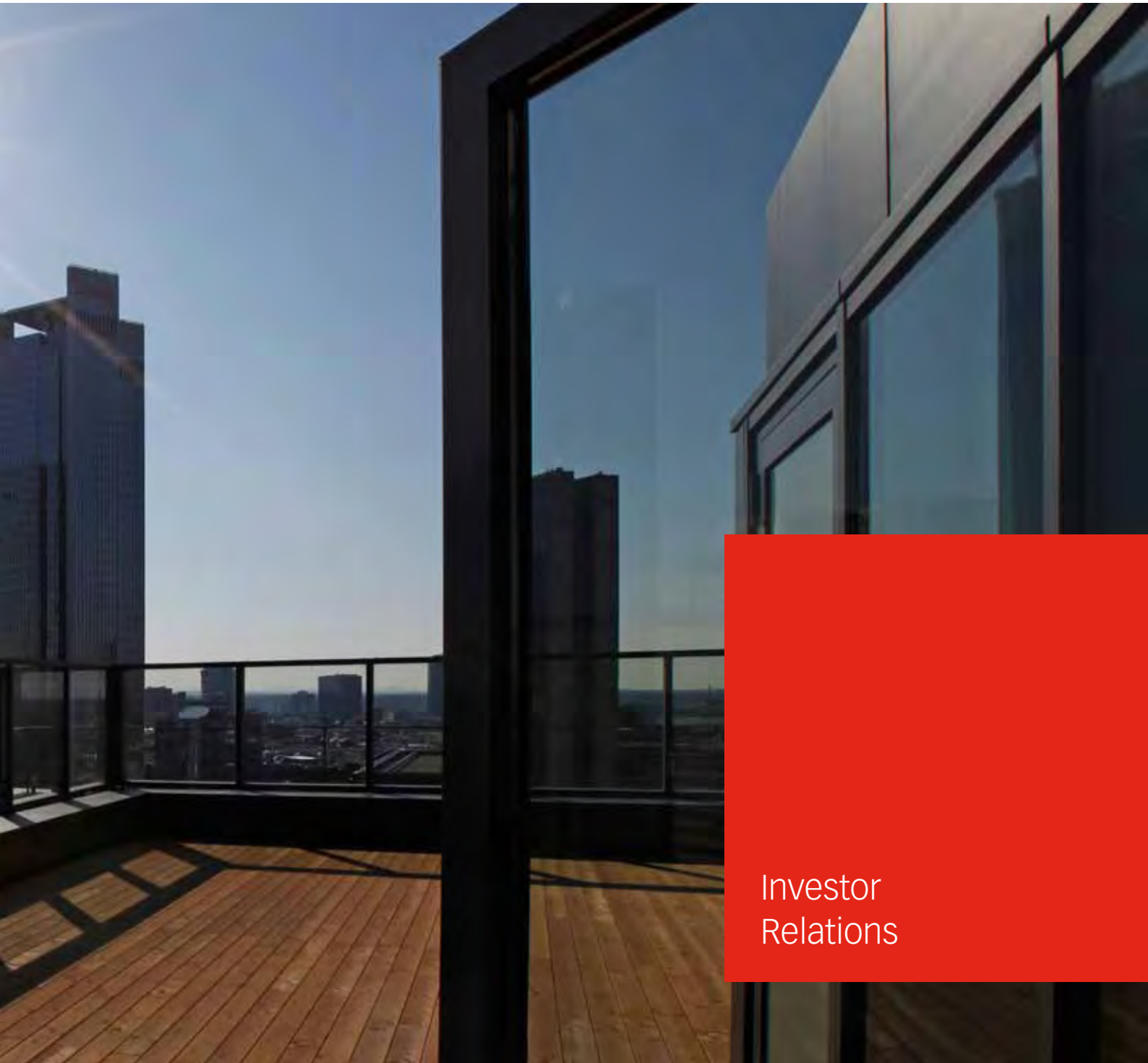
Investment

Investitionsvolumen	15,6 Mio Euro
Fremdkapitalbelastung	9,5 Mio. Euro (Stand: 31.12.2011)
Buchwert gemäß IFRS (per 31. Dezember 2011)	16,0 Mio. Euro

„Unser Unternehmenserfolg ist ohne das Vertrauen unserer Aktionäre nicht denkbar.“

Georg Glatzel, CEO





Investor
Relations

Weitere Erholung am deutschen Aktienmarkt

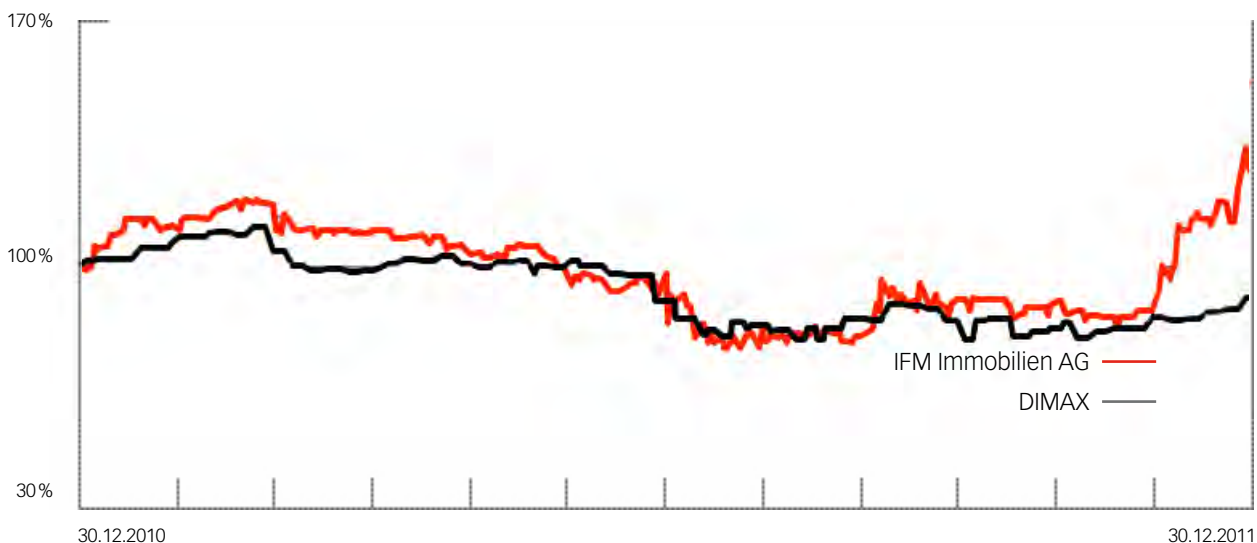
Die Aktienmärkte wurden während des Jahres 2011 – vor allem im zweiten Halbjahr – in hohem Maße von den Diskussionen um die Schuldenkrise und die Entwicklungen in einigen Euro-Ländern sowie durch die daraus resultierende Verunsicherung vieler Marktteilnehmer beeinflusst. Der Deutsche Aktienindex DAX, der in den ersten sechs Monaten des Jahres größtenteils höher als 7.000 Punkte notierte, ging nach der Jahresmitte deutlich zurück. Seinen Tiefststand erreichte er knapp unterhalb von 5.000 Punkten. Zum Jahresende schloss er bei fast 5.900 Punkten und konnte damit einen Teil der Verluste wieder aufholen, ohne jedoch das Niveau aus dem ersten Halbjahr wieder zu erreichen.

Die Entwicklung des Immobilienaktienindex DIMAX verlief 2011 weithin seitwärts; insgesamt stand der Index Ende des Jahres jedoch ebenfalls niedriger als zu Jahresbeginn.

IFM Aktie

Die Aktie der IFM Immobilien AG setzte in den ersten Wochen des Jahres 2011 zunächst ihre deutliche Aufwärtsbewegung vom Schlussquartal des Vorjahres fort, und der Kurs stieg bis auf mehr als 10,50 Euro. Im Laufe des zweiten und dritten Quartals konnte sich die Aktie der allgemeinen Eintrübung des Umfeldes an den Aktienmärkten nicht entziehen und verzeichnete entsprechende Kursrückgänge bis unter 8,00 Euro. Im vierten Quartal stabilisierte sich der Kurs jedoch wieder und konnte einen Teil der Verluste ausgleichen, lag zum Jahresende aber noch deutlich unter dem Stand von Anfang Januar 2011. Nach dem Ende des Berichtszeitraumes kam es dann im Februar 2012 zu einem signifikanten Kursanstieg bis auf Werte von deutlich über 10,00 Euro.

Die IFM-Aktie im Vergleich zum DIMAX



Aktionärsstruktur

Nach den der IFM Immobilien AG vorliegenden Informationen haben sich im Laufe des Jahres 2011 keine wesentlichen Veränderungen der Aktionärsstruktur ergeben.

Auf eine norwegische Aktionärgemeinschaft, bestehend aus Havfonn AS, Skips AS Tudor und Furuholmen Eiendom AS, entfällt nach dem Kenntnisstand der Gesellschaft eine Beteiligungsquote in Höhe von 49,63 %. Weitere Mitglieder des Aufsichtsrates halten direkt und indirekt zusammen rund 8 % der Stimmrechte, während auf die Mitglieder des Vorstandes 9,9 % 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	Close Brothers Seydler Bank AG

	2011	2010
Anzahl der Aktien (per 31.12.)	9.364.599	9.349.999
Höchstkurs (in Euro)	10,57	9,45
Tiefstkurs (in Euro)	7,80	7,35
Jahresendkurs (in Euro)	8,60	9,30
Marktkapitalisierung in Mio. Euro*	80,54	86,95

* Berechnung auf Basis der jeweiligen Jahresendkurse

Transparenz gegenüber Investoren und Kapitalmarkt

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

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

Investor Relations

Die Aktie

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

Im Jahr 2011 war die IFM Immobilien AG bei mehreren kapitalmarktrelevanten Veranstaltungen präsent, darunter das Real Estate Update am 25. Mai, das SRC Forum am 7. September, und die Initiative Immobilien Aktie am 19. Oktober.

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

Auch im Jahr 2012 wird der Vorstand dafür sorgen, dass Investoren, potenzielle Aktionäre und Analysten umfassend über die Entwicklung der IFM informiert sind und den regelmäßigen Dialog mit den unterschiedlichen Akteuren am Kapitalmarkt sowie mit den Medien fortführen.

Net Asset Value (Mio. EUR)

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

¹⁾ Verkaufspreis abzüglich Veräußerungskosten







Corporate
Governance

Allgemeines

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

Die Regierungskommission „Deutscher Corporate Governance Kodex“ (DCGK) hat einen Beurteilungsmaßstab für die Führung deutscher börsennotierter Unternehmen geschaffen. Der Kodex, veröffentlicht am 26. Februar 2002 und zuletzt geändert im Wege der am 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 26. März 2012 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 Tagesordnung leicht zugänglich auf der Internetseite unserer Gesellschaft veröffentlicht. Aus Kostengründen und auch wegen des für die Größe der Gesellschaft unangemessen hohen organisatorischen Aufwandes ist eine Live-Übertragung der Hauptversammlung im Internet nicht vorgesehen.

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

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

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

Der Vorstand setzte sich im Geschäftsjahr 2011 aus zwei Mitgliedern zusammen. Für den Fall, dass der Vorstand aus mehreren Mitgliedern besteht, sieht die Satzung der IFM Immobilien AG vor, dass der Aufsichtsrat einen Vorsitzenden ernennen kann, welcher auch der Sprecher des Vorstandes gegenüber dem Aufsichtsrat und dessen Vorsitzendem ist. Im Geschäftsjahr 2011 war Herr Georg Glatzel Vorsitzender des Vorstandes.

Das zweite Vorstandsmitglied, Herr Marcus Schmitz, ist zum 31. Dezember 2011 ausgeschieden. Seitdem führt Herr Georg Glatzel die Gesellschaft als alleiniger Vorstand.

Im Geschäftsjahr 2011 haben beide Vorstandsmitglieder im Rahmen der Geschäftsordnung die ihnen jeweils durch einen Geschäftsverteilungsplan zugewiesenen Geschäftsbereiche unter Beachtung der vom Vorstand bzw. Aufsichtsrat getroffenen Beschlüsse selbständig und unter eigener Verantwortung geleitet. Die Verteilung der Geschäftsbereiche hat kein Mitglied des Vorstands von der gemeinschaftlichen Verantwortung für die Gesamtgeschäftsführung befreit.

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

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

Interessenkonflikte

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

Rechnungslegung

Anteilseigner und Dritte werden vor allem durch den Konzernabschluss informiert. Während des Geschäftsjahres werden sie zusätzlich durch den Halbjahresfinanzbericht sowie im ersten und zweiten Halbjahr durch Zwischenmitteilungen oder Quartalsberichte unterrichtet. Der Konzernabschluss und der verkürzte Konzernabschluss des Halbjahresfinanzberichtes und des Quartalsfinanzberichtes werden unter Beachtung der einschlägigen internationalen Rechnungslegungsgrundsätze aufgestellt.

Entsprechenserklärung zum Kodex

Vorstand und Aufsichtsrat der IFM Immobilien AG haben am 26. März 2012 erklärt, dass sie den Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“ in der Fassung vom 26. Mai 2010 mit den unten aufgeführten Ausnahmen im letzten Geschäftsjahr entsprochen haben sowie auch in Zukunft entsprechen werden.

- ▶ 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 sehen für den Aufsichtsrat keinen Selbstbehalt vor. Auch zukünftig soll auf einen Selbstbehalt für den Aufsichtsrat verzichtet werden, da die Gesellschaft der Ansicht ist, dass die Motivation und Verantwortung, mit der die Aufsichtsratsmitglieder ihre Aufgaben wahrnehmen, durch einen Selbstbehalt nicht verbessert werden. Außerdem dient die D&O-Versicherung nach Ansicht der Gesellschaft auch der Absicherung wesentlicher Eigenrisiken der Gesellschaft und nicht nur dem Vermögensschutz der Organmitglieder.

- ▶ Ziffer 4.1.5 des Kodexes Bei der Besetzung von Führungspositionen im Unternehmen steht stets die fachliche Qualifikation der Kandidaten (für Frauen und Männer) im Vordergrund. Dabei wird grundsätzlich auf Vielfalt (Diversity) geachtet und auch eine angemessene Berücksichtigung von Frauen angestrebt.
- ▶ Ziffer 4.2.1 des Kodexes Der Vorstand setzte sich im Geschäftsjahr 2011 aus zwei Mitgliedern zusammen. Nachdem das Vorstandsmitglied Herr Marcus Schmitz zum 31. Dezember 2011 ausgeschieden ist, besteht der Vorstand jedoch zur Zeit nur aus einer Person. Es ist beabsichtigt, wieder ein zweites Vorstandsmitglied zu bestellen, sodass in Übereinstimmung mit Ziffer 4.2.1 des Kodexes der Vorstand dann wieder aus mehreren Personen bestehen wird. Bis zur erneuten Bestellung eines weiteren Vorstandsmitglieds führt Herr Georg Glatzel die Gesellschaft jedoch als alleiniger Vorstand.
- ▶ Ziffer 4.2.3 des Kodexes Die Vorstandsverträge enthalten keine dahingehenden Regelungen, dass Zahlungen an ein Vorstandsmitglied bei vorzeitiger Beendigung der Vorstandstätigkeit ohne wichtigen Grund einschließlich Nebenleistungen den Wert von zwei Jahresvergütungen nicht überschreiten (Abfindungs-Cap) und nicht mehr als die Restlaufzeit des Anstellungsvertrages vergüten dürfen. Die Gesellschaft ist der Ansicht, dass die Aufnahme eines ausdrücklichen starren Abfindungs-Caps in die Anstellungsverträge der Vorstandsmitglieder die Freiheit des Aufsichtsrates unangemessen einschränkt und den Besonderheiten des jeweiligen Einzelfalles nicht gerecht würde.
- ▶ Ziffer 4.2.4, 4.2.5, 5.4.6, 7.1.3 des Kodexes Die individualisierte Offenlegung der Gesamtvergütung jedes Vorstandsmitglieds unterbleibt entsprechend dem Beschluss der Hauptversammlung vom 22. Juni 2010. 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 Aufsichtsrates gewährleisten diese Pflichtangaben eine ausreichende Information der Anleger und der Öffentlichkeit.

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

- ▶ Ziffer 4.3.1 des Kodexes Dem Vorstandsvorsitzenden sind aufgrund dienstvertraglicher Regelung und Beschluss des Aufsichtsrates der Gesellschaft bestimmte Befreiungen vom gesetzlichen Wettbewerbsverbot erteilt. Die Gesellschaft ist der Auffassung, dass ihr dadurch keine wesentlichen Nachteile entstehen.
- ▶ Ziffer 5.1.2 Abs. 1 des Kodexes Grundsätzlich unterstützt der Aufsichtsrat das allgemeine Ziel, bei der Zusammensetzung des Vorstands auch auf Vielfalt (Diversity) zu achten und eine angemessene Berücksichtigung von Frauen anzustreben. Bisher standen bei etwaigen Neubestellungen von Vorstandsmitgliedern für den Aufsichtsrat jedoch die fachliche Qualifikation der jeweiligen Personen und die Kontinuität der Unternehmensführung an erster Stelle und es

ist davon auszugehen, dass aufgrund der geringen Größe des Vorstandes der Gesellschaft diese Kriterien auch zukünftig entscheidend sein werden.

- ▶ Ziffer 5.1.2 Abs. 2 Satz 3 des Kodexes Eine Altersgrenze für Vorstandsmitglieder ist durch den Aufsichtsrat nicht festgelegt worden. Die Mitglieder des Aufsichtsrates sind davon überzeugt, dass die Eignung zur Unternehmensleitung maßgeblich von der individuellen Leistungsfähigkeit abhängt.
- ▶ Ziffer 5.3.3 des Kodexes Der Nominierungsausschuss besteht nur noch aus zwei Mitgliedern und ist damit nicht mehr beschlussfähig. Eine Neubesetzung ist bisher nicht erfolgt. Der Aufsichtsrat 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 Gem. Ziffer 5.4.1 des Kodexes soll der Aufsichtsrat konkrete Ziele benennen, die unter Beachtung der „unternehmensspezifischen Situation die internationale Tätigkeit des Unternehmens, potentielle 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 tendiert dazu, solche formellen Ziele zukünftig zu benennen und hierüber zu berichten, hat aber noch keine endgültige Entscheidung getroffen und behält sich somit vor, von dieser Empfehlung auch zukünftig abzuweichen.

- ▶ Ziffer 5.4.3 Satz 1 und 3 des Kodexes In der Vergangenheit wurden Aufsichtsratswahlen teilweise in Übereinstimmung mit den in der Rechtsprechung gesetzten Anforderungen als Block- bzw. Listenwahl durchgeführt. Die Gesellschaft möchte sich die Möglichkeit offenhalten, auch künftig die Aufsichtsratswahl aus Effizienzgründen grundsätzlich als Block- bzw. Listenwahl durchführen zu können. Damit der Aufsichtsrat auch weiterhin unvoreingenommen den Vorsitzenden wählen kann, wird von einer Bekanntgabe der Kandidatenvorschläge für den Aufsichtsratsvorsitz abgesehen.
- ▶ Ziffer 5.6 des Kodexes Auf eine formalisierte Effizienzprüfung des Aufsichtsrates wurde bisher verzichtet, da der Aufwand und die Kosten hierfür und/oder die Einschaltung externer Berater der Gesellschaft in keinem angemessenen Verhältnis zum voraussichtlichen Nutzen für die Gesellschaft erscheinen. Der Aufsichtsrat tendiert dazu, zukünftig eine interne Effizienzprüfung durchzuführen, hat aber noch keine endgültige Entscheidung hierzu getroffen und behält sich somit vor, auch in Zukunft auf eine formalisierte Effizienzprüfung zu verzichten.

- ▶ Ziffer 6.6 des Kodexes Die Gesellschaft sieht die gesetzlichen Pflichten zur Mitteilung und Veröffentlichung von Geschäften in Aktien der Gesellschaft durch Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder als ausreichend an.
- ▶ Ziffer 7.1.2 Satz 3 des Kodexes Die Zwischenberichte werden teilweise nicht innerhalb von 45 Tagen nach Ende des Berichtszeitraums veröffentlicht. Die Frist wird aufgrund des großen Konsolidierungskreises in Einzelfällen um wenige Tage überschritten. Eine Einhaltung der Frist für die Zukunft wird angestrebt.

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

Jährliches Dokument gemäß § 10 Wertpapierprospektgesetz

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

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

Aktienoptionsprogramme

Aufgrund der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 24. April 2006 hat der Aufsichtsrat der IFM Immobilien AG ein Aktienoptionsprogramm namens SOP 2006 A und SOP 2006 B für die Vorstandsmitglieder aufgelegt. Im Zuge der Umsetzung wurden 80.000 Aktienoptionen an den Vorstandsvorsitzenden, Herrn Georg Glatzel, und 40.000 Aktienoptionen an das damalige Vorstandsmitglied, Herrn Bernd Weber, ausgegeben. Zum Anfang des Geschäftsjahres 2011 standen insgesamt 120.000 Optionen unter dem SOP 2006 A und SOP 2006 B aus, welche sämtlich während des Geschäftsjahres verfallen sind.

Aufgrund der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 20. Juli 2007 hat der Aufsichtsrat der Gesellschaft mit Beschluss vom 24. August 2007 ein Aktienoptionsprogramm SOP 2007 für amtierende Vorstandsmitglieder aufgelegt. Der Aufsichtsrat hat die Ausgabe einer ersten Tranche von insgesamt 292.000 Aktienoptionen am 13. September 2007, einer zweiten Tranche von insgesamt 292.000 Aktienoptionen am 18. Februar 2008 und einer dritten Tranche von insgesamt 146.000 Aktienoptionen am 3. April 2009 beschlossen. Demnach wurden insgesamt 625.400 Aktienoptionen an Herrn Georg Glatzel und 104.600 Aktienoptionen an Herrn Marcus Schmitz ausgegeben. Zum Anfang des Geschäftsjahres waren insgesamt 730.000 Optionen ausgegeben. Herr Schmitz hat insgesamt 14.600 seiner Aktienoptionen in 2011 ausgeübt; seine restlichen Optionen sind mit seinem Ausscheiden verfallen. Zu Ende des Geschäftsjahres 2011 standen damit noch 625.400 Aktienoptionen unter dem SOP 2007 aus.

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





IMMO

A blurred background image of an office interior. On the left, a person is visible, slightly out of focus. The overall scene suggests a professional business environment.

IMMOBILIEN AG

IFM Immobilien AG
Lagebericht

Lagebericht der IFM Immobilien AG

Geschäftsjahr 2011 (01.01. – 31.12.2011)

Im Geschäftsjahr 2011 entfaltet der Konzernlagebericht – wie bereits im Vorjahr – 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 die Revitalisierung bestehender Gewerbeimmobilien als auch den Neubau von hochwertigen, überwiegend gewerblich genutzten Gebäuden in innerstädtischen Spitzenlagen.

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

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

Geografisch konzentrieren sich die Aktivitäten von IFM auf 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 soll in der Größenordnung von T-EUR 15.000 bis T-EUR 90.000 liegen.

Die von IFM erzielten Erlöse stammen vor allem aus der Vermietung von Immobilien, aus Zinseinkünften der an Tochterunternehmen vergebenen Darlehen und aus Geschäftsbesorgungsverträgen. Zudem erzielt IFM Gewinne aus der Veräußerung von Anteilen an Projektgesellschaften (Share Deals) beziehungsweise aus Verkäufen von Immobilien (Asset Deals) auf Ebene der Projektgesellschaften.

2. Konzernstruktur und -organisation

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

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

durch die jeweilige Projektgesellschaft, wobei der Rückgriff der Gläubiger i. d. R. vertraglich auf das Vermögen der jeweiligen Projektgesellschaft (einschließlich Gesellschafterdarlehen und Kapitaleinlagen der IFM AG) beschränkt ist (so genanntes Non-Recourse-Financing). In Einzelfällen hat die IFM AG zusätzlich für den Kapitaldienst 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.

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

3. Unternehmensorgane

3.1. Vorstand und Aufsichtsrat

Der Vorstand der Gesellschaft bestand im Berichtsjahr aus den beiden Mitgliedern Georg Glatzel (Vorsitzender) und Marcus Schmitz (Finanzvorstand). Zum Ende des Berichtszeitraums schied Marcus Schmitz aus dem Vorstand der Gesellschaft aus. Das Finanzressort wird seit dem Ausscheiden von Herrn Schmitz kommissarisch von Herrn Glatzel geleitet.

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

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

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

Die variable Vergütung des Vorstands ergibt sich aus einer Zielvereinbarung, deren Erreichung anhand von Bilanzkennziffern gemessen wird sowie aus Sachzuwendungen in Form einer Dienstwagenüberlassung. Für die Mitglieder 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. Die Aufsichtsratsmitglieder erhalten eine reine Festvergütung. Die Gesellschaft erstattet den Aufsichtsratsmitgliedern die auf ihre Vergütung entfallende Umsatzsteuer und die notwendigen Auslagen (vgl. hierzu die Ausführungen im Lagebericht unter E. sowie die Ausführungen zum Aufsichtsrat und Vorstand im Anhang).

4. Wesentliche Einflussfaktoren auf die Geschäftstätigkeit

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

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

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

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

Während des Geschäftsjahres 2011 sah sich die Immobilienwirtschaft weiterhin mit deutlich höheren Finanzierungsmargen als vor der Finanzkrise konfrontiert. Das Zinsniveau, das sich im Jahresverlauf zunächst geringfügig erhöht hatte, wurde durch die beiden Leitzinssenkungen in den letzten beiden Monaten des Jahres jedoch wieder auf einen historischen Tiefstand von 1,0 % abgesenkt, so dass die höheren Finanzierungsmargen dadurch kompensiert werden können.

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

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

5. Unternehmenssteuerung und Leistungsindikatoren

5.1. Finanzielle Leistungsindikatoren

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

5.2. Nicht-finanzielle Leistungsindikatoren

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

Zu den nicht-finanziellen Leistungsindikatoren zählen vor allem:

Kenntnisse des Immobilienmarktes Der wirtschaftliche Erfolg von IFM hängt wesentlich von der Erfahrung und Expertise des Managements und der Mitarbeiter ab, geeignete Objekte mit großem Wertsteigerungspotenzial in ausgesuchten Lagen zu identifizieren und die Entwicklungsmöglichkeiten möglichst exakt einzuschätzen. Neben der fachlichen Expertise und Erfahrung erfordert dies auch eine detaillierte Kenntnis der regionalen Märkte. 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 von Kontakten in der Immobilienbranche.

Knowhow in der Projektentwicklung IFM konzentriert sich bei der Revitalisierung auf die Kernkompetenzen Redevelopment, Restrukturierung und Neupositionierung von Immobilien. Um ein Objekt erfolgreich und im budgetierten Zeit- und Kostenplan zu entwickeln, ist ein hohes Maß an architektonischem, bautechnischem und finanzwirtschaftlichem 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.

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

6. Forschung und Entwicklung

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

7. Konjunkturelle Rahmenbedingungen 2011

Die konjunkturelle Erholung der deutschen Wirtschaft setzte sich auch im Geschäftsjahr 2011 weiter fort, wenn auch die Wachstumsdynamik im Vergleich zum Vorjahr etwas nachließ. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) stieg nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) um 3,0 % (2010: 3,7 %). Dabei fiel der Anstieg im 1. Halbjahr deutlich stärker aus als in der zweiten Jahreshälfte. Dank dem robusten Wirtschaftswachstum hat das preisbereinigte BIP inzwischen auch wieder das Vorkrisenniveau überschritten.

Für wesentliche Wachstumsimpulse sorgte 2011 die hohe Binnennachfrage. Die privaten Konsumausgaben erhöhten sich um 1,5 %. Deutliche Anstiege gab es bei den Investitionen in Ausrüstungen (+8,3 %) und Bauten (+5,4 %). Der Außen-

Handel wuchs ebenfalls kräftig, wobei die Exporte mit 8,2 % (preisbereinigt) etwas stärker zunahmen als die Importe mit 7,2 %. Der Außenbeitrag zum BIP-Wachstum 2011 lag bei 0,8 Prozentpunkten.

Die anhaltende gute Konjunkturentwicklung in Deutschland wirkte sich 2011 auch positiv auf den Arbeitsmarkt aus, wo die Zahl der Erwerbstätigen nach Informationen des Statistischen Bundesamtes erstmals auf mehr als 41 Millionen stieg. Parallel dazu ging die Zahl der Erwerbslosen um rund 446.000 Personen auf 2,5 Millionen zurück. Das entsprach einer Erwerbslosenquote von 5,7 %, die damit deutlich niedriger lag als in vielen anderen Industrieländern. So wurden beispielsweise 2011 europaweit nur in Österreich, Luxemburg und den Niederlanden niedrigere, in allen anderen Staaten dagegen höhere Erwerbslosenquoten registriert als in Deutschland.

Ein besonders erfreulicher Aspekt der deutschen Arbeitsmarktentwicklung im Jahr 2011 ist die Tatsache, dass der Anstieg der Erwerbstätigkeit zum überwiegenden Teil vom Aufbau voll sozialversicherungspflichtiger Beschäftigung getragen worden ist, wobei – bei absoluter Betrachtung – Vollzeitstellen einen größeren Anteil daran hatten als Teilzeitstellen. Nach Einschätzung von Experten dürfte sich die bisherige Arbeitsmarktentwicklung trotz der anhaltenden Staatsschuldenkrise auch 2012 weiter fortsetzen und damit auch dem privaten Konsum weiterhin positive Impulse geben können.

Quellen:

Pressemitteilung des Statistischen Bundesamtes vom 11. Januar 2012

Veröffentlichung des Statistischen Bundesamtes zum Arbeitsmarkt (STATmagazin) vom 11. Januar 2012

8. Marktentwicklung Gewerbeimmobilien 2011

Am deutschen Gewerbeimmobilienmarkt hielt die positive Entwicklung aus dem Vorjahr auch 2011 an und die Transaktionsvolumina, die Kapitalwerte, das Mietniveau sowie die Neuvermietungsumsätze stiegen. Insgesamt wurde nach Informationen des Makler- und Beratungsunternehmens Jones Lang LaSalle (JLL) ein Transaktionsvolumen von 23,5 Mrd. Euro erreicht, was einer Steigerung um 22 % gegenüber dem Vorjahr entspricht. Besonders gefragt bei Investoren waren dabei Einzelhandelsimmobilien, auf die 10,4 Mrd. Euro beziehungsweise 45 % des Gesamttransaktionsvolumens entfielen. Die Nachfrage der Investoren konzentrierte sich vor allem auf Core-Immobilien, während die zwischenzeitlich beobachtete Zunahme der Risikobereitschaft nicht von Dauer war. Außerhalb des Core-Segments registrierte JLL sogar einen deutlichen Rückgang der Nachfrage.

An den Büovermietungsmärkten der sieben großen deutschen Büroimmobilien-Standorte Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart war 2011 eine deutliche Belebung gegenüber dem Vorjahr festzustellen. Zunehmend negativere wirtschaftliche Rahmendaten wirkten sich offensichtlich bislang nicht auf den Markt aus; vielmehr folgte die Büroflächennachfrage der weiterhin positiven Arbeitsmarktentwicklung. Insgesamt erhöhte sich der Flächenumsatz im Vergleich zu 2010 um 18 % auf 3,4 Mio. Quadratmeter.

Die Nettoabsorption stieg kräftig an und erreichte mit mehr als 1 Mio. Quadratmetern das Sechsfache des Vorjahreswertes. Die expansive Flächennachfrage bewirkte, dass die Leerstände durchweg abnahmen und die durchschnittliche Leerstandsquote aller sieben Büroimmobilienhochburgen auf 9,5 % zurückging (2010: 10,4 %). Besonders deutlich gingen die Leerstände in Düsseldorf, Hamburg und Stuttgart zurück. In Frankfurt war die Leerstandsquote mit 13,9 % weiterhin am höchsten, lag jedoch auch hier deutlich niedriger als im Vorjahr (2010: 14,7 %).

Lagebericht der IFM Immobilien AG

Geschäftsjahr 2011 (01.01. – 31.12.2011)

Insgesamt wurden 2011 mit rund 880.000 Quadratmetern etwa 25 % weniger neue Büroflächen fertiggestellt als 2010 (ca. 1,1 Mio. Quadratmeter). Rechnerisch betrachtet wurde damit 2011 das gesamte Fertigstellungsvolumen von der Nachfrage absorbiert. 570.000 Quadratmeter und damit fast zwei Drittel der insgesamt fertiggestellten Flächen entfielen zu etwa gleichen Teilen auf die Standorte Frankfurt, Hamburg und München.

Im Schnitt aller sieben Standorte ergab sich im Dezember 2011 ein Anstieg der Spitzenmieten um knapp 3 % gegenüber dem Vorjahr. Überdurchschnittlich stark erhöhten sich die Spitzenmieten in Berlin (4,9 %), Hamburg (4,4 %) und Düsseldorf (4,3 %). In Frankfurt und Köln war kein Mietpreiswachstum zu verzeichnen; einen Rückgang gab es an keinem der von JLL untersuchten Standorte. Mit 33,00 Euro pro Quadratmeter und Monat werden die höchsten Spitzenmieten weiterhin in Frankfurt gezahlt; auf Platz zwei folgt München mit 30,00 Euro pro Quadratmeter und Monat.

Nach Einschätzung der Experten zeigt die Analyse der erzielten Maximummiete in allen Städten teilweise deutlich höhere Vertragsabschlüsse, was als Bestätigung dafür angesehen wird, dass Mieter sich klar auf Qualität fokussieren und bei hochwertigen und repräsentativen Flächen auch bereit sind, Mietaufschläge zu zahlen.

Quellen:

Jones Lang LaSalle, Presseinformation vom 5. Januar 2012

Jones Lang LaSalle, Büromarktüberblick – Q4 2011, Januar 2012

B. Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

1. Allgemeines

Der Konzernabschluss der IFM Immobilien AG für das Jahr 2011 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.

Mit Beginn des Geschäftsjahres 2011 hat IFM Veränderungen in der Gesamtergebnisrechnung vorgenommen, die den Ausweis und die Zuordnung einzelner Positionen sowie deren Bezeichnung betreffen. Mit diesen Anpassungen ihrer Finanzberichterstattung folgt die IFM den Empfehlungen der European Public Real Estate Association (EPRA), die sich im Sinne einer Best-Practice-Lösung für die Finanzberichterstattung börsennotierter Immobilienunternehmen zunehmend durchsetzen und das Ziel verfolgen, die Darstellung und Transparenz in der Berichterstattung zu verbessern und zu vereinheitlichen. In diesem Zusammenhang wurden auch die im vorliegenden Geschäftsbericht der IFM genannten Vergleichszahlen für das Geschäftsjahr 2010 entsprechend angepasst und weichen daher teilweise von den im Geschäftsbericht für das Jahr 2010 genannten Zahlen ab.

2. Gesamtaussage zum Berichtsjahr

Der Konzern der IFM Immobilien AG hat sich im Geschäftsjahr 2011 erfolgreich entwickelt und in etwa ein Ergebnis wie im Vorjahr erreicht. Der leichte Rückgang der Mieterträge auf T-EUR 14.126 erklärt sich vor allem durch eine Verringerung der Mieterträge infolge der im vorigen Jahr erfolgten Veräußerung der Liegenschaft „westendFirst“ sowie planmäßiger revitalisierungsbedingter Leerstände, insbesondere bei dem Projekt „Kureck“ in Wiesbaden. Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit (Ergebnis vor Steuern) belief sich im Geschäftsjahr 2011 auf T EUR 8.934 und lag damit in etwa auf Vor-

jahresniveau. Nach Steuern erzielte IFM einen Konzerngewinn von T EUR 5.759, was einer Steigerung um 8,2 % entspricht.

3. Umsatz- und Ergebnisentwicklung

Im Geschäftsjahr 2011 erzielte IFM Erträge aus Mieten und aus der Weiterberechnung von Nebenkosten von T EUR 17.613. Diese setzten sich im Wesentlichen aus Mieteinnahmen und Nebenkostenvorauszahlungen zusammen. Der leichte Rückgang um rund 1,8 % im Vergleich zum Vorjahr (T-EUR 17.938) ist vor allem auf den Wegfall von Mieterträgen aus der veräußerten Liegenschaft „westendFirst“ in Frankfurt sowie auf planmäßige Leerstände im Zusammenhang mit laufenden Revitalisierungsprojekten zurückzuführen. Letztere betrafen insbesondere das Projekt „Kureck“ in Wiesbaden, wo die R+V Versicherung im Januar 2011 als Mieterin ausgezogen ist, sowie die „Zeilgalerie“ in Frankfurt, wo im Zuge der laufenden Revitalisierungsmaßnahmen planmäßig Entmietungen notwendig waren. Ein Teil der dadurch bedingten Rückgänge bei den Mieterträgen konnte im Jahresverlauf dadurch kompensiert werden, dass sich die Mieterträge bei anderen Liegenschaften aufgrund von neuen Vermietungserfolgen weiter erhöhten. Dies traf vor allem bei den Objekten „Gutenberg-Park“ in Mainz, „Romeo & Julia“ in Frankfurt sowie „Maxxon“ in Eschborn zu.

Insgesamt lagen die Mieterträge im Berichtsjahr mit T-EUR 14.126 um 4,4 % niedriger als im Vorjahr (T-EUR 14.773). Die Erträge aus der Weiterberechnung von Nebenkosten erhöhten sich 2011 um 10,2 % auf T-EUR 3.487 (Vorjahr: T-EUR 3.165), was in erster Linie durch die höheren Vermietungsquoten in den genannten Objekten bedingt war.

Die Mietaufwendungen lagen im Geschäftsjahr 2011 mit T-EUR 469 deutlich höher als im Jahr 2010 (T-EUR 245), weil 2011 erstmals für den gesamten Berichtszeitraum Mietzahlungen für die von IFM selbst genutzte Liegenschaft zu leisten waren, während dies im Vorjahr nur zeitanteilig der Fall gewesen war.

Die Aufwendungen aus Nebenkosten beliefen sich auf T-EUR 4.909. Der Anstieg gegenüber dem Vorjahreswert von T-EUR 4.820 resultiert aus den höheren Vermietungsständen bei mehreren Projekten. Dabei konnte jedoch ein beträchtlicher Teil der im Berichtsjahr zusätzlich angefallenen Aufwendungen durch Kostenreduzierungen kompensiert werden, die IFM bei dem Projekt „Zeilgalerie“ durch eine komplette Überarbeitung der Kostenstruktur erzielte.

Die sonstigen immobilienbezogenen Erträge enthalten vor allem von Mietern erstattete Baukosten; sie beliefen sich 2011 auf T-EUR 859 (Vorjahr: T-EUR 831).

Mit T-EUR 1.628 lagen die sonstigen immobilienbezogenen Aufwendungen 2011 deutlich niedriger als im Geschäftsjahr 2010 (T-EUR 2.702). Sie enthalten vor allem Maklerkosten im Zusammenhang mit den Vermietungsaktivitäten sowie nicht umlagefähige Aufwendungen für Instandhaltungs- und Renovierungsmaßnahmen. Hier wirkten sich im Berichtszeitraum insbesondere die geringeren Aufwendungen für Maklerprovisionen aus.

Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien sind während des Geschäftsjahres 2011 nicht angefallen.

Die Erträge aus der Marktbewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien lagen im Geschäftsjahr 2011 bei T-EUR 11.101 (Vorjahr: T-EUR 12.564). Sie resultieren in erster Linie aus Wertaufholungen aufgrund der bei den Liegenschaften „Maxxon“ in Eschborn, „Carré“ in Heidelberg und „Zeilgalerie“ in Frankfurt erzielten Vermietungserfolge.

Lagebericht der IFM Immobilien AG

Geschäftsjahr 2011 (01.01. – 31.12.2011)

Der Verwaltungsaufwand betrug 2011 T-EUR 3.141. Die leichte Erhöhung gegenüber dem Vorjahreswert von T-EUR 3.036 erklärt sich insbesondere durch Kosten, die im Zusammenhang mit der geplanten Begebung einer Wandelanleihe stehen. Der Personalaufwand war mit T-EUR 3.600 deutlich geringer als in der Vorjahresperiode (T-EUR 4.330). Der Rückgang erklärt sich dadurch, dass im Geschäftsjahr 2010 Bonuszahlungen an die Vorstände im Zusammenhang mit der Veräußerung von Liegenschaften angefallen waren.

Die sonstigen betrieblichen Erträge summierten sich im Geschäftsjahr 2011 auf T-EUR 923 (Vorjahreszeitraum: 720). Hierin sind vor allem Vergütungen für Asset-Management-Leistungen, die im Auftrag Dritter erbracht wurden, sowie Auflösungen von Rückstellungen enthalten. Bei den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ergab sich im Vergleich zum Vorjahr ein Rückgang von T-EUR 1.913 auf T-EUR 915. Dies resultiert aus dem Rückgang von Aufwendungen für Ausgleichszahlungen für Derivate und aus dem im Vorjahr ausgewiesenen Aufwand für eine erteilte Mietgarantie.

Zinsen und ähnliche Aufwendungen beliefen sich im Berichtsjahr auf T-EUR 9.914.

Das Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten, die zum Zweck der Zinssicherung eingesetzt werden, betrug im Jahr 2011 T-EUR 3.208 (Vorjahr: T-EUR 69). Der starke Anstieg spiegelt sowohl die Veränderung des Zinsniveaus als auch die Verkürzungen der Restlaufzeiten wider.

Das Finanzergebnis des Geschäftsjahres 2011 lag bei T-EUR –6.609 (Vorjahr: T-EUR –8.479).

Im Berichtsjahr erzielte der IFM-Konzern ein Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit (Ergebnis vor Steuern) von T-EUR 8.934, was in etwa dem Vorjahreswert entsprach.

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag betrugen T-EUR 3.175; latente Steuern beliefen sich auf T-EUR 3.323. Nach Steuern erzielte IFM 2011 ein Konzernergebnis von T-EUR 5.759. Damit fiel der Konzerngewinn um 8,2 % höher aus als im vorangegangenen Geschäftsjahr (T-EUR 5.321). Daraus resultieren ein unverwässertes Ergebnis je Aktie von 0,61 Euro (Vorjahr: 0,57 Euro) sowie ein verwässertes Ergebnis je Aktie von 0,60 Euro (Vorjahr: 0,55 Euro).

4. Vermögenslage

Die Bilanzsumme des IFM-Konzerns zum 31. Dezember 2011 betrug T-EUR 356.631. Das entspricht einer Erhöhung um 3,6 % gegenüber dem vorherigen Bilanzstichtag (31. Dezember 2010: T-EUR 344.399), die im Wesentlichen aus der Weiterentwicklung des Immobilienportfolios von IFM resultiert.

Der Wert der langfristigen Vermögenswerte belief sich zum 31. Dezember 2011 auf T-EUR 348.122. Der Anstieg um 6,7 % während des Berichtsjahres (31. Dezember 2010: T-EUR 326.175) ist in erster Linie auf Wertsteigerungen bei den als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien zurückzuführen. Diese Position lag zum Bilanzstichtag bei T-EUR 338.800 und damit um T-EUR 23.900 beziehungsweise 7,6 % höher als ein Jahr zuvor (31. Dezember 2010: T-EUR 314.900).

Die sonstigen langfristigen Vermögenswerte verringerten sich um T-EUR 2.306 beziehungsweise 29,2 % auf T-EUR 5.583 (31. Dezember 2010: T-EUR 7.889). Darin sind zum einen Cash-Positionen enthalten, auf die IFM – beispielsweise aufgrund von Verpfändungen – keinen unmittelbaren Zugriff hat, sowie zum anderen periodisierte Mieten, die sich nach IFRS für

solche Fälle ergeben, in denen beim Abschluss von Mietverträgen mietfreie Zeiten gewährt wurden.

Die kurzfristigen Vermögenswerte summierten sich per 31. Dezember 2011 auf T-EUR 8.509 (31. Dezember 2010: T-EUR 18.224). Die Verminderung dieser Position erklärt sich aus Investitionen, die IFM im Geschäftsjahr 2011 realisiert hat, und für die zuvor bereitgestellte Gelder eingesetzt worden sind. Diese Investitionstätigkeit spiegelt sich auch in der Position Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente wider, die von T-EUR 11.316 auf T-EUR 1.990 zurückging.

Das Eigenkapital des Konzerns der IFM Immobilien AG lag zum 31. Dezember 2011 mit T EUR 115.852 um 5,9 % höher als ein Jahr zuvor (31. Dezember 2010: T-EUR 109.441). Die Eigenkapitalquote, die zum Bilanzstichtag 2010 bei 31,8 % gelegen hatte, erhöhte sich im Berichtsjahr auf 32,5 %.

Das langfristige Fremdkapital stieg seit dem letzten Bilanzstichtag um 15,0 % auf T EUR 129.369 (31. Dezember 2010: T-EUR 112.496). Gründe hierfür waren die Erhöhung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten auf T EUR 111.697 (31. Dezember 2010: T-EUR 97.992), die insbesondere im Zusammenhang mit dem Abschluss von Finanzierungsprolongationen stehen sowie die aus Wertaufholungen bei den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien resultierenden höheren passiven latenten Steuern.

Das kurzfristige Fremdkapital ging von T-EUR 122.462 auf T EUR 111.410 zurück. Dabei nahmen die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten um 8,8 % von T-EUR 105.483 auf T EUR 96.200 ab. Zudem reduzierte sich der Wert der derivativen Finanzinstrumente aufgrund von Marktwertanpassungen infolge von Veränderungen des Zinsniveaus und der Verkürzung der Restlaufzeiten um 54,0 % auf T-EUR 1.951 (31. Dezember 2010: T-EUR 4.238).

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, schloss 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 belief sich im Geschäftsjahr 2011 auf T-EUR –2.680 nach T-EUR –8.422 zum 31. Dezember 2010. Bei einem Anstieg des Konzernergebnisses auf T-EUR 5.759 (Vorjahr: T-EUR 5.321) betrugen die neutralisierten zahlungsunwirksamen Erträge T-EUR –11.228 (Vorjahr T-EUR –10.664). Der neutralisierte Gewinn

beziehungsweise Verlust aus dem Verkauf von Immobilien und Gegenständen lag bei T-EUR 8 (Vorjahr: T-EUR –2.837).

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit betrug 2011 T-EUR –13.407. Im Vorjahr war diese Position mit T-EUR 54.242 stark durch die Verkäufe der Liegenschaften „westendFirst“ und „Ulmenstraße 22“ und daraus resultierende „Einzahlungen aus Verkäufen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und Immobilien aus dem Sachanlagevermögen“ in Höhe von T-EUR 69.256 geprägt gewesen, welche im Geschäftsjahr 2011 nicht anfielen. Die Auszahlungen für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien betrugen 2011 T-EUR –13.105 (Vorjahr: T-EUR –14.559).

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit lag bei T-EUR 4.460 nach T-EUR –36.847 im Geschäftsjahr 2010. Die Veränderung erklärt sich vor allem dadurch, dass im vorigen Geschäftsjahr aufgrund der beiden genannten Verkäufe von Liegenschaften Darlehen vorzeitig zurückgezahlt worden waren.

6. Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter

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

Zum 31. Dezember 2011 beschäftigte IFM (ohne die beiden Vorstandsmitglieder) 37 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in Festanstellung. Davon entfielen 6 Personen auf die IFM AG und 31 Personen sowie eine Auszubildende auf die IFM Asset Management GmbH sowie auf die einzelnen Projektgesellschaften.

Das Vergütungssystem für alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter im Konzern orientiert sich an der erbrachten individuellen Leistung. Leistungsträger erhalten daher neben der fixen Vergütung eine freiwillige Gratifikation. Darüber hinaus erhalten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter bis auf Weiteres für jedes Jahr ihrer Unternehmenszugehörigkeit freiwillig 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

Seit dem Ende des Berichtszeitraumes am 31. Dezember 2011 sind mit Ausnahme der nachfolgenden Prolongationen keine wesentlichen Ereignisse mit Auswirkungen auf die Lage und Entwicklung der IFM eingetreten. IFM konnte nach dem Ende des Berichtszeitraums erfolgreich die Darlehen für die Objekte „Gutenbergpark“, „Kureck“ und „Zimmerstraße“ in einem Gesamtvolumen von Mio. EUR 51,15 prolongieren. Von den zum 31. Dezember 2011 als kurzfristig ausgewiesenen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten konnten nach dem Bilanzstichtag somit Mio. EUR 38,5 in der Weise prolongiert werden, dass sie nicht im Laufe des Geschäftsjahres 2012 fällig sind.

D. Chancen- und Risikobericht

1. Risikomanagement

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

2. Internes Kontrollsystem

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

Wesentliche Regelungen und Instrumentarien sind:

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

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

3. Risiken

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

3.1. Branchen- und marktbezogene Risiken

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

Änderung des Zinsniveaus: IFM finanziert den Erwerb von Immobilien bei den Tochtergesellschaften überwiegend durch die Aufnahme von Fremdkapital. An den Kapitalmärkten war es infolge der Finanzmarktkrise zu Schwankungen des Zinsniveaus gekommen, die über das übliche Maß der Marktschwankungen hinausgingen. Insbesondere die Margen für Neuverträge mit Kreditinstituten hatten sich spürbar erhöht und kompensierten somit teilweise das insgesamt günstige Zinsniveau. Dieser Effekt spielt auch weiterhin eine Rolle. Nachdem die Europäische Zentralbank die Leitzinsen Ende 2011 angesichts der Anzeichen für eine konjunkturelle Abkühlung nach zwischenzeitlichen Erhöhungen wieder bis auf 1 % gesenkt hat, ist das Zinsniveau zwar weiterhin sehr gering, doch im Falle einer Entspannung der Staatsschuldenkrise und einer damit verbundenen Verbesserung der Konjunkturperspektiven würden auch erneute Leitzinserhöhungen wieder wahrscheinlicher.

Zur Absicherung von Darlehensverträgen, die eine variable und somit Marktschwankungen unterliegende Verzinsung beinhalten, setzte IFM 2011 derivative Instrumente zur Zinssicherung ein. Sollte es bei Abschluss zukünftiger Kreditfinanzierungen notwendig sein, Zinssicherungsgeschäfte einzugehen, könnten hohe Volatilitäten und mittelfristige Zinserwartungen dazu führen, dass der Abschluss von Zinssicherungsgeschäften nur deutlich über dem aktuellen Geldmarktzins möglich ist.

Finanzierungsverfügbarkeit: Die Nachwirkungen der Finanzkrise, regulatorische Veränderungen im Bankensektor und eine eventuelle weitere Zuspitzung der Staatsschuldenkrise sind Einflussfaktoren, die die Handlungsfähigkeit von Banken einschränken und ihre Bereitschaft zur Kreditvergabe verringern können. Finanzierungen von Immobilieninvestitionen und Projektentwicklungen sind bereits jetzt in vielen Fällen nur möglich, wenn die Risiken für die finanzierenden Banken auf ein Minimum reduziert werden können. Dadurch ist die Verfügbarkeit von Finanzierungen für Immobilienprojekte insgesamt weiterhin erschwert. Dem steht ein zu erwartender Anstieg der Nachfrage nach Finanzierungen gegenüber, weil in den kommenden Jahren Finanzierungen von Immobilienunternehmen in einem beträchtlichen Gesamtvolumen auslaufen und refinanziert werden müssen. Dies kann die Verknappung der Finanzierungsmöglichkeiten weiter vorantreiben. Zudem können zugesagte Kreditlinien finanzierender Banken ausfallen oder zurückgenommen werden sowie höhere Eigenkapitalanforderungen gestellt werden, wenn Banken aufgrund der Marktentwicklung ihre Geschäftspolitik entsprechend verändern.

IFM weist in der Bilanz kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von T EUR 96.200 aus. Darin enthalten sind u.a. die Darlehen für die Liegenschaften „Maxxon“, Eschborn, „Zimmerstraße“, Berlin sowie „Kureck“, Wiesbaden.

Die Gesellschaft befindet sich hinsichtlich der Finanzierung mit mehreren Kreditinstituten in Gesprächen. Die Prolongation der zum 31. Dezember 2011 ausgelaufenen Darlehen der Bestandsliegenschaften „Romeo & Julia“, „Gutenbergpark“, „Kureck“ und „Zimmerstraße“ konnten sämtlich bis zum Bilanzaufstellungszeitpunkt abgeschlossen werden. Die Prolongation bezüglich „Romeo & Julia“ konnte noch vor dem 31. Dezember 2011 unterschrieben werden. Bei den weiteren Kreditverlängerungen lagen zum 31. Dezember 2011 zumindest Termsheets der finanzierenden Banken vor.

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 Redevlopment, Restrukturierung und Neupositionierung durch IFM besteht.

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

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

Darüber hinaus bestehen für IFM folgende weitere Risiken:

Begrenzte Managementkapazitäten Der Erfolg von IFM hängt von den Führungskräften und dem erfahrenen Personal in Schlüsselpositionen ab. Die Gesellschaft ist unverändert in besonderem Maße von der langjährigen Expertise und dem Kontaktnetz 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. Durch das Ausscheiden des bisherigen Finanzvorstands zum Jahresende 2011 auftretende Managementengpässe werden mit Hilfe externer Unterstützung reduziert.

Verzögerungen bei Vermietungen Der wirtschaftliche Erfolg hängt mittelbar im Wesentlichen davon ab, dass neu positionierte Immobilien möglichst zeitnah vermietet werden. Sollten diese Immobilien nur zögernd oder gar nicht vermietet werden können, würde dies die Erlöse schmälern und die Wettbewerbsfähigkeit der Gesellschaft schwächen. Zudem könnten Mieter kündigen oder Mietzinszahlungen ausfallen. Die Auswirkungen einer eventuellen Konjunkturabkühlung oder einer Zuspitzung der Staatsschuldenkrise auf die Ertragslage von Finanzdienstleistern und auch auf Unternehmen anderer Branchen könnten das Vermietungsgeschäft erschweren und bei bestehenden Mietern zu Liquiditätseingpässen 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. Die Zahlungsmittel und die frei verfügbaren Wertpapiere im Konzern haben sich in 2011 von T-EUR 14.516 auf T-EUR 5.145 verringert. Insgesamt verfügte der Konzern zum 31. Dezember 2011 darüber hinaus über nicht ausgeschöpfte Kreditzusagen im Gesamtvolumen von rund T-EUR 5.944. Die Möglichkeit der Inanspruchnahme dieser Kreditzusagen hängt teilweise vom Vorliegen von Voraussetzungen wie Baufortschritten und dem Erreichen einer bestimmten Vermietungsquote ab. Die Laufzeit dieser Zusagen beträgt bis zu fünf Jahre. Auf Basis der aktuellen Finanzplanung geht der Vorstand davon aus, dass die bestehenden Zahlungsmittel, die frei verfügbaren Wertpapiere, die nicht ausgeschöpften Kreditzusagen, freiwerdende Finanzmittel im Rahmen der Refinanzierung bestehender Objekte sowie die geplanten zukünftigen Cashflows ausreichen werden, um den absehbaren Liquiditätsbedarf des Konzerns zu decken.

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

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

3.4. Sonstige Risiken

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

führen, die unter Umständen nicht an den Verkäufer der jeweiligen Immobilie weitergegeben werden können.

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

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

4. Chancen

Niedriges Zinsniveau Da das Zinsniveau nach einer vorübergehenden Erhöhung zum Ende der Berichtsperiode wieder auf einen historischen Tiefstand zurückgegangen ist, rechnet die Gesellschaft im Falle anstehender Neufinanzierungen bzw. Finanzierungsverlängerungen damit, die künftigen Finanzierungskosten in Einzelfällen trotz erheblich gestiegener Margen etwas reduzieren zu können.

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

Geografische Expansion Die Regionen der großen Bürostandorte, insbesondere Köln, Düsseldorf, München sowie Hamburg besitzen aus Sicht des Managements langfristig weiteres Wachstumspotenzial. Aus diesem Grund beobachtet IFM diese Märkte intensiv. Kurz- bis mittelfristig stehen aber die bereits erschlossenen Regionen „Rhein-Main-Neckar“ sowie die zentralen Lagen Berlins weiterhin im Fokus.

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

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

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

Angaben zur Vergütungsstruktur des Vorstands (§ 315 Abs. 2 Nr. 4 HGB) Die Laufzeit der Vorstandsverträge beträgt in der Regel 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. Zudem nimmt er am Aktienoptionsprogramm 2007 teil, dessen dritte Tranche im April 2009 ausgegeben wurde. Herr Marcus Schmitz nahm bis zu seinem Ausscheiden aus dem Unternehmen zum 31. Dezember 2011 ebenfalls am Aktienoptionsprogramm 2007 teil. Herr Marcus Schmitz erhielt im Zusammenhang mit seinem Ausscheiden keine weiteren Bezüge oder Abfindungen. Die ihm unter dem Aktienoptionsplan 2007 gewährten Aktienoptionen wurden von ihm ausgeübt.

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

Angaben zur Zusammensetzung des gezeichneten Kapitals (§ 315 Abs. 4 Nr. 1 HGB) Das Grundkapital der IFM AG per 31. Dezember 2011 betrug Euro 9.364.599 und war eingeteilt in 9.364.599 nennwertlose Stückaktien. Jede Aktie gewährt in der Hauptversammlung ein Stimmrecht. Bis zur nächsten Hauptversammlung kann sich die Zahl der Aktien und der Stimmrechte durch die Ausübung von genehmigtem und/oder bedingtem Kapital verändern.

Angaben zu Beschränkungen der Stimmrechte oder der Aktienübertragung (§ 315 Abs. 4 Nr. 2 HGB) Dem Vorstand ist nicht bekannt, dass Beschränkungen irgendwelcher Art hinsichtlich der Stimmrechte oder der Übertragung von Aktien der Gesellschaft bestehen. Die norwegische Investorengruppe (bestehend aus Havfonn AS, Skips AS Tudor und Furuholmen Eiendom AS) hat am 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 49,63 % 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 Aufsichtsratsmitglied Herrn Luca Pesarini 7,92 % zuzurechnen.

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

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

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

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

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

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

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

Lagebericht der IFM Immobilien AG

Geschäftsjahr 2011 (01.01. – 31.12.2011)

Im Jahr 2011 wurde das genehmigte Kapital nicht in Anspruch genommen. Zum 31. Dezember 2011 war noch ein Betrag von T-EUR 4.500 ungenutzt.

Aktienoptionsprogramme

- ▶ SOP 2006 A und SOP 2006 B: Mit Beschluss vom 24. April 2006 und durch klarstellenden Beschluss vom 8. Mai 2006 ermächtigte die Hauptversammlung den Aufsichtsrat, nach Eintragung des bedingten Kapitals 2006 in das Handelsregister unverzüglich, jedoch nicht später als bis zum 31. März 2011, im Rahmen des Aktienoptionsplans 2006 A (SOP 2006 A) sowie des Aktienoptionsplans 2006 B (SOP 2006 B) bis zu 120.000 Aktienoptionen mit Bezugsrechten auf Aktien der Gesellschaft mit einer Laufzeit von fünf Jahren an die Mitglieder des Vorstands der IFM AG auszugeben. Jede Aktienoption gewährt das Recht zum Bezug von einer Aktie der IFM Immobilien AG. Ein Bezugsrecht der Aktionäre besteht nicht. Die Aktienoptionen wurden im Jahr 2006 vollständig ausgegeben. Die Optionsrechte sind im Geschäftsjahr durch Zeitablauf verfallen.
- ▶ SOP 2007: Mit Beschluss vom 20. Juli 2007 hat die Hauptversammlung den Aufsichtsrat ermächtigt, nach Eintragung des Bedingten Kapitals 2007 II in das Handelsregister der Gesellschaft im Rahmen des Aktienoptionsplans 2007 bis zu 730.000 Aktienoptionen mit Bezugsrechten auf Aktien der Gesellschaft mit einer Laufzeit von bis zu fünf Jahren an amtierende Mitglieder des Vorstands der IFM AG auszugeben (SOP 2007). Jede Aktienoption gewährt das Recht zum Bezug von einer Aktie der IFM Immobilien AG. Ein Bezugsrecht der Aktionäre besteht nicht. Den genauen Kreis der Berechtigten und den Umfang der ihnen jeweils zum Bezug anzubietenden Aktienoptionen bestimmt allein der Aufsichtsrat. Am 31. Dezember 2010 waren aus diesem Programm in mehreren Tranchen insgesamt 730.000 Optionen ausgegeben. In Folge der Beendigung eines Dienstverhältnisses sind insgesamt 90.000 Aktienoptionen verfallen. 14.600 Aktienoptionen wurden ausgeübt.

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. Die Optionsrechte sind im Geschäftsjahr durch Zeitablauf verfallen.
- ▶ 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. Im Geschäftsjahr 2011 wurden 14.600 Aktienoptionen ausgeübt. Das noch nicht ausgeschöpfte bedingte Kapital 2007 II beträgt somit zum 31. Dezember 2011 T-EUR 715.

Erwerb eigener Aktien

Die ordentliche Hauptversammlung vom 22. Juni 2010 hatte den Vorstand ermächtigt, eigene Aktien bis zu insgesamt 934.999 Euro, also bis zu insgesamt 10 % des damaligen Grundkapitals in Höhe von Euro 9.349.999 Euro, zu erwerben. Dabei war festgelegt worden, dass 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 dürfen. Die Ermächtigung konnte 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 durfte nicht zum Zwecke des Handels in eigenen Aktien erfolgen. Die Ermächtigung konnte ganz oder in Teilbeträgen, einmal oder mehrmals ausgeübt werden. Sie wurde mit Beschlussfassung der Hauptversammlung am 22. Juni 2010 wirksam und galt bis zum 21. September 2011. Die Ermächtigung ist während der Zeit ihrer Gültigkeit 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. Schlussklärung des Abhängigkeitsberichts der IFM Immobilien AG

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

Berichtspflichtige Maßnahmen haben im Geschäftsjahr 2011 nicht vorgelegen.

G. Erklärung gem. § 289a HGB

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

H. Prognosebericht

1. Konjunkturelle Rahmenbedingungen

Der Internationale Währungsfonds (IWF) hat im Januar 2012 seine Wachstumsprognosen für den weiteren Jahresverlauf deutlich reduziert und dies unter anderem mit den zunehmenden Spannungen im Euroraum und schwierigeren Finanzierungsbedingungen und zunehmenden Abwärtsrisiken begründet. Wachsenden finanziellen Risiken stehe eine Verlangsamung des globalen Wachstums gegenüber. Weltweit rechnet der IWF für 2012 nun nur noch mit einem Wirtschaftswachstum von 3,25 %, was einer Verringerung um 0,75 Prozentpunkte gegenüber der Prognose vom September 2011 entspricht.

Für die Volkswirtschaften der entwickelten Industrieländer geht der IWF 2012 insgesamt nur von einem Wachstum um 1,2 % aus, während das Wachstum in den Schwellenländern bei 5,4 % und damit ebenfalls deutlich niedriger als in den vergangenen Jahren liegen dürfte. Für 2013 erwarten die Analysten des IWF jedoch wieder ein höheres globales Wachstum von 3,9 %.

Für den Euroraum prognostiziert der IWF für 2012 und 2013 Wachstumsraten von –0,5 % beziehungsweise 0,8 %. Von dieser relativ schwachen Tendenz kann sich Deutschland voraussichtlich positiv absetzen. Der IWF rechnet auch für 2012 mit einem – wenn auch mit 0,3 % nur geringen – Wachstum der deutschen Wirtschaft, das sich 2013 dann auf 1,5 % beschleunigen soll.

Die Bundesregierung geht in ihrem Jahreswirtschaftsbericht 2012 von einem etwas stärkeren Wachstum des deutschen Bruttoinlandsprodukts (+0,7 %) aus, stimmt mit dem IWF jedoch insofern überein, als Deutschland auch nach ihrer Einschätzung etwas kräftiger wachsen dürfte als der Euroraum insgesamt. Nach dem Überwinden einer temporären konjunkturellen Schwächephase – so die Erwartung der Bundesregierung – wird die deutsche Wirtschaft im weiteren Jahresverlauf jedoch wieder zu einem höheren Wachstum zurückfinden, wobei sich die Wachstumskräfte weiter zur Binnennachfrage hin verlagern werden.

Es wird jedoch betont, dass die Wachstumsprojektion auf der Annahme beruhe, dass Europa bei der Lösung der Schuldenkrise weiter vorankommt und die Verunsicherung an den Märkten allmählich zurückgeht. Als Hauptrisiko für die wirtschaftliche Entwicklung im Jahr 2012 nennt der Bericht eine Verschärfung der Krise in Europa. Ungeachtet der erwarteten Wachstumsabschwächung rechnet die Bundesregierung im Jahresdurchschnitt 2012 mit einer weiteren Zunahme der Erwerbstätigenzahl um rund 220.000 Personen. Der im Februar 2012 von der Bundesagentur für Arbeit konstatierte Anstieg der Arbeitslosigkeit wurde allein auf saisonbedingte Einflüsse zurückgeführt.

Auch die Deutsche Bundesbank verweist in ihrem Monatsbericht vom Februar 2012 darauf hin, dass sich der Arbeitsmarkt in Deutschland ungeachtet der temporären konjunkturellen Eintrübung weiter auf Expansionskurs befinde. Außerdem heißt es in dem Bericht, dass sich die Aussichten für die deutsche Wirtschaft zuletzt wieder spürbar aufgehellt hätten, wobei die Risiken aus der Staatsschuldenkrise weiter bestünden. Nachdem die außenwirtschaftlichen Bremsfaktoren die Produktion in Deutschland während des ersten Quartals 2012 noch einmal belasten würden, könnten sich vom Frühjahr an jedoch wieder zyklische Auftriebskräfte durchsetzen. Die bereits der Projektion vom Dezember 2011 zugrunde gelegte Annahme, der Wachstumsprozess werde recht zügig wieder aufgenommen, sei inzwischen wahrscheinlicher geworden. Als Impulsgeber für die Konjunktur in Deutschland in den kommenden Monaten nennt die Bundesbank die lebhaftere Bau- nachfrage ebenso wie den privaten Konsum.

Quellen:

Internationaler Währungsfonds, Update zum World Economic Outlook vom 24. Januar 2012

Jahreswirtschaftsbericht der Bundesregierung 2012 (Kurzfassung)

Deutsche Bundesbank, Monatsbericht Februar 2012

Bundesagentur für Arbeit, Pressemitteilung vom 29. Februar 2012

2. Voraussichtliche Marktentwicklung Gewerbeimmobilien

Auch wenn die konjunkturelle Abkühlung bislang keine deutlichen Auswirkungen auf die Entwicklung der Gewerbeimmobilienmärkte in Deutschland gehabt hat, konstatiert Jones Lang LaSalle (JLL), dass sich die Rahmenbedingungen global objektiv verschlechtert haben. Der immobilienwirtschaftliche Ausblick für das Jahr 2012 werde insbesondere durch die Auswirkungen auf den Finanzsektor belastet, der die Immobilienwirtschaft mit notwendigen Krediten versorge. Es zeichne sich ab, dass das Angebot an Immobilien zwar zunimmt, aber nur im Bereich der Top-Qualität zur vorhandenen Nachfrage passt.

Am deutschen Immobilien-Investmentmarkt dürfte das Transaktionsvolumen laut JLL 2012 auf einem ähnlichen Niveau liegen wie im Jahr 2011. Auch wenn Finanzierungsengpässe die Aktivitäten behinderten und die Prüfung von Ankäufen wieder bedeutend länger dauere, gehen die Analysten von JLL keineswegs von einer Investment-Eiszeit aus. Positive Impulse für den deutschen Markt könnten daraus resultieren, dass Deutschland als eines der Core-Länder schlechthin gelte. Als Gründe dafür werden die relativ niedrige Staatsverschuldung, stabiles Wachstum, große und liquide Immobilienmärkte, gute Refinanzierungsmöglichkeiten sowie politische Stabilität und Rechtssicherheit genannt.

Einschränkend wird darauf verwiesen, dass die reduzierte Kreditvergabe der Banken beziehungsweise die Verteuerung von Fremdkapital auch am deutschen Investmentmarkt zum limitierenden Faktor werden könnte. Bei den „Prime-“ und „Core-“Produkten sei in allen Sektoren mit anhaltendem Nachfrageüberhang zu rechnen, weshalb Wertzuwächse nur im Spitzensegment realisierbar seien. Dagegen werde es außerhalb des „Prime-“ und „Core-“Bereiches aufgrund erschwelter Refinanzierungsbedingungen zu einem Angebotsüberhang kommen.

Am Bürovermietungsmarkt rechnet JLL für 2012 insbesondere im zweiten Halbjahr mit einem Rückgang der Vermietungsumsätze. Der Flächenumsatz im Gesamtjahr dürfte voraussichtlich wieder weniger als 3 Mio. Quadratmeter betragen und sich etwa im Durchschnitt der Jahre 2007 bis 2011 bewegen. Das Neubauvolumen wird voraussichtlich eine ähnliche Größenordnung erreichen wie bereits 2011. Da von den erwarteten rund 882.000 Quadratmetern nur noch etwa 36 % dem Markt tatsächlich zur Verfügung stehen, ist eine nochmalige leichte Reduzierung der Leerstände möglich.

Bei den Spitzenmieten für Büros geht JLL davon aus, dass diese aufgrund der anhaltenden Nachfrage nach zentral gelegenen und erstklassig ausgestatteten Flächen auch 2012 weiter wachsen werden. Mit voraussichtlich rund 2 % wird der Anstieg jedoch etwas geringer ausfallen als im Vorjahr.

Für den deutschen Einzelhandelsimmobilienmarkt rechnet BNP Paribas Real Estate im Laufe des Jahres 2012 mit einer Konsolidierung, aber nicht mit einem Einbruch. Die Gesamtschau der wichtigsten Einflussfaktoren ergebe ein insgesamt durchaus erfreuliches Bild. Die absehbaren Einbußen beim Export in EU-Staaten könnten voraussichtlich durch wieder anziehende Geschäfte mit den USA sowie mit osteuropäischen Staaten zum Teil kompensiert werden. Zugleich wird eine stabilisierende Wirkung der Binnennachfrage und des privaten Konsums erwartet. Einen wirtschaftlichen Einbruch hält BNP Paribas Real Estate daher für unwahrscheinlich, sofern es nicht zu einer Eskalation der Staatsschulden- und Währungskrise kommt.

Vor diesem Hintergrund seien die Perspektiven des deutschen Einzelhandels insgesamt durchaus positiv einzuschätzen. Das voraussichtlich wachsende verfügbare Einkommen der Verbraucher sowie deren weiterhin positive Stimmungslage

bildeten die Grundlage für steigende Einzelhandelsumsätze. Unterstützend komme hinzu, dass für 2012 und 2013 deutlich sinkende Inflationsraten prognostiziert werden. Damit lägen auch 2012 die Voraussetzungen für gute Flächenumsätze und hohe Investitionsvolumina am Einzelhandelsimmobilienmarkt vor.

Quellen:

Jones Lang LaSalle, Presseinformation vom 5. Januar 2012

Jones Lang LaSalle, Büromarktüberblick 4. Quartal 2011

BNP Paribas Real Estate, Property Report Retail Markt Deutschland 2012

3. Strategische Schwerpunkte des IFM-Konzerns

IFM wird weiterhin an der in den vergangenen Jahren verfolgten Strategie festhalten und unverändert als Investor und aktiver Projektentwickler von gewerblichen Immobilien mit dem Schwerpunkt auf den Nutzungsarten Büro und innerstädtischer Einzelhandel agieren. Dabei konzentriert sich der IFM-Konzern insbesondere auf die Revitalisierung von Bestandsimmobilien sowie auf die klassische Projektentwicklung von Neubauten. Schwerpunkt sind Aktivitäten, die die Kernkompetenzen in den Bereichen Redevlopment, Restrukturierung und Neupositionierung betreffen.

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

Geografisch konzentriert sich der IFM-Konzern – und damit zugleich auch die IFM AG in ihrer Eigenschaft als Konzernobergesellschaft – auf die Metropolregionen Rhein-Neckar, das Rhein-Main-Gebiet sowie auf zentrale Lagen Berlins. Weitere attraktive Immobilienstandorte in den Ballungsräumen wie zum Beispiel Hamburg, München oder Köln/Düsseldorf werden vom Management intensiv beobachtet. Kurz- und mittelfristig liegt der Fokus aber weiterhin auf dem Rhein-Main-Neckar-Raum sowie auf Berlin. Hier wird IFM weiterhin 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.

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

4. Finanzwirtschaftlicher Ausblick

Der Vorstand ist zuversichtlich, das Bestandsportfolio der IFM auch 2012 und 2013 weiter entwickeln zu können und auf diese Weise Möglichkeiten für steigende Mieteinnahmen sowie Immobilienwertsteigerungen zu erschließen, die wiederum einen positiven Effekt auf das Ergebnis des Konzerns haben. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass die Wertentwicklung der Immobilien neben den von IFM beeinflussbaren Faktoren vor allem auch von nicht durch den Konzern beeinflussbaren Faktoren wie der allgemeinen Entwicklung des Immobilienmarktes abhängt.

Auch für 2012 und 2013 geht der Vorstand davon aus, dass ein Ergebnis erreicht werden kann, das auf einem ähnlichen Niveau wie 2011 liegt. Allerdings ist auch hier darauf hinzuweisen, dass insbesondere die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen einen wesentlichen Einfluss auf die Marktbewertung der Immobilien und damit auf das Konzernergebnis haben.

Sofern keine unvorhersehbaren Ereignisse mit negativen Auswirkungen von wesentlicher Tragweite für IFM eintreten, kann IFM nach Ansicht des Vorstands die bisherige erfolgreiche Geschäftspolitik auch im kommenden Jahr weiter fortsetzen.

I. Zusätzliche Angaben zur Lage der Gesellschaft

1. Allgemeines

Im Geschäftsjahr 2010 wurde der Lagebericht der IFM AG und des IFM-Konzerns nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) erstmalig gemäß den einschlägigen Vorschriften der § 315a HGB i. V. m. § 315 Abs. 3 HGB und den Vorschriften des § 298 Abs. 3 HGB in diesem Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns zusammengefasst. Nachfolgend werden die ergänzenden Angaben zur Lage der IFM AG (Gesellschaft) dargestellt, die in den vorhergehenden Abschnitten dieses „Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns“ nicht ausreichend gewürdigt wurden bzw. aus dem Unterschied der Rechnungslegungsstandards resultieren. Der Abschluss des IFM-Konzerns ist nach den International Financial Reporting Standards (IFRS) und deren Interpretationen, wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind, sowie den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften aufgestellt, wohingegen der Jahresabschluss der IFM AG ausschließlich nach den Vorschriften des HGB, des AktG und den Vorschriften der Satzung aufgestellt wurde. Es wird auch auf die Ausführungen der Gesellschaft im Anhang zum Jahresabschluss auf den 31. Dezember 2011 verwiesen.

2. Vermögenslage

Die Bilanzsumme der IFM AG zum 31. Dezember 2011 hat sich im Vergleich zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2010 leicht verringert; sie ging von T-EUR 97.056 auf T-EUR 96.239 zurück. Im Anlagevermögen erhöhte sich die Position „Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken“ bei den Sachanlagen, die zum vorherigen Bilanzstichtag nicht angefallen war, zum 31. Dezember 2011 auf T-EUR 1.512. Grund dafür ist der Kauf der Liegenschaft „Schöne Aussicht“ in Wiesbaden. Die Erhöhung der unter den Finanzanlagen genannten Anteile an verbundenen Unternehmen auf T-EUR 57.333 korrespondiert im Wesentlichen mit der Reduzierung der Forderungen gegen verbundene Unternehmen auf T-EUR 32.319; darin spiegelt sich die Einstellung von Forderungen in Kapitalrücklagen wider.

Das Umlaufvermögen entwickelte sich im Einzelnen wie folgt:

- ▶ Forderungen gegen verbundene Unternehmen: T-EUR 32.319 (Vorjahr: T-EUR 42.118).
- ▶ Sonstige Vermögensgegenstände: T-EUR 2.054 (Vorjahr: T-EUR 3.707).
- ▶ Wertpapiere: T-EUR 2.401 (Vorjahr: T-EUR 2.401).
- ▶ Liquide Mittel: T-EUR 352 (Vorjahr: T-EUR 5.154).

Das Eigenkapital der Gesellschaft reduzierte sich leicht von T-EUR 91.144 auf T-EUR 88.543. Grund hierfür war im Wesentlichen der Jahresfehlbetrag in Höhe von T-EUR 2.680, der Einzahlungen in das Kapital der Gesellschaft im Zusammenhang mit der Ausübung von Aktienoptionen überkompensierte. Die Eigenkapitalquote zum Bilanzstichtag verringerte sich von 93,9 % auf 92,0 %.

Die Reduzierung der sonstigen Rückstellungen auf T EUR 602 erklärt sich dadurch, dass Rückstellungen für Drohverluste im Zusammenhang mit Derivaten nicht mehr in vollem Umfang benötigt wurden.

Die Verbindlichkeiten setzten sich wie folgt zusammen:

- ▶ Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten erhöhten sich im Zusammenhang mit der Finanzierung des Erwerbs der Liegenschaft „Schöne Aussicht“ in Wiesbaden von T-EUR 128 auf T-EUR 1.462.
- ▶ Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen: T-EUR 310 (Vorjahr: T-EUR 202).
- ▶ Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen: T-EUR 3.845 (Vorjahr: T-EUR 3.750).
- ▶ Die Erhöhung der sonstigen Verbindlichkeiten auf T-EUR 751 nach T-EUR 88 im Vorjahr resultiert daraus, dass nach Vorliegen der entsprechenden Abrechnungsunterlagen eine Umgliederung von sonstigen Rückstellungen in die Position „sonstige Verbindlichkeiten“ erfolgen konnte.

3. Ertragslage

Das Ergebnis der IFM Immobilien AG hat sich im Geschäftsjahr 2011 von einem Jahresüberschuss in Höhe von T EUR 9.018 auf einen Jahresfehlbetrag von T EUR 2.680 reduziert. Der Umsatz reduzierte sich auf T-EUR 1.494 (Vorjahr: T-EUR 2.197), was maßgeblich durch die verursachungsgerechte Verteilung von Umlagen bedingt war. Der Rückgang der sonstigen betrieblichen Erträge von T-EUR 4.501 auf T-EUR 1.388 ist in erster Linie darauf zurückzuführen, dass sich hier im Vorjahr noch der Verkauf der Liegenschaft „Ulmenstrasse 22“ ausgewirkt hatte; im Jahr 2011 enthielt diese Position vor allem Ausgleichszahlungen im Zusammenhang mit Derivaten.

Der Materialaufwand, der vor allem aus den Mietaufwendungen und Betriebskosten für das von IFM gemietete Objekt „Ulmenstrasse 22“ resultiert, reduzierte sich im Geschäftsjahr 2011 auf T-EUR 330 (Vorjahr: T-EUR 377). Der Personalaufwand ging auf T-EUR 1.359 (Vorjahr: T-EUR 1.910) zurück; die Verminderung erklärt sich dadurch, dass im Jahr 2010 variable Vorstandsvergütungen im Zuge des Verkaufs der beiden Liegenschaften „westendFirst“ und „Ulmenstrasse 22“ angefallen waren.

Die Abschreibungen beliefen sich auf T-EUR 49 (Vorjahr: T-EUR 70). Bei den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ergab sich ein Rückgang von T-EUR 4.216 auf T-EUR 3.977. Die Erträge aus Beteiligungen, die sich im Vorjahr aufgrund der Gewinnanteile aus Anteilen an Personengesellschaften – insbesondere aus dem Verkauf der Liegenschaft „westendFirst“ – auf T-EUR 10.073 erhöht hatten, beliefen sich 2011 auf T-EUR 139.

Die Zinserträge, bei denen es sich im Wesentlichen um Zinsen für Darlehen der IFM AG an ihre Projektgesellschaften handelt, gingen aufgrund der reduzierten Darlehensvolumina von T-EUR 1.131 auf T-EUR 806 zurück. Zinsen und ähnliche Aufwendungen erhöhten sich auf T-EUR 113 (2010: T-EUR 41); die Erhöhung resultiert insbesondere aus der Finanzierung des Erwerbs der genannten Liegenschaft in Wiesbaden.

Aufwendungen aus Verlustübernahme betrugen T-EUR 596 (Vorjahr T-EUR 698); hierbei handelt es sich um die Übernahme des Verlustes der IFM Asset Management GmbH im Rahmen des mit der IFM AG bestehenden Gewinnabführungs- und Beherrschungsvertrages.

4. Finanzlage

Die IFM AG finanzierte sich im Geschäftsjahr 2011 insbesondere aus Zinserträgen von Tochtergesellschaften, Kostenumlagen sowie aus liquiden Mitteln. Zu Beginn des Geschäftsjahres verfügte die Gesellschaft über T-EUR 5.154 an liquiden Mitteln, die sich zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2011 auf T-EUR 352 reduzierten.

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

Das Fremdkapital erhöhte sich im Berichtsjahr insgesamt von T-EUR 5.912 auf T EUR 7.696, insbesondere bedingt durch die Aufnahme der Finanzierung für den Erwerb der Liegenschaft in Wiesbaden sowie durch die Erhöhung der Position „Sonstige Verbindlichkeiten“. Der Verschuldungsgrad der Gesellschaft erhöhte sich von 6,5 % im Vorjahr auf 8,6 % zum 31. Dezember 2011.

5. Finanzwirtschaftlicher Ausblick der IFM Immobilien AG

Das aktuelle Marktumfeld ist stark durch die von der anhaltenden Staatsschuldenkrise ausgelöste Verunsicherung an den Kapitalmärkten geprägt. Auch wenn die Einschätzungen von Volkswirten dazu zuletzt wieder weniger pessimistisch ausfielen, sind dennoch weiterhin erhebliche Auswirkungen dieser Entwicklung auf andere Bereiche der Volkswirtschaft, insbesondere auch auf die Immobilienwirtschaft, möglich. Die IFM AG muss damit rechnen, dass auch ihre Geschäftsentwicklung im Jahr 2012 dadurch in wirtschaftlicher und finanzwirtschaftlicher Hinsicht beeinflusst werden kann.

Die Ergebnisse der Geschäftsjahre 2012 und 2013 werden stark von der zukünftigen wirtschaftlichen Entwicklung, von der Veräußerung weiterer Liegenschaften sowie der Rechtsform der veräußernden Beteiligungsgesellschaften abhängen, so dass wir insofern auf die Grundaussagen dazu im finanzwirtschaftlichen Ausblick des Konzerns verweisen.

Heidelberg, 26. März 2012

Georg Glatzel
Vorstand





Konzern-
Abschluss IFRS

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Konzern-Bilanz der IFM Immobilien AG zum 31. Dezember 2011

Aktiva	Anhang	31.12.2011 T-EUR	31.12.2010 T-EUR
Langfristige Vermögenswerte			
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	3000	338.800	314.900
Betriebs- und Geschäftsausstattung	3001	638	693
Geschäfts- oder Firmenwert	3002	389	389
Sonstige immaterielle Vermögenswerte	3003	306	159
Geleistete Anzahlungen		37	128
Sonstige langfristige Vermögenswerte	3004	5.583	7.889
Derivative Finanzinstrumente		0	2
Aktive latente Steuern	3005	2.369	2.015
Langfristige Vermögenswerte, gesamt		348.122	326.175
Kurzfristige Vermögenswerte			
Forderungen aus Leistungen	3010	1.763	1.879
Vorräte		34	0
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte und Rechnungsabgrenzungsposten	3011	682	580
Steuerforderungen	3012	885	1.249
Wertpapiere	3013	3.155	3.200
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	3014	1.990	11.316
Kurzfristige Vermögenswerte, gesamt		8.509	18.224
Summe Aktiva		356.631	344.399

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Konzern-Bilanz der IFM Immobilien AG zum 31. Dezember 2011

Passiva	Anhang	31.12.2011 T-EUR	31.12.2010 T-EUR
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital	3020	9.365	9.350
Kapitalrücklage	3020	79.536	79.431
Sonstige Rücklagen	3021	7.977	7.506
Gewinnrücklagen	3022	18.590	12.915
Konzernaktionären zustehendes Eigenkapital		115.468	109.202
Minderheitenanteile	3023	384	239
Eigenkapital, gesamt		115.852	109.441
Langfristiges Fremdkapital			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3040	111.697	97.992
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	3041	2.082	1.195
Derivative Finanzinstrumente	3042	877	2.474
Passive latente Steuern	3043	14.713	10.835
Langfristiges Fremdkapital, gesamt		129.369	112.496
Kurzfristiges Fremdkapital			
Steuerrückstellungen	3050	2.477	2.579
Sonstige Rückstellungen	3051	3.900	3.692
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3052	96.200	105.483
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3053	4.396	4.392
Derivative Finanzinstrumente	3054	1.951	4.238
Sonstige kurzfristige Verpflichtungen und Rechnungsabgrenzungsposten	3055	2.486	2.078
Kurzfristiges Fremdkapital, gesamt		111.410	122.462
Summe Passiva		356.631	344.399

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Konzern-Gesamtergebnisrechnung für die Zeit vom 01.01. – 31.12.2011

	Anhang	1.1. - 31.12.2011 T-EUR	1.1. - 31.12.2010 T-EUR
Gesamterträge vor EBIT		30.496	34.713
Gesamtaufwendungen vor EBIT		-14.953	-17.337
1. Mieterträge	311	14.126	14.773
2. Erträge aus der Weiterberechnung von Nebenkosten	311	3.487	3.165
3. Mietaufwendungen	312	-469	-245
4. Aufwendungen aus Nebenkosten	312	-4.909	-4.820
5. Sonstige immobilienbezogene Erträge	313	859	831
6. Sonstige immobilienbezogene Aufwendungen	314	-1.628	-2.702
Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung		11.466	11.002
7. Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien		0	66.500
8. Buchwerte und Aufwendungen aus der Veräußerung von Immobilien		0	-63.840
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien		0	2.660
9. Erträge aus der Marktbewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	315	11.101	12.564
10. Aufwendungen aus der Marktbewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		0	0
Ergebnis aus der Marktbewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		11.101	12.564
11. Verwaltungsaufwand	316	-3.141	-3.036
12. Personalaufwand	317	-3.600	-4.330
13. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	318	-291	-291
14. Sonstige betriebliche Erträge	319	923	720
15. Sonstige betriebliche Aufwendungen	320	-915	-1.913
Sonstiges betriebliches Ergebnis		-7.024	-8.850
Ergebnis vor Finanzierungstätigkeit und Steuern (EBIT)		15.543	17.376
16. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	321	97	424
17. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	321	-9.914	-8.972
18. Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten	321	3.208	69
Finanzergebnis		-6.609	-8.479

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Konzern-Gesamtergebnisrechnung für die Zeit vom 01.01. – 31.12.2011

	Anhang	1.1. - 31.12.2011 T-EUR	1.1. - 31.12.2010 T-EUR
Ergebnis vor Steuern (EBT) - Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		8.934	8.897
19. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	322	-3.175	-3.576
(davon: latente Steuern)		(-3.323)	(-1.213)
Konzerngewinn nach Steuern		5.759	5.321
davon entfallen auf die Minderheiten	323	84	30
davon entfallen auf die Aktionäre der IFM AG		5.675	5.291
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)	33	0,61	0,57
Verwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)	33	0,60	0,55
Direkt im Eigenkapital erfasste Erträge und Aufwendungen			
20. Cash-flow-Hedges			
im Eigenkapital erfasste Fair-Value-Änderungen		672	1.811
21. latente Steuern		-201	-151
Ergebnis direkt im Eigenkapital erfasster Erträge und Aufwendungen		471	1.660
Gesamtergebnis		6.230	6.981
davon entfallen auf die Minderheiten		84	30
davon entfallen auf die Aktionäre der IFM AG		6.146	6.951

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung zum 31. Dezember 2011

	Gezeichnetes Kapital T-EUR	Rücklagen		
		Kapitalrücklage T-EUR	Sonstige Rücklagen T-EUR	Gewinnrücklage/ Bilanzgewinn T-EUR
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
Stand 1. Januar 2011	9.350	79.431	7.506	12.915
Aktienoptionspläne		41		
Gesamtergebnis			471	5.675
Veränderung des Konsolidierungskreises				
Kapitalerhöhung durh Aktienoptionen	15	64		
Einlage Kapitalrücklage Minderheiten				
Stand 31. Dezember 2011	9.365	79.536	7.977	18.590

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung zum 31. Dezember 2011

	Konzernaktionären zustehendes Eigenkapital T-EUR	Minderheitenanteile T-EUR	Eigenkapital Gesamt T-EUR
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
Stand 1. Januar 2011	109.202	239	109.441
Aktionsoptionspläne	41	0	41
Gesamtergebnis	6.146	84	6.230
Veränderung des Konsolidierungskreises	0	7	7
Kapitalerhöhung durch Aktienoptionen	79	0	79
Einlage Kapitalrücklage Minderheiten	0	54	54
Stand 31. Dezember 2011	115.468	384	115.852

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Konzern-Kapitalflussrechnung für die Zeit vom 01.01. – 31.12.2011

Konzern-Kapitalflussrechnung	2011 T-EUR	2010 T-EUR
1. Konzernergebnis	5.759	5.321
2. + Abschreibungen auf Vermögenswerte des Anlagevermögens	291	291
3. -/+ Sonstige zahlungsunwirksamen Erträge / Aufwendungen	-11.228	-10.664
4. - Gewinn / + Verlust aus Verkäufen von Immobilien und Gegenständen des Sachanlagevermögens	8	-2.837
5. - Zunahme / + Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	451	-458
6. - Abnahme / + Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	2.039	-75
7. = Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit (Summe aus 1 bis 6)	-2.680	-8.422
8. - Auszahlungen für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-13.105	-14.559
9. - Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-335	-478
10. + Einzahlungen aus Verkäufen von als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und Immobilien aus dem Sachanlagevermögen	0	69.256
11. + Einzahlungen aus Abgängen des Sachanlagevermögens	33	23
12. + Einzahlungen aus dem Verkauf von Wertpapieren	0	0
13. = Cashflow aus der Investitionstätigkeit (Summe aus 8 bis 12)	-13.407	54.242
14. + Einzahlungen aus der Ausgabe von Aktien	79	0
15. - Auszahlungen an Minderheitsgesellschafter	0	-750
16. + Einzahlungen aus der Aufnahme von Bankkrediten	6.728	8.047
17. - Auszahlungen aus der Tilgung von Bankkrediten und sonstigen Krediten	-2.347	-44.144
18. = Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit (Summe aus 14 bis 17)	4.460	-36.847
19. Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds (Summe aus Pos. 7, 13, 19)	-11.627	8.973
20. Sonstige Veränderungen des Finanzmittelfonds	2.301	-2.700
21. + Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	11.316	5.043
22. = Finanzmittelfonds am Ende der Periode (Summe aus Pos. 19, 20, 21)	1.990	11.316



IFM IMMOBILIEN AG

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2011

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 2011 aller Konzerngesellschaften stimmt mit dem Kalenderjahr überein.

Aufstellungsdatum des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2011 ist der 26. März 2012. 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. Wesentliche Auswirkungen auf den Konzern haben sich jedoch nicht ergeben:

- ▶ IAS 32: Einstufung von Bezugsrechten: Nach IAS 32 sind nun Bezugsrechte sowie Optionen und Optionsscheine auf eine feste Anzahl eigener Anteile gegen einen festen Betrag in einer beliebigen Währung als Eigenkapitalinstrumente auszuweisen, wenn diese anteilig allen bestehenden Anteilseignern derselben Klasse gewährt werden (anzuwenden auf Geschäftsjahre, die nach dem 1. Februar 2010 beginnen).
- ▶ IFRIC 19: Tilgung finanzieller Verbindlichkeiten durch Eigenkapitalinstrumente: Hier wird die Bilanzierung beim Schuldner geregelt, wenn neu verhandelte Vertragsbedingungen einer finanziellen Verbindlichkeit es diesem ermöglichen, die finanzielle Verbindlichkeit ganz oder teilweise durch die Ausgabe eigener Eigenkapitalinstrumente zu tilgen und es sich beim Gläubiger um einen unabhängigen Dritten handelt (anzuwenden auf Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Juli 2010 beginnen).

- ▶ IAS 24: Angaben über Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen (überarbeitet 2009): Mit der Änderung dieses Standards wurde insbesondere die Definition von nahestehenden Unternehmen und Personen („related party“) grundlegend überarbeitet. Darüber hinaus wurden Erleichterungsvorschriften für Unternehmen, die unter der Beherrschung, der gemeinschaftlichen Führung oder dem maßgeblichen Einfluss der öffentlichen Hand stehen, eingeführt (anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2011 beginnen).
- ▶ IFRIC 14/IAS 19: Vorauszahlungen im Rahmen von Mindestdotierungsverpflichtungen: Der wirtschaftliche Nutzen aus Beitragsvorauszahlungen des Unternehmens, die künftige Beitragszahlungen aufgrund der Mindestdotierungsverpflichtung vermindern, wird nunmehr als Vermögenswert aktiviert (anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2011 beginnen).
- ▶ IFRS 3: Unternehmenszusammenschlüsse: Die Änderungen betreffen a) Übergangsvorschriften für bedingte Kaufpreiszahlungen, b) die Bewertung der nicht beherrschten Anteile sowie c) die Bilanzierung von nicht ersetzten und freiwillig ersetzten anteilsbasierten Vergütungsprämien. Die entsprechenden Regelungen sind für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Juli 2010 beginnen. Da der Konzern im laufenden Geschäftsjahr keine Unternehmenszusammenschlüsse zu verzeichnen hat, sind diese Änderungen nicht relevant.
- ▶ IFRS 7: Angaben zu Art und Ausmaß von Risiken aus Finanzinstrumenten: Nach IFRS 7 sind unter anderem Angaben zu Art und Ausmaß von Risiken erforderlich, die sich aus Finanzinstrumenten ergeben. Im Zuge des jährlichen Verbesserungsprozesses wurden hierzu verschiedene inhaltliche Klarstellungen und Änderungen in den Standard aufgenommen (anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2011 beginnen).
- ▶ IAS 1: Darstellung des Abschlusses: Es erfolgte eine Klarstellung in IAS 1, wonach die geforderte Aufgliederung des sonstigen Ergebnisses in seine Einzelposten bei der Überleitung der Eigenkapitalbestandteile vom Buchwert zu Beginn der Periode zum Buchwert am Ende der Periode wahlweise im Anhang erfolgen kann und nicht zwingend in der Eigenkapitalveränderungsrechnung zu erfolgen hat.
- ▶ IAS 27: Konzern- und Einzelabschlüsse: Hier geht es um zeitliche Anwendungsbestimmungen für Änderungen an IAS 21 „Auswirkungen von Wechselkursänderungen“, IAS 28 „Anteile an assoziierten Unternehmen“ und IAS 31 „Anteile an Gemeinschaftsunternehmen“ die infolge der Änderungen an IAS 27 ausgelöst wurden (anzuwenden für Geschäftsjahre, die nach dem 1. Juli 2010 beginnen).
- ▶ IAS 34: Anhangangaben zu wesentlichen Ereignissen und Geschäftsvorfällen: Die Änderungen am Wortlaut des IAS 34 machen deutlich, dass solche Ereignisse und Geschäftsvorfälle, die für ein Verständnis von Veränderungen der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage eines Unternehmens seit dem Abschlussstichtag wesentliche sind, im Zwischenbericht darzustellen sind (anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2011 beginnen).

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2011

- ▶ IFRIC 13: Kundenbindungsprogramme: Die Änderungen des IFRIC 13 betreffen eine Klarstellung zur Bewertung von Prämiegutschriften. Es wird klargestellt, dass der beizulegende Zeitwert einer Prämiegutschrift grundsätzlich in Höhe des Betrages anzusetzen ist, zu dem die Prämiegutschrift separat veräußert werden könnte (anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2011 beginnen).

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

- ▶ IAS 19, „Leistungen an Arbeitnehmer“, wurde im Juni 2011 geändert. Der Korridoransatz wird abgeschafft und sämtliche versicherungs-mathematischen Gewinne und Verluste werden beim Anfall im sonstigen Ergebnis erfasst; noch zu verrechnender Dienstzeitaufwand wird sofort erfasst; der Zinsaufwand und die erwarteten Erträge aus Planvermögen werden netto unter Berücksichtigung des der leistungsorientierten Verpflichtung zugrunde liegenden Zinssatzes ermittelt. Diese Vorschrift hat keine Auswirkungen auf den Konzern.
- ▶ IFRS 9, „Finanzinstrumente“, befasst sich mit der Klassifizierung, dem Ansatz und der Bewertung von finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Verbindlichkeiten. IFRS 9 wurde im November 2009 sowie Oktober 2010 veröffentlicht. Dieser Standard ersetzt die Abschnitte des IAS 39, „Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung“, die sich mit der Klassifizierung und Bewertung von Finanzinstrumenten befassen. Nach IFRS 9 werden finanzielle Vermögenswerte in zwei Bewertungskategorien klassifiziert: diejenigen, die zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, sowie solche, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden. Die Festlegung erfolgt bei erstmaligem Ansatz. Die Einstufung hängt davon ab, wie der Konzern seine Finanzinstrumente verwaltet hat, sowie welche vertraglich vereinbarten Zahlungsflüsse mit den Finanzinstrumenten zusammenhängen. Für finanzielle Verbindlichkeiten wurden die meisten Vorschriften des IAS 39 beibehalten. Die Hauptveränderung liegt darin, dass in den Fällen der Ausübung der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert die Wertveränderungen, die aufgrund des eigenen Unternehmenskreditrisikos entstehen, im sonstigen Ergebnis statt in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst werden, es sei denn, dass dies zu einer unzutreffenden Darstellung führt. Diese Vorschriften werden nach neuesten Erkenntnissen erstmals für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2015 beginnen, verpflichtend anzuwenden sein.
- ▶ IFRS 10, „Konzernabschlüsse“, baut auf bestehenden Grundsätzen auf. Im Mittelpunkt von IFRS 10 steht die Einführung eines einheitlichen Konsolidierungsmodells für sämtliche Unternehmen, welches auf die Beherrschung des Tochterunternehmens durch das Mutterunternehmen abstellt. Darüber hinaus enthält der Standard zusätzliche Leitfäden, die bei der Bestimmung, ob eine Beherrschung vorliegt, unterstützen – insbesondere bei schwierigen Fällen. Die Vorschriften sind für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen, anzuwenden.
- ▶ IFRS 12, „Angaben zu Anteilen an Unternehmen“, führt die überarbeiteten Angabepflichten zu IAS 27 bzw. IFRS 10, IAS 31 bzw. IFRS 11 und IAS 28 in einen Standard zusammen. Der Konzern hat die vollen Auswirkungen

des IFRS 12 noch nicht ausgewertet und wird IFRS 12 spätestens im Geschäftsjahr, welches am 1. Januar 2013 beginnt, anwenden.

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

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

B Zusammenfassung der wesentlichen Rechnungslegungsmethoden

10 Konzernrechnungslegungsmethoden

100 Aufstellungsgrundsätze

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

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

110 Konsolidierungskreis

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

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2011

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

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2011

GmbH & Co. KG, Heidelberg

IFM Property Project Taunusstraße 1 GmbH & Co. KG, Heidelberg „Kureck“, Wiesbaden

IFM Property Project Taunusstraße 3 GmbH & Co. KG, Heidelberg „Kureck“, Wiesbaden

IFM Property Project Frankfurt-Zeil Holding
GmbH & Co. KG, Heidelberg

Gesellschafterin der IFM Property Project
Frankfurt-Zeil GmbH, Heidelberg und der
Sankthorst Concept Store GmbH, Heidelberg

IFM Property Project VIII GmbH, Heidelberg

Komplementärin der IFM Property Project
Frankfurt-Zeil Holding GmbH & Co. KG,
Heidelberg

IFM Property Project Frankfurt-Zeil GmbH, Heidelberg

„Zeilgalerie“, Frankfurt

IFM Asset Management GmbH, Heidelberg

Asset Management

Sankthorst Concept Store GmbH, Heidelberg

Dienstleistungsgesellschaft für die Verwaltung
von Einzelhandels-, Gastronomie- und
Veranstaltungsflächen

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

Im laufenden Geschäftsjahr wurde die Sankthorst Concept Store GmbH, Heidelberg, erworben und erstmals vollkonsolidiert.

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

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2011

neubewerteten Eigenkapital der Tochterunternehmen zum Zeitpunkt des Erwerbs bzw. ihrer Erstkonsolidierung. Die sich aus der Kapitalkonsolidierung ergebenden aktiven Unterschiedsbeträge werden grundsätzlich entsprechend IFRS 3 als Geschäfts- oder Firmenwerte aktiviert. Negative Unterschiedsbeträge werden nach erneuter Beurteilung der identifizierbaren Vermögenswerte, Schulden und Eventualschulden sofort erfolgswirksam erfasst.

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

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

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

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

130 Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

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

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

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

1301 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien werden Immobilien (Grundstücke oder Gebäude – oder Teile von Gebäuden – oder beides), die vom Konzern zur Erzielung von Mieteinnahmen und/oder zum Zwecke der Wert-

steigerung gehalten werden (vgl. IAS 40.5), ausgewiesen. Dieser Position werden auch die sich in der Erstellung oder Entwicklung befindlichen Objekte gemäß IAS 40 (rev.) zugerechnet.

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

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden in Übereinstimmung mit IAS 40 grundsätzlich mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet. Die Änderungen in den beizulegenden Zeitwerten werden erfolgswirksam erfasst. Ein nach IAS 40 gebotener Ansatz des beizulegenden Zeitwerts 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. Für sämtliche Immobilien des Konzerns ist zum Jahresende 2011 ein beizulegender Zeitwert verlässlich bestimmbar.

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

1302 Betriebs- und Geschäftsausstattung

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

1303 Geschäfts- oder Firmenwert

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

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2011

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

1304 Sonstige immaterielle Vermögenswerte

Sonstige immaterielle Vermögenswerte betreffen ausschließlich Vermögenswerte mit 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.

1305 Finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten

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

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

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

- ▶ Ausleihungen und Forderungen (loans and receivables, „LAR“) werden im Rahmen der Folgebewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Berücksichtigung von Wertminderungen und unter Anwendung der Effektivzinismethode bewertet. Sie umfassen nicht-derivative finanzielle Vermögenswerte mit fixen bzw. bestimmbarer Zahlungen, welche nicht an einem aktiven Markt notiert sind, wie z.B. Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente, Forderungen aus Leistungen sowie sonstige finanzielle Vermögenswerte, denen ein vertragliches Recht zum Erhalt von flüssigen Mitteln oder anderen finanziellen Vermögenswerten von einem anderen Unternehmen zugrunde liegt.
- ▶ Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte, die zu Handelszwecken gehalten werden (financial assets at fair value through the profit and loss, „HFT“) und deren aus der Folgebewertung resultierende Gewinne oder Verluste erfolgswirksam im Finanzergebnis ausgewiesen werden. Diese umfassen im Wesentlichen derivative Finanzinstrumente und Wertpapiere. Von der fair-value-Option wird kein Gebrauch gemacht.
- ▶ Finanzielle Vermögenswerte, die für Sicherungszwecke verwendet werden (derivatives used for hedging). Die aus der Folgebewertung resultierenden Gewinne und Verluste werden erfolgsneutral unter den direkt im Eigenkapital erfassten Erträgen und Aufwendungen, die einen Teil der Gesamtergebnisrechnung darstellen, ausgewiesen.

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

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

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

- ▶ Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Verbindlichkeiten (liabilities at fair value through the profit and loss, „HFT“), deren aus der Folgebewertung resultierende Gewinne und Verluste erfolgswirksam im Finanzergebnis erfasst werden. Diese umfassen im Wesentlichen Derivate.
- ▶ Zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Verbindlichkeiten, die für Sicherungszwecke verwendet werden (derivatives used for hedging), deren Marktwertänderungen erfolgsneutral im Eigenkapital erfasst werden.
- ▶ Übrige finanzielle Verbindlichkeiten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode bewertet werden („AMC“). Diese beinhalten Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und sonstige Verpflichtungen, soweit ihnen vertragliche Verpflichtungen, flüssige Mittel oder einen anderen finanziellen Vermögenswert an ein anderes Unternehmen abzugeben, zugrunde liegen.

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

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

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2011

vitätsanforderungen. 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.

Gewinne und Verluste aus den übrigen derivativen Finanzinstrumenten werden bei den sonstigen betrieblichen Erträgen und Aufwendungen erfasst.

1306 Eigenkapital

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

- ▶ Genehmigtes Kapital 2011
- ▶ 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.

1307 Rückstellungen und sonstige nichtfinanzielle Verbindlichkeiten

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

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

Die Kosten, die aufgrund von Transaktionen mit Barausgleich entstehen, werden zunächst unter Anwendung

eines Binomialmodells mit dem beizulegenden Zeitwert zum Zeitpunkt ihrer Gewährung bewertet (zu Einzelheiten siehe Tz. 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.

1308 Ertragsrealisierung

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

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

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

1309 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.

13010 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

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2011

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.

13011 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.

13012 Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Mit Beginn des Geschäftsjahres 2011 wurden Änderungen im Ausweis, in der Zuordnung und in der Bezeichnung der Gesamtergebnisrechnung zur besseren Darstellung und Transparenz in Anlehnung an die Empfehlungen der EPRA (European Public Real Estate Association) durchgeführt. Die Vorjahreszahlen wurden entsprechend angepasst. Änderungen in der Zuordnung werden bei den Erläuterungen der Posten der Gesamtergebnisrechnung dargestellt. Im laufenden Geschäftsjahr wurden darüber hinaus keine wesentlichen Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden vorgenommen.

20 Wesentliche Annahmen und Schätzungen

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

Die wesentlichen Annahmen und Schätzungen beziehen sich insbesondere auf

- ▶ die Festlegung von konzerneinheitlichen Nutzungsdauern;
- ▶ die Notwendigkeit von außerplanmäßigen Abschreibungen bzw. Wertberichtigungen bei Vermögenswerten,

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2011

- 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 Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von T-EUR 338.800 (Vorjahr: T-EUR 314.900), die im Einklang mit IAS 40 zum beizulegenden Zeitwert bewertet sind, erfolgt durch unabhängige, externe Sachverständige in Form von Bewertungsgutachten. Die Bewertung erfolgt dabei unter Berücksichtigung aktueller Marktdaten auf der Basis von Ertragswertverfahren nach der Immobilienwertermittlungsverordnung. Zugrunde liegende Annahmen und Schätzungen betreffen hierbei insbesondere die nachhaltig erzielbaren Jahresroherträge, die Bewirtschaftungskosten sowie die Liegenschaftszinssätze. Noch zu tätigende Investitionskosten sowie Unterschiede der aktuell mietvertraglich erzielbaren Jahresroherträge zu den marktüblich erzielbaren Jahresroherträgen werden über Sonderwerte berücksichtigt. Die zugrunde liegenden Annahmen und Schätzungen können wie die daraus resultierenden beizulegenden Zeitwerte im Zeitablauf starken Schwankungen mit entsprechenden Ergebnisauswirkungen unterliegen.

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

	31.12.2011		31.12.2010	
	Durchschnitt	Spanne	Durchschnitt	Spanne
Liegenschaftszinssatz in %	5,67	4,50 - 6,75	5,66	5,00 - 6,75
Instandhaltungskosten in % vom Jahresrohmiettertrag	5,87	2,50 - 9,30	6,02	2,50 - 8,96
Verwaltungskosten in % vom Jahresrohmiettertrag	3,12	2,00 - 4,00	2,79	2,00 - 4,00
Restnutzungsdauer in Jahren	46,92	34-57	47,96	35 - 58
Mietausfallwagnis in % vom Jahresrohmiettertrag	4,14	3,50 - 5,50	4,12	3,50 - 5,50

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2011

Bei einer Erhöhung bzw. Verminderung der Diskontierungssätze um 0,25 %-Punkte hätten sich zum Bilanzstichtag um T-EUR 12.800 (Vorjahr: T-EUR 12.750) verminderte bzw. um rund T-EUR 13.350 (Vorjahr: T-EUR 13.100) erhöhte beizulegende Zeitwerte ergeben.

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 Zugänge betreffen nachträgliche Anschaffungs- und Herstellungskosten.

Es handelt sich um folgende Objekte:

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

Die Objekte „Kureck“ und „Zeilgalerie“ werden derzeit weiterentwickelt und bei „Maxxon“ erfolgen weitere Mieterausbauten. Im Rahmen der Weiterentwicklung des Projektes „Kureck“ in Wiesbaden wurde die Immobilie

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2011

„Schöne Aussicht“ erworben und ist mit T-EUR 1.350 bei den Zugängen erfasst. Der Marktwert des Objektes „Zimmerstraße“ hat sich in Folge deutlich gestiegener Grundstückspreise in Berlin erhöht. Für das Objekt „Das Carré“ wurden im laufenden Geschäftsjahr nach umfassenden Instandhaltungsarbeiten weitere langfristige Mietverträge abgeschlossen, was zu einer Erhöhung des Marktwertes geführt hat.

Die Entwicklung der Buchwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in 2010 ergibt sich aus nachstehender Übersicht.

	Stand 01.01.2010 T-EUR	Zugänge T-EUR	Umgliederungen T-EUR	Änderungen der beizulegenden Zeitwerte T-EUR	Stand 31.12.2011 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
„OfficeTower“, 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

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 aufgrund der erfolgreichen Vermarktung erstmals verlässlich bestimmbar war. In diesem Zusammenhang wurde eine Marktwertwerterhöhung von T-EUR 2.432 ertragswirksam verbucht. Im Jahr zuvor war das sich damals in der Entwicklung befindliche Objekt nach dem Anschaffungskostenmodell des IAS 16 bewertet.

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.

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2011

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. Im laufenden Geschäftsjahr wurden weitere Grundschulden im Gesamtbetrag von T-EUR 1.350 zugunsten eines Kreditinstitutes bestellt.

Das Grundstück in Frankfurt „Romeo & Julia“ ist mit 2 Grundschulden ohne Brief in Höhe von insgesamt nominal T-EUR 58.000 zzgl. 16 % Zinsen jährlich zugunsten eines Kreditinstitutes belastet. Darüber hinaus wurden Mietansprüche und Forderungen aus Grundstückskaufverträgen ebenfalls an das Kreditinstitut abgetreten.

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

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

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

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

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

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

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

	2011 T-EUR	2010 T-EUR
Erlöse aus Mieteinnahmen und Nebenkosten	18.472	18.769
Betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieteinnahmen	-7.006	-7.767

3001 Betriebs- und Geschäftsausstattung

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

3002 Geschäfts- oder Firmenwert

Der Geschäfts- oder Firmenwert zum 31. Dezember 2011 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 2011 durchgeführt, wobei sich wie im Vorjahr kein Wertminderungsbedarf ergeben hat. Der Berechnung wurden geschätzte Free Cashflows zugrunde gelegt. Die Ermittlung der Cashflows erfolgte auf der Grundlage von detaillierten Planungsrechnungen für die Geschäftsjahre 2012 – 2014. Für daran anschließende Zeiträume wurde der Cash Flow als ewige Rente prognostiziert.

3003 Sonstige immaterielle Vermögenswerte

Unter den sonstigen immateriellen Vermögenswerten werden Software und Lizenzen ausgewiesen, die über 3 - 6 Jahre abgeschrieben werden. Mit der Übernahme des wesentlichen Teils des Geschäftsbetriebes der IFM Immobilien-Finanz-Management GmbH wurde ein vorteilhafter Mietvertrag erworben, der über die Restlaufzeit abgeschrieben wird.

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

3004 Sonstige langfristige Vermögenswerte

Es handelt sich um von den Konzernunternehmen angelegte Festgelder, Mieteingangskonten und ein als Sicherheit dienendes Wertpapierdepot in Höhe von insgesamt T-EUR 3.271 (Vorjahr: T-EUR 6.099), Mietkautionen in Höhe von T-EUR 647 (Vorjahr: T-EUR 476) sowie langfristige Abgrenzungen aus der Periodisierung der Mieten und Incentives in Höhe von T-EUR 1.665 (Vorjahr: T-EUR 1.314). 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 2011

3005 Latente Steuern

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

	31.12.2011 T-EUR	31.12.2010 T-EUR
Aktive latente Steuern		
Aus Verlustvorträgen	8.919	7.718
Derivative Finanzinstrumente	734	1.376
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	458	412
Sonstige	80	80
	10.191	9.586
Saldierung mit passiven latenten Steuern	-7.822	-7.571
Bilanzausweis	2.369	2.015
Passive latente Steuern		
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-21.611	-17.631
Sonstige	-924	-775
	-22.535	-18.406
Saldierung mit aktiven latenten Steuern	7.822	7.571
Bilanzausweis	-14.713	-10.835
Saldo latente Steuern	-12.344	-8.820

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 1.478 (Vorjahr: T-EUR 1.287) sowie aktive latente Steuern bei anderen Gesellschaften in Höhe von T-EUR 435 (Vorjahr: T-EUR 397).

Für noch nicht genutzte steuerliche Verlustvorträge in Höhe von T-EUR 3.519 (Vorjahr: T-EUR 2.091) betreffend Gewerbesteuer bzw. T-EUR 1.306 (Vorjahr: T EUR 1.923) 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 0 (Vorjahr: T-EUR 604) keine aktiven latenten Steuern angesetzt.

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2011

301 Kurzfristige Vermögenswerte

3010 Forderungen aus Leistungen

Die Forderungen aus Leistungen in Höhe von T-EUR 1.763 (Vorjahr: T-EUR 1.879) betreffen im Wesentlichen Forderungen aus Mietverträgen, der Abrechnung von Nebenkosten und für noch nicht abgerechnete Nebenkostenschätzungen sowie der Abgrenzung aus der Periodisierung von Mieterlösen. Die Forderungen sind in der Regel im Rahmen der Darlehensgewährungen an die entsprechenden Kreditinstitute abgetreten.

Die Fälligkeit der Forderungen aus Leistungen gliedert sich wie folgt:

	31.12.2011 T-EUR
Abgrenzung aus der Periodisierung von Mieterlösen	343
Weder überfällig noch wertgemindert	704
Nicht überfällig aber wertgemindert	234
Davon einzelwertberichtigt	-163
Überfällig	
bis zu 1 Monat	88
bis zu 3 Monaten	100
bis zu einem Jahr	406
über ein Jahr	527
Davon einzelwertberichtigt	
bis zu einem Jahr	-136
über ein Jahr	-340
	1.763

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

	31.12.2010 T-EUR
Abgrenzung aus der Periodisierung von Mieterlösen	519
Weder überfällig noch wertgemindert	285
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

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2011

3011 Sonstige kurzfristige Vermögenswerte und Rechnungsabgrenzungsposten

	31.12.2011 T-EUR	31.12.2010 T-EUR
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	487	397
Aktive Rechnungsabgrenzungsposten	195	183
	682	580

Die sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte in Höhe von T-EUR 487 (Vorjahr: T-EUR 397) resultieren im Wesentlichen aus Forderungen gegenüber einem Minderheitsgesellschafter (T-EUR 210, Vorjahr: T-EUR 200) und einer Restkaufpreisforderung in Höhe von T-EUR 100 (Vorjahr: T-EUR 100)

3012 Steuerforderungen

Die kurzfristigen Steuerforderungen belaufen sich auf T-EUR 885 (Vorjahr: T-EUR 1.249). Sie umfassen Umsatzsteuerforderungen in Höhe von T-EUR 726 (Vorjahr: T-EUR 1.090), Forderungen aus Gewerbesteuer in Höhe von T-EUR 51 (Vorjahr: T-EUR 66) sowie aus Körperschaftsteuer, Zinsabschlagsteuer und Solidaritätszuschlag in Höhe von T-EUR 108 (Vorjahr: T-EUR 93)

3013 Wertpapiere

Der Konzern legt freie Liquidität in Fonds an. Der beizulegende Zeitwert dieser Wertpapiere beträgt zum Bilanzstichtag T-EUR 3.870 (Vorjahr: T-EUR 3.936). Da ein Teil des Kontos verpfändet ist, wurden T-EUR 715 (Vorjahr: 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 1.990 (Vorjahr: T-EUR 11.316). Es handelt sich um hochliquide finanzielle Vermögenswerte, über die der Konzern kurzfristig verfügen kann. Der Rückgang resultiert im Wesentlichen aus dem Verbrauch liquider Mittel für die Weiterentwicklung von Immobilien.

302 Eigenkapital

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

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2011

3020 Grundkapital und Kapitalrücklage

	Grundkapital T-EUR	Kapitalrücklage T-EUR
Stand 31. Dezember 2009 / 1. Januar 2010	9.350	79.215
Aktienoptionspläne	0	216
Stand 31. Dezember 2010 / 1. Januar 2011	9.350	79.431
Ausgabe von Aktien aus Aktienoptionsplänen	15	64
Aktienoptionspläne	0	41
Stand 31. Dezember 2011	9.365	79.536

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 2011 beträgt T-EUR 9.365 und besteht aus 9.364.599 nennwertlosen Stückaktien. Die im laufenden Geschäftsjahr aus dem bedingten Kapital gezeichneten 14.600 Stückaktien resultieren aus der Ausübung von Bezugsrechten auf der Grundlage des bestehenden Aktienoptionsplanes. In diesem Zusammenhang wurden 14.600 Stückaktien zum Ausübungspreis von 5,40 Euro gezeichnet. Der den Nennbetrag von T-EUR 15 übersteigende Betrag von T-EUR 64 wurde der Kapitalrücklage zugeführt.

Aus den Aktienoptionsplänen ergab sich im Geschäftsjahr ein Aufwand in Höhe von T-EUR 41 (Vorjahr: T-EUR 216), der als Erhöhung der Kapitalrücklage erfasst wurde.

b) Genehmigtes Kapital

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

Das verbleibende genehmigte Kapital 2007 in Höhe von T-EUR 3.400 wurde mit Wirksamwerden des genehmigten Kapitals 2011 aufgehoben.

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.

Der Vorstand der IFM Immobilien AG hat am 1. August 2011 beschlossen, eine Wandelschuldverschreibung im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 18,0 Mio. mit einer Laufzeit bis 2017 und einer Verzinsung von 6,5 % zu begeben und die Emission vorbereitet. Die Aktionäre wurden aufgerufen, ihre Bezugsrechte für die Wandelschuldverschreibung in der Zeit vom 5. August bis zum 18. August 2011 auszuüben. Angesichts der damaligen Marktverhältnisse hat der Vorstand in Abstimmung mit den begleitenden Banken entschieden, das Bezugsangebot und die Privatplatzierung der Wandelschuldverschreibung zu beenden und diese nicht zu begeben. Die Beendigung der Transaktion führt zum Erlöschen bereits ausgeübter Bezugsrechte; Zeichnungsaufträge wurden rückabgewickelt.

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“). Aus diesem Kapital wurden im laufenden Geschäftsjahr in Ausübung von Aktienoptionen 14.600 neue Stückaktien gezeichnet.

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2011

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 31.12.2011 (Jahre)	0,0	0,0	0,7	1,1	2,3
Zu Beginn der Berichtsperiode 2010 ausstehende Optionen	60.000	60.000	292.000	292.000	146.000
In der Berichtsperiode 2011 ausgegebene, verwirkte oder verfallene Optionen	0	0	0	0	0
In der Berichtsperiode 2011 ausgeübte oder verfallene Optionen	60.000	60.000	30.000	60.000	14.600
Am Ende der Berichtsperiode 2011 ausstehende Optionen	0	0	262.000	232.000	131.400
Am Ende der Berichtsperiode 2011 ausübbare Optionen	0	0	0	0	131.400

Ausübungsbedingungen Tranche 1 und Tranche 2

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

Ausübungsbedingungen Tranche 3, 4 und 5

- ▶ Die Ausübung der Optionsrechte ist erstmals nach Ablauf einer Wartezeit von 2 Jahren möglich.
- ▶ Die Ausübung des Bezugsrechtes ist nur möglich innerhalb von 60 Tagen nach Bekanntgabe des vorläufigen Ergebnisses des vorangegangenen Geschäftsjahres der IFM Immobilien AG, innerhalb von 60 Tagen nach Bekanntgabe eines vorläufigen halbjährlichen Zwischenberichtes der Gesellschaft und sofern die Gesellschaft auch Quartalsergebnisse veröffentlicht, innerhalb von 60 Tagen nach Bekanntgabe eines solchen vorläufigen Quartalsergebnisses.
- ▶ Die Ausübung des Bezugsrechts ist innerhalb von 5 Jahren, beginnend mit dem Tag der Ausgabe der Aktienoptionen, möglich. Falls die Aktienoptionen nicht innerhalb dieses Zeitraumes ausgeübt werden, verfallen sie entschädigungslos.
- ▶ Aus den Aktienoptionen können Bezugsrechte nur ausgeübt werden, wenn die Schlusspreise der Aktien der IFM Immobilien AG im Xetra-Handel der Deutschen Börse AG (oder in einem an die Stelle des Xetra-Systems

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2011

getretenen Nachfolgesystem) an den letzten fünf Handelstagen vor dem Tag der Ausübung des Bezugsrechts durchgängig mindestens den Basispreis um 25% überstiegen haben.

- ▶ Das Bezugsrecht kann nur ausgeübt werden, wenn das Dienstverhältnis des Bezugsberechtigten mit der IFM Immobilien AG zum Zeitpunkt der Ausübung des Bezugsrechts noch besteht. Entfallen die vorgenannten Voraussetzungen erst nach Ablauf der Wartezeit und wurde das Dienstverhältnis weder vom Bezugsberechtigten selbst gekündigt, noch durch die Gesellschaft fristlos gekündigt, so verfallen die Aktienoptionen mit Ablauf eines Jahres nach Beendigung des Dienstverhältnisses, d.h. die Bezugsrechte können bis zu diesem Zeitpunkt unter Beachtung der übrigen Voraussetzungen des SOP 2007 ausgeübt werden.
- ▶ In Folge der Beendigung eines Dienstverhältnisses sind insgesamt 90.000 Aktienoptionen der Tranchen 3 und 4 verfallen. 14.600 Optionen der Tranche 5 wurden zum Bezugspreis von 5,40 EUR pro Stückaktie ausgeübt. Der durchschnittliche Kurswert der Aktien zum Ausübungszeitpunkt betrug 8,247 EUR/Aktie.

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

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

Der Gesamtwert der nach IFRS bewerteten und ausgegebenen, verbleibenden Aktienoptionen beläuft sich zum 31. Dezember 2011 auf T-EUR 1.472 (Vorjahr: T-EUR 2.278).

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

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

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

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2011

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

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

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

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

Die Berechnung der Fluktuation basiert auf der Gewichtung historischer Daten für die bereits abgelaufenen Monate der Vesting Period mit der auf Basis vom Management erwarteten Fluktuation für die nach dem Stichtag noch ausstehenden Monate bis zum Ende der Vesting Period. Die Tranchen 3, 4 und 5 wurden nur an Vorstandsmitglieder ausgegeben, für die zum Bewertungsstichtag 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 2011 folgender Aufwand:

	31.12.2011 T-EUR	31.12.2010 T-EUR
Gesamtaufwand aus eigenkapitalbasierten Vergütungstransaktionen	2.278	2.237
davon für aktienbasierte Vergütungstransaktionen mit Ausgleich durch Eigenkapitalinstrumente	2.278	2.237
Periodenaufwand aus eigenkapitalbasierten Vergütungstransaktionen	41	216

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2011

3021 Sonstige Rücklagen

Die sonstigen Rücklagen in Höhe von T-EUR 7.977 (Vorjahr: T-EUR 7.506) 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 Cashflow Hedges abzüglich aktiver latenter Steuern in Höhe von T-EUR 471 (Vorjahr: T-EUR 1.660) mit den sonstigen Rücklagen verrechnet.

3022 Gewinnrücklagen

Die Gewinnrücklagen ermitteln sich wie folgt:

	T-EUR
Gewinnrücklagen 1. Januar 2010	7.624
Konzernjahresüberschuss 2010 ohne Ergebnisanteile Minderheiten	5.291
Gewinnrücklagen 31. Dezember 2010/1. Januar 2011	12.915
Konzernjahresüberschuss 2011 ohne Ergebnisanteile Minderheiten	5.675
Gewinnrücklagen 31. Dezember 2011	18.590

3023 Minderheitenanteile

An dem Tochterunternehmen GP Properties GmbH halten fremde Gesellschafter Anteile in Höhe von 5,2 %. Die ausgewiesenen Minderheitenanteile betreffen insbesondere 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.

Im laufenden Geschäftsjahr entstanden 30 % Minderheitenanteile an der Sankthorst Concept Store GmbH.

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2011

Die Veränderung der Minderheitenanteile im Konzern ist in der Eigenkapitalveränderungsrechnung dargestellt. Die Minderheitenanteile belaufen sich zum Bilanzstichtag auf T-EUR 384 (Vorjahr: T-EUR 239).

303 Fremdkapital

Das in der Konzernbilanz auf den 31. Dezember 2011 ausgewiesene Fremdkapital setzt sich wie folgt zusammen:

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

Das in der Konzernbilanz im Vorjahr 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

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

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2011

304 Langfristiges Fremdkapital

3040 Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

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

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

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

Ende 2011 ausgelaufene Darlehensverbindlichkeiten mit Kreditinstituten, für welche die Prolongationsbedingungen bereits weitgehend vorlagen, die Unterzeichnung der Verträge aber erst nach dem Bilanzstichtag erfolgte, wurden insgesamt als kurzfristig, d.h. bis zu einem Jahr ausgewiesen. Nach den vorliegenden Prolongationsbedingungen würden sich die Fristigkeiten dieser zum 31. Dezember 2011 noch als kurzfristig ausgewiesenen Kredite für 1 bis 2 Jahre auf T-EUR 24.769, für 2 bis 3 Jahre auf T-EUR 339 und für 3 bis 4 Jahre auf T-EUR 13.369 belaufen.

In 2013 läuft die Zinsbindungsfrist für zu diesem Zeitpunkt bestehende Darlehensverbindlichkeiten in Höhe T-EUR 42.664 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 2013 fällig dargestellt.

Bei den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten handelt es sich größtenteils um von verschiedenen

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2011

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 4,61 % (Vorjahr: 4,41 %). Der gewichtete Zinssatz für die festverzinslichen Darlehen beläuft sich zum Bilanzstichtag auf 5,49 % (Vorjahr 5,49 %).

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

Die Grundpfandrechte werden in den Tz. 3000–3001 beschrieben. Die Immobiliendarlehen sind wie auch bereits im Vorjahr in vollem Umfang durch Grundpfandrechte besichert. Darüber hinaus sind in der Regel zur Besicherung der gewährten Darlehen Forderungen aus den Mietverträgen sowie Ansprüche aus im Rahmen der Darlehensgewährung abgeschlossenen Zinssicherungsvereinbarungen abgetreten. Darüber hinaus sind zur Sicherung der Darlehen die Kaufpreiszahlungsansprüche gegen künftige Erwerber in der Regel abgetreten und in einzelnen Fällen Kontoguthaben zugunsten der darlehensgewährenden Bank verpfändet.

3041 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 Kautionen in Höhe von T-EUR 679 (Vorjahr: T-EUR 502) enthalten. Außerdem sind hier Baukostenzuschüsse mit deren langfristigem Anteil in Höhe von T-EUR 1.021 (T-EUR 443) ausgewiesen.

Mit der Einführung eines Mitarbeitervergütungsprogramms wird unter diesem Posten auch die Schuld entsprechend der anteilsbasierten Vergütung ausgewiesen in Höhe von T-EUR 62 (Vorjahr: T-EUR 7).

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. Im Geschäftsjahr 2011 wurden weitere Wertsteigerungsrechte ausgegeben. Ein Anspruch auf Lieferung von Aktien der Gesellschaft besteht nicht. Der virtuelle Aktienplan stellt eine anteilsbasierte Vergütung mit Barausgleich dar. Im Geschäftsjahr 2011 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 nach einer Wartefrist von 3 Jahren möglich. Die Laufzeit des Programms ist zeitlich unbefristet. Für die im Jahre 2010 gewährten Wertsteigerungsrechte wurde eine Ausübung zum 1. Dezember 2013 und für die im Jahre 2011 gewährten Wertsteigerungsrechte zum 5. August 2014 angenommen.
- ▶ Scheidet der Mitarbeiter vor Ablauf der Wartefrist von 3 Jahren aus dem Unternehmen aus, verliert er den Anspruch auf Ausübung der Optionen, unabhängig vom Grund des Ausscheidens. Nach Ablauf der Wartefrist von 3 Jahren sind die virtuellen Aktien unverfallbar.

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2011

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

Die virtuellen Aktien haben sich im Geschäftsjahr 2011 wie folgt entwickelt:

	2011	2010
Zu Beginn der Berichtsperiode ausstehende virtuelle Aktien	14.190	0
In der Berichtsperiode gewährte virtuelle Aktien	2.200	14.190
In der Berichtsperiode verwirkte virtuelle Aktien	3.000	0
In der Berichtsperiode ausgeübte virtuelle Aktien	0	0
In der Berichtsperiode verfallene virtuelle Aktien	0	0
Am Ende der Berichtsperiode ausstehende virtuelle Aktien	13.390	14.190
Am Ende der Berichtsperiode ausübbarer virtuelle Aktien	0	0

Die gewichtete durchschnittliche erwartete Restlaufzeit für die im Jahre 2010 gewährten Wertsteigerungsrechte beträgt 1,9 Jahre und für die im Jahre 2011 gewährten 2,6 Jahre.

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

Der gewichtete durchschnittliche beizulegende Zeitwert der während des Geschäftsjahres gewährten virtuellen Aktien beträgt EUR 8,60. Für die Bewertung zum 31. Dezember 2011 wurden folgende Parameter zugrunde gelegt:

Parameter	31.12.2011	31.12.2010
Dividendenrendite (%)	0,00	0,00
Erwartete Volatilität (%)	18,82 % - 23,77 %	37,89 %
Risikoloser Zinssatz (%)	0,10 % - 0,26 %	1,13 %
Erwartete Restlaufzeit (Jahre)	1,9 Jahre - 2,6 Jahre	3 Jahre
Aktienkurs am Bewertungsstichtag (EUR)	8,60	9,30
Angewandtes Modell	Binomial	Binomial

Der erwarteten Volatilität liegt die Annahme zugrunde, dass von der historischen Volatilität über einen der erwarteten Laufzeit der Wertsteigerungsrechte entsprechenden Zeitraum auf künftige Trends geschlossen werden

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2011

kann, sodass die tatsächlich eintretende Volatilität von den getroffenen Annahmen abweichen kann.

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

Die im Zusammenhang mit der Barzahlung erwarteten Steuern und Sozialabgaben, die vom Unternehmen geleistet werden, 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 55 (Vorjahr: T-EUR 7).

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	-141	4.192
Floor	IFM Immobilien AG	-320	50.000
Collar	IFM Property Project Frankfurt-Zeil GmbH	-2.148	41.000
Collar	IFM Property Project Frankfurt-Zeil GmbH	-132	2.600
Swap	IFM Property Project Ulmenstraße GmbH	-55	20.000
Swap	IFM Property Project Ulmenstraße GmbH	-26	9.726
Swap	IFM Property Project Ulmenstraße GmbH	-6	2.143
Summe		-2.828	

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 2011 werden langfristige Verpflichtungen aus derivativen Finanzinstrumenten in Höhe von T-EUR 877 (Vorjahr: T-EUR 2.474) und kurzfristige Verpflichtungen in Höhe von T-EUR 1.951 (Vorjahr: T-EUR 4.238) bilanziert.

Die Zusammensetzung im Vorjahr ist der folgenden Tabelle zu entnehmen:

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2011

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 Frankfurt GmbH & Co. KG	-758	20.000
Swap	IFM Property Project Frankfurt GmbH & Co. KG	-377	10.223
Swap	IFM Property Project Frankfurt GmbH & Co. KG	-85	2.242
Summe		-6.712	

3043 Passive latente Steuern

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

305 Kurzfristiges Fremdkapital

3050 Steuerrückstellungen

Die Steuerrückstellungen in Höhe von T-EUR 2.477 (Vorjahr: T-EUR 2.579) betreffen Gewerbesteuer mit T-EUR 1.765 (Vorjahr: T-EUR 1.867) sowie Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag mit T-EUR 712 (Vorjahr: T-EUR 712).

3051 Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen in Höhe von T-EUR 3.900 (Vorjahr: T-EUR 3.692) 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 368 (Vorjahr: T-EUR 156).

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 2011

3053 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Als Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen werden in Höhe von T EUR 4.396 (Vorjahr: T-EUR 4.392) 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:

	31.12.2011 T-EUR	31.12.2010 T-EUR
Verbindlichkeiten aus der Aufsichtsratsvergütung	257	0
Sonstige Verbindlichkeiten gegenüber dem Finanzamt	990	836
Passive Rechnungsabgrenzungsposten	439	488
Nettovermögen der Minderheitsgesellschafter	188	164
Verbindlichkeiten aus Lohn und Gehalt	131	106
Verbindlichkeiten aus Umsatzsteuer	280	142
Übrige	201	342
	2.486	2.078

Als Nettovermögen der Minderheitsgesellschafter werden die Anteile von fremden Dritten an Personengesellschaften ausgewiesen, die als Fremdkapital zu klassifizieren sind. Die Verbindlichkeiten aus den Aufsichtsratsvergütungen haben im Vorjahr einen variablen Vergütungsteil enthalten und wurden unter den sonstigen Rückstellungen ausgewiesen.

306 Leasing

3060 Operating Leasing (Konzern als Leasinggeber)

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

Im Rahmen von Operating-Leasing Verträgen werden die fertiggestellten und als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien mit einem Buchwert in Höhe von T-EUR 338.800 (Vorjahr: T-EUR 314.900) vermietet. Es bestehen sowohl Mietverhältnisse mit gewerblichen als auch mit nicht-gewerblichen Mietern in unterschiedlichster Ausgestaltung und mit unterschiedlichen Laufzeiten. In einigen Fällen bestehen seitens der Mieter

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2011

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:

	31.12.2011 T-EUR	31.12.2010 T-EUR
bis 1 Jahr	15.383	12.779
1 Jahr bis 5 Jahre	47.070	39.346
größer als 5 Jahre	25.566	21.729
	88.019	73.854

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 dem Verkauf der Ulmenstraße 22 in 2010 für ein Jahr T-EUR 653 (Vorjahr: T EUR 653), für zwei bis fünf Jahre T-EUR 2.182 (Vorjahr: T-EUR 2.775) und für mehr als fünf Jahre T-EUR 0 (Vorjahr: T-EUR 60). Der Mietvertrag wurde bis zum 31. Januar 2016 abgeschlossen.

Aus der Untervermietung werden Mieteinnahmen in Höhe von jährlich T EUR 187 (Vorjahr: T-EUR 169) erzielt.

Für einen Teil der Mietfläche in dem veräußerten Objekt „westendFirst“ wurde zu Beginn des Berichtsjahres ein Mietvertrag für die Laufzeit von 4 Jahren abgeschlossen. Entsprechend wurde für die Untervermietung derselben Fläche ein Mietvertrag für die Laufzeit von zwei Jahren abgeschlossen. Die Verpflichtungen für ein Jahr betragen T-EUR 284 (Vorjahr: T EUR 0), für zwei bis fünf Jahre T-EUR 632 (Vorjahr: T-EUR 0).

Aus der Untervermietung werden Mieteinnahmen in Höhe von jährlich T EUR 316 (Vorjahr: T-EUR 0) erzielt.

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2011

31 Erläuterungen zur Konzern-Gesamtergebnisrechnung

Mit Beginn des Geschäftsjahres 2011 wurden Änderungen im Ausweis, in der Zuordnung und in der Bezeichnung der Gesamtergebnisrechnung zur besseren Darstellung und Transparenz in Anlehnung an die Empfehlungen der EPRA (European Public Real Estate Association) durchgeführt. Die Vorjahreszahlen wurden entsprechend angepasst.

310 Gesamterträge und Gesamtaufwendungen EBIT

	2011 T-EUR	2010 T-EUR
Gesamterträge EBIT	30.496	34.713
Gesamtaufwendungen EBIT	-14.953	-17.337
EBIT	15.543	17.376

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

311 Mieterträge und Erträge aus der Weiterbelastung von Nebenkosten

Die Mieterträge und die Erträge aus der Weiterberechnung von Nebenkosten entsprechen im Wesentlichen den Umsatzerlösen aus dem Vorjahresabschluss und wurden nun zur Erhöhung der Transparenz in zwei Positionen aufgeteilt. Die Mieterträge resultieren aus folgenden Objekten:

	2011 T-EUR	2010 T-EUR
„Romeo & Julia“, Frankfurt am Main	3.520	2.977
„Zeilgalerie“, Frankfurt am Main	2.849	2.922
„Maxxon“, Eschborn-Süd	2.355	1.620
„Das Carré“, Heidelberg	2.190	2.167
„GutenbergPark“, Mainz-Hechtsheim	1.788	1.281
„OfficeTower“, Darmstadt	665	634
„westendFirst“, Frankfurt am Main	295	478
„Kureck“, Wiesbaden	208	2.500
„Ulmenstraße 22“, Frankfurt am Main	194	164
„Zimmerstraße“, Berlin	43	30
„Schöne Aussicht“, Wiesbaden	20	0
	14.126	14.773

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2011

Die Veränderungen der Mieterträge resultieren aus den neu abgeschlossenen oder mit besseren Konditionen vereinbarten Mietverträgen. Der Wegfall des Mietertrags beim Objekt „Kureck“ ist auf die aktuelle Revitalisierung der Bestandsliegenschaften zurückzuführen.

Mit dem Mieter R&V Versicherungen des „Kureck“, Wiesbaden wurden im Vorjahr Umsätze in Höhe von T-EUR 2.500 und somit mehr als 10 % der gesamten Umsätze getätigt.

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

	2011 T-EUR	2010 T-EUR
„Zeilgalerie“, Frankfurt am Main	906	1.128
„Das Carré“, Heidelberg	725	616
„Romeo & Julia“, Frankfurt am Main	716	481
„GutenbergPark“, Mainz-Hechtsheim	518	341
„Maxxon“, Eschborn-Süd	392	276
„OfficeTower“, Darmstadt	140	173
„Ulmenstraße 22“, Frankfurt am Main	36	43
„westendFirst“, Frankfurt am Main	35	73
„Zimmerstraße“, Berlin	13	34
„Schöne Aussicht“, Wiesbaden	6	0
	3.487	3.165

312 Mietaufwendungen und Aufwendungen aus Nebenkosten

Die Mietaufwendungen und die Aufwendungen aus Nebenkosten enthalten alle Aufwendungen, die aus den Immobilienobjekten des IFM Konzerns von Externen erbracht werden und im Wesentlichen im Vorjahresabschluss unter Materialaufwand ausgewiesen waren.

Die Mietaufwendungen ergaben sich bei der „Ulmenstraße 22“ in Höhe von T-EUR 214 (Vorjahr: T-EUR 245) und bei „westendFirst“ in Höhe von T EUR 255 (Vorjahr: T-EUR 0).

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2011

Aufwendungen aus Nebenkosten setzen sich wie folgt zusammen:

	2011 T-EUR	2010 T-EUR
„Zeilgalerie“, Frankfurt am Main	1.562	2.001
„Romeo & Julia“, Frankfurt am Main	784	684
„Das Carré“, Heidelberg	733	725
„Maxxon“, Eschborn-Süd	665	370
„GutenbergPark“, Mainz-Hechtsheim	516	521
„Kureck“, Wiesbaden	232	13
„OfficeTower“, Darmstadt	200	210
„Zimmerstraße“, Berlin	97	114
„Ulmenstraße 22“, Frankfurt am Main	72	92
„westendFirst“, Frankfurt am Main	34	83
„Schöne Aussicht“, Wiesbaden	7	0
Übrige	7	7
	4.909	4.820

313 Sonstige immobilienbezogene Erträge

Hier werden im Wesentlichen Erträge aus dem Erhalt von Zuschüssen im Rahmen von Mieterausbauten (T-EUR 508; Vorjahr: T-EUR 308), die Herabsetzung der Einzelwertberichtigungen im Geschäftsjahr in Höhe von T-EUR 158 (Vorjahr: T-EUR 257) sowie Marketingerträge im Zusammenhang mit der Vermietung der Nutzflächen in Höhe von T-EUR 119 (Vorjahr: T-EUR 0) ausgewiesen.

314 Sonstige immobilienbezogene Aufwendungen

An dieser Position werden die Aufwendungen ausgewiesen, die im Zusammenhang mit der Projektentwicklung einzelner Objekte entstehen. Hierzu zählen Kosten für nicht aktivierungsfähige Mieterausbauten und sonstige nicht umlagefähige Instandhaltungen (T-EUR 446; Vorjahr: T-EUR 947) sowie für Marketing (T-EUR 421; Vorjahr: T-EUR 562) und Makler (T-EUR 215; Vorjahr: T-EUR 444). Hier werden auch die Zuführungen zu den Einzelwertberichtigungen auf Forderungen und Nebenkostenschätzungen in Höhe von insgesamt T-EUR 346 (Vorjahr: T-EUR 646) ausgewiesen.

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2011

Die sonstigen immobilienbezogenen Aufwendungen stellen sich wie folgt dar:

	2011 T-EUR	2010 T-EUR
„Zeilgalerie“, Frankfurt am Main	443	881
„Das Carré“, Heidelberg	289	108
„Maxxon, Eschborn-Süd	262	567
„Romeo & Julia“, Frankfurt am Main	145	75
„westendFirst“, Frankfurt am Main	118	124
„OfficeTower“, Darmstadt	106	248
„Ulmenstraße 22“, Frankfurt am Main	98	11
„Kureck“, Wiesbaden	77	49
„GutenbergPark“, Mainz-Hechtsheim	70	639
„Zimmerstraße“, Berlin	17	0
„Schöne Aussicht“, Wiesbaden	3	0
	1.628	2.702

315 Erträge 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 2011 ein Ertrag in Höhe von T-EUR 11.101 (Vorjahr: T-EUR 12.564). Zu Einzelheiten wird auf Tz. 3000 verwiesen.

316 Verwaltungsaufwand

Der Verwaltungsaufwand, dessen Aufwendungen im Vorjahr unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ausgewiesen wurden, enthält im Wesentlichen die Kosten der reinen administrativen Verwaltung für alle Konzerngesellschaften. Zu diesen Kosten gehören u.a. die Mieten für eigengenutzte Flächen, Kfz-Kosten, Versicherungen, Aufsichtsratsvergütungen sowie allgemeine Abschluss- und Beratungskosten.

	2011 T-EUR	2010 T-EUR
Rechts-, Beratungs-, Buchführungs- und Jahresabschlusskosten	1.089	934
Mietaufwand selbstgenutzte Räume	435	429
Aufsichtsratsvergütung	304	368
Messe-, Marketingkosten	215	198
Fahrzeugkosten	210	213
Reise-, Bewirtungs- und Repräsentationskosten	114	149
Kosten der Aktionärsbetreuung und HV	116	80
Übrige	658	665
	3.141	3.036

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2011

317 Personalaufwand

Der Personalaufwand setzt sich wie folgt zusammen:

	2011 T-EUR	2010 T-EUR
Löhne und Gehälter	2.982	3.603
Soziale Abgaben	407	447
Aktienbasierte Vergütungen	41	216
Mitarbeitervergütungen virtuelle Aktien	55	7
Freiwillige und sonstige Zahlungen	115	57
	3.600	4.330

318 Abschreibungen

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

319 Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten im Wesentlichen Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (T-EUR 368, Vorjahr: T-EUR 156), Erträge aus Immobilienverwaltung für fremde Objekte (T-EUR 156, Vorjahr: T-EUR 143) sowie aus sonstigen Verrechnungen, Sachbezüge und sonstige Entschädigungen.

320 Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten im Wesentlichen die nicht direkt immobilienbezogenen Aufwendungen. Darin sind im Wesentlichen Aufwendungen aus Ausgleichsverpflichtungen für Derivate in Höhe von T-EUR 200 (Vorjahr: T-EUR 818), Kosten für Liegenschaftsveräußerungen in Höhe von T-EUR 206 (Vorjahr: T-EUR 50), nicht abzugsfähige Vorsteuer mit T-EUR 112 (Vorjahr: T-EUR 178) sowie sonstige Weiterberechnungen und periodenfremde Aufwendungen enthalten. Im Vorjahr wurde hier der Aufwand für eine erteilte Mietgarantie in Höhe von T-EUR 554 ausgewiesen

321 Finanzergebnis

Das Finanzergebnis ermittelt sich wie folgt:

	2011 T-EUR	2010 T-EUR
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	97	424
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-9.914	-8.972
Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten	3.208	69
	-6.609	-8.479

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2011

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

Die Zinsaufwendungen betreffen größtenteils den Fremdfinanzierungsanteil der Immobilienprojekte sowie Ausgleichszahlungen aus Zinssicherungsgeschäften. Aktivierte Finanzierungskosten in Höhe von T-EUR 176 (Vorjahr: T-EUR 281) sind als Minderung des Zinsaufwands bereits berücksichtigt.

322 Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Der Steueraufwand und -ertrag gliedert sich wie folgt:

	2011 T-EUR	2010 T-EUR
Laufende Ertragsteuern	148	-2.364
Latente Steuern	-3.323	-1.212
Ertragsteuern gesamt	-3.175	-3.576

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

Der Aufwand aus latenten Steuern in Höhe von T-EUR -3.323 (Vorjahr: T-EUR -1.212) betrifft:

	2011 T-EUR	2010 T-EUR
Temporäre Unterschiede aus Bewertung der Immobilien	-3.979	-2.332
Latente Steuern auf Verlustvorträge	1.201	511
Latente Steuern auf Derivate	-442	651
Übrige temporäre Unterschiede	103	-42
	-3.323	-1.212

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2011

Für die Geschäftsjahre 2011 und 2010 weicht der Steueraufwand bei Anwendung des anzuwendenden Steuersatzes von 29,8% (Vorjahr: 29,8 %) wie folgt von den effektiven Werten ab:

	2011 T-EUR	2010 T-EUR
Periodenergebnis vor Ertragsteuern	8.934	8.897
Erwarteter Ertragssteueraufwand zum anzuwendenden Steuersatz	-2.662	-2.646
Nicht abzugsfähige Aufwendungen	-102	-301
Steuerfreie Erträge	540	0
Fehlende steuerliche Entlastung bei Gesellschaften mit laufenden Verlusten	-774	-426
Nichtberücksichtigung erweiterte gewerbesteuerliche Grundstückskürzung	0	-660
Steuereffekte aus Verlustvorträgen	-167	0
Aufholung latente Steuern auf Verlustvorträge Vorjahr	0	600
Hinzurechnungen und Kürzungen Gewerbesteuer	-43	0
Übrige	3	-143
Ertragsteuer laut Gewinn- und Verlustrechnung	-3.175	-3.576

323 Ergebnisanteile anderer Gesellschafter

Die Ergebnisanteile der anderen Gesellschafter belaufen sich im Geschäftsjahr auf T-EUR 84 (Vorjahr: T-EUR 30) und betreffen die Ergebnisanteile der Minderheitsgesellschafter, deren Anteile dem Eigenkapital zuzuordnen sind.

32 Ergebnis je Aktie

	2011	2010
Konzernergebnis nach Minderheitenanteilen (T-EUR)	5.759	5.291
Gewichtete Durchschnittsanzahl der Aktien in Stück für das unverwässerte Ergebnis	9.364.999	9.349.999
Aktienoptionen	178.099	192.113
Gewichtete Durchschnittsanzahl der Aktien in Stück für das verwässerte Ergebnis	9.542.698	9.542.112
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (EUR)	0,61	0,57
Verwässertes Ergebnis je Aktie (EUR)	0,60	0,55

Die im Rahmen der bedingten Kapitalerhöhung ausgegebenen Aktienoptionen (vgl. hierzu auch Tz. 3020) der Tranchen 3 bis 4 sind in die Berechnung des verwässerten Ergebnisses je Aktie nicht einbezogen, da die entspre-

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2011

chenden 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 2011 ist keine Dividendenzahlung geplant.

34 Besondere Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Seit dem Ende des Berichtszeitraumes am 31. Dezember 2011 sind mit Ausnahme der nachfolgenden Prolongationen keine wesentlichen Ereignisse mit Auswirkungen auf die Lage und Entwicklung der IFM eingetreten. IFM konnte nach dem Ende des Berichtszeitraums erfolgreich die Darlehen für die Objekte „GutenbergPark“, „Kureck“ und „Zimmerstraße“ in einem Gesamtvolumen von Mio. EUR 51,15 prolongieren. Von den zum 31. Dezember 2011 als kurzfristig ausgewiesenen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten konnten nach dem Bilanzstichtag somit Mio. EUR 38,5 in der Weise prolongiert werden, dass sie nicht im Laufe des Geschäftsjahres 2012 fällig sind.

35 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).

36 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:

	2011 T-EUR	2010 T-EUR
Erhaltene Zinszahlungen	137	159
Geleistete Zinszahlungen	9.824	9.101
Geleistete Ertragsteuerzahlungen abzüglich erhaltener Ertragssteuerzahlungen	15	-21

Der Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit nach Zinsen und Steuern beläuft sich auf T-EUR -2.680 (Vorjahr: T-EUR -8.422)

Die sonstigen zahlungsunwirksamen Erträge in Höhe von T-EUR -11.228 (Vorjahr: T-EUR -10.664) betreffen im Wesentlichen mit T-EUR -11.101 (Vorjahr: T-EUR -12.564) Erträge aus der Marktbewertung von Immobilien, mit T-EUR -3.208 (Vorjahr: T-EUR -69) Erträge aus der Marktbewertung von Derivaten sowie mit T-EUR 3.323

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2011

(Vorjahr: T-EUR 1.212) Aufwendungen aus latenten Steuern. Außerdem wurden nichtzahlungswirksame Veränderungen von Rückstellungen mit T-EUR -326 (Vorjahr: T-EUR 1.686) berücksichtigt.

Die sonstigen Veränderungen des Finanzmittelfonds in Höhe von T-EUR 2.301 (Vorjahr: T-EUR -2.700) entfallen auf Festgelder und Mieteingangskonten, deren Verfügungsbeschränkungen im Berichtsjahr aufgehoben wurden und die Konten somit wieder Teil des Finanzmittelfonds sind.

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

37 Segmentberichterstattung

Eine Segmentberichterstattung nach IFRS 8 wurde im Geschäftsjahr 2011 und in der Vergleichsperiode nicht erstellt, da die Konzernunternehmen in einem einheitlichen Geschäftssegment tätig sind.

4 Weitere Angaben

40 Angaben zum Mutterunternehmen

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

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

41 Geschäftsgegenstand und wesentliche Tätigkeiten

Das Mutterunternehmen wurde durch notarielle Urkunde Nummer 127 der Urkundenrolle für das Jahr 2005 des Notars Herr 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 „Sirius 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 24. Mai 2011 wurde die Satzung der IFM AG (Abs. II., Ziff. 4) geändert. Die Änderungen beziehen sich auf die Ermächtigung für das genehmigte Kapital 2011. Darüber hinaus wurde die Aufsichtsratsvergütung neu geregelt.

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 2011. So konnten vor allem für die Liegenschaften „Romeo & Julia“, „Maxxon“, „GutenbergPark“ und die „Zeigalerie“ langfristige Mietverträge mit Mietern hoher Bonität abgeschlossen werden.

Der Markt wird stetig auf mögliche Exits überprüft. Im Zuge dessen wurden in 2010 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“ im Vorjahr hat die IFM Immobilien AG eine Bankbürgschaft zur Sicherung von

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2011

Mietansprüchen gestellt. Entsprechend wurde auch ein Festgeldkonto verpfändet. Der Verkauf der Liegenschaft „Ulmenstraße 22“ erfolgte als „Sale and lease back“-Geschäft.

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

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 Vorstands 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.

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2011

Zur Reduktion des Risikos der Personalfluktuations sowie zur langfristigen Bindung von Mitarbeitern an das Unternehmen gehört neben dem Fixgehalt und einer variablen, 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 2011 über nicht ausgeschöpfte Kreditzusagen im Gesamtvolumen von rund T-EUR 5.944 (31. Dezember 2010: T-EUR 7.992); 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.

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

Zinsänderungsrisiken

Als Marktrisiko aus Finanzinstrumenten kommt für die IFM insbesondere das Zinsänderungsrisiko in Betracht, das 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. Es wird des Weiteren auf die Erklärungen zu den derivativen Finanzinstrumenten und Sicherungsbeziehungen verwiesen.

Wenn das Marktzinsniveau zum 31. Dezember 2011 um 25 Basispunkte höher gewesen wäre, wäre das Konzernergebnis (vor Steuern) um T-EUR 40 (Vorjahr: T-EUR 240) höher gewesen. Bei 25 Basispunkte niedrigerem Marktniveau wäre das Konzernergebnis um T-EUR 40 (Vorjahr: T-EUR 261) niedriger gewesen. Diese hypothetische Ergebnisauswirkung ergibt sich aus den potenziellen Effekten aus Zinsderivaten und originären, variabel verzinslichen Finanzschulden. Wenn das Marktzinsniveau zum 31. Dezember 2011 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 152 (Vorjahr: T-EUR 241) erhöht. Bei 25 Basispunkten niedrigerem Marktniveau hätte sich das Eigenkapital entsprechend um T-EUR 151 (Vorjahr: T-EUR 246) vermindert (ohne Berücksichtigung von Steuerwirkungen).

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2011

Sonstige Angaben zu Finanzinstrumenten:

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

	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	1.763	1.420	LAR	1.420	–
Sonstige langfristige Vermögenswerte	5.583	3.918	LAR HFT	3.203 715	715
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	682	487	LAR	487	–
Wertpapiere	3.155	3.155	HFT	3.155	3.155
Zahlungsmittel und Zahlungs- mitteläquivalente	1.990	1.990	LAR	1.990	–

* Bewertungskategorien gemäß IAS 39

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

	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					
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	207.897	207.897	AMC	210.058	–
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.396	4.396	AMC	4.396	–
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	2.082	980	AMC	980	–
Derivate nicht im Rahmen des hedge accounting	680	680	HFT	680	–
Derivate im Rahmen des hedge accounting	2.148	2.148	–	2.148	–
Sonstige kurzfristige Verpflichtungen	2.486	1.211	AMC	1.211	–

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**)

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2011

Die Vorjahresangaben sind in folgender Tabelle dargestellt:

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	1.360	LAR	1.360	–
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	–

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
Verbindlichkeiten					
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	–

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2011

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

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

Angaben zu den Bewertungshierarchien:

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

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

	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					
Wertpapiere	3.155	3.155	HFT	3.155	1
Sonstige langfristige Vermögenswerte	715	715	HFT	715	1
Verbindlichkeiten					
Derivate nicht im Rahmen des hedge accounting	680	680	HFT	680	2
Derivate im Rahmen des hedge accounting	2.148	2.148	–	2.148	2

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2011

Die Vorjahreswerte stellen sich wie folgt dar:

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

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 2011 auf ca. 4,7 Mio. EUR (Vorjahr: ca. 7,4 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:

	2011 T-EUR	2010 T-EUR
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete Finanzinstrumente (HFT)	196	-3.051
Ausleihungen und Forderungen (LAR)	-77	-228
Finanzielle Verbindlichkeiten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden (AMC)	-5.928	-4.768
Summe	-5.809	-8.047

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2011

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 2011 auf T-EUR 129 (Vorjahr: T-EUR 161).

Die Gesamtzinsaufwendungen aus finanziellen Verbindlichkeiten, die nicht erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, belaufen sich in 2011 auf T-EUR 7.081 (Vorjahr: T-EUR 6.453).

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 -2.828 (Vorjahr: T-EUR -6.710). Im Konzernabschluss ergibt sich aus den Derivaten ein Ertrag aus der Marktbewertung von T-EUR 3.208 (Vorjahr: T-EUR 69) und unter Berücksichtigung von latenten Steuern eine erfolgsneutrale Erhöhung des Eigenkapitals von T-EUR 471 (Vorjahr: T-EUR 1.660).

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

	2011 T-EUR	2010 T-EUR
Stand zu Beginn des Jahres	-1.978	-3.638
Gewinn/Verlust aus Cashflow Hedges		
Zinsderivate (inkl. Abgang wegen Ineffektivität)	-501	-708
Auf im Eigenkapital erfasste Erträge/Aufwendungen anfallende Ertragssteuern	149	407
Überführung in die Gesamtergebnisrechnung		
Zinsderivate	1.174	2.519
Auf im Eigenkapital erfasste Erträge/Aufwendungen anfallende Ertragssteuern	-350	-558
Stand am Ende des Jahres	-1.506	-1.978

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 wird ein Collar, eine Mischung aus zwei Optionen (Cap und Floor), eingesetzt. Diese Instrumente sichern Zahlungsströme aus verzinslichen langfristigen Finanzverbindlichkeiten durch Cashflow Hedge Accounting. Zum 31. Dezember 2011 sind bestehende Grundgeschäfte in Cashflow Hedges mit Laufzeiten bis zu 2 Jahren einbezogen.

Bei dem Collar wurde aufgrund der Einschränkung der hypothetischen Derivatemethode durch den IASB nur der innere Wert einer Option als Sicherungsinstrument designiert (nicht der Zeitwert). Entsprechend wurde die Veränderung des Zeitwerts der Option komplett erfolgswirksam in Höhe von T-EUR 24 (Vorjahr: T-EUR 103) 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 2011

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

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

Im Vorjahr ergaben sich folgende Daten:

	Buchwert 31.12.2010	Cashflows 2011		Cashflows 2012		Cashflows 2013-2015	
		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.

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 2011 auf rund 178 % (Vorjahr: 176 %).

45 Beschreibung von Unternehmenszusammenschlüssen

Im abgelaufenen Geschäftsjahr sowie 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 47 Mitarbeiter (Vorjahr: 48) beschäftigt (ohne Vorstände).

Angaben zu den Mitgliedern des Vorstands und Aufsichtsrates 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:

	2011 T-EUR	2010 T-EUR
Honorar für Abschlussprüfung	120	134
Steuerberatungsleistungen	0	6
Sonstige Leistungen	31	76
Gesamt	151	216

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2011

47 Aufsichtsrat und Vorstand

470 Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat der IFM AG setzte sich in 2011 und 2010 wie folgt zusammen:

Herr Gordon Albert Rapp (Aufsichtsratsvorsitzender ab 24. Mai 2011; davor stellvertretender Vorsitzender), Rechtsanwalt

Herr Morten Bergesen (ab 22. Juni 2010, stellvertretender Vorsitzender ab 20. Oktober 2011), Chief Executive Officer

Herr Luca Pesarini (Aufsichtsratsvorsitzender bis 24. Mai 2011; stellvertretender Vorsitzender bis 20. Oktober 2011), Diplom-Kaufmann

Herr Eberhard Hascher, Steuerberater

Herr Philipp J. N. Vogel, Unternehmer

Herr Hans Furuholmen (ab 24. Mai 2011), Investment Director

Herr John Skogen (bis 24. Mai 2011), Chief Executive Officer

Herr Pål Berg (bis 22. Juni 2010), Investment Officer

Herr Gordon Albert Rapp, bisher stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrates, wurde im Mai 2011 zum Aufsichtsratsvorsitzenden gewählt. Er übernahm das Amt von Herrn Luca Pesarini. Herr John Skogen hat sein Amt als Aufsichtsrat der IFM Immobilien AG zum Ablauf der Hauptversammlung 2011 niedergelegt. Zu seinem Nachfolger wurde Herr Hans Furuholmen, Investment Director, gemäß Beschluss der Hauptversammlung am 24. Mai 2011 gewählt.

Die fixe Vergütung für den Aufsichtsrat beträgt insgesamt T-EUR 304 (Vorjahr: fixe und variable Vergütung T-EUR 368).

In der Hauptversammlung vom 24. Mai 2011 wurden Änderungen bei der Vergütung des Aufsichtsrates beschlossen. Es soll künftig nur noch eine rein feste Vergütung geben, die erfolgsabhängige Komponente wurde aufgehoben:

- a) Jedes Mitglied des Aufsichtsrates erhält eine jährliche feste Vergütung in Höhe von T-EUR 27. Die feste Vergütung wird jeweils anteilig nach Ablauf eines Quartals ausgezahlt.
- b) Der Vorsitzende des Aufsichtsrates erhält das Dreifache und der stellvertretende Vorsitzende des Aufsichtsrates das Zweifache der Vergütung gemäß Abs. a). Der Aufsichtsratsvorsitzende erhält darüber hinaus eine monatliche Büropauschale von Euro 500.
- c) Mitglieder des Aufsichtsrates, die einem Ausschuss angehören, erhalten eine zusätzliche Vergütung in Höhe von T-EUR 3 pro Ausschuss und Jahr. Der Vorsitzende des jeweiligen Ausschusses erhält das Doppelte dieser Vergütung.

Folgende Aufsichtsräte sind Mitglieder in anderen Kontrollgremien:

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

Herr Luca Pesarini ist Verwaltungsratsvorsitzender der schweizerischen Gesellschaften Ethna 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 Corix Capital AG.

Herr Philipp J. N. Vogel ist Mitglied des Beirats der Combitel GmbH.

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

471 Vorstand

Der Vorstand der IFM AG bestand in 2011 und 2010 aus folgenden Mitgliedern:

Herr Georg Glatzel (CEO), Vorstandsvorsitzender, Diplom-Volkswirt und Immobilien-Ökonom (EBS), Heidelberg
Herr Marcus Schmitz (CFO), Diplom-Betriebswirt (FH), Frankfurt (bis 31. Dezember 2011)

Die als Aufwand erfassten Bezüge der Mitglieder des Vorstandes betragen:

	2011 T-EUR	2010 T-EUR
Vorstandsgehälter	686	566
Sonstige Bezüge und Gehälter	0	793
Aktienoptionspläne	41	216
	727	1.575

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

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2011

Für Mitglieder des Vorstandes sind im Geschäftsjahr 2011 keine erfolgsabhängigen Vergütungen angefallen.

Zusätzlich wurde der Vorstand ermächtigt, variable Vergütungen an die Mitarbeiter der zweiten und dritten Führungsebene auszus zahlen.

Im laufenden Geschäftsjahr ergaben sich hieraus keine variablen Vergütungen. Im Vorjahr 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 ausgezahlt.

Den Mitgliedern des Vorstands wurden im laufenden Geschäftsjahr und im Vorjahr keine Aktienoptionen gewährt. Aktienoptionen im Nennbetrag von 14.600 Euro wurden von einem Vorstandsmitglied ausgeübt.

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.

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 Aufsichtsrates, deren nahe Familienangehörige sowie von ihnen beherrschte Unternehmen in Betracht. Hierzu zählt die IFM, Immobilien-Finanzmanagement GmbH sowie die NEWCOM Real Estate Network GmbH, deren Anteile unmittelbar bzw. mittelbar ein Mitglied des Vorstands (Herr Georg Glatzel) hält.

Im Laufe des Geschäftsjahres 2011 wurden mit der IFM, Immobilien-Finanzmanagement GmbH Transaktionen in Höhe von T-EUR 113 (Vorjahr: T-EUR 813 inkl. vorab gezahlter Gewinnanteile) im Rahmen der laufenden Geschäftstätigkeit durch die IFM AG und ihre Tochtergesellschaften getätigt. In 2011 handelte es sich hierbei um Zahlungen für an die IFM, Immobilien-Finanzmanagement GmbH erbrachte Dienstleistungen.

In dem Ergebnis aus Immobilienbewirtschaftung sind Mieterträge aus Leistungen für die IFM, Immobilien-Finanzmanagement GmbH in Höhe von T-EUR 78 (Vorjahr: T-EUR 78) enthalten. Darüberhinaus wurden Zinserträge von der IFM, Immobilien-Finanzmanagement GmbH in Höhe von T-EUR 15 (Vorjahr T-EUR 0) sowie Zinsaufwendungen an die NEWCOM Real Estate Network GmbH in Höhe von T-EUR 2 (Vorjahr: T-EUR 2) erfasst.

Zum 31. Dezember 2011 bestehen Forderungen gegen die IFM, Immobilien-Finanzmanagement GmbH in Höhe von T-EUR 256 (Vorjahr: T-EUR 267) inkl. einer Rückforderung aus vorab gezahlten Gewinnanteilen. Des Weiteren bestehen Verbindlichkeiten gegenüber der NEWCOM Real Estate Network GmbH in Höhe von T-EUR 58 (Vorjahr: T-EUR 56).

Ein Mitglied des Aufsichtsrates (Herr Eberhard Hascher) hat in 2011 für die IFM AG und ihre Tochtergesellschaften Beratungsleistungen in Höhe von T-EUR 15 (Vorjahr: T-EUR 15) 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 Herr Luca Pesarini Aufsichtsratsmitglied der IFM AG ist. Zum 31. Dezember 2011 hat die IFM AG T-EUR 3.870 (Vorjahr: T-EUR 3.936) in den Fonds angelegt. In 2011 wurden keine Anteile an dem Fonds veräußert.

Mit einem Unternehmen, in dem der damalige Vorsitzende des Aufsichtsrates (Herr 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 2011 auf insgesamt T-EUR 5.140 (Vorjahr: T-EUR 4.510); 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 2011 T-EUR 1.868 (Vorjahr: T-EUR 1.108).

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2011

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 3. Januar 2011 hat uns die Ethenea Independent Investors S.A., Munsbach, Luxembourg, gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der IFM Immobilien AG, Heidelberg, Deutschland (ISIN: DE000AOJDU97) am 1.1.2011 die Schwelle von 3% und 5% überschritten hat und zu diesem Tag 9,999 % (934.976 Stimmrechte) beträgt.

Am 3. Januar 2011 hat uns die Ethenea Independent Investors S.A., Munsbach, Luxembourg, gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der IFM Immobilien AG, Heidelberg, Deutschland (ISIN: DE000AOJDU97) am 01.01.2011 die Schwelle von 3 %, 5 % und 10% überschritten hat und zu diesem Tag 10 % (934.976 Stimmrechte) beträgt.

Am 3. Januar 2011 hat uns die LRI Invest S.A., Munsbach, Luxembourg, gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der IFM Immobilien AG, Heidelberg, Deutschland (ISIN: DE000AOJDU97) am 1.1.2011 die Schwelle von 5 % und 3 % unterschritten hat und zu diesem Tag 0,35 % (50.000 Stimmrechte) beträgt.

Am 24. Januar 2011 hat Herr Luca Pesarini, Schweiz, der IFM Immobilien AG Folgendes mitgeteilt:

Hiermit teile ich gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mit, dass mein Stimmrechtsanteil an der IFM Immobilien AG, Heidelberg, Deutschland, (ISIN: DE000AOJDU97) am 1. Januar 2011 die Schwelle von 10% und 15% überschritten hat und zu diesem Tag 17,92 % (1.675.068 Stimmrechte) beträgt. Davon sind mir 13,21 % (1.234.976 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 beträgt, gehalten:

Haron Holding AG, Zug, Schweiz

Ethenea Independent Investors S.A.

Am 24. Januar 2011 hat uns die Haron Holding, Zug, Schweiz, gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der IFM Immobilien AG, Heidelberg, Deutschland (ISIN: DE000AOJDU97) am 01.01.2011 die Schwelle von 5 % und 10 % überschritten hat und zu diesem Tag 13,21% (1.234.976 Stimmrechte) beträgt. 9,999 % der Stimmrechte (934.976) sind der Gesellschaft gemäß § 22 Abs. 1, Satz 1, Nr. 1 WpHG von der Ethenea Independent Investors S.A. zuzurechnen.

Am 28. Januar 2011 hat Herr Luca Pesarini, Schweiz, der IFM Immobilien AG Folgendes mitgeteilt:

Hiermit teile ich gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mit, dass mein Stimmrechtsanteil an der IFM Immobilien AG, Heidelberg, Deutschland, (ISIN: DE000AOJDU97) am 25. Januar 2011 die Schwelle von 10 % und 15 % 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.

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2011

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

Haron Holding AG, Zug, Schweiz

Am 28. Januar 2011 hat uns die Haron Holding, Zug, Schweiz, gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der IFM Immobilien AG, Heidelberg, Deutschland, (ISIN: DE000AOJDU97) am 25.01.2011 die Schwelle von 5 % und 10 % unterschritten hat und zu diesem Tag 3,21 % (300.000 Stimmrechte) beträgt.

Heidelberg, den 26. März 2012

Der Vorstand
Georg Glatzel





Anlagen zum
Konzernanhang

Anlage 1 zum Konzernanhang der IFM Immobilien AG 2011

Entwicklung des Konzernanlagevermögens zum 31.12.2011

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

Entwicklung des Konzernanlagevermögens zum 31.12.2011

	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

Anlage 1 zum Konzernanhang der IFM Immobilien AG 2011

Entwicklung des Konzernanlagevermögens zum 31.12.2011

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

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

Entwicklung des Konzernanlagevermögens zum 31.12.2011

Abschreibungen			Änderungen der beizulegenden Zeitwerte IAS 40			Buchwerte	
Zuschreibung T-EUR	Abgänge T-EUR	31.12.2011 T-EUR	01.01.2011 T-EUR	Zugänge T-EUR	31.12.2011 T-EUR	31.12.2011 T-EUR	31.12.2010 T-EUR
0	0	604	28.062	12.564	40.626	314.900	287.034
0	73	541	0	0	0	693	611
0	0	0	0	0	0	389	389
0	16	191	0	0	0	159	205
0	0	0	0	0	0	128	0
0	89	1.336	28.062	12.564	40.626	316.269	288.239

Anlage 2 zum Konzernanhang der IFM Immobilien AG 2010

Aufstellung des Anteilbesitzes zum 31.12.2011

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 31.12.2011

2) Mittelbare Beteiligungen

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

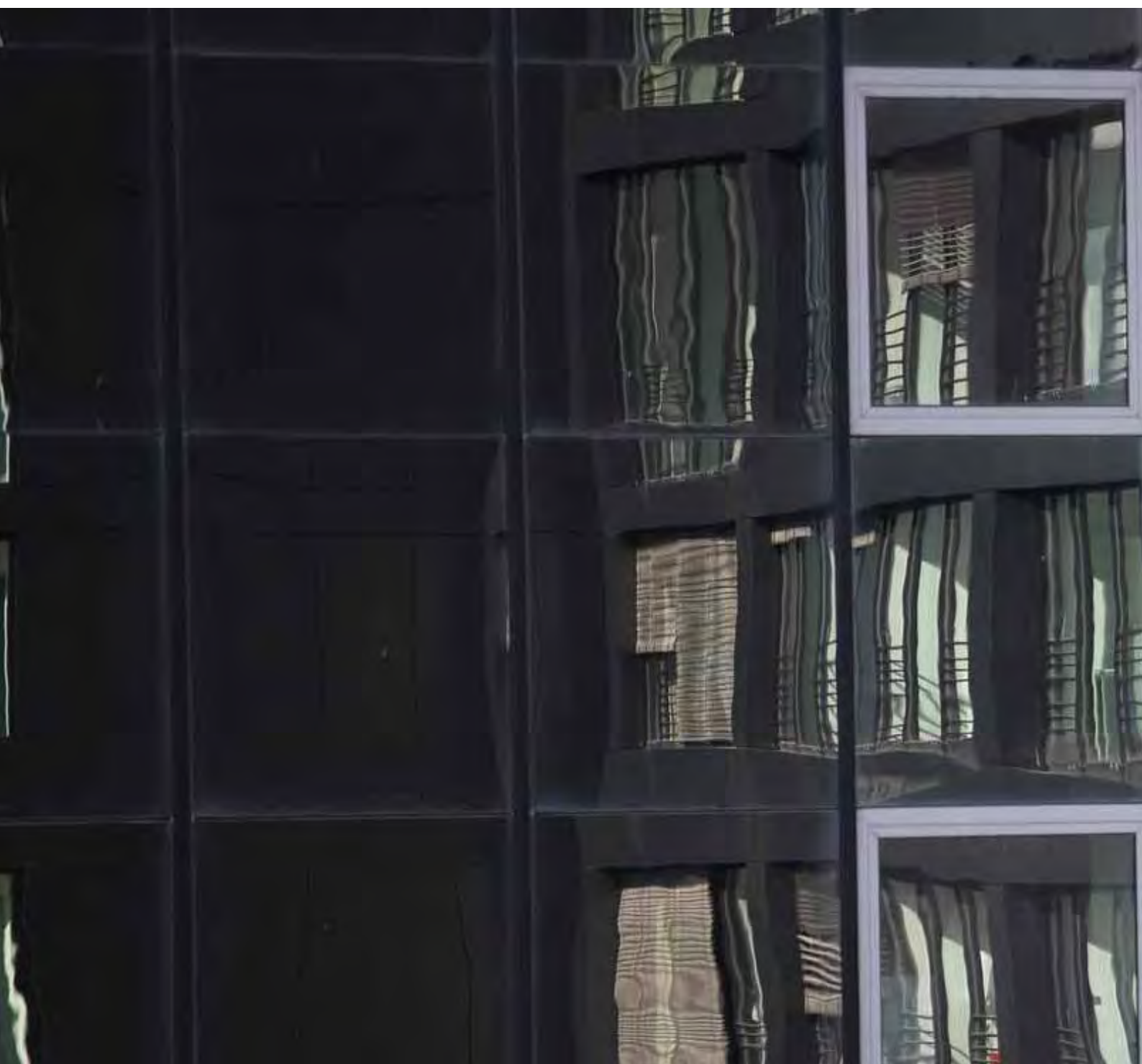
Gesellschaft	Beteiligung in %
IFM Property Project Adolfsberg GmbH & Co. KG, Heidelberg	100 %
IFM Property Project Hochhaus GmbH & Co. KG, Heidelberg	100 %
IFM Property Project Sonnenberger Straße 2/2a GmbH & Co. KG, Heidelberg	100 %
IFM Property Project Sonnenberger Straße 2b GmbH & Co. KG, Heidelberg	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 %
Sankthorst Concept Store GmbH, Heidelberg	70 %





Bestätigungsvermerk
des Abschlussprüfers
Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

IFM-Konzern

Wir haben den von der IFM Immobilien AG, Heidelberg, aufgestellten Konzernabschluss – bestehend aus Bilanz, Gesamtergebnisrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung, Kapitalflussrechnung und Anhang – sowie ihren Bericht zur Lage der Gesellschaft und des Konzerns für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2011 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, den ergänzenden Bestimmungen der Satzung und den ergänzend nach § 315a Absatz 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft.

Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht abzugeben.

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

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2011 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 26. März 2012

FALK GmbH & Co KG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

(Meyer)	(Bischoff)
Wirtschaftsprüfer	Wirtschaftsprüfer



Dieser Geschäftsbericht enthält bestimmte in die Zukunft gerichtete Aussagen. In die Zukunft gerichtete Aussagen sind alle Aussagen, die sich nicht auf historische Tatsachen und Ereignisse beziehen. Solche Aussagen sind an zahlreichen Stellen in diesem Geschäftsbericht zu finden, insbesondere dort, wo Angaben über die Absichten, Überzeugungen oder gegenwärtigen Erwartungen der Gesellschaft in Bezug auf ihre zukünftige finanzielle Ertragsfähigkeit, Pläne, Liquidität, Aussichten, Wachstum, Strategie und Profitabilität sowie die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, denen die Gesellschaft ausgesetzt ist, gemacht werden. Solche Aussagen basieren auf der gegenwärtigen, nach besten Wissen vorgenommenen Einschätzung durch die Gesellschaft, unterliegen aber Risiken und Ungewissheiten, da sie sich auf Ereignisse beziehen und auf Annahmen basieren, die ggf. in der Zukunft nicht eintreten werden. Sie können deswegen keine Garantie für die künftige Entwicklung darstellen. In Anbetracht der Risiken, Ungewissheiten und Annahmen können die in diesem Geschäftsbericht erwähnten zukünftigen Ereignisse auch ausbleiben bzw. sich bestimmte Annahmen als unzutreffend herausstellen. Die Geschäftstätigkeit der IFM Immobilien AG unterliegt einer Reihe von Risiken, die ebenfalls dazu führen können, dass eine zukunftsgerichtete Aussage, Einschätzung oder Vorhersage unzutreffend wird und die Geschäftsentwicklung sowie die Vermögens-, Finanz-, und Ertragslage der IFM Immobilien AG von der Prognose abweicht. Eine solche Abweichung kann auch negativer oder wesentlicher Art sein. Zu den wichtigsten Faktoren, die zu solchen Abweichungen führen können, gehören das regulatorische Umfeld des Immobilienmarktes, Maßnahmen von Genehmigungs- und Aufsichtsbehörden sowie das Genehmigungsumfeld und Änderungen in der Immobilienwirtschaft in den Ländern, in denen die IFM Immobilien AG geschäftlich aktiv ist. Weitere unsichere Einflussfaktoren sind Akzeptanz und Nachfrage nach Immobilien, das Verhalten von Wettbewerbern, die Unsicherheit, ob die entwickelten Objekte zu den erwarteten Preisen vermietbar sind, sowie Gesetzesänderungen, insbesondere auch im steuerlichen Bereich. Weitere Risikofaktoren und Ereignisse, die in Geschäftsberichten und anderen Erklärungen der IFM Immobilien AG veröffentlicht werden, sind zu beachten. Dieser Geschäftsbericht enthält Markt- und Branchenangaben sowie andere statistische Daten und Vorhersagen über die für die IFM Immobilien AG relevanten Märkte. Diese Angaben beruhen auf Informationen aus Marktstatistiken und Branchenberichten sowie sonstigen öffentlich erhältlichen Informationen oder auch Schätzungen der IFM Immobilien AG, denen wiederum [zumeist] veröffentlichte Daten oder Zahlenangaben aus öffentlichen zugänglichen Quellen zu Grunde liegen. Die Gesellschaft hat die in diesem Geschäftsbericht wiedergegebenen Angaben, die Markt- und Branchenpublikationen und anderen Studien Dritter entnommen oder daraus abgeleitet wurden, nicht eigens überprüft und übernimmt daher keine Verantwortung oder Garantie für die Richtigkeit solcher in diesem Geschäftsbericht enthaltenen Angaben. Es wird darauf hingewiesen, dass bestimmte Einschätzungen der Gesellschaft auf solchen Studien Dritter beruhen. Diese Einschätzungen der Gesellschaft sind nicht von einem unabhängigen Sachverständigen überprüft worden. Andere Personen können möglicherweise auf der Grundlage anderer Methoden für das Sammeln, Auswerten oder Berechnen von Marktdaten zu anderen Ergebnissen gelangen. Für alle Markt- und branchenbezogenen Veröffentlichungen von Dritten, auf die in diesem Geschäftsbericht Bezug genommen wird, gilt daher grundsätzlich, dass die Gesellschaft die darin enthaltenen Informationen für zuverlässig erachtet, aber die Richtigkeit und Vollständigkeit der Informationen nicht garantieren kann. Solche Markt- und Branchenstudien basieren häufig auf Informationen und Annahmen, die möglicherweise weder exakt noch sachgerecht sind, und ihre Methode ist naturgemäß oftmals vorausschauend und spekulativ. Weder die IFM Immobilien AG noch ihr Vorstand können für die zukünftige Richtigkeit der in diesem Geschäftsbericht dargestellten Meinungen oder den tatsächlichen Eintritt der prognostizierten Entwicklungen 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.

Finanzkalender 2012

Hauptversammlung, Deutsche Nationalbibliothek Frankfurt am Main	15. Mai 2012
Veröffentlichung Q2-Bericht	August 2012
SRC Forum Financial Services, Hilton Frankfurt am Main	12. September 2012
EXPO Real, München	8.-10. Oktober 2012
Veröffentlichung Q3-Bericht	November 2012
Deutsches Eigenkapitalforum, Frankfurt am Main	November 2012



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

welcome@ifm.ag
www.ifm.ag

Text:

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