

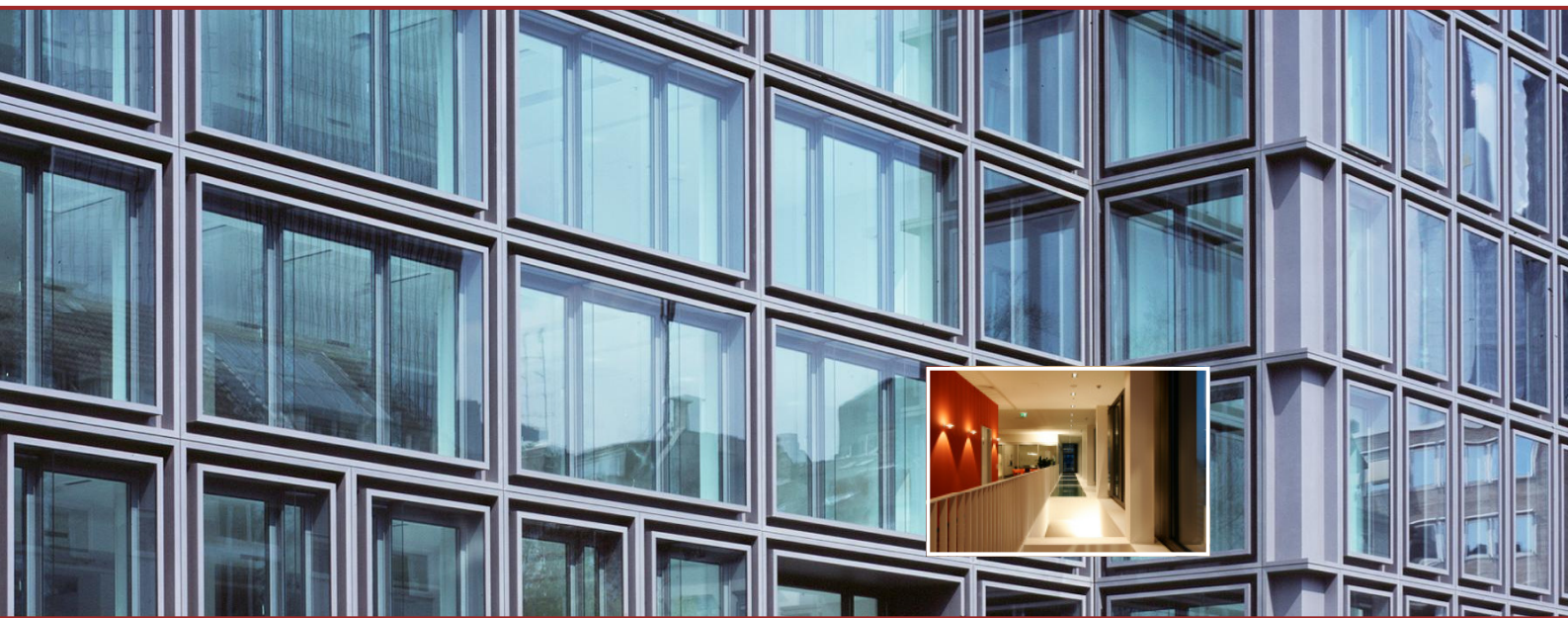
... success in real estate

■ Überblick Finanzkennzahlen

	per 31.12.2006
Bilanzkennzahlen (nach IFRS)	
Konzernbilanzsumme (T-EUR)	161.586
Konzerneigenkapital (T-EUR)	88.893
Konzerneigenkapitalquote (%)	55%
Liquide Mittel Konzern (T-EUR)	29.470
Konzernkennzahlen (nach IFRS)	
Umsatz (T-EUR)	4.277
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit (T-EUR)	938
Konzernergebnis nach Minderheiten (T-EUR)	443
Gewinn pro Aktie (EUR)	0,09 EUR

Vorwort des Vorstandes	Seite 4
Management-Talk	Seite 7
Bericht des Aufsichtsrates	Seite 11
Geschäftsmodell	Seite 14
Immobilienportfolio	Seite 21
Kommunikation	Seite 25
Konzernlagebericht	Seite 27
Konzernabschluss nach IFRS	Seite 35
Konzernbilanz	Seite 36
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	Seite 38
Konzern-Kapitalflussrechnung	Seite 39
Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung	Seite 40
Anhang zum Konzernabschluss	Seite 42
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers Konzern	Seite 95
Einzelabschluss nach HGB	Seite 97
Bilanz	Seite 98
Gewinn- und Verlustrechnung	Seite 100
Anhang	Seite 101
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers Einzelabschluss	Seite 107
Disclaimer	Seite 109
Impressum	Seite 110
Kontakt und Finanzkalender 2007	Seite 111

Vorwort des Vorstandes



„Wir haben im ersten Geschäftsjahr ein Immobilienportfolio von über 126 Millionen Euro aufgebaut, mit dem wir durch Neupositionierung erhebliche Wertsteigerungen realisieren.“

Georg Glatzel, Vorstandsvorsitzender
IFM IMMOBILIEN AG

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

das Geschäftsjahr 2006 konnten wir als Investor und Projektentwickler von gewerblichen Immobilien erfolgreich abschließen. Ziel war es, die IFM Immobilien AG mit ihren Kernkompetenzen – Restrukturierung, Redevlopment und Immobilien Asset Management - und mit ihren Ertragspotenzialen am Kapitalmarkt als leistungsfähige Immobiliengesellschaft zu positionieren. Dies ist uns eindrucksvoll gelungen.

Wir haben 2006 einen Immobilienbestand in Höhe von 126 Millionen Euro aufgebaut. Entsprechend unserer strategischen Ausrichtung investierten wir dabei in gewerblich geprägte Liegenschaften in wachstumsstarken Regionen, die neben einem hohen Entwicklungspotenzial vor allem ein nachhaltiges und erhebliches Wertsteigerungspotenzial durch eine Neupositionierung am Immobilienmarkt aufweisen. Wir erwarten bei den Immobilien im Frankfurter Westend, „Romeo & Julia“ und „westendFirst“, bei dem in der Innenstadt Heidelbergs befindlichen Objekt „Das Carré“, dem „Gutenberg Park“ in Mainz sowie bei der nach dem Bilanzstichtag erworbenen Liegenschaft in Eschborn zukünftig attraktive Eigenkapitalrenditen und Wertzuwächse. Diese realisieren wir nicht nur aufgrund der hohen Qualität, des attraktiven Designs und der hohen technischen Ausstattung jeder einzelnen Immobilie, sondern auch durch individuelle Marketing- und Vermietungskonzepte, denen unsere über 20jährige Immobilienkompetenz zu Grunde liegt.

Auch am Kapitalmarkt konnten wir uns hervorragend aufstellen. So haben wir im Mai das Listing im Open Market im Teilbereich Entry Standard der Frankfurter Wertpapierbörse vollzogen. Die im Rahmen des Listings durchgeführte Kapitalerhöhung von 7.300.000 Aktien konnten wir innerhalb weniger Tage vollständig platzieren und dabei einen Bruttoemissionserlös von 80,3 Millionen Euro generieren.

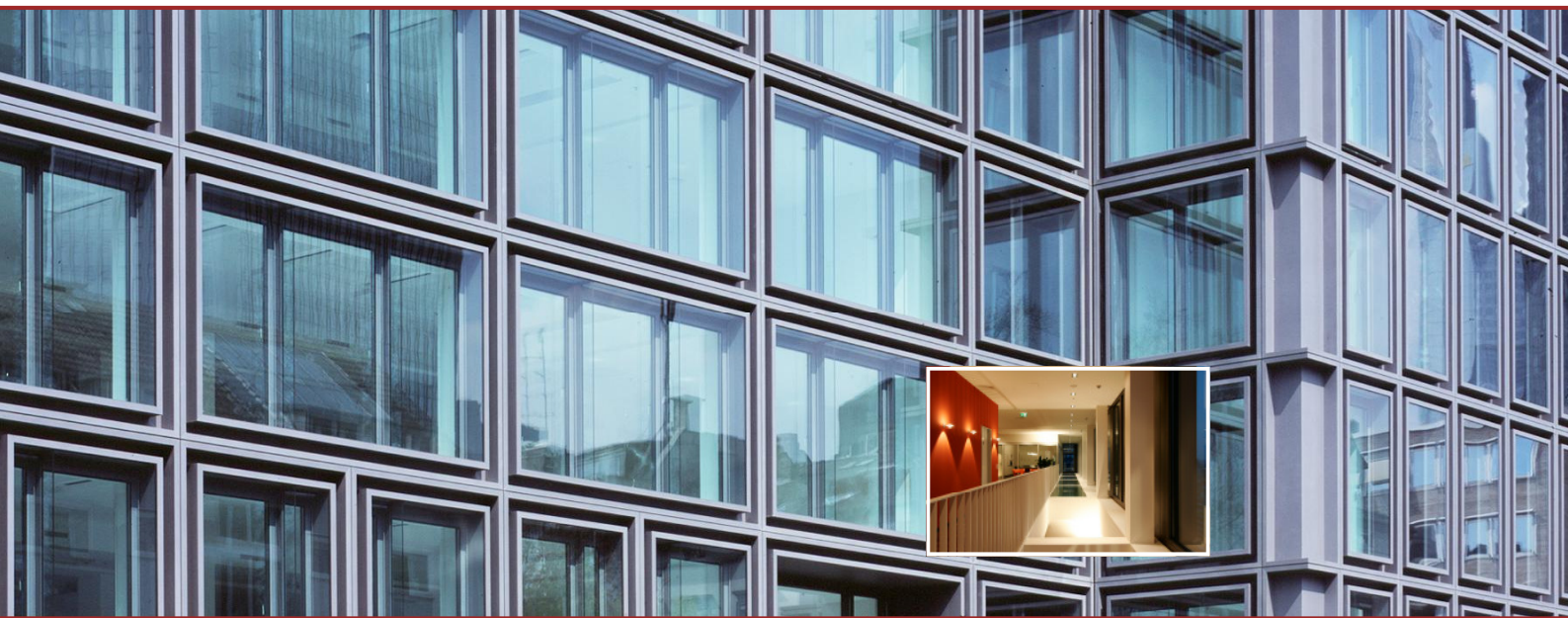
Die dynamische Entwicklung des Unternehmens- und Bestandsaufbaus spiegelt sich auch in den Finanzkennzahlen wider. Im ersten operativen Geschäftsjahr konnte die IFM Immobilien AG einen Umsatz von 4,3 Millionen Euro bei einem IFRS-Konzernergebnis nach Minderheiten von 0,44 Millionen Euro generieren. Dies entspricht auf Basis der zum Bilanzstichtag ausstehenden Aktien einem Gewinn pro Aktie von 0,05 Euro. Zum Bilanzstichtag wies die Konzernbilanz nach IFRS der IFM Immobilien AG eine Liquidität in Höhe von 29,5 Millionen Euro und eine Eigenkapitalquote von rund 55,0 Prozent aus.

Für die Zukunft sehen wir uns aufgrund unserer Finanzkraft und unserer strategischen Ausrichtung hervorragend positioniert. Im Vordergrund der Aktivitäten steht neben der Steigerung der Profitabilität, der weitere Aufbau eines werthaltigen Immobilienportfolios sowie die Positionierung der IFM Immobilien AG als professionelles Immobilienunternehmen mit ihren Kernkompetenzen am Markt.



Georg Glatzel
Vorstandsvorsitzender

Management Talk



Georg Glatzel, Vorstandsvorsitzender



Georg Glatzel (Jahrgang 1961)
Diplom-Volkswirt, Immobilienökonom (EBS)
20 Jahre unternehmerische Tätigkeit im Bereich Projektentwicklung und Bestandsrevitalisierung
2002 bis 2007 Joint Venture mit J.P. Morgan Partners

Georg Glatzel im Gespräch über das Geschäftsjahr 2006 sowie die Chancen und Potenziale der IFM Immobilien AG

Herr Glatzel, Sie sind seit 2006 als Vorstandsvorsitzender der börsennotierten IFM Immobilien AG tätig. Wie beurteilen Sie als ausgewiesener Immobilienexperte und langjährig erfolgreicher Immobilienmanager die bisherige Unternehmensentwicklung?

Gleich vorweg ein paar Worte zur positiven Resonanz des Kapitalmarkts auf unsere Unternehmensentwicklung: Im Frühjahr des Geschäftsjahres 2006 stieß unser Geschäftsmodell bei Investoren auf großes Interesse. Neben den Ertragspotenzialen der Gesellschaft – nämlich Wertzuwächse aus Liegenschaften in Bestlagen, aus deren Revitalisierung und Neupositionierung zu schaffen – überzeugte vor allem die Nachhaltigkeit der Erlösströme bei einem ausgewogenen Chance-Risiko-Profil unserer Investments. Unser Listing im Entry Standard/Open Market der Frankfurter Wertpapierbörse war dementsprechend erfolgreich. Die vorausgehende Kapitalerhöhung konnten wir aufgrund einer Überzeichnung binnen weniger Tage voll platzieren und daraus einen Brutto-Mittelzufluss von 80,3 Millionen Euro realisieren. Die erfreuliche jüngste Entwicklung der Aktie und die kontinuierlich wachsende Aufmerksamkeit von international agierenden Investoren lassen uns positiv in die Zukunft blicken.

Was mich persönlich besonders optimistisch stimmt, ist der Aufbau eines beachtlichen, qualitativ hochwertigen Immobilienportfolios in kurzer Zeit. Die Zustimmung zu unseren neuen Nutzungskonzepten zeigt sich unter anderem in einer schnellen Vermietung unserer Büroflächen an renommierte Unternehmen, die überwiegend langfristige Mietverträge unterzeichnen. Die IFM Immobilien AG hat das erste vollständige Geschäftsjahr 2006 mit einem positiven IFRS-Konzernergebnis abgeschlossen. Dies ist eine gute Basis für weitere Erfolge im Immobiliensektor und am Kapitalmarkt.

Wie bringen Sie Ihre Branchenexpertise konkret in das Unternehmen ein?

Im Fokus unserer Investitionen stehen Liegenschaften, die aktuell nicht die erwünschten Renditen für die Alteigentümer erwirtschaften. Die Gründe sind vielfältig und liegen unter anderem in fehlender Investitionsbereitschaft, die sich in einem schlechten Gesamtzustand der Immobilie zeigt und/oder in Managementfehlern. Hier setzt die IFM-Strategie an: Die IFM bringt ihr Know-how in den erforderlichen Bereichen ein, zum Beispiel bei Restrukturierung oder Revitalisierung. Schon in einem sehr frühen Projektstadium bringen wir unsere Marketingkompetenz ein und prüfen im Rahmen der Neupositionierung der Liegenschaft die optimalen Integrationsmöglichkeiten der individuellen Anforderungen unserer zukünftigen Nutzer. Ziel ist es, hierbei die nachhaltige Wettbewerbsfähigkeit und die Ertragsstärke der Projekte zu erreichen. Dazu muss sie höchsten Qualitätsansprüchen genügen und einen überdurchschnittlichen Mietzins realisieren. Ein weiteres wesentliches Investitionskriterium ist der Standort und die Lage, und die damit einhergehende Werthaltigkeit der Immobilie.

Im Geschäftsjahr 2006 konnten wir unsere Expertise bereits mehrfach erfolgreich unter Beweis stellen. So haben wir unser erstes Projekt im Frankfurter Westend, „westendFirst“, schneller als geplant umgesetzt und vermietet. Die Immobilie „Romeo & Julia“, ebenfalls im Frankfurter Westend, wird in Kürze Richtfest feiern.

Dies klingt nach aussichtsreichen Perspektiven. Ihr regionaler Investitionsschwerpunkt liegt derzeit in der Region Rhein-Main-Neckar. Den Berliner Immobilienmarkt haben Sie sich mit einem Objekt in Berlin (Mitte), nahe dem ehemaligen Checkpoint Charlie, erschlossen. Wird sich der Investitionsfokus der IFM Immobilien AG mit dem weiteren Wachstum verschieben?

Richtig ist, dass wir derzeit überwiegend im Rhein-Main-Gebiet sowie in der Rhein-Neckar-Region investiert sind. Dies ist jedoch kein Ausschließlichkeitsprinzip. Insbesondere im Rahmen der Expansion sind wir neben Berlin auch an weiteren Standorten in wachstumsstarken Regionen wie Köln/Düsseldorf und München interessiert. Ausschlaggebend für eine Investitionsentscheidung ist neben der Lage die zukünftige wirtschaftliche Attraktivität einer Liegenschaft. Entscheidend sind für uns dabei das Wertsteigerungspotenzial und die nachhaltig erzielbaren Eigenkapitalrenditen.

Marcus Schmitz, Finanzvorstand

„Die Professionalisierung der Kapitalmarktkommunikation ist besonders für junge börsennotierte Unternehmen wichtig.“

Marcus Schmitz (Jahrgang 1973)

Diplom-Betriebswirt (FH)

Aktienanalyst und Fondsmanager bei der Münchner Privatbank

Hauck & Aufhäuser sowie Hauck & Aufhäuser Asset Management GmbH



Marcus Schmitz im Gespräch über die Anforderungen des Kapitalmarktes sowie die weitere Verwendung des Emissionserlöses

Bei Ihrem vorherigen Arbeitgeber waren Sie als Aktienanalyst und Fondsmanager bereits international tätig und sind mit dem Kapitalmarkt vertraut. Welche Aufgaben sehen Sie vornehmlich in ihrer neuen Funktion?

Die Hauptaufgabe meiner Tätigkeit als Finanzvorstand ist es, den Anforderungen der internationalen Kapitalmarktteilnehmer gerecht zu werden. Hierbei stehen für mich Rechnungslegung, Unternehmensfinanzierung sowie die Berichterstattung und Transparenz im Vordergrund. Die Ansprüche professioneller Kapitalmarktteilnehmer sind in den vergangenen Jahren deutlich gestiegen. Aus diesem Grund müssen aus meiner Sicht auch im Entry Standard gelistete Unternehmen darauf hinarbeiten, den Anforderungen des Prime Standards gerecht zu werden.

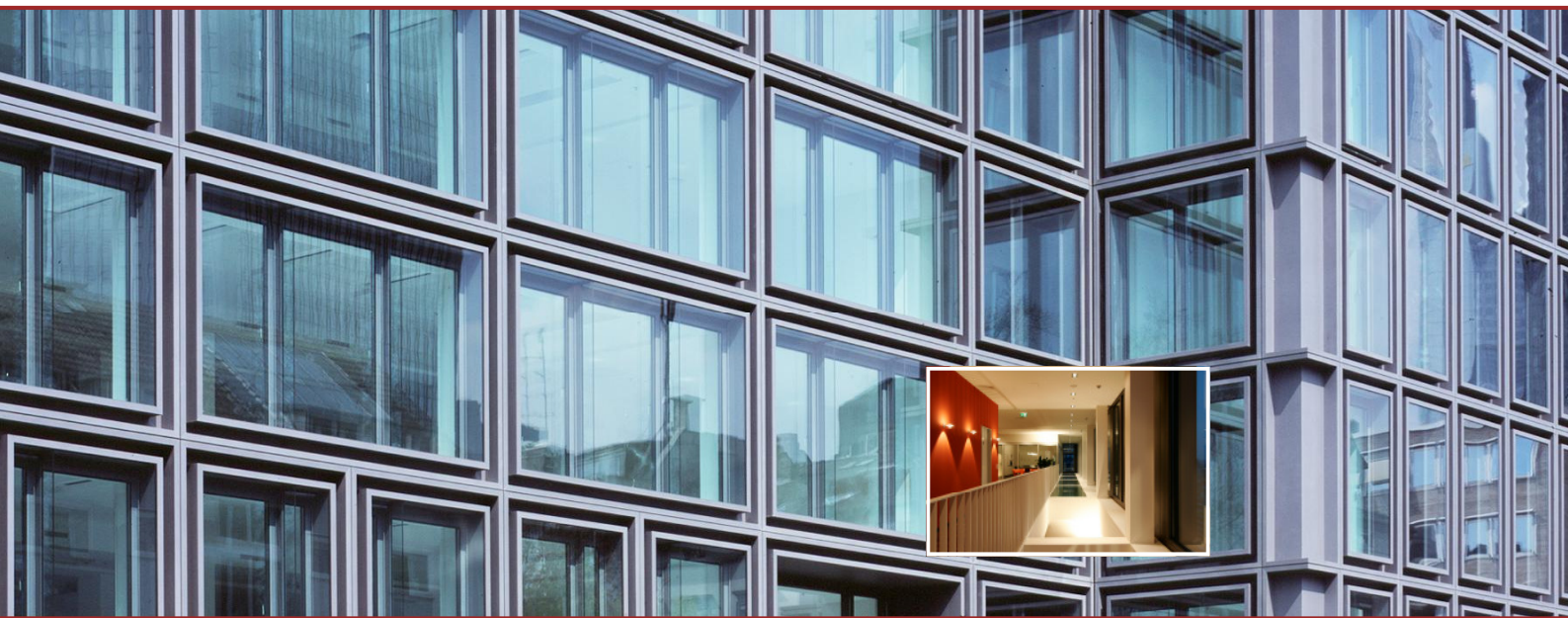
Was bedeutet dies für die IFM Immobilien AG?

Das bedeutet z. B., dass wir bereits heute nach internationalen Rechnungslegungsstandards publizieren und die zukünftige Berichterstattung an die gesetzlichen Publikationsfristen anpassen werden. Darüber hinaus gilt es, die regelmäßige Kommunikation mit Investoren im Rahmen von Investorenveranstaltungen oder Einzelgesprächen zu intensivieren. Dabei steht nicht nur die Erläuterung der Unternehmensstrategie oder der Geschäftsergebnisse im Vordergrund, sondern auch der Aufbau einer gemeinsamen Vertrauensbasis. Dies ist besonders für junge börsennotierte Unternehmen entscheidend.

Wie stellt sich aus Ihrer Sicht die Kapitalstruktur dar und wie sieht die weitere Verwendung des Emissionserlöses aus?

Im Zuge des Börsengangs und der damit verbundenen Kapitalerhöhung konnte die IFM Immobilien AG einen Bruttoemissionserlös in Höhe von 80,3 Millionen Euro erzielen und damit eine neue Wachstumsdynamik entwickeln und ambitionierte Ziele formulieren. Genannt sei an dieser Stelle der Ausbau unseres Immobilienportfolios bis Mitte 2008 auf ein Volumen von rund 500 Millionen Euro. Die IFM Immobilien AG hat im abgelaufenen Geschäftsjahr 2006 erst angefangen das eigene Portfolio auszubauen. Mit den jüngsten Akquisitionen in Mainz und Eschborn haben wir die Dynamik weiter erhöht. Mit einer Liquiditätsreserve per Ende des Jahres in Höhe von knapp 30 Millionen Euro und einer Konzern-Eigenkapitalquote von rund 55 % sind wir gut gerüstet, diese Dynamik im weiteren Jahresverlauf 2007 aufrecht zu halten.

Bericht des Aufsichtsrates



Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

das abgelaufene Geschäftsjahr war für die IFM Immobilien AG ein Meilenstein in ihrer Unternehmensgeschichte. Das Management hat die Gesellschaft erfolgreich auf die langfristige Unternehmensentwicklung ausgerichtet. Im Kern der Aktivitäten standen der Unternehmensaufbau und die Investitionen in das Bestandsportfolio. Im Jahr 2006 galt es auch die IFM Immobilien AG vor und nach dem Listing im Open Market/Entry Standard der Frankfurter Wertpapierbörse am Kapitalmarkt zu positionieren. Alles in allem kann das abgelaufene Geschäftsjahr als sehr erfolgreich bezeichnet werden.

Beratungs- und Kontrollaufgaben

Der Aufsichtsrat nahm im Berichtszeitraum die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Beratungs- und Kontrollaufgaben wahr und hat sich intensiv mit der Geschäftsentwicklung, der finanziellen Lage sowie der strategischen Ausrichtung befasst.

In insgesamt sechs Sitzungen hat der Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2006 getagt und mit dem Vorstand die laufende Geschäftsentwicklung diskutiert. In zwei Sitzungen hat jeweils ein Mitglied entschuldigt gefehlt. Darüber hinaus haben die Mitglieder des Aufsichtsrats auch außerhalb der Sitzungen in mündlichem oder schriftlichem Kontakt mit dem Vorstand gestanden. Der Vorstand hat somit den Aufsichtsrat fortlaufend über die geschäftliche Entwicklung der IFM Immobilien AG sowie über wichtige Entscheidungen unterrichtet und unmittelbar in diese eingebunden.

Konkret standen vor allem die folgenden Themenkomplexe im Vordergrund:

Kapitalmarkttransaktionen

Laufende Geschäftsentwicklung 2006

Unternehmensplanung 2007

Langfristige Unternehmensentwicklung unter Einbezug der geplanten Akquisitionen und Expansionsziele

Feststellung von Jahres- und Konzernabschluss

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss der IFM IMMOBILIEN AG, der Konzernabschluss sowie der Konzernlagebericht sind unter Einbeziehung der Buchführung von dem vom Aufsichtsrat mit der Prüfung des Jahres- und Konzernabschlusses beauftragten Abschlussprüfer, der FALK & Co GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Frankfurt, geprüft und mit uneingeschränktem Bestätigungsvermerk versehen worden.

Die Abschlussunterlagen und Prüfungsberichte des Abschlussprüfers sowie der Vorschlag des Vorstands für die Verwendung des Bilanzgewinns lagen allen Mitgliedern des Aufsichtsrats rechtzeitig vor. In der Bilanzsitzung vom 31. Mai 2007 hat der Wirtschaftsprüfer über wesentliche Ergebnisse seiner Prüfung berichtet und diese ausführlich mit den Mitgliedern des Vorstands und des Aufsichtsrats erörtert.

Nach eingehender Prüfung stimmte der Aufsichtsrat dem vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss und Konzernabschluss sowie Konzernlagebericht zu und schließt sich dem Ergebnis des Abschlussprüfers an, dass keine Einwände zu erheben sind. Der Aufsichtsrat billigt damit den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss, Konzernabschluss und Konzernlagebericht, die damit festgestellt sind.

Für den erzielten Erfolg und den hohen Arbeitseinsatz spricht der Aufsichtsrat dem Vorstand sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern seinen Dank und seine Anerkennung aus.

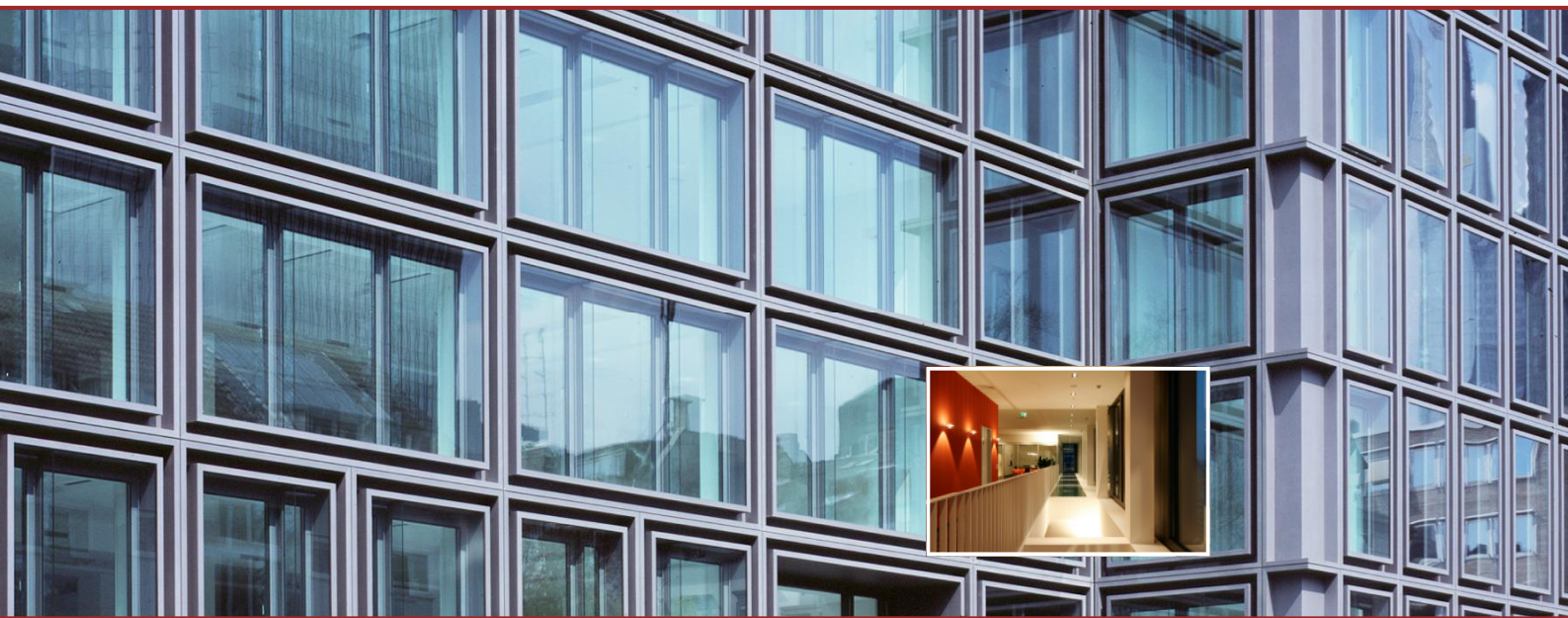
Heidelberg, 31. Mai 2007

Der Aufsichtsrat



Luca Pesarini
Aufsichtsratsvorsitzender

IFM Immobilien AG ... success in real estate



„Eine ausgeprägte Kompetenz in den
Bereichen Restrukturierung, Redevelopment,
Asset Management sowie
Vermietungsmarketing ermöglicht
hohe Renditen bei einem attraktiven
Chance-Risiko-Profil.“

Georg Glatzel, Vorstandsvorsitzender
IFM IMMOBILIEN AG

IFM Immobilien AG als Investor und Projektentwickler

Die IFM Immobilien AG ist Investor und Projektentwickler von gewerblichen Immobilien mit Schwerpunkt Büro- und innerstädtische Einzelhandelsnutzung. Im Zentrum der Geschäftstätigkeit stehen die Restrukturierung, das Redevlopment und das Asset Management von Gewerbeimmobilien sowie die Entwicklung ansprechender Marketing- bzw. Vermietungskonzepte.

Die von IFM erworbenen Objekte zeichnen sich grundsätzlich durch ein attraktives Chance-Risiko-Profil, ein hohes Entwicklungs- und Wertsteigerungspotenzial sowie eine bevorzugte Lage aus.

Die IFM Immobilien AG etabliert mit dieser Strategie und ihren vier Kernkompetenzen eine Neupositionierung von Liegenschaften und schafft damit nachhaltig bleibende Immobilienwerte.

Drei-Säulen-Strategie

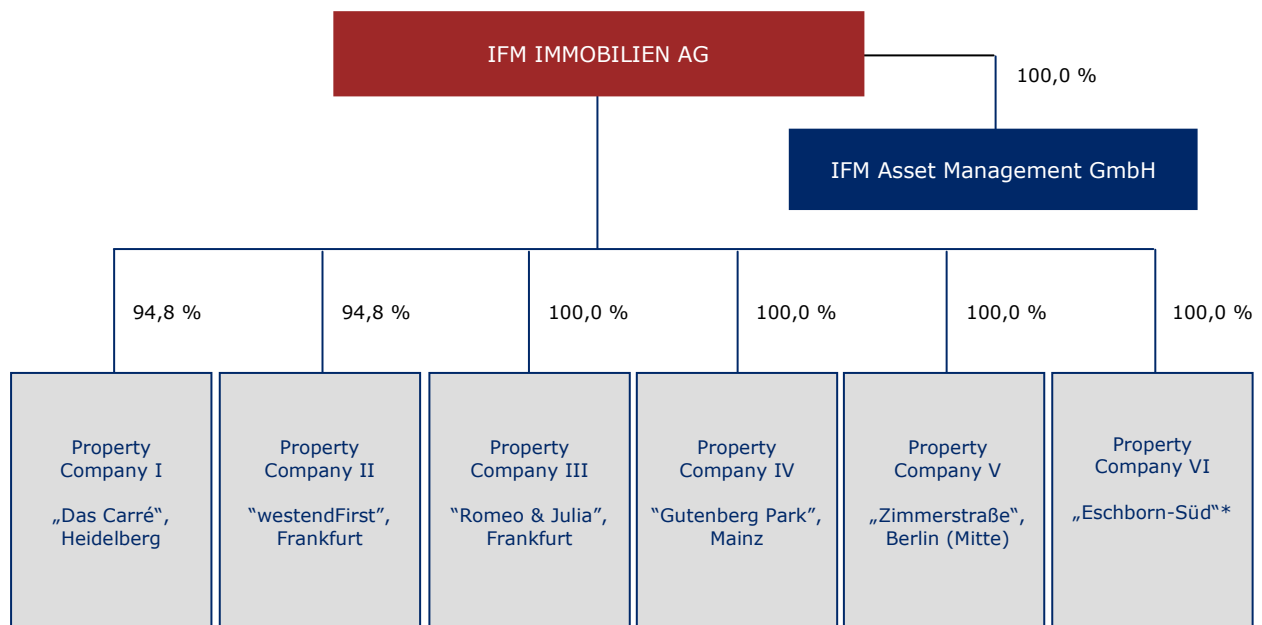
Zur Steigerung der Unabhängigkeit sowie der Nutzung aller Opportunitäten verfolgt die IFM Immobilien AG konsequent eine Drei-Säulen-Strategie.

Die erste Säule stellt der Aufbau eines Bestandsportfolios dar. Hierzu zählen wir Liegenschaften - sogenannte „Landmarks“ - in sehr guten Lagen.

Die zweite Säule bilden Objekte mit besonderen Opportunitäten. Liegenschaften, die sich sowohl in Primär- als auch in Sekundärstandorten befinden und bei denen wir durch unsere Kompetenzen erhebliche Wertsteigerungspotenziale sehen und generieren können, werden mit dem Ziel erworben, sie nach erfolgreicher Stabilisierung und Neupositionierung zu veräußern.

Die dritte Säule ist das Asset Management. Die organisatorische Einheit ist als 100prozentige Tochtergesellschaft so in die Konzernstruktur integriert, dass sie neben der „Due Diligence“, der „kaufmännischen Projektsteuerung“ und dem klassischen „Asset Management“ gegenüber eigenen Projektgesellschaften auch im Rahmen von z.B. Joint Ventures für Dritte tätig werden kann.

Konzernstruktur der IFM Immobilien AG



* Nach dem Bilanzstichtag akquiriert



„Über individuelle Marketing- und Kommunikationskonzepte erzielen wir ein Höchstmaß an Aufmerksamkeit und steigern auf diesem Weg das Interesse an unseren Objekten.“

Georg Glatzel, Vorstandsvorsitzender
IFM IMMOBILIEN AG

■ Immobilienmarketing

Marketing- und Vermietungskonzepte schaffen zusätzliche Nachfrage



Die Liegenschaften im Portfolio der IFM Immobilien AG zeichnen sich durch ein ansprechendes Design, eine qualitativ hochwertige Ausstattung und eine bevorzugte Lage aus. Zielgruppe unserer Objekte im Rahmen der Vermietung sind namhafte Unternehmen und teilweise weltweit aktive Konzerne, die höchste Mieteransprüche besitzen.

So wie sich unsere Liegenschaften vom Markt abgrenzen und durch ihre Einzigartigkeit bestechen, agieren wir auch bei unseren Marketingkampagnen. Wir bewerben unsere Immobilien durch ebenso einzigartige und teilweise unkonventionelle Konzepte, um ein Höchstmaß an Aufmerksamkeit, eine nachhaltige Positionierung und einen hohen Wiedererkennungswert zu erlangen.



Ziel unserer Marketingaktionen ist vor allem die Schaffung einer hohen Präsenz der Liegenschaft am jeweiligen Standort, verbunden mit dem Wettbewerbsvorteil von kürzeren Vermietungszeiten.

„Unser Immobilienportfolio besticht durch
hochwertige Liegenschaften in sehr
guten Lagen, die nachhaltig hohe
Eigenkapitalrenditen erwirtschaften.“

Georg Glatzel, Vorstandsvorsitzender
IFM IMMOBILIEN AG



Objekt
„Das Carré“

Standort
Heidelberg, City-Lage

Status Quo
Die IFM Immobilien AG führte erfolgreich eine Neupositionierung dieser Liegenschaft durch.

Technische Daten
Fläche Büro: 1.285 m²
Fläche Wohnen: 4.730 m²
Fläche Gewerbe: 7.619 m²
Stellplätze: 116

www.dascarre.de



Objekt
„westendFirst“

Standort
Westend, Frankfurt am Main

Status Quo
Die IFM Immobilien AG revitalisierte die Liegenschaft „westendFirst“ und führte eine erfolgreiche Neupositionierung der Liegenschaft durch. „westendFirst“ ist der neue Hauptsitz der Deutsche Fußball Liga (DFL). Weitere Mieter sind unter anderem der FORTIS-Konzern und die Hypo Real Estate.

Technische Daten
Fläche: 8.000 m²
Stellplätze: 140

www.westendfirst.de

westend**F**irst



Objekt

„Romeo & Julia“

ROMEO & JULIA 

Standort

Westend, Frankfurt am Main

Status Quo

Die Liegenschaft „Romeo & Julia“ befindet sich derzeit in der Revitalisierungsphase. Die Fertigstellung ist für das dritte Quartal 2008 geplant.

Technische Daten

Fläche: 14.500 m²

Stellplätze: 148



Objekt

„Gutenberg Park“

Standort

Mainz-Hechtsheim



Status Quo

Ziel ist es, die Vermietungsquote durch eine Neupositionierung zu steigern. Die Liegenschaft bietet multifunktionale Nutzungsmöglichkeiten.

Technische Daten

Fläche: 26.200 m²

Stellplätze: 410



Objekt

Projektentwicklung „Zimmerstraße“ Berlin (Mitte)

Standort

Berlin (Mitte), in direkter Nähe zum Bundesministerium der Finanzen und dem Checkpoint Charlie.

Status Quo

Ende 2006 wurde ein Kaufvertrag mit Rücktrittsrecht über das 4.000 m² große Grundstück unterzeichnet. Derzeit entwickeln wir ein Nutzungskonzept und stehen hierbei in Verhandlungen mit potentiellen Mietern.

Technische Daten

Fläche: 4.217 m² (Grundstück)

Fläche: 13.415 m² (Entwicklungspotential)

„Wir konnten international ausgerichtete institutionelle Investoren von unserem Geschäftsmodell überzeugen. Unsere offene Kapitalmarktkommunikation werden wir sukzessive ausbauen.“

Georg Glatzel, Vorstandsvorsitzender
IFM IMMOBILIEN AG

Das zunehmende Interesse internationaler Investoren unterstützt das zukünftige Wachstum.

Notierungsaufnahme Open Market/Entry Standard

Im Zuge unserer Wachstumsstrategie präsentierten wir die IFM Immobilien AG Anfang 2006 bei nationalen und internationalen Investoren. Ziel war eine Kapitalerhöhung und anschließende Notierungsaufnahme im Open Market/Entry Standard der Frankfurter Wertpapierbörse. Der erste Handelstag der IFM Aktie war der 19. Mai 2006. Mit der Kapitalerhöhung um 7.300.000 Aktien generierten wir einen Bruttoemissionserlös von 80,3 Millionen Euro. Seither konnten wir den Kapitalmarkt von der Nachhaltigkeit unseres Geschäftsmodells und den in der Gesellschaft gebundenen Potenzialen überzeugen. Dies spiegelt sich seit Anfang des Jahres 2007 auch in der Kursentwicklung der IFM-Aktie wider.



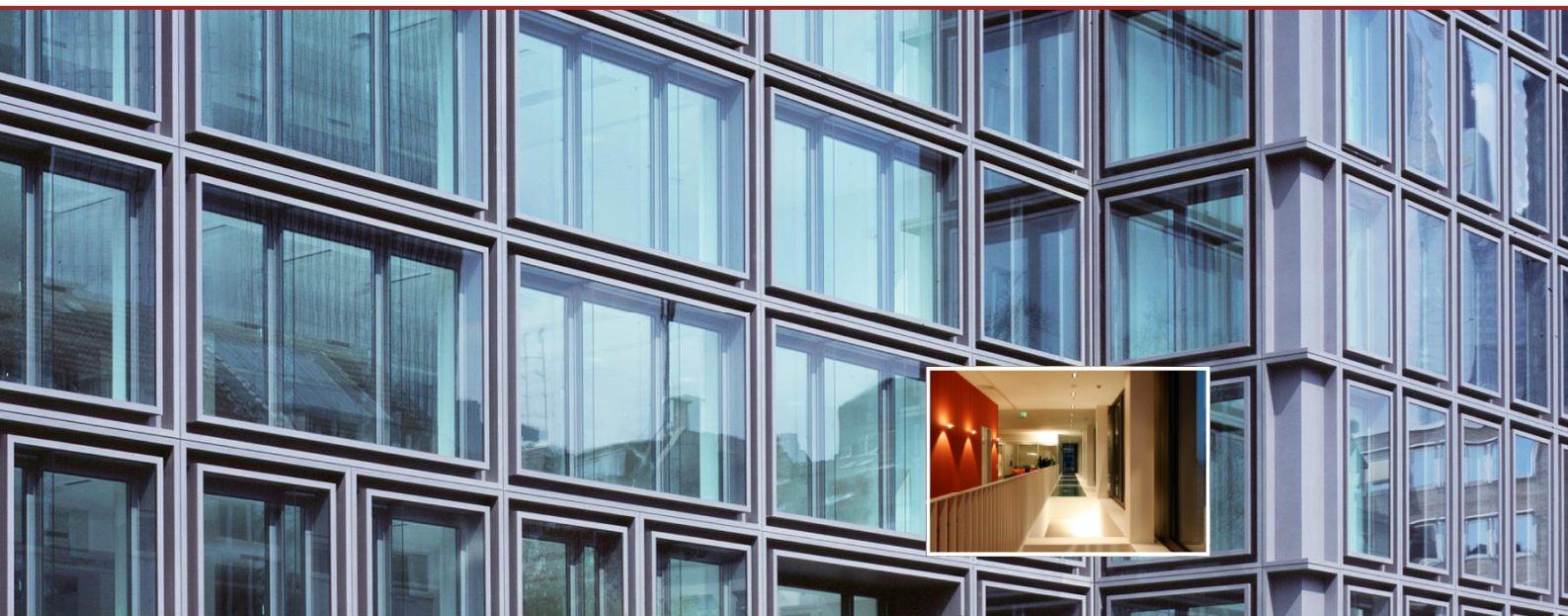
Kommunikationsaktivitäten stärken internationale Investorenbasis

Die Börseneinführung unserer Aktien nutzten wir zur aktiven Ansprache von institutionellen Investoren und Medienvertretern. Wir präsentierten die IFM Immobilien AG mehrfach auf nationalen und internationalen Kapitalmarktveranstaltungen, unter anderem in Frankfurt, London, Paris und Zürich. Darüber hinaus führten wir zahlreiche Einzelgespräche mit Fondsmanagern, Analysten und Journalisten. Neben der persönlichen



Ansprache informieren wir unsere Aktionäre zeitnah durch Pressemitteilungen, Halbjahresberichte und umfangreiche Angaben auf unserer Homepage über die aktuellen Entwicklungen der IFM Immobilien AG. Der kontinuierliche Dialog stärkt das Vertrauen in unsere Gesellschaft nachhaltig und trägt zu einer Internationalisierung der Aktionärsstruktur bei. Auch in Zukunft planen wir eine offene Kommunikation mit dem Kapitalmarkt. Dementsprechend werden wir unsere Aktivitäten sukzessive ausbauen.

Konzernlagebericht



1. Geschäfts- und Rahmenbedingungen

1.1 Konjunkturentwicklung

Ausgehend von den ursprünglichen Konjunkturprognosen kann das Jahr 2006 für Deutschland durchaus als eine konjunkturelle Überraschung gewertet werden. Bereits der IFO Geschäftsklima Index hatte im Jahresverlauf mit einem kontinuierlichen Anstieg auf 108,7 Punkte die positive Grundstimmung signalisiert. Das Wirtschaftswachstum beschleunigte sich laut Bundeswirtschaftsministerium entsprechend von 0,9 % im Vorjahr auf 2,7 %. Neben der Außenwirtschaft zeigte auch die Binnennachfrage nach mehrjähriger Stagnation wieder Belebungstendenzen.

Trotz der deutlichen Konjunkturerholung und höheren Energie- und Rohstoffpreisen blieben nachhaltige inflationäre Tendenzen aus. Im Zuge dessen erhöhte sich auch das Zinsniveau gegenüber dem Vorjahr nur geringfügig.

1.2 Immobilienmarkt Deutschland

Der deutsche Immobilienmarkt war 2006 geprägt von zahlreichen großvolumigen Transaktionen, die maßgeblich von ausländischen Investoren initiiert wurden. Ausschlaggebend für diese Entwicklung waren das im europäischen Vergleich unverändert günstige Preisniveau von Immobilien sowie die anhaltend niedrigen Kapitalmarktzinsen. Zwar war insbesondere der Gewerbeimmobilienbestand unverändert von hohen Leerstandsquoten geprägt, jedoch zeichnete sich im Berichtszeitraum eine leichte Entspannung ab. Dabei zeigte sich einmal mehr, dass gute Lagen sowie qualitativ hochwertige Immobilien gefragt sind und rentabel vermarktet werden können.

1.3 Immobilienmarkt für den Konzern

Die Konzernunternehmen konzentrieren sich auf gewerbliche Immobilien, überwiegend in der Rhein-Main-Neckar Region. Das Portfolio umfasst Liegenschaften in Heidelberg, „Das Carré“, Frankfurt „westendFirst“ und „Romeo & Julia“ sowie Mainz „Gutenberg Park“. Darüber hinaus wurde ein Grundstück in Berlin (Mitte) erworben. Der Konzern hat ein Rücktrittsrecht vom Kaufvertrag.

Der Immobilienmarkt in Heidelberg zeichnet sich durch eine stabile Preis- und Vermietungssituation aus. Demgegenüber wies der Markt in Frankfurt eine unverändert hohe Leerstandsquote von rund 16% - das entspricht ca. 1,5 Millionen qm² - auf. Dabei gilt es zu berücksichtigen, dass ein nicht unerheblicher Teil dieser Leerstände auf strukturelle Probleme zurückzuführen ist. Qualitativ hochwertige Objekte, mit einer „state of the art“ Ausstattung in bevorzugter Lage wie z. B. dem Frankfurter Westend, weisen aufgrund der anziehenden Nachfrage steigende Mietpreise aus.

Auch der Immobilienmarkt Berlin ist von unverändert hohen Leerstandsquoten geprägt. Dennoch blicken wir aus Immobiliensicht optimistisch auf die zukünftige Entwicklung der Hauptstadt. Wir erwarten aufgrund der anhaltend positiven konjunkturellen Entwicklung insbesondere in Berlin (Mitte) eine steigende Nachfrage, die sich langfristig durch den Bau des neuen Großflughafens beschleunigen dürfte.

1.4 Konzernstrategie

Die Konzernunternehmen sind Investor und Projektentwickler von gewerblichen Immobilien mit Schwerpunkt Büro- und innerstädtische Einzelhandelsnutzung. Im Zentrum der Geschäftstätigkeit stehen die Restrukturierung, das Redevlopment und das Asset Management von Gewerbeimmobilien sowie die Entwicklung ansprechender Marketing- bzw. Vermietungskonzepte.

Die von den Konzernunternehmen erworbenen Objekte zeichnen sich grundsätzlich durch ein attraktives Chance-Risiko-Profil, ein hohes Entwicklungs- und Wertsteigerungspotenzial sowie eine bevorzugte Lage aus.

Der Konzern etabliert mit dieser Strategie und seinen vier Kernkompetenzen eine Neupositionierung von Liegenschaften und schafft damit nachhaltig bleibende Immobilienwerte.

1.5 Projekte der Konzernunternehmen

Mit ihren Liegenschaften sind die Konzerngesellschaften in wachstumsstarken Regionen präsent. Dementsprechend stellt sich auch die Vermietungssituation dar.

Die Liegenschaft „Das Carré“, Heidelberg, wurde nach dem Erwerb neu positioniert und stabilisiert. Der Erfolg dieser Maßnahmen spiegelt sich in einer Vollvermietung per 31.12.2006 wider.

Für das Objekt „westendFirst“, Frankfurt, wurde mit dem Verkäufer eine Mietgarantie vereinbart. Diese hat eine Laufzeit bis 2010 und ist auf ein Volumen in Höhe von T-EUR 7.443 beschränkt. Die Revitalisierung wurde im ersten Quartal 2006 abgeschlossen. Die parallel verlaufende Vermarktung verlief sehr erfolgreich, so dass per Jahresultimo mehr als 50 % der Flächen vermietet waren. Bereits im ersten Quartal 2007 wurde die Vollvermietung erreicht.

Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2006 (01.01.-31.12.2006)

Ebenfalls im Frankfurter Westend gelegen erwarb ein Konzernunternehmen 2006 das Objekt „Romeo & Julia“. Das Gebäude wird vollständig entkernt und revitalisiert. Die Bezugsfertigkeit ist für das dritte Quartal 2008 vorgesehen. Mit dem Vermietungsmarketing wird im Spätsommer nach Montagebeginn der neuen Fassade - ein architektonisches Highlight - begonnen.

Im Dezember 2006 wurde der „Gutenberg Park“, Mainz, erworben. Der Gewerbepark wies zum Erwerbszeitpunkt mit einem Ausnutzungsgrad von lediglich 15 % eine sehr hohe Leerstandsquote aus. Mit der Implementierung eines neuen Marketingkonzeptes erwartet die Gesellschaft, die Attraktivität und damit den Wert der Liegenschaft deutlich zu steigern.

1.6 Forschung und Entwicklung

Branchentypisch beschränkt sich dies auf Marktbeobachtungen innerhalb des Immobiliensektors.

1.7 Organe und Mitarbeiter

Die IFM Immobilien AG beschäftigt neben zwei Vorständen zwei weitere Vollzeitkräfte. Darüber hinaus waren per 31.12.2006 in der IFM Asset Management GmbH dreizehn Mitarbeiter in einem festen Anstellungsverhältnis.

Ein wesentlicher Erfolgsfaktor im Dienstleistungsbereich sind die Motivation und Qualifikation der Mitarbeiter. Aus diesem Grund vertraut der Konzern in den Stabsabteilungen sowie im direkten Kundenkontakt auf eigene Fach- und Führungskräfte.

Darüber hinaus gehende Arbeitsbereiche werden zur Erhaltung schlanker Strukturen und damit zur Steigerung der Flexibilität und Effizienz an professionelle externe Partner outgesourct. Hierunter fallen insbesondere die technische Projektentwicklung sowie sämtliche Architektur- und Ingenieurleistungen wie auch Arbeiten aus den Bereichen EDV, Steuer- und Rechtsberatung.

Die Vergütung der eigenen Mitarbeiter enthält neben der fixen Vergütung eine variable, leistungsabhängige Komponente, die eine Beteiligung der Leistungsträger am Unternehmenserfolg ermöglicht.

1.8 Corporate Governance

Die Organe der IFM Immobilien AG bemessen den Grundsätzen des Corporate Governance Kodex einen hohen Stellenwert bei und erkennen die Verhaltensempfehlungen weitestgehend an.

Jedoch ist insbesondere aufgrund der Aufnahme der Geschäftstätigkeit des Konzerns erst in 2006 und der Unternehmens-/Konzerngröße eine vollständige Befolgung der Grundsätze des Corporate Governance Kodex derzeit noch nicht möglich.

Insbesondere auf folgende Abweichungen wird exemplarisch hingewiesen:

2.3.4 Auf eine Übertragung der Hauptversammlung über moderne Kommunikationsmedien wird aufgrund der Unternehmensgröße verzichtet.

3.8 Ein Selbstbehalt in der D&O Versicherung ist nicht vorgesehen.

4.2.4 Die Vorstandsgehälter werden in einer Summe ausgewiesen.

5.4.7 Die Vergütungen des Aufsichtsrates werden in einer Summe ausgewiesen.

7.1.2 Die Berichterstattung beschränkt sich bisher auf Jahres- und Halbjahresberichte. Somit kann der Verkürzung der Veröffentlichungsfristen nicht entsprochen werden.

2. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

2.1 Vermögenslage

Das Konzern-Anlagevermögen weist zum Jahresende unter „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ die beiden Objekte „Das Carré“, Heidelberg, sowie „westendFirst“, Frankfurt, aus. Die Bewertung nach IFRS erfolgt auf Basis von Wertgutachten gemäß IAS 40.

T-EUR	Buchwert (HGB)	Fair Value/Buchwert (IFRS)
"Das Carré", Heidelberg	24.606	30.000
"westendFirst", Frankfurt	38.755	52.000

Darüber hinaus werden im Sachanlagevermögen unter der Position „In der Entwicklung befindliche Immobilien“ die Liegenschaften „Romeo & Julia“, Frankfurt, „Gutenberg Park“, Mainz, sowie Zimmerstrasse, Berlin (Mitte), ausgewiesen. Die Bewertung nach IFRS erfolgt gemäß IAS 16. Bilanzielle Wertaufholungen zugunsten des Eigenkapitals wurden keine vorgenommen, der Bilanzausweis entspricht demnach den Konzernanschaffungs- bzw. -herstellungskosten.

T-EUR	Buchwert (IFRS)
"Romeo & Julia", Frankfurt	28.576
"Gutenberg Park", Mainz	15.039
"Zimmerstraße", Berlin	403 ¹⁾

¹⁾ Aktivierter Kaufnebenkosten

Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2006 (01.01.-31.12.2006)

Das liquide Vermögen summiert sich per 31.12.2006 auf T-EUR 29.470. Dem stehen langfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von T-EUR 50.464 sowie Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von T-EUR 15.660 gegenüber. Letztere beinhalten den noch offenen Kaufpreis für die Liegenschaft „Gutenberg Park“, Mainz.

2.2 Finanzlage

Im Zuge des Börsengangs stärkte der Konzern die Eigenkapitalbasis deutlich und legte damit den Grundstein für das weitere Unternehmenswachstum. Der Liquiditätszufluss belief sich nach Abzug aller Kosten auf T-EUR 74.018. Nach Ablösung von Gesellschafterdarlehen für Bestandsliegenschaften sowie der Kaufpreiszahlung für das Objekt „Romeo & Julia“ betragen die liquiden Mittel zum 31.12.2006 T-EUR 29.470. Damit ist die Finanzierung der zukünftigen Expansion sichergestellt.

Neben dem Einsatz von Eigenkapital unterliegen die Objekte einer Fremdkapitalfinanzierung von bis zu 80 %. Dementsprechend belaufen sich die Darlehensverbindlichkeiten für die Objekte „Das Carré“, „westendFirst“ sowie „Romeo & Julia“ zum Jahresende auf T-EUR 50.464. Für das Objekt „Gutenberg Park“, Mainz, ist eine Kaufpreisverbindlichkeit in Höhe von T-EUR 14.500 unter den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen ausgewiesen.

2.3 Ertragslage

Der Konzern kann auf ein erfolgreiches Jahr 2006 zurückblicken. Mit einem IFRS-Konzernüberschuss nach Minderheitenanteilen in Höhe von T-EUR 443 wurde bereits im ersten vollen Geschäftsjahr ein positives Ergebnis erzielt. Der Umsatz, der sich in erster Linie aus den Mieterlösen der Liegenschaften „Das Carré“, Heidelberg, sowie „westendFirst“, Frankfurt, zusammensetzt, wurde mit T-EUR 4.277 ausgewiesen.

Diese Zahlen zeigen deutlich den Erfolg des Geschäftsmodells des Konzerns. So konnte, bedingt durch die zügigen Vermietungserfolge im Objekt „westendFirst“, Frankfurt, der Wert der Liegenschaft weiter gesteigert werden. Dies spiegelt sich im IFRS Abschluss durch einen Ertrag aus der Marktbewertung von „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ von T-EUR 1.621 wider.

Das Finanzergebnis in Höhe von T-EUR 1.541 setzt sich zusammen aus T-EUR 670 Zinsertrag, T-EUR 2.430 Zinsaufwand sowie T-EUR 219 positivem Ergebnis aus der Marktbewertung von Zinsderivaten.

3. Grundkapital

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 31. März 2006 wurde einem Nachgründungs- und Einbringungsvertrag vom 22. Februar 2006 zugestimmt und gleichzeitig das Grundkapital der Gesellschaft von T-EUR 50 um T-EUR 1.150 durch Ausgabe von 1.150.000 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien unter Ausschluss des Bezugsrechts erhöht. Die neuen Aktien wurden zum Betrag von EUR 1,00 je Aktie ausgegeben.

Im Zuge des Börsenganges und einer damit verbundenen Kapitalerhöhung erhöhte die Gesellschaft das Grundkapital durch die Ausgabe von 7.300.000 nennwertlosen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien um T-EUR 7.300. Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt seither T-EUR 8.500 und setzt sich zusammen aus 8.500.000 nennwertlosen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien.

4. Chancen und Risiken

Der Konzern sieht die zukünftigen Chancen insbesondere in einem anhaltenden Wirtschaftswachstum und der damit verbundenen Fortsetzung der Erholung des inländischen Immobilienmarktes. So dürfte die Nachfrage nach „state of the art“ Immobilien in sehr guten Lagen weiter ansteigen, was sich nicht zuletzt auch in den erzielbaren Mietpreisen sowie den Objektbewertungen positiv niederschlagen sollte.

Aber auch unabhängig von der wirtschaftlichen Entwicklung sehen wir die Konzernunternehmen mit ihren Kernkompetenzen gut aufgestellt, um das weitere Unternehmenswachstum voranzutreiben und positive Erträge zu generieren.

Auf der Beschaffungsseite sehen wir insbesondere für die von uns gesuchten Projekte weiteres Potenzial. Zwar ist das Preisniveau aufgrund der hohen Nachfrage in den vergangenen Jahren angestiegen, aber durch die Konzentration auf Einzelliegenschaften, welche auf Grund ihrer Struktur nicht marktfähig sind sowie die Implementierung unserer Kernkompetenzen Restrukturierung, Redevlopment, Asset Management und die Entwicklung von Marketing- und Vermietungskonzepten, sehen wir für den Konzern weiteres Wachstumspotential.

Bezüglich der Risiken sowie der Risikomanagementziele und -methoden wird auf die detaillierten Ausführungen im Anhang zum Konzernabschluss verwiesen. (Vgl. hierzu Tz. 42 und 45)

5. Ereignisse nach Geschäftsjahresende

Nach dem Geschäftsjahresende erwarb ein Konzernunternehmen einen Bürokomplex in Eschborn Süd. Der Kaufpreis beträgt T-EUR 25.000. Die Liegenschaft besteht aus drei Einzelgebäuden, von denen zwei in den kommenden Jahren saniert werden. Nach Abschluss aller Baumaßnahmen wird das Ensemble in einem völlig neuen Erscheinungsbild dastehen.

Im ersten Quartal 2007 wurde in der Liegenschaft „westendFirst“, Frankfurt, die Vollvermietung erreicht.

Mit Wirkung vom 01. April 2007 tritt Herr Marcus Schmitz die Nachfolge von Herrn Bernd Michael Weber als Finanzvorstand der IFM Immobilien AG an. Herr Schmitz war zuvor acht Jahre für Hauck & Aufhäuser Privatbankiers KGaA, München, und später Hauck & Aufhäuser Asset Management GmbH, München, als Aktienanalyst und Fondsmanager tätig.

6. Ausblick

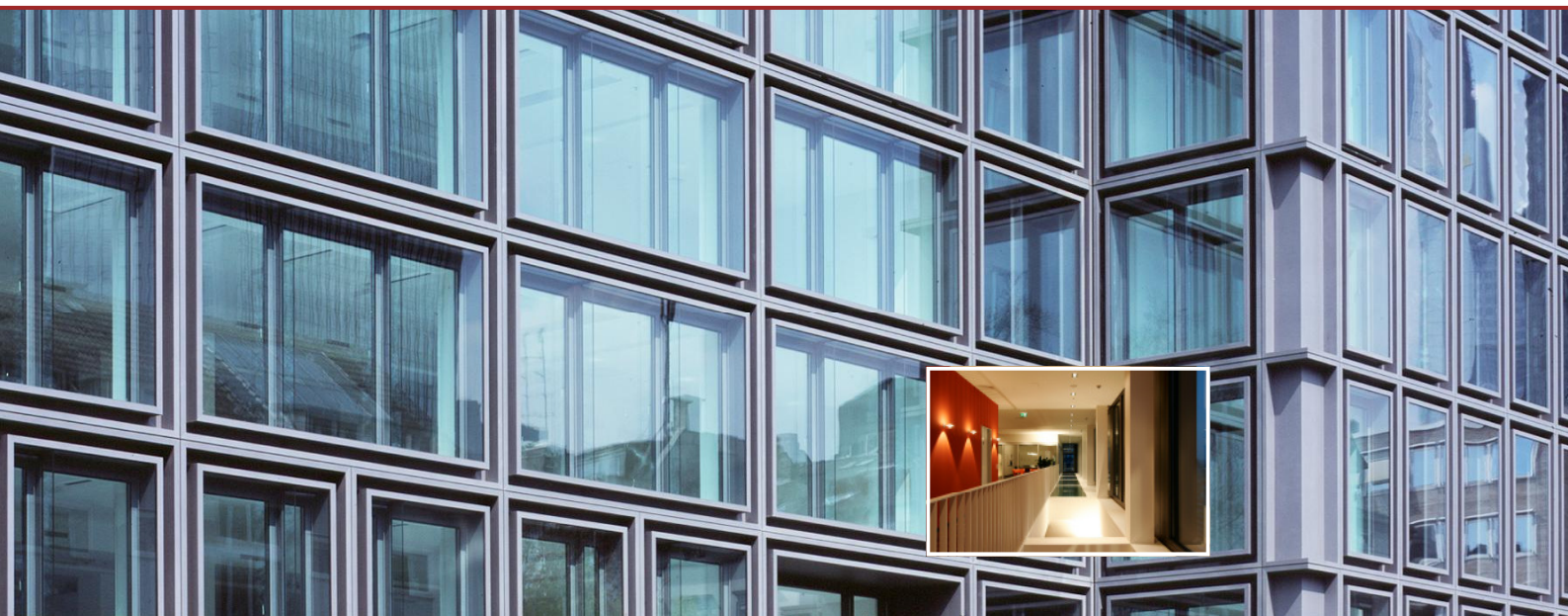
Im Hinblick auf die auch über den Jahreswechsel hinaus anhaltende positive Konjunkturentwicklung und damit steigende Nachfrage nach gewerblichen Immobilienflächen blicken wir optimistisch in das Jahr 2007. Neben dem veröffentlichten Neuerwerb in Eschborn erwarten wir weitere Akquisitionen. Damit wollen wir unser Portfolio bis Mitte 2008 auf eine Zielgröße von ca. Mio.-EUR 500 ausweiten.

Unser Objekt „westendFirst“, Frankfurt, konnten wir bereits ein Jahr nach Fertigstellung zu 100% vermieten. Dies dürfte sich entsprechend positiv auf den Cash Flow und die Ertragslage auswirken. Die Liegenschaft „Romeo & Julia“, Frankfurt, wird im dritten Quartal 2007 ihre neue Fassade erhalten, so dass ab diesem Zeitpunkt mit dem Vermietungsmarketing begonnen werden kann. Auch im Büropark, Eschborn Süd, wird noch in 2007 mit dem ersten Bauabschnitt der Restrukturierungsmaßnahmen begonnen. Für das Objekt „Gutenberg Park“, Mainz, wird gegenwärtig ein individuelles Marketingkonzept erarbeitet, mit Hilfe dessen der aktuell geringe Auslastungsgrad gesteigert werden soll. Im zweiten Halbjahr 2007 wird über die Nutzung des Grundstücks in Berlin (Mitte) entschieden.

Zusammenfassend erwarten wir für das laufende Geschäftsjahr eine signifikante Steigerung der Umsätze aus Mieteinnahmen und ein überproportionales Ergebniswachstum. Die höheren Auslastungsraten der Objekte sollten sich positiv auf die Objektbewertungen auswirken und somit zu einer Steigerung des Net Asset Value (NAV) führen.

Heidelberg im Mai 2007

Konzernabschluss



■ Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Konzern-Bilanz der IFM Immobilien AG zum 31. Dezember 2006

Aktiva	Anhang	31.12.2006 T-EUR	31.12.2005 T-EUR
Langfristige Vermögenswerte			
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	3000	82.000	0
In der Entwicklung befindliche Immobilien	3001	44.018	0
Betriebs- und Geschäftsausstattung	3002	410	0
Geschäfts- oder Firmenwert	3003	389	0
Sonstige immaterielle Vermögenswerte	3004	193	0
 Aktive latente Steuern	 3006	 3.125	 0
Langfristige Vermögenswerte, gesamt		130.135	0
Kurzfristige Vermögenswerte			
Forderungen aus Leistungen	3010	641	0
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte und Rechnungsabgrenzungsposten	3011	1.340	0
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	3012	29.470	50
Kurzfristige Vermögenswerte, gesamt		31.451	50
 Summe Aktiva		 161.586	 50

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS



Konzern-Bilanz der IFM Immobilien AG zum 31. Dezember 2006

Passiva	Anhang	31.12.2006 T-EUR	31.12.2005 T-EUR
Eigenkapital			
Eingezahltes Kapital und Rücklagen	302	88.220	46
Minderheitenanteile	3022	673	0
Eigenkapital, gesamt		88.893	46
Langfristiges Fremdkapital			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3030	18.193	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3031	70	0
Passive latente Steuern	3006	4.820	0
Langfristiges Fremdkapital, gesamt		23.083	0
Kurzfristiges Fremdkapital			
Sonstige Rückstellungen	3033	352	4
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3030	32.271	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3031	15.590	0
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten	3032	1.397	0
Kurzfristiges Fremdkapital, gesamt		49.610	4
Summe Passiva		161.586	50

■ Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.-31.12.2006

Gewinn- und Verlustrechnung	Anhang	2006 T-EUR	01.12.-31.12.2005* T-EUR
1. Umsatzerlöse	310	4.277	0
2. Andere aktivierte Eigenleistungen	311	769	0
3. Sonstige betriebliche Erträge		45	0
4. Ergebnis aus der Marktbewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	312	1.621	0
5. Materialaufwand	313	-872	0
6. Personalaufwand	314	-1.127	0
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögens- gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-62	0
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	315	-2.172	-4
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	316	670	0
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	316	-2.430	0
11. Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten	316	219	0
12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		938	-4
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag (davon latente Steuern)	317	-359 (-359)	0 (0)
14. Sonstige Steuern	317	-47	0
15. Konzernergebnis		532	-4
16. Ergebnisanteile anderer Gesellschafter		89	0
17. Konzernergebnis nach Minderheitenanteilen		443	-4
18. Verlustvortrag		-4	0
19. Konzernbilanzgewinn/-verlust		439	-4
20. Unverwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)	318	0,09	-0,08
21. Verwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)	318	0,09	-0,08

* Die IFM Immobilien AG wurde Ende 2005 gegründet und entfaltete im Jahre 2005 keine Geschäftstätigkeit

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS ■

Konzern-Kapitalflussrechnung für die Zeit vom 01.01.-31.12. 2006

	2006	01.12. bis 31.12.2005
	T-EUR	T-EUR
Konzernkapitalflussrechnung		
1. Konzernergebnis	532	-4
2. + Abschreibungen auf Vermögenswerte des Anlagevermögens	62	0
3. -/+ Sonstige zahlungsunwirksame Erträge / Aufwendungen	-934	0
4. - Zunahme / +Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Leistungen sowie anderer Aktiva	-201	0
5. - Abnahme / + Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	-504	4
6. = Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit	-1.045	0
7. - Auszahlungen für Investitionen in Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-2.500	0
8. - Auszahlungen für Investitionen in In der Entwicklung befindliche Immobilien	-28.640	0
9. - Auszahlungen für Investitionen in Immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-324	0
10. + Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	15	0
11. + Nettozugang an Zahlungsmitteln aus dem Erwerb von konsolidierten Unternehmen	903	0
12. = Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-30.546	0
13. + Einzahlungen aus der Ausgabe von Anteilen	80.300	0
14. - Auszahlungen zur Beschaffung von Eigenkapital	-6.282	0
15. + Einzahlungen aus der Aufnahme von Bankkrediten	11.909	0
16. - Auszahlungen aus der Tilgung von Bankkrediten und sonstigen Krediten	-24.916	0
17. = Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	61.011	0
18. Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	29.420	0
19. + Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	50	50
20. = Finanzmittelfonds am Ende der Periode	29.470	50
<u>Zusammensetzung des Finanzmittelfonds:</u>	31.12.2006	31.12.2005
	T-EUR	T-EUR
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	29.470	50

■ Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung zum 31. Dezember 2006

	Gezeichnetes Kapital T-EUR	Rücklagen	
		Kapital- rücklage T-EUR	Sonstige Rücklagen T-EUR
Stand 1. Dezember 2005	50	0	0
Periodenergebnis	0	0	0
Stand 31. Dezember 2005	50	0	0
Kapitalerhöhungen			
- gegen Sacheinlage	1.150	0	9.484
- gegen Bareinlagen	7.300	73.000	0
Aufwendungen für die Eigen- kapitalbeschaffung	0	-3.751	0
Aktienoptionspläne	0	548	0
Periodenergebnis	0	0	0
Stand 31. Dezember 2006	8.500	69.797	9.484

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS



Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung zum 31. Dezember 2006

Bilanzverlust / - gewinn T-EUR	Konzernaktionären zustehendes Eigenkapital T-EUR	Minderheiten- anteile T-EUR	Eigenkapital Gesamt T-EUR
0	50	0	50
-4	-4	0	-4
-4	46	0	46
0	10.634	584	11.218
0	80.300	0	80.300
0	-3.751	0	-3.751
0	548	0	548
443	443	89	532
439	88.220	673	88.893

■ Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2006

0 Allgemeine Angaben

Die IFM Immobilien AG (kurz: "IFM AG" oder "Mutterunternehmen") hat ihren Sitz in Heidelberg.

Das Geschäftsjahr 2006 aller Konzerngesellschaften stimmt mit dem Kalenderjahr überein. Die Vergleichszahlen der Gewinn- und Verlustrechnung des Konzerns umfassen nur die Werte der mit Hauptversammlungsbeschluss vom 31. März 2006 in IFM Immobilien AG umfirmierten ehemaligen Sirius Grundbesitz AG, die allerdings in 2005 noch keine Geschäftstätigkeit entfaltete.

Der Konzern ist rechtlich erst mit der Einbringung der Anteile an der IFM Property Project Frankfurt GmbH und der GP Properties GmbH in die IFM AG im Wege der Sachkapitalerhöhung gemäß Einbringungsvertrag vom 22. Februar 2006 und Beschluss der Hauptversammlung vom 31. März 2006 sowie dem Erwerb der IFM Property Project Ulmenstraße GmbH mit Kauf- und Abtretungsvertrag vom 22. Februar 2006 entstanden.

00 Übereinstimmungserklärung des Vorstands

Die Konzernabschlüsse der IFM AG für das Geschäftsjahr 2006 sowie der Vergleichsperiode werden in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS) des International Accounting Standards Board (IASB) aufgestellt, wie sie in der EU anzuwenden sind. Die Bezeichnung IFRS umfasst auch die noch gültigen International Accounting Standards (IAS). Alle für das Geschäftsjahr 2006 verbindlichen Interpretationen des International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC), vormals Standing Interpretations Committee (SIC), wie sie in der EU anzuwenden sind, werden ebenfalls angewendet.

Dies ist der erste Konzernabschluss der IFM AG, der in Übereinstimmung mit den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, aufgestellt wird. Die Anforderungen der IFRS wurden vollständig erfüllt und führen zur Vermittlung eines den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns.

Die IFM AG ist kein Mutterunternehmen im Sinne des § 315a Absatz 1 oder 2 HGB, das zur Aufstellung eines Konzernabschlusses nach IFRS verpflichtet ist. Sie stellt den IFRS-Konzernabschluss freiwillig in ergänzender Anwendung der handelsrechtlichen Vorschriften des § 315a Absatz 1 HGB auf.

Die Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage durch die Umstellung der Rechnungslegung von HGB auf IFRS werden in Tz. 5 erläutert.

1/2 Zusammenfassung der wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

10 Aufstellungsgrundsätze

Der Konzernabschluss wird in Euro (EUR) aufgestellt, wobei alle Zahlenangaben in Tausend Euro (T-EUR) erfolgen. Die Gewinn- und Verlustrechnung des Konzerns ist nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt worden. Der Konzernabschluss wurde einheitlich für die hier dargestellten Perioden sowie für die Eröffnungsbilanz zum 1. Dezember 2005 zum Zwecke der Umstellung auf IFRS in Übereinstimmung mit den nachfolgenden Konsolidierungs-, Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen erstellt.

Aufstellungsdatum des Konzernabschlusses auf den 31. Dezember 2006 ist der 31. Mai 2007.

An diesem Tag wurde der Konzernabschluss vom Vorstand der IFM AG zur Veröffentlichung freigegeben.

11 Angaben zur Konsolidierung

110 Konsolidierungskreis

In den Konzernabschluss werden neben der IFM AG sämtliche Tochterunternehmen einbezogen. Die nachfolgend aufgeführten Tochterunternehmen haben alle ihren Sitz im Inland.

GP Properties GmbH, Heidelberg
IFM Property Project Frankfurt GmbH, Heidelberg
IFM Property Project Ulmenstraße GmbH, Heidelberg
IFM Asset Management GmbH, Heidelberg
IFM Property Project Mainz GmbH, Heidelberg
IFM Property Project 5 GmbH, Heidelberg

Die Einbringungs- und Erwerbsvorgänge fanden ausnahmslos im Geschäftsjahr 2006 statt.

Die Unternehmenszusammenschlüsse sind in der Tz. 43 beschrieben.

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

111 Konsolidierungsgrundsätze

Tochterunternehmen sind Unternehmen, an denen die IFM AG entweder direkt oder indirekt über mehr als die Hälfte der Stimmrechte verfügt.

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

Zur Behandlung der Einbringungsvorgänge in die IFM AG im Wege der Sachkapitalerhöhung vgl. Tz. 430.

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 regelmäßig 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.

12 Währungsumrechnung

Fremdwährungsgeschäfte werden mit dem Kurs, der am Tag des Geschäftsvorfalles gültig war, in Euro umgerechnet. Am Bilanzstichtag vorhandene monetäre Vermögenswerte und Schulden in fremder Währung werden zum Stichtagskurs in Euro umgerechnet. Währungsdifferenzen, die sich aus der Umrechnung ergeben, werden erfolgswirksam erfasst.

13 Sachanlagen

130 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden in Übereinstimmung mit IAS 40 im Zeitpunkt des Zugangs mit den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bilanziert. Die Folgebewertung erfolgt für alle als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien nach dem Modell des beizulegenden Zeitwerts. Die Änderungen in den beizulegenden Zeitwerten werden dabei erfolgswirksam erfasst.

Die Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte erfolgt mit Hilfe von Immobiliengutachten, die durch öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige auf der Basis von Ertragswertverfahren erstellt werden.

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

131 In der Entwicklung befindliche Immobilien

Immobilien, die sich in der Erstellung oder Entwicklung befinden, werden gemäß IAS 16 als Sachanlagen und in Übereinstimmung mit dem Anschaffungskostenmodell ausgewiesen. Am Ende der Erstellung oder Entwicklung erfolgt die Übertragung in die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (IAS 40.57e). Zu diesem Zeitpunkt bestehende Unterschiedsbeträge zwischen den beizulegenden Zeitwerten der Immobilien und den vorherigen Buchwerten werden erfolgswirksam erfasst.

Anfallende Fremdkapitalkosten, die direkt dem Erwerb oder der Herstellung von Vermögenswerten im Rahmen der Erstellung oder der Entwicklung von Immobilienprojekten zugeordnet werden können, werden gemäß IAS 23 als Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten aktiviert. Die Aktivierung der Fremdkapitalkosten endet in dem Zeitpunkt, zu dem das Immobilienprojekt für seinen beabsichtigten Gebrauch fertig gestellt ist. Im Geschäftsjahr 2006 wurden Fremdkapitalkosten in Höhe von insgesamt T-EUR 769 aktiviert.

132 Betriebs- und Geschäftsausstattung

Gegenstände des Sachanlagevermögens werden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich der kumulierten planmäßigen Abschreibungen und Wertminderungen in Übereinstimmung mit dem Anschaffungskostenmodell ausgewiesen.

■ Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2006

Nachträgliche Aufwendungen werden nur dann aktiviert, wenn es wahrscheinlich ist, dass der mit diesen Ausgaben verbundene wirtschaftliche Nutzen dem betroffenen Vermögenswert zufließen wird und die Kosten zuverlässig bestimmt werden können. Alle anderen Aufwendungen, wie z.B. Erhaltungsaufwendungen, werden aufwandswirksam erfasst.

Die planmäßige Abschreibung auf Sachanlagen erfolgt nach der linearen Methode über die voraussichtliche Nutzungsdauer der Gegenstände. Die voraussichtliche Nutzungsdauer beträgt für:

PKW und Transportmittel	4 bis 6 Jahre
Büroeinrichtung	13 Jahre
Sonstige Betriebs- und Geschäftsausstattung	3 bis 8 Jahre

Geringwertige Anlagegüter mit Anschaffungskosten bis EUR 410,00 werden aus Vereinfachungsgründen im Jahr des Zugangs vollständig abgeschrieben.

14 Immaterielle Vermögenswerte

140 Geschäfts- oder Firmenwert

Ein Geschäfts- oder Firmenwert ergibt sich bei Unternehmenszusammenschlüssen unter Anwendung der Vorschriften von IFRS 3 als Überschuss der Anschaffungskosten aus einem Unternehmenserwerb über den beizulegenden Zeitwert des Anteils des Konzerns an den neubewerteten Nettovermögenswerten zum Erwerbszeitpunkt.

Die Werthaltigkeit eines Geschäfts- oder Firmenwertes wird mindestens jährlich auf Ebene der zahlungsmittelgenerierenden Einheit getestet und bei vorliegender Wertminderung außerplanmäßig auf den erzielbaren Betrag abgeschrieben.

141 Sonstige immaterielle Vermögenswerte

Sonstige von den Konzerngesellschaften erworbene immaterielle Vermögenswerte, z.B. Software und Lizenzen werden zu Anschaffungskosten zuzüglich Anschaffungsnebenkosten, abzüglich kumulierter Abschreibungen und Wertminderungen (vgl. auch Tz. 3005) ausgewiesen.

Die planmäßige Abschreibung von sonstigen immateriellen Vermögenswerten mit bestimmter Nutzungsdauer erfolgt nach der linearen Methode über die voraussichtliche Nutzungsdauer. Die Abschreibung beginnt mit dem Zeitpunkt der Nutzbarkeit des immateriellen Vermögenswerts. Die voraussichtliche Nutzungsdauer beträgt für Software und Lizenzen 3 Jahre. Der mit der Übernahme des Geschäftsbetriebes von der IFM Immobilien-Finanz-Management GmbH erworbene vorteilhafte Mietvertrag wird über die Restlaufzeit des Mietvertrages (8 Jahre) abgeschrieben.

15 Forderungen aus Leistungen sowie sonstige Vermögenswerte

Forderungen aus Leistungen sowie sonstige Forderungen und Vermögenswerte werden mit ihrem Nennbetrag abzüglich von Wertminderungen ausgewiesen. Dabei wird allen erkennbaren Risiken Rechnung getragen.

16 Finanzinstrumente

Finanzinstrumente sind Verträge, die gleichzeitig bei einem Unternehmen zu einem finanziellen Vermögenswert und bei dem anderen zu einer finanziellen Verbindlichkeit oder zu einem Eigenkapitalinstrument führen. Dazu gehören sowohl originäre Finanzinstrumente als auch derivative Finanzinstrumente (Geschäfte zur Absicherung gegen Wertänderungsrisiken).

Nach IAS 39 werden folgende Kategorien von Finanzinstrumenten unterschieden:

- Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte (held for trading)
- Bis zur Endfälligkeit zu haltende Finanzinstrumente
- Kredite und Forderungen
- Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte

Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte

Die Gruppe der erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewerteten finanziellen Vermögenswerte enthält die zu Handelszwecken gehaltenen finanziellen Vermögenswerte und finanzielle Vermögenswerte, die beim erstmaligen Ansatz als zum beizulegenden Zeitwert zu bewertende finanzielle Vermögenswerte eingestuft werden.

Konzerngesellschaften haben derivative Finanzinstrumente insbesondere zur Absicherung gegen Zinsänderungsrisiken aus bestehenden Darlehensverträgen mit variabler Verzinsung abgeschlossen. Die bestehenden derivativen Finanzinstrumente werden den erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewerteten finanziellen Vermögenswerten zugeordnet. Die Bewertung erfolgt erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert, da die Voraussetzungen zur Anwendung des hedge accounting nicht in vollem Umfang gegeben sind. Der Buchwert der erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewerteten finanziellen Vermögenswerte (held for trading) beläuft sich zum Bilanzstichtag auf T-EUR 219.

Kredite und Forderungen

Kredite und Forderungen sind nicht-derivative finanzielle Vermögenswerte mit festen oder bestimmaren Zahlungen, die nicht in einem aktiven Markt notiert sind. Nach der erstmaligen Erfassung werden die Kredite und Forderungen zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode abzüglich Wertberichtigungen für Wertminderungen bewertet.

17 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente beinhalten Barmittel und Bankguthaben. Die Bilanzierung erfolgt mit dem jeweiligen Nennbetrag.

18 Latente Steuern

Gemäß IAS 12 werden auf temporäre Differenzen zwischen den Wertansätzen in der IFRS-Konzern- und in der Steuerbilanz Steuerabgrenzungen vorgenommen. Die Abgrenzungen erfolgen in Höhe der voraussichtlichen Steuerbelastung bzw. -entlastung nachfolgender Geschäftsjahre auf der Basis der zum Bilanzstichtag geltenden steuerlichen Vorschriften.

Aktive und passive latente Steuern werden unter Anwendung der Steuersätze, die nach derzeitiger Rechtslage zu dem Zeitpunkt gelten, in dem sich die vorübergehenden Differenzen wahrscheinlich ausgleichen, angesetzt. Für die IFM AG wird mit einem Steuersatz von 40,3 % gerechnet, der neben dem einheitlichen Körperschaftsteuersatz und dem Solidaritätszuschlag einen gewichteten Gewerbesteuersatz beinhaltet. Für die Tochtergesellschaften variieren die Steuersätze zwischen 26,4 % (soweit voraussichtlich keine Gewerbesteuerbelastung anfällt) und 38,7 %.

Aktive latente Steuern auf steuerliche Verlustvorträge werden angesetzt, soweit es wahrscheinlich ist, dass die steuerlichen Verlustvorträge in Zukunft verwendet werden können bzw. soweit ausreichende passive latente Steuern vorhanden sind.

Die tatsächlichen Ertragsteuern werden, soweit noch nicht bezahlt, als Schuld ausgewiesen. Falls die bereits bezahlten Beträge für Ertragsteuern den geschuldeten Betrag übersteigen, ist der Unterschiedsbetrag als Vermögenswert angesetzt.

19 Wertminderungen

Die Buchwerte von Vermögenswerten mit Ausnahme der Vermögenswerte, die nicht unter den Anwendungsbereich von IAS 36 fallen, werden zu jedem Bilanzstichtag überprüft, um festzustellen, ob Anzeichen für Wertminderungen bestehen. Wenn solche Hinweise vorliegen, wird der erzielbare Betrag geschätzt. Eine Wertminderung liegt vor, wenn der Buchwert eines Vermögenswertes oder der zugehörigen zahlungsmittelgenerierenden Einheit den erzielbaren Betrag übersteigt. Der entsprechende Wertminderungsbedarf wird aufwandswirksam erfasst. Unabhängig davon, ob Anzeichen für Wertminderungen bestehen, wird der Geschäfts- oder Firmenwert jährlich auf Wertminderungsbedarf untersucht.

20 Fremdkapital

200 Sonstige Rückstellungen

Sonstige Rückstellungen werden in der Konzernbilanz gebildet, wenn auf Grund eines Ereignisses in der Vergangenheit eine rechtliche oder faktische Verpflichtung gegenüber einem Dritten entstanden und der Abfluss von Ressourcen zur Erfüllung dieser Verpflichtung wahrscheinlich ist sowie die Höhe des voraussichtlichen Rückstellungsbetrags zuverlässig schätzbar ist.

201 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie andere Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie andere Verbindlichkeiten werden mit dem Rückzahlungsbetrag ausgewiesen.

Verbindlichkeiten werden als langfristig klassifiziert, soweit keine Tilgung innerhalb von einem Jahr erfolgt.

21 Leasingverhältnisse

Leasingverhältnisse, bei denen im Wesentlichen alle mit dem Eigentum verbundenen Risiken und Chancen eines Vermögenswertes beim Leasinggeber verbleiben, werden als Operating-Leasingverhältnis klassifiziert. Unter einem Operating-Leasingverhältnis geleistete Zahlungen werden über die Dauer des Leasingverhältnisses erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Leasingverhältnisse, bei denen im Wesentlichen alle Risiken und Chancen an den Leasingnehmer übertragen werden, werden als Finanzierungsleasing klassifiziert. Vermögenswerte aus Finanzierungsleasing-Verträgen, bei denen Konzerngesellschaften Leasingnehmer sind, werden zu Beginn des Leasingverhältnisses mit dem beizulegenden Zeitwert des Leasingobjekts oder dem niedrigeren Barwert der Mindestleasingzahlungen angesetzt. Der Ausweis der Leasingverbindlichkeiten erfolgt unter dem Fremdkapital. Die Leasingraten werden in einen Zins- und in einen Tilgungsanteil aufgeteilt. Das unter einem Finanzierungsleasing gehaltene Sachanlagevermögen wird über die wirtschaftliche Nutzungsdauer des Vermögenswertes bzw. die kürzere Laufzeit des Leasingvertrages abgeschrieben.

22 Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse umfassen neben den Nettomieten auch weiterberechnete Betriebs- und Nebenkosten. Umsatzerlöse gelten als realisiert, soweit die geschuldete Leistung erbracht wurde und der Betrag der erwarteten Gegenleistung zuverlässig zu schätzen ist.

23 Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Steuern vom Einkommen und Ertrag beinhalten laufende und latente Steuern.

Die laufenden Ertragsteuern entsprechen der erwarteten Steuerschuld, die aus dem zu versteuernden Einkommen der Periode resultiert. Dabei werden die Steuersätze, die am Bilanzstichtag gelten sowie Anpassungen der geschuldeten Steuern aus vorherigen Perioden berücksichtigt.

Latente Steuern werden für alle zu versteuernden temporären Differenzen zwischen dem Buchwert eines Vermögenswertes oder einer Schuld in der IFRS-Konzernbilanz und dem Steuerbilanzwert angesetzt. Die Bemessung der latenten Steuern erfolgt dabei auf Grundlage der vom Gesetzgeber zum Ende des jeweiligen Geschäftsjahres erlassenen Regelungen für die Geschäftsjahre, in denen sich die Differenzen voraussichtlich ausgleichen werden. Aktive latente Steuern auf temporäre Differenzen werden nur dann angesetzt, sofern ihre Realisierbarkeit in näherer Zukunft hinreichend gesichert erscheint.

24 Wesentliche Annahmen und Schätzungen

Die Aufstellung des Konzernabschlusses unter Beachtung der IFRS erfordert, dass 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 auf

- die Festlegung von konzerneinheitlichen Nutzungsdauern;
- die Notwendigkeit von außerplanmäßigen Abschreibungen bzw. Wertberichtigungen bei Vermögenswerten, insbesondere bei Geschäfts- oder Firmenwerten, Forderungen sowie aktiven latenten Steuern;
- den beizulegenden Zeitwert von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien;
- Ansatz und Bewertung der Rückstellungen.

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

Die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien erfolgt durch unabhängige, externe Sachverständige in Form von Bewertungsgutachten. Die Bewertung erfolgt dabei auf der Basis von Ertragswertverfahren. Zugrunde liegende Annahmen und Schätzungen betreffen hierbei insbesondere die nachhaltig erzielbaren Jahresreinerträge sowie die Liegenschaftszinssätze und können wie die daraus resultierenden beizulegenden Zeitwerte im Zeitablauf starken Schwankungen mit entsprechenden Ergebnisauswirkungen unterliegen. Der Buchwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien beläuft sich zum Bilanzstichtag auf T-EUR 82.000.

■ Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2006

3 Erläuterungen zum Konzernabschluss

30 Erläuterungen zur Konzernbilanz

300 Langfristige Vermögenswerte

Die Zusammensetzung und Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist im Konzernanlage- und -abschreibungsspiegel dargestellt (Anlage 1).

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.

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

Soweit verfügbar sind für die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts gemäß IAS 40.45 aktuelle Preise für ähnliche Immobilien auf aktiven Märkten heranzuziehen. Derartige Informationen waren für die Bewertungen der Immobilien nicht verfügbar, weshalb die Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte mit Hilfe von Immobiliengutachten, die durch öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige auf der Basis von Ertragswertverfahren erstellt wurden, erfolgte. Die Wertermittlung erfolgte dabei unter Berücksichtigung nachhaltig erzielbarer Jahresroherträge, erwarteter Aufwendungen für Bewirtschaftung, Instandhaltung, Mietausfälle etc. sowie Liegenschaftszinssätzen entsprechend der objektspezifischen Risiken.

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

	Stand 01.01.2006 T-EUR	Zugänge durch Einbringung T-EUR	Zugänge T-EUR	Änderung der beizulegenden Zeitwerte T-EUR	Stand 31.12.2006 T-EUR
"Das Carré", Heidelberg	0	30.000	0	0	30.000
"westendFirst", Frankfurt	0	47.879	2.500	1.621	52.000
	0	77.879	2.500	1.621	82.000

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

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

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

	2006	Zum Vergleich 2005
	T-EUR	T-EUR
Mieteinnahmen und Nebenkosten	4.255	0
Aufwendungen zur Erzielung von Mieteinnahmen	-1.332	0

Hinsichtlich des Objektes „westendFirst“ in Frankfurt am Main besteht seitens des Verkäufers eine Mietgarantie aus dem Kaufvertrag. Darin erklärt sich der Verkäufer bereit, für einen vertraglich definierten Zeitraum eine vertraglich definierte Nettokaltmiete zu garantieren bzw. Vermietungszuschüsse zu leisten. Die Verpflichtung ist auf einen Betrag in Höhe von T-EUR 7.443 beschränkt und endet im Januar 2010. Aus der Mietgarantie wurden in 2006 Einnahmen in Höhe von T-EUR 1.716 erzielt.

3001 In der Entwicklung befindliche Immobilien

Immobilien, die sich in der Erstellung oder Entwicklung befinden, werden gemäß IAS 16 als Sachanlagen und in Übereinstimmung mit dem Anschaffungskostenmodell ausgewiesen.

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

	Stand 01.01.2006	Zugänge	Stand 31.12.2006
	T-EUR	T-EUR	T-EUR
"Romeo & Julia", Frankfurt am Main	0	28.576	28.576
Robert-Koch-Str. 50, Mainz	0	15.039	15.039
Zimmerstr. 92-94, Berlin	0	403	403
	0	44.018	44.018

■ Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2006

Die Zugänge betreffen Anschaffungskosten, Anschaffungsnebenkosten sowie bis zum Bilanzstichtag angefallene Herstellungskosten für die genannten Immobilienprojekte.

Das Objekt „Romeo & Julia“ in Frankfurt am Main wurde in 2006 durch die IFM Property Project Ulmenstraße GmbH erworben. Der Kaufpreis betrug T-EUR 25.000. Für den Fall, dass aufgrund der bis zum 31. Dezember 2008 abgeschlossenen Mietverträge vertraglich definierte Mindestmieterträge erzielt werden, erhöht sich der Kaufpreis um bis zu T-EUR 2.000. Bei Abschluss eines notariell beurkundeten Kaufvertrages über die Weiterveräußerung vor dem 31. Dezember 2008 erhöht sich der Kaufpreis um T-EUR 1.000.

Das Grundstück in Frankfurt am Main „Romeo & Julia“ ist mit Grundschulden in Höhe von insgesamt nominal T-EUR 58.000 zzgl. 16 % Zinsen zugunsten eines Kreditinstitutes belastet.

Das Objekt in Mainz wurde mit Stellung einer Bankbürgschaft Ende Dezember 2006 erworben. Der Kaufpreis betrug T-EUR 14.500 und ist zum Bilanzstichtag unter den kurzfristigen Verbindlichkeiten ausgewiesen.

Hinsichtlich des Objektes in Berlin (Mitte) wurde im Dezember 2006 ein Kaufvertrag mit einem Kaufpreis in Höhe von T-EUR 10.530 abgeschlossen. Der Kaufpreis war zum Bilanzstichtag noch nicht fällig, bei dem Ausweis handelt es sich um Anschaffungsnebenkosten. Die IFM Property Project 5 GmbH als Erwerberin kann bis zum 30. September 2007 von einem Rücktrittsrecht Gebrauch machen.

3002 Betriebs- und Geschäftsausstattung

Die Entwicklung ist im Konzernanlage- und -abschreibungsspiegel (Anlage 1) dargestellt.

3003 Geschäfts- oder Firmenwert

Der Geschäfts- oder Firmenwert in Höhe von T-EUR 389 ergibt sich aus der Übernahme des wesentlichen Teils des Geschäftsbetriebes der IFM Immobilien-Finanz-Management GmbH durch die IFM Asset Management GmbH. Vgl. hierzu auch Tz. 432.

3004 Sonstige immaterielle Vermögenswerte

Sonstige immaterielle Vermögenswerte entfallen mit T-EUR 16 auf Software und Lizenzen, die über 3 Jahre abgeschrieben werden, sowie mit T-EUR 177 auf einen mit der Übernahme des wesentlichen Teils des Geschäftsbetriebes der IFM Immobilien-Finanz-Management GmbH erworbenen vorteilhaften Mietvertrag, der über die Restlaufzeit des Mietvertrages (8 Jahre) abgeschrieben wird.

Die Entwicklung ist im Konzernanlage- und -abschreibungsspiegel (Anlage 1) dargestellt.

3005 Wertminderungsaufwendungen

Für den Geschäfts- oder Firmenwert wurde ein Werthaltigkeitstest auf den 31. Dezember 2006 durchgeführt, wobei sich kein Wertminderungsbedarf ergeben hat. Der Berechnung wurden geschätzte Free Cash Flows zugrunde gelegt. Die Ermittlung der Cash Flows erfolgte auf der Grundlage von detaillierten Planungsrechnungen für die Geschäftsjahre 2007-2009. Für daran anschließende Zeiträume wurde der Cash Flow als ewige Rente prognostiziert.

Im Geschäftsjahr lagen für sonstige Vermögenswerte keine Anhaltspunkte vor, die auf eine Wertminderung hindeutet haben.

3006 Aktive und passive latente Steuern

Die bilanzierten aktiven und passiven latenten Steuern entfallen auf folgende Bilanzposten:

	Zum Vergleich	
	31.12.2006	31.12.2005
	T-EUR	T-EUR
Aktive latente Steuern		
aus Verlustvorträgen	3.125	0
Passive latente Steuern		
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-4.760	0
Sonstige	-60	0
	-4.820	0
	-1.695	0

■ Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2006

Die Berechnung der latenten Steuern erfolgte für die Projektgesellschaften mit einem Steuersatz von 26,4 % (Körperschaftsteuer zuzüglich Solidaritätszuschlag), für die IFM Asset Management GmbH mit einem Steuersatz von 38,7 % sowie für die IFM AG mit einem Steuersatz von 40,3 % (jeweils Körperschaftsteuer, Solidaritätszuschlag sowie Gewerbesteuer).

Wertberichtigungen auf die aktiven latenten Steuern auf Verlustvorträge wurden nicht vorgenommen. Aufgrund vorliegender Planungsrechnungen sowie vorhandener passiver latenter Steuern aus temporären Differenzen wird davon ausgegangen, dass die steuerlichen Verlustvorträge in zukünftigen Jahren verwendet werden können.

301 Kurzfristige Vermögenswerte

3010 Forderungen aus Leistungen

Die Forderungen aus Leistungen in Höhe von T-EUR 641 betreffen im Wesentlichen Forderungen aus Mietverträgen und der Abrechnung von Nebenkosten.

Die Mietforderungen sind im Rahmen der Darlehensgewährungen an die entsprechenden Kreditinstitute abgetreten.

3011 Sonstige kurzfristige Vermögenswerte und Rechnungsabgrenzungsposten

	Zum Vergleich	
	31.12.2006	31.12.2005
	T-EUR	T-EUR
Derivative Finanzinstrumente	219	0
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	1.011	0
Aktive Rechnungsabgrenzungsposten	110	0
	<u>1.340</u>	<u>0</u>

Derivative Finanzinstrumente

Der Ausweis betrifft Zinssatzswap-Vereinbarungen zur Absicherung gegen Zinsänderungsrisiken aus bestehenden Darlehensverträgen mit variabler Verzinsung auf Basis des EURIBOR. Es handelt sich um erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte. Die Anwendungsvoraussetzungen des hedge accounting sind nicht gegeben.

Zum Bilanzstichtag bestehen zwei Zinssatzswap-Vereinbarungen mit Bezugsbeträgen von jeweils T-EUR 6.500 auf Basis des EURIBOR. Datum der Endfälligkeit ist der 30. Dezember 2009. Bis zu diesem Endfälligkeitsdatum erhöhen sich die Bezugsbeträge sukzessive auf jeweils T-EUR 25.500. Darüber hinaus besteht zum Bilanzstichtag eine weitere Zinssatzswap-Vereinbarung mit einem Bezugsbetrag von T-EUR 18.400 auf Basis des EURIBOR und mit Endfälligkeitsdatum 31. Dezember 2007. Die Abrechnungen erfolgen vierteljährlich.

Zum Bilanzstichtag bestanden somit insgesamt folgende derivative Finanzinstrumente:

	Nominalvolumen	Marktwerte
	T-EUR	T-EUR
Zinssicherungsvereinbarungen	31.400	219

Die beizulegenden Zeitwerte der derivativen Finanzinstrumente belaufen sich zum Bilanzstichtag auf T-EUR 219. Die Bewertung erfolgte durch Kreditinstitute auf der Basis einer mark-to-market-Bewertung.

Forderungen aus derivativen Finanzinstrumenten sind im Rahmen der Darlehensgewährungen an die entsprechenden Kreditinstitute abgetreten.

Sonstige kurzfristige Vermögenswerte

Die sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte in Höhe von T-EUR 1.011 resultieren im Wesentlichen aus Umsatzsteuerforderungen in Höhe von T-EUR 561, Forderungen aus Zinsabschlagsteuer und Solidaritätszuschlag in Höhe von T-EUR 212 sowie Kautionen in Höhe von T-EUR 143.

3012 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Der Bilanzausweis betrifft Guthaben bei Kreditinstituten und Kassenbestände in Höhe von insgesamt T-EUR 29.470.

302 Eigenkapital

Die Veränderung des Konzerneigenkapitals der IFM AG ist in der Eigenkapitalveränderungsrechnung dargestellt (vgl. auch Tz. 33).

■ Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2006

3020 Grundkapital und Kapitalrücklage

	Grund- kapital T-EUR	Kapital- rücklage T-EUR
Stand 1. Januar 2006	50	0
Kapitalerhöhungen		
- gegen Sacheinlage	1.150	0
- gegen Bareinlage	7.300	73.000
Eigenkapitalbeschaffungskosten	0	-3.751
Aktienoptionspläne	0	548
Stand 31. Dezember 2006	8.500	69.797

Grundkapital und Kapitalrücklage:

a) Kapitalerhöhung gegen Sacheinlage

Mit Nachgründungs- und Einbringungsvertrag vom 22. Februar 2006 wurde zwischen der Sirius Grundbesitz AG (jetzige IFM AG) und den Gesellschaftern der IFM Property Project Frankfurt GmbH und GP Properties GmbH vereinbart, das Grundkapital der Sirius Grundbesitz AG gegen Sacheinlagen durch Einbringung von jeweils 94,8 % der Geschäftsanteile an der IFM Property Project Frankfurt GmbH und der GP Properties GmbH zu erhöhen und dementsprechend neue Aktionäre aufzunehmen.

Mit Beschluss der Hauptversammlung der Sirius Grundbesitz AG vom 31. März 2006 wurde dem Nachgründungs- und Einbringungsvertrag vom 22. Februar 2006 zugestimmt und gleichzeitig das Grundkapital der Gesellschaft von T-EUR 50 um T-EUR 1.150 auf T-EUR 1.200 durch Ausgabe von 1.150.000 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre erhöht. Die neuen Aktien wurden zum Betrag von EUR 1,00 je Aktie ausgegeben.

Mit Hauptversammlung vom gleichen Tag wurde eine Umfirmierung der Gesellschaft in "IFM Immobilien AG" beschlossen. Die Kapitalerhöhung ist in das Handelsregister eingetragen.

b) Kapitalerhöhung gegen Bareinlage

Mit Beschluss der Hauptversammlung der IFM AG vom 8. Mai 2006 wurde eine Erhöhung des Grundkapitals der Gesellschaft von T-EUR 1.200 um bis zu T-EUR 7.300 auf T-EUR 8.500 durch Ausgabe von bis zu 7.300.000 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien beschlossen. Zur Zeichnung der neuen Aktien wurde allein die CCB Bank AG, Berlin, mit der Verpflichtung zugelassen, sie ausgewählten Dritten im Rahmen einer Privatplatzierung anzubieten und den Mehrerlös der Platzierung - nach Abzug der Kosten und einer vertraglich vereinbarten Provision - an die Gesellschaft abzuführen. Der Vorstand wurde ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates die weiteren Einzelheiten der Kapitalerhöhung und ihrer Durchführung, auch die Festsetzung des Platzierungspreises, festzulegen.

Der Erlös aus der Platzierung von insgesamt 7.300.000 neuen Aktien im Nennbetrag von EUR 1,00 aus der Barkapitalerhöhung betrug insgesamt T-EUR 80.300 (Ausgabe von 7.300.000 Aktien zu je EUR 11,00). Das Agio aus der Kapitalerhöhung in Höhe von T-EUR 73.000 wurde der Kapitalrücklage gutgeschrieben.

Im Zusammenhang mit der Barkapitalerhöhung fielen Eigenkapitalbeschaffungskosten in Höhe von insgesamt T-EUR 6.282 an, darunter eine Platzierungs- und Übernahmeprovision für die CCB Bank AG in Höhe von T-EUR 6.223. Gemäß IAS 32.37 wurden diese, mit der Ausgabe von Eigenkapital direkt verbundenen Kosten nicht als Aufwand berücksichtigt, sondern - vermindert um den damit verbundenen Steuervorteil - unmittelbar vom zugegangenen Eigenkapital gekürzt. Der damit verbundene Steuervorteil beläuft sich auf T-EUR 2.531. Vom zugegangenen Eigenkapital gekürzt wurde somit ein Betrag in Höhe von T-EUR 3.751.

Als Zugang zur Kapitalrücklage ergab sich aus der Kapitalerhöhung gegen Bareinlage in der Summe ein Betrag in Höhe von T-EUR 69.249.

Die Kapitalerhöhung ist in das Handelsregister eingetragen.

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.

Das Grundkapital der Gesellschaft ist in 8.500.000 nennwertlose Stückaktien eingeteilt und beträgt zum Bilanzstichtag T-EUR 8.500.

■ Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2006

c) Genehmigtes Kapital

Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital der IFM AG in der Zeit bis zum 31. März 2011 einmalig oder mehrfach um bis zu insgesamt T-EUR 600 durch Ausgabe von bis zu 600.000 neuer, auf den Inhaber lautenden Stückaktien gegen Einlagen in Geld zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2006). Dabei ist den Aktionären grundsätzlich ein Bezugsrecht auf neue Aktien zu gewähren. Der Vorstand ist jedoch ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre wie folgt auszuschließen:

- für Spitzenbeträge;
- bei Kapitalerhöhungen gegen Sacheinlagen zur Gewährung von Aktien zum Zwecke des Erwerbs von Unternehmen, Unternehmensteilen oder Beteiligungen an Unternehmen oder Immobilien;
- bei Kapitalerhöhungen gegen Bareinlagen, wenn jeweils der Ausgabepreis der neuen Aktien den Börsenpreis der bereits börsennotierten Aktien gleicher Ausstattung zum Zeitpunkt der endgültigen Festlegung des Ausgabepreises nicht wesentlich unterschreitet;
der Nennbetrag der neuen Aktien, die aufgrund dieser Ermächtigung unter Ausschluss des Bezugsrechts insgesamt ausgegeben werden, darf T-EUR 120 (10 % des Grundkapitals der Gesellschaft bei Beschlussfassung) nicht übersteigen.

Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats die weiteren Einzelheiten der Kapitalerhöhung und ihrer Durchführung festzulegen.

d) Bedingtes Kapital / Aktienoptionspläne

Im Rahmen der aktienbasierten Vergütung des Vorstands der IFM AG wurde in der Hauptversammlung vom 24. April 2006 die bedingte Erhöhung des Grundkapitals um bis zu T-EUR 120 durch Ausgabe von bis zu 120.000 auf den Inhaber lautende nennwertlose Stückaktien beschlossen.

Die Einzelheiten dieses Aktienoptionsprogramms sind wie folgt:

	Tranche 1	Tranche 2
Tag der Gewährung	06.10.2006	06.10.2006
Ursprünglich ausgegebene Optionen	60.000	60.000
Ausübungspreis (EUR)	5,00	5,00
Zu Beginn der Berichtsperiode ausstehende Optionen	0	0
In der Berichtsperiode 2006 gewährte Optionen	60.000	60.000
In der Berichtsperiode 2006 verwirkte Optionen	0	0
In der Berichtsperiode 2006 ausgeübte Optionen	0	0
Am Ende der Berichtsperiode ausstehende Optionen	60.000	60.000
Ausübbare Optionen zum 31.12.2006	60.000	60.000
Maximale Laufzeit (Jahre)	5,00	5,00

Die Aktienoptionen weisen zum Stichtag 31. Dezember 2006 folgende maximale vertragliche Laufzeiten auf:

Tranche 1:

Ausgabezeitpunkt: 06.10.2006
Laufzeitende: 06.10.2011
Restlaufzeit (in Jahren): 4,8

Tranche 2:

Ausgabezeitpunkt: 06.10.2006
Laufzeitende: 06.10.2011
Restlaufzeit (in Jahren): 4,8

Die Ausübungsbedingungen stellen sich wie folgt dar:

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

■ Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2006

- Das Bezugsrecht aus den Aktienoptionen verfällt nicht bei einer Beendigung der Vorstandsmitgliedschaft des Inhabers der Aktienoptionen oder einer Beendigung des entsprechenden Dienstvertrages mit der IFM AG.

Die erwarteten beizulegenden Werte für die Aktienoptionen der Tranchen 1 und 2 sind im Folgenden dargestellt:

Tranche 1:

Ausgabezeitpunkt: 06.10.2006
Optionswert in EUR (gerundet) 4,57

Tranche 2:

Ausgabezeitpunkt: 06.10.2006
Optionswert in EUR (gerundet) 4,57

Der Gesamtwert der nach IFRS bewerteten und ausgegebenen Aktienoptionen beläuft sich zum 31. Dezember 2006 auf T-EUR 548.

Für die Berechnungen anhand eines modifizierten Black-Scholes-Merton-Modells wurden die folgenden Modellparameter verwendet:

	Tranche 1	Tranche 2
Aktienkurs am Bewertungsstichtag (EUR)	9,20	9,20
Maximale Laufzeit zum Ausgabestichtag (Jahre)	5,00	5,00
Erwartete Laufzeit der Optionen (Jahre)	2,10	2,10
Ausübungspreis zum erwarteten Ausübungszeitpunkt (EUR)	5,00	5,00
Erwartete Dividendenrendite	0,00%	0,00%
Risikoloser Zinssatz für die Laufzeit	3,59%	3,59%
Erwartete Volatilität für die Laufzeit	19,10%	19,10%
Erwartete Fluktuation der Optionsinhaber für die Laufzeit am 31.12.2006	0,00%	0,00%

Die erwarteten Laufzeiten wurden, in Ermangelung historisch relevanter Daten, auf Basis der Einschätzung des Managements ermittelt, dass die Aktienoptionen möglichst schnell ausgeübt werden. Dies begründet sich u. a. mit den steuerlichen Vorteilen für die Optionsinhaber, die eine frühzeitige Ausübung aller Optionen begünstigen, da aufgrund der aktuellen steuerlichen Regelungen in Deutschland die Differenz zwischen Ausübungspreis und aktuellem Kurs als geldwerter Vorteil zu versteuern ist, während Kursgewinne nach einem Jahr steuerfrei sind. Das Erfolgsziel, dass der gewichtete Durchschnittskurs der Aktien der IFM AG im Xetra-Handel an den letzten zehn Handelstagen an der Frankfurter Wertpapierbörse vor dem Tag der Ausübung des Bezugsrechts mindestens EUR 14,00 für die Optionen der Tranche 1 und EUR 15,00 für die Optionen der Tranche 2 betragen muss, wird nicht in die Bewertung einbezogen, da die Erreichung dieses Ziels nach Einschätzung des Managements bereits am Tag der Gewährung erwartet wurde.

Da aufgrund der noch jungen Börsennotierung 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.

Da die Optionen bei einer Beendigung der Vorstandsmitgliedschaft des Inhabers der Aktienoptionen oder einer Beendigung des entsprechenden Dienstvertrages mit der IFM AG nicht verfallen, wurde mit einer erwarteten Fluktuation von 0,00 % gerechnet.

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

Aus dem Aktienoptionsprogramm entsteht der IFM AG zum 31. Dezember 2006 folgender Aufwand:

	T-EUR
Gesamtaufwand aus eigenkapitalbasierten Vergütungstransaktionen	548
davon für aktienbasierte Vergütungstransaktionen mit Ausgleich durch Eigenkapitalinstrumente	548
Periodenaufwand aus eigenkapitalbasierten Vergütungstransaktionen	548

■ Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2006

3021 Sonstige Rücklagen und Bilanzgewinn

Die sonstigen Rücklagen resultieren aus der Einbringung der Anteile an der IFM Property Project Frankfurt GmbH und der GP Properties GmbH in die IFM AG, vgl. hierzu Tz. 430.

Der Bilanzgewinn ermittelt sich wie folgt:

	T-EUR
Bilanzgewinn 31. Dezember 2005	-4
Konzernjahresüberschuss 2006 ohne Ergebnisanteile Minderheiten	443
Bilanzgewinn 31. Dezember 2006	439

3022 Minderheitenanteile

An den Tochterunternehmen IFM Property Project Frankfurt GmbH und GP Properties GmbH halten fremde Gesellschafter Anteile in Höhe von jeweils 5,2 %. Die ausgewiesenen Minderheitenanteile in Höhe von T-EUR 673 betreffen die Anteile dieser Gesellschafter an dem Eigenkapital der entsprechenden Tochtergesellschaften.

303 Fremdkapital

Das in der Konzernbilanz auf den 31. Dezember 2006 ausgewiesene Fremdkapital setzt sich wie folgt zusammen:

	langfristiges Fremdkapital T-EUR	kurzfristiges Fremdkapital T-EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	18.193	32.271
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	70	15.590
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten	0	1.397
Sonstige Rückstellungen	0	352
Passive latente Steuern	4.820	0
	23.083	49.610

Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden als langfristig ausgewiesen.

3030 Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten teilen sich wie folgt auf:

	Gesamt T-EUR	variabel	
		verzinslich T-EUR	festverzinslich T-EUR
bis 1 Jahr	32.271	20.149	12.122
1 Jahr bis 2 Jahre	525	0	525
2 Jahre bis 3 Jahre	554	0	554
3 Jahre bis 4 Jahre	584	0	584
4 Jahre bis 5 Jahre	618	0	618
mehr als 5 Jahre	15.912	0	15.912
	<u>50.464</u>	<u>20.149</u>	<u>30.315</u>

Der gewichtete Zinssatz in % für die festverzinslichen Darlehen beläuft sich zum Bilanzstichtag auf 5,31.

Bei den variabel verzinslichen Verbindlichkeiten erfolgt eine laufende, i.d.R. vierteljährliche Zinsanpassung. Die Zinsanpassungen basieren im Wesentlichen auf der Entwicklung des EURIBOR zzgl. einer vertraglich vereinbarten Marge.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind wie folgt durch Grundpfandrechte besichert:

	T-EUR
Gesamt durch Grundpfandrechte besichert	50.325
(davon auf Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien)	38.419
(davon auf In der Entwicklung befindliche Immobilien)	11.906

3031 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

In den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von T-EUR 15.660 sind neben der Kaufpreisverbindlichkeit für das Objekt in Mainz (T-EUR 14.500) und Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing-Verträgen (T-EUR 92, davon langfristig T-EUR 70) insbesondere noch zu leistende Zahlungen für Bauleistungen enthalten.

■ Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2006

3032 Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten

Die Bilanzposition setzt sich zum Bilanzstichtag wie folgt zusammen:

	Zum Vergleich	
	31.12.2006	31.12.2005
	T-EUR	T-EUR
Grunderwerbsteuer	877	0
Erhaltene Kautionen	150	0
Passive Rechnungsabgrenzungsposten	170	0
Übrige	200	0
	<u>1.397</u>	<u>0</u>

3033 Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen in Höhe von T-EUR 352 (Vorjahr: T-EUR 4) betreffen im Wesentlichen Aufsichtsratsvergütungen (T-EUR 84) sowie Kosten der Jahresabschlüsse und der Hauptversammlung (T-EUR 125). Die Vorjahresrückstellung wurde in voller Höhe verbraucht.

3034 Passive latente Steuern

Vgl. Tz. 3006.

304 Leasing

3040 Operating Leasing (Konzern als Leasingnehmer)

Soweit ein Leasingverhältnis nicht als Finanzierungsleasing zu klassifizieren ist, liegt ein Operating Leasing vor, bei dem der Leasinggegenstand dem Leasinggeber wirtschaftlich zuzurechnen ist.

Die künftigen Mindestleasingzahlungen aus Operating Leasing stellen sich wie folgt dar:

	Zum Vergleich	
	31.12.2006	31.12.2005
	T-EUR	T-EUR
bis 1 Jahr	51	0
1 Jahr bis 5 Jahre	170	0
größer als 5 Jahre	99	0
	<u>320</u>	<u>0</u>

Es bestehen Leasingverhältnisse über Büroräume, Büromaschinen und Pkw. Die Verträge haben Restlaufzeiten von bis zu 94 Monaten und beinhalten keine bedingten Mietzahlungen. Auf Grund der bestehenden Verträge wurden im Geschäftsjahr Zahlungen in Höhe von T-EUR 16 aufwandswirksam erfasst.

Ein Mietvertrag über Büroräume in Heidelberg mit einem derzeitigen jährlichen Mietzins von T-EUR 35 enthält eine Option seitens der IFM Asset Management GmbH auf Verlängerung des regulär am 31. Oktober 2014 endenden Mietvertrages um fünf Jahre. Der Vertrag enthält eine Preisanpassungsvereinbarung in Form einer marktüblichen Wertsicherungsklausel.

3041 Operating Leasing (Konzern als Leasinggeber)

Aus der Vermietung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien erzielt der Konzern den größten Anteil seiner Umsatzerlöse. Die von den Konzernunternehmen abgeschlossenen Mietverträge werden als Operating Leasing gemäß IAS 17 eingestuft.

Im Rahmen von Operating Leasing werden als Finanzinvestition gehaltene Immobilien mit einem Buchwert in Höhe von T-EUR 82.000 vermietet. Es bestehen sowohl Mietverhältnisse mit gewerblichen als auch mit privaten Mietern in unterschiedlichster Ausgestaltung. In einigen Fällen bestehen seitens der Mieter Verlängerungsoptionen, Kaufoptionen bestehen nicht.

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

	Zum Vergleich	
	31.12.2006	31.12.2005
	T-EUR	T-EUR
bis 1 Jahr	2.499	0
1 Jahr bis 5 Jahre	7.364	0
größer als 5 Jahre	1.162	0
	<u>11.025</u>	<u>0</u>

Die Mindestleasingeinzahlungen erhalten die vertraglich vereinbarten Nettomieten bis zum vereinbarten Vertragsende, unabhängig davon, ob mit einer Inanspruchnahme einer Mietverlängerungsoption gerechnet werden kann.

Bedingte Mietzahlungen sind nicht angefallen.

■ Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2006

3042 Finanzierungsleasing (Konzern als Leasingnehmer)

Der Konzern hat Finanzierungsleasing-Verträge über Pkw abgeschlossen, bei denen die Leasinggegenstände wirtschaftlich dem Leasingnehmer zuzurechnen sind. Zum Bilanzstichtag belaufen sich die Nettobuchwerte der als Betriebs- und Geschäftsausstattung ausgewiesenen Leasinggegenstände auf T-EUR 109.

Die Verpflichtungen aus Finanzierungsleasing-Verträgen stellen sich zum Bilanzstichtag wie folgt dar:

	Mindestleasingzahlungen	Abzinsungsbeträge	Barwerte
	T-EUR	T-EUR	T-EUR
bis 1 Jahr	26	4	22
1 bis 5 Jahre	77	7	70
länger als 5 Jahre	0	0	0
	103	11	92

Die Restlaufzeiten der Verträge betragen 32 Monate. Als Aufwand erfasste bedingte Mietzahlungen sind nicht angefallen. Am Ende der Vertragslaufzeit werden Leasingnachzahlungen in Höhe von T-EUR 35 (unter Anrechnung eines evtl. Verkaufspreises durch den Leasinggeber) fällig.

305 Eventualschulden

Der IFM AG wurde von einem Aktionär, der im Rahmen der Platzierung am Entry Standard Aktien übernommen hat, eine Klage auf Schadenersatz wegen angeblicher Täuschung im Hinblick auf den Erwerb von Aktien angedroht. Gemäß Klageentwurf des rechtlichen Vertreters wird beantragt, Schadenersatz in Höhe von T-EUR 95 (zzgl. Zinsen) resultierend aus einem angeblich entstandenen Schaden aus der Veräußerung eines Teils der übernommenen Aktien zu leisten sowie eine Rückabwicklung hinsichtlich des noch nicht veräußerten Teils der Aktien vorzunehmen.

Die vorgebrachten Anschuldigungen wurden seitens der IFM AG zurückgewiesen. Von einer Klageeinreichung ist dem Vorstand bis zum Zeitpunkt der Bilanzerstellung nichts bekannt.

31 Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

310 Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse betreffen im Wesentlichen Erträge aus der Vermietung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (Nettomieten sowie Mietnebenkosten) und unterteilen sich wie folgt:

	2006 T-EUR
"Das Carré", Heidelberg	2.331
"westendFirst", Frankfurt am Main (davon Mietgarantie: T-EUR 1.716)	1.924
Übrige	22
	<u>4.277</u>

311 Andere aktivierte Eigenleistungen

Die anderen aktivierten Eigenleistungen betreffen die Herstellung bzw. Entwicklung der sich in der Entwicklung befindlichen Immobilien. Es handelt sich hierbei insbesondere um aktivierte Finanzierungskosten.

312 Ergebnis aus der Marktbewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Übereinstimmung mit IAS 40 zum beizulegenden Zeitwert ergibt sich in 2006 ein Ertrag in Höhe von T-EUR 1.621. Der Ertrag ergibt sich aus der Marktbewertung der Immobilie „westendFirst“ in Frankfurt am Main.

313 Materialaufwand

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

Der Materialaufwand verteilt sich auf die einzelnen Projekte wie folgt:

	2006 T-EUR
"westendFirst", Frankfurt am Main	176
"Das Carré", Heidelberg	696
	<u>872</u>

■ Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2006

314 Personalaufwand

Der Personalaufwand setzt sich wie folgt zusammen:

	2006 T-EUR
Löhne und Gehälter	531
Soziale Abgaben	48
Aktienbasierte Vergütung	548
	<u>1.127</u>

315 Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

	2006 T-EUR	2005 T-EUR
Werbe- und Repräsentationskosten, Provisionen	659	0
Bankgebühren, Nebenkosten des Geldverkehrs	399	0
Rechts-, Beratungs-, Buchführungs- und Jahresabschlusskosten	369	2
Fremdleistungen und Fremdarbeiten	184	0
Gründungskosten	102	2
Kosten für Aufsichtsrat	85	0
Versicherungen	50	0
Reise- und Bewirtungskosten	43	0
Kosten für Hauptversammlung	40	0
Forderungsverluste	33	0
Reparaturen, Instandhaltung, Wartung	27	0
Übrige	181	0
	<u>2.172</u>	<u>4</u>

316 Finanzergebnis

Das Finanzergebnis ermittelt sich wie folgt:

	2006 T-EUR
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	670
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-2.430
Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten	219
	<u>-1.541</u>

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

Zinsaufwendungen betreffen größtenteils den Fremdfinanzierungsanteil der Immobilienprojekte und verteilen sich folgendermaßen auf die einzelnen Projekte:

	2006
	T-EUR
"westendFirst", Frankfurt am Main	1.364
"Das Carré", Heidelberg	986
"Romeo & Julia", Frankfurt am Main	69
Übrige	11
	<u>2.430</u>

Aus der erfolgswirksamen Marktbewertung von derivativen Finanzinstrumenten (Zinssicherungsvereinbarungen) resultiert ein Ertrag in Höhe von T-EUR 219.

■ Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2006

317 Steuern vom Einkommen und vom Ertrag und sonstige Steuern

Der Steueraufwand und -ertrag gliedert sich wie folgt:

	2006
	T-EUR
Laufende Ertragsteuern	0
Latente Steuern	359
Ertragsteuern gesamt	<u>359</u>
 Sonstige Steuern	 47
Steueraufwand gesamt	<u><u>406</u></u>

Zu den latenten Steuern vgl. auch Tz. 3006 Aktive und passive latente Steuern.

Der Aufwand aus latenten Steuern in Höhe von T-EUR 359 betrifft:

	2006
	T-EUR
Temporäre Unterschiede aus Bewertung der Immobilien	472
Latente Steuern auf Verlustvorträge	-173
Übrige temporäre Unterschiede	60
	<u><u>359</u></u>

Für die Geschäftsjahre 2005 und 2006 weicht der Steueraufwand bei Anwendung des anzuwendenden Steuersatzes von 28,7 % (Vorjahr: 38,7 %) wie folgt von den effektiven Werten ab:

	2006	01.12. bis 31.12.2005
	T-EUR	T-EUR
Periodenergebnis vor Ertragsteuern	891	-4
Rechnerischer Steueraufwand zum anzuwendenden Steuersatz	256	-2
Nichtabzugsfähige Aufwendungen (Aktienoptionen)	157	0
Sonstige nichtabzugsfähige Aufwendungen	20	0
Steuersatzbedingte Abweichungen	-71	0
Übrige	-3	2
Ertragsteuer laut Gewinn- und Verlustrechnung	359	0

Der anzuwendende Steuersatz in Höhe von 28,7 % ist insbesondere dadurch gekennzeichnet, dass bei den Objektgesellschaften von einer Gewerbesteuerbefreiung aufgrund der erweiterten gewerbesteuerlichen Grundstückskürzung ausgegangen wird.

318 Ergebnis je Aktie

	2006	01.12. bis 31.12.2005
Periodenergebnis nach Minderheitenanteilen (T-EUR)	443	-4
gewichtete Durchschnittszahl der Aktien in Stück	4.706.575	50.000
Unverwässertes/Verwässertes Ergebnis je Aktie (EUR)	0,09	-0,08

Die im Rahmen der bedingten Kapitalerhöhung ausgegebenen Aktienoptionen sind in die Berechnung des verwässerten Ergebnisses je Aktie noch nicht einbezogen, da die entsprechenden Erfolgsziele zum Bilanzstichtag nicht erfüllt sind.

Für das Geschäftsjahr 2006 ist keine Dividendenzahlung geplant.

■ Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2006

32 Besondere Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Die IFM AG hat am 2. Januar 2007 für einen Kaufpreis von T-EUR 27 100 % der Geschäftsanteile der BlitzF06-zwanzig-fünf GmbH (umbenannt in IFM Property Project VI GmbH) erworben.

Mit notariell beurkundetem Grundstückskaufvertrag vom 12. Februar 2007 hat die IFM Property Project VI GmbH einen Bürogebäudekomplex in Eschborn-Süd (Hessen) zu einem Kaufpreis von T-EUR 25.000 erworben.

Mit Wirkung zum 31. März 2007 legte Herr Bernd Michael Weber sein Amt als Vorstand der IFM AG nieder. Das Ressort des CFO hat ab 1. April 2007 Herr Marcus Schmitz übernommen.

33 Eigenkapitalveränderungsrechnung

Die Entwicklung des Eigenkapitals des Konzerns auf den Bilanzstichtag ist in der Eigenkapitalveränderungsrechnung dargestellt, die Bestandteil des Konzernabschlusses ist. Die Erhöhung des Eigenkapitals des Konzerns im Geschäftsjahr auf T-EUR 88.893 (inklusive Minderheitenanteile) resultiert im Wesentlichen aus den Kapitalerhöhungen gegen Sacheinlage und gegen Bareinlagen, die nach Abzug der Aufwendungen für die Eigenkapitalbeschaffung zu einer Erhöhung des Eigenkapitals um insgesamt T-EUR 87.767 führten.

34 Kapitalflussrechnung

Die Finanzlage des Konzerns wird in der Kapitalflussrechnung dargestellt, die Bestandteil des Konzernabschlusses nach IFRS ist. Zum Vergleich ist die Kapitalflussrechnung für die Periode vom 1. Dezember (Tag der Eröffnungsbilanz der IFM AG) bis 31. Dezember 2005 angegeben. Die Unterscheidung in der Kapitalflussrechnung erfolgt gemäß IAS 7 nach Cashflows aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit, der Investitionstätigkeit und der Finanzierungstätigkeit.

Im Cashflow aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit sind enthalten:

	in T-EUR
Erhaltene Zinszahlungen	662
Geleistete Zinszahlungen	2.491
Geleistete Ertragsteuerzahlungen	211

Angaben nach IAS 7.40:

Im Geschäftsjahr 2006 erwarb der Konzern im Wege einer Kapitalerhöhung gegen Sacheinlage die Anteile an der GP Properties GmbH und der IFM Property Project Frankfurt GmbH. Weiterhin wurden Anteile an der IFM Property Project Ulmenstraße GmbH, der IFM Property Project Mainz GmbH, der IFM Property Project 5 GmbH und der wesentliche Teil des Geschäftsbetriebes der IFM Immobilien-Finanz-Management GmbH durch die IFM Asset Management GmbH im Wege eines asset deals erworben.

Für die Erwerbe war insgesamt folgender Kaufpreis zu entrichten:

	T-EUR
In bar	793
Ausgabe neuer Aktien	1.150
Kaufpreis gesamt	1.943

Im Einzelnen wurden folgende Vermögenswerte und Schulden erworben:

	T-EUR
Zahlungsmittel	1.696
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	77.879
Sonstige Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	346
Übrige Vermögenswerte	1.988
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	-57.190
Übrige Verpflichtungen	-13.097
Geschäfts- oder Firmenwert	389
Rücklage aus Kapitalerhöhung gegen Sacheinlage	-10.068
Kaufpreis gesamt	1.943

■ Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2006

35 Segmentberichterstattung

Eine Segmentberichterstattung nach IAS 14 wurde im Geschäftsjahr 2006 und der Vergleichsperiode nicht erstellt, da die Konzernunternehmen in einem einheitlichen Geschäftssegment und lediglich in einem geografischen Segment tätig sind.

4 Weitere Angaben

40 Angaben zum Mutterunternehmen

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

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

41 Geschäftsgegenstand und wesentliche Tätigkeiten

Das Mutterunternehmen wurde durch notarielle Urkunde Nummer 127 der Urkundenrolle für das Jahr 2005 des Notars Dr. Richard H. Sterzinger mit Amtssitz in Frankfurt am Main am 27. Oktober 2005 in der Rechtsform der Aktiengesellschaft gegründet. Die Firma der Gesellschaft lautete ursprünglich "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.

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

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

Die Liegenschaftsverwaltung erfolgt durch die 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 Immobilienmärkte unterliegen Zyklen, die nur bedingt prognostiziert werden können. Somit gewinnt das Timing sowie die regionale Diversifikation an Bedeutung, um gezielt Marktrisiken zu minimieren. Zusätzlich sind die regionale Expertise sowie eine tief greifende Due Diligence für die Risikobegrenzung von entscheidender Bedeutung.

Die Konzernunternehmen verstehen sich nicht als Immobilienhändler, wodurch sich das Timingrisiko in erster Linie auf die Vermietungsaktivitäten beschränkt. Vielmehr sind der Erwerb, die Restrukturierung und Revitalisierung sowie die Neupositionierung und Vermarktung Kernbestandteile der Geschäftstätigkeit. Gegenwärtig steht der Aufbau des Portfolios mit qualitativ hochwertigen Liegenschaften im Vordergrund. Das schließt nicht aus, dass einzelne Objekte im Falle der Erzielung attraktiver Verkaufspreise zur Veräußerung gestellt werden.

Mit der klaren Fokussierung auf die Rhein-Main-Neckar Region nutzten die Konzernunternehmen ihre Expertise in dieser Region. Mit der Unterzeichnung des Kaufvertrages mit Rücktrittsrecht für das Grundstück in Berlin (Mitte) hat der Konzern einen ersten Schritt eingeleitet, die regionale Abhängigkeit zu reduzieren. Damit sieht der Konzern insbesondere den Immobilienmarkt in Berlin (Mitte) als interessant an und wird seine weiteren Aktivitäten in dieser Region forcieren. Darüber hinaus unternimmt der Konzern eine fortlaufende Marktbeobachtung. Im Zuge dessen werden die Regionen Hamburg, Düsseldorf, Köln und München explizit geprüft.

Der Konzern tritt derzeit am Markt nicht als Käufer großer Immobilien Portfolios auf. Vielmehr stehen der Erwerb von Einzelliegenschaften mit einem Gesamtvolumen zwischen T-EUR 15.000 und T-EUR 90.000 im Fokus. Dies ermöglicht eine eingehende Due Diligence der einzelnen Objekte, wodurch die Risiken von Fehleinschätzungen und Misskalkulationen reduziert werden.

Die allgemeinen Entwicklungsrisiken werden durch die Expertise des Vorstandes in den Marktsegmenten und Nutzungskonzepten, die Grundlage der Geschäftstätigkeit des Konzerns sind, reduziert. Nicht marktkonforme Projektkonzeptionen und eine damit einhergehende fehlende Standort- und Nutzungsadäquanz können damit vermieden werden.

Bereits in einer sehr frühen Phase werden erfahrene und fachlich versierte Dienstleister beteiligt, die detaillierte Analysen erstellen und so die Einschätzung der projektbezogenen Risiken ermöglichen.

Die strukturierte Kostenplanung, die den Planungs- und Bauprozess begleitende Projektsteuerung sowie eine professionelle Projektorganisation mit entsprechendem Reportingsystem und übergeordnetem Projektcontrolling sorgen für eine Reduzierung des Termin- und Baukostenrisikos und ermöglichen bei Fehlentwicklungen ein frühzeitiges Gegensteuern. Bei der Auswahl von Planern aus führenden Unternehmen wird auf Fachkompetenz und einschlägige Erfahrung geachtet.

Die schwerpunktmäßige Investition in bereits bebaute Grundstücke und der in diesen Fällen vorhandene Bestandsschutz vermindern das Genehmigungsrisiko sowie Boden- und Baugrundrisiken. Darüber hinaus wird eine frühzeitige und regelmäßige Kommunikation mit den Genehmigungsbehörden und Vertretern sonstiger beteiligter Instanzen gepflegt.

Trotz aller Risikoversorge können zukünftige Marktschwankungen und damit negative Implikationen für die Geschäftsentwicklung der Konzernunternehmen nicht ausgeschlossen werden. Dies schließt Marktpreisveränderungen sowie Verschiebungen auf der Angebots- und Nachfrageseite mit ein. Auch die Vermietungssituation und die erzielbaren Mieteinkünfte folgen den wirtschaftlichen Schwankungen. Zu berücksichtigen ist vor diesem Hintergrund auch die Leerstandsquote, die insbesondere in Frankfurt unverändert hoch ist und sich nur langsam abbaut. Der Konzern ist davon überzeugt, dass eine qualitativ hochwertige Portfoliozusammensetzung dienlich ist, Preisschwankungen zu glätten und damit Risiken zu reduzieren. Darüber hinaus wird durch das Entwickeln und Umsetzen von kreativen Marketingkonzepten sowie durch den rechtzeitigen Start der Projektvermarktung unter Hinzuziehung von professionellen Beratern den Vermarktungs- bzw. Vermietungsrisiken entgegengewirkt.

Das Mietausfallrisiko wird durch die Vermietung an Unternehmen mit geprüfter Bonität reduziert.

Liquiditäts- und Zinsrisiken

Die Akquisition neuer Liegenschaften erfolgt im Rahmen eines branchenüblichen Verhältnisses zwischen Eigen- und Fremdkapitaleinsatz und schließt somit Finanzierungskosten ein. Damit unterliegt der Konzern den Schwankungen der Finanzmärkte, was im Falle steigender Kapitalmarktzinsen die Rentabilität und damit die Attraktivität potenzieller Objekte mindert. Dies könnte dazu führen, dass die Wachstumsdynamik der Gesellschaft eingeschränkt wird.

Bestehende Darlehensverträge unterliegen aufgrund der variablen Verzinsung den Schwankungen der Kapitalmärkte, im Zuge von Zinsabsicherungen werden diese teilweise durch derivative Gegengeschäfte für die Projektlaufzeit festgeschrieben.

Personalrisiken

Aufgrund einer hohen Outsourcingquote ist der eigene Personalbestand vergleichsweise gering und konzentriert sich weitestgehend auf qualifizierte Fach- und Führungskräfte. Um intern mit dem akquisitorischen Wachstum Schritt halten zu können, ist der Konzern auf die zusätzliche Einstellung qualifizierter Fachkräfte angewiesen und steht dementsprechend in einem Wettbewerb mit anderen Arbeitgebern. Darüber hinaus können Personalwechsel eine temporäre bzw. längerfristige Beeinträchtigung des Geschäftsbetriebs nach sich ziehen.

Zur Reduzierung der Personalfluktuations sowie zur langfristigen Bindung von Mitarbeitern an das Unternehmen gehört neben dem Fixgehalt auch eine variable, erfolgsabhängige Gratifikation zum Vergütungssystem.

■ Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2006

43 Beschreibung der Unternehmenszusammenschlüsse

430 Einbringungsvorgänge in die IFM AG (Sachkapitalerhöhungen)

Mit Nachgründungs- und Einbringungsvertrag vom 22. Februar 2006 wurde zwischen der Sirius Grundbesitz AG (jetzige IFM AG) und den Gesellschaftern der IFM Property Project Frankfurt GmbH und GP Properties GmbH vereinbart, das Grundkapital der Sirius Grundbesitz AG gegen Sacheinlagen durch Einbringung von jeweils 94,8 % der Geschäftsanteile an der IFM Property Project Frankfurt GmbH und der GP Properties GmbH zu erhöhen und dementsprechend neue Aktionäre aufzunehmen.

Mit Beschluss der Hauptversammlung der Sirius Grundbesitz AG vom 31. März 2006 wurde dem Nachgründungs- und Einbringungsvertrag vom 22. Februar 2006 zugestimmt und gleichzeitig das Grundkapital der Gesellschaft von T-EUR 50 um T-EUR 1.150 auf T-EUR 1.200 durch Ausgabe von 1.150.000 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien erhöht. Von den 1.150.000 neuen Stückaktien entfielen 832.442 auf die Anteile an der IFM Property Project Frankfurt GmbH sowie 317.558 auf die Anteile an der GP Properties GmbH. Als Beteiligungsbuchwert im Einzelabschluss nach HGB der IFM AG werden dementsprechend T-EUR 832 für die Anteile an der IFM Property Project Frankfurt GmbH und T-EUR 318 für die Anteile an der GP Properties GmbH ausgewiesen (Anschaffungskosten der IFM AG).

Der vorgenannte Unternehmenszusammenschluss stellt einen Unternehmenszusammenschluss unter gemeinsamer Beherrschung gemäß IFRS 3.10 ff. dar, da alle an dem Unternehmenszusammenschluss beteiligten Unternehmen vor und auch nach dem Unternehmenszusammenschluss direkt bzw. indirekt von denselben Personen beherrscht wurden. Die Beherrschung aller an dem Unternehmenszusammenschluss beteiligten Unternehmen ergab sich durch Herrn Georg Glatzel und Herrn Luca Pesarini bzw. die von ihnen mit der Mehrheit der Stimmrechte beherrschten Gesellschaften Sirius Investment GmbH und IFM Immobilien-Finanz-Management GmbH und war durch vertragliche Vereinbarungen sichergestellt.

Der Unternehmenszusammenschluss im Wege der Sachkapitalerhöhung fällt somit nicht in den Anwendungsbereich des IFRS 3. Die Bilanzierung erfolgt in Übereinstimmung mit IAS 8.10 ff. wie folgt:

Die Einbringung erfolgte zu (IFRS-)Buchwerten, eine Aufdeckung eines etwaigen Geschäfts- oder Firmenwertes erfolgte nicht. Somit ergeben sich zum Zeitpunkt der Erstkonsolidierung am 31. März 2006 (Tag der Beschlussfassung in der Hauptversammlung) folgende Werte:

	in T-EUR	in T-EUR
IFM Property Project Frankfurt GmbH		
Eigenkapital der Gesellschaft (IFRS Buchwert)	7.955	
Beteiligungsbuchwert bei der IFM AG	-832	
Rücklage aus Kapitalerhöhung gegen Sacheinlage		7.123
GP Properties GmbH		
Eigenkapital der Gesellschaft (IFRS Buchwert)	3.263	
Beteiligungsbuchwert bei der IFM AG	-318	
Rücklage aus Kapitalerhöhung gegen Sacheinlage		2.945
Summe		10.068

Davon entfallen T-EUR 9.484 auf das Konzernaktionären zustehende Eigenkapital und T-EUR 584 auf Minderheitenanteile an den Gesellschaften.

Pro-forma Angabe von Vergleichszahlen

Der Konzern ist rechtlich erst mit der Einbringung der Anteile an der IFM Property Project Frankfurt GmbH und der GP Properties GmbH in die IFM AG im Wege der Sachkapitalerhöhung gemäß Einbringungsvertrag und Beschluss der Hauptversammlung vom 31. März 2006 entstanden. In der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung werden als Vorjahresvergleichszahlen die Angaben zur rechtlichen Vorgängergesellschaft dargestellt. Die Vergleichbarkeit dieser Angaben mit denen des laufenden Geschäftsjahres ist aufgrund der Abwicklung der operativen Tätigkeit nach der Einbringung am 22. Februar 2006 über die IFM AG nur sehr eingeschränkt möglich. Um eine Vergleichbarkeit dennoch zu ermöglichen, werden nachfolgend pro-forma Angaben aufgenommen, die sich ergeben hätten, wenn der Konzern bereits im Vorjahr entstanden gewesen wäre. Die Angaben beziehen sich auf die Gesellschaften IFM Property Project Frankfurt GmbH und die GP Properties GmbH für den Zeitraum 1. Januar 2005 bis 31. Dezember 2005 sowie auf die IFM Immobilien AG für den Zeitraum 1. Dezember 2005 bis 31. Dezember 2005.

■ Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2006

Pro-forma Bilanzangaben auf den 31.12.2005	T-EUR
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	30.000
In der Entwicklung befindliche Immobilien	35.628
Betriebs- und Geschäftsausstattung	30
Aktive latente Steuern	100
Forderungen aus Leistungen	286
Forderungen gegen Gesellschafter	1.000
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	146
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	2.153
Bilanzsumme	<u>69.343</u>
Eigenkapital	3.033
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	56.189
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	3.695
Passiv latente Steuern	1.018
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.641
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	3.767
Bilanzsumme	<u>69.343</u>
Pro-forma Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung auf den 31.12.2005	T-EUR
Umsatzerlöse im Geschäftsjahr 2005	2.747
Andere aktivierte Eigenleistungen	1.887
Ergebnis vor Zinsen und Ertragsteuern	3.701
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-3.468
Ergebnis nach Zinsen und Ertragsteuern	141

Im Zeitraum vom 1. Januar 2006 bis 31. März 2006 (Zeitpunkt der Erstkonsolidierung) wurde durch die Gesellschaften IFM Property Project Frankfurt GmbH und die GP Properties GmbH ein kumuliertes Ergebnis nach Zinsen und Ertragsteuern in Höhe von rd. T-EUR 8.230 erzielt. Das Ergebnis ist im Wesentlichen durch die Fertigstellung der Immobilie „westendFirst“, Frankfurt am Main, gekennzeichnet. Am Ende der Erstellung oder Entwicklung erfolgte die Übertragung in die als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (vgl. IAS 40.57e). Der zu diesem Zeitpunkt bestehende Unterschiedsbetrag zwischen dem beizulegenden Zeitwert der Immobilie (T-EUR 47.879) und dem vorherigen Buchwert (T-EUR 36.629) wurde erfolgswirksam (T-EUR 11.250) erfasst. Der passive latente Steuereffekt auf diesen Unterschiedsbetrag wurde mit T-EUR 2.967 berechnet.

Die pro-forma Angaben dienen Vergleichszwecken und enthalten bestimmte Anpassungen und Annahmen. Die Ergebnisse sind daher nicht notwendigerweise ein Indikator für eine mögliche Geschäftsentwicklung, wenn der Zusammenschluss zum früheren Zeitpunkt durchgeführt worden wäre.

431 Weitere Unternehmenszusammenschlüsse auf Ebene der IFM AG

Die IFM AG wurde als Erwerberin der nachfolgenden Unternehmenszusammenschlüsse identifiziert:

IFM Property Project Ulmenstraße GmbH

mit Kauf- und Abtretungsvertrag vom

22. Februar 2006 Erwerb von 100 %

der Geschäftsanteile

Erwerbszeitpunkt: 22. Februar 2006

Anschaffungskosten: T-EUR 28

IFM Property Project Mainz GmbH

mit Kauf- und Abtretungsvertrag vom

4. Dezember 2006 Erwerb von 100 %

der Geschäftsanteile

Erwerbszeitpunkt: 4. Dezember 2006

Anschaffungskosten T-EUR 28

IFM Property Project 5 GmbH

mit Kauf- und Abtretungsvertrag vom

4. Dezember 2006 Erwerb von 100 %

der Geschäftsanteile

Erwerbszeitpunkt: 4. Dezember 2006

Anschaffungskosten T-EUR 28

Die aktivischen Unterschiedsbeträge aus den vorgenannten Erwerbsvorgängen in Höhe von insgesamt T-EUR 9 wurden sofort aufwandswirksam erfasst, da die erworbenen Gesellschaften bis zu den jeweiligen Erwerbszeitpunkten noch keine Geschäftstätigkeit entfaltet hatten.

Die Erstkonsolidierung der erworbenen Gesellschaften erfolgte jeweils zum Erwerbszeitpunkt.

IFM Asset Management GmbH

Die Gesellschaft wurde mit einem Stammkapital von T-EUR 100 durch die IFM AG am 30. August 2006 gegründet. Ein Geschäfts- oder Firmenwert wurde im Rahmen der Erstkonsolidierung im Konzern nicht aufgedeckt.

■ Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2006

432 Unternehmenszusammenschluss auf Ebene der IFM Asset Management GmbH

Mit Kaufvertrag vom 20. November 2006 und wirtschaftlicher Wirkung zum 1. Oktober 2006 (Erwerbszeitpunkt) übernahm die IFM Asset Management GmbH von der IFM Immobilien-Finanz-Management GmbH den wesentlichen Teil von deren Geschäftsbetrieb.

Gemäß Kaufvertrag teilt sich der Kaufpreis in Höhe von T-EUR 708 wie folgt auf:

	in T-EUR
Inventar	137
Vorteilhafter Mietvertrag	182
Geschäfts- und Firmenwert	389
	<u>708</u>

Die Abschreibung des Inventars erfolgt über die konzerneinheitlich festgelegten Nutzungsdauern. Die Abschreibung des immateriellen Einzelwirtschaftsguts "vorteilhafter Mietvertrag" erfolgt über die Restlaufzeit des Mietvertrages.

Der im Rahmen dieses Unternehmenskaufes (asset deal) angefallene Kaufpreisanteil in Höhe von T-EUR 389 betrifft den Geschäfts- oder Firmenwert.

433 Sonstige Angaben zu Unternehmenszusammenschlüssen

Im Periodenergebnis sind folgende Gewinne und Verluste der in 2006 erworbenen Unternehmen seit dem Erwerbszeitpunkt enthalten:

	in T-EUR
IFM Property Project Frankfurt GmbH	1.458
GP Properties GmbH	295
IFM Property Project Ulmenstraße GmbH	-22
IFM Property Project Mainz GmbH	-9
IFM Property Project 5 GmbH	-1
IFM Asset Management GmbH	-59

Unter der Annahme, dass der Erwerbszeitpunkt für alle Unternehmenszusammenschlüsse am Anfang der Berichtsperiode gelegen hätte, würden sich die gesamten Umsatzerlöse auf T-EUR 4.714 belaufen.

Unter der Annahme, dass der Erwerbszeitpunkt für alle Unternehmenszusammenschlüsse am Anfang der Berichtsperiode gelägen hätte, würde sich das Konzernergebnis auf T-EUR 8.762 belaufen. (Vgl. hierzu Angaben in Tz. 430)

44 **Zusätzliche Angaben nach § 315a Absatz 1 Handelsgesetzbuch**

Die Aufstellung des Anteilsbesitzes ist in der Anlage 2 zu diesem Anhang beigelegt. Im Jahresdurchschnitt wurden in den Konzernunternehmen 6 Mitarbeiter - ohne Vorstände - (Vorjahr: 0) beschäftigt, davon 6 Angestellte.

Die Bezüge des Vorstands und Aufsichtsrats sind in Tz. 46 angegeben.

45 **Risikomanagementziele und -methoden**

Den durch die Geschäftstätigkeit bedingten Risiken tritt der Konzern durch entsprechende Maßnahmen entgegen. Ziel ist es, den unvorhersehbaren Entwicklungen der Finanzmärkte entgegenzuwirken und somit mögliche negative Einflüsse auf die Finanzlage des Konzerns zu minimieren. Entsprechende derivative Finanzinstrumente finden Anwendung.

a) **Währungsrisiko**

Aufgrund der ausschließlich nationalen operativen Geschäftstätigkeit unterliegt der Konzern keinen Währungsrisiken.

b) **Liquiditätsrisiko**

Unter Einbezug des gesamten Konsolidierungskreises ist auf Konzernebene der Liquiditätsstatus jederzeit abrufbar.

Zur Minimierung des zukünftigen Liquiditätsrisikos werden mittel- und langfristige Liquiditätsplanungen erstellt und regelmäßig an die aktuelle Geschäftsentwicklung angepasst.

c) **Kreditrisiko**

Aufgrund der Konzernstruktur reduzieren sich die Kreditrisiken ausschließlich auf die einzelnen Projektgesellschaften. Eine Durchgriffshaftung auf AG-Ebene ist ausgeschlossen.

■ Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2006

d) Zinsrisiken

Im Zuge volatiler Finanzmärkte können Änderungen der Zinssätze und damit der zukünftigen Zinsaufwendungen nicht ausgeschlossen werden.

Zur Risikosteuerung setzt die Gesellschaft Zinsderivate wie z. B. Zinsswaps ein. Diese werden jeweils projektbezogen abgeschlossen. Da die Anforderungen des hedge accounting in den bisher abgeschlossenen Verträgen nicht erfüllt werden, sind die Effekte ergebniswirksam im Finanzergebnis zu erfassen. Im abgelaufenen Geschäftsjahr weist der Konzern ein Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten in Höhe von T-EUR 219 aus. (Vgl. Tz. 3011)

46 Aufsichtsrat und Vorstand

Der Aufsichtsrat der IFM AG setzt sich wie folgt zusammen:

Herr Luca Pesarini (Vorsitzender), Diplom-Kaufmann
Herr Gordon Rapp (Stv. Vorsitzender), Rechtsanwalt; seit 31. März 2006
Herr Eberhard Hascher, Steuerberater
Herr Martin Lechner, Diplom-Kaufmann
Herr Marcus Opitz, Unternehmensberater; seit 31. März 2006
Herr Philipp Vogel, Unternehmer; seit 31. März 2006

Die Aufsichtsratsvergütungen für das Geschäftsjahr 2006 belaufen sich auf T-EUR 84.

Der Vorstand der IFM AG besteht aus folgenden Mitgliedern:

Herr Georg Glatzel (CEO), Diplom-Volkswirt und Immobilien-Ökonom (EBS)
Herr Marcus Schmitz (CFO, seit 1. April 2007), Diplom-Betriebswirt (FH)
Herr Bernd Michael Weber (CFO, bis 31. März 2007), Diplom-Kaufmann

Die als Aufwand erfassten Bezüge der Mitglieder des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2006 betragen:

	in T-EUR
Vorstandsgehälter	307
Sonstige Bezüge und Gehälter	34
Aktienoptionspläne	548

47 Transaktionen mit nahestehenden 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 für das Geschäftsjahr folgende Angabepflichten:

Als nahestehende Personen des Konzerns der IFM AG kommen grundsätzlich die Mitglieder des Vorstands und Aufsichtsrats, deren nahe Familienangehörige sowie von ihnen beherrschte Unternehmen in Betracht. Hierzu zählen insbesondere die Sirius Investment GmbH, die IFM Immobilien-Finanz-Management GmbH, die IFM Bauconsult GmbH, die Osiris GmbH & Co. KG und die Osiris Holding GmbH. Die Anteile an der Sirius Investment GmbH halten ein Mitglied des Vorstandes (Herr Georg Glatzel) und ein Mitglied des Aufsichtsrats (Herr Luca Pesarini). Die Anteile an der IFM Immobilien-Finanz-Management GmbH und der IFM Bauconsult GmbH hält ein Mitglied des Vorstandes (Herr Georg Glatzel). Die Anteile an der Osiris GmbH & Co. KG und der Osiris Holding GmbH hält ein ehemaliges Mitglied des Vorstandes (Herr Bernd Weber).

Im Rahmen der Kapitalerhöhung gegen Sacheinlage (vgl. Tz. 430) erhielten gegen Einbringung von Anteilen an der IFM Property Project Frankfurt GmbH und der GP Properties GmbH folgende nahestehenden Personen und Unternehmen Anteile an der IFM AG:

	Zahl der erhaltenen Aktien
Sirius Investment GmbH	426.184
IFM Immobilien-Finanz-Management GmbH	314.361
Osiris Holding GmbH	79.029
Herr Bernd Weber	52.686

■ Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2006

Die IFM Asset Management GmbH hat von der IFM Immobilien-Finanz-Management GmbH den wesentlichen Teil von deren Geschäftsbetrieb übernommen (vgl. Tz. 432). Der Kaufpreis belief sich auf T-EUR 708.

In 2006 wurden folgende von nahestehenden Personen an Tochtergesellschaften der IFM AG gewährte Darlehen an die Darlehensgeber zurückgezahlt bzw. sind hierfür folgende Zinsaufwendungen angefallen:

	Darlehen T-EUR	Zinsen in 2006 T-EUR
Sirus Investment GmbH	1.790	36
Herr Georg Glatzel und Herr Luca Pesarini	200	4
IFM Immobilien-Finanz-Management GmbH	511	9
Osiris GmbH & Co. KG	600	19

Ein Mitglied des Vorstands (Herr Georg Glatzel) hat gegenüber einem Kreditinstitut für ein Tochterunternehmen der IFM AG eine selbstschuldnerische Bürgschaft über T-EUR 4.586 übernommen. Hierfür erhielt er in 2006 eine Avalprovision von T-EUR 34.

Im Laufe des Geschäftsjahres 2006 wurden mit der IFM Immobilien-Finanz-Management GmbH weitere Transaktionen im Rahmen der laufenden Geschäftstätigkeit mit einem Volumen von T-EUR 1.133 durch die IFM AG und ihre Tochtergesellschaften getätigt. Es handelte sich überwiegend um von der IFM Immobilien-Finanz-Management GmbH erbrachte Dienstleistungen, insbesondere im Bereich des Projektmanagements. In den Umsatzerlösen sind Umsatzerlöse aus Leistungen für die IFM Immobilien Finanz-Management GmbH in Höhe von T-EUR 20 enthalten. Von der IFM Bauconsult GmbH wurden Leistungen an Konzernunternehmen in Höhe von T-EUR 55 in Rechnung gestellt.

Zum 31. Dezember 2006 bestehen Forderungen gegen die IFM Immobilien-Finanz-Management GmbH von T-EUR 147 und Verbindlichkeiten von T-EUR 249.

Die Vergütungen für die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats sind in Tz. 46 dargestellt.

48 Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen aus Miet-, Leasing-, Wartungs- und Instandhaltungsverträgen belaufen sich zum 31. Dezember 2006 auf insgesamt T-EUR 577 (Vorjahr: T-EUR 0); darin enthalten sind auch die Verpflichtungen aus Vertragsverhältnissen im Rahmen des Operating Leasing.

5 Angaben zur Erstanwendung der IFRS

Der Konzernabschluss der IFM AG zum 31. Dezember 2006 wurde gemäß IFRS 1 unter Beachtung der Vorschriften für die Erstanwendung der IFRS aufgestellt. Die zum 31. Dezember 2006 durch die EU verpflichtend geltenden IFRS wurden in diesem Konzernabschluss retrospektiv angewendet. Erleichterungsregelungen nach IFRS 1 bei der retrospektiven Anwendung der IFRS wurden nicht angewendet.

Zeitpunkt des Übergangs auf IFRS und der Aufstellung der IFRS-Eröffnungsbilanz ist der 1. Dezember 2005, zugleich auch Tag der Aufstellung der Eröffnungs-Einzelbilanz nach HGB der IFM AG, die in 2005 noch keine Geschäftstätigkeit entfaltete. Sowohl betreffend die IFRS-Eröffnungsbilanz auf den 1. Dezember 2005 als auch die IFRS-Bilanz auf den 31. Dezember 2005 ergeben sich hinsichtlich des Eigenkapitals nach IFRS und des Eigenkapitals nach HGB keine Unterschiede. Das Periodenergebnis für den Zeitraum 1. Dezember 2005 bis 31. Dezember 2005 nach IFRS entspricht dem Periodenergebnis nach HGB.

Die IFM AG hat bisher keine Konzernabschlüsse nach HGB aufgestellt.

Die wesentlichen Unterschiede zwischen den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden nach HGB und IFRS betreffen insbesondere die folgenden Sachverhalte:

- (1) Die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien erfolgt gemäß IAS 40 erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert. Nach HGB erfolgt die Bewertung zu fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten. Aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert ergibt sich in 2006 ein Ertrag in Höhe von T-EUR 1.621.
- (2) Nach IFRS 3 ist ein Geschäfts- oder Firmenwert aus Unternehmenszusammenschlüssen nicht planmäßig abzuschreiben. Der jährlich durchzuführende Werthaltigkeitstest auf Ebene der zahlungsgenerierenden Einheit hat zu keinen außerplanmäßigen Abschreibungen auf den Geschäfts- oder Firmenwert geführt.

■ Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2006

- (3) Nach HGB dürfen aktive latente Steuern aus steuerlichen Verlustvorträgen nicht angesetzt werden. Nach IFRS sind zukünftige Steuerminderungsansprüche aus Verlustvorträgen anzusetzen soweit ihre Nutzung wahrscheinlich ist. In der Konzernbilanz auf den 31. Dezember 2006 sind aktive latente Steuern auf Verlustvorträge in Höhe von insgesamt T-EUR 3.125 enthalten.
- (4) Derivative Finanzinstrumente wurden zum Bilanzstichtag erfolgswirksam mit dem Zeitwert in Höhe von T-EUR 219 angesetzt. Eine Bewertung von derivativen Finanzinstrumenten zum Zeitwert ist nach HGB nicht vorgesehen.
- (5) Aufwendungen aus der aktienbasierten Vergütung des Vorstands wurden in 2006 mit T-EUR 548 aufwandswirksam berücksichtigt. Nach HGB hätte sich aus diesem Sachverhalt kein Aufwand ergeben.
- (6) Im vorliegenden IFRS-Konzernabschluss werden Eigenkapitalbeschaffungskosten, gemindert um die damit verbundenen Steuervorteile, direkt mit der Kapitalrücklage verrechnet. Nach HGB wären die Eigenkapitalbeschaffungskosten in Höhe von T-EUR 6.282 aufwandswirksam zu erfassen gewesen.

Heidelberg, den 31. Mai 2007



Georg Glatzel



Marcus Schmitz



■ Anlage 1 zum Konzernabschluss der IFM Immobilien AG 2006

Entwicklung des Konzernanlagevermögens zum 31.12.2006

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten				
	Zugänge durch				
	01.01.2006	Einbringung	Zugänge	Abgänge	31.12.2006
	T-EUR	T-EUR	T-EUR	T-EUR	T-EUR
I. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	0	77.879	2.500	0	80.379
II. In der Entwicklung befindliche Immobilien	0	0	44.018	0	44.018
III. Betriebs- und Geschäftsausstattung	0	53	442	23	472
IV. Geschäfts- oder Firmenwert	0	0	389	0	389
V. Sonstige immaterielle Vermögenswerte	0	0	202	0	202
	0	77.932	47.551	23	125.460

Anlage 1 zum Konzernabschluss der IFM Immobilien AG 2006



Entwicklung des Konzernanlagevermögens zum 31.12.2006

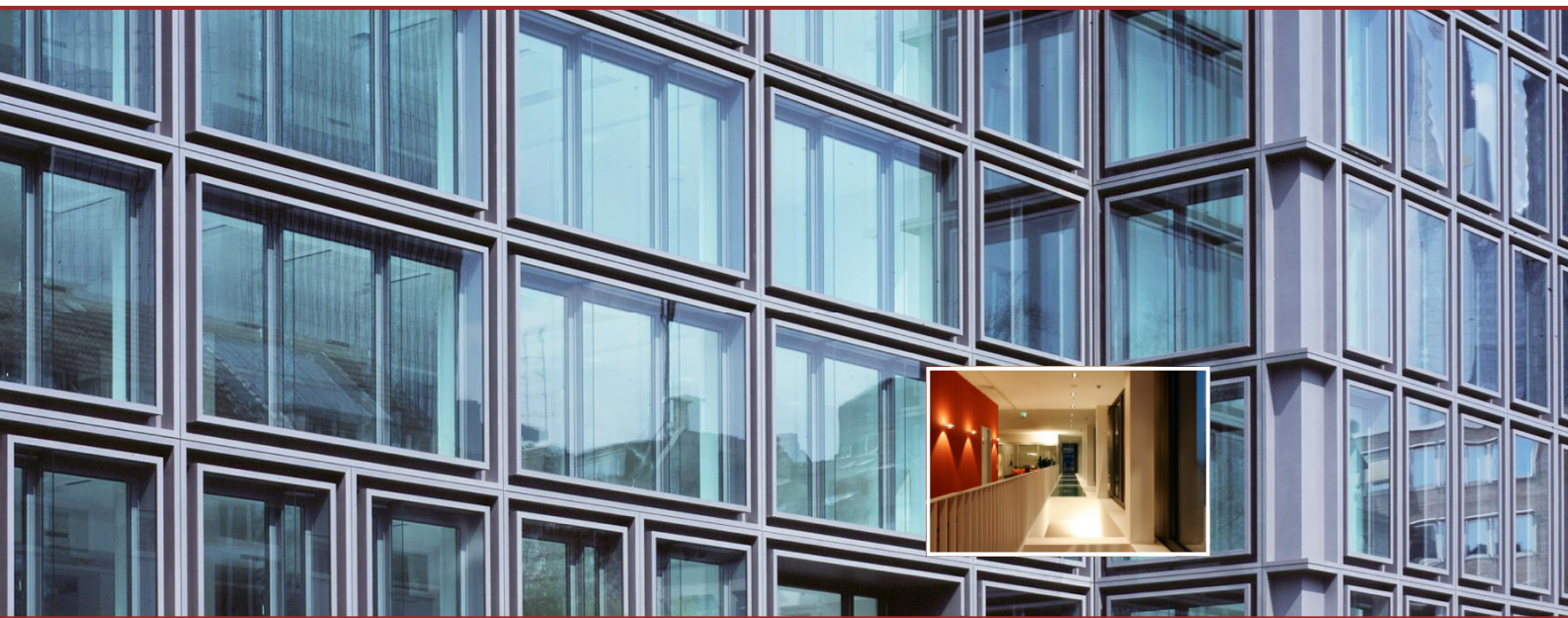
Abschreibungen				Änderungen der		Buchwert
Zugänge durch				beizulegenden		
01.01.2006	Einbringung	Zugänge	Abgänge	31.12.2006	Zeitwerte (IAS 40)	31.12.2006
T-EUR	T-EUR	T-EUR	T-EUR	T-EUR	T-EUR	T-EUR
0	0	0	0	0	1.621	82.000
0	0	0	0	0	0	44.018
0	26	53	17	62	0	410
0	0	0	0	0	0	389
0	0	9	0	9	0	193
0	26	62	17	71	1.621	127.010

■ Anlage 2 zum Konzernabschluss der IFM Immobilien AG 2006

Aufstellung des Anteilsbesitzes zum 31.12.2006

Name und Sitz der Gesellschaft	Anteil am Kapital %
In den Konzernabschluss einbezogene vollkonsolidierte Tochterunternehmen:	
GP Properties GmbH, Heidelberg	94,8
IFM Property Project Frankfurt GmbH, Heidelberg	94,8
IFM Property Project Ulmenstraße GmbH, Heidelberg	100,0
IFM Asset Management GmbH, Heidelberg	100,0
IFM Property Project Mainz GmbH, Heidelberg	100,0
IFM Property Project 5 GmbH, Heidelberg	100,0

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers Konzernabschluss



■ Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

IFM Konzern

An die IFM Immobilien AG, Heidelberg:

Wir haben den von der IFM Immobilien AG, Heidelberg, aufgestellten Konzernabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung, Kapitalflussrechnung und Anhang - sowie den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2006 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzenden nach § 315a Absatz 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung 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 Feststellung 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 2006 der IFM Immobilien AG, Heidelberg, den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315 a Absatz 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung 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.

Frankfurt am Main, den 31. Mai 2007

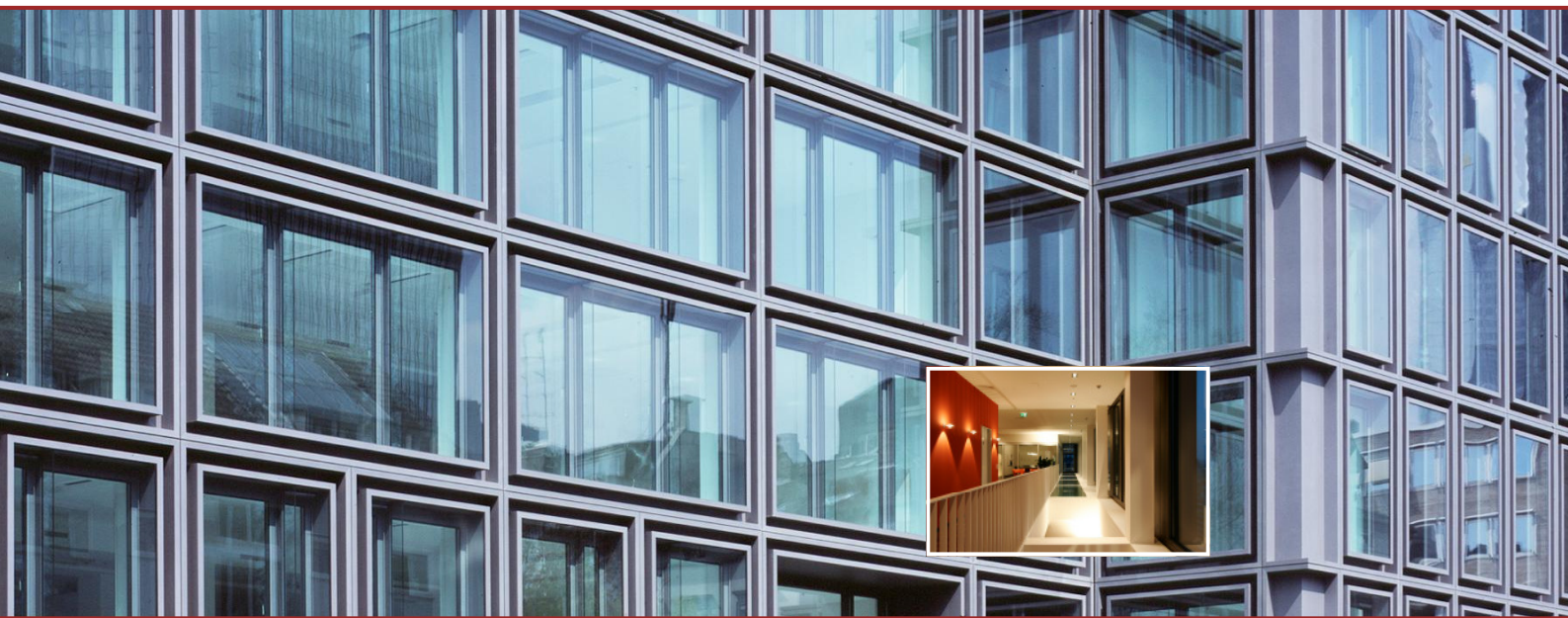


FALK & Co GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft


(Meyer)
Wirtschaftsprüfer


(Speiß)
Wirtschaftsprüfer

Einzelabschluss der IFM Immobilien AG



■ Einzelabschluss der IFM Immobilien AG nach HGB

Bilanz für das Geschäftsjahr 2006 (01.01.-31.12.2006)

Aktiva	EUR	31.12.2006 EUR	31.12.2005 EUR
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		10.749,00	0,00
II. Sachanlagen andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		121.368,00	0,00
III. Finanzanlagen Anteile an verbundenen Unternehmen		6.333.256,66	0,00
B. Umlaufvermögen			
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Leistungen	18.620,69		0,00
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	56.893.789,21		0,00
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr Euro 55.800.000,00 (Euro 0,00)			
3. sonstige Vermögensgegenstände	710.368,44		0,00
		57.622.778,34	0,00
II. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		12.207.271,26	49.999,59
C. Rechnungsabgrenzungsposten		36.818,36	0,00
Summe Aktiva		76.332.241,62	49.999,59

Einzelabschluss der IFM Immobilien AG nach HGB



Bilanz für das Geschäftsjahr 2006 (01.01.-31.12.2006)

Passiva	EUR	31.12.2006 EUR	31.12.2005 EUR
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital		8.500.000,00	50.000,00
II. Kapitalrücklage		73.000.000,00	0,00
III. Verlustvortrag		-4.088,10	0,00
IV. Jahresfehlbetrag		-5.930.984,09	-4.088,10
B. Rückstellungen			
sonstige Rückstellungen		201.200,00	3.700,00
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	83.695,80		0,00
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr Euro 83.695,80 (Euro 0,00)			
2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	471.692,02		0,00
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr Euro 471.692,02 (Euro 0,00)			
3. Sonstige Verbindlichkeiten	10.725,99		387,69
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit Euro 1.168,00 (Euro 0,00)			
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr 10.725,99 (Euro 387,69)			
		566.113,81	387,69
Summe Passiva		76.332.241,62	49.999,59

■ Einzelabschluss der IFM Immobilien AG nach HGB

Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2006 (01.01.-31.12.2006)

		31.12.2006	31.12.2005
Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01-31.12.2006		Euro	Euro
1. Umsatzerlöse		132.125,00	0,00
2. Sonstige betriebliche Erträge		9.801,99	0,00
3. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-391.155,31		0,00
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-10.573,25		0,00
		-401.728,56	0,00
4. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen sowie auf aktivierte Aufwendungen für die Ingangsetzung und Erweiterung des Geschäftsbetriebes		-20.219,40	0,00
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-7.126.786,12	-4.088,10
6. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge - davon aus verbundenen Unternehmen Euro 919.117,81 (Euro 0,00)		1.484.457,26	0,00
7. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-8.209,56	0,00
8. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		-5.930.559,39	-4.088,10
9. Sonstige Steuern		-424,70	0,00
10. Jahresfehlbetrag		-5.930.984,09	-4.088,10
11. Verlustvortrag aus dem Vorjahr		-4.088,10	0,00
12. Bilanzverlust		-5.935.072,19	-4.088,10

1. Allgemeine Gliederungs-, Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Der Jahresabschluss der IFM Immobilien AG wurde unter Anwendung der Vorschriften des Handelsgesetzbuches und des Aktiengesetzes aufgestellt. Zur Bewertung werden auch steuerliche Vorschriften herangezogen.

Die IFM Immobilien AG weist zum Abschlussstichtag die Größenmerkmale einer kleinen Kapitalgesellschaft auf; sie gilt auch nicht als börsennotierte Gesellschaft. Von den für kleine Kapitalgesellschaften geltenden Vereinfachungsregeln bei der Aufstellung des Anhangs wurde Gebrauch gemacht. Auf die Aufstellung eines Lageberichtes wird gemäß § 264 Abs. 1 Satz 3 HGB verzichtet.

Der Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wird jedoch freiwillig das Gliederungsschema für große Kapitalgesellschaften zugrunde gelegt. Die Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt nach dem Gesamtkostenverfahren.

Die Vorjahresbeträge in der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung sind nicht vergleichbar, da die Gesellschaft ihre Geschäftstätigkeit erst in 2006 aufgenommen hat und es sich im Vorjahr um ein Rumpfgeschäftsjahr handelte.

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

Für die Erstellung des Jahresabschlusses sind die nachfolgenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden maßgebend.

Das Anlagevermögen ist zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt und - soweit abnutzbar - um planmäßige Abschreibungen vermindert.

Die Abschreibungen werden nach der voraussichtlichen Nutzungsdauer der Vermögensgegenstände und den steuerlichen Vorschriften entsprechend linear vorgenommen. Von dem Bewertungswahlrecht gem. § 6 Abs. 2 EStG für bewegliche Gegenstände des Anlagevermögens bis zu einem Wert von EUR 410,00 wird Gebrauch gemacht.

Die Finanzanlagen sind grundsätzlich mit den Anschaffungskosten bewertet; Wertberichtigungen waren nicht erforderlich.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind mit den Nominalbeträgen und unter Berücksichtigung aller erkennbaren Risiken bewertet.

■ Einzelabschluss der IFM Immobilien AG nach HGB

Anhang zum Jahresabschluss 31.12.2006 der IFM Immobilien AG

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

Die Verbindlichkeiten sind zum Rückzahlungsbetrag angesetzt.

2. Erläuterungen zur Bilanz

Die Aufgliederung und Entwicklung des Anlagevermögens ist im Anlagespiegel dargestellt, der diesem Anhang beigelegt ist.

Der Posten „Anteile an verbundenen Unternehmen“ umfasst diverse Anteile am Gesellschaftskapital von Kapitalgesellschaften.

Den Wertansätzen der Anteile an verbundenen Unternehmen liegen grundsätzlich die Anschaffungskosten zugrunde. Dies sind die Kaufpreise für die Gesellschaftsanteile bzw. die Zeichnungsbeträge im Fall der Neugründung, zuzüglich aller mit den Anschaffungen im Zusammenhang stehenden Aufwendungen.

Die Anschaffungskosten der Beteiligung an der GP Properties GmbH und der IFM Property Project Frankfurt GmbH entsprechen den Einbringungswerten, die im Nachgründungs- und Einbringungsvertrag, den die IFM Immobilien AG mit den Gesellschaftern der beiden Gesellschaften abgeschlossen hat, festgelegt worden sind.

Die Forderungen aus Leistungen sind grundsätzlich zum Nominalwert bewertet. Wertberichtigungen wegen eingetretener oder zu erwartender Zahlungsausfälle waren nicht erforderlich.

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen enthalten im Wesentlichen Darlehensforderungen sowie die darauf entfallenden Zinsen des Kalenderjahres 2006.

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten enthält Ausgaben, die vor dem Abschlussstichtag angefallen sind, soweit sie Aufwendungen für eine bestimmte Zeit danach darstellen.

Das gezeichnete und im Handelsregister eingetragene Kapital der IFM Immobilien AG (Grundkapital) beträgt am Bilanzstichtag EUR 8.500.000,00 (Vorjahr EUR 50.000,00); es ist eingeteilt in 8.500.000 nennwertlose Stückaktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von EUR 1,00, lautend auf den Inhaber.

Die Kapitalrücklage enthält die Agiobeträge aus den Kapitalerhöhungen des Geschäftsjahres 2006 gemäß § 272 Abs. 2 Nr. 1 HGB.

In der Hauptversammlung vom 31.03.2006 wurde beschlossen, das bestehende Grundkapital der Gesellschaft von EUR 50.000,00 um bis zu EUR 1.150.000,00 auf bis zu EUR 1.200.000,00 durch die Ausgabe von bis zu 1.150.000 Stück neuen, auf den Inhaber lautenden Stammaktien (Stückaktien) mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 1,00 je Aktie zum geringsten Ausgabebetrag von EUR 1,00 je Aktie gegen Sacheinlage zu erhöhen. Das Bezugsrecht des einzigen Aktionärs wurde ausgeschlossen.

Die Sacheinlage besteht in der Einbringung von jeweils 94,8% der Geschäftsanteile der IFM Property Project Frankfurt GmbH und der GP Properties GmbH.

In der Hauptversammlung vom 24.04.2006 wurde der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital der IFM AG in der Zeit bis zum 31.03.2011 einmalig oder mehrfach um bis zu insgesamt EUR 600.000,00 durch Ausgabe von bis zu 600.000 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien gegen Einlagen in Geld zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2006). Dabei ist den Aktionären grundsätzlich ein Bezugsrecht auf neue Aktien zu gewähren. Der Vorstand ist jedoch ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre wie folgt auszuschließen:

- für Spitzenbeträge;
- bei Kapitalerhöhungen gegen Sacheinlagen zur Gewährung von Aktien zum Zwecke des Erwerbs von Unternehmen, Unternehmensteilen oder Beteiligungen an Unternehmen oder Immobilien;
- bei Kapitalerhöhungen gegen Bareinlagen, wenn jeweils der Ausgabepreis der neuen Aktien den Börsenpreis der bereits börsennotierten Aktien gleicher Ausstattung zum Zeitpunkt der endgültigen Festlegung des Ausgabepreises nicht wesentlich unterschreitet; der Nennbetrag der neuen Aktien, die aufgrund dieser Ermächtigung unter Ausschluss des Bezugsrechts insgesamt ausgegeben werden, darf EUR 120.000,00 (10 % des Grundkapitals der Gesellschaft bei Beschlussfassung) nicht übersteigen.

Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats die weiteren Einzelheiten der Kapitalerhöhung und ihrer Durchführung festzulegen.

In der Hauptversammlung vom 24.04.2006 wurde ebenfalls beschlossen, das Grundkapital um bis zu EUR 120.000,00 durch Ausgabe von bis zu 120.000 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien bedingt zu erhöhen. Die bedingte Kapitalerhöhung dient ausschließlich der Gewährung von Bezugsrechten an Mitglieder des Vorstandes.

■ Einzelabschluss der IFM Immobilien AG nach HGB

Anhang zum Jahresabschluss 31.12.2006 der IFM Immobilien AG

Der Aufsichtsrat hat der Ausgabe der Aktien für die aktienbasierte Vergütung des Vorstandes zugestimmt.

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 08.05.2006 wurde das bestehende Grundkapital der Gesellschaft von EUR 1.200.000,00 um bis zu EUR 7.300.000,00 auf bis zu EUR 8.500.000,00 durch die Ausgabe von bis zu 7.300.000 Stück neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 1,00 je Aktie gegen Bareinlagen erhöht. Das Bezugsrecht der Aktionäre wurde ausgeschlossen. Die Kapitalerhöhung wurde mit 7.300.000,00 Stück Aktien durchgeführt. Der Kapitalrücklage wurde ein Betrag von EUR 73.000.000,00 zugeführt. (Ausgabebetrag je Aktie EUR 11,00)

Die sonstigen Rückstellungen wurden im Wesentlichen für Aufwendungen im Zusammenhang mit der Erstellung und Prüfung des Jahresabschlusses, der Vorbereitung und Durchführung der Hauptversammlung sowie für die Aufsichtsratsvergütung 2006 gebildet.

Sämtliche Verbindlichkeiten der Gesellschaft sind innerhalb eines Jahres zur Rückzahlung fällig.

3. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt nach dem Gesamtkostenverfahren sowie unter Beachtung der Vorschriften für kleine Kapitalgesellschaften.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten im Wesentlichen die im Zusammenhang mit dem Börsengang entstandenen Aufwendungen sowie die Rechts- und Beratungsaufwendungen.

4. Sonstige Angaben

a) Anteilsbesitz

Über unseren Anteilsbesitz nach § 285 Nr.11 HGB zum 31.12.2006 informiert nachfolgende Aufstellung.

Name und Sitz der Gesellschaft	Beteiligung in %	Gezeichnetes Kapital EUR	Eigenkapital	Jahresergebnis
			31.12.2006 EUR	2006 EUR
GP Properties GmbH, 69117 Heidelberg	94,80	100.000,00	-810.540,04	-139.590,36
IFM Property Project Frankfurt GmbH, 69117 Heidelberg	94,80	25.000,00	-1.116.020,84	-761.363,85
IFM Property Project Ulmenstraße GmbH, 69117 Heidelberg	100,00	25.000,00	4.909.072,17	-115.927,83
IFM Property Project Mainz GmbH, 69117 Heidelberg	100,00	25.000,00	16.229,45	-8.770,55
IFM Property Project 5 GmbH, 69117 Heidelberg	100,00	25.000,00	23.970,08	-1.029,92
IFM Asset Management GmbH, 69117 Heidelberg	100,00	100.000,00	33.959,63	-66.040,37

b) Organe der Gesellschaft

Vorstand

Zum Vorstand der Gesellschaft waren im Geschäftsjahr 2006 bestellt:

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

Herr Bernd Michael Weber (CFO, bis 31. März 2007), Diplom-Kaufmann, Frankfurt

■ Einzelabschluss der IFM Immobilien AG nach HGB

Anhang zum Jahresabschluss 31.12.2006 der IFM Immobilien AG

Aufsichtsrat

Mitglieder des Aufsichtsrats im Geschäftsjahr 2006 waren:

Herr Luca Pesarini (Vorsitzender), Diplom-Kaufmann, Figino / Schweiz

Herr Gordon Rapp (Stellv. Vorsitzender), Rechtsanwalt; Neckargemünd, seit 31. März 2006

Herr Eberhard Hascher Steuerberater, Frankfurt am Main,

Herr Martin Lechner, Diplom-Kaufmann, Zürich / Schweiz

Herr Dr. Marcus Opitz, Unternehmensberater; Köln, seit 31. März 2006,

Herr Philipp Vogel, Unternehmer; Frankfurt, seit 31. März 2006

c) Schlusserklärung zum Abhängigkeitsbericht

Da die IFM Immobilien AG als kleine Kapitalgesellschaft von der Aufstellung eines Lageberichts befreit ist, erfolgt die Wiedergabe der Schlusserklärung zum Abhängigkeitsbericht im Anhang.

Es bestand bis zum 31.03.2006 ein Abhängigkeitsverhältnis zur Sirius Investment GmbH, Frankfurt, aufgrund eines Mehrheitsbesitzes der Anteile. Danach bestand bis zur Aufnahme der Notierung am Entry Standard am 19.05.2006 ein Abhängigkeitsverhältnis zur Sirius Investment GmbH, Frankfurt und zur IFM Immobilien-Finanz-Management GmbH, Heidelberg, aufgrund einer vertraglichen Vereinbarung der beiden Gesellschaften. Nachfolgend ist die Schlusserklärung des Vorstands zum Abhängigkeitsbericht wiedergegeben:

„Soweit mit den herrschenden Unternehmen Rechtsgeschäfte vorgenommen wurden oder auf deren Veranlassung Rechtsgeschäfte vorgenommen wurden bzw. Maßnahmen getroffen wurden, hat die IFM Immobilien AG nach den Umständen die in dem jeweiligen Zeitpunkt bekannt waren eine angemessene Gegenleistung erhalten bzw. wurde nicht benachteiligt.“

Heidelberg, im April 2007

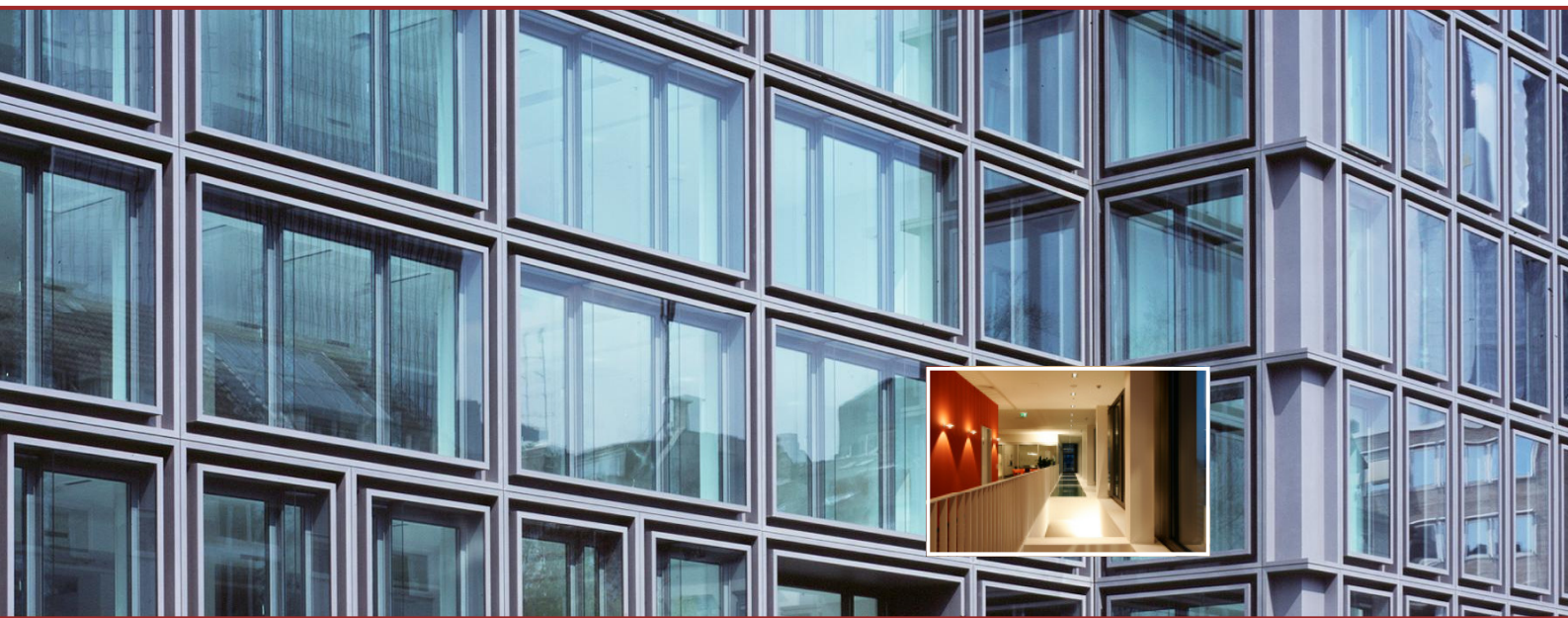


Georg Glatzel



Marcus Schmitz

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers Einzelabschluss IFM Immobilien AG



■ Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

IFM Immobilien AG

An die IFM Immobilien AG, Heidelberg:

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung der IFM Immobilien AG, Heidelberg, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2006 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung des Jahresabschlusses nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung abzugeben.

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

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss auf den 31. Dezember 2006 der IFM Immobilien AG, Heidelberg, den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft.

Frankfurt am Main, den 31. Mai 2007



FALK & Co GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft


(Meyer)
Wirtschaftsprüfer


(Speiß)
Wirtschaftsprüfer

Zukunftsgerichtete Aussagen und Informationen von Seiten Dritter

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

IFM IMMOBILIEN AG

Karl-Ludwig-Straße 2

69117 Heidelberg

Telefon: 0 6 22 1 / 43 40 98 -0

Telefax: 0 6 22 1 / 43 40 98 -66

Ulmenstraße 23-25

60325 Frankfurt

0 69 / 70 40 386 -0

0 69 / 70 40 386 -25

info@ifm.ag

www.ifm.ag

Vorstand

Georg Glatzel, Vorstandsvorsitzender

Marcus Schmitz, Finanzvorstand

Gestaltung und Text

GFEI mbH

www.gfei.de



IFM IMMOBILIEN AG

Karl-Ludwig-Straße 2

69117 Heidelberg

Telefon: 0 6 22 1 / 43 40 98 -0

Telefax: 0 6 22 1 / 43 40 98 -66

Ulmenstraße 23-25

60325 Frankfurt

0 69 / 70 40 386 -0

0 69 / 70 40 386 -25

info@ifm.ag

www.ifm.ag

Finanzkalender 2007

Hauptversammlung

Halbjahresbericht

Initiative Immobilien Aktie

Eigenkapitalforum

20. Juli 2007

September 2007

Oktober 2007

November 2007

