



Geschäftsbericht

2007



Transforming properties
into vital brands

■ Der IFM-Konzern in Zahlen

in Mio. Euro	2007	2006
Erfolgskennzahlen		
Umsatz	9,3	4,3
Ergebnis aus der Marktbewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	5,2	1,6
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	4,3	0,9
Ergebnis nach Minderheiten	5,1	0,4
Ergebnis je Aktie (unverwässert, in Euro)	0,60	0,09
Bilanzkennzahlen		
Bilanzsumme	260,7	161,6
Langfristige Vermögenswerte	233,6	130,1
- davon: als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	138,7	82,0
- davon: in der Entwicklung befindliche Immobilien	80,6	44,0
Eigenkapital	94,2	88,9
- davon: Grundkapital	8,5	8,5
Eigenkapitalquote (in %)	36	55
Fremdkapital	166,5	72,7
davon Finanzverbindlichkeiten	155,0	50,5
Sonstige Kennzahlen		
Cash Flow aus betrieblicher Tätigkeit	0,3	-1,0
Mitarbeiter (Anzahl per 31.12.)	26	18

Vorwort des Vorstandsvorsitzenden	Seite 5
Vorstand im Dialog	Seite 9
Bericht des Aufsichtsrates	Seite 15
Geschäftsmodell	Seite 21
Immobilienportfolio	Seite 31
Investor Relations	Seite 39
Konzernlagebericht	Seite 47
Konzernabschluss nach IFRS	Seite 69
Konzernbilanz	Seite 70
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	Seite 72
Konzern-Kapitalflussrechnung	Seite 73
Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung	Seite 74
Anhang zum Konzernabschluss	Seite 77
Anlagen zum Konzernabschluss	Seite 135
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers Konzernabschluss	Seite 139
Einzelabschluss der IFM Immobilien AG	Seite 141
Bilanz	Seite 142
Gewinn- und Verlustrechnung	Seite 144
Anhang	Seite 145
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers Einzelabschluss	Seite 153
Disclaimer	Seite 155
Impressum	Seite 156
Finanzkalender	Seite 157



„Wir haben im Geschäftsjahr 2007 einen Umsatz- und Ertragssprung erzielt, der die Attraktivität unseres Geschäftsmodells beweist. Transforming properties into vital brands – das ist die Stärke, die uns im Wettbewerb auszeichnet.“

Georg Glatzel, Vorstandsvorsitzender
IFM IMMOBILIEN AG

„westendFirst“ – Frankfurt am Main, Westend



Vorwort des
Vorstands-
vorsitzenden

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

die IFM Immobilien AG hat im Jahr 2007 eine dynamische Entwicklung verzeichnet – sowohl in strategischer als auch in wirtschaftlicher Hinsicht. Wir haben unser Bestandsportfolio wertorientiert weiterentwickelt und durch Neuakquisitionen ausgeweitet. Am Ende des Geschäftsjahres erreichte der Immobilienbestand des Konzerns den bilanziellen Wert von 228 Mio. Euro. Das ist ein Zuwachs von 81 Prozent gegenüber dem Wert zum Ende des Vorjahres. Im Mai 2006, beim Debüt von IFM an der Börse, hatte der Bestand rund 80 Mio. Euro betragen. Wir haben somit der Ankündigung, zügig ein Portfolio von respektabler Größe aufzubauen, Taten folgen lassen.

Unser Ansatz, in gewerbliche Immobilien mit hohem Wertsteigerungspotenzial zu investieren und diese Potenziale durch eine aktive Arbeit an der Immobilie zu heben, trägt auch wirtschaftlich Früchte. So hat sich der Konzernumsatz 2007 auf 9,3 Mio. Euro mehr als verdoppelt, und der Konzerngewinn nach Minderheiten erhöhte sich um mehr als das Elffache auf 5,1 Mio. Euro. Dies entspricht einem Ergebnis pro Aktie von 60 Eurocent nach 9 Eurocent im Jahr 2006. Der erreichte Umsatz- und Ertragssprung zeigt, dass unser Geschäftsmodell attraktiv und erfolgreich ist.

Dieser Geschäftsbericht trägt den Titel „Transforming properties into vital brands“. Der Slogan transportiert exakt jene Fähigkeiten und Stärken, die IFM im Wettbewerb auszeichnen. Als Investor erkennen wir an attraktiven Standorten für Gewerbeimmobilien jene Objekte und Liegenschaften, in denen Wertsteigerungspotenziale verborgen liegen. Als erfahrener Projektentwickler sind wir in der Lage, mit eigenen Ressourcen alle Prozesse zu definieren und zu steuern, die für das Heben dieser Wertpotenziale erforderlich sind.

Bei der Wertschaffung werden wir uns auch künftig auf unsere Kernkompetenzen konzentrieren:

- das Redewebment (Eingriffe in die Bausubstanz)
- die Restrukturierung (Korrekturen im Bestandsmanagement, zum Beispiel in der Mieterstruktur)
- der Repositionierung (Entwicklung innovativer Marketing- und Vermietungskonzepte).

Unser Ziel ist, jedes Objekt unter architektonischen und baulichen Gesichtspunkten zu „state of the art“-Immobilien zu entwickeln, die zudem im Sinne einer Markenbildung über ein neues, positiv besetztes Image verfügen.

Wir haben im vergangenen Jahr für dieses Geschäftsmodell viel Zuspruch und Anerkennung von Investoren, Branchenexperten und Geschäftspartnern erhalten, nicht zuletzt, weil wir die Tragfähigkeit des Modells mit unserem Zahlenwerk untermauern können. Ein gutes Beispiel ist das 16-geschossige Hochhaus „westendFirst“ in bester Frankfurter Lage, das nach erfolgter Kernsanierung und erfolgreicher Neupositionierung bereits im März 2007 wieder vollständig an namhafte Adressen vermietet werden konnte und heute ein echtes „Landmark“ in der Mainmetropole ist.

Dass „westendFirst“ zu Jahresbeginn 2008 auch für den „Oscar“ der Immobilienbranche, den renommierten MIPIM-Award, nominiert wurde, zeigt, dass IFM auch auf internationalem Parkett Experten überzeugt. Wir sind zuversichtlich, im laufenden Jahr mit dem Projekt „Romeo & Julia“, einem derzeit in der Kernsanierung befindlichen Gebäudekomplex in unmittelbarer Nähe zum „westendFirst“, eine weitere Erfolgsgeschichte zu schreiben.

Zusammen mit den 2007 erworbenen Liegenschaften – dem Bürogebäudekomplex „Maxxon“ in Eschborn-Süd, dem Hochhaus „Office Tower“ in Darmstadt, dem Gebäudeensemble „Kureck“ in Wiesbaden, einem weiteren Bürogebäude im Frankfurter Westend sowie einem an das Grundstück „Zimmerstraße“ angrenzenden Grundstück in Berlin-Mitte – verfügt unser Konzern über ein hochattraktives Portfolio, das erhebliche Potenziale zur Wertsteigerung und zur Wertrealisierung bietet. Zudem spüren wir, dass der Markt IFM immer stärker als leistungsstarken und erfahrenen Projektentwickler sucht, was uns Chancen für neue Projekte und weiteres Wachstum eröffnet. Wir bestätigen vor diesem Hintergrund das Ziel, das Immobilienportfolio mittelfristig durch Akquisitionen und einschließlich des laufenden Projektentwicklungspotenzials in die Größenordnung von 500 Mio. Euro zu vergrößern.

Auch wenn diese Expansion zur Diversifizierung des Portfolios und zur Erhöhung unserer Marktwahrnehmung geboten ist, so streben wir kein Wachstum um jeden Preis an. Das bedeutet zum Beispiel, dass wir andere attraktive Standorte für Gewerbeimmobilien in Deutschland außerhalb unserer Kernregionen Rhein/Main/Neckar und Berlin mit Augenmaß erschließen werden. Sorgfalt bei der Objektauswahl und bei der Arbeit mit der Immobilie wird weiter unser oberstes Gebot sein.

Im Jahr 2007, unserem ersten vollen Jahr als börsennotierte Gesellschaft, hat die IFM-Aktie zwar einen Wertzuwachs von 16 % verzeichnet, konnte sich aber in der zweiten Jahreshälfte der allgemeinen Abschwächung der Aktienmärkte nicht entziehen. Zum Jahresende 2007 und auch zum Ende des ersten Quartals 2008 notierte das Papier noch erheblich unter dem Net Asset Value je Aktie. Dies ist ein klares Indiz, dass wir gegenüber dem Kapitalmarkt die spezifischen Kompetenzen und Wettbewerbsvorteile des IFM-Geschäftsmodells noch klarer kommunizieren müssen. Der für das erste Halbjahr 2008 geplante Wechsel vom Entry Standard in das Prime Standard Segment der Deutschen Börse mit seinen erweiterten Publizitätsvorschriften wird uns helfen, die Visibilität unseres Konzerns bei Analysten und Investoren zu erhöhen.

Die IFM Immobilien AG schafft bleibende Werte durch aktive Arbeit in ihrem Immobilienportfolio, basierend auf klar definierten Kernkompetenzen. Sie ist damit in der Lage, in sehr hohem Maß ihren Erfolg selbst zu bestimmen. Angesichts der dynamischen Entwicklung im Jahr 2007 und dem erreichten Portfoliowachstum bieten sich für Sie, sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre, attraktive Perspektiven für Ihr Investment in die IFM.

Heidelberg, im April 2008



Georg Glatzel
Vorstandsvorsitzender



„Maxxon“ - Eschborn-Süd



Vorstand
im Dialog



Georg Glatzel, Vorsitzender des Vorstands, und Marcus Schmitz, Finanzvorstand, im Gespräch über die Perspektiven der IFM Immobilien AG

Herr Glatzel, der neue Slogan von IFM heißt „Transforming properties into vital brands“. Was genau verstehen Sie darunter?

Glatzel: Dieser Slogan bringt die besondere Stärke von IFM auf den Punkt. Wir sind ein Investor und Projektentwickler, der Gewerbeimmobilien nicht als Handelsware versteht, sondern als Gegenstand eines Wertschöpfungsprozesses. Wir arbeiten aktiv mit unseren Immobilien, um eine Transformation zu erreichen. Dabei investieren wir in Neubauten und revitalisieren bestehende Immobilien, deren Potenzial ungenutzt brachliegt. Unser Ziel lautet: Wir wollen Gebäude erschaffen, die höchsten Ansprüchen hinsichtlich Architektur, Bausubstanz, Komfort und Design gerecht werden und damit wirkliche „Landmarks“ für das städtebauliche Erscheinungsbild sind. Die Gebäude sollen zudem bei Mietern, Investoren und bei den Bürgern einer Stadt positive Assoziationen wecken. Dies lässt sich nur durch innovative Kommunikation erreichen. Am Ende der Transformation sind die Objekte mehr als Stein, Glas und Beton – sie sind ein „vital brand“, eine Marke, die Begehrlichkeiten weckt und Wiedererkennungswert hat.

Ist das Ziel der Markenbildung nicht etwas zu hoch gegriffen? Letztlich ist bei einer Gewerbeimmobilie für den Mieter doch entscheidend, dass die Rahmendaten - Lage, Ausstattung, Mietpreis - stimmen...

Glatzel: Das ist das traditionelle Denken in unserer Branche. Natürlich müssen die genannten Parameter für einen Mieter stimmen. Doch ein Bürohochhaus oder ein Gewerbepark sind nichts anderes als Produkte, mit denen eine bestimmte Zielgruppe erreicht werden soll. Produkte müssen vermarktet werden. IFM sieht eine seiner Stärken darin, wenn es darum geht, auf innovative Weise Aufmerksamkeit für Objekte zu wecken. Die zügig erfolgte Vollvermietung unseres Prestigeobjektes „westendFirst“ und die positive Resonanz des Marktes auf die Nachbarimmobilie „Romeo & Julia“ zeigen, dass unsere Vermarktungskonzepte greifen.

Die seit Mitte 2007 spürbaren Folgen der so genannten Subprime-Krise in den USA für die internationalen Kredit- und Finanzmärkte sind erheblich. In welchem Umfang ist IFM von den Marktverwerfungen betroffen?

Glatzel: Generell kann man festhalten, dass sich der deutsche Markt für Gewerbeimmobilien bis zum Ende des ersten Quartals 2008 relativ resistent gezeigt hat. Natürlich ergeben sich strukturelle Veränderungen. Wir spüren, dass sich im Zuge der Krise viele opportunistische Investoren zurückziehen, die in den vergangenen Jahren mit aggressiven Finanzierungsstrategien und einem kurzfristigen Investitionshorizont aktiv waren. Dagegen haben langfristig orientierte Investoren, die über erprobtes Immobilien-Know-how verfügen und konservative Finanzierungskonzepte favorisieren, eine gute Ausgangsposition. Es wird in diesem Marktumfeld immer wichtiger, dass Immobilienunternehmen aktiv mit ihren Liegenschaften arbeiten.

Darüber hinaus sind sowohl das makroökonomische Umfeld als auch die Trends in den regionalen Märkten für uns weiter positiv. Wir rechnen in den großen deutschen Bürostandorten mit einer steigenden Nachfrage nach hochwertigen Gewerbeimmobilien und einem weiteren Rückgang der Leerstandsquoten. Teilweise werden wir in Top-Lagen sogar einen Mangel an vermietbaren Flächen sehen. Das bedeutet: Auch wenn wir die Krise der Finanzmärkte selbstverständlich sorgfältig beobachten müssen, so sehe ich derzeit weiterhin sehr gute Perspektiven für das Marktsegment, in dem sich IFM bewegt.

Herr Schmitz, haben die Probleme an den Finanzmärkten nicht Auswirkungen auf die Kreditkosten von IFM?

Schmitz: Grundsätzlich ja, denn die Finanzierungskosten sind für alle Marktteilnehmer gestiegen oder werden steigen. Im Fall von IFM ist aber zu berücksichtigen, dass alle im Bestand oder in der Entwicklung befindlichen Objekte unseres Portfolios für die Dauer der Projektlaufzeit durchfinanziert sind. Das Zinsniveau haben wir durch entsprechende Zinssicherungsgeschäfte festgeschrieben. Vergessen Sie zudem nicht, dass wir unsere Wertschöpfung vor allem aus den Wertsteigerungen erwirtschaften, die wir durch die aktive Arbeit an der Immobilie generieren und nicht ausschließlich aus der Differenz zwischen Mieterlösen und Zinsaufwendungen. Aus diesem Grund ist das Zinsniveau auch für uns keine zu vernachlässigende Größe, allerdings berücksichtigen wir bei unserem Geschäftsmodell mögliche Kostenveränderungen bereits im Rahmen der Kaufpreis- und Rentabilitätskalkulation.



„Die IFM ist nach der erfolgreichen Entwicklung der vergangenen Jahre bereit für den nächsten Schritt: Mit dem Wechsel in den Prime Standard der Deutschen Börse werden wir für den Kapitalmarkt noch sichtbarer und transparenter.“

Georg Glatzel, Vorstandsvorsitzender
IFM IMMOBILIEN AG

„Romeo & Julia“ - Frankfurt am Main, Westend

IFM wird ab Mitte dieses Jahres im Prime Standard Segment der Deutschen Börse notiert sein. Was versprechen Sie sich davon?

Schmitz: Der Wechsel in den Prime Standard ist für mich ein logischer Schritt in der Entwicklung unseres Konzerns. Wir sind im Mai 2006 in den Entry Standard gegangen, was seinerzeit für ein junges Unternehmen wie IFM richtig war. Seitdem haben wir unser Immobilienportfolio erheblich ausgeweitet, auch Umsatz und Ertrag sind signifikant gestiegen. Zusammen mit der Optimierung der internen Strukturen ist IFM damit bereit für den nächsten Schritt. Ich bin sicher, dass uns der Wechsel in den Prime Standard mit seinen erweiterten Publizitätsanforderungen helfen wird, sowohl unsere Präsenz am Kapitalmarkt als auch das Vertrauen der internationalen Investoren in die IFM zu erhöhen.

Herr Glatzel, was kann man mittelfristig hinsichtlich des weiteren Wachstums von IFM erwarten?

Glatzel: Wir stehen zu unserem Ziel, mittelfristig bei dem Immobilienportfolio die Marke von 500 Mio. Euro einschließlich des Projektentwicklungspotenzials zu erreichen. Wir werden uns dann sicher ein neues Ziel setzen und dieses gegenüber dem Markt kommunizieren. Es geht uns aber nicht um Wachstum um jeden Preis, sondern um ein qualitatives Wachstum, das unseren Risiko- und Renditeansprüchen gerecht wird. Das Geschäftsmodell von IFM beruht nicht darauf, große Portfolien zu erwerben, sondern gezielt jene Objekte und Liegenschaften auszuwählen, bei denen mit Hilfe unseres Know-hows große Wertsteigerungen erzielt werden können. Zu diesem Geschäftsmodell gehört im Übrigen auch, geschaffene Werte insbesondere auch aus strategischen Gründen durch Verkauf von Immobilien zu realisieren. Gehen Sie davon aus, dass wir dieses Thema auf unserem Radarschirm haben.

Georg Glatzel, Vorstandsvorsitzender (CEO)

- Jahrgang 1961
- Diplom-Volkswirt, Immobilienökonom (EBS)
- Seit 2006 Vorstandsvorsitzender IFM Immobilien AG
- Ressortzuständigkeit: Strategie, operatives Geschäft / Beteiligungen, Personal, Kommunikation / Marketing
- 20 Jahre unternehmerische Tätigkeit im Bereich Projektentwicklung und Bestandsrevitalisierung
- Umfassende Expertise im Bereich Immobilienwirtschaft, umfangreiches Netzwerk in der Immobilienbranche
- 2002 bis 2007 Joint Venture mit J.P. Morgan Partners

Marcus Schmitz, Finanzvorstand (CFO)

- Jahrgang 1973
- Diplom-Betriebswirt (FH)
- Seit 2007 Finanzvorstand IFM Immobilien AG
- Ressortzuständigkeit: Finanzen / Rechnungswesen, Controlling, Investor Relations, Recht / Steuern
- Achtjährige Tätigkeit im Finanzsektor
- Aktienanalyst und Fondsmanager beim renommierten Münchner Privatbankhaus Hauck & Aufhäuser sowie Hauck & Aufhäuser Asset Management GmbH, Verwaltung mehrerer europäischer Aktienfonds



„Zimmerstrasse“ / „Mauerstrasse“ - Berlin, Mitte



Bericht des
Aufsichtsrates

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

Die IFM Immobilien AG hat im Jahr 2007 an die erfolgreiche Geschäftsentwicklung des Vorjahres angeknüpft. Das Immobilienportfolio konnte dank der Weiterentwicklung der Bestandsimmobilien und der Akquisition in neue Liegenschaften deutlich ausgeweitet werden. Umsatz und Ertrag lagen erheblich über den Werten des Jahres 2006. Dies ist aus Sicht des Aufsichtsrats eine erfreuliche Entwicklung.

Überwachung und Beratung im Dialog mit dem Vorstand

Der Aufsichtsrat hat während des Berichtsjahres die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben wahrgenommen. Er hat den Vorstand regelmäßig beraten und die Geschäftsführung der Gesellschaft sorgfältig und regelmäßig überwacht. Außerhalb der Sitzungen stand vor allem der Vorsitzende des Aufsichtsrats in regelmäßigem Kontakt mit den beiden Mitgliedern des Vorstands, d.h. dem Vorstandsvorsitzenden und dem Finanzvorstand und wurde über aktuelle Entwicklungen der Geschäftslage und wesentliche Geschäftsvorfälle informiert.

Im Jahr 2007 fanden insgesamt sieben Sitzungen des Aufsichtsrats statt, davon zwei außerordentliche Sitzungen.

Der Aufsichtsrat hat sich in seinen Sitzungen mit der aktuellen Unternehmenssituation, insbesondere mit der laufenden Geschäftsentwicklung, der Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage von AG und Konzern und mit wesentlichen Geschäftsvorfällen befasst. Im Mittelpunkt der Beratungen stand naturgemäß die Entwicklung des Immobilienportfolios des Konzerns.

Der Aufsichtsrat hat im Rahmen seiner Aufgaben die strategische Weiterentwicklung der Gesellschaft und wesentliche Einzelmaßnahmen beratend begleitet. Der Aufsichtsrat hat sich vom Vorstand in den Sitzungen und durch zusätzliche schriftliche und mündliche Berichte über die Geschäftspolitik, andere grundsätzliche Fragen der Unternehmensplanung, die Rentabilität des Unternehmens, den Geschäftsgang und sonstige Geschäfte, die für die Rentabilität oder Liquidität von erheblicher Bedeutung sein können, berichten lassen. Diese Berichte haben sich sowohl auf die IFM Immobilien AG als auch ihre Tochtergesellschaften bezogen. Der Vorstand erstattete dem Aufsichtsrat insbesondere ausführlich Bericht über die Entwicklung der jeweiligen Liegenschaften des Bestandsportfolios und über die jeweiligen Planungen für die einzelnen Objekte. Darüber hinaus berichtete der Vorstand in mündlicher und schriftlicher Form anhand aussagekräftiger Unterlagen über mögliche Akquisitionen, d.h. über den Status Quo laufender Gespräche und Verhandlungen mit Verkäufern von Objekten und Liegenschaften, über mögliche Konzepte für das Redevlopment, die Restrukturierung und die Neupositionierung der Immobilien und über die zu Grunde liegenden wirtschaftlichen Kalkulationen. Der Aufsichtsrat hat nach eingehender Prüfung und Diskussion dem Vorstand entsprechende Empfehlungen über die weitere Vorgehensweise bei den Verhandlungen gegeben. Den im Berichtsjahr von der Gesellschaft erworbenen Objekten gingen in allen Fällen entsprechende Zustimmungen des Aufsichtsrates voraus. Der Aufsichtsrat war auch in sonstigen Entscheidungen über die für das Unternehmen wesentlichen Angelegenheiten frühzeitig eingebunden.

Darüber hinaus befasste sich der Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2007 vor allem mit folgenden Themen:

- Strategische Weiterentwicklung des IFM Immobilien-Konzerns in operativer und finanzieller Hinsicht (mittelfristige Wachstumsstrategie);
- Künftige Positionierung der Gesellschaft am Kapitalmarkt;
- Personalplanung, vor allem Besetzung von Schlüsselpositionen;
- Inhaltliche Vorbereitung der ordentlichen Hauptversammlung am 20. Juli 2007;
- Fragen der Corporate Governance (z.B. Bildung von Ausschüssen des Aufsichtsrats, die variable Vergütung des Vorstandes durch Ausgabe von Aktienoptionen unter dem bestehenden Aktienoptionsplan und Bonusregelungen etc.).

Ausschüsse

Der Aufsichtsrat hat in seiner Sitzung vom 24. Oktober 2007 die Einrichtung eines Personalausschusses, eines Compliance-Ausschusses und eines Ausschusses für Akquisition/Planen & Bauen/Verkauf beschlossen. Jeder Ausschuss ist mit drei Mitgliedern besetzt.

Dem Personalausschuss gehören die Herren Luca Pesarini, Gordon Albert Rapp und Eberhard Hascher an. Dieser Ausschuss befasst sich insbesondere mit den Vorstand betreffenden Fragen, einschließlich der Vergütung.

Dem Ausschuss Akquisitionen/Planen & Bauen/Verkauf, welcher sich insbesondere mit Akquisitions-, Investitions- und wesentlichen Bauvorhaben der Gesellschaft befasst, gehören die Herren Luca Pesarini, Gordon Albert Rapp und Philipp J.N. Vogel an.

Der Ausschuss Compliance beschäftigt sich insbesondere mit Fragen der Rechnungslegung, der Abschlussprüfung und der Compliance. Ihm gehören die Herren Gordon Albert Rapp, Eberhard Hascher und Dr. Marcus Opitz an.

Der Personalausschuss fand sich zur konstituierenden Sitzung am 24. Oktober 2007 und der Compliance-Ausschuss zur konstituierenden Sitzung am 23. November 2007 zusammen. Darüber hinaus fanden 2007 keine weiteren Sitzungen statt.

Besetzung von Vorstand und Aufsichtsrat

Im Vorstand der IFM Immobilien AG kam es im Berichtsjahr zu folgenden Veränderungen:

Herr Bernd Michael Weber, Vorstand Finanzen (CFO), schied zum 31. März 2007 aus der Gesellschaft aus.

Zum 1. April 2007 trat Herr Marcus Schmitz in den Vorstand ein und übernahm die Zuständigkeit für das Ressort Finanzen.

Der Aufsichtsrat der IFM Immobilien AG setzt sich aus sechs von der Hauptversammlung zu wählenden Mitgliedern zusammen, den Herren Luca Pesarini (Vorsitzender), Gordon Albert Rapp (Stellvertretender Vorsitzender), Eberhard Hascher, Martin Lechner, Dr. Marcus Opitz und Philipp J.N. Vogel. Im Aufsichtsrat gab es im Berichtsjahr keine personellen Veränderungen. Auf der ordentlichen Hauptversammlung am 20. Juli 2007 wurden die Aufsichtsratsmitglieder Luca Pesarini, Martin Lechner und Eberhard Hascher in ihren Ämtern bestätigt und bis zur Hauptversammlung, die über die Entlastung für das Geschäftsjahr 2011 beschließt, wiedergewählt. Herr Luca Pesarini wurde im Anschluss an die Hauptversammlung auf der Aufsichtsratssitzung am 24. August 2007 einstimmig erneut zum Aufsichtsratsvorsitzenden gewählt und damit in seinem Amt bestätigt.



„GutenbergPark“ - Mainz-Hechtsheim

Jahres- und Konzernabschluss

Der Aufsichtsrat der IFM Immobilien AG hat den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss für das Jahr 2007, den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht für das Jahr 2007 sowie den Vorschlag des Vorstandes zur Verwendung des Bilanzgewinns für das Jahr 2007 geprüft. Der Jahresabschluss für das Jahr 2007, der Konzernabschluss sowie der Konzernlagebericht für das Jahr 2007 wurden von dem von der Hauptversammlung als Prüfer der Abschlüsse gewählten Abschlussprüfer und Konzernabschlussprüfer, der FALK & Co GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Heidelberg, geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Die zu prüfenden Abschlussunterlagen und die Prüfungsberichte des Abschlussprüfers sind allen Mitgliedern des Aufsichtsrats mit ausreichender Frist vor der Bilanzprüfungssitzung zur Vorbereitung und Prüfung übersendet worden. Der Abschlussprüfer nahm an der Bilanzprüfungssitzung am 11. April 2008 teil, berichtete über die wesentlichen Ergebnisse seiner Prüfung und gab Erläuterungen zu den Prüfungsberichten. Der Aufsichtsrat hat die Berichte des Abschlussprüfers zustimmend zur Kenntnis genommen. Der Aufsichtsrat sieht keinen Anlass, Einwendungen gegen die Geschäftsführung und die vorgelegten Unterlagen zu erheben. Das Ergebnis seiner eigenen Prüfung deckt sich mit dem Ergebnis der Abschlussprüfung und der Aufsichtsrat schließt sich dem Ergebnis des Abschlussprüfers an, dass keine Einwendungen zu erheben sind. Der Aufsichtsrat billigte dementsprechend auf dieser Bilanzprüfungssitzung den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss sowie den Konzernabschluss und Konzernlagebericht. Der Jahresabschluss wurde damit festgestellt. Der Aufsichtsrat stimmt ebenfalls dem Vorschlag des Vorstands zur Verwendung des Bilanzgewinns (d.h. Vortrag auf neue Rechnung) zu.

Dank

Der Aufsichtsrat sieht den IFM Immobilien-Konzern nach den im Berichtsjahr erreichten strategischen und wirtschaftlichen Fortschritten auf einem guten Kurs. Er dankt dem Vorstand sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die im Geschäftsjahr 2007 geleistete Arbeit und für ihr großes Engagement herzlich.

Frankfurt am Main, den 11. April 2008

Der Aufsichtsrat



Luca Pesarini
Aufsichtsratsvorsitzender



„Wir bringen frischen Wind in den deutschen Immobilienmarkt. Immobilien müssen Emotionen wecken und ein positives Image besitzen, das für Gesprächsstoff sorgt.“

Georg Glatzel, Vorstandsvorsitzender
IFM IMMOBILIEN AG

Kureck Wiesbaden, Innenstadt



Geschäftsmodell

■ Geschäftsmodell

„Transforming properties into vital brands“ – Das IFM-Geschäftsmodell

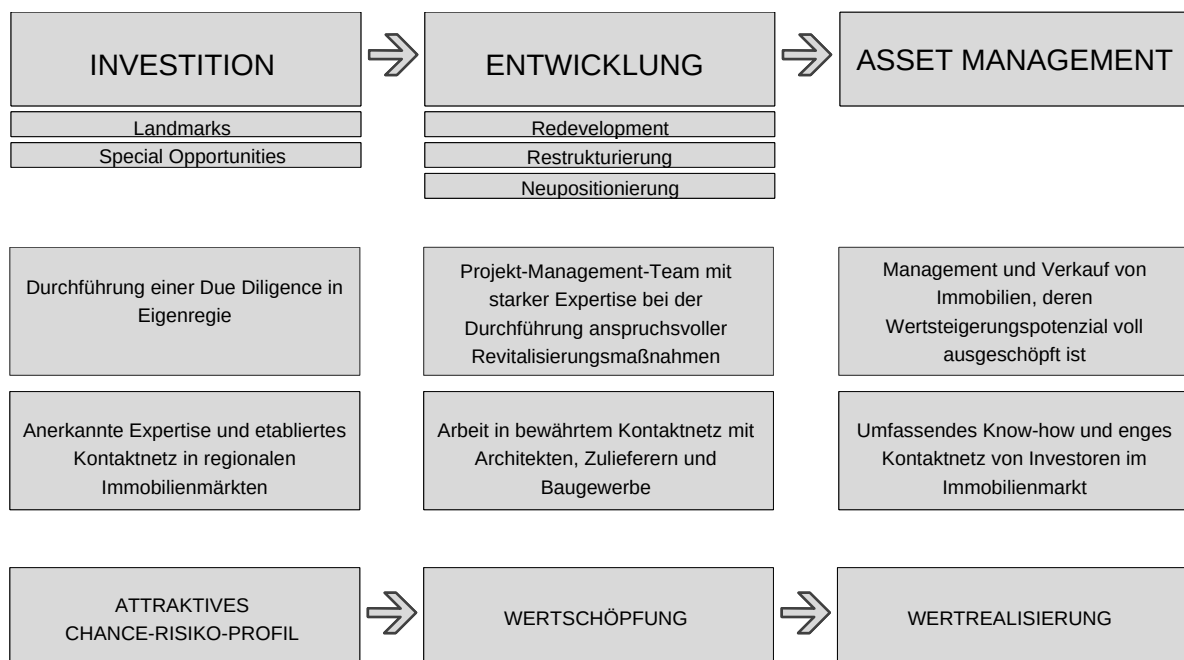
Ein frischer Wind im Immobilienmarkt

Viele gewerbliche Immobilien in Deutschland verfügen über attraktive Wertsteigerungspotenziale, die jedoch oftmals nicht ausreichend ausgeschöpft werden. Zwar bieten diese Liegenschaften in ausgesuchten Top-Lagen beste Voraussetzungen, um hohe Renditen zu erzielen. Doch bleiben diese Potenziale ungenutzt, sei es auf Grund von Investitionsstaus, unausgewogenen Mieterstrukturen, hohen Leerstandsrate, eines unzureichenden baulichen Zustands, Umweltrisiken oder auf Grund der Kombination dieser Faktoren.

Der IFM-Konzern arbeitet als Investor und Projektentwickler insbesondere von gewerblichen Immobilien mit den Schwerpunkten Büro- und innerstädtische Einzelhandelsnutzung. Er erstellt Neubauten und revitalisiert bestehende Liegenschaften, deren Entwicklungs- und Wertsteigerungspotenziale gehoben werden. IFM schafft somit bleibende Werte.

Eine weitere Kernkompetenz besteht in der Erstellung innovativer Marketingkonzepte: Die Gesellschaft positioniert jede Immobilie als „Marke“ und berücksichtigt somit Faktoren wie Image und Emotion als Voraussetzung für erfolgreiche Vermietungs- und Verkaufsergebnisse.

IFM schafft bleibende Werte



IFM investiert sowohl in Neubauten als auch in bestehende Immobilien, die sich durch ein attraktives Chance-Risiko-Profil auszeichnen. Die Gesellschaft schafft somit potenzielle „Landmarks“, die zur Erzielung von Mieteinnahmen längerfristig im Portfolio gehalten werden, bevor ein Verkauf stattfindet. Ein zweites Ziel sind Liegenschaften, in die unter Opportunitäts Gesichtspunkten investiert wird („special opportunities“). Bei diesen Objekten ist nach Umsetzung der notwendigen Maßnahmen eine zeitnahe Veräußerung vorgesehen.

Bei der Entscheidung über eine Investition und der Identifizierung geeigneter Immobilien nutzt IFM konsequent ihre langjährige Expertise und ihre etablierten Netzwerke in den regionalen Immobilienmärkten.

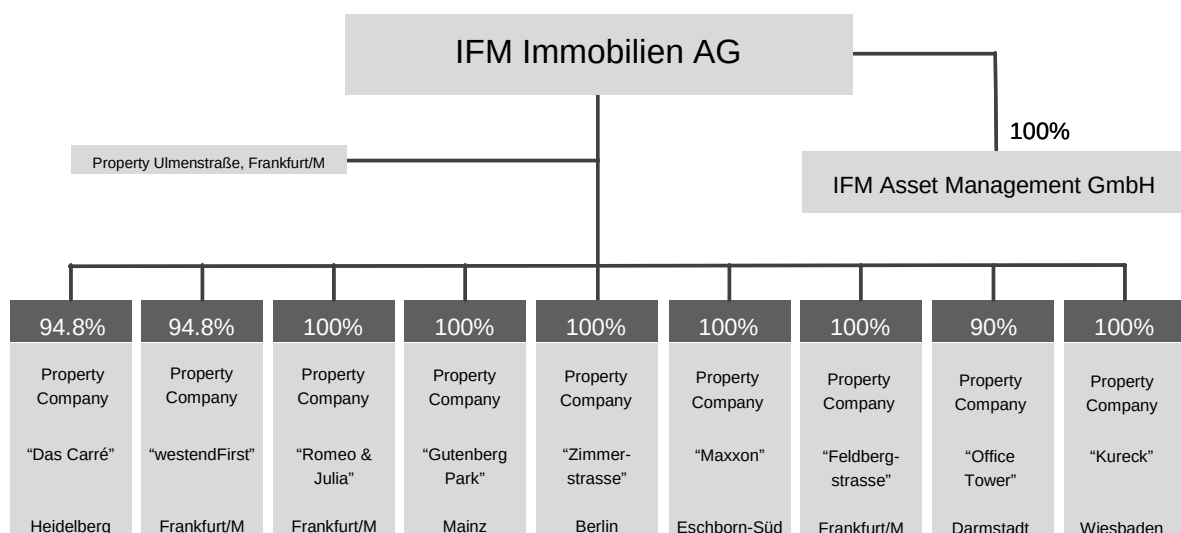
IFM generiert Mehrwert durch die Projektentwicklung von Neubauten sowie von Immobilien, deren vorhandene Entwicklungs- und Wertsteigerungspotenziale durch eine Revitalisierung gehoben werden. Bei der Revitalisierung setzt die IFM auf folgende Kernkompetenzen:

- **Redevelopment:** IFM führt bauliche Veränderungen bis hin zur Kernsanierung von Liegenschaften durch und verbindet dabei eine hochwertige Ausstattung mit einer modernen und attraktiven architektonischen Gestaltung.
- **Restrukturierung:** IFM entwickelt neue Nutzungskonzepte, verbessert die Mieterstruktur und reduziert Leerstände.
- **Neupositionierung:** IFM transformiert eine Immobilie in eine Marke, indem sie individuelle Vermietungs- und Vermarktungskonzepte erstellt. Dies ermöglicht eine schnellere und zielgruppengenaue Vermietung.

Darüber hinaus wird IFM ihr im Markt anerkanntes Know-how und ihre langjährige Erfahrung in der Projektentwicklung im Rahmen von Joint Ventures anderen Gesellschaften zur Verfügung stellen und ist somit in der Lage, zusätzliches Wachstum zu generieren. Bei allen Immobilien fungiert die IFM Asset Management GmbH als operative Plattform.

Das Asset Management der IFM umfasst ein professionelles Bestands- und Portfoliomanagement. Der Konzern generiert dabei Mehrwert durch die optimale Verwaltung des Immobilienbestandes, die professionelle Ausrichtung seines Portfolios sowie durch wertoptimierte Verkäufe.

Konzernstruktur der IFM Immobilien AG





„Ein altes und unattraktives Gebäude wird zum Highlight des Frankfurter Westends. Dank unseres Know-hows in der Projektentwicklung und unserer großen Marketingkompetenz heben wir das volle Potenzial dieser Immobilie und positionieren sie erfolgreich neu am Markt.“

Georg Glatzel, Vorstandsvorsitzender
IFM IMMOBILIEN AG



vorher

„Romeo & Julia“ - Frankfurt am Main, Westend

„Vertraut und doch so neu!“ – Die Revitalisierung von „Romeo & Julia“



Transforming
properties
into vital brands

■ „Romeo & Julia“ - Entstehungsbericht

„Vertraut und doch so neu!“ – Die Revitalisierung von „Romeo & Julia“

„Romeo & Julia“ haben ein zweites Leben. Das Hochhaus mit den charakteristischen Doppeltürmen wird bald mit einer glänzenden Glasfront im Frankfurter Westend erstrahlen. „Romeo & Julia“ wird sich ab Ende 2008 mit seiner modernen Architektur perfekt in das Umfeld nahe der Innenstadt einfügen und zu den Glanzpunkten der Skyline in der Mainmetropole zählen. Die Mitarbeiter unterschiedlicher Unternehmen können dann das Gebäude mit neuem Leben erfüllen, die hochwertige technische Ausstattung nutzen und den Panorama-Blick über Frankfurt und den Taunus genießen.

Dabei schien das 1970/71 erstellte Gebäude mit seiner Blechfassade und veralteter Technik noch vor wenigen Jahren fehl am Platz im Frankfurter Westend und dem Abriss geweiht. Es stand leer und verfügte über eine technische Ausstattung, die den Anforderungen moderner Büroarbeit nicht mehr entsprach. Außenfassade und Sicherheitsvorrichtungen spiegelten den Stand der siebziger Jahre wider.

Vor der Revitalisierung

- Baujahr 1970 / 71
- Ca. 14.000 Quadratmeter Fläche
- 165 Parkplätze
- 100 Prozent Leerstand
- Unattraktive Fassade
- Ineffiziente und unzureichende technische Gebäudeausrüstung
- Nicht zeitgemäßer Ausstattungsstandard
- Nicht vermarktungsfähiger Büroraum

IFM erwarb die Immobilie im Februar 2006. Die Gesellschaft erkannte die Wertsteigerungen, die in dem Gebäudekomplex verborgen liegen. Sie nutzt dafür ihr umfassendes und langjähriges Know-How in der Projektentwicklung und arbeitet aktiv an der Liegenschaft. Anstatt abzureißen und neu zu bauen, was aufgrund des Bebauungsplans nicht mehr möglich wäre, wiederbelebt sie den „Klassiker“ im Frankfurter Westend. Das Gebäude wird entkernt, erhält eine vollkommen neuwertige Bausubstanz und wird neu am Markt positioniert – kurz: Das Gebäude wird revitalisiert.

Die Immobilie besitzt ideale Voraussetzungen für die gewerbliche Büronutzung: „Romeo & Julia“ bietet rund 14.000 Quadratmeter Fläche in direkter Nachbarschaft zur Frankfurter Innenstadt. Darüber hinaus gehören 165 Parkplätze zu der Liegenschaft.

Potenzial der Immobilie

- Beste innerstädtische Lage / etablierte Adresse
- Gewachsene Infrastruktur, kurze Wege (Innenstadt, Messe, Hauptbahnhof)
- Gute Anbindung an öffentlichen Personennahverkehr
- Gutes Verhältnis Mietfläche zu Pkw-Stellplätzen
- Bestandsschutz
- Geringeres Planungsrisiko
- Kein Baugrundrisiko
- Schnellere zeitliche Realisierung als vergleichbare Neubauten

Das Redevlopment schafft ein „Landmark“ – ein für das Stadtbild prägendes Gebäude mit erstklassigem Büroraum in ausgesuchter Lage. Die Arbeit mit der Immobilie sieht eine umfassende Entkernung vor, an dessen Ende das Gebäude die Qualitäten eines exklusiven Neubaus besitzen wird. Die Blechfassade mit der altmodischen Fensterfront wird durch eine hochwertige Doppelfassade mit raumhoher Verglasung ersetzt. Das Gebäude wirkt somit von außen modern und transparent und verfügt innen über helle und lichtdurchflutete Büroräume. Abgerundet wird das Redevlopment durch eine elegante Foyergestaltung sowie eine Neugestaltung der Außenanlagen.

Die Revitalisierung

	vorher	nachher
Fassade	<i>Einschalige Fassade, Aluminiumfensterbänder, außenliegender Sonnenschutz</i>	<i>Ökologische Doppelfassade mit Wärmeschutzglas und natürlicher Belüftung, Sonnenschutz im Fassadenzwischenraum, raumhohe Verglasung</i>
Elektrotechnik	<i>Altmodische Kabelführung</i>	<i>„unsichtbare“ Kabelführung</i>
Sicherheitstechnik	<i>Zutrittskontrolle Haupteingang und Tiefgarage</i>	<i>Zutrittskontrolle an Mietbereichszugängen, Außenhautüberwachung mittels Einbruchmeldeanlage und Videotechnik</i>
Sprinkler	<i>Sprinkleranlage Tiefgarage</i>	<i>Flächendeckende Sprinkleranlage</i>
Brandmeldetechnik	<i>Überwachung der Verkehrsflächen</i>	<i>Flächendeckende Überwachung</i>
Heizung / Kälte	<i>Brüstungskonventoren, Kompaktkältemaschine je Etage</i>	<i>Heiz-/Kühldeckenelemente mit raumweiser flexibler Steuerung</i>



„Romeo & Julia“ - Frankfurt am Main, Westend

Parallel zum Redevlopment erfolgt die Neupositionierung der Immobilie. IFM hat ein Marketingkonzept entwickelt, das der Liegenschaft einen komplett neuen Charakter und einen neuen Auftritt in der Öffentlichkeit verleiht: Durch die Namensgebung „Romeo & Julia“ und den Slogan „Vertraut und doch so neu!“ ist es IFM in kurzer Zeit gelungen, der Immobilie ein positives, neues Image zu geben.

„Romeo & Julia“ ist das neue Highlight im Frankfurter Westend. IFM hat mit der Projektentwicklung eine Immobilie geschaffen, die auf ganzer Linie überzeugt – durch ihre bauliche Qualität, ihre Ausstattung und ihre Lage.

Vorzüge der revitalisierten Immobilie

- Exzellente Lage, unmittelbare Nähe zur Innenstadt
- Hochwertiger Büroraum mit Neubaucharakter
- Flexible Raumaufteilung
- Flexible Mietbereichsgrößen
- Büros mit Panoramablick
- Optimales Stellplatzangebot
- 14.500 m² Fläche



„In kurzer Zeit haben wir ein attraktives Portfolio erstellt, das ein ideales Entwicklungs- und Wertsteigerungspotenzial bietet. Auch in Zukunft werden wir unseren Grundsätzen treu bleiben, ausschließlich in Immobilien mit Potenzial zu investieren.“

Georg Glatzel, Vorstandsvorsitzender
IFM IMMOBILIEN AG





Immobilien-
portfolio

Portfolio - Standorte

Die IFM Immobilien AG hat in kurzer Zeit ein attraktives Portfolio gewerblicher Immobilien zusammengestellt. Die Liegenschaften mit den Schwerpunkten Büro- und Einzelhandelsnutzung befinden sich in ausgesuchten Lagen wichtiger deutscher Immobilienstandorte. IFM konzentriert sich bislang auf die Metropolregion Rhein-Neckar sowie das Rhein-Main-Gebiet und Berlin.

IFM wird sein Portfolio in den Regionen konsequent mit weiteren ausgesuchten Immobilien ausbauen, basierend auf den umfassenden Kenntnissen der Gesellschaft der regionalen Immobilienmärkte sowie der großen Kompetenz in der Projektentwicklung von Gewerbeimmobilien. Mittel- bis langfristig ist geplant, auch in attraktive Liegenschaften in den wachstumsstarken Regionen Hamburg, Köln / Düsseldorf und München zu investieren.



Das Carré
Heidelberg

„Das Carré“, Heidelberg, Innenstadt-Lage

„Das Carré“ ist ein „Landmark“ in der Heidelberger Innenstadt. Die Immobilie zeichnet sich derzeit durch eine Mischung aus Fitness, Wellness, Gastronomie, Einzelhandel sowie Wohnungen aus. Das Gebäude besteht aus einem zweigeschossigen gewerblichen Sockelteil und einem 14-geschossigen, überwiegend wohnwirtschaftlich genutzten Hochhaus mit 177 Einheiten. Die Tiefgarage verfügt über 116 Stellplätze. Die Liegenschaft wurde neu positioniert und ist seither voll vermietet.

Status Quo: Vollvermietung

Daten:

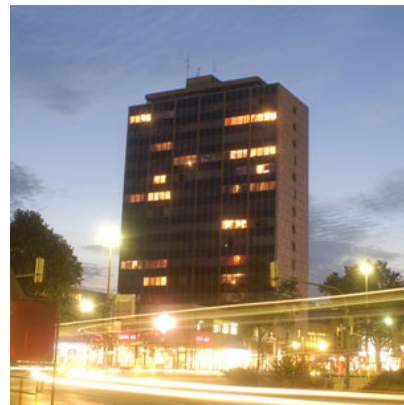
Fläche: 13.634 m²

Stellplätze: 116

Vermietungsstand: 100 %

Internet:

www.dascarre.de

westendFirst
Frankfurt/Main

„westendFirst“, Frankfurt am Main, Westend

Die Immobilie „westendFirst“ im Frankfurter Westend wurde von 2004 bis 2006 komplett revitalisiert und besteht aus einem 16-geschossigen Hochhaus mit einem angrenzenden sechsgeschossigen Flachbau. Es bietet erstklassigen Büroraum, der höchsten technischen Standards entspricht. Die Immobilie ist seit März 2007 voll vermietet. Zu den Mietern gehören u.a. Fortis und die Deutsche Fußball Liga (DFL). Mit der Nominierung zum MIPIM Award 2008 fanden die Architektur sowie das Gesamtkonzept des Gebäudes auch international Anerkennung.

Status Quo: Vollvermietung

Daten:

Fläche: 8.121 m²

Stellplätze: 140

Vermietungsstand: 100 %

Internet:

www.westendfirst.de





Romeo & Julia
Frankfurt/Main

„Romeo & Julia“, Frankfurt am Main, Westend

Die Immobilie befindet sich in der Revitalisierungsphase, die zunächst die komplette Entkernung umfasste. Nachfolgend wurde eine neue Doppelfassade angebracht und modernste technische Ausstattung implementiert. Neben der sehr guten Lage im Frankfurter Westend ist die gute Parkplatzsituation ein weiterer Vorteil dieser Liegenschaft. Die Revitalisierung wird voraussichtlich Ende 2008 abgeschlossen werden. Mit der Neupositionierung der Liegenschaft wurde im Rahmen von ersten Marketingmaßnahmen bereits begonnen.

Status Quo: Revitalisierung

Daten:

Fläche: 14.534 m²

Stellplätze: 148

Vermietungsstand: 0 %

Internet:

www.romeoundjulia.ag



Ulmenstraße 22
Frankfurt/Main

„Ulmenstraße 22“, Frankfurt am Main, Westend

Das Bürogebäude befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zu den Immobilien „westendFirst“ und „Romeo & Julia“ im Frankfurter Westend. Das Gebäude verfügt über eine gehobene Ausstattung und ist voll vermietet. Im Zuge der Neuordnung der Mieterstruktur wird IFM anteilig Flächen für seine Frankfurter Niederlassung nutzen.

Status Quo: Vollvermietung

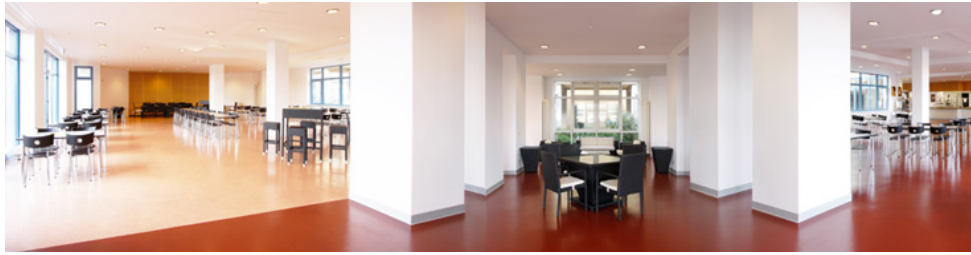
Daten:

Fläche: 1.983 m²

Stellplätze: 25

Vermietungsstand: 100 %



GutenbergPark
Mainz

„Gutenbergpark“, Mainz-Hechtsheim

Der „Gutenbergpark“ befindet sich im Gewerbegebiet Mainz-Hechtsheim und bietet eine breite Palette an Nutzungsmöglichkeiten. IFM etabliert die vormalige Produktionsstätte der bekannten Gutenberg-Druckerei mit einem innovativen Gestaltungs- und Nutzungskonzept als einen modernen und großzügigen Gewerbepark. Ausgehend von rund 15 % Ende 2006 konnte der Vermietungsstand per Jahresresultimo auf rund 42 % gesteigert werden.

Status Quo: Neupositionierung,
Vermietung

Daten:
Fläche: 25.759 m²
Stellplätze: 410
Vermietungsstand: 42 %

Internet:
www.gutenbergpark.de

Office Tower
Darmstadt

„Office Tower“, Darmstadt, Innenstadt

Das Bürogebäude „Office Tower“ befindet sich in bester Innenstadtlage. Die 12-geschossige Immobilie ist in technisch und optisch einwandfreiem Zustand mit einer architektonisch hochwertigen Fassade und einem ansprechenden und erstklassigen Interieur. Die IFM Immobilien AG positioniert das Gebäude unter Einbeziehung eines neuen Marketing-konzeptes neu.

Status Quo: Neupositionierung,
Vermietung

Daten:
Fläche: 8.183 m²
Stellplätze: 18
Vermietungsstand: 46 %

Internet:
www.officetower.ag





Kureck
Wiesbaden

„Kureck“, Wiesbaden, Innenstadt

Das „Kureck“ gegenüber dem Kurpark in Wiesbaden hat IFM im Rahmen einer sale and lease back-Transaktion von der R+V Versicherung erworben, die bis 2010 weiter Mieter der Liegenschaft ist. Auf dem Kureck-Areal werden in mehreren Bauabschnitten Neubaumaßnahmen sowie eine umfassende Revitalisierung durchgeführt. Die künftige Nutzung wird sich auf hochwertige Büroflächen konzentrieren, die durch weitere gewerbliche Nutzungen und exklusives Wohnen ergänzt werden sollen. Es ist vorgesehen, bereits im Geschäftsjahr 2008 den Masterplan mit den Behörden abzustimmen und für den ersten Bauabschnitt das Baurecht zu beantragen.

Status Quo: Vollvermietung,
Neubau/
Revitalisierung
ab 2010 geplant

Daten:
Fläche: 35.000 m² – 38.000 m²
Projektentwicklungspotenzial

Stellplätze: 0
Vermietungsstand: 100 %



Zimmerstraße
Berlin

„Zimmerstraße“ / „Mauerstraße“, Berlin, Mitte

IFM hat in Berlin zwischen dem Bundesministerium der Finanzen und dem Checkpoint Charlie eines der letzten unbebauten Grundstücke erworben. IFM hat im Dezember 2007 ein zweites, an das Objekt „Zimmerstraße“ angrenzendes Grundstück („Mauerstraße“) in Berlin-Mitte erworben. Es bietet die zusätzliche Fläche von 6.900 Quadratmetern und ermöglicht somit eine Optimierung des gegenwärtig in der Entwicklung befindlichen Nutzungskonzeptes. Das Nutzungskonzept sieht eine Mischnutzung aus Gewerbe, Boarding House, hochwertigem Wohnen sowie Kunst und Kultur vor. Mit der Umsetzung der Projektentwicklung wird nach erfolgreicher anteiliger Vorvermietung begonnen.

Status Quo: Entwicklung
Nutzungskonzept

Daten:
Fläche: 26.000 m²
Projektentwicklungspotenzial

Stellplätze: 0
Vermietungsstand: 0 %





Maxxon
Eschborn-Süd

„Maxxon“, Eschborn-Süd

Der Businesspark „Maxxon“ ist verkehrsgünstig im Gewerbestandort Eschborn-Süd gelegen. Auf einem dreieckförmigen Grundstück befinden sich drei Bürogebäude. Ein Standortvorteil sind die 580 Parkplätze, davon 125 Tiefgaragenplätze.

IFM hat die Immobilie im Februar 2007 erworben. Es ist geplant, bis Ende 2009 zwei der drei Bürogebäude zu entkernen. Im Zuge der Baumaßnahmen ist eine Neupositionierung des Gesamtareals vorgesehen.

Status Quo: Projektentwicklung

Daten:

Fläche: 24.570 m²

Stellplätze: 580

Vermietungsstand: 60 %





„Die Aktie der IFM hat sich im Jahr 2007 stärker entwickelt als der Vergleichsindex. Das ist ein klares Zeichen für das Vertrauen der Investoren in unser Geschäftsmodell.“

Marcus Schmitz, Finanzvorstand
IFM IMMOBILIEN AG



Investor
Relations

Subprime-Krise mit Auswirkungen auf Aktienmärkte

Nach vier Jahren haussierender internationaler Aktienmärkte stand das Jahr 2007 im Zeichen einer deutlich gestiegenen Volatilität. Die wichtigsten Aktienindizes setzten ihren Aufwärtstrend im ersten Halbjahr zwar fort. Doch führte insbesondere die so genannte Subprime-Krise, der Zusammenbruch des wohnwirtschaftlichen Immobiliensektors in den USA mit Finanzierungen minderer Bonität, ab den Sommermonaten zu einer nachhaltigen Eintrübung der Stimmung an den internationalen Finanzmärkten. Darüber hinaus wirkten sich konjunkturelle Störsignale dämpfend auf die Entwicklung der Aktienkurse aus. Diese gingen insbesondere von den USA aus, wobei negative Folgen ebenfalls für die europäische Wirtschaft eingepreist wurden. Begünstigt wurde diese pessimistischere Haltung durch den gegenüber dem US-Dollar sehr festen Euro-Wechselkurs sowie höhere Rohstoffkosten.

Der deutsche Aktienindex (DAX) stieg um 22 %, verzeichnete damit einen zum Jahr 2006 identischen Zuwachs und notierte zum Jahresende bei 8.067 Punkten. Der CDAX, der segmentübergreifend alle deutschen Unternehmen des Prime Standard und des General Standard umfasst, legte um 20,4 % (2006: +24,1 %) zu. Der MDAX erzielte einen Zuwachs von 4,9 % (2006: +29,0 %), unter anderem weil viele Investoren im Zuge der Subprime-Krise zu den deutlich liquideren DAX-Werten wechselten. Der SDAX verzeichnete einen Rückgang um 6,8 % (2006: +30,0 %) und der DIMAX (Deutscher Immobilienaktienindex) fiel auf Jahressicht um 31,39 % auf 367,41 Punkte.

Performance der IFM-Aktie*

	2007	2006
Höchstkurs (in Euro)	13,80	10,80
Tiefstkurs (in Euro)	8,00	8,30
Jahresendkurs (in Euro)	10,20	8,80
Börsenkapitalisierung in Mio. Euro**	86,7	74,8

* alle Angaben beziehen sich auf Xetra-Schlusskurse

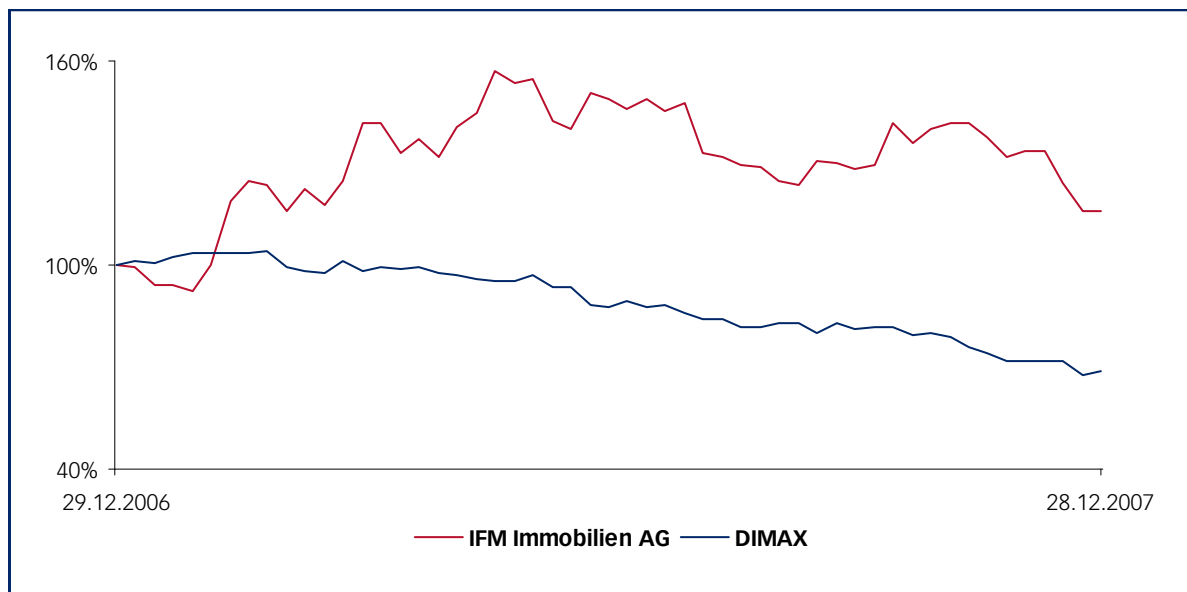
** Berechnung auf Basis der jeweiligen Jahresendkurse

IFM-Aktie im Zeichen volatiler Aktienmärkte

Die IFM-Aktie verzeichnete im ersten Halbjahr 2007 einen deutlichen Wertzuwachs. Zwar sank die Notierung nach einem Jahresendkurs 2006 in Höhe von 8,80 Euro zunächst und verzeichnete am 11. Januar ihren Jahrestiefststand von 8,00 Euro. Ende des Monats setzte die Notierung jedoch zu einer kontinuierlichen Aufwärtsbewegung an und erreichte am 16. Mai den Jahreshöchstkurs von 13,80 Euro. Vor dem Hintergrund der allgemeinen Abschwächung der Aktienmärkte ging der Wert der IFM-Aktie bis Ende August wieder zurück und stabilisierte sich zwischen Mitte Oktober und Mitte November 2007 auf einem Niveau um 12,50 Euro. Ab Anfang Dezember sank der Aktienwert im Zuge der allgemeinen Branchenschwäche wieder und notierte mit einem Jahresendkurs von 10,20 Euro. Damit verzeichnete die Aktie einen Wertzuwachs von insgesamt 16,0 % im Vergleich zum Jahresendkurs 2006 (alle Angaben beziehen sich auf Xetra-Kurse).

In Relation zum Vergleichsindex DIMAX (Deutscher Immobilienaktienindex), der über das Jahr eine kontinuierliche Abwärtsbewegung verzeichnete, konnte die IFM Aktie insbesondere aufgrund ihrer sehr festen Performance im ersten Quartal deutlich outperformen. Und trotz des Übergreifens der Branchenschwäche auch auf die IFM Aktie, entwickelte sich diese im Jahr 2007 insgesamt deutlich über dem Niveau des DIMAX und damit anderen Immobilienaktien.

Die IFM-Aktie im Vergleich zum DIMAX





Stabile Aktionärsstruktur

Aufgrund des Listings der IFM-Aktie am Entry Standard sind Aktionäre nicht verpflichtet, die Über- bzw. Unterschreitung der im WpHG geregelten Meldegrenzen mitzuteilen. Dementsprechend gingen im Jahr 2007 der IFM Immobilien AG keine Meldungen über Stimmrechtsanteile nach den Bestimmungen des Wertpapierhandelsgesetzes (WpHG) zu.

Mit Schreiben vom 3. April 2008 wurde der Vorstand informiert, dass Havfonn AS 856.174 Aktien (10,07 % des Grundkapitals) und Skips AS und Furuholmen Eiendom AS jeweils 856.173 Aktien (10,07 %) halten. Ferner wurde mitgeteilt, dass die Stimmrechte gemeinschaftlich (acting in concert) ausgeübt werden.

Daten zur IFM-Aktie

Aktiengattung	Inhaber-Stammaktien (WKN: A0JDU9, ISIN DE000A0JDU97)
Börsenplätze	Xetra und die Regionalbörsen
Handelssegment	Entry Standard
Designated Sponsors	Close Brothers Seydler AG, Commerzbank AG

	2007*	2006*
Ergebnis je Aktie unverwässert (in Euro)	0,60	0,09
Dividende (in Euro)	0	0
Anzahl der Aktien (per 31.12.)	8.500.000	8.500.000
Höchstkurs (in Euro)	13,80	10,80
Tiefstkurs (in Euro)	8,00	8,30
Jahresendkurs (in Euro)	10,20	8,80
Börsenkapitalisierung Mio. Euro**	86,70	74,80

* alle Angaben nach Xetra

** Basis Jahresendkurse



CHECK IN →

☎ 069-70 40 386 19
www.officetower.ag

„Office Tower“ Darmstadt, Innenstadt

Transparenz für den Kapitalmarkt

Die IFM Immobilien AG misst der offenen und umfassenden Kommunikation mit dem Kapitalmarkt, mit Aktionären und den Medien große Bedeutung bei. Damit erfüllt IFM bereits heute Anforderungen, die nach dem beabsichtigten Segmentwechsel in den Prime Standard der Deutschen Börse für die Gesellschaft gelten werden.

Die IFM Immobilien AG führt im Zuge ihrer Wachstumsstrategie einen regelmäßigen Dialog mit nationalen und internationalen Investoren. Dabei konnte die Gesellschaft den Kapitalmarkt von der Nachhaltigkeit ihres Geschäftsmodells und den in ihr gebundenen Potenzialen überzeugen.

Positive Resonanz verzeichneten auch die Roadshows des Vorstands im In- und Ausland. Zu diesem Zweck erfolgten Gespräche insbesondere in europäischen Finanzmetropolen sowie den USA. Darüber hinaus informierte der Vorstand die Medien regelmäßig über die Entwicklung der Gesellschaft. Die IFM Immobilien AG ist zudem präsent bei nationalen und internationalen Investoren-Konferenzen. Renommiertere Finanz- und Researchinstitute verfolgen die Entwicklung des Unternehmens, wie z.B. die Commerzbank, Petercam oder SRC Research.

Der Vorstand prüft geeignete Wege, um dem Informationsbedürfnis von Investoren und Analysten künftig noch besser zu entsprechen und die Kommunikation mit den Medien auszubauen. Ziel ist es, den Dialog mit dem Kapitalmarkt zu vertiefen und die Öffentlichkeit noch umfassender zu informieren.



„Ulmestraße 22“ - Frankfurt am Main, Westend



Konzern- lagebericht

A. Geschäft und Rahmenbedingungen

1. Konzernstrategie und Geschäftstätigkeit

Die IFM Immobilien AG ist als Investor und Projektentwickler insbesondere von gewerblichen Immobilien mit Schwerpunkt Büro- und innerstädtischer Einzelhandelsnutzung tätig. Die Geschäftstätigkeit umfasst neben der klassischen Projektentwicklung

- das Redewelopment (z.B. Eingriffe in die Bausubstanz, Kernsanierungen)
- die Restrukturierung (z.B. Veränderung der Mieterstruktur) und
- die Neupositionierung von Gewerbeimmobilien (z.B. durch innovative Marketing- und Vermietungskonzepte).

Dabei fokussiert sich IFM geografisch bislang insbesondere auf die Metropolregion Rhein-Neckar, das Rhein-Main-Gebiet sowie auf Berlin (Mitte).

IFM wählt die Immobilien nach mehreren Gesichtspunkten aus: Dazu gehören ein nach Einschätzung der Gesellschaft attraktives Chance-Risiko-Profil der erworbenen Immobilien sowie ein hohes Entwicklungs- und Wertsteigerungspotenzial in bevorzugter Lage. Vor dem Erwerb einer Immobilie führt IFM zu diesem Zweck eine Due Dilligence, d.h. eine Prüfung der rechtlichen, geografischen, bautechnischen und wirtschaftlichen Verhältnisse des zum Erwerb stehenden Objekts sowie seiner Umgebung durch. Grundsätzlich erwirbt IFM sowohl teilweise vermietete Objekte als auch leer stehende Immobilien. Das von der Gesellschaft bevorzugte Investitionsvolumen je Objekt liegt zwischen 15 Mio. Euro und 90 Mio. Euro.

IFM erzielt Erlöse aus der Vermietung von Immobilien sowie aus deren Wertsteigerung, die nach der Rechnungslegungsvorschrift IAS 40 erfolgswirksam erfasst werden. Darüber hinaus sieht das Geschäftsmodell auch Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien vor, bei denen aus Sicht der Gesellschaft Wertsteigerungspotenziale verwirklicht werden können.

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

2. Konzernstruktur und -organisation

Die IFM Immobilien AG fungiert als Konzernobergesellschaft. Ihr obliegt die strategische Steuerung des Konzerns. Sie erwirbt vorwiegend Beteiligungen an Gesellschaften, die über Immobilienbesitz verfügen bzw. die als Projektgesellschaften für einzelne Immobilienprojekte vorgesehen sind. Die Geschäftsführung für die Obergesellschaft und die Tochterprojektgesellschaften und somit auch die Steuerung der Geschäfts- und Finanzpolitik des Gesamtkonzerns wird einheitlich durch den Vorstand des Mutterunternehmens wahrgenommen.

Die Liegenschaften werden grundsätzlich durch einzelne Projektgesellschaften, die Tochtergesellschaften der IFM Immobilien AG sind, gehalten. Die Finanzierung wird überwiegend individuell von der jeweiligen Projektgesellschaft übernommen, wobei vertraglich der Rückgriff der Gläubiger i.d.R. auf das Vermögen der jeweiligen Projektgesellschaft (einschließlich Gesellschafterdarlehen und Kapitalanlagen der IFM Immobilien AG) beschränkt ist (so genanntes Non-Recourse Financing).

Das operative Geschäft wird im Konzern von der 2006 gegründeten IFM Asset Management GmbH, einer 100prozentigen Tochtergesellschaft der IFM Immobilien AG, vorgenommen. Die IFM Asset Management GmbH schließt zu diesem Zweck Geschäftsbesorgungsverträge mit den Projektgesellschaften. Sie ist im Moment überwiegend für Konzernunternehmen zuständig. Zu ihren Aufgaben gehören vor allem die Due Diligence, die kaufmännische Projektsteuerung und die klassische Liegenschaftsverwaltung.

IFM lagert Arbeitsbereiche, die nicht zu ihren Kernkompetenzen gehören, zur Erhaltung schlanker Strukturen und damit zur Steigerung der Flexibilität und Effizienz an professionelle externe Dienstleister aus.

3. Unternehmensorgane

3.1. Vorstand und Aufsichtsrat

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

Der Vorstand führt die Geschäfte der Gesellschaft nach Maßgabe der Gesetze, der Satzung der Gesellschaft und der Geschäftsordnung für den Vorstand. Der Aufsichtsrat bestimmt die Größe des Vorstands; er kann ein Vorstandsmitglied zum Vorsitzenden ernennen und stellvertretende Vorstandsmitglieder bestellen.

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

3.2. Grundzüge des Vergütungssystems

Die Vergütung der Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats entspricht neben den gesetzlichen Vorgaben im Wesentlichen den Empfehlungen und Anregungen des Deutschen Corporate Governance Kodex.

Für die Festlegung der Vorstandsvergütung der IFM Immobilien AG ist der Aufsichtsrat zuständig. Die Struktur des Vergütungssystems wird regelmäßig auf Angemessenheit überprüft. Die Bezüge des Vorstands setzen sich aus einem Jahresgrundgehalt sowie einer variablen Vergütung zusammen. Die Bezüge werden als Gesamtsumme für alle Vorstandsmitglieder ausgewiesen.

Das feste Basisgehalt des Vorstands ist am Verantwortungsbereich und der individuellen Leistung des jeweiligen Vorstandsmitglieds ausgerichtet.

Darüber hinaus erhalten die Mitglieder des Vorstands eine variable Vergütung aus dem Verwertungsgewinn der Immobilienprojekte sowie Sachzuwendungen in Form einer Dienstwagenüberlassung. Für Mitglieder des Vorstands besteht zudem eine aktienbasierte Vergütungskomponente. Im Rahmen zweier Aktienoptionsprogramme wurden 2006 und 2007 Aktienoptionen ausgegeben.

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

4. Wesentliche Einflussfaktoren auf die Geschäftstätigkeit

Das operative Geschäft des IFM Immobilien-Konzerns unterliegt einer Vielzahl von gesetzlichen Vorschriften und Einflüssen, die die Gesellschaft nicht oder nur sehr eingeschränkt beeinflussen kann.

Ein wesentlicher Einflussfaktor ist, dass IFM Kredite zu wirtschaftlich attraktiven und wettbewerbsfähigen Bedingungen erhält. In diesem Zusammenhang sind die allgemeine Entwicklung des Zinsniveaus, die Intensität des Wettbewerbs auf den Immobilienmärkten und unter Umständen auch Änderungen der steuerlichen Rahmenbedingungen für Immobilienfinanzierungen von Bedeutung.

Bei den vom Konzern gehaltenen Immobilien sind die Bestimmungen des öffentlichen Raumordnungs-, Bauplanungs- und des jeweiligen Landesbauordnungsrechts zu beachten. Dies schließt z.B. im Falle des Redevelopments geeignete Brandschutzmaßnahmen ein.

Darüber hinaus sind für IFM Umwelt-, Boden- und Wasserschutzbestimmungen von Bedeutung, denen im Rahmen der Due Diligence angemessen Rechnung getragen wird.

5. Unternehmenssteuerung und Leistungsindikatoren

5.1. Finanzielle Leistungsindikatoren

Der langfristige Unternehmenserfolg des IFM Immobilien-Konzerns wird an bestimmten finanziellen Steuerungsgrößen gemessen. Darüber hinaus sind nicht-finanzielle Leistungsindikatoren von Bedeutung, die sich aus dem Geschäftsmodell der Gesellschaft und den besonderen Stärken und Fähigkeiten des Management und der Mitarbeiter ergeben.

Zu den finanziellen Leistungsindikatoren zählt vor allem die Rentabilität der einzelnen Objekte, bezogen auf den jeweiligen Eigenkapitaleinsatz. Dabei wird kalkulatorisch angenommen, dass die Rentabilität zwischen 15 % und 25 % pro Jahr bezogen auf das Eigenkapital (ohne Leverage) liegen soll.

5.2. Nicht-finanzielle Leistungsindikatoren

Zu den nicht-finanziellen Leistungsindikatoren zählen vor allem:

Kenntnisse des Immobilienmarktes: Der wirtschaftliche Erfolg des IFM Immobilien-Konzerns hängt wesentlich von der Erfahrung und Expertise des Managements und der Mitarbeiter ab, geeignete Objekte mit ihrem jeweiligen Wertsteigerungspotenzial zu identifizieren und deren Entwicklungsmöglichkeiten im Vorfeld eines Erwerbs zutreffend abzuschätzen. Dazu ist insbesondere eine detaillierte Kenntnis der regionalen Märkte erforderlich. Der Vorstandsvorsitzende der IFM Immobilien AG verfügt über eine mehr als 15-jährige Erfahrung in der Projektentwicklung bei Gewerbeimmobilien. Darüber hinaus tragen auch andere Mitarbeiter mit teilweise jahrelangen Erfahrungen in der Immobilienentwicklung zu dem Erfolg des Konzerns bei.

Marketingkompetenz: Zu den spezifischen Stärken des Konzerns und damit zu den Unterscheidungsmerkmalen gegenüber dem Wettbewerb gehört die Erstellung von individuellen Vermietungs- und Marketingkonzepten. Ziel ist es, eine neu errichtete oder revitalisierte Immobilie durch individuelle Marketingmaßnahmen im Sinne einer Markenbildung zu positionieren und auf diese Weise den Vermietungsprozess durch die gezielte Ansprache bestimmter Mietergruppen zu unterstützen.

IFM arbeitet bei der Konzeption solcher Marketingkonzepte eng mit Partnern wie Werbeagenturen und Maklern zusammen.

Entwicklungs-Know-how: IFM zeichnet die klare Fokussierung auf die Kernkompetenzen des Redvelopments, der Restrukturierung und der Neupositionierung von Immobilien aus. Um ein Objekt erfolgreich und im budgetierten Zeit- und Kostenplan zu entwickeln, ist ein hohes Maß an Know-how in architektonischer, bautechnischer und finanztechnischer Hinsicht erforderlich. Dazu gehört auch die Auswahl kompetenter und zuverlässiger externer Dienstleister (z.B. Architekten, Ingenieure, Bauunternehmen, Steuerfach- und Rechtsanwälte), um eine fachgerechte und pünktliche Umsetzung der jeweiligen Vorhaben zu gewährleisten.

6. Forschung und Entwicklung

Auf Grund der Ausrichtung des IFM Immobilien-Konzerns als Investor und Projektentwickler insbesondere von gewerblichen Immobilien beschränkt sich die Forschungs- und Entwicklungstätigkeit auf die Entwicklung von zum Portfolio gehörenden Projekten sowie auf Marktbeobachtungen innerhalb des Immobiliensektors. Darüber hinaus erfolgen keine berichtenswerten Forschungs- und Entwicklungstätigkeiten.

7. Konjunkturelle Rahmenbedingungen Deutschland 2007

Deutschland verzeichnete 2007 das dritte Wachstumsjahr in Folge. Die Steigerung des Bruttoinlandsprodukt (BIP) belief sich auf 2,5 %. Basis für die gute Konjunktur war vor allem die stabile Auftragslage der Unternehmen.

Im Verlauf des Jahres 2007 nahm die wirtschaftliche Dynamik ab, verbunden mit einer Zunahme von Störsignalen. Der Zusammenbruch des Sektors zweitklassiger Immobilienfinanzierungen in den USA (sogenannte Subprime-Krise) weitete sich seit Sommer 2007 zu einer nachhaltigen Störung des weltweiten Finanzsystems aus. Zugleich stiegen die Preise für Rohstoffe wie Rohöl in der zweiten Jahreshälfte deutlich an.

Die Mehrwertsteuererhöhung belastete den privaten Konsum in Deutschland zeitweilig. Diese Entwicklung wurde jedoch durch einen signifikanten Beschäftigungszuwachs teilweise kompensiert. Letztlich erfüllte der private Konsum noch nicht die Erwartungen.

Quellen:

Bundesverband deutscher Banken, Konjunkturberichte November 2007 und Februar 2008

8. Marktentwicklung Gewerbeimmobilien 2007

Der deutsche Immobilienmarkt entwickelte sich 2007 insgesamt dynamisch. Der Markt für Gewerbeimmobilien zeigte sich zunächst wenig beeinflusst von der so genannten Subprime-Krise in den USA. Insbesondere der Büovermietungsmarkt entwickelte sich sehr positiv: Der Beschäftigungszuwachs auf dem deutschen Arbeitsmarkt sorgte für eine Zunahme der Bürobeschäftigung und somit für eine deutlich erhöhte Nachfrage nach Büroflächen. Diese Entwicklung betraf vor allem innerstädtische Lagen und Objekte mit hochwertiger Ausstattung. Insgesamt wurde für den deutschen Markt ein Zuwachs von 1,5 Mio. Quadratmetern vermieteter Bürofläche im Jahr 2007 (Nettoabsorption) erwartet.

Der steigenden Nachfrage nach Büroflächen standen weniger Fertigstellungen neuer Büroimmobilien gegenüber. Die hohe Nachfrage führte zu einem Rückgang der Leerstände und zu steigenden Mieten. Bei hochwertig ausgestatteten Immobilien betrug die Leerstandsquote lediglich rund 3 %.

Die fünf deutschen Metropolen Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg und München verzeichneten einen Rückgang der Leerstandsquote von 10,7 % im Vorjahr auf 9,7 %. Auch in diesen Ballungszentren stand eine hohe Nachfrage nach Büroflächen einem geringen Neubauvolumen gegenüber. Das Umsatzvolumen stieg im Vergleich gegenüber dem Vorjahr um rund 15 % auf insgesamt 2,97 Mio. Quadratmeter Fläche.

Die Nettoabsorption - das Volumen der in Anspruch genommenen Büroflächen - blieb auf konstant hohem Niveau und spiegelte damit die gute konjunkturell bedingte Beschäftigungsentwicklung wider. Ebenso stiegen die Mietpreise an: Der Spitzenmietpreisindex lag in den fünf Städten um 4,6 % über dem Vorjahreswert.

Frankfurt als international geprägter Finanz- und Bankenstandort gilt als Immobilienmarkt zwar als anfälliger für gesamtwirtschaftliche Entwicklungen. Doch führte die Subprime-Krise auch in der Mainmetropole zu keiner Abschwächung der Anmietungen. Das Umsatzvolumen nahm im Vergleich zum Vorjahr um 2 % zu. Gleichzeitig stiegen die Mietpreise in Frankfurt überdurchschnittlich um 5,7 %.

Quellen:

Jones Lang LaSalle, Bürovermietungsmärkte 2007, 8. Januar 2008

HSH Nordbank, Deutscher Gewerbeimmobilienmarkt, 5. Februar 2008

FAZ, 100 Milliarden für deutsche Immobilien, 18. Januar 2008

PricewaterhouseCoopers, 2007: Boomjahr für deutschen Immobilienmarkt, Pressemitteilung 5. Februar 2007

B. Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

1. Allgemeines

Der Konzernabschluss der IFM Immobilien AG für das Jahr 2007 wurde nach den Bestimmungen der International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind, aufgestellt. Die Zahlen des Vorjahres wurden ebenfalls gemäß den IFRS ermittelt.

2. Gesamtaussage zum Berichtsjahr

Der IFM Immobilien-Konzern hat sich im Jahr 2007 dynamisch entwickelt und ein deutliches Wachstum bei Umsatz und Ertrag verzeichnet. Der Konzernumsatz wurde auf 9,3 Mio. Euro mehr als verdoppelt, der Konzerngewinn nach Minderheitenanteilen stieg um mehr als das Elfache auf 5,1 Mio. Euro. Der erreichte Umsatz- und Ertragssprung ist Folge der konsequenten Weiterentwicklung des Bestandsportfolios, insbesondere der vollständigen Vermietung der Liegenschaft „westendFirst“, und der Investitionen in neue, attraktive Objekte und Grundstücke. Insgesamt wertet der Vorstand das Berichtsjahr in strategischer wie wirtschaftlicher Hinsicht als erfolgreich.

3. Umsatz- und Ergebnisentwicklung

IFM erzielte im Geschäftsjahr 2007 einen im Wesentlichen aus Mieteinnahmen stammenden Konzernumsatz von 9,3 Mio. Euro und damit einen Zuwachs um 116,5 % gegenüber dem Vorjahr (2006: 4,3 Mio. Euro). Der Anstieg basierte unter anderem auf der vollständigen Vermietung der Liegenschaft „westendFirst“ in Frankfurt am Main sowie auf die neu akquirierten Projekte „GutenbergPark“ in Mainz, „Maxxon“ in Eschborn, „Office Tower“ in Darmstadt, „Kureck“ in Wiesbaden und „Feldbergstraße“ in Frankfurt am Main.

Die anderen aktivierten Eigenleistungen, insbesondere aktivierte Finanzierungskosten, erhöhten sich auf 0,9 Mio. Euro (2006: 0,8 Mio. Euro).

Das Ergebnis aus der Marktbewertung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien stieg deutlich auf 5,2 Mio. Euro (2006: 1,6 Mio. Euro). In dieser Position werden Objekte ausgewiesen, welche zur Vermietung und Verpachtung oder zum Zweck der Wertsteigerung gehalten werden. Der ausgewiesene Wertzuwachs entfiel auf die Objekte „westendFirst“ in Frankfurt am Main und „GutenbergPark“ in Mainz.

Der Materialaufwand, der insbesondere die Kosten für Instandhaltung und Bewirtschaftung umfasst, erhöhte sich auf Grund des vergrößerten Immobilienportfolios um 1,1 Mio. Euro auf 1,9 Mio. Euro (+120,6 %). Der Personalaufwand nahm durch wachstumsbedingte Neueinstellungen und auf Grund einer Abfindungszahlung um 0,7 Mio. Euro auf knapp 1,9 Mio. Euro zu.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen stiegen um 60,4 % von 2,2 Mio. Euro auf 3,5 Mio. Euro. Der Anstieg ist insbesondere auf höhere Maklerprovisionen für den Abschluss von neuen Mietverträgen und auf höhere Rechts- und Beratungskosten im Zuge der Expansion des Portfolios zurückzuführen.

Das Finanzergebnis verminderte sich auf -3,9 Mio. Euro (2006: -1,5 Mio. Euro). Grund war der Anstieg der Zinsaufwendungen von 2,4 Mio. Euro im Jahr 2006 auf 5,2 Mio. Euro (+ 113,5 %), was die Ausweitung des Immobilienportfolios in den Jahren 2006 und 2007 und den Baufortschritt beim Objekt „Romeo & Julia“ in Frankfurt am Main widerspiegelt. Im Finanzergebnis enthalten ist ein Ertrag aus der Marktbewertung von Derivaten in Höhe von 0,3 Mio. Euro (Vorjahr: 0,2 Mio. Euro), die zur Absicherung von Zinsänderungsrisiken eingesetzt werden.

Der IFM Immobilien-Konzern weist für 2007 ein Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit (Ergebnis vor Steuern) von 4,3 Mio. Euro aus nach 0,9 Mio. Euro im Vorjahr.

Der Konzern erreichte ein positives Steuerergebnis von 0,9 Mio. Euro (Vorjahr: -0,4 Mio. Euro). Wesentlicher Einflussfaktor war ein Einmaleffekt in Höhe von 1,75 Mio. Euro aus der Auflösung von Steuerlatenzen auf Grund der zum 1. Januar 2008 in Kraft getretenen deutschen Unternehmenssteuerreform.

Der Konzerngewinn vor Minderheitenanteilen stieg von 0,5 Mio. Euro auf 5,2 Mio. Euro und wurde damit im Vergleich zum Vorjahr in etwa verzehnfacht. Nach Minderheitenanteilen erhöhte sich der Konzerngewinn um mehr als das Elffache auf 5,1 Mio. Euro (2006: 0,4 Mio. Euro). Dies entspricht einem unverwässerten Ergebnis je Aktie von 0,60 Euro (2006: 0,09 Euro).

4. Vermögenslage

Die Bilanzsumme des IFM Immobilien-Konzerns erreichte 260,7 Mio. Euro zum 31. Dezember 2007 und lag damit um 99,1 Mio. Euro bzw. 61,3 % über dem Wert zum gleichen Stichtag des Vorjahres (161,6 Mio. Euro). Das Wachstum ist in erster Linie auf die im Berichtsjahr getätigten Investitionen in neue Immobilien und Liegenschaften zurückzuführen.

Entsprechend lagen die langfristigen Vermögenswerte zum 31. Dezember 2007 mit 233,6 Mio. Euro um 103,4 Mio. bzw. 79,5 % über dem Vergleichswert Ende 2006 (130,1 Mio. Euro). Die größte Einzelposition im Langfristbereich sind die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, die der Erzielung von Mieteinnahmen und Wertsteigerungen dienen. Sie erhöhten sich um 56,8 Mio. Euro auf 138,7 Mio. Euro (31. Dezember 2006: 82,0 Mio. Euro).

Objekt	Ort	Buchwert (in Mio. Euro)
„westendFirst“	Frankfurt am Main	55,0
„Feldbergstraße“	Frankfurt am Main	3,4
„GutenbergPark“	Mainz	19,0
„Kureck“	Wiesbaden	31,3
„Das Carré“	Heidelberg	30,0
Summe		138,7

Bewertung gemäß IAS 40

Der Wertausweis der in der Entwicklung befindlichen Immobilien stiegen auf 80,6 Mio. Euro (2006: 44,0 Mio. Euro). Ursächlich für das Wachstum war die Weiterentwicklung des Bestandsportfolios und die Investition in neue Objekte und Grundstücke (z.B. „Maxxon“ in Eschborn und „Office Tower“ in Darmstadt).

Objekt	Ort	Buchwert (in Mio. Euro)
„Romeo & Julia“	Frankfurt am Main	38,6
„Zimmerstraße/ Mauerstraße“	Berlin-Mitte	4,6
„Office Tower“	Darmstadt	10,8
„Maxxon“	Eschborn-Süd	26,6
Summe		80,6

Bewertung gemäß IAS 16

Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2007 (01.01.-31.12.2007)

Die zum Bilanzstichtag ausgewiesene geleistete Anzahlung auf Sachanlagen in Höhe von 8,7 Mio. Euro (2006: 0 Euro) bezieht sich auf die Liegenschaft in der Ulmenstraße 22 in Frankfurt am Main, die vor dem Hintergrund der anteiligen Eigennutzung erworben wurde.

Die kurzfristigen Vermögenswerte betrugen zum 31. Dezember des Berichtsjahres 27,1 Mio. Euro (31. Dezember 2006: 31,5 Mio. Euro). Dabei nahmen die liquiden Mittel akquisitionsbedingt um 11,8 Mio. Euro auf 17,6 Mio. Euro ab. Im Gegenzug wurden zum Bilanzstichtag Wertpapiere von 5,0 Mio. Euro ausgewiesen (31. Dezember 2006: 0 Euro).

Der Anstieg der sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte und Rechnungsabgrenzungsposten betrug 1,7 Mio. Euro auf 3,1 Mio. Euro.

Wesentliches nicht bilanziertes Vermögen des Konzerns stellt die langjährige Erfahrung des Vorstandsvorsitzenden und eines Teils der Mitarbeiter im Bereich Immobilienentwicklung dar. Darüber hinaus besteht ein enges Kontaktnetz zu Maklern, Banken, Bauunternehmen, Rechtsanwälten oder zu anderen für die Umsetzung des Geschäftsmodells relevanten Personen, Gremien und Unternehmen. Nach Ansicht von IFM tragen diese Kontakte sowie die jahrelange Umsetzungskompetenz bei der Realisierung von Projektentwicklungen maßgeblich zum Erfolg der Gesellschaft bei (vgl. Abschnitt A, 5.2. nicht-finanzielle Leistungsindikatoren).

5. Finanzlage

5.1. Grundzüge des Finanzmanagements

Der IFM Immobilien-Konzern finanziert Immobilienprojekte durch Eigenkapital, vor allem aber durch langfristige Fremdmittel. Den wesentlichen Teil der Fremdmittel bilden Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten. Darüber hinaus finanziert sich der Konzern aus Eigenkapitalzuführungen und dem Mittelzufluss aus der operativen Geschäftstätigkeit.

Grundsätzlich werden die Immobilienprojekte durch einzelne Projektgesellschaften gehalten. Die Finanzierung der Projekte besteht in der Regel aus 20 bis 25 % Eigenkapital und 75 bis 80 % Fremdkapital. Die Projektgesellschaften erhalten von der IFM Immobilien AG als Muttergesellschaft benötigte Mittel in Form von Gesellschafterdarlehen oder als Eigenkapital. Ein formelles Cash Pooling zwischen der Muttergesellschaft und den Projektgesellschaften besteht nicht.

Um Zinsentwicklungsrisiken vorzubeugen, schließen IFM bzw. seine Projektgesellschaften beim Erwerb einer Immobilie für mögliche Änderungen des Zinsniveaus Zinsabsicherungsgeschäfte für die geplante Projektlaufzeit ab.

5.2. Finanzlage

Das Eigenkapital des Konzerns erhöhte sich insbesondere auf Grund des Jahresgewinns von 88,9 Mio. Euro auf 94,2 Mio. (+5,9 %). Mit 36 % bewegte sich die Eigenkapitalquote zum Bilanzstichtag weiterhin auf einem soliden Niveau (31. Dezember 2006: 55 %).

Das langfristige Fremdkapital nahm deutlich von 23,1 Mio. Euro auf 157,3 Mio. Euro zu. Es entfällt fast vollständig auf Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten: Dieser Posten wuchs im Zuge der Weiterentwicklung des Bestandsportfolios und der im Berichtsjahr getätigten Investitionen von 18,2 Mio. Euro auf 153,8 Mio. Euro.

Das kurzfristige Fremdkapital sank von 49,6 Mio. Euro auf 9,2 Mio. Euro. Wesentlichen Anteil an dem Rückgang hatte die Verringerung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten von 32,3 Mio. Euro auf 1,2 Mio. Euro, was auf die Umfinanzierung ausgelaufener Darlehen zurückzuführen ist. Zudem gingen die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen von 15,6 Mio. Euro auf 3,5 Mio. Euro zurück. Der Vorjahreswert beinhaltete insbesondere den Kaufpreis für die Liegenschaft „GutenbergPark“, Mainz, der Anfang des Jahres 2007 beglichen wurde.

6. Liquiditätsentwicklung

Der Cashflow aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit betrug 2007 0,3 Mio. Euro nach -1,0 Mio. Euro im Vorjahr. Dabei wirkte sich der deutlich gestiegene Jahresgewinn entsprechend aus.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit enthält die finanzwirksamen Investitionen in Sachanlagen und belief sich auf -107,4 Mio. Euro nach -30,6 Mio. Euro im Vorjahr. Der erhöhte Mittelabfluss ist auf die Ausweitung des Immobilienportfolios durch die Entwicklung von Objekten im Bestand und durch Akquisitionen zurückzuführen.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit stieg von 61,0 Mio. Euro auf 95,2 Mio. Euro. Der Anstieg ist in erster Linie auf die erhöhte Inanspruchnahme von Bankkrediten zur Finanzierung der getätigten Investitionen zurückzuführen. Im Vorjahreswert ist der Mittelzufluss aus dem Börsengang der Gesellschaft enthalten.

7. Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter

Die IFM Immobilien AG legt als Investor und Projektentwickler von gewerblichen Immobilien großen Wert auf die Qualifikation und die Motivation der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Ihr Fachwissen und ihr Engagement sind die Voraussetzung für einen nachhaltigen Unternehmenserfolg.

■ Konzernlagebericht der IFM Immobilien AG

Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2007 (01.01.-31.12.2007)

Im IFM Immobilien-Konzern waren zum 31. Dezember 2007 (ohne die beiden Vorstandsmitglieder) 26 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beschäftigt (Ende 2006: 18). Davon entfielen 5 Personen auf die IFM Immobilien AG (Ende 2006: 2 Personen) und 21 Personen auf die IFM Asset Management GmbH sowie die Projektgesellschaften (Ende 2006: 13). Zusätzlich beschäftigte IFM im Berichtsjahr temporär drei Mitarbeiter über Zeitarbeitsfirmen. Der Anstieg der Beschäftigung im Konzern korrespondiert mit der Ausweitung der operativen Geschäftstätigkeit.

Das Vergütungssystem im Konzern für alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter fußt auf dem Grundsatz einer konsequenten Leistungsorientierung. Dies spiegelt sich darin wieder, dass Leistungsträger neben der fixen Vergütung eine freiwillige Gratifikation erhalten.

Dienstleistungen, die nicht zu den Kernkompetenzen von IFM gehören, werden an professionelle externe Dienstleister vergeben. Für jedes Projekt wird individuell ein Team von Fachleuten zusammengestellt. Dazu gehören insbesondere Architekten, technische Bauleiter und andere Fachingenieure, Makler und Werbeagenturen.

C. Nachtragsbericht

Berichtspflichtige Ereignisse nach dem Bilanzstichtag haben sich nicht ergeben.

D. Chancen- und Risikobericht

1. Risikomanagement

Die IFM Immobilien AG hat - dem Gesetz zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich (KonTraG) entsprechend - ein Risikomanagementsystem installiert, durch das frühzeitig alle Entwicklungen erkannt werden sollen, die zu Verlusten führen oder die den Fortbestand der Gesellschaft gefährden können. Durch ein effizientes Instrumentarium ist sichergestellt, dass Risiken zeitnah erfasst, bewertet und gemanagt werden können.

2. Risiken

Grundsätzlich lassen sich vor allem folgende Risikokategorien unterscheiden:

2.1. Branchen- und marktbezogene Risiken

Einfluss von Immobilienzyklen: Die Nachfrage nach Büroflächen und gewerblichen Einzelhandelsimmobilien, auf die IFM fokussiert ist, unterliegt üblicherweise Zyklen. Darüber hinaus wird dieser Markt von verschiedenen Faktoren beeinflusst, auf die IFM keinen Einfluss hat und die nicht prognostizierbar sind. Hierzu gehören die allgemeine konjunkturelle Entwicklung ebenso wie die aktuelle Subprime-Krise in den USA, die zwar in erster Linie den dortigen Wohnungsbau betrifft, deren Auswirkungen auf den deutschen Immobilienmarkt jedoch nicht abschließend beurteilt werden können. Negative Veränderungen der volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen könnten zu einer Reduzierung der Nachfrage nach Gewerbeflächen führen und die Geschäftsentwicklung des IFM Immobilien-Konzerns beeinträchtigen.

Änderung des Zinsniveaus: IFM finanziert den Erwerb von Immobilien überwiegend durch die Aufnahme von Fremdkapital. Die Gesellschaft unterliegt somit den üblichen Schwankungen der Kapital- und Finanzierungsmärkte. Im Falle einer Erhöhung des Zinsniveaus könnte der Finanzierungsaufwand insbesondere für Neuakquisitionen steigen. Die Folge könnte sein, dass der Finanzierungsbedarf von IFM möglicherweise nicht zu wirtschaftlich akzeptablen Bedingungen zu decken ist. Zudem könnten sich künftige Zinssicherungsgeschäfte verteuern oder nicht mehr erhältlich sein. Diese Entwicklungen würden zur Schwächung der Wachstumsdynamik von IFM führen.

Zur Absicherung bestehender Darlehensverträge, die auf Grund variabler Verzinsungen Marktschwankungen unterliegen, setzt IFM derivative Instrumente zur Zinssicherung in der Regel für die Laufzeit des zugrunde liegenden Darlehensvertrages ein.

2.2. Risiken aus der Geschäftstätigkeit von IFM

Begrenzte Managementkapazitäten: Der Erfolg von IFM hängt von den Führungskräften und dem erfahrenen Personal in Schlüsselpositionen ab. Der Konzern ist nicht zuletzt von der langjährigen Expertise und dem Kontaktnetz des aktuellen Vorstandsvorsitzenden abhängig. Im Falle eines Ausscheidens des Vorstandsvorsitzenden oder anderer wichtiger Personen könnte es IFM nicht gelingen, neue entsprechend qualifizierte Mitarbeiter bzw. Führungskräfte zu gewinnen.

Um das geplante Wachstum zu realisieren, ist IFM zudem darauf angewiesen, zusätzliche Mitarbeiter zu rekrutieren, um z.B. in anderen Regionen Deutschlands erfolgreich operieren zu können. Wenn der Konzern Führungskräfte oder erfahrenes Personal verlieren oder es nicht gelingen sollte, qualifizierte Mitarbeiter zu gewinnen, könnte sich dies erheblich nachteilig auf die Wettbewerbsfähigkeit des Konzerns auswirken.

Zur Reduzierung der Fluktuation und zur langfristigen Bindung von Leistungsträgern an den Konzern bietet IFM attraktive Vergütungen mit variablen, leistungsabhängigen Komponenten.

Verzögerungen bei Vermietungen: Der wirtschaftliche Erfolg von IFM hängt im Wesentlichen davon ab, dass neu positionierte Immobilien möglichst kurzfristig vermietet werden. Sollten diese Immobilien nur zögernd oder gar nicht vermietet werden können, würde dies die Erlöse schmälern und die Wettbewerbsfähigkeit des Konzerns schwächen. Zudem können Mieter kündigen oder mit Mietzinszahlungen ausfallen.

Dadurch, dass IFM in der Regel nicht als Käufer großer Immobilienportfolien auftritt, sondern in Einzelliegenschaften investiert, ist eine sehr sorgfältige Due Diligence der einzelnen Objekte möglich. Damit wird das Risiko von Fehleinschätzungen mit Blick auf die Vermietungsfähigkeit der Objekte verringert. Zudem sieht die Gesellschaft die frühzeitige Konzeption von innovativen und zielgerichteten Vermarktungskonzepten für die Objekte als ein wichtiges Mittel, um eine zügige Vermietung sicherzustellen.

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

Um diese Risiken zu minimieren, nimmt IFM im Vorfeld von Beauftragungen eine Selektion der eingesetzten Dienstleister vor. Darüber hinaus werden die ausgewählten, fachlich versierten und erfahrenen Partner bereits in einer sehr frühen Phase an der Projektentwicklung beteiligt, um ihnen eine realistische Einschätzung der projektbezogenen Kosten und Risiken zu ermöglichen.

2.3. Sonstige Risiken

Umweltschäden/Altlasten: Bei dem Erwerb von Immobilien ist nicht ausgeschlossen, dass nachträglich Altlasten, insbesondere Boden- und Grundwasserverunreinigungen, festgestellt werden. IFM könnte dann unabhängig von der Verschuldung für die Beseitigung der Altlasten haften und für die Sanierung in Anspruch genommen werden. Dies könnte zu erheblichen finanziellen Aufwendungen führen, die unter Umständen nicht an den Verkäufer der jeweiligen Immobilie weiter gegeben werden können.

Da IFM schwerpunktmäßig in bereits bebaute Grundstücke investiert und die Objekte in diesen Fällen Bestandsschutz genießen, werden jedoch Boden- und Baugrundrisiken verringert. Sofern im Vorfeld eine Altlast festgestellt wird oder eine Sanierungspflicht bestehen würde, wird dies entweder in der Kalkulation berücksichtigt oder vom Erwerb Abstand genommen. Bislang wurde bei keiner der von IFM gehaltenen Immobilien nachträglich eine wesentliche Altlast oder Sanierungspflicht festgestellt.

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

3. Chancen

Geografische Expansion: Der Konzern sieht künftige Chancen in einer geografischen Ausweitung seiner Aktivitäten auf die Regionen der großen Bürostandorte München, Köln/Düsseldorf sowie Hamburg. Diese regionalen Märkte besitzen nach Einschätzung der Gesellschaft insbesondere vor dem Hintergrund einer zunehmenden Bürobeschäftigung und somit einer weiterhin steigenden Nachfrage nach Büroflächen ein großes Potenzial.

Schnelligkeit bei der Umsetzung von Bestandsprojekten: Im Bereich der Kernkompetenzen Redevlopment, Restrukturierung und Neupositionierung von bereits bestehenden Liegenschaften kann der Konzern in den einzelnen Märkten schneller Büroflächen fertig stellen und zur Vermietung anbieten, als dies bei Neubauten möglich ist. Beispielsweise sind die baurechtlichen Genehmigungsverfahren bei Umbauarbeiten und Kernsanierungen oftmals kürzer als bei Neubauten. IFM sieht dadurch die Möglichkeit, in regionalen Märkten, in denen die Nachfragezyklen immer kurzfristiger werden, schneller und flexibler Wachstumschancen zu nutzen.

Expansion durch die Öffnung für Joint-Ventures und Beteiligungen: IFM plant, Wachstumschancen durch die Zusammenarbeit mit Dritten, wie z.B. Finanzinvestoren, zu nutzen und entsprechende Joint Ventures zu bilden. Auf diese Weise entsteht für IFM ein zusätzliches Wachstumspotenzial.

Vorsprung Marketingkompetenz: IFM wird bei der Geschäftstätigkeit weiter konsequent seine im Markt anerkannte Marketingkompetenz nutzen. Hierdurch erwartet IFM auch zukünftig – selbst in möglicherweise stagnierenden Märkten oder im Falle eines Überangebots an qualitativ hochwertigen Büroflächen – einen Wettbewerbsvorteil bei der erfolgreichen Positionierung von seinen Immobilienprojekten am Markt zu haben.

E. Angaben nach § 289 und 315 HGB

Angaben zur Vergütungsstruktur des Vorstands (§ 315 Abs. 2 Nr. 4 HGB): Die Laufzeit der Vorstandsverträge beträgt in der Regel drei bis fünf Jahre. Die Vergütung der Vorstandsmitglieder wird durch den Aufsichtsrat festgelegt. Weitere Angaben zur Vergütungsstruktur sind dem Abschnitt A Ziffer 3.2. dieses Lageberichts und im Anhang unter TZ 452 zu entnehmen.

Herr Georg Glatzel ist zur Teilnahme am Aktienoptionsprogramm 2006 zugelassen. Die Herren Georg Glatzel und Marcus Schmitz nehmen am Aktienoptionsprogramm 2007 teil.

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

Angaben zur Zusammensetzung des gezeichneten Kapitals (§ 315 Abs. 4 Nr. 1 HGB): Das Grundkapital der IFM Immobilien AG per 31. Dezember 2007 beträgt 8.500.000 Euro und ist eingeteilt in 8.500.000 nennwertlose Stückaktien. Jede Aktie gewährt in der Hauptversammlung ein Stimmrecht. Bis zur kommenden Hauptversammlung kann sich die Zahl der Aktien und der Stimmrechte durch die Ausübung von genehmigten und/oder bedingtem Kapital verändern.

Angaben zu Beschränkungen der Stimmrechte oder der Aktienübertragung (§ 315 Abs. 4 Nr. 2 HGB): Dem Vorstand ist nicht bekannt, dass Beschränkungen irgendwelcher Art hinsichtlich der Stimmrechte oder der Übertragung von Aktien der Gesellschaft bestehen.

Angaben zu direkten oder indirekten Kapitalbeteiligungen (§ 315 Abs. 4 Nr. 3 HGB): Zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Konzernlageberichts stellte sich die Aktionärsstruktur der IFM Immobilien AG nach Kenntnis der Gesellschaft wie folgt dar: Sirius Investment GmbH 5,60 %, IFM Immobilien Finanz Management GmbH 3,70 %, Herr Georg Glatzel (0,85 % am Grundkapital), Herr Luca Pesarini (1,20 % am Grundkapital) und Herr Phillipp J.N. Vogel (0,79 % vom Grundkapital). Nach der Definition der Deutschen Börse befanden sich 87,86 % des Grundkapitals im Streubesitz (Free Float).

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

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

Angaben zu gesetzlichen Vorschriften und Satzungsbestimmungen über die Ernennung und Abberufung von Vorstandsmitgliedern und über Satzungsänderungen (§ 315 Abs. 4 Nr. 6 HGB): Die Bestimmungen über die Bestellung und Abberufung der Vorstandsmitglieder richtet sich nach dem Aktiengesetz. Sonderregelungen bestehen in der Satzung der Gesellschaft nicht. Die Bestellung und Abberufung obliegt allein dem Aufsichtsrat der IFM Immobilien AG. Die wiederholte Bestellung oder Verlängerung der Amtszeit ist zulässig.

Der Vorstand kann nach § 6 der Satzung aus einem Mitglied oder aus mehreren Mitgliedern bestehen; die Entscheidung darüber obliegt dem Aufsichtsrat.

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

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

Genehmigtes Kapital: Die ordentliche Hauptversammlung vom 20. Juli 2007 hat den Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 30. Juni 2012 das Grundkapital der Gesellschaft einmalig oder mehrfach um bis zu insgesamt 4.250.000 Euro durch die Ausgabe von bis zu 4.250.000 neuer, auf den Inhaber lautenden Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen zu erhöhen. Die neuen Aktien sind den Aktionären grundsätzlich zum Bezug anzubieten. Das Bezugsrecht kann in folgenden Fällen ausgeschlossen werden:

- für Spitzenbeträge
- für Kapitalerhöhungen gegen Sacheinlagen, zum Beispiel zum Erwerb von Unternehmen, Unternehmensteilen oder Beteiligungen an Unternehmen sowie von Grundstücken, Immobilien oder Anteilen an Grundstücken oder Immobilien
- für die Bedienung des Bezugsrechts auf neue Aktien aus Wandelschuldverschreibungen und/oder Optionsscheinen aus Optionsschuldverschreibungen
- bei einer Kapitalerhöhung gegen Bareinlagen, sofern der insgesamt darauf entfallende anteilige Betrag des Grundkapitals 10 % des im Zeitpunkt der Ausgabe der neuen Aktien vorhandenen Grundkapitals nicht übersteigt und der Ausgabebetrag der neuen Aktien den Börsenpreis nicht wesentlich unterschreitet (gemäß §§ 203 Abs. 1 und 2 und 186 Abs. 3 Satz 4 Aktiengesetz).

Aktienoptionsprogramme:

- SOP 2006 A und SOP 2006 B: Mit Beschluss vom 24. April 2006 und durch klarstellenden Beschluss vom 8. Mai 2006 ermächtigte die Hauptversammlung den Aufsichtsrat, nach Eintragung des bedingten Kapitals 2006 in das Handelsregister unverzüglich, jedoch nicht später als bis zum 31. März 2011, im Rahmen des Aktienoptionsplans 2006 A (SOP 2006 A) sowie des Aktienoptionsplans 2006 B (SOP 2006 B) bis zu 120.000 Aktienoptionen mit Bezugsrechten auf Aktien der Gesellschaft mit einer Laufzeit von fünf Jahren an die Mitglieder des Vorstands der IFM Immobilien AG auszugeben. Jede Aktienoption gewährt das Recht zum Bezug von einer Aktie der IFM Immobilien AG. Ein Bezugsrecht der Aktionäre besteht nicht. Es wurden 120.000 Aktienoptionen ausgegeben.

Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2007 (01.01.-31.12.2007)

- SOP 2007: Mit Beschluss vom 20. Juli 2007 hat die Hauptversammlung den Aufsichtsrat ermächtigt, nach Eintragung des Bedingten Kapitals 2007 II in das Handelsregister der Gesellschaft im Rahmen des Aktienoptionsplans 2007 bis zu 730.000 Aktienoptionen mit Bezugsrechten auf Aktien der Gesellschaft mit einer Laufzeit von bis zu fünf Jahren an amtierende Mitglieder des Vorstands der IFM Immobilien AG auszugeben (SOP 2007). Jede Aktienoption gewährt das Recht zum Bezug von einer Aktie der IFM Immobilien AG. Ein Bezugsrecht der Aktionäre besteht nicht. Den genauen Kreis der Berechtigten und den Umfang der ihnen jeweils zum Bezug anzubietenden Aktienoptionen bestimmt allein der Aufsichtsrat. Es wurden 292.000 Optionen ausgegeben.

Bedingtes Kapital:

- Bedingtes Kapital 2006: Das Grundkapital der Gesellschaft ist zur Sicherung von Bezugsrechten aus Aktienoptionen, die auf Grund der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 24. April 2006 von der Gesellschaft im Rahmen des Aktienoptionsplans 2006 A und des Aktienoptionsplans 2006 B und in der Zeit vom 24. April 2006 bis zum 31. März 2011 ausgegeben werden, um bis zu 120.000 Euro bedingt erhöht.
- Bedingtes Kapital 2007 I: Das Grundkapital der Gesellschaft ist zur Gewährung von Aktien bei der Ausübung von Wandlungs- und/oder Optionsrechten bzw. bei Erfüllung von Wandlungs- und/oder Optionspflichten durch die Inhaber bzw. Gläubiger von Wandelschuldverschreibungen und/oder Optionsscheinen aus Optionsschuldverschreibungen, die gemäß Ermächtigung der Hauptversammlung vom 20. Juli 2007 bis zum 30. Juni 2012 ausgegeben werden, um bis zu 3.400.000 Euro bedingt erhöht.
- Bedingtes Kapital 2007 II: Das Grundkapital der Gesellschaft ist zur Sicherung von Bezugsrechten aus Aktienoptionen, die auf Grund der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 20. Juli 2007 im Rahmen des Aktienoptionsplans SOP 2007 in der Zeit bis zum 30. Juni 2012 ausgegeben werden, um bis zu 730.000 Euro bedingt erhöht.

Erwerb eigener Aktien:

Eine Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien besteht derzeit nicht.

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

Es existieren keine wesentlichen Vereinbarungen, die unter der Bedingung eines Kontrollwechsels infolge eines Übernahmeangebotes stehen.

Angaben zu Entschädigungsvereinbarungen (§ 315 Abs. 4 Nr. 9 HGB):

Es bestehen keine entsprechenden Entschädigungsvereinbarungen.

F. Prognosebericht

1. Konjunkturelle Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft wird nach den Erwartungen von Konjunkturexperten ihren Wachstumskurs in den Jahren 2008 und 2009, wenn auch mit geringerer Dynamik, fortsetzen. Ein wesentlicher Einflussfaktor ist dabei die deutliche Abschwächung der Konjunktur in den USA, wo zu Beginn des Jahres die rezessiven Tendenzen zunahmen. Es wird erwartet, dass sich der Rest der Welt von der Konjunkturschwäche der US-Wirtschaft nicht wird abkoppeln können. Vor dem Hintergrund der zunehmenden Warnsignale aus Übersee senkte die Bundesregierung ihre Prognose für den Zuwachs des Bruttoinlandsprodukts (BIP) in Deutschland im Jahr 2008 von 2,0 % auf 1,7 %.

Ein tiefer Einbruch der Konjunktur wird jedoch weder für die Euro-Zone insgesamt noch für Deutschland erwartet. Die deutsche Wirtschaft scheint insbesondere auf Grund einer robusten Entwicklung der Auftragseingänge bei den Unternehmen und eines erwarteten weiteren Beschäftigungsanstiegs in einer grundsätzlich soliden Verfassung. Die Konjunktur setzt somit einen Kontrast zu der eingetrübten Stimmung an den Aktienmärkten wegen der anhaltenden Belastungen der internationalen Finanzmärkte als Folge der Subprime-Krise in den USA.

Die Probleme an den Finanzmärkten, die damit verteuerte Refinanzierung und der hohe Abschreibungsbedarf bei zahlreichen Banken haben zu Befürchtungen über eine generelle Verknappung des Kreditangebots geführt. Insgesamt ist festzustellen, dass in der Kreditwirtschaft eine größere Risikodifferenzierung und damit ein stärkerer Wettbewerb um Kunden mit guter Bonität stattfinden. Umgekehrt müssen für höhere Risiken deutliche Preisaufschläge bezahlt werden. Eine generelle Kreditklemme von der Angebotsseite her ist nach Meinung von Experten aber nicht auszumachen.

Die Entwicklung der Finanz- und Kreditmärkte, der starke Euro und der hohe Ölpreis bleiben Risikofaktoren für die weitere Entwicklung der Konjunktur in Deutschland.

Quellen:

Bürovermietungsmärkte 2007, Jones Lang LaSalle, 8. Januar 2008

Bundesverband deutscher Banken: Konjunkturbericht Februar 2008

Bundesverband deutscher Banken: Umfrage „Konjunktur und Wirtschaftspolitik“ des Ausschusses für Wirtschafts- und Währungspolitik, 5. März 2008

Presseinformation der deutschen Bundesregierung, 23. Januar 2008

2. Voraussichtliche Marktentwicklung Gewerbeimmobilien

Deutschland ist bei gewerblichen Immobilien unverändert einer der beliebtesten Investitionsstandorte in Europa und gilt als vergleichsweise günstig. Die positive Entwicklung auf dem deutschen Arbeitsmarkt wird Experten zufolge auch entsprechende Auswirkungen auf die Bürobeschäftigung haben. Insbesondere die großen deutschen Bürostandorte wie Frankfurt/Main, München, Stuttgart, Köln, Düsseldorf, Hamburg und Berlin sollen von dieser Entwicklung profitieren.

Mit dem Anstieg der Bürobeschäftigung wird demnach auch eine höhere Nachfrage nach zu mietender Bürofläche einhergehen. Zwar rechnen die Experten für das Jahr 2008 und 2009 mit weiteren Fertigstellungen und damit mehr zur Verfügung stehenden Büroflächen. Dennoch werden auf Grund der hohen Nachfrage leer stehende Büroflächen insbesondere in guten Lagen und mit qualitativ hochwertiger Ausstattung immer knapper. Die Folge ist in einigen Lagen sogar ein Mangel an qualitativ hochwertigen Flächen.

Potenzielle Mieter müssen deshalb auf im Bau befindliche oder projektierte Gebäude ausweichen. Jedoch ist etwa die Hälfte der im Bau befindlichen Neubauflächen in den Immobilienhochburgen bereits vermietet oder wird von Eigennutzern belegt. Insbesondere für hochwertige Immobilien in guten Lagen werden deshalb Mietsteigerungen erwartet. Insgesamt ist im deutschen Büroimmobilienmarkt 2008 und 2009 mit einer weiterhin guten Nachfrage, weiter leicht rückläufigen Leerständen und der Fortsetzung des Anstiegs der Mietpreise zu rechnen.

Bei den Einzelhandelsimmobilien wird der erwartete Anstieg des privaten Konsums in den kommenden Jahren von einer deutlichen Zunahme der Einzelhandelsfläche begleitet. Die Aussichten auf Mietsteigerungen sind daher begrenzt. Experten stellen eine Verschiebung der Nachfrage hin zu Flächen in innerstädtischen Toplagen und Einkaufszentren fest. Der Marktanteil der traditionellen Fachgeschäfte soll hingegen weiter sinken.

Für den Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien wird im Jahr 2008 mit einem Rückgang der Investitionsvolumina gerechnet. Grund ist nach Expertenmeinung die wachsende Forderung der Kreditwirtschaft an Investoren, Investments im Zuge der aktuellen Verwerfungen an den Finanzmärkten mit mehr Eigenkapital zu unterlegen. Dies und der faktische Zusammenbruch der Verbriefungsmärkte dürfte die Finanzierungsbereitschaft der Banken bremsen. Der Trend hin zu Investoren mit konservativeren Finanzierungskonzepten könnte einen leicht dämpfenden Einfluss auf die Preisentwicklung für Gewerbeimmobilien haben, wobei zu erwarten ist, dass das Interesse der Investoren an Standorten wie Frankfurt, München, Düsseldorf, Hamburg oder Berlin hoch bleiben wird.

Quellen:

Jones Lang LaSalle, Bürovermietungsmärkte 2007, 8. Januar 2008

HSH Nordbank AG, Economics & Research, Hamburg, 5. Februar 2008

Sonderveröffentlichung "MIPIM", Die WELT, 8. März 2008

3. Strategische Schwerpunkte IFM Immobilien

Die IFM Immobilien AG wird ihre Strategie fortsetzen, als Investor und aktiver Projektentwickler von gewerblichen Immobilien mit dem Schwerpunkt Büro- und innerstädtischer Einzelhandel zu agieren. Im Zentrum der Geschäftstätigkeit werden neben der klassischen Projektentwicklung auch künftig das Redevlopment, die Restrukturierung und die Neupositionierung von Gewerbeimmobilien stehen.

Die IFM Immobilien AG wird sich weiterhin auf Investitionen in Immobilien konzentrieren, die sich durch ein attraktives Chance-Risiko-Profil, ein hohes Entwicklungs- und Wertsteigerungspotenzial sowie eine bevorzugte Lage auszeichnen. Wertsteigerungen im Immobilienportfolio werden dabei in erster Linie durch aktive Projektentwicklung erzielt.

Das Immobilienportfolio des Konzerns umfasste Anfang 2008 mehrere Projekte, die sich in der Entwicklung befinden.

- Die Liegenschaft „Romeo & Julia“ in Frankfurt/Main befindet sich derzeit in der Kernsanierung. Das Projekt wird voraussichtlich Ende 2008 abgeschlossen sein. Mit dem Vermietungsmarketing wurde bereits begonnen.
- Der Büropark „Maxxon“ in Eschborn-Süd wird in Teilen bis 2010 kernsaniert und neu positioniert. Mit dem ersten Bauabschnitt wurde bereits begonnen.
- Bezüglich der beiden zusammenhängenden Grundstücke in Berlin werden derzeit baurechtliche Detailfragen mit den Behörden abgestimmt. Parallel hierzu erfolgen die Erarbeitung unterschiedlicher Nutzungskonzepte und erste Gespräche mit potenziellen Mietern.

Darüber hinaus befinden sich folgende Objekte aus dem Immobilienportfolio des Konzerns in der Entwicklung:

- Das Objekt „GutenbergPark“ in Mainz erhält ein neues Nutzungs- und Marketingkonzept und wird im Zuge dieser Maßnahmen neu positioniert. Der Vermietungsprozess ist angelaufen und wird sich voraussichtlich bis in das Jahr 2009 fortsetzen.
- Das innerstädtische Areal „Kureck“ in bester Citylage in Wiesbaden erlaubt eine Projektentwicklung mit einer Bruttogeschossfläche von mehr als 35.000 Quadratmetern. Da die bestehenden Gebäude teilweise durch den ehemaligen Eigentümer, die R+V Versicherung, bis Ende 2010 genutzt werden, wird hier die Projektentwicklung in Teilabschnitten stattfinden. Es ist vorgesehen, im Jahr 2008 den Masterplan mit den Behörden abzustimmen und für den ersten Bauabschnitt das Baurecht zu beantragen.

Der IFM Immobilien-Konzern konzentriert sich derzeit geografisch noch auf die Metropolregion Rhein-Neckar, das Rhein-Main-Gebiet sowie auf Berlin. Die Gesellschaft plant, künftig attraktive Immobilien auch in den Regionen der großen Bürostandorte München, Köln/Düsseldorf sowie Hamburg zu erwerben, um das Immobilienportfolio regional zu diversifizieren.

Eine Strukturierung der IFM Immobilien AG als Real Estate Investment Trust (REIT) ist nicht geplant.

Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2007 (01.01.-31.12.2007)

Die Gesellschaft plant, im ersten Halbjahr 2008 vom Entry Standard in den Prime Standard der Deutschen Börse AG zu wechseln. Mit dem Segmentwechsel unterstreicht die IFM Immobilien AG ihr Ziel, für den Kapitalmarkt noch sichtbarer und transparenter zu werden.

Ziel des Konzerns ist das weitere Wachstum des Immobilienportfolios. Grundsätzlich denkt IFM Immobilien darüber nach, einen Teil dieses Wachstums im Rahmen von Joint Ventures mit dritten Partnern zu finanzieren. Hierdurch kann IFM ihre Eigenkapitalbasis schonen und dennoch überproportional im Rahmen des Joint Ventures an dem erwarteten Erfolg partizipieren.

Der Vorstand sondiert darüber hinaus aktiv den Markt, um erwirtschaftete Wertsteigerungen im Bestandsportfolio durch Verkäufe zu realisieren. Es ist nicht ausgeschlossen, dass Verkäufe bereits im Jahr 2008 stattfinden werden.

4. Finanzwirtschaftlicher Ausblick

Der Vorstand bekräftigt das Ziel, das Bestandsportfolio einschließlich laufender Projektentwicklungen mittelfristig auf rund 500 Mio. Euro zu erhöhen.

Er geht für das Jahr 2008 und 2009 davon aus, dass auf Grund der Weiterentwicklung des Immobilienportfolios die Erhöhung des Umsatzes aus Mieterträgen gegenüber dem Vorjahr erreicht werden kann. Insgesamt erwartet der Vorstand für 2008 einen weiteren Anstieg des Konzernumsatzes. Von wesentlicher Bedeutung für die Ertragslage können dabei Effekte aus der Neubewertung bzw. Veräußerung von Immobilien aus dem Bestandsportfolio sein.

Der Vorstand sieht den Konzern gut gerüstet, das dynamische Wachstum auch in Zukunft fortzusetzen, sofern keine unvorgesehenen negativen Ereignisse von wesentlicher Tragweite für die IFM Immobilien AG eintreten.

Heidelberg, 20. März 2008

Der Vorstand



Konzernabschluss nach IFRS



„Maxxon“ - Eschborn-Süd

■ Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Konzern-Bilanz der IFM Immobilien AG zum 31. Dezember 2007

Aktiva	Anhang	31.12.2007 T-EUR	31.12.2006 T-EUR
Langfristige Vermögenswerte			
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	3000	138.752	82.000
In der Entwicklung befindliche Immobilien	3001	80.594	44.018
Geleistete Anzahlungen auf Sachanlagevermögen	3002	8.666	0
Betriebs- und Geschäftsausstattung	3003	497	410
Geschäfts- oder Firmenwert	3004	389	389
Sonstige immaterielle Vermögenswerte	3005	185	193
Derivative Finanzinstrumente	3007	1.907	0
Aktive latente Steuern	3008	2.585	3.125
Langfristige Vermögenswerte, gesamt		233.575	130.135
Kurzfristige Vermögenswerte			
Forderungen aus Leistungen	3010	1.457	641
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte und Rechnungsabgrenzungsposten	3011	3.050	1.340
Wertpapiere	3013	5.003	0
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	3014	17.622	29.470
Kurzfristige Vermögenswerte, gesamt		27.132	31.451
Summe Aktiva		260.707	161.586

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Konzern-Bilanz der IFM Immobilien AG zum 31. Dezember 2007

Passiva	Anhang	31.12.2007 T-EUR	31.12.2006 T-EUR
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital	3020	8.500	8.500
Kapitalrücklage		69.439	69.797
Sonstige Rücklagen	3021	9.716	9.484
Bilanzgewinn		5.515	439
Konzernaktionären zustehendes Eigenkapital		93.170	88.220
Minderheitenanteile	3022	1.016	673
Eigenkapital, gesamt		94.186	88.893
Langfristiges Fremdkapital			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3030	153.774	18.193
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3031	13	70
Passive latente Steuern	3035	3.489	4.820
Langfristiges Fremdkapital, gesamt		157.276	23.083
Kurzfristiges Fremdkapital			
Steuerrückstellungen	3034	239	0
Sonstige Rückstellungen	3033	1.661	352
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3030	1.247	32.271
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3031	3.510	15.590
Sonstige kurzfristige Verpflichtungen und Rechnungsabgrenzungsposten	3032	2.588	1.397
Kurzfristiges Fremdkapital, gesamt		9.245	49.610
Summe Passiva		260.707	161.586

■ Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.-31.12.2007

Gewinn- und Verlustrechnung	Anhang	2007 T-EUR	2.006 T-EUR
1. Umsatzerlöse	3101	9.261	4.277
2. Andere aktivierte Eigenleistungen	3102	941	769
3. Sonstige betriebliche Erträge	3103	313	45
4. Ergebnis aus der Marktbewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	3104	5.232	1.621
5. Materialaufwand	3105	-1.924	-872
6. Personalaufwand	3106	-1.866	-1.127
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögens- gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	3107	-202	-62
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	3108	-3.483	-2.172
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	3109	976	670
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	3109	-5.189	-2.430
11. Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten	3109	285	219
12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		4.344	938
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag (davon latente Steuern)	3110	904 (+976)	-359 (-359)
14. Sonstige Steuern		-11	-47
15. Konzernergebnis		5.237	532
16. Ergebnisanteile anderer Gesellschafter	3111	161	89
17. Konzernergebnis nach Minderheitenanteilen		5.076	443
18. Gewinn- / Verlustvortrag		439	-4
19. Konzernbilanzgewinn		5.515	439
20. Unverwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)	32	0,60	0,09
21. Verwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)	32	0,60	0,09

	2007 T-EUR	2006 T-EUR
Konzernkapitalflussrechnung		
1. Konzernergebnis	5.237	532
2. + Abschreibungen auf Vermögenswerte des Anlagevermögens	202	62
3. -/+ Sonstige zahlungsunwirksame Erträge / Aufwendungen	-6.482	-934
4. - Zunahme / +Abnahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	-2.276	-201
5. - Abnahme / + Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	3.651	-504
6. = Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit	332	-1.045
7. - Auszahlungen für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-19.666	-2.500
8. - Auszahlungen für Investitionen in der Entwicklung befindliche Immobilien	-42.203	-28.640
9. - Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-8.995	-324
10. + Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	47	15
11. - Auszahlungen für den Erwerb von Wertpapieren	-5.003	0
12. -/+ Nettoabfluss (-zufluss) von Zahlungsmitteln aus dem Erwerb von konsolidierten Unternehmen	-31.541	903
13. = Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-107.361	-30.546
14. + Einzahlungen aus der Ausgabe von Anteilen	0	80.300
15. - Auszahlungen zur Beschaffung von Eigenkapital	0	-6.282
16. + Einzahlungen aus der Aufnahme von Bankkrediten	96.854	11.909
17. - Auszahlungen aus der Tilgung von Bankkrediten und sonstigen Krediten	-1.010	-24.916
18. + Sonstige Einzahlungen aus der Finanzierungstätigkeit	436	0
19. - Sonstige Auszahlungen aus der Finanzierungstätigkeit	-1.099	0
20. = Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	95.181	61.011
21. Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-11.848	29.420
22. + Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	29.470	50
23. = Finanzmittelfonds am Ende der Periode	17.622	29.470

■ Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung zum 31. Dezember 2007

	Gezeichnetes Kapital T-EUR	Rücklagen	
		Kapital- rücklage T-EUR	Sonstige Rücklagen T-EUR
Stand 1. Januar 2006	50	0	0
Kapitalerhöhungen			
- gegen Sacheinlage	1.150	0	9.484
- gegen Bareinlagen	7.300	73.000	0
Aufwendungen für die Eigenkapitalbeschaffung	0	-3.751	0
Aktionsoptionspläne	0	548	0
Periodenergebnis	0	0	0
Stand 31. Dezember 2006	8.500	69.797	9.484
Veränderung Konsolidierungskreis	0	0	0
Steuersatzanpassungen	0	-450	0
Aktionsoptionspläne	0	92	0
Cashflow Hedges	0	0	232
Periodenergebnis	0	0	0
Stand 31. Dezember 2007	8.500	69.439	9.716

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung zum 31. Dezember 2007

Bilanzverlust / - gewinn T-EUR	Konzernaktionären zustehendes Eigenkapital T-EUR	Minderheiten- anteile T-EUR	Eigenkapital Gesamt T-EUR
-4	46	0	46
0	10.634	584	11.218
0	80.300	0	80.300
0	-3.751	0	-3.751
0	548		548
443	443	89	532
439	88.220	673	88.893
0	0	171	171
0	-450	0	-450
0	92	0	92
0	232	11	243
5.076	5.076	161	5.237
5.515	93.170	1.016	94.186



„westendFirst“ Frankfurt am Main, Westend

A Allgemeine Angaben

01 Konzernabschluss der IFM Immobilien AG

Die IFM Immobilien AG (kurz: "IFM", "IFM AG" oder "Mutterunternehmen") hat ihren Sitz in Heidelberg. Das Geschäftsjahr 2007 aller Konzerngesellschaften stimmt mit dem Kalenderjahr überein. Der Konzern ist rechtlich im Jahr 2006 entstanden.

Aufstellungsdatum des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2007 ist der 20. März 2008. An diesem Tag wurde der Konzernabschluss vom Vorstand der IFM AG zur Veröffentlichung freigegeben. Der Konzernabschluss wird in Euro (EUR) aufgestellt, wobei alle Zahlenangaben in Tausend Euro (T-EUR) erfolgen.

02 Übereinstimmungserklärung des Vorstands

Der Konzernabschluss der IFM AG steht in Übereinstimmung mit allen International Financial Reporting Standards, die von der EU-Kommission genehmigt worden sind und im Berichtszeitraum anzuwenden waren. Bezüglich der schon veröffentlichten, aber noch nicht anzuwendenden Standards wurden die Auswirkungen noch nicht abschließend ermittelt.

Die Anforderungen der von der Europäischen Union verabschiedeten IFRS wurden vollständig erfüllt und führen zur Vermittlung eines den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns. Die folgenden neuen Standards und Interpretationen, die ab Berichtsjahr 2007 anzuwenden sind, wurden berücksichtigt:

- IFRS 7 Finanzinstrumente: Angaben
- IFRIC 8 Anwendungsbereich des IFRS 2
- IFRIC 9 Neubeurteilung eingebetteter Derivate
- IFRIC 10 Zwischenberichterstattung und Wertminderungen

Aus der erstmaligen Anwendung dieser Standards und Interpretationen ergaben sich für den Konzernabschluss der IFM AG auf den 31. Dezember 2007 neben den erweiterten Angabepflichten nach IFRS 7 keine wesentlichen Auswirkungen.

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 unter Berücksichtigung der handelsrechtlichen Pflichtangaben auf.

■ Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2007

B Zusammenfassung der wesentlichen Rechnungslegungsmethoden

10 Konzernrechnungslegungsmethoden

100 Aufstellungsgrundsätze

Die Gewinn- und Verlustrechnung des Konzerns ist nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt worden. Der Konzernabschluss wurde einheitlich für die hier dargestellten Perioden in Übereinstimmung mit den nachfolgenden Konsolidierungs-, Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen erstellt.

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

110 Konsolidierungskreis

In den Konzernabschluss werden neben der IFM AG sämtliche nachfolgend aufgeführten Tochterunternehmen einbezogen, die alle ihren Sitz im Inland haben. Tochterunternehmen sind Unternehmen, an denen die IFM AG entweder direkt oder indirekt über mehr als die Hälfte der Stimmrechte verfügt. Die Einbringungs- und Erwerbsvorgänge folgender Gesellschaften fanden im Geschäftsjahr 2006 statt:

- 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 Zimmerstraße GmbH, Heidelberg
(vormals IFM Property Project 5 GmbH)

Nachfolgende Gesellschaften wurden im Geschäftsjahr 2007 gegründet oder erworben:

- IFM Property Project Eschborn GmbH, Heidelberg
- IFM Property Project Feldbergstraße GmbH, Heidelberg
- IFM Property Project VIII GmbH, Heidelberg
- NEWCOM Property GmbH & Co. Joint Venture KG, Heidelberg
- NEWCOM Property Verwaltungs GmbH, Heidelberg
- IFM Property Project Darmstadt GmbH, Heidelberg

- IFM Property Project IX GmbH, Heidelberg
- IFM Property Project Wiesbaden GmbH, Heidelberg
- IFM Property Project Adolfsberg GmbH, Heidelberg
- IFM Property Project Hochhaus GmbH & Co. KG, Heidelberg
- IFM Property Project Sonnenberger Straße 2/2a GmbH & Co. KG, Heidelberg
- IFM Property Project Sonnenberger Straße 2b GmbH & Co. KG, Heidelberg
- IFM Property Project Taunusstraße 1 GmbH & Co. KG, Heidelberg
- IFM Property Project Taunusstraße 3 GmbH & Co. KG, Heidelberg

Die Unternehmenszusammenschlüsse und die erforderlichen Angaben nach IFRS 3 werden in der Tz. 43 beschrieben.

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

120 Konsolidierungsgrundsätze

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

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

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

Bei der Bewertung der Vermögenswerte und Schulden zum Zeitwert im Rahmen der Erstkonsolidierung aufgedeckte stille Reserven und Lasten werden in den Folgeperioden entsprechend der Entwicklung der Vermögenswerte und Schulden fortgeführt, abgeschrieben bzw. aufgelöst. Ein derivativer Geschäfts- oder Firmenwert wird der betreffenden zahlungsmittelgenerierenden Einheit zugeordnet und in den Folgeperioden 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.

■ Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2007

130 Allgemeine Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

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

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

Die Umsatzerlöse des Konzerns bestehen im Wesentlichen aus Nutzungsentgelten (Mieteinnahmen). Die Erlöse aus diesen Nutzungsentgelten werden periodengerecht in Übereinstimmung mit den Bestimmungen der zugrunde liegenden Verträge erfasst.

140 Wesentliche Posten des Konzernabschlusses

1401 Immobilien

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien sind Immobilien (Grundstücke oder Gebäude – oder Teile von Gebäuden – oder beides), die vom Eigentümer zur Erzielung von Mieteinnahmen und / oder zum Zwecke der Wertsteigerung gehalten werden; IAS 40.5.

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.

1402 Geleistete Anzahlungen

Als geleistete Anzahlungen werden Anzahlungen auf eine Immobilie ausgewiesen, die die Gesellschaft in wesentlichen Teilen für die Eigennutzung als Verwaltungsbüro vorgesehen hat und deshalb entsprechend umbaut.

1403 Finanzinstrumente

Die Gesellschaft klassifiziert ihre finanziellen Vermögenswerte und Schulden gem. IAS 32, IAS 39 und IFRS 7 nach folgenden Kategorien:

- Ausleihungen und Forderungen (loans and receivables) zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode umfassen die Forderungen aus Leistungen, sonstige kurzfristige Vermögenswerte, soweit ihnen vertragliche Rechte zugrunde liegen und Zahlungsmittel.
- Erfolgswirksame finanzielle Vermögenswerte (financial asset at fair value through profit or loss), die zu Handelszwecken gehalten werden (held for trading), zu Zeitwerten, deren Wertänderungen in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen werden. Diese umfassen im Wesentlichen Derivate und Wertpapiere. Von der fair-value-Option wird kein Gebrauch gemacht.
- Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte (available-for-sale financial assets) zum Zeitwert.
- Erfolgswirksame finanzielle Schulden (financial liability at fair value through profit or loss), die zu Handelszwecken gehalten werden (held for trading), zu Zeitwerten, deren Wertänderungen in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen werden. Diese umfassen im Wesentlichen Derivate.
- Übrige finanzielle Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode. Diese beinhalten Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und sonstige Verpflichtungen so weit ihnen vertragliche Verpflichtungen zugrunde liegen.

■ Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2007

1404 Latente Steuern

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

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

Die passiven latenten Steuern resultieren im Wesentlichen aus der fair value Bewertung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien sowie der Neubewertung aus den Erstkonsolidierungen.

1405 Eigenkapital

Das Eigenkapital wird gem. IAS 32 ausgewiesen. Der Vorstand bzw. Aufsichtsrat wurde zu folgenden Eigenkapitalmaßnahmen ermächtigt:

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

20 Wesentliche Annahmen und Schätzungen

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

Die wesentlichen Annahmen und Schätzungen beziehen sich 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 138.752 (Vorjahr T-EUR 82.000)

■ Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2007

C Risikomanagement und Risiken aus Finanzinstrumenten

Der Konzern ist Risiken aus Finanzinstrumenten insbesondere Liquiditäts- und Zinsrisiken ausgesetzt.

Währungsrisiken

Währungsrisiken bestehen nicht, weil alle Gesellschaften im Inland ansässig sind und alle Wareneinkäufe und -verkäufe bzw. Dienstleistungen in EUR abgerechnet werden.

Liquiditätsrisiken

Es besteht eine Finanzplanung für alle Gesellschaften, die mehrere Planungszeiträume umfasst, um die Investitions- und Finanzierungsströme miteinander abzustimmen. In diesem Zusammenhang wird auf die Darstellung der erwarteten Zins- und Tilgungszahlungen in den kommenden Jahren hingewiesen (siehe weiter unten).

Der Konzern verfügt zum 31. Dezember 2007 über nicht ausgeschöpfte Kreditzusagen im Gesamtvolumen von rund Mio. 60 EUR; die Laufzeiten dieser Kreditzusagen betragen bis zu 5 Jahren.

Der Vorstand bzw. Aufsichtsrat wurde durch die Hauptversammlung zu folgenden Kapitalmaßnahmen ermächtigt:

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

- Genehmigtes Kapital

Es wird ein neues genehmigtes Kapital in Höhe von T-EUR 4.250 geschaffen. Der Vorstand kann bis zum 30. Juni 2012 das Grundkapital der Gesellschaft einmalig oder mehrfach um bis zu insgesamt T-EUR 4.250 durch Ausgabe von bis zu 4.250.000 neuer auf den Inhaber lautenden Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen erhöhen (Genehmigtes Kapital 2007).

- Bedingtes Kapital 2007 I

Der Vorstand kann ein bedingtes Kapital bis zum 30. Juni 2012 einmalig oder mehrfach mit auf den Inhaber und / oder auf den Namen lautende Options- und / oder Wandelschuldverschreibungen (nachfolgend gemeinsam "Schuldverschreibungen") im Gesamtnennbetrag von bis zu T-EUR 34.000 mit einer Laufzeit von längstens 10 Jahren ausgeben und den Inhabern bzw. Gläubigern von Schuldverschreibungen Wandlungs- bzw. Optionsrechte auf Aktien der IFM Immobilien AG mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von bis zu T-EUR 3.400 nach näherer Maßgabe der Bedingungen der Schuldverschreibungen gewähren.

- Bedingtes Kapital 2007 II

Als Teil einer leistungsabhängigen Vergütung können bis zu 730.000 Aktienoptionen an den Vorstand ausgegeben und ein entsprechendes bedingtes Kapital geschaffen werden. Hiervon sind bis zum 31. Dezember 2007 bereits 292.000 Aktienoptionen ausgegeben.

Marktrisiken

Als Marktrisiko aus Finanzinstrumenten kommt für den Konzern insbesondere das Zinsänderungsrisiko in Betracht. Zinssatzschwankungen betreffen den Konzern jedoch nur eingeschränkt. Ein geringer Teil der Bankverbindlichkeiten ist festverzinslich; zudem sichert der Konzern Bankverbindlichkeiten mit variabler Verzinsung durch Zinsswaps, Caps und Floors ab. Ende 2007 sind alle variablen Zinspositionen in Höhe von T-EUR 136.702 durch derivative Finanzinstrumente mit unterschiedlicher Effektivität abgesichert. Es wird in diesem Zusammenhang auf die Erläuterungen zu den derivativen Finanzinstrumenten und Sicherungsbeziehungen verwiesen. Da sich aufgrund der bestehenden Zinssicherungsvereinbarungen eine Änderung des Marktzinsniveaus signifikant lediglich auf die Finanzierbarkeit zukünftiger Investitionsvorhaben auswirkt, wurde auf eine Sensitivitätsanalyse im Hinblick auf eine Änderung des Marktzinsniveaus verzichtet.

Kreditrisiken

Im Konzern existieren keine wesentlichen Kreditrisiken. Verträge über derivative Finanzinstrumente und Finanztransaktionen werden nur mit Finanzinstituten hoher Bonität abgeschlossen, um das Ausfallrisiko eines Kreditinstituts so gering wie möglich zu halten. Das Mietausfallrisiko wird durch die Vermietung an Unternehmen mit hoher Bonität reduziert.

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

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2007

Sonstige Angaben zu Finanzinstrumenten

Buchwerte, fair-values und Bewertungskategorien nach Klassen im Anwendungsbereich des IFRS 7 zum 31. Dezember 2007					
Vermögenswerte	Buchwerte T-EUR	Summe Buchwerte im Anwendungsbereich des IFRS in T-EUR	Bewertungs- kategorien gem. IAS 39*	Fair-value T-EUR	Anhand von Börsenkursen ermittelt T-EUR
Forderungen aus Leistungen	1.457	1.457	LAR	1.457	---
Derivate nicht im Rahmen des hedge-accounting	1.619	1.619	HFT	1.619	---
Derivate im Rahmen des hedge-accounting	288	288	---	288	---
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	3.050	218	LAR	218	---
Wertpapiere	5.003	5.003	HFT	5.003	5.003
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	17.622	17.622	LAR	17.622	---

Bewertungskategorien gem. IAS 39 *

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

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

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

Buchwerte, fair-values und Bewertungskategorien nach Klassen im Anwendungsbereich des IFRS 7 zum 31. Dezember 2007					
Verbindlichkeiten	Buchwerte T-EUR	Summe Buchwerte im Anwendungsbereich des IFRS in T-EUR	Bewertungs- kategorien gem. IAS 39*	Fair-value T-EUR	Anhand von Börsenkursen ermittelt T-EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	155.021	155.021	AMC	155.034	---
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.523	3.523	AMC	3.523	---
Derivate nicht im Rahmen des hedgeaccounting	379	379	HFT	379	---
Sonstige kurzfristige Verpflichtungen	2.209	205	AMC	205	---

Buchwerte, fair-values und Bewertungskategorien nach Klassen im Anwendungsbereich des IFRS 7 zum 31. Dezember 2006					
Vermögenswerte	Buchwerte T-EUR	Summe Buchwerte im Anwendungsbereich des IFRS in T-EUR	Bewertungs- kategorien gem. IAS 39*	Fair-value T-EUR	Anhand von Börsenkursen ermittelt T-EUR
Forderungen aus Leistungen	641	641	LAR	641	---
Derivate nicht im Rahmen des hedge-accounting	219	219	HFT	219	---
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	1.121	160	LAR	160	---
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	29.470	29.470	LAR	29.470	---

Buchwerte, fair-values und Bewertungskategorien nach Klassen im Anwendungsbereich des IFRS 7 zum 31. Dezember 2006					
Verbindlichkeiten	Buchwerte T-EUR	Summe Buchwerte im Anwendungsbereich des IFRS in T-EUR	Bewertungs- kategorien gem. IAS 39*	Fair-value T-EUR	Anhand von Börsenkursen ermittelt T-EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	50.464	50.464	AMC	50.476	---
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	15.660	15.660	AMC	15.660	---
Sonstige kurzfristige Verpflichtungen	1.397	150	AMC	150	---

■ Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2007

Für die Zahlungsmittel und die Zahlungsmitteläquivalente sowie für Forderungen aus Leistungen gelten aufgrund der kurzen Restlaufzeit die Buchwerte als realistische Schätzung ihrer fair-values. Soweit Finanzinstrumente an einem aktiven Markt notiert sind, stellt die jeweilige Preisnotierung an diesem Markt den fair-value dar. Dies betrifft insbesondere Wertpapiere.

Der fair-value von Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten wird durch Diskontierung der zukünftigen cash-flows anhand der aktuellen marktüblichen Zinsen ermittelt. Der fair-value von Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen wird wegen der kurzen Restlaufzeiten in Höhe des Buchwertes angesetzt.

Die Bewertung der Zinsswaps erfolgte anhand der Barwertmodelle und die Caps/Floors wurden mit einem modifizierten Black-Scholes-Modell bewertet. Der Bewertung wurde eine Zinsstrukturkurve zum Stichtag zugrunde gelegt.

Die Effektivität der nach dem Hedge Accounting bilanzierten Zinsswaps wurde gemäß der Critical-Terms-Methode prospektiv beurteilt und retrospektiv gemäß IAS 39 mit der kumulierten Dollar-Offset-Methode. Weiterhin wurden hier die clean-values unter der Verwendung der Benchmark-Interest-Methode auf Basis eines hypothetischen Derivates verwendet.

Der Buchwert der als Sicherheiten für Verbindlichkeiten dienenden finanziellen Vermögenswerte beläuft sich zum 31. Dezember 2007 auf T-EUR 3.026 (Vorjahr T-EUR 860). Die finanziellen Vermögenswerte betreffen insbesondere Forderungen aus Leistungen sowie Derivate, die im Rahmen der Gewährung von Darlehen durch Kreditinstitute als Sicherheiten gestellt wurden.

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

	2007 T-EUR	2006 T-EUR
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete Finanzinstrumente (HFT)	780	177
Ausleihungen und Forderungen (LAR)	611	631
Finanzielle Verbindlichkeiten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden (AMC)	-5.226	-2.757
	<u>-3.835</u>	<u>-1.949</u>

Im Nettoergebnis der Bewertungskategorie HFT sind sowohl Marktwertänderungen aus den derivativen Finanzinstrumenten als auch Erträge und Aufwendungen aus der Realisierung enthalten. Das Nettoergebnis der Bewertungskategorie LAR umfasst neben dem Zinsergebnis im Wesentlichen Wertberichtigungen auf Forderungen.

Daneben sind insbesondere Zinsaufwendungen in den Nettoergebnissen enthalten.

Die Gesamtzinserträge aus finanziellen Vermögenswerten, die nicht erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, belaufen sich in 2007 auf T-EUR 660 (Vorjahr T-EUR 664).

Die Gesamtzinsaufwendungen aus finanziellen Verbindlichkeiten, die nicht erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, belaufen sich in 2007 auf T-EUR 5.168 (Vorjahr T-EUR 2.429).

Derivative Finanzinstrumente und Sicherungsbeziehungen

Im Rahmen der Steuerung des Zinsmanagements setzt der IFM - Konzern derivative Finanzinstrumente gem. IAS 32, IAS 39 und IFRS 7 wie Zinsswaps, -caps sowie -floors ein. Währungsrisiken bestehen nicht. Die derivativen Finanzinstrumente werden für die Objekte in den Organisationseinheiten abgeschlossen. Dabei wird das so genannte hedge-accounting dann angewandt, wenn die Voraussetzungen hierfür vollumfänglich vorliegen.

Marktwertveränderungen von Positionen, die nicht den Anforderungen des hedge-accountings entsprechen, beeinflussen das Ergebnis. Die Marktwerte der Derivate betragen zu diesem Stichtag (genettet) T-EUR 1.528 (Vorjahr T-EUR 219). Im Konzernabschluss ergibt sich aus den Derivaten ein Ertrag aus der Marktbewertung von T-EUR 285 (Vorjahr T-EUR 219) und eine erfolgsneutrale Erhöhung des Eigenkapitals von T-EUR 243 (Vorjahr T-EUR 0).

Das Gesamtvolumen der zinsbezogenen Derivate ergibt sich in T-EUR wie folgt:

	31.12.2007		31.12.2006	
	Nominalwert	fair-value	Nominalwert	fair-value
Zinsswaps	75.166	645	31.400	219
Caps	79.194	1.262	0	0
Floors	79.194	-379	0	0
		<u>1.528</u>		<u>219</u>

■ Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2007

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

	Buchwert 31.12.2007	Cash-flows 2008		Cash-flows 2009		Cash-flows 2010 - 2012		Cash-flows 2013	
		Zinsen	Tilgung	Zinsen	Tilgung	Zinsen	Tilgung	Zinsen	Tilgung
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten									
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstitut	(155.021)	(8.299)	(1.247)	(8.227)	(28.890)	(13.758)	(118.387)	(341)	(6.497)
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	(3.728)		(3.728)						
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten									
Zinsderivate ohne hedge - Beziehung	(379)								
Derivative finanzielle Vermögenswerte									
Zinsderivate ohne hedge - Beziehung	1.619	313		311		119			
Zinsderivate als cash-flow-hedges	288	44		44		80			

Die variablen Zinszahlungen aus den Finanzinstrumenten wurden auf Basis der zuletzt vor dem 31. Dezember 2007 gefixten Zinssätze ermittelt.

Kapitalrisikomanagement

Die IFM steuert ihr Kapital mit dem Ziel, die Erträge der Unternehmensbeteiligten durch Optimierung des Verhältnisses von Eigen- zu Fremdkapital zu maximieren. Dabei wird sichergestellt, dass alle Konzernunternehmen unter der Unternehmensfortführungsprämisse operieren können.

Die Kapitalstruktur des Konzerns besteht aus Schulden, im Wesentlichen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten sowie dem den Eigenkapitalgebern des Mutterunternehmens zustehenden Eigenkapital. Der so berechnete Nettoverschuldungsgrad (Nettoschulden zu Eigenkapital) beläuft sich zum 31. Dezember 2007 auf rund 160 % (Vorjahr 49 %).

D Erläuterungen zum Konzernabschluss

30 Erläuterungen zur Konzernbilanz

300 Langfristige Vermögenswerte

3000 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

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

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 objektspezifischen Diskontierungszinssätze lagen 2007 zwischen 5,0 und 6,5 % (Vorjahr zwischen 5,0 % und 5,5%).

Die Entwicklung der Buchwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ergibt sich aus nachstehender Übersicht. Die Zugänge betreffen Anschaffungskosten, Anschaffungsnebenkosten sowie bis zum Bilanzstichtag angefallene Herstellungskosten für die genannten Immobilienprojekte. Sie umfassen Erwerbe im Rahmen von Unternehmenszusammenschlüssen (T-EUR 31.315), sonstige Erwerbe (T-EUR 3.437), Umbuchungen aus den in der Entwicklung befindlichen Immobilien (T-EUR 15.039) und nachträgliche Anschaffungs- und Herstellungskosten (T-EUR 1.729).

	Stand 01.01.2007 T-EUR	Zugänge / Umbuchungen T-EUR	Änderungen der beizulegenden Zeitwerte T-EUR	Stand 31.12.2007 T-EUR
"Das Carré", Heidelberg	30.000	0	0	30.000
"westendFirst", Frankfurt	52.000	1.401	1.599	55.000
"Feldbergstraße", Frankfurt	0	3.437	0	3.437
"GutenbergPark", Mainz	0	15.367	3.633	19.000
"Kureck", Wiesbaden	0	31.315	0	31.315
	82.000	51.520	5.232	138.752

■ Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2007

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 Kreditinstituts belastet.

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

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

Die Objekte „Kureck“ in Wiesbaden betreffen folgende Grundstücke, die zugunsten eines Kreditinstituts mit einer Gesamtbuchgrundschild von T-EUR 25.923 zuzüglich 18% Zinsen belastet sind:

- Adolfsberg GmbH & Co. KG; Wiesbaden
- Taunusstraße 1 GmbH & Co. KG; Wiesbaden
- Taunusstraße 3 GmbH & Co. KG; Wiesbaden
- Sonnenberger Straße 2/2a GmbH & Co. KG; Wiesbaden
- Sonnenberger Straße 2b GmbH & Co. KG; Wiesbaden
- Hochhaus GmbH & Co. KG, Wiesbaden

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

	2007 T-EUR	2006 T-EUR
Mieteinnahmen und Nebenkosten	7.934	4.255
Betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieteinnahmen	-1.624	-1.332

Hinsichtlich des Objektes „westendFirst“ in Frankfurt am Main bestand 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 endete 2007. Aus der Mietgarantie wurden in 2007 Einnahmen in Höhe von T-EUR 1.542 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. Anfallende Fremdkapitalkosten, die direkt dem Erwerb oder der Herstellung von Vermögenswerten im Rahmen der Erstellung oder Entwicklung von Immobilienprojekten zugeordnet werden können, werden gem. IAS 23 als Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten aktiviert. Die Aktivierung der Fremdkapitalkosten endet in dem Zeitpunkt, in dem das Immobilienprojekt für seinen beabsichtigten Gebrauch fertiggestellt ist; vgl. Tz. 3102.

Die Entwicklung der Buchwerte der in der Entwicklung befindlichen Immobilien ergibt sich aus nachstehender Übersicht. Die Zugänge betreffen Anschaffungskosten, Anschaffungsnebenkosten sowie bis zum Bilanzstichtag angefallene Herstellungskosten für die genannten Immobilienprojekte. Sie umfassen Erwerbe im Rahmen von Unternehmenszusammenschlüssen (T-EUR 10.383), sonstige Erwerbe (T-EUR 30.039), sowie nachträgliche Anschaffungs- und Herstellungskosten (T-EUR 11.193). In Höhe von T-EUR 15.039 kam es zu einer Umbuchung in die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien.

	Stand 01.01.2007 T-EUR	Zugänge / Umbuchungen T-EUR	Stand 31.12.2007 T-EUR
„Romeo & Julia“, Frankfurt am Main	28.576	10.048	38.624
„GutenbergPark“, Mainz	15.039	-15.039	0
„Office Tower“, Darmstadt	0	10.788	10.788
„Zimmerstraße“, Berlin	403	157	560
„Mauerstraße“, Berlin	0	4.069	4.069
„Maxxon“, Eschborn-Süd	0	26.553	26.553
	<u>44.018</u>	<u>36.576</u>	<u>80.594</u>

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2007

Die Grundschriften der in der Entwicklung befindlichen Immobilien betragen zum Bilanzstichtag zusammengefasst:

Objekt	Grundschrift T-EUR	Zins / Kosten
Romeo & Julia, Frankfurt am Main	58.000	Zins 16 %
"Office Tower", Darmstadt	9.512	Zins 18 %
„Mauerstraße 82“ und „Zimmerstr. 92-93“, Berlin	3.910 10.600	Zins 15 % zzgl. 5% einmalige Nebenleistungen
„Maxxon“, Eschborn-Süd	37.300	Zins 18 %

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.

3002 Geleistete Anzahlungen auf Sachanlagen

Das Objekt „Ulmenstraße 22“ in Frankfurt wurde mit Wirkung vom 01. Januar 2008 von der IFM AG erworben. Bis zum Bilanzstichtag wurden Anzahlungen von T-EUR 8.666 (im Vorjahr T-EUR 0) geleistet. Zugunsten des finanzierenden Kreditinstituts wurde eine Grundschrift in Höhe von T-EUR 6.770 eingetragen.

3003 Betriebs- und Geschäftsausstattung

Gegenstände des Sachanlagevermögens werden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich der kumulierten Abschreibungen und Wertminderungen in Übereinstimmung mit dem Anschaffungskostenmodell ausgewiesen. Die planmäßige Abschreibung auf Sachanlagen erfolgt nach der linearen Methode über die voraussichtliche Nutzungsdauer der Gegenstände. Die voraussichtliche Nutzungsdauer beträgt zwischen 3 und 13 Jahren.

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

3004 Geschäfts- oder Firmenwert

Der Geschäfts- oder Firmenwert zum 31.12.2007 ergab sich unverändert gegenüber dem Vorjahr in Höhe von T-EUR 389 aus der Übernahme im Jahre 2006 des wesentlichen Teils des Geschäftsbetriebes der IFM Immobilien-Finanz-Management GmbH durch die IFM Asset Management GmbH.

3005 Sonstige immaterielle Vermögenswerte

Sonstige immaterielle Vermögenswerte entfallen mit T-EUR 31 auf Software und Lizenzen, die über 3 Jahre linear abgeschrieben werden, sowie mit T-EUR 154 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 (Gesamtlaufzeit 8 Jahre) abgeschrieben wird.

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

3006 Wertminderungsaufwendungen

Für den Geschäfts- oder Firmenwert wurde ein Werthaltigkeitstest auf den 31. Dezember 2007 durchgeführt, wobei sich wie im Vorjahr kein Wertminderungsbedarf ergeben hat. Der Berechnung wurden geschätzte Free Cash Flows zugrunde gelegt. Die Ermittlung der Cash Flows erfolgte auf der Grundlage von detaillierten Planungsrechnungen für die Geschäftsjahre 2008 - 2010. 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 hingedeutet haben.

■ Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2007

3007 Derivative Finanzinstrumente

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

Instrumente		Fair Value T-EUR	Durchschnittlicher Nominalbetrag in T-EUR
Cap	IFM Property Project Eschborn GmbH	417	25.000
Swap	IFM Property Project Mainz GmbH	31	13.000
Swap	IFM Property Project Frankfurt GmbH	162	20.000
Swap	IFM Property Project Frankfurt GmbH	88	12.000
Swap	IFM Property Project Frankfurt GmbH	7	2.500
Cap	IFM Property Project Frankfurt GmbH	6	2.500
Cap	IFM Immobilien AG	40	2.578
Cap	IFM Immobilien AG	61	4.139
Cap	IFM Property Project Darmstadt GmbH	148	9.500
Cap	IFM Property Project Eschborn GmbH	187	12.000
Cap	IFM Property Project Wiesbaden GmbH & Co. KG	403	25.923
Swap	IFM Property Project Ulmenstraße GmbH	224	24.442
Swap	IFM Property Project Ulmenstraße GmbH	133	19.359
		<u>1.907</u>	

3008 Aktive und passive latente Steuern

Die bilanzierten aktiven und passiven latenten Steuern gem. IAS 12 entfallen auf folgende Bilanzposten:

		31.12.2007	Zum Vergleich 31.12.2006
		T-EUR	T-EUR
Aktive latente Steuern			
	aus Verlustvorträgen	2.758	3.125
	Sonstige	258	0
		<u>3.016</u>	<u>3.125</u>
Saldierung mit passiven latenten Steuern		-431	0
Summe aktive latente Steuern		2.585	3.125
Passive latente Steuern			
	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-3.687	-4.760
	Derivative Finanzinstrumente	-107	0
	Sonstige	-126	-60
		<u>-3.920</u>	<u>-4.820</u>
Saldierung mit aktiven latenten Steuern		431	0
Summe passive latente Steuern		-3.489	-4.820
Saldo latente Steuern		-904	-1.695

Durch das Unternehmenssteuerreformgesetz 2008 ergeben sich weitreichende Steueränderungen in Deutschland. Insbesondere der Körperschaftsteuersatz sinkt von 25% in 2007 auf 15% in 2008. Die Berechnung der latenten Steuern erfolgte unter Berücksichtigung der in 2007 verabschiedeten, ab 1. Januar 2008 gültigen Steuersätze.

Dabei wurde für Projektkapitalgesellschaften ein Steuersatz von 15,8% (Vorjahr 26,4 %) unter Berücksichtigung der erweiterten Gewerbesteuerkürzung zugrunde gelegt. Für die Projektpersonengesellschaften wurde die Gewerbesteuer unter Berücksichtigung der ortsüblichen Hebesätze berechnet. Für die IFM AG erfolgte die Berechnung unter Berücksichtigung von Körperschaftsteuer, Solidaritätszuschlag und Gewerbesteuer mit einem Steuersatz von 32,8%.

Aus der Anpassung der Steuersätze als Folge der Unternehmenssteuerreform ergab sich in 2007 ein nicht zahlungswirksamer latenter Steuerertrag in Höhe von T-EUR 1.754. Erfolgsneutral direkt im Eigenkapital erfasst wurden Steuersatzanpassungen in Höhe von T-EUR 450, die zu einer entsprechenden Verminderung des Eigenkapitals in 2007 geführt haben.

■ Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2007

Von den ausgewiesenen latenten Steuern resultieren insgesamt T-EUR 2.053 (Vorjahr T-EUR 2.549) aus Posten, die erfolgsneutral direkt mit dem Eigenkapital verrechnet wurden.

Für den Unterschied zwischen den Nettovermögen und den steuerlichen Buchwerten von Tochtergesellschaften wurden keine latenten Steuern gebildet, da die IFM AG die Umkehreffekte steuern kann und es nicht wahrscheinlich ist, dass sich die temporären Differenzen in absehbarer Zeit umkehren.

Soweit aufgrund vorliegender Planungsrechnungen sowie vorhandener passiver latenter Steuern aus temporären Differenzen davon ausgegangen werden kann, dass die steuerlichen Verlustvträge in zukünftigen Jahren verwendet werden können, wurden hierauf aktive latente Steuern gebildet. Für noch nicht genutzte steuerliche Verlustvträge in Höhe von T-EUR 322 (Gewerbsteuer) bzw. T-EUR 1.023 (Körperschaftsteuer) wurden keine aktiven latenten Steuern angesetzt. Die Verlustvträge verfallen im Zeitablauf nicht.

301 Kurzfristige Vermögenswerte

3010 Forderungen aus Leistungen

Die Forderungen aus Leistungen gem. IAS 39 in Höhe von T-EUR 1.457 (im Vorjahr T-EUR 641) betreffen im Wesentlichen Forderungen aus Mietverträgen und der Abrechnung von Nebenkosten. Die Mietforderungen sind i. d. R. im Rahmen der Darlehensgewährungen an die entsprechenden Kreditinstitute abgetreten.

3011 Sonstige kurzfristige Vermögenswerte und Rechnungsabgrenzungsposten

	31.12.2007	Zum Vergleich 31.12.2006
	T-EUR	T-EUR
Derivative Finanzinstrumente	0	219
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	2.911	1.011
Aktive Rechnungsabgrenzungsposten	139	110
	<u>3.050</u>	<u>1.340</u>

3012 Sonstige kurzfristige Vermögenswerte

Die sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte gem. IAS 1.51 in Höhe von T-EUR 2.911 (Vorjahr T-EUR 1.011) resultieren im Wesentlichen aus Umsatzsteuerforderungen in Höhe von T-EUR 1.675 (Vorjahr T-EUR 561), Forderungen aus Kapitalertragsteuer, Zinsabschlagsteuer und Solidaritätszuschlag in Höhe von T-EUR 727 (Vorjahr T-EUR 212) sowie Kautionen in Höhe von T-EUR 136 (Vorjahr T-EUR 143).

3013 Wertpapiere

Der Konzern legt freie Liquidität kurzfristig in Fonds an; T-EUR 5.003 (Vorjahr T-EUR 0).

Das Anlageziel des Fonds besteht in der Erwirtschaftung einer überdurchschnittlichen Rendite durch aktives Portfoliomanagement unter Beachtung der Risikostreuung in Euro.

3014 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Der Bilanzausweis betrifft Guthaben bei Kreditinstituten und Kassenbestände in Höhe von insgesamt T-EUR 17.622 (Vorjahr T-EUR 29.470).

302 Eigenkapital

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

3020 Grundkapital und Kapitalrücklage

	Grundkapital T-EUR	Kapitalrücklage T-EUR
Stand 01.01.2007	8.500	69.797
Steuersatzanpassungen	0	-450
Aktienoptionspläne	0	92
Stand 31.12.2007	8.500	69.439

a) Grundkapital und Kapitalrücklage:

Die Aktien der IFM AG wurden im Mai 2006 in den Freiverkehr (Entry Standard) der Frankfurter Wertpapierbörse einbezogen. WKN: A0JDU9, ISIN: DE000A0JDU97. Die Aufnahme der Notierung erfolgte am 19. Mai 2006.

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

Aus der Barkapitalerhöhung im Jahr 2006 ergab sich insgesamt ein Zugang zur Kapitalrücklage in Höhe von T-EUR 69.249. Im Zusammenhang mit der Barkapitalerhöhung fielen Eigenkapitalbeschaffungskosten in Höhe von T-EUR 6.282 an, die gemäß IAS 32.37, vermindert um den damit verbundenen Steuervorteil in Höhe von T-EUR 2.531, unmittelbar vom Eigenkapital gekürzt wurden.

Der Rückgang der Kapitalrücklage in 2007 resultiert aus Steuersatzanpassungen bezüglich der im Vorjahr erfolgsneutral behandelten Eigenkapitalbeschaffungskosten, die zu einer Verminderung der Kapitalrücklage um T-EUR 450 führten. Im Rahmen des Aktienoptionsprogramms 2007 erhöhte sich die Kapitalrücklage um T-EUR 92. Vgl. Konzern – Eigenkapitalveränderungsrechnung.

■ Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2007

b) Genehmigtes Kapital

Das bisherige genehmigte Kapital (Genehmigte Kapital 2006) der Satzung der Gesellschaft wurde in der Hauptversammlung vom 20. Juli 2007 aufgehoben.

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

c) Ermächtigung zur Ausgabe von Wandelschuldverschreibungen und Schaffung eines bedingten Kapitals (Bedingtes Kapital 2007 I)

Der Vorstand wurde in der Hauptversammlung vom 20. Juli 2007 ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 30. Juni 2012 einmalig oder mehrfach auf den Inhaber und/oder auf den Namen lautende Options- und/oder Wandelschuldverschreibungen (nachfolgend gemeinsam "Schuldverschreibungen") im Gesamtnennbetrag von bis zu T-EUR 34.000 mit einer Laufzeit von längstens 10 Jahren auszugeben und den Inhabern bzw. Gläubigern von Schuldverschreibungen Wandlungs- bzw. Optionsrechte auf Aktien der IFM Immobilien AG mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von bis zu T-EUR 3.400 nach näherer Maßgabe der Bedingungen der Schuldverschreibungen zu gewähren. Das Grundkapital wird deshalb um bis zu T-EUR 3.400 durch Ausgabe von bis zu 3.400.000 neuer auf den Inhaber lautende Stückaktien bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2007 I). Die Schuldverschreibungen können auch mit einer variablen Verzinsung ausgestattet werden, wobei die Verzinsung auch wie bei einer Gewinnschuldverschreibung vollständig oder teilweise von der Höhe der Dividende der Gesellschaft abhängig sein kann.

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

Bedingtes Kapital 2006

Im Rahmen der aktienbasierten Vergütung des Vorstands wurde in der Hauptversammlung vom 24. April 2006 die bedingte Erhöhung des Grundkapitals um bis zu T-EUR 120 durch die Ausgabe von bis zu 120.000 Stückaktien beschlossen. Die Aktienoptionen wurden in 2006 komplett ausgegeben.

Bedingtes Kapital 2007 II

In der Hauptversammlung vom 20. Juli 2007 wurde beschlossen, das Grundkapital der IFM AG um bis zu T-EUR 730 durch Ausgabe von bis zu 730.000 Stückaktien zu erhöhen. Im Rahmen des Aktienoptionsplans 2007 wurden 292.000 Aktienoptionen ausgegeben.

Die Einzelheiten dieser Aktienoptionsprogramme ergeben sich wie folgt:

Art der Vereinbarung	Aktienbasierte Vergütung für den Vorstand		
Tranche	Tranche 1	Tranche 2	Tranche 3
Tag der Gewährung	06.10.2006	06.10.2006	13.09.2007
Gewährte Aktienoptionen	60.000	60.000	292.000
Maximale Laufzeit (Jahre)	5	5	5
Ausübungspreis (€)	5	5	10,94
Zu Beginn der Berichtsperiode 2007 ausstehende Optionen (01.01.2007)	60.000	60.000	0
In der Berichtsperiode 2007 gewährte Optionen	0	0	292.000
In der Berichtsperiode 2007 verwirkte Optionen	0	0	0
In der Berichtsperiode 2007 ausgeübte Optionen	0	0	0
In der Berichtsperiode 2007 verfallene Optionen	0	0	0
Am Ende der Berichtsperiode 2007 ausstehende Optionen (31.12.2007)	60.000	60.000	292.000
Am Ende der Berichtsperiode 2007 ausübbarer Optionen (31.12.2007)	0	0	0

Die Aktienoptionen weisen zum Stichtag 31. Dezember 2007 folgende maximale vertragliche Laufzeiten auf:

	Ausgabezeitpunkt	Laufzeitende	Restlaufzeit (in Jahren)
Tranche 1	06.10.2006	06.10.2011	3,8
Tranche 2	06.10.2006	06.10.2011	3,8
Tranche 3	13.09.2007	13.09.2012	4,7

Ausübungsbedingungen Tranche 1 und Tranche 2

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

Ausübungsbedingungen Tranche 3

- Die Ausübung der Optionsrechte ist erstmals nach Ablauf einer Wartezeit von 2 Jahren möglich.
- Die Ausübung des Bezugsrechts ist nur möglich innerhalb von 60 Tagen nach Bekanntgabe des vorläufigen Ergebnisses des vorangegangenen Geschäftsjahres der IFM Immobilien AG, innerhalb von 60 Tagen nach Bekanntgabe eines vorläufigen halbjährlichen Zwischenberichts der Gesellschaft und sofern die Gesellschaft auch Quartalsergebnisse veröffentlicht, innerhalb von 60 Tagen nach Bekanntgabe eines solchen vorläufigen Quartalsergebnisses.
- Die Ausübung des Bezugsrechts ist innerhalb von 5 Jahren, beginnend mit dem Tag der Ausgabe der Aktienoptionen, möglich. Falls die Aktienoptionen nicht innerhalb dieses Zeitraumes ausgeübt werden, verfallen sie entschädigungslos.

- Aus den Aktienoptionen können Bezugsrechte nur ausgeübt werden, wenn die Schlusspreise der Aktien der IFM Immobilien AG im Xetra-Handel der Deutschen Börse AG (oder in einem an die Stelle des Xetra-Systems getretenen Nachfolgesystem) an den letzten fünf Handelstagen vor dem Tag der Ausübung des Bezugsrechts durchgängig mindestens den Basispreis um 25% überstiegen haben.
- Das Bezugsrecht kann nur ausgeübt werden, wenn das Dienstverhältnis des Bezugsberechtigten mit der IFM Immobilien AG zum Zeitpunkt der Ausübung des Bezugsrechts noch besteht. Entfallen die vorgenannten Voraussetzungen erst nach Ablauf der Wartezeit und wurde das Dienstverhältnis weder vom Bezugsberechtigten selbst gekündigt, noch durch die Gesellschaft fristlos gekündigt, so verfallen die Aktienoptionen mit Ablauf eines Jahres nach Beendigung des Dienstverhältnisses, d.h. die Bezugsrechte können bis zu diesem Zeitpunkt unter Beachtung der übrigen Voraussetzungen des SOP 2007 ausgeübt werden.

Die erwarteten beizulegenden Werte für die Aktienoptionen der Tranchen 1 bis 3 sind im Folgenden dargestellt:

	Ausgabezeitpunkt	Restlaufzeit (in Jahren)
Tranche 1	06.10.2006	4,57
Tranche 2	06.10.2006	4,57
Tranche 3	13.09.2009	2,11

Der Gesamtwert der nach IFRS bewerteten und ausgegebenen Aktienoptionen beläuft sich zum 31. Dezember 2007 auf T€ 1.164 (Vorjahr T€ 548).

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

	Tranche 1	Tranche 2	Tranche 3
Aktienkurs am Bewertungsstichtag (€)	9,20	9,20	11,40
Maximale Laufzeit zum Ausgabestichtag (Jahre)	5,00	5,00	5,00
Erwartete Laufzeit der Optionen (Jahre)	2,10	2,10	2,30
Ausübungspreis zum erwarteten Ausübungszeitpunkt (€)	5,00	5,00	10,94
Erwartete Dividendenrendite	0,00%	0,00%	0,00%
Risikoloser Zinssatz für die Laufzeit	3,59%	3,59%	3,94%
Erwartete Volatilität für die Laufzeit	19,10%	19,10%	19,93%
Erwartete Fluktuation der Optionsinhaber am 31.12.2007	0,00%	0,00%	0,00%

■ Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2007

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 einer niedrigeren Besteuerung unterliegen.

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

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.

Die Berechnung der Fluktuation basiert auf der Gewichtung historischer Daten für die bereits abgelaufenen Monate der Vesting Period mit der auf Basis vom Management erwarteten Fluktuation für die nach dem Stichtag noch ausstehenden Monate bis zum Ende der Vesting Period. Da die Optionen der Tranche 1 und Tranche 2 bei einer Beendigung der Vorstandsmitgliedschaft des Inhabers der Aktienoptionen oder einer Beendigung des entsprechenden Dienstvertrages mit der IFM Immobilien AG nicht verfallen, wurde mit einer erwarteten Fluktuation von 0,00% gerechnet. Der Aufwand wurde bereits vollständig im Geschäftsjahr 2006 erfasst. Die Tranche 3 wurde ebenfalls nur an Vorstandsmitglieder ausgegeben, für die zum Stichtag keine Fluktuation zu erwarten war.

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

Aus dem Aktienoptionsprogramm entsteht der IFM Immobilien AG kumuliert bis zum 31.12.2007 folgender Aufwand:

	31.12.2007
Gesamtaufwand aus eigenkapitalbasierten Vergütungstransaktionen	T€ 640
davon für aktienbasierte Vergütungstransaktionen mit Ausgleich durch Eigenkapitalinstrumente	T€ 640
Periodenaufwand (2007) aus eigenkapitalbasierten Vergütungstransaktionen; im Vorjahr 548 T-EUR	T€ 92

3021 Sonstige Rücklagen und Bilanzgewinn

Die sonstigen Rücklagen resultieren im Vorjahr aus der Einbringung der Anteile an der IFM Property Project Frankfurt GmbH und der GP Properties GmbH in die IFM AG (T-EUR 9.484). Im Berichtsjahr wurden durch die Anwendung des Hedge Accounting T-EUR 232 den sonstigen Rücklagen zugeführt, so dass sich zum Bilanzstichtag ein Wert von T-EUR 9.716 ergibt.

Der Bilanzgewinn ermittelt sich wie folgt:

	T-EUR
Bilanzgewinn 01.01.2007	439
Konzernjahresüberschuss 2007 ohne Ergebnisanteile Minderheiten	5.076
Bilanzgewinn 31.12.2007	5.515

3022 Minderheitenanteile

An den Tochterunternehmen IFM Property Project Frankfurt GmbH und GP Properties GmbH halten fremde Gesellschafter Anteile in Höhe von jeweils 5,2 %. An der NEWCOM Property Verwaltungs GmbH und der NEWCOM Property GmbH & Co. Joint Venture KG halten fremde Gesellschafter Anteile in Höhe von jeweils 10%. Die ausgewiesenen Minderheitenanteile in Höhe von T-EUR 1.016 (Vorjahr T-EUR 673) betreffen die Anteile dieser Gesellschafter an dem Eigenkapital der entsprechenden Tochtergesellschaften.

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

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2007

303 Fremdkapital

Das in der Konzernbilanz auf den 31. Dezember 2007 ausgewiesene Fremdkapital setzt sich wie folgt zusammen:

	langfristiges Fremdkapital T-EUR	kurzfristiges Fremdkapital T-EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	153.774	1.247
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	13	3.510
Sonstige kurzfristige Verpflichtungen und Rechnungsabgrenzungsposten	0	2.588
Sonstige Rückstellungen	0	1.661
Steuerrückstellungen	0	239
Passive latente Steuern	3.489	0
	<u>157.276</u>	<u>9.245</u>

Im Vorjahr ergaben sich die Werte wie folgt:

	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 Verpflichtungen und Rechnungsabgrenzungsposten	0	1.397
Sonstige Rückstellungen	0	352
Passive latente Steuern	4.820	0
	<u>23.083</u>	<u>49.610</u>

Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden als langfristiges Fremdkapital ausgewiesen. Alle Verbindlichkeiten müssen in diesem Zeitraum prolongiert oder umfinanziert werden.

3030 Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten führen zu folgenden finanziellen Belastungen.

	Gesamt T-EUR	Variabel verzinslich T-EUR	Festver- zinslich T-EUR
bis 1 Jahr	1.247	596	651
1 Jahr bis 2 Jahre	28.890	28.336	554
2 Jahre bis 3 Jahre	35.302	34.718	584
3 Jahre bis 4 Jahre	14.416	13.798	618
4 Jahre bis 5 Jahre	68.669	52.757	15.912
mehr als 5 Jahre	6.497	6.497	0
	<u>155.021</u>	<u>136.702</u>	<u>18.319</u>

Im Vorjahr ergaben sich folgende Werte:

	Gesamt T-EUR	Variabel verzinslich T-EUR	Festver- zinslich 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 für die gesamten Darlehen beläuft sich unter Berücksichtigung der Verhältnisse zum Bilanzstichtag auf 5,38 %. Der gewichtete Zinssatz für die festverzinslichen Darlehen beläuft sich zum Bilanzstichtag auf 5,49 % (Vorjahr 5,31 %).

Die Zinsanpassungen basieren im Wesentlichen auf der Entwicklung des EURIBOR zzgl. einer jeweils vertraglich vereinbarten Marge.

Die Grundpfandrechte werden in den Tz. 3000 – 3002 beschrieben.

■ Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2007

3031 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

In den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von T-EUR 3.523 (Vorjahr T-EUR 15.660) sind insbesondere noch zu leistende Zahlungen für Bauleistungen enthalten. Der Vorjahreswert betraf mit T-EUR 14.500 eine Kaufpreisverbindlichkeit für das Objekt in Mainz.

3032 Sonstige kurzfristige Verpflichtungen und Rechnungsabgrenzungsposten

Die Bilanzposition setzt sich zum Bilanzstichtag wie folgt zusammen:

	31.12.2007	Zum Vergleich 31.12.2006
	T-EUR	T-EUR
Grunderwerbsteuer	1.381	877
Erhaltene Kautionen	205	150
Passive Rechnungsabgrenzungsposten	359	170
Derivate	379	0
Übrige	264	200
	<u>2.588</u>	<u>1.397</u>

3033 Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen in Höhe von T-EUR 1.661 (Vorjahr T-EUR 352) betreffen im Wesentlichen Rückstellungen für ausstehende Rechnungen für bezogene Bauleistungen sowie Jahresabschluss, Rechts- und Beratungskosten. Die Vorjahresrückstellung wurde in voller Höhe verbraucht.

3034 Steuerrückstellungen

Die Steuerrückstellungen betreffen weitgehend die Gewerbesteuer der Grundstücksgesellschaften in Wiesbaden, die in 2007 erworben wurden.

3035 Passive latente Steuern

Die passiven latenten Steuern resultieren im Wesentlichen aus der Marktbewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, vgl. hierzu Tz. 3008.

304 Leasing

3040 Operating Leasing (Konzern als Leasingnehmer)

Soweit ein Leasingverhältnis nicht als Finanzierungsleasing zu klassifizieren ist, liegt Operating Leasing vor, bei dem der Leasinggegenstand dem Leasinggeber wirtschaftlich zuzurechnen ist. Die künftigen Mindestleasingzahlungen aus Operating Leasing stellen sich wie folgt dar:

	31.12.2007	Zum Vergleich 31.12.2006
	T-EUR	T-EUR
bis 1 Jahr	109	51
1 Jahr bis 5 Jahre	259	170
größer als 5 Jahre	70	99
	<u>438</u>	<u>320</u>

Es bestehen Leasingverhältnisse über Büroräume, Büromaschinen und Pkw. Die Verträge haben Restlaufzeiten von bis zu 82 Monaten und beinhalten keine bedingten Mietzahlungen. Auf Grund der bestehenden Verträge wurden im Geschäftsjahr Zahlungen in Höhe von T-EUR 104 aufwandswirksam erfasst.

Ein Mietvertrag über Büroräume in Heidelberg mit einem derzeitigen jährlichen Mietzins von T-EUR 37 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 die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien mit einem Buchwert in Höhe von T-EUR 138.752 vermietet sowie zu einem geringen Teil auch die in der Entwicklung befindlichen Immobilien. Es bestehen sowohl Mietverhältnisse mit gewerblichen als auch mit privaten Mietern in unterschiedlichster Ausgestaltung und mit unterschiedlichen Laufzeiten. In einigen Fällen bestehen seitens der Mieter Verlängerungsoptionen; Kaufoptionen bestehen nicht.

■ Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2007

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

	31.12.2007	Zum Vergleich 31.12.2006
	T-EUR	T-EUR
bis 1 Jahr	9.895	2.499
1 Jahr bis 5 Jahre	20.748	7.364
größer als 5 Jahre	1.136	1.162
	<u>31.779</u>	<u>11.025</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.

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 51 (Vorjahr T-EUR 109). Die Verpflichtungen aus Finanzierungsleasing-Verträgen stellen sich zum Bilanzstichtag wie folgt dar:

	Mindestleasing- zahlungen	Abzinsungs- beträge	Barwerte
	T-EUR	T-EUR	T-EUR
bis 1 Jahr	14	1	13
1 Jahr bis 5 Jahre	30	2	28
länger als 5 Jahre	0	0	0
	<u>44</u>	<u>3</u>	<u>41</u>

Die Restlaufzeiten der Verträge betragen 20 Monate. Als Aufwand erfasste bedingte Mietzahlungen sind nicht angefallen.

305 Eventualschulden und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Eventualschulden bestehen im Berichtsjahr nicht mehr. Hinsichtlich des im Vorjahr ausgewiesenen Sachverhalts (Androhung einer Klage auf Schadenersatz wegen angeblicher Täuschung im Hinblick auf den Erwerb von Aktien durch einen Aktionär) ist von keiner Belastung mehr auszugehen.

Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen aus Miet-, Leasing-, Wartungs- und Instandhaltungsverträgen belaufen sich zum 31. Dezember 2007 auf insgesamt T-EUR 687 (Vorjahr T-EUR 577); darin enthalten sind auch die Verpflichtungen aus Vertragsverhältnissen im Rahmen des Operating Leasing.

Das Bestellobligo aus laufenden Investitions- und Abnahmeverpflichtungen beträgt zum 31. Dezember 2007 T-EUR 8.481.

Darüber hinaus hat sich die IFM Property Project Zimmerstraße GmbH verpflichtet, den Kaufpreis für das Grundstück Zimmerstraße 92-93, 94 in Höhe von T-EUR 10.530 zu zahlen. Die Zahlung erfolgt in zwei Teilbeträgen, wo von der erste Teilbetrag zum 30. September 2008 und der zweite Teilbetrag zum 31. März 2009 zur Zahlung fällig ist.

31 Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

310 Gewinn- und Verlustrechnung

3101 Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse betreffen Erträge aus der Vermietung der Immobilien (Nettomieten sowie Mietnebenkosten) und entfallen im Berichtsjahr nur zeitanteilig auf die erworbenen und vollständig auf die im Vorjahr aktivierten Immobilien wie folgt:

		2007	2006
		T-EUR	T-EUR
"Das Carré"	Heidelberg	2.770	2.331
"westendFirst"	Frankfurt a. M.	3.354	1.924
"GutenbergPark"	Mainz-Hechtsheim	621	0
"BusinessPark"	Eschborn Süd	957	0
"Office Tower"	Darmstadt	274	0
"Kureck"	Wiesbaden	1.042	0
"Feldbergstraße"	Frankfurt a. M.	147	0
Übrige		96	22
		<u>9.261</u>	<u>4.277</u>

3102 Andere aktivierte Eigenleistungen

Die anderen aktivierten Eigenleistungen in Höhe von T-EUR 941 betreffen die Herstellung der sich in der Entwicklung befindlichen Immobilien. Es handelt sich hierbei um aktivierte Finanzierungskosten, die im Vorjahr in Höhe von T-EUR 769 angefallen sind.

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2007

3103 Sonstige betriebliche Erträge

In den sonstigen betrieblichen Erträgen i. H. v. T-EUR 313 (im Vorjahr T-EUR 45) sind insbesondere Erstattungen der Mieter ausgewiesen, die außerhalb des Mietvertrages angefallen sind.

3104 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 2007 ein Ertrag in Höhe von T-EUR 5.232 (Vorjahr T-EUR 1.621). Der Ertrag wurde aus der Marktbewertung für die Immobilie „westendFirst“ in Frankfurt am Main (T-EUR 1.599) und „GutenbergPark“ in Mainz (T-EUR 3.633) generiert; vgl. Tz. 3000.

3105 Materialaufwand

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

Der Materialaufwand verteilt sich auf die einzelnen Projekte wie folgt:

	2007 T-EUR	2006 T-EUR
"westendFirst", Frankfurt am Main	452	176
"Das Carré", Heidelberg	695	696
"GutenbergPark", Mainz	477	0
"Maxxon", Eschborn-Süd	189	0
"Office Tower", Darmstadt	105	0
Sonstige	6	0
	<u>1.924</u>	<u>872</u>

3106 Personalaufwand

Der Personalaufwand setzt sich wie folgt zusammen:

	2007 T-EUR	2006 T-EUR
Löhne und Gehälter	1.373	531
Abfindungen	208	0
Soziale Abgaben	170	48
Aktienbasierte Vergütungen	92	548
Freiwillige und sonstige Zahlungen	23	0
	<u>1.866</u>	<u>1.127</u>

3107 Abschreibungen

Die Aufteilung der Abschreibungen auf die Bilanzposten ist im Konzernanlage- und -abschreibungsspiegel (Anlage 1) dargestellt.

3108 Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

	2007 T-EUR	2006 T-EUR
Werbe- und Repräsentationskosten, Provisionen	1.182	659
Bankgebühren, Nebenkosten des Geldverkehrs	113	399
Rechts-, Beratungs-, Buchführungs- und Jahresabschlusskosten	934	369
Fremdleistungen und Fremdarbeiten	169	184
Gründungskosten	0	102
Kosten für Aufsichtsrat	144	85
Versicherungen	143	50
Reise- und Bewirtungskosten	74	43
Kosten Geschäftsbericht	65	40
Forderungsverluste	50	33
Reparaturen, Instandhaltung, Wartung	63	27
Fahrzeugkosten	99	0
Kosten Aktienbetreuung	84	0
Übrige	363	181
	<u>3.483</u>	<u>2.172</u>

3109 Finanzergebnis

Das Finanzergebnis ermittelt sich wie folgt:

	2007 T-EUR	2006 T-EUR
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	976	670
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-5.189	-2.430
Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten	285	219
	<u>-3.928</u>	<u>-1.541</u>

■ Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2006

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

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

	2007 T-EUR	2006 T-EUR
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	3.577	2.350
In der Entwicklung befindliche Immobilien	1.598	69
Übrige	14	11
	<u>5.189</u>	<u>2.430</u>

Aus der erfolgswirksamen Marktbewertung von derivativen Finanzinstrumenten (Zinssicherungsvereinbarungen) resultiert ein Ertrag in Höhe von T-EUR 285 (Vorjahr T-EUR 219).

3110 Steuern vom Einkommen und vom Ertrag und sonstige Steuern

Der Steueraufwand und -ertrag gliedert sich wie folgt:

	2007 T-EUR	2006 T-EUR
Laufende Ertragsteuern	-72	0
Latente Steuern	976	-359
Ertragsteuern gesamt	<u>904</u>	<u>-359</u>
Sonstige Steuern	-11	-47
Steuerertrag (Vorjahr Aufwand) gesamt	<u>893</u>	<u>-406</u>

Zu den latenten Steuern vgl. auch Tz. 3008 Aktive und passive latente Steuern.

Der Ertrag aus latenten Steuern in Höhe von T-EUR 976 in 2007 (Vorjahr: Aufwand aus latenten Steuern in Höhe von T-EUR 359) betrifft:

	2007 T-EUR	2006 T-EUR
Temporäre Unterschiede aus Bewertung der Immobilien	1.020	-472
Latente Steuern auf Verlustvorträge	84	173
Übrige temporäre Unterschiede	-128	-60
	<u>976</u>	<u>-359</u>

Für die Geschäftsjahre 2007 und 2006 weicht der Steueraufwand bei Anwendung des anzuwendenden Steuersatzes von 18,4 % (Vorjahr 28,7 %) wie folgt von den effektiven Werten ab. Der anzuwendende Steuersatz ist dadurch begründet, dass bei den Objektgesellschaften in der Regel von einer Gewerbesteuerbefreiung aufgrund der erweiterten gewerbesteuerlichen Grundstückskürzung ausgegangen wird.

	2007 T-EUR	2006 T-EUR
Periodenergebnis vor Ertragsteuern	4.332	891
Rechnerischer Steueraufwand zum anzuwendenden Steuersatz	-797	-256
Steuereffekt von steuerfreien Erträgen	164	0
Nichtabzugsfähige Aufwendungen (Aktioptionen, AR-Vergütungen)	-26	-177
Steuersatzbedingte Änderung	1.754	71
fehlende steuerliche Entlastung bei Gesellschaften mit laufenden Verlusten	-96	0
Übrige	-95	3
Ertragsteuer laut Gewinn- und Verlustrechnung	<u>904</u>	<u>-359</u>

Die steuersatzbedingte Änderung in 2007 verursacht die größte Abweichung (T-EUR +1.754), die durch die Unternehmenssteuerreform bedingt ist. Bei der Überleitung ist hervorzuheben, dass körperschaftsteuerliche Befreiungen (§ 8b KStG) in Höhe von T-EUR 1.041 zu einer Kürzung des rechnerischen Steueraufwandes führen; der Steuereffekt von diesen steuerfreien Erträgen beträgt T-EUR 164.

■ Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2007

3111 Ergebnisanteil anderer Gesellschafter

Die Ergebnisanteile der anderen Gesellschafter (vgl. Konzern – Eigenkapitalveränderungsrechnung auf den 31.12.2007) ergeben sich aus dem Ergebnis der Handelsbilanz I in Höhe von T-EUR - 55. In Höhe von T-EUR 216 resultieren die Ergebnisse der Minderheiten im Wesentlichen aus Änderungen der Marktbewertung und der Steuersatzänderungen.

32 Ergebnis je Aktie

	2007	2006
Periodenergebnis nach Minderheitenanteilen (T-EUR)	5.076	443
Gewichtete Durchschnittsanzahl der Aktien in Stück	8.500.000	4.706.575
Unverwässertes/Verwässertes Ergebnis je Aktie (EUR)	0,60	0,09

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 2007 ist keine Dividendenzahlung geplant.

33 Besondere Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Berichtspflichtige Ereignisse nach dem Bilanzstichtag haben sich nicht ergeben.

34 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 94.186 (inklusive Minderheitenanteile) resultiert im Wesentlichen aus dem Periodenergebnis (inklusive Minderheitenanteile) in Höhe von T-EUR 5.237.

35 Kapitalflussrechnung

Die Finanzlage des Konzerns wird in der Kapitalflussrechnung dargestellt, die Bestandteil des Konzernabschlusses nach IFRS ist. Die Unterscheidung in der Kapitalflussrechnung erfolgt gemäß IAS 7 nach Cashflows aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit, der Investitionstätigkeit und der Finanzierungstätigkeit; zur Investitionstätigkeit aus Unternehmenszusammenschlüssen vgl. Tz. 43.

Im Cashflow aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit sind enthalten:

	T-EUR 2007	T-EUR 2006
Erhaltene Zinszahlungen	950	662
Geleistete Zinszahlungen	5.217	2.491
Geleistete Ertragsteuerzahlungen	444	211

Die zahlungsunwirksamen Erträge in Höhe von T-EUR 6.482 (Vorjahr T-EUR 934) betreffen insbesondere Erträge aus der Marktbewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von T-EUR 5.232 (Vorjahr T-EUR 1.621) sowie Erträge aus latenten Steuern in Höhe von T-EUR 976 (Vorjahr: latenter Steueraufwand in Höhe von T-EUR 359).

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

36 Segmentberichterstattung

Eine Segmentberichterstattung nach IAS 14 wurde im Geschäftsjahr 2007 und der Vergleichsperiode nicht erstellt, da die Konzernunternehmen in einem einheitlichen Geschäftssegment und lediglich in einem geografischen Segment tätig sind.

■ Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2007

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 Redevelopment und Entwicklung von Marketing- bzw. Vermietungskonzepten. Mit dieser Strategie soll eine Neupositionierung der Liegenschaften am Markt erreicht werden. Die erworbenen Objekte sollen sich grundsätzlich durch ein hohes Entwicklungs- und Wertsteigerungspotenzial sowie eine bevorzugte Lage auszeichnen.

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

42 Risiken aus der Geschäftstätigkeit

Die Immobilienbranche unterliegt Zyklen, die nur bedingt prognostizierbar sind. Das Timing sowie die regionale Diversifikation gewinnen somit zunehmend an Bedeutung. Aus den Marktschwankungen resultierenden potenziellen Risiken begegnet der Konzern durch ein hohes Maß an regionaler Expertise sowie eine tief greifende Due Diligence.

Der Konzern sieht sich nicht als Grundstücksmakler, wodurch sich das Timingrisiko im Wesentlichen auf Vermietungsaktivitäten beschränkt. Vielmehr stehen der Erwerb, das Redevlopment und die Restrukturierung sowie die Neupositionierung und Vermarktung von Liegenschaften im Zentrum der Geschäftstätigkeit. Im Geschäftsjahr 2007 stand der Ausbau des Portfolios mit qualitativ hochwertigen Liegenschaften im Vordergrund. Daneben ist zu erwarten, dass einzelne Objekte im Falle der Erzielung attraktiver Verkaufspreise zur Veräußerung gestellt werden.

Mit der klaren Fokussierung auf die Metropolregion Rhein-Neckar, die Rhein-Main-Region sowie Berlin profitieren die Konzernunternehmen von ihrer Expertise in dieser Region. Im Zuge dessen wurde im Geschäftsjahr 2007 die Expansion in Berlin weiter intensiviert. Dabei konzentriert sich die IFM ausschließlich auf die Region Berlin Mitte. Darüber hinaus unternimmt der Konzern fortlaufende Marktbeobachtungen. Damit einhergehend werden insbesondere die Regionen Hamburg, Düsseldorf, Köln und München explizit geprüft.

Der Konzern tritt derzeit innerhalb der Branche nicht als Käufer großer Immobilien Portfolien auf. Vielmehr wählt IFM Immobilien danach aus, ob diese nach Einschätzung von IFM ein attraktives Chance-Risiko-Profil bieten, ein hohes Entwicklungs- und Wertsteigerungspotenzial zeigen und in bevorzugter Lage die Entwicklung zu einem hochwertigen Mietobjekt ermöglichen. Vor dem Erwerb einer Immobilie führt IFM zu diesem Zweck eine Due Diligence, d.h. eine Prüfung der rechtlichen, geographischen, bautechnischen und wirtschaftlichen Verhältnisse des zum Erwerb stehenden Objekts sowie seiner Umgebung durch. Grundsätzlich erwirbt IFM sowohl teilweise vermietete Objekte als auch leerstehende Immobilien, sofern IFM nach eigener Erwartung eine Wertsteigerung realisieren kann. Das von IFM bevorzugte Investitionsvolumen je Objekt liegt zwischen €15 Millionen und € 90 Millionen.

■ Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2007

Die allgemeinen Entwicklungsrisiken werden durch die Expertise des Vorstands reduziert. So profitiert IFM erheblich von dem Know-how seines Vorstands und seiner Mitarbeiter bei der Identifikation geeigneter Objekte und der Einschätzung ihres jeweiligen Wertsteigerungspotenzials. Entscheidend ist dabei nach Einschätzung von IFM auch die regionale Branchenexpertise, die Voraussetzung für eine zutreffende Einschätzung des Wertsteigerungspotenzials von Immobilien ist.

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

IFM ist in den letzten beiden Jahren stark gewachsen und hat sich zum Ziel gesetzt, dieses Wachstum weiter voranzutreiben. Dies erfordert eine ständige Weiterentwicklung insbesondere in den Bereichen Risikomanagement, Finanzen und Controlling. Die strukturierte Kostenplanung sowie eine professionelle Projektorganisation mit entsprechenden Reportingsystemen und einem übergeordneten Projektcontrolling ermöglichen ein frühzeitiges Erkennen und Gegensteuern von potenziellen Fehlentwicklungen wie Verzögerungen im Baufortschritt oder nachträglichen Erhöhungen der Baukosten. Daher wird bei der Auswahl von Personal im Controllingbereich in hohem Maße auf Fachkompetenz und Erfahrung geachtet und die Personalstruktur insbesondere in dieser Unternehmenssparte weiter ausgebaut.

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

Dem Risiko von Mietausfällen beispielsweise durch Zahlungsausfälle von bestehenden Mietverhältnissen bei Bestandsimmobilien, begegnet die Gesellschaft durch Bonitätsprüfungen. Die Gefahr einer erschwerten Neuvermietung von neu positionierten Liegenschaften wird als gering eingeschätzt, da IFM mit seinen Objekten eine diversifizierte Kundengruppe anspricht, die sowohl nationale und internationale Konzerne als auch eine Vielzahl kleinerer Unternehmen beinhaltet. Zudem wird die Kompetenz zur Konzeption individueller Vermietungs- und Vermarktungskonzepte als weiterer Risikoreduktionsfaktor eingeschätzt.

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

So ist die Immobilienbranche insbesondere hinsichtlich der Mietflächennachfrage von der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung abhängig. Die prognostizierten volkswirtschaftlichen Wachstumsraten in Deutschland dürften in den kommenden Jahren ein Niveau beibehalten, das zu Arbeitsplatzwachstum und damit auch weiterhin zu steigender Nachfrage für hochwertige Büroflächen führt.

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

Steuerliche Risiken

Mit dem Unternehmenssteuerreformgesetz 2008 hat Deutschland eine Zinsschranke eingeführt. Danach sind Zinsaufwendungen, soweit sie die Zinserträge übersteigen (Nettozinsaufwendungen), seit 2008 mit gewissen Ausnahmen, etwa dem Nichterreichen eines Schwellenwerts von € 1 Mio., nur noch in Höhe von 30% des steuerlichen Einkommens vor Nettozinsaufwendungen und steuerlich zulässigen planmäßigen Abschreibungen eines jeden Wirtschaftsjahrs abzugsfähig (EBITDA). Danach nicht abziehbare Zinsaufwendungen können vorgetragen und in späteren Jahren nach Maßgabe der Zinsschranke genutzt werden. Darüber hinaus sind 25% aller Finanzierungsaufwendungen im Allgemeinen seit 2008 für Gewerbesteuerzwecke nicht mehr abziehbar. Beide Rechtsänderungen könnten das Nachsteuerergebnis der Projektgesellschaften beeinträchtigen und damit wesentliche nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von IFM haben.

Personalrisiken

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

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

■ Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2007

Hinsichtlich der Darstellung der Risiken und des Risikomanagements wird auch auf den Lagebericht (Abschnitt D) verwiesen.

43 Beschreibung der Unternehmenszusammenschlüsse

431 Angaben gem. IFRS 3

Unternehmenszusammenschlüsse im Geschäftsjahr 2007:

Die nachfolgend angeführten Gesellschaften wurden im Geschäftsjahr 2007 erworben.

Für die Bewertung der Unternehmenszusammenschlüsse wurden im Wesentlichen das marktpreisorientierte und das kapitalwertorientierte Verfahren ausgewählt. Folgende Informationen hat ein Erwerber gemäß IFRS 3.66ff. offen zu legen:

- Geschäfts- oder Firmenwert:
Aus den Unternehmenszusammenschlüssen des Geschäftsjahres 2007 ist kein Geschäfts- oder Firmenwert entstanden. Die Kaufpreisallokation erfolgte meist durch Zuschreibung auf die Immobilienwerte.
- Negativer Unterschiedsbetrag:
Es ist kein negativer Unterschiedsbetrag entstanden.
- Vergleichbarkeit:
Pro-forma-Angabe der Umsätze und des Gewinns, der sich ergeben hätte, wenn die unterjährig erworbenen und erstkonsolidierten Unternehmen bereits ab Periodenbeginn konsolidiert worden wären (IFRS 3.70), siehe unten stehende Tabelle.

Die Unternehmenszusammenschlüsse folgender Gesellschaften werden wie folgt zusammengefasst und abgekürzt:

• NEWCOM Property GmbH & Co. Joint Venture KG,	}	NEWCOM GmbH & Co. KG
• NEWCOM Property Verwaltungs GmbH,		
• IFM Property Project Darmstadt GmbH,		„OfficeTower“
• IFM Property Project Wiesbaden GmbH & Co. KG,	}	„Kureck“
• IFM Property Project IX GmbH (Komplementär)		
• IFM Property Project Adolfsberg GmbH & Co. KG		
• IFM Property Project Hochhaus GmbH & Co. KG		
• IFM Property Project Sonnenberger Straße 2/2a GmbH & Co. KG		
• IFM Property Project Sonnenberger Straße 2b GmbH & Co. KG		
• IFM Property Project Taunusstraße 1 GmbH & Co. KG		
• IFM Property Project Taunusstraße 3 GmbH & Co. KG		

Mit Vertrag vom 14. Mai 2007 erwarb die IFM Immobilien AG die Gesellschaftsanteile in Höhe von 90 % an der NEWCOM Property GmbH & Co. Joint Venture KG und an der Komplementär GmbH, NEWCOM Property Verwaltungs GmbH, mit schuldrechtlicher Wirkung zum 1. Januar 2007 von J.P. Morgan Partners. Erwerbszeitpunkt für die Erstkonsolidierung nach IFRS war der 25. Juni 2007, nachdem die Handelsregister-Eintragung und die Kaufpreiszahlung am 25. Juni 2007 erfolgt waren. Die NEWCOM GmbH & Co. KG hält 100 % der Anteile an der IFM Property Project Darmstadt GmbH. Zwischen diesen beiden Gesellschaften besteht seit 1. Januar 2002 ein handelsrechtlicher Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag, so dass handelsrechtlich die Verluste der IFM Property Project Darmstadt GmbH von der NEWCOM GmbH & Co. KG getragen werden. Die IFM Property Project Darmstadt GmbH besitzt den Grundbesitz des Hochhauses „Office Tower“ in Darmstadt mit mehr als 8.000 m² Fläche.

■ Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2007

Für den Unternehmenszusammenschluss „Kureck Wiesbaden“ erfolgte zunächst die Gründung der IFM Property Project Wiesbaden GmbH & Co KG am 13. Juli 2007 mit einem Festkapital von T€ 50.

Im Anschluss daran erwarb die KG jeweils 100 % des Kommanditkapitals an den 6 Objektgesellschaften (siehe oben); Erwerbszeitpunkt ist der 1. August 2007 als Übergabestichtag.

Insgesamt ergibt sich aus den Unternehmenszusammenschlüssen die Übernahme folgender Buch- und Zeitwerte:

	Zeitwert zum Erwerbs- zeitpunkt T-EUR	Buchwert unmittelbar vor Unternehmens- zusammenschluss T-EUR
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	31.315	24.509
In Entwicklung befindliche Immobilien	10.383	11.089
Sonstige Forderungen, Forderungen aus Leistungen	545	545
Aktive latente Steuern	310	0
Kasse	47	47
Gesamt	42.600	36.190
Sonstige Verbindlichkeiten, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-341	-341
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	-8.773	-8.773
Minderheitenanteile	-171	
Anschaffungskosten gesamt	33.315	

Die Erstkonsolidierung der Gesellschaften erfolgte zu unterschiedlichen Zeitpunkten während des Geschäftsjahres. Wären die Gesellschaften bereits zu Periodenbeginn konsolidiert worden, hätten sich folgende Umsätze und Ergebnisse daraus ergeben (IFRS 3.70).

Die NEWCOM GmbH & Co KG erzielt dabei selbst keine Umsätze, übernimmt aber das Ergebnis der IFM Property Project Darmstadt GmbH.

Vergleichbarkeit		
	Umsatz	Ergebnis
NEWCOM GmbH & Co KG	Als Holding werden keine Umsätze erzielt. Der Umsatz der IFM Property Project Darmstadt GmbH betrug bis zum 30. Juni 2007 T-EUR 270, ab diesem Zeitpunkt bis zum Jahresende 2007 wurden T-EUR 274 Umsatzerlöse erzielt.	Der Verlust bis zum 30. Juni 2007 betrug T-EUR 120; ab diesem Zeitpunkt bis zum Jahresende 2007 betrug der Verlust T-EUR 287.

Die Grundstücksgesellschaften „Kureck“ Wiesbaden haben den nachfolgenden Umsatz bzw. Ergebnisse aus den Perioden vor bzw. nach der Erstkonsolidierung im Konzern erzielt.

Vergleichbarkeit		
	Umsatz	Ergebnis
Kureck Wiesbaden	Die Umsätze der Objektgesellschaften betrugen bis zum 31. Juli 2007 T-EUR 2.380 bis zum Jahresende 2007 T-EUR 1.044.	Der Gewinn bis zum 31. Juli 2007 betrug T-EUR 669; bis zum Jahresende 2007 T-EUR 521.

Unter der Annahme, dass der Erwerbszeitpunkt für alle Unternehmenszusammenschlüsse am Anfang der Berichtsperiode gelegen hätte, würden sich die gesamten Umsatzerlöse des Konzerns auf T-EUR 11.911 belaufen.

Unter der Annahme, dass der Erwerbszeitpunkt für alle Unternehmenszusammenschlüsse am Anfang der Berichtsperiode gelegen hätte, würde sich ein Konzernergebnis von T-EUR 5.786 ergeben.

■ Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2007

Unternehmenszusammenschlüsse im Geschäftsjahr 2006:

In 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. Die Erstkonsolidierung erfolgte zum 31. März 2006.

Der Unternehmenszusammenschluss stellte einen Unternehmenszusammenschluss unter gemeinsamer Beherrschung dar, der nicht in den Anwendungsbereich des IFRS 3 fiel. Es ergab sich aus dem Unternehmenszusammenschluss ein Zugang zu dem den Konzernaktionären zustehenden Eigenkapital von T-EUR 9.484 und zu den Minderheitenanteilen von T-EUR 584.

Weiterhin übernahm mit wirtschaftlicher Wirkung zum 1. Oktober 2006 die IFM Asset Management GmbH von der IFM Immobilien-Finanz-Management GmbH den wesentlichen Teil von deren Geschäftsbetrieb. Aus dem Kaufpreis in Höhe von T-EUR 708 ergab sich ein Geschäfts- oder Firmenwert in Höhe von T-EUR 389.

432 Angaben gem. IAS 7.40

Unternehmenszusammenschlüsse im Geschäftsjahr 2007:

Im Einzelnen wurden im Rahmen des Erwerbs der NEWCOM GmbH & Co KG folgende Vermögenswerte und Schulden zu Zeitwerten übernommen

	T-EUR
Zahlungsmittel	47
In der Entwicklung gehaltene Immobilien	10.383
Aktive latente Steuern	310
Übrige Vermögenswerte	323
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	-8.774
Übrige Verpflichtungen	-112
Minderheitenanteile	-171
Anschaffungskosten gesamt	2.006

Der Erwerb erfolgte in bar und durch die Übernahme von Schulden:

	T-EUR
In bar	1.110
Übernahme von Darlehensverbindlichkeiten	896
Anschaffungskosten gesamt	<u>2.006</u>

Im Einzelnen wurden im Rahmen des Erwerbs der Objekte „Kureck Wiesbaden“ folgende Vermögenswerte und Schulden zum Zeitwert übernommen

	T-EUR
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	31.315
Übrige Vermögenswerte	222
Übrige Verpflichtungen	-228
Anschaffungskosten gesamt	<u>31.309</u>

Der Erwerb ergab sich wie folgt:

	T-EUR
In bar	30.479
Noch zu zahlende Anschaffungsnebenkosten	830
Anschaffungskosten gesamt	<u>31.309</u>

Insgesamt ergibt sich somit ein Nettoabfluss von Zahlungsmitteln aus dem Erwerb der konsolidierten Unternehmen von T-EUR 31.541.

Unternehmenszusammenschlüsse im Geschäftsjahr 2006:

In 2006 ergab sich aus dem Erwerb von konsolidierten Unternehmen ein Nettozufluss von Zahlungsmitteln in Höhe von T-EUR 903. Im Rahmen des Erwerbs der Anteile an der IFM Property Project Frankfurt GmbH und der GP Properties GmbH im Wege einer Kapitalerhöhung gegen Sacheinlage kam es zu einem Zufluss an Zahlungsmitteln in Höhe von T-EUR 1.696. Für die übrigen Erwerbe ergab sich ein Abfluss von Zahlungsmitteln in Höhe von T-EUR 793.

■ Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2007

44 Mitarbeiterzahl

Im Jahresdurchschnitt wurden in den Konzernunternehmen 26 Mitarbeiter - ohne Vorstände - (Vorjahr 6) beschäftigt, davon 26 Angestellte (Vorjahr 6).

45 Aufsichtsrat und Vorstand

451 Aufsichtsrat

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 in Höhe von T-EUR 144 (Vorjahr 84) ergeben sich unter Berücksichtigung der neuen erfolgsabhängigen Vergütung in Höhe von T-EUR 20 (Vorjahr T-EUR 0).

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

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

Die variable Vergütung wird erstmals für das Geschäftsjahr 2007 gezahlt.

452 Vorstand

Der Vorstand der IFM AG besteht aus folgenden Mitgliedern:

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

Herr Marcus Schmitz (CFO, seit 1. April 2007), Diplom-Betriebswirt (FH), Frankfurt

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

Die als Aufwand erfassten Bezüge der Mitglieder des Vorstands für das Geschäftsjahr 2007 betragen:

	2007	2006
	T-EUR	T-EUR
Vorstandsgehälter	490	307
Abfindungen	208	0
sonstige Bezüge und Gehälter	17	34
Aktienoptionspläne	92	548
	<u>807</u>	<u>889</u>

Der Aufsichtsrat hat beschlossen, dass eine zusätzliche variable, erfolgsabhängige Vergütung für die Mitglieder des Vorstands eingeführt wird. Diese Vergütung bemisst sich nach dem mit den Immobilienprojekten der Gesellschaft erzielten Verwertungsgewinnen. Die an den Vorstand auszuschüttenden Vergütungen sollen insgesamt 10 % bis 11,5 % der Verwertungsgewinne betragen.

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

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

Im Berichtsjahr ergaben sich hieraus gem. IAS 24.16 keine Vergütungen.

■ Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2007

46 Transaktionen mit nahe stehenden Personen und Unternehmen

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

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

Für die IFM AG ergeben sich für das Geschäftsjahr 2007 folgende Angabepflichten:

Als nahestehende Person des Konzern der IFM AG kommen grundsätzlich die Mitglieder des Vorstands und Aufsichtsrats, deren nahe Familienangehörige sowie von ihnen beherrschte Unternehmen in Betracht. Hierzu zählt die IFM Immobilien – Finanz – Management GmbH, deren Anteile ein Mitglied des Vorstands (Herr Georg Glatzel) hält.

Ein Mitglied des Vorstands (Herr Georg Glatzel) hat gegenüber einem Kreditinstitut für ein Tochterunternehmen der IFM AG eine selbstschuldnerische Bürgschaft in Höhe von T-EUR 4.586 übernommen. Hierfür wurden in 2007 Avalprovisionen in Höhe von T-EUR 18 (Vorjahr T-EUR 34) ausgezahlt. Die Bürgschaft bestand zum 31. Dezember 2007 nicht mehr.

Im Laufe des Geschäftsjahres 2007 wurden mit der IFM Immobilien-Finanz-Management GmbH Transaktionen in Höhe von T-EUR 1 (Vorjahr T-EUR 1.133) im Rahmen der laufenden Geschäftstätigkeit 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 78 (Vorjahr T-EUR 20) enthalten.

Zum 31. Dezember 2007 bestehen Forderungen gegenüber der IFM Immobilien-Finanz-Management GmbH in Höhe von T-EUR 140 (Vorjahr T-EUR 147) und Verbindlichkeiten in Höhe von T-EUR 0 (Vorjahr T-EUR 249).

Die IFM AG legt freie Liquidität zum Teil in den ETHNA Bond Premium an. Die Verwaltungsgesellschaft des ETHNA Bond Premium ist die LRI Invest S.A., Munsbach (Luxemburg). Sie hat die ETHNA Capital Partners S.A., Wollerau (Schweiz) zum Anlageberater ernannt, deren Managing Partner Luca Pesarini, der Aufsichtsratsvorsitzende der Gesellschaft, ist. Im Geschäftsjahr 2007 hat die IFM AG T-EUR 5.003 in den Fonds angelegt.

Für das Geschäftsjahr 2006 ergeben sich darüber hinaus folgende Angabepflichten:

Es bestand aufgrund eines Mehrheitsbesitzes der Anteile bis zum 31. März 2006 eine Beherrschung durch die Sirius Investment GmbH (Anteilseigner Herr Georg Glatzel und Herr Luca Pesarini) und danach bis zum 19. Mai 2006 (Aufnahme der Notierung am Entry Standard) eine Beherrschung durch die Sirius Investment GmbH und IFM Immobilien-Finanz-Management GmbH aufgrund einer vertraglichen Vereinbarung. Als nahe stehende Personen kamen weiterhin insbesondere die Osiris GmbH & Co. KG und die Osiris Holding GmbH (Anteilseigner war jeweils das damalige Vorstandsmitglied Herr Bernd Weber) sowie die IFM Bauconsult GmbH (Anteilseigner Herr Georg Glatzel) in Betracht.

Neben den o.g. Transaktionen kam es zu folgenden weiteren Transaktionen mit nahestehenden Personen und Unternehmen:

Im Rahmen der Kapitalerhöhung gegen Sacheinlage erhielten in 2006 gegen Einbringung von Anteilen an der IFM Property Project Frankfurt GmbH folgende nahestehende Personen und Unternehmen Anteile an der IFM AG: Sirius Investment GmbH (426.184 Aktien), IFM Immobilien Finanz-Management GmbH (314.361 Aktien), Osiris Holding GmbH (79.029 Aktien) und Herr Bernd Weber (52.686 Aktien).

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

■

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

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

Von der IFM Bauconsult GmbH wurden Leistungen an Konzernunternehmen in Höhe von T-EUR 55 in Rechnung gestellt.

Heidelberg, den 20. März 2008



Georg Glatzel



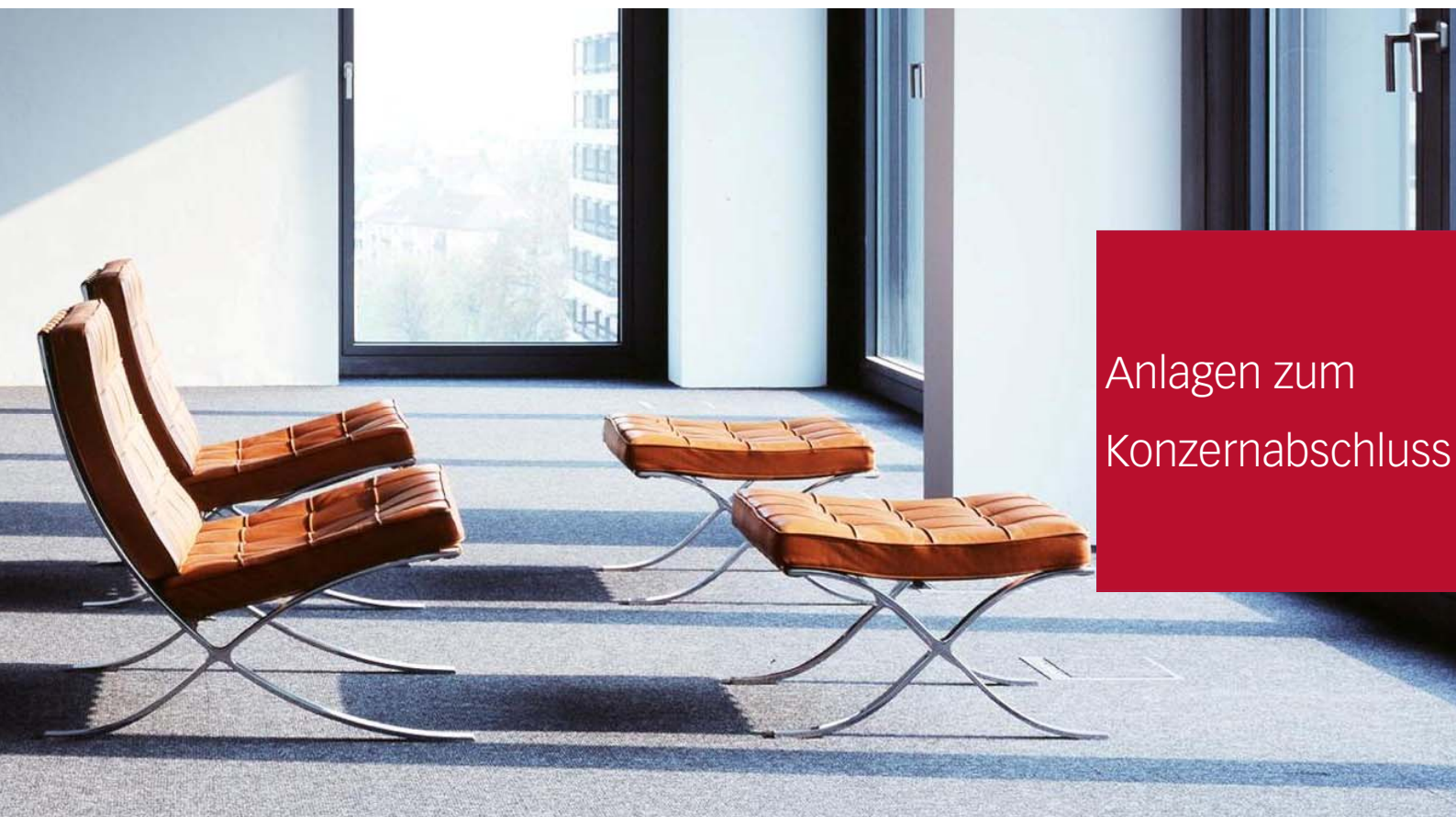
Marcus Schmitz



„Office Tower“ Darmstadt



„Zimmerstraße / Mauerstraße“ Berlin, Mitte



Anlagen zum
Konzernabschluss

■ Anlage 1 zum Konzernabschluss der IFM Immobilien AG 2007

Entwicklung des Konzernanlagevermögens zum 31.12.2007

Anschaffungs-/ Herstellungskosten					
	01.01.2007 T-EUR	Zugänge T-EUR	Abgänge T-EUR	Umbuchungen T-EUR	31.12.2007 T-EUR
I. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	80.379	36.481	0	15.039	131.899
II. In der Entwicklung befindliche Immobilien	44.018	51.615	0	-15.039	80.594
III. Betriebs- und Geschäftsausstattung	472	304	55	0	721
IV. Geleistete Anzahlungen auf Sachanlagen	0	8.666	0	0	8.666
V. Geschäfts- oder Firmenwert	389	0	0	0	389
VI. Sonstige immaterielle Vermögenswerte	202	24	0	0	226
	125.460	97.090	55	0	222.495

Abschreibungen				Änderungen der beizulegenden Zeitwerte IAS 40			Buchwerte	Buchwerte
01.01.2007	Zugänge	Abgänge	31.12.2007	01.01.2007	Zugänge	31.12.2007	31.12.2007	31.12.2006
T-EUR	T-EUR	T-EUR	T-EUR	T-EUR			T-EUR	T-EUR
0	0	0	0	1.621	5.232	6.853	138.752	82.000
0	0	0	0	0	0	0	80.594	44.018
62	170	8	224	0	0	0	497	410
0	0	0	0	0	0	0	8.666	0
0	0	0	0	0	0	0	389	389
9	32	0	41	0	0	0	185	193
71	202	8	265	1.621	5.232	6.853	229.083	127.010

■ Anlage 2 zum Konzernabschluss der IFM Immobilien AG 2007

Aufstellung des Anteilsbesitzes zum 31.12.2007

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
IFM Property Project Eschborn GmbH, Heidelberg	100,0
IFM Property Project Feldbergstraße GmbH, Heidelberg	100,0
IFM Property Project VIII GmbH, Heidelberg	100,0
NEWCOM Property GmbH & Co. Joint Venture KG, Heidelberg	90,0
NEWCOM Property Verwaltungs GmbH, Heidelberg	90,0
Mittelbare Beteiligung über die NEWCOM Property Project GmbH & Co. Joint Venture KG	
IFM Property Project Darmstadt GmbH, Heidelberg	100,0
IFM Property Project Wiesbaden GmbH & Co. KG, Heidelberg	100,0
IFM Property Project IX GmbH, Heidelberg (Komplementär-GmbH)	100,0
Mittelbare Beteiligungen über die IFM Property Project Wiesbaden GmbH & Co. KG	
IFM Property Project Adolfsberg GmbH & Co. KG, Heidelberg	100,0
IFM Property Project Hochhaus GmbH & Co. KG, Heidelberg	100,0
IFM Property Project Sonnenberger Straße 2/2a GmbH & Co. KG, Heidelberg	100,0
IFM Property Project Sonnenberger Straße 2b GmbH & Co. KG, Heidelberg	100,0
IFM Property Project Taunusstraße 1 GmbH & Co. KG, Heidelberg	100,0
IFM Property Project Taunusstraße 3 GmbH & Co. KG, 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 2007 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend 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 Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld des Konzerns sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben im Konzernabschluss und Konzernlagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, der Abgrenzung des Konsolidierungskreises, der angewandten Bilanzierungs- und Konsolidierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2007 der IFM Immobilien AG, Heidelberg, den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 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.

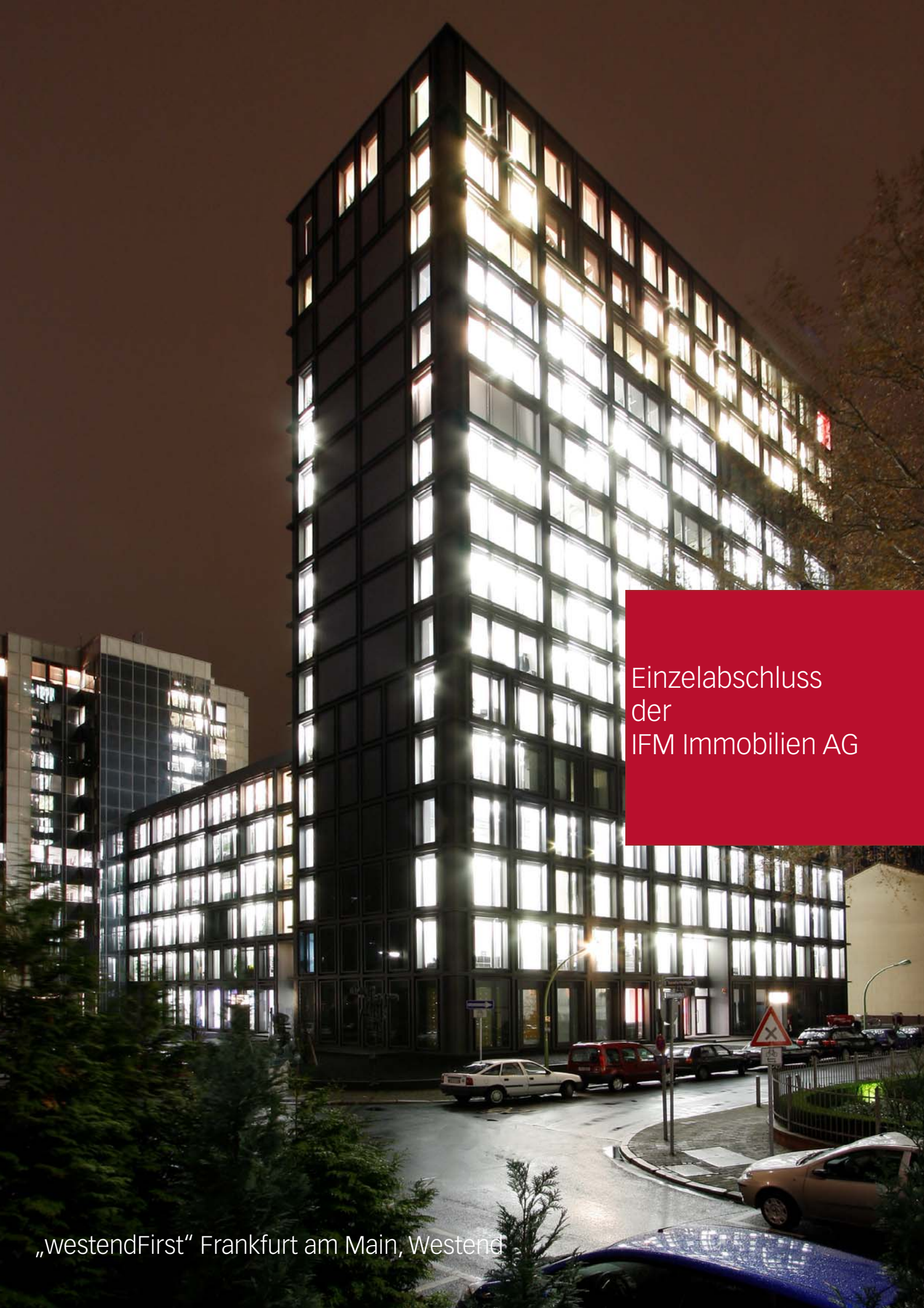
Heidelberg, den 20. März 2008



FALK & Co GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft


(Meyer)
Wirtschaftsprüfer


(Speiß)
Wirtschaftsprüfer



Einzelabschluss
der
IFM Immobilien AG

„westendFirst“ Frankfurt am Main, Westend

■ Einzelabschluss der IFM Immobilien AG nach HGB

Bilanz für das Geschäftsjahr 2007 (01.01.-31.12.2007)

Aktiva	EUR	31.12.2007 EUR	31.12.2006 EUR
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		6.160,00	10.749,00
II. Sachanlagen			
1. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	200.787,00		121.368,00
2. geleistete Anzahlungen und Anlage im Bau	8.666.564,00		0,00
		8.867.351,00	
III. Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen		16.403.172,50	6.333.256,66
B. Umlaufvermögen			
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0,00		18.620,69
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr Euro			(0,00)
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	43.850.731,07		56.893.789,21
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr Euro 15.860.000			(55.800.000,00)
3. Sonstige Vermögensgegenstände	1.954.914,34		710.368,44
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr Euro 88.522,25			(0,00)
		45.805.645,41	
II. Wertpapiere			
Sonstige Wertpapiere		5.003.025,00	0,00
III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		9.729.533,98	12.207.271,26
C. Rechnungsabgrenzungsposten		50.162,57	36.818,36
Summe Aktiva		85.865.050,46	76.332.241,62

Einzelabschluss der IFM Immobilien AG nach HGB

Bilanz für das Geschäftsjahr 2007 (01.01.-31.12.2007)

Passiva	EUR	31.12.2007 EUR	31.12.2006 EUR
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital		8.500.000,00	8.500.000,00
II. Kapitalrücklage		73.000.000,00	73.000.000,00
III. Verlustvortrag		-5.935.072,19	-4.088,10
IV. Jahresüberschuss / -fehlbetrag		686.602,66	-5.930.984,09
B. Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen		357.900,00	201.200,00
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	6.791.391,33		0,00
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr Euro 21.391,33			(0,00)
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren Euro 6.770.000,00			(0,00)
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	468.503,64		83.695,80
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr Euro 468.503,64			(83.695,80)
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.651.781,80		471.692,02
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr Euro 1.651.781,80			(471.692,02)
4. Sonstige Verbindlichkeiten	343.943,22		10.725,99
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit Euro 0,00			(1.168,00)
- davon aus Steuern Euro 12.794,72			(0,00)
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr Euro 12.794,72			(10.725,99)
		9.255.619,99	566.113,81
Summe Passiva		85.865.050,46	76.332.241,62

■ Einzelabschluss der IFM Immobilien AG nach HGB

Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2007 (01.01.-31.12.2007)

Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01-31.12.2007	Euro	31.12.2007 Euro		31.12.2006 Euro
1. Umsatzerlöse		536.000,76		132.125,00
2. Sonstige betriebliche Erträge		212.308,06		9.801,99
3. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	-878.437,21		-391.155,31	
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-28.267,38		-10.573,25	
		-906.704,59		-401.728,56
- davon für Altersversorgung Euro 435,63				(0,00)
4. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-46.381,32		-20.219,40
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-1.676.427,97		-7.126.786,12
6. Erträge aus Beteiligungen		259.875,27		0,00
- davon aus verbundenen Unternehmen Euro 259.875,27				(0,00)
7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		2.320.712,48		1.484.457,26
- davon aus verbundenen Unternehmen Euro 1.833.636,03				(919.117,81)
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-11.307,45		-8.209,56
9. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		688.075,24		-5.930.559,39
10. Sonstige Steuern		-1.472,58		-424,70
11. Jahresüberschuss / -fehlbetrag		686.602,66		-5.930.984,09
12. Verlustvortrag aus dem Vorjahr		-5.935.072,19		-4.088,10
13. Bilanzverlust		-5.248.469,53		-5.935.072,19

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 ist keine börsennotierte Gesellschaft im Sinne des § 2 Abs. 5 Wertpapierhandelsgesetz. Von den für kleine Kapitalgesellschaften geltenden Vereinfachungsregelungen bei der Aufstellung des Anhangs wurde Gebrauch gemacht. Auf die Aufstellung eines Lageberichts 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 angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sind im Vergleich zum Vorjahr unverändert.

Für die Aufstellung 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.

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

Die Verbindlichkeiten sind zum Rückzahlungsbetrag angesetzt.

■ Einzelabschluss der IFM Immobilien AG nach HGB

Anhang zum Jahresabschluss 31.12.2007 der IFM Immobilien AG

2. Erläuterungen zur Bilanz

Die Position Sachanlagen betrifft im Wesentlichen geleistete Zahlungen auf den Kaufpreis für den Erwerb eines bebauten Grundstückes.

Zur Zusammensetzung des Postens „Anteile an verbundenen Unternehmen“ vergleiche die Aufstellung über den Anteilsbesitz.

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 aktivierungsfähigen Aufwendungen.

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind grundsätzlich zum Nominalwert bewertet. Wertberichtigungen wegen eingetretenen oder zu erwartenden Zahlungsausfällen waren nicht erforderlich.

Die gesondert ausgewiesenen Forderungen gegen verbundene Unternehmen enthalten im Wesentlichen Darlehensforderungen sowie die darauf entfallenden Zinsen des Kalenderjahres 2007.

Die sonstigen Vermögensgegenstände resultieren im Wesentlichen aus Umsatzsteuerforderungen sowie Forderungen aus Zinsabschlagsteuer und Solidaritätszuschlag.

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 8.500.000,00); 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 gegen Bareinlagen des Geschäftsjahres 2006 gemäß § 272 Abs. 2 Nr. 1 HGB.

In der Hauptversammlung vom 20. Juli 2007 wurde der Vorstand zu folgenden Eigenkapitalmaßnahmen ermächtigt:

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

a) Genehmigtes Kapital

Das bisherige genehmigte Kapital (Genehmigtes Kapital 2006) der Satzung der Gesellschaft wurde in der Hauptversammlung vom 20. Juli 2007 aufgehoben.

Gleichzeitig wurde ein neues genehmigtes Kapital (Genehmigtes Kapital 2007) in Höhe von EUR 4.250.000,00 geschaffen.

Der Vorstand wurde ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 30. Juni 2012 das Grundkapital der Gesellschaft einmalig oder mehrfach um bis zu insgesamt EUR 4.250.000 durch Ausgabe von bis zu 4.250.000 neuer auf den Inhaber lautende Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2007). Die neuen Aktien sind den Aktionären grundsätzlich zum Bezug anzubieten.

Der Vorstand wurde jedoch ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre jeweils wie folgt auszuschließen:

- für Spitzenbeträge;
- bei Kapitalerhöhungen gegen Sacheinlagen zur Gewährung von Aktien zum Zwecke des Erwerbes von Unternehmen, Unternehmensteilen oder Beteiligungen an Unternehmen sowie von Grundstücken, Immobilien oder Anteilen an Grundstücken oder Immobilien;
- insoweit es erforderlich ist, um den Inhabern bzw. Gläubigern der von der Gesellschaft ausgegebenen Wandelschuldverschreibungen und/oder Optionsscheinen aus Optionsschuldverschreibungen ein Bezugsrecht auf neue Aktien in dem Umfang einzuräumen, wie es ihnen nach Ausübung des Options- bzw. Wandlungsrechts bzw. nach Erfüllung einer Options- bzw. Wandlungspflicht als Aktionär zustehen würde; sowie
- wenn die Kapitalerhöhung gegen Bareinlagen erfolgt und der auf die neuen Aktien, für die das Bezugsrecht ausgeschlossen wird, insgesamt entfallende anteilige Betrag des Grundkapitals 10 % des im Zeitpunkt der Ausgabe der neuen Aktien vorhandenen Grundkapitals nicht übersteigt und der Ausgabebetrag der neuen Aktien den Börsenpreis der bereits börsennotierten Aktien gleicher Gattung und Ausstattung zum Zeitpunkt der endgültigen Festlegung des Ausgabebetrages durch den Vorstand nicht wesentlich im Sinne der §§ 203 Abs. (1) und (2), 186 Abs. (3) Satz 4 AktG unterschreitet; bei der Berechnung der 10%-Grenze ist der anteilige Betrag am Grundkapital abzusetzen, der auf neue oder zurück erworbene Aktien entfällt, die seit dem 20. Juli 2007 unter vereinfachtem Bezugsrechtsausschluss gemäß oder entsprechend § 186 Abs. (3) Satz 4 AktG ausgegeben oder veräußert worden sind, sowie der anteilige Betrag am Grundkapital, auf den sich Options- und/oder Wandlungsrechte bzw. -pflichten aus Schuldverschreibungen beziehen, die seit dem 20. Juli 2007 in sinngemäßer Anwendung von § 186 Abs. (3) Satz 4 AktG ausgegeben worden sind.

■ Einzelabschluss der IFM Immobilien AG nach HGB

Anhang zum Jahresabschluss 31.12.2007 der IFM Immobilien AG

b) Bedingtes Kapital

Bedingtes Kapital 2006

In der Hauptversammlung vom 24. April 2006 wurde 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.

Bedingtes Kapital 2007 I

In der Hauptversammlung vom 20. Juli 2007 wurde beschlossen, das Grundkapital um bis zu Euro 3.400.000 durch Ausgabe von bis zu 3.400.000 neuer auf den Inhaber lautende Stückaktien bedingt zu erhöhen (Bedingtes Kapital 2007 I). Die bedingte Kapitalerhöhung dient der Gewährung von Aktien bei Ausübung von Wandlungs- und/oder Optionsrechten bzw. bei Erfüllung von Wandlungs- und/oder Optionspflichten durch die Inhaber bzw. Gläubiger von Wandelschuldverschreibungen und/oder Optionsscheinen aus Optionsschuldverschreibungen.

Bedingtes Kapital 2007 II

In der Hauptversammlung vom 20. Juli 2007 wurde beschlossen, das Grundkapital der Gesellschaft um bis zu Euro 730.000 durch Ausgabe von bis zu Stück 730.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien bedingt zu erhöhen (Bedingtes Kapital 2007 II). Das Bedingte Kapital 2007 II dient der Sicherung von Bezugsrechten aus Aktienoptionen.

Im Rahmen des Aktienoptionsplans 2007 (SOP 2007) wurde am 13. September 2007 ein erste Tranche von insgesamt 292.000 Aktienoptionen ausgeben. Im Rahmen des Aktienoptionsplans 2006 (SOP 2006 A und SOP 2006 B) wurden am 06. Oktober 2006 insgesamt 120.000 Aktienoptionen ausgegeben.

Zum 31.12.2007 beläuft sich das bedingte Kapital aus den o. g. Maßnahmen auf EUR 4.250.000,00 (Vorjahr EUR 120.000,00).

Die sonstigen Rückstellungen wurden im Wesentlichen für Aufwendungen im Zusammenhang mit der Erstellung und Prüfung des Jahresabschlusses sowie noch ausstehende Rechnungen für Beratungsleistungen gebildet.

Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren bestehen in Höhe von EUR 6.770.000,00.

Verbindlichkeiten mit einem Betrag von EUR 6.770.000,00 sind durch Grundpfandrechte gesichert. Darüber hinaus sind sämtliche bestehenden und zukünftigen Mietforderungen abgetreten.

3. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

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

4. Sonstige Angaben

a. Anteilsbesitz

Über unseren Anteilsbesitz nach § 285 Nr.11 HGB zum 31.12.2007 informiert nachfolgende Aufstellung

1) Unmittelbare Beteiligungen:

Name und Sitz der Gesellschaft	Beteiligung	Gezeichnetes Kapital / Kommandit- kapital	Eigenkapital	Jahresergebnis
	in %	EUR	31.12.2007 EUR	2007 EUR
IFM Property Project Ulmenstraße GmbH, 69117 Heidelberg	100	25.000,00	4.897.736,65	-11.335,52
IFM Property Project Mainz GmbH, 69117 Heidelberg	100	25.000,00	-1.239.362,68	-1.255.592,13
IFM Property Project Zimmerstraße GmbH, 69117 Heidelberg	100	25.000,00	-153.868,16	-177.838,24
IFM Asset Management GmbH, 69117 Heidelberg	100	100.000,00	140.594,76	106.635,13
IFM Property Project Eschborn GmbH, 69117 Heidelberg	100	25.000,00	7.344.012,43	-429.798,79
IFM Property Project Feldbergstraße GmbH, 69117 Heidelberg	100	25.000,00	27.572,45	2.572,45
IFM Property Project VIII GmbH, 69117 Heidelberg	100	25.000,00	22.862,93	-2.137,07
IFM Property Project IX GmbH, 69117 Heidelberg	100	25.000,00	25.426,94	426,94
IFM Property Project Wiesbaden GmbH & Co. KG 69117 Heidelberg	100	50.000,00	50.000,00	259.875,27
IFM Property Project Frankfurt GmbH, 69117 Heidelberg	94,8	25.000,00	-660.913,47	-594.892,63
GP Properties GmbH, 69117 Heidelberg	94,8	100.000,00	-723.697,13	86.842,91
NEWCOM Property GmbH & Co. Joint Venture KG 69117 Heidelberg	90	10.000,00	-1.000.684,07	-407.549,15
NEWCOM Property Verwaltungs GmbH 69117 Heidelberg	90	25.000,00	26.822,93	147,16

■ Einzelabschluss der IFM Immobilien AG nach HGB

Anhang zum Jahresabschluss 31.12.2007 der IFM Immobilien AG

Bei den nachfolgend aufgeführten Unternehmen umfasst das Ergebnis ein Rumpf-Wirtschaftsjahr:

• IFM Property Project Feldbergstraße GmbH:	10.01. – 31.12.2007
• IFM Property Project VIII GmbH:	15.02. - 31.12.2007
• IFM Property Project IX GmbH:	15.02. – 31.12.2007
• IFM Property Project Wiesbaden GmbH & Co. KG:	12.07. – 31.12.2007

2) Mittelbare Beteiligungen:

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

Name und Sitz der Gesellschaft	Beteiligung in %	Eigenkapital EUR	Jahresergebnis 2007 EUR
IFM Property Project Adolfsberg GmbH & Co. KG, 69117 Heidelberg	100	3.054.927,60	-2.617,21
IFM Property Project Hochhaus GmbH & Co. KG, 69117 Heidelberg	100	3.671.607,59	7.813,35
IFM Property Project Sonnenberger Straße 2/2a GmbH & Co. KG, 69117 Heidelberg	100	6.281.798,79	17.417,26
IFM Property Project Sonnenberger Straße 2b GmbH & Co. KG, 69117 Heidelberg	100	1.146.172,34	2.644,48
IFM Property Project Taunusstraße 1 GmbH & Co. KG, 69117 Heidelberg	100	6.350.421,00	20.964,08
IFM Property Project Taunusstraße 3 GmbH & Co. KG, 69117 Heidelberg	100	3.462.700,92	8.044,73

Das Ergebnis der o. g. Gesellschaften umfasst, aufgrund der Umstellung des Wirtschaftsjahres auf das Kalenderjahr, nur den Zeitraum 01.12. – 31.12.2007.

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

Name und Sitz der Gesellschaft	Beteiligung	Gezeichnetes Kapital	Eigenkapital 31.12.2007	Jahresergebnis 2007
	in %	EUR	EUR	EUR
IFM Property Project Darmstadt GmbH 69117 Heidelberg	100	25.000,00	23.367,60	-339.923,19

Die Gesellschaft hat am 28.12.2001 mit der Newcom Property GmbH & Co Joint Venture KG mit Sitz in Heidelberg (beherrschendes Unternehmen) einen Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag geschlossen. Die Angabe des Jahresergebnisses erfolgt daher an dieser Stelle nur aus informativen Gründen.

b. Haftungsverhältnisse

Die IFM Immobilien AG hat für ihre Tochtergesellschaft, die IFM Property Project Zimmerstraße GmbH, eine Zins- und Kostenüberschreitungsgarantie gegenüber einem Kreditinstitut für einen Immobilienkreditvertrag abgegeben (Gewährleistungsvertrag). Zum 31. Dezember 2007 wurde der Immobilienkredit von der IFM Property Project Zimmerstraße GmbH in Form von zwei Avalkrediten in Höhe von jeweils 5.265.000,00 Euro in Anspruch genommen. Die Avalkredite haben eine Laufzeit 12. Dezember 2007 bis zum 30. September 2008 bzw. bis zum 31. März 2009. Die Avalprovision beträgt 0,85 % p. a. auf den jeweils ausstehenden Bürgschaftsbetrag.

Die Kostenüberschreitungsgarantie kommt zurzeit noch nicht zum Tragen, da zum Stichtag noch keine Baumaßnahmen stattgefunden haben.

■ Einzelabschluss der IFM Immobilien AG nach HGB

Anhang zum Jahresabschluss 31.12.2006 der IFM Immobilien AG

c. Organe der Gesellschaft

Vorstand

Zum Vorstand der Gesellschaft waren im Geschäftsjahr 2007 bestellt:

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

Herr Marcus Schmitz (CFO, ab 01.04.2007), Diplom-Betriebswirt (FH), Frankfurt

Herr Bernd Michael Weber (CFO, bis 31.03.2007), Diplom-Kaufmann, Frankfurt

Aufsichtsrat

Mitglieder des Aufsichtsrats im Geschäftsjahr 2007 waren:

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

Herr Gordon Rapp (Stellv. Vorsitzender), Rechtsanwalt, Neckargemünd

Herr Eberhard Hascher Steuerberater, Frankfurt am Main,

Herr Martin Lechner, Diplom-Kaufmann, Zürich / Schweiz

Herr Dr. Marcus Opitz, Unternehmensberater, Köln

Herr Philipp Vogel, Unternehmer, Frankfurt

Heidelberg, im März 2008



Georg Glatzel



Marcus Schmitz

A photograph of a multi-story building with a light-colored facade and many windows. A red rectangular overlay is positioned on the right side of the image, containing white text. The building has a sign that reads 'RHV VERSICHERUNG' in blue letters. A tree is visible on the left side of the frame, and a modern glass building is partially visible in the background on the right.

Bestätigungsvermerk
des Abschlussprüfers
Einzelabschluss

RHV VERSICHERUNG

„Kureck“ - Wiesbaden, Innenstadt

■ 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 2007 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 2007 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.

Heidelberg, den 20. März 2008



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.



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

welcome@ifm.ag
www.ifm.ag

Gestaltung und Text

Frank Elsner
Kommunikation für Unternehmen GmbH
Tel: +49 (0) 5404 / 91 92 -0
Fax: +49 (0) 5404 / 91 92 -29
office@elsner-kommunikation.de

Lars Kuhnke / Björn Michel
GFEI mbH
Tel: +49 (0) 69 / 74 30 37 -00
Fax +49 (0) 69 / 74 30 37 -22
ifm@gfei.de

Finanzkalender 2008

Q1 Bericht	Mai 2008
Hauptversammlung	18. Juli 2008
SCC Small Cap Conference	25.-27. August 2008
Halbjahresbericht	August 2008
Expo Real	06.- 08. Oktober 2008
Initiative Immobilien Aktie	20.-21. Oktober 2008
Deutsches Eigenkapitalforum	10.-12. November 2008
Q3 Bericht	November 2008



Heidelberg office

Karl-Ludwig-Strasse 2
69117 Heidelberg

T +49 (0)6221 43 40 98-0
F +49 (0)6221 43 40 98-66

welcome@ifm.ag

Frankfurt office

Ulmenstrasse 23-25
60325 Frankfurt

T +49 (0)69 70 40 386-0
F +49 (0)69 70 40 386-25

www.ifm.ag