



Geschäftsbericht

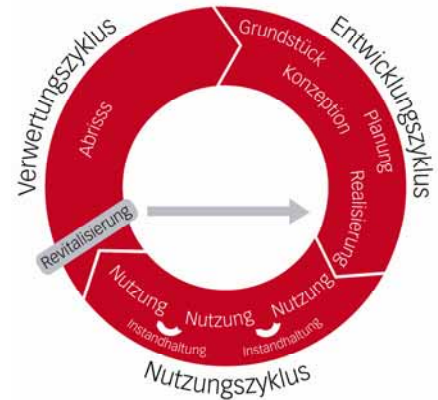
2008

Wer wir sind, was wir tun

IFM Immobilien AG

- **Investor und Projektentwickler** - fokussiert auf Gewerbeimmobilien mit Schwerpunkt Büronutzung und innerstädtischer Einzelhandel
- **Zielobjekte** - bevorzugte Lage, attraktives Chance-Risiko-Profil, hohes Entwicklungs- und Wertsteigerungspotenzial
- **Kerntätigkeit** - Redevelopment, Restrukturierung und Neupositionierung
- **Strategischer Ansatz** - Entwicklung innovativer Marketing- und Vermietungskonzepte
- **Schaffung nachhaltiger Immobilienwerte**

IFM - Immobilienzyklus



Transforming properties into vital brands

IFM Immobilien AG

- **Anzahl Standorte** 6
- **Gesamte Portfolio Fläche** 137.918 m²
- **Jährliche Nettokaltmiete in Mio. EUR** 14,7
(Stand Dezember 2008)
- **Wert gem. IFRS (Mio. EUR)** 328,4

IFM Standorte



Das Jahr 2008 in Zahlen

Erfolgskennzahlen (Mio. EUR)	2008	2007	Veränderung in %
Umsatz	15,1	9,3	63%
Ergebnis aus der Marktbewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	13,7	5,2	162%
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	4,8	4,3	11%
Ergebnis nach Steuern und Minderheiten	0,3	5,1	-94%
Ergebnis je Aktie (unverwässert, in Euro)	0,03	0,60	-95%

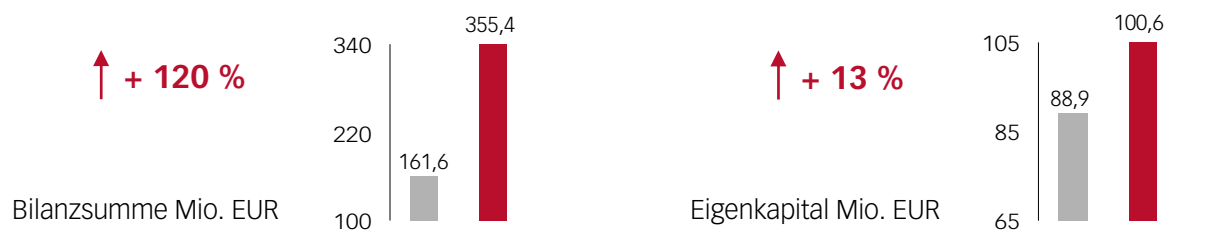
Bilanzkennzahlen (Mio. EUR)	31. Dezember 2008	31. Dezember 2007	Veränderung in %
Bilanzsumme	355,4	260,7	36%
Langfristige Vermögenswerte	334,4	233,6	43%
- davon: als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	274,3	138,8	98%
- davon: in der Entwicklung befindliche Immobilien	45,2	80,6	-44%
Eigenkapital	100,6	94,2	7%
- davon: Gezeichnetes Kapital	9,4	8,5	10%
Eigenkapitalquote (in %)	28,3	36,1	n.a.
Fremdkapital	254,8	166,5	53%
- davon Finanzverbindlichkeiten	221,0	155	43%

Sonstige Kennzahlen	2008	2007	Veränderung in %
Cash Flow aus betrieblicher Tätigkeit (Mio. EUR)	-1,3	0,3	n.a.
Mitarbeiter	34	26	31%

IFM Aktie

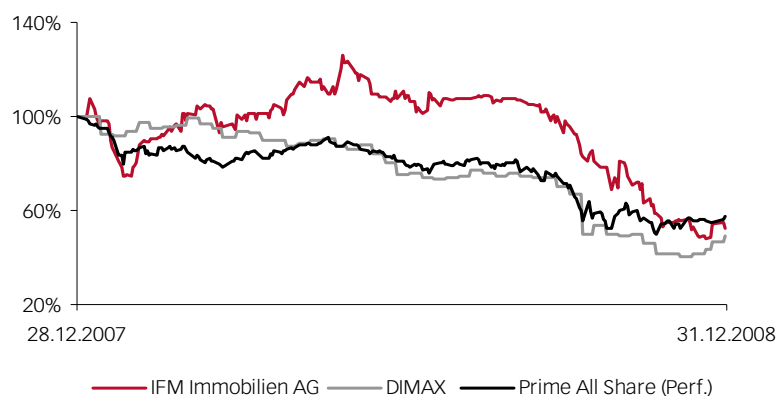
Kennzahlen			
Branche	Immobilien	Börsenplätze	Frankfurt, Stuttgart, Hamburg, Düsseldorf, Berlin/Bremen, Xetra
WKN	A0JDU9	Erstnotiz	19.05.2006
ISIN	DE000A0JDU97	Anzahl ausgegebener Aktien	9.349.999
Börsenkürzel	IFM	Aktienkurs zum 31.12.2008	5,36 EUR
Bloomberg	IFM GR	Marktkapitalisierung zum 31.12.2008	50,1 EUR Mio.
Reuters	IFM.DE	Jahreshoch (27.05.2008)	12,85
Marktsegment	Prime Standard	Jahrestief (19.12.2008)	4,90
Designated Sponsor	Close Brothers Seydler Bank AG	Aktionärsstruktur	Freefloat 58%, Sonstige 31%, Vorstand / Aufsichtsrat 11%,

Performance 2006 (IPO) - 2008



Kursentwicklung 2008

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

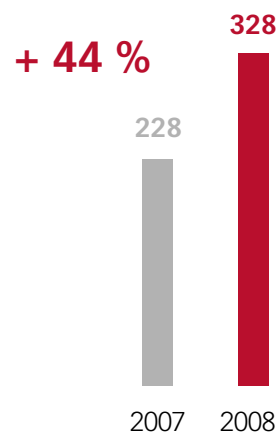


Highlights 2008

Financial

- Umsätze steigen 2008 um 63,5 % auf 15,1 Mio. EUR
- EBIT mit 16,6 Mio. EUR mehr als verdoppelt
- Konzernergebnis mit 0,3 Mio. EUR positiv
- Wachstum des Immobilienportfolios um 44 % auf 328 Mio. EUR

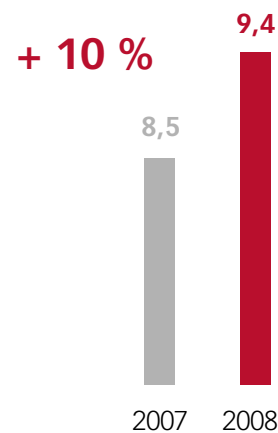
Entwicklung des Immobilienportfolios in Mio. Euro



Strategisch & operativ

- 02/2008 Nominierung MIPIM-Award
- 04/2008 Segmentwechsel in den Prime Standard
- 06/2008 Erfolgreiche Kapitalerhöhung
- 07/2008 Akquisition der „Zeilgalerie“, Frankfurt am Main
- 10/2008 IFM-Messestand auf der EXPO Real

Gezeichnetes Kapital in Mio. Euro



Headlines 2008

- Cherry picking in the real estate market (CBS Resarch AG 11/2008)
- IFM Immobilien AG wächst stark (Wiesbadener Kurier 08/2008)
- IFM Immobilien AG platziert erfolgreiche Kapitalerhöhung (property magazin 06/2008)





„Romeo & Julia“ - Frankfurt am Main, Westend

Vorwort des Vorstandsvorsitzenden	Seite 5
Vorstand im Dialog	Seite 9
Bericht des Aufsichtsrates	Seite 15
Geschäftsmodell	Seite 21
Immobilienportfolio	Seite 31
Investor Relations	Seite 55
Corporate Governance Bericht - Entsprechenserklärung	Seite 61
Konzernlagebericht	Seite 69
Konzernabschluss nach IFRS	Seite 93
Konzernbilanz	Seite 94
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	Seite 96
Konzern-Kapitalflussrechnung	Seite 97
Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung	Seite 98
Anhang zum Konzernabschluss	Seite 100
Anlagen zum Konzernanhang	Seite 169
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers Konzernabschluss	Seite 173
Lagebericht IFM Immobilien AG	Seite 175
Einzelabschluss der IFM Immobilien AG	Seite 193
Bilanz	Seite 194
Gewinn- und Verlustrechnung	Seite 196
Anhang zum Einzelabschluss	Seite 197
Anlagen zum Anhang Einzelabschluss	Seite 215
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers Einzelabschluss	Seite 221
Disclaimer	Seite 223
Impressum	Seite 224
Finanzkalender	Seite 225



„Wir haben im Jahr 2008
trotz der konjunkturellen
Rahmenbedingungen unsere
erfolgreiche Entwicklung
weiter fortsetzen können.“

Georg Glatzel, Vorstandsvorsitzender
IFM IMMOBILIEN AG



Vorwort des
Vorstands-
vorsitzenden

Vorwort des Vorstandsvorsitzenden

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

die IFM Immobilien AG ist ein einzigartiges Unternehmen. Wir unterscheiden uns vom Wettbewerb in dem, was wir tun und wie wir es tun. Die IFM zeichnet sich in ihrem Geschäft durch besondere Stärken aus: Als Investor sind wir in der Lage, Gewerbeimmobilien in Toplagen mit großen Entwicklungs- und Wertsteigerungspotenzialen zu identifizieren. Und als Projektentwickler verfügen wir über das Knowhow und die Ressourcen, um die erkannten Potenziale einer Immobilie im Rahmen einer umfassenden Revitalisierung zu heben und Premium-Liegenschaften mit Landmark-Charakter zu schaffen. Unsere Leitlinie lautet: „Transforming properties into vital brands“.

Unser Anspruch ist es, erfolgreiche Immobilienprojekte zu entwickeln, die einzigartig sind. Dabei bauen wir auf ein stabiles Fundament:

- IFM kann mit ihrer eigenen operativen Geschäftseinheit flexibel und dynamisch auf neue Herausforderungen und sämtliche Anforderungen des Marktes reagieren.
- IFM nimmt eine führende Position im Immobilienmarketing ein. Wir besitzen die Kernkompetenz, Immobilien als „Marken“ mit einem neuen Image bei unseren Zielgruppen zu positionieren. Mit unserem ganzheitlichen Marketingansatz verwandeln wir Gewerbeimmobilien in lebendige Marken und berücksichtigen damit einen wesentlichen Erfolgsfaktor bei Revitalisierungsprojekten.
- IFM ist langfristig orientiert und bei der Finanzierung konservativ aufgestellt. Wir betreiben kein Wachstum um jeden Preis, sondern investieren sehr selektiv. Dabei verstehen wir Immobilien nicht einfach nur als Handelsware, vielmehr sind sie Gegenstand eines aktiven Wertschöpfungsprozesses.

Wir verfügen somit – auch im aktuell anspruchsvollen Marktumfeld – über klare Wettbewerbsvorteile. Dies haben wir im Jahr 2008 gezeigt: IFM hat die dynamische Entwicklung fortgesetzt und einen Konzernumsatz von 15,1 Mio. Euro erreicht. Das bedeutet ein Wachstum von 63 Prozent im Vergleich zum Vorjahr. Trotz nicht-cashwirksamer Bewertungsverluste von Derivaten und latenten Steuern fiel das Ergebnis mit 0,3 Mio. Euro positiv aus. Damit steht IFM sehr solide da. Unser Immobilienportfolio erreichte am Ende des Geschäftsjahres den bilanziellen Wert von 328 Mio. Euro. Das ist ein Zuwachs von rund 44 Prozent gegenüber dem Wert zum Ende des Vorjahres.

Der Erwerb der „Zeilgalerie“ in Frankfurt am Main im vergangenen Jahr ist ein Beleg für den Erfolg unseres Handelns: Mit dem Shoppingcenter haben wir eine Immobilie akquiriert, die über zahlreiche Vorteile wie eine bundesweite Bekanntheit, eine hervorragende Lage und eine hohe Passantenfrequenz verfügt. Mit unserem Knowhow in der Revitalisierung wollen wir die „Zeilgalerie“ in den nächsten zwei Jahren zu einem einzigartigen Shoppingcenter entwickeln, das seinen Besuchern ein völlig neues Einkaufserlebnis bieten wird. Dass uns der Erwerb trotz schwieriger wirtschaftlicher Rahmenbedingungen gelungen ist, bestätigt eindrucksvoll das Vertrauen sowie die gute Reputation, die wir aufgrund unserer Arbeit bei Investoren sowie bei den finanzierenden Banken besitzen.

Wir haben in den vergangenen Jahren in ausgewählte Immobilien investiert und ein starkes Portfolio aufgebaut. Das versetzt uns in die Lage, ungeachtet von möglichen Exit- und Neuakquisitionsstrategien auch mit unseren aktuellen Portfolio- und Projektentwicklungen erheblichen Mehrwert generieren zu können. Um nur zwei Beispiele zu nennen:

- Mit den Bürotürmen „Romeo & Julia“ haben wir ein neues Highlight im Frankfurter Westend geschaffen. Wir sind bereits in die aktive Vermietungsphase eingetreten und bei potenziellen Mietinteressenten auf positive Resonanz gestoßen.
- Bei unserer Liegenschaft „Maxxon“ in Eschborn haben wir im vergangenen Jahr mit den Baumaßnahmen zur Kernsanierung der vorgesehenen Gebäude begonnen. Im Dezember konnte ein erster Mietvertrag für diese hochwertigen Büroflächen abgeschlossen werden, die im Jahr 2010 fertiggestellt werden sollen. Das ist ein Beweis für die Qualität der Immobilie und die Attraktivität des Standortes. Wir werden uns dort in direkter Nachbarschaft zu bekannten Unternehmen wie etwa Ernst & Young oder der Deutsche Börse befinden.

Ungeachtet des starken konjunkturellen Abschwungs sehen wir in der Krise auch eine Chance: Viele institutionelle Investoren, die in den vergangenen Jahren mit aggressiven Finanzierungsstrategien aktiv waren, werden sich aus dem deutschen Markt zurückziehen bzw. haben diesen Schritt bereits eingeleitet. Deshalb gehen wir davon aus, dass innerhalb der nächsten zwei Jahre eine Reihe von Kaufgelegenheiten von vernachlässigten Immobilien mit hohem Entwicklungs- und Wertsteigerungspotenzial auf den Markt kommen werden, welche zur IFM-Strategie passen können.

IFM hat sich in der Branche einen guten Namen erarbeitet und eine dynamische Entwicklung verzeichnet. Diesen Weg werden wir fortsetzen und dabei konsequent die für IFM typischen Erfolgsfaktoren berücksichtigen:

- IFM hat Pionierarbeit im Immobilienmarketing geleistet und mit seinen Konzepten frischen Wind in die Branche gebracht. Auch in Zukunft werden wir daran arbeiten, den Markt mit Innovationen zu überraschen.
- Unsere Mieter können darauf bauen, dass wir uns ihre Wünsche und Bedürfnisse zueigen machen und sie umfassend betreuen. Die Zufriedenheit unserer Kunden hat für uns oberste Priorität.
- Das Thema Nachhaltigkeit ist für uns wichtig: Wir berücksichtigen ökonomische, soziale und ökologische Gesichtspunkte. Investments tätigen wir nur dann, wenn wir uns von Ihnen einen langfristigen wirtschaftlichen Erfolg versprechen. Zudem sind uns bei der Projektentwicklung sogenannte „soft facts“ wie Architektur und Design wichtig, die zu einer optimalen Arbeitsatmosphäre für unsere Mieter beitragen. Und wir sehen die Grundsätze des Green Building bei all unseren Projekten als selbstverständlich an.

Die IFM ist eben anders. Wir blicken optimistisch in die Zukunft. Denn wir können unser Geschäftsmodell auch unter den gegenwärtigen Marktgegebenheiten umsetzen und sehen Chancen, auch antizyklisch zu agieren. Das macht IFM nicht zuletzt für Sie, sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre, zu einem attraktiven Investment.

Heidelberg, im März 2009

Georg Glatzel
Vorstandsvorsitzender



„Romeo & Julia“ - Frankfurt am Main, Westend



Vorstand
im Dialog



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

Herr Glatzel, Sie sagen, IFM sei ein besonderes Unternehmen. Was machen Sie denn anders als der Wettbewerb?

Glatzel: Wir versuchen stets, auf dem Bestehenden aufzubauen, aber auch neue Wege zu gehen und in neuen Bahnen zu denken. Das betrifft insbesondere unser Geschäft als Investor und Projektentwickler: Wir revitalisieren Immobilien und erwecken sie zum Leben. Unsere Leitlinie lautet demnach „Transforming properties into vital brands“. Es gibt zahlreiche Gewerbeimmobilien auf dem Markt, die nicht mehr marktgerecht sind, allerdings verfügen nur wenige davon über ein erhebliches Potenzial. Hier bedarf es viel Erfahrung, um die entsprechenden Liegenschaften zu finden. IFM ist tatsächlich anders: Dank unseres Knowhows und unserer Erfahrung in der Projektentwicklung sind wir in der Lage, Immobilien mit großem Potenzial und in Toplagen zu identifizieren. Wir arbeiten mit einer eigenen operativen Geschäftseinheit an unseren Immobilien und können so die wesentlichen Bereiche des Wertschöpfungsprozesses in unserem Unternehmen abbilden. Aufgrund unseres bisherigen Track Records und unserer aktuellen Projektentwicklungen haben wir verdeutlicht, dass wir in diesem Segment – einem unserer Kerngeschäftsfelder – exzellent positioniert sind und immer wieder Premium-Liegenschaften mit Landmark-Charakter kreieren.

Nun herrschen aber veränderte Regeln auf dem Markt. Die Auswirkungen der Finanzkrise betreffen auch das Geschäft der Projektentwickler. Was bedeutet die Situation für IFM?

Glatzel: Wir bei IFM sehen vorrangig nicht die Krise, sondern eher die Chancen in der Krise. Um nicht falsch verstanden zu werden: Natürlich haben wir uns intensiv mit den Auswirkungen der Finanzkrise und mit den Konsequenzen für unser Geschäftsmodell auseinander gesetzt und uns schon im vergangenen Jahr auf diese veränderten Rahmenbedingungen eingestellt. Allerdings sind wir der Meinung, dass sich für uns neue Möglichkeiten ergeben werden. Warum? Viele institutionelle Investoren traten in den vergangenen Jahren recht aggressiv am Markt auf und kauften große Immobilienpakete. Sie verfolgten eher einen finanzmarktorientierten Ansatz. In dem aktuellen Marktumfeld ist es nach unserer Einschätzung wesentlich, als Marktteilnehmer in der Lage zu sein, aktiv und professionell mit einer Immobilie zu arbeiten. Hier sehen wir die Stärke der IFM. Natürlich benötigen Projektentwickler wie IFM Banken als Finanzierungspartner. Aufgrund unseres Track Records und der in den vergangenen Jahren gewonnenen Reputation sind wir ein attraktiver Geschäftspartner für die finanzierenden Banken. Dies haben wir im vergangenen Jahr insbesondere durch den Ankauf der Zeilgalerie – eines der bekanntesten deutschen Shopping-Center – und durch die hierfür vereinbarte sehr attraktive Finanzierung unter Beweis gestellt.

Nun reicht eine erfolgreiche Projektentwicklung allein aber nicht mehr aus, um Umsatz zu generieren. Zeichnet sich nicht im Rahmen des Konjunkturabschwungs ein anspruchsvolleres Vermietungsszenario ab?

Glatzel: Grundsätzlich können auch wir uns der volkswirtschaftlichen Gesamtsituation nicht verschließen. Allerdings zeigt sich, dass gerade in diesem Marktumfeld die Qualität und die Lage einer Immobilien-Investition wesentliche Wettbewerbsvorteile sein können. Da IFM in den vergangenen Jahren selektiv ein starkes Portfolio aufgebaut hat und darüber hinaus über eine besondere Expertise im Immobilienmarketing verfügt, sehen wir uns gut gerüstet auch in dem aktuellen Marktumfeld unsere Vermietungsziele zu erreichen. Jetzt zeigt sich, dass es richtig war, konsequent den Bereich Immobilien- bzw. Vermietungsmarketing als Kerngeschäftsfeld auszubauen. Wir sehen uns hierbei immer wieder als Trendsetter und halten dies für einen wesentlichen Wettbewerbsvorteil.

Zum Geschäftsmodell von IFM zählt auch ein erfolgreicher Exit, also wertmaximierte Verkäufe von Immobilien. Wann ist mit einem solchen Verkauf zu rechnen?

Glatzel: IFM hat seit der vor drei Jahren zunächst im Entry Standard erfolgten Börsennotierung die konsequente Strategie verfolgt, ein werthaltiges Immobilien-Portfolio mit einer entsprechenden Größe aufzubauen. Dies ist uns hervorragend gelungen. Derzeit prüfen wir auch Szenarien, uns von Liegenschaften, bei denen wir unsere „Hausaufgaben“ gemacht haben und keinen Mehrwert mehr generieren können, zu trennen. Da wir allerdings im Rahmen unseres Geschäftsmodells nicht zwingend von einem kurzfristigen Exit abhängig sind, würde eine solche Entscheidung stets nach einer sorgfältigen Abwägung zwischen dem derzeitigen bzw. erwarteten „Running-Cash-Flow“ der Liegenschaft bei Verbleib in unserem Portfolio und eines möglichen Erlöses im Rahmen eines Exits getroffen.



„Zimmerstraße / Mauerstraße“ - Berlin, Mitte

Herr Schmitz, IFM ist seit April 2008 im Prime Standard der Deutschen Börse notiert. Hat sich der Schritt gelohnt?

Schmitz: Der Wechsel von IFM in den Prime Standard war für uns ein konsequenter Schritt. Seit unserem Listing im Entry Standard der Frankfurter Wertpapierbörse im Mai 2006 haben wir unser Immobilienportfolio erheblich vergrößert. Inzwischen weist es einen Bilanzwert von 328 Mio. Euro auf. Die erweiterten Publizitätspflichten im Prime Standard haben geholfen, unsere Präsenz am Kapitalmarkt und somit bei den internationalen Investoren zu erhöhen. Dies insbesondere vor dem Hintergrund, dass ein erheblicher Anteil unseres Aktienkapitals im europäischen Ausland gehalten wird. Leider konnten wir auch trotz unserer nochmals erhöhten Investor Relations Maßnahmen nicht verhindern, dass sich auch der Kurs der IFM-Aktie im insgesamt schwierigen Marktumfeld negativ entwickelte. Doch konnten wir innerhalb der Immobilienbranche eine „Outperformance“ erzielen. In einem wieder normalisierten Börsenumfeld sehen wir gute Chancen, dass der Kapitalmarkt die Qualität und Perspektive unseres Geschäftsmodells angemessen honorieren wird.

Haben nicht viele Investoren mittlerweile Refinanzierungsprobleme durch deutlich gestiegene Zinsen? Ist IFM davon betroffen?

Schmitz: In der Tat sind die Finanzierungskosten für alle Marktteilnehmer gestiegen. Dem werden auch wir uns bei einer längerfristigen Fortsetzung des aktuell angespannten Marktumfeldes nicht entziehen können. Gleichzeitig muss aber berücksichtigt werden, dass wir aufgrund unserer diversifizierten Zinssicherungsstrategie in bestimmtem Maße von dem niedrigeren Zinsniveau profitieren. Dies insbesondere durch die Absicherung von Zinskorridoren, die eine anteilige Partizipation an den fallenden Zinsen ermöglicht. Als nennenswerte Refinanzierung ist zum Ende des Jahres 2009 unsere Liegenschaft „Romeo & Julia“ zu nennen. Hier sind wir zuversichtlich, aufgrund der budgetkonformen Fertigstellung der Liegenschaft sowie der vorgesehenen Vermietungsstrategie die Umstellung der Projektentwicklungs-Finanzierung auf eine klassische Bestandsfinanzierung realisieren zu können.

Herr Glatzel, was werden Highlights des Jahres 2009 sein?

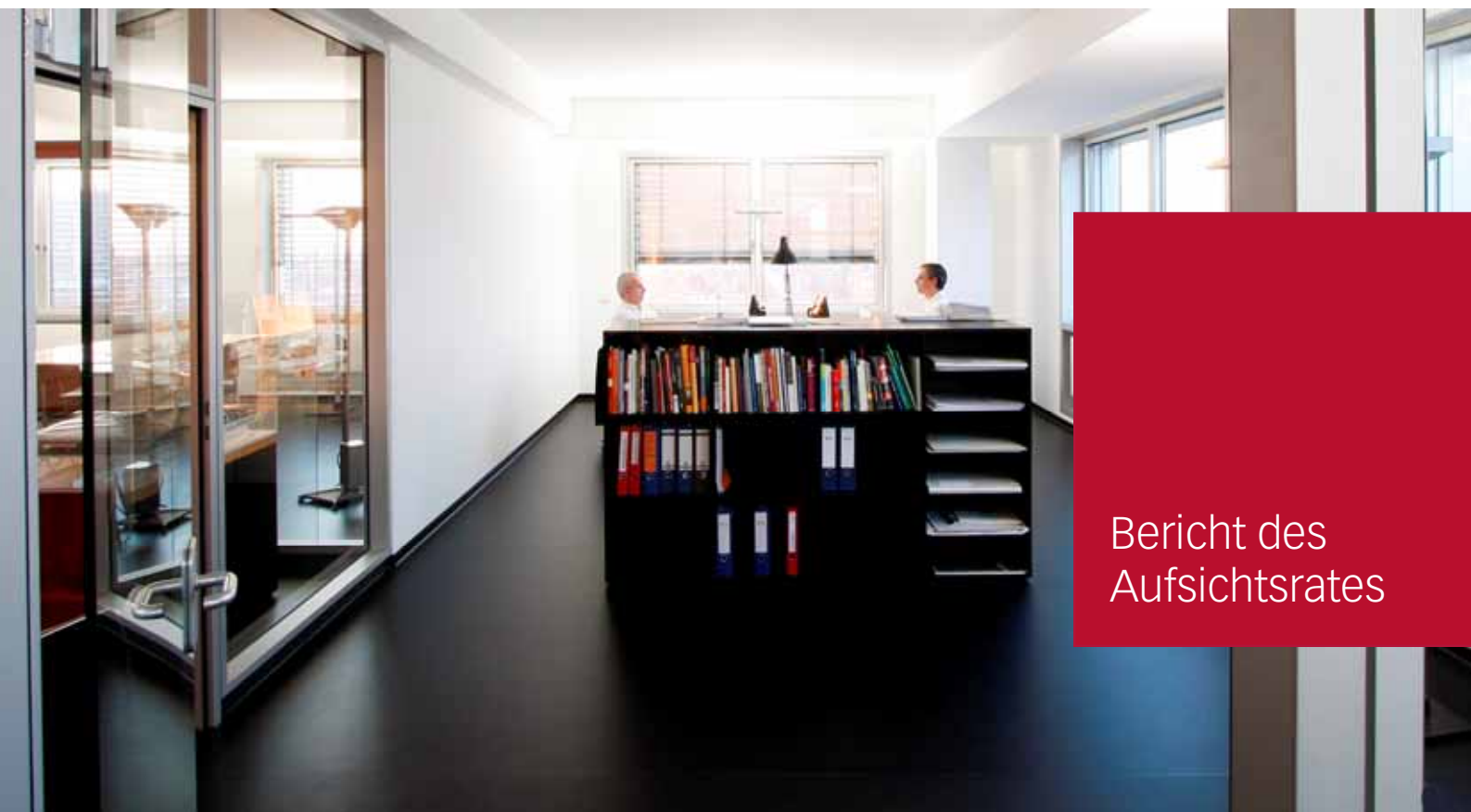
Glatzel: Mit Beginn der Revitalisierung des Projektes „Zeilgalerie“ werden wir die Voraussetzungen für ein neues Highlight in hervorragender Lage in der Frankfurter Fußgängerzone schaffen. Darüber hinaus werden wir uns konsequent den weiteren laufenden Projektentwicklungen sowie den Bereichen Vermietung und Customer Relations widmen. Insbesondere in diesen Punkten sehen wir ein erhebliches Potenzial für IFM, um auch im Jahr 2009 einen außergewöhnlichen Weg zu gehen.



„Unser Anspruch ist es,
Premium-Liegenschaften zu
kreieren, die einzigartig sind.“

Georg Glatzel, Vorstandsvorsitzender
IFM IMMOBILIEN AG

„Office Tower“ - Darmstadt, Innenstadt



Bericht des Aufsichtsrates

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

die IFM Immobilien AG hat im Jahr 2008 eine solide Geschäftsentwicklung verzeichnet. Besondere Höhepunkte des Geschäftsjahres waren die Akquisition des Shoppingcenters „Zeilgalerie“ in Frankfurt am Main sowie der Wechsel von IFM in den Regulierten Markt (Prime Standard) der Frankfurter Wertpapierbörse. Darüber hinaus wurden die Immobilien im Bestandsportfolio kontinuierlich weiterentwickelt. Der Umsatz lag deutlich über den Werten 2008, das Vorsteuerergebnis konnte um mehr als 10 % gesteigert werden, das Nachsteuerergebnis fiel positiv aus.

Überwachung und Beratung im Dialog mit dem Vorstand

Der aus sechs Personen der Eigentümerseite bestehende Aufsichtsrat hat während des Berichtsjahres die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben sorgfältig wahrgenommen. Er hat den Vorstand regelmäßig beraten und die Geschäftsführung der Gesellschaft kritisch überwacht. Dazu fanden 2008 insgesamt zehn Sitzungen statt.

Der Aufsichtsrat wurde in den Sitzungen über die Lage der Gesellschaft regelmäßig, zeitnah und umfassend informiert. Dies erfolgte insbesondere durch eine ausführliche Berichterstattung des Vorstands. Die Berichte und Beschlussvorlagen des Vorstands hat der Aufsichtsrat sorgfältig geprüft und eingehend erörtert. Außerhalb der Sitzungen stand vor allem der Vorsitzende des Aufsichtsrats in regelmäßigem Kontakt mit den beiden Mitgliedern des Vorstands.

Der Aufsichtsrat hat die strategische Weiterentwicklung der Gesellschaft sowie bedeutende Maßnahmen beratend begleitet. Er hat sich vom Vorstand in den Sitzungen und durch zusätzliche schriftliche und mündliche Berichte über die Geschäftspolitik, andere grundsätzliche Fragen der Unternehmensplanung, die Geschäftsentwicklung und sonstige Vorgänge von wesentlicher Bedeutung berichten lassen.

In den Sitzungen erörterte der Aufsichtsrat mit dem Vorstand regelmäßig Geschäftsentwicklung, Planung und Unternehmensstrategie. Darüber hinaus befasste er sich mit der aktuellen Unternehmenssituation, insbesondere mit der laufenden Geschäftsentwicklung, der Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage von AG und Konzern und mit wesentlichen Geschäftsvorfällen. Im Mittelpunkt der Beratungen stand die Entwicklung des Immobilienportfolios des Konzerns.

Der Vorstand berichtete in mündlicher und schriftlicher Form über in Prüfung befindliche Akquisitionen sowie vorbereitende Gespräche und Verhandlungen, über mögliche Verkäufe sowie über die Fortschritte bei der Projektentwicklung einzelner Immobilien. Der Aufsichtsrat hat nach eingehender Prüfung Empfehlungen über die weitere Vorgehensweise gegeben. Dem Erwerb der „Zeilgalerie“ ging nach entsprechender Erörterung die Zustimmung des Aufsichtsrats voraus. Der Aufsichtsrat war auch in sonstigen Entscheidungen über die für das Unternehmen wesentlichen Angelegenheiten frühzeitig eingebunden.

Das Kontrollgremium befasste sich im Geschäftsjahr 2008 vor allem mit folgenden Themen:

- Strategische Weiterentwicklung des IFM Immobilien-Konzerns in operativer und finanzieller Hinsicht, nicht zuletzt vor dem Hintergrund veränderter Bedingungen an den Immobilien- und Finanzmärkten;
- Segmentwechsel der Gesellschaft in den Regulierten Markt (Prime Standard) der Frankfurter Wertpapierbörse;
- Personalplanung, vor allem Besetzung von Schlüsselpositionen etwa in den Projektgesellschaften;
- Inhaltliche Vorbereitung der ordentlichen Hauptversammlung am 18. Juli 2008;
- Fragen der Corporate Governance (z.B. Bildung von Ausschüssen des Aufsichtsrats, den Geschäftsordnungen für den Aufsichtsrat und den Vorstand, die variable Vergütung des Vorstands durch Ausgabe von Aktienoptionen unter dem bestehenden Aktienoptionsplan und Bonusregelungen etc.).

Ausschüsse und Geschäftsordnung

Der Aufsichtsrat 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, Philipp J.N. Vogel und Pål Berg (als Nachfolger von Herrn Dr. Opitz).

Am Anfang des Berichtsjahres bestanden zunächst ein Personalausschuss, ein Compliance-Ausschuss und ein Ausschuss für Akquisitionen/Planen & Bauen/Verkauf. Auf der Sitzung des Aufsichtsrates vom 11. April 2008 wurde dann im Hinblick auf die Empfehlungen des Corporate Governance Kodexes die Bildung eines Präsidial- und Personalausschusses, eines Ausschusses für Akquisitionen/Planen & Bauen/Verkauf, eines Nominierungsausschusses und eines Compliance- und Prüfungsausschusses beschlossen und die Kompetenzen der Ausschüsse konkretisiert bzw. neu festgelegt. Die bis dahin bestehenden Ausschüsse wurden aufgelöst bzw. ersetzt.

Dem neuen Präsidial- und Personalausschuss gehören die Herren Luca Pesarini, Gordon Albert Rapp und Eberhard Hascher an. Aufgaben dieses Ausschusses waren im Berichtsjahr etwa die regelmäßige Überprüfung des Vergütungssystems für den Vorstand einschließlich der wesentlichen Vertragselemente und darüber hinaus auch die Personalplanung hinsichtlich leitender Angestellter. Da diese Themen ausführlich im gesamten Plenum unter Beteiligung der Ausschussmitglieder diskutiert wurden, wurde auf eine separate Tagung des Ausschusses während des Berichtsjahres verzichtet.

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

Der Nominierungsausschuss besteht aus den Herren Luca Pesarini, Martin Lechner und Philipp J.N. Vogel. Der Nominierungsausschuss hat sich im Berichtsjahr mit der Auswahl von Herrn Berg als neuem Mitglied des Aufsichtsrates beschäftigt. Insgesamt hat der Ausschuss ein Mal getagt.

Dem Compliance- und Prüfungsausschuss gehörten während des Berichtsjahres die Herren Gordon Albert Rapp und Eberhard Hascher sowie bis zu seinem Ausscheiden aus dem Aufsichtsrat am 5. September 2008, Herr Dr. Marcus Opitz, an. Da dieser Ausschuss erst nach der Aufstellung des Jahresabschlusses für 2007 gebildet wurde, hat er sich während des Berichtsjahres insbesondere mit den anschließenden Quartals- und Halbjahresberichten sowie Fragen der Corporate Governance und einem übergeordneten Risikomanagement beschäftigt. Er hat ebenfalls den Auftrag für den Abschlussprüfer erteilt und Prüfungsschwerpunkte bestimmt. Insgesamt hat der Ausschuss fünf Mal getagt.

Besetzung von Vorstand und Aufsichtsrat

2008 kam es zu keinen personellen Veränderungen im Vorstand der Gesellschaft.

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

Herr Dr. Marcus Opitz legte sein Mandat zum 5. September 2008 nieder. Der Vorstand hat in Abstimmung mit dem Nominierungsausschuss beschlossen, beim Amtsgericht Mannheim die gerichtliche Bestellung von Herrn Pål Berg als neues Mitglied des Kontrollgremiums zu beantragen, um die Zeit bis zur Hauptversammlung 2009 zu überbrücken, auf welcher Herr Berg dann auch unseren Aktionären zur Wahl in den Aufsichtsrat vorgeschlagen werden soll. Herr Berg wurde antragsgemäß am 14. Januar 2009 durch das Gericht als Mitglied des Aufsichtsrats bestellt. Herr Berg ist Investment Officer der norwegischen Havfonn AS, Teil einer Investorengruppe, die einen maßgeblichen Anteil an der IFM Immobilien AG hält.

Jahres- und Konzernabschluss

Der Aufsichtsrat der IFM Immobilien AG hat unter Berücksichtigung der Vorprüfung durch den Compliance- und Prüfungsausschuss den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss für das Jahr 2008, den Konzernabschluss und den Lagebericht und Konzernlagebericht für das Jahr 2008 sowie den Vorschlag des Vorstands zur Verwendung des Bilanzgewinns (Bilanzverlust) für das Jahr 2008 geprüft. Der Jahresabschluss für das Jahr 2008, der Konzernabschluss sowie der Lagebericht und Konzernlagebericht für das Jahr 2008 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. Weiterhin stellte der Abschlussprüfer fest, dass der Vorstand die ihm gemäß § 91 Abs. (2) AktG obliegenden Maßnahmen in geeigneter Form getroffen hat. Er hat insbesondere ein angemessenes und den Anforderungen des Unternehmens entsprechendes Informations- und Überwachungssystem eingerichtet, das nach seiner Konzeption und tatsächlicher Handhabung nach Auffassung des Aufsichtsrates geeignet erscheint, den Fortbestand der Gesellschaft gefährdende Entwicklungen frühzeitig zu erkennen.

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

Der Abschlussprüfer nahm an der Bilanzprüfungssitzung am 9. März 2009 und der Bilanzsitzung des Aufsichtsrates am 19. März 2009 teil, berichtete jeweils über die wesentlichen Ergebnisse seiner Prüfung und gab Erläuterungen zu den Prüfungsberichten. Der Compliance- und Prüfungsausschuss hat die Unterlagen für den Jahresabschluss und Konzernabschluss vorgeprüft. Der Aufsichtsrat hat die Berichte des Abschlussprüfers zustimmend zur Kenntnis genommen. Der Aufsichtsrat sieht keinen Anlass, Einwände gegen die Geschäftsführung und die vorgelegten Unterlagen zu erheben. Das Ergebnis der Vorprüfung durch den Compliance- und Prüfungsausschuss und der eigenen Prüfung des Aufsichtsrates deckt sich mit dem Ergebnis der Abschlussprüfung. Der Aufsichtsrat billigte dementsprechend auf der Bilanzsitzung vom 19. März 2009 den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss sowie den Konzernabschluss und den Lagebericht und Konzernlagebericht. Der Jahresabschluss wurde damit festgestellt. Der Aufsichtsrat stimmt ebenfalls dem Vorschlag des Vorstands zur Verwendung des Bilanzgewinns (Vortrag auf neue Rechnung) zu.

Dank

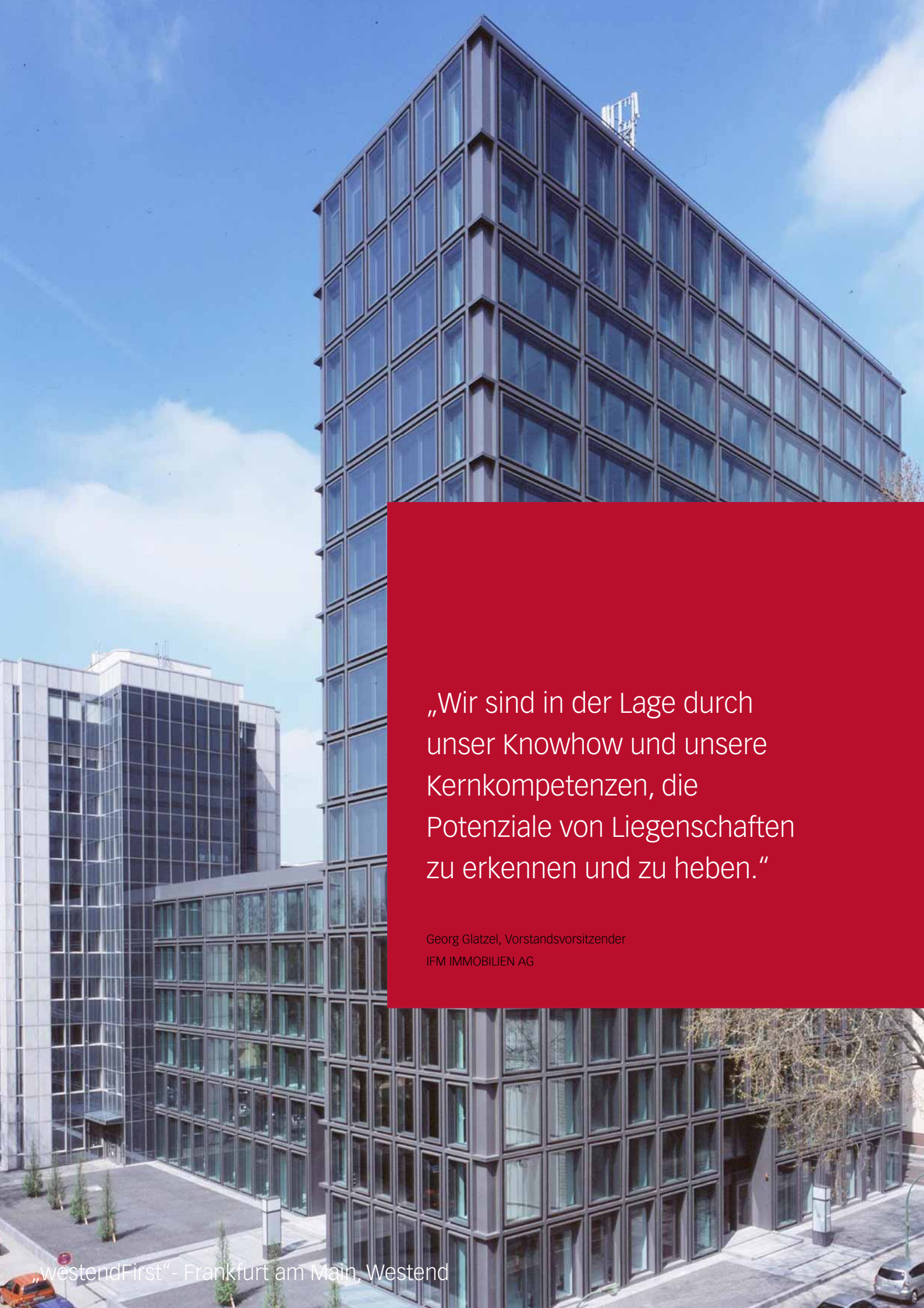
Im Berichtsjahr wurden wichtige strategische Weichenstellungen vorgenommen, die eine gute Ausgangsbasis für die weitere Geschäftsentwicklung darstellen. Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die im Geschäftsjahr 2008 geleistete Arbeit und für ihr großes Engagement herzlich.

Frankfurt am Main, den 19. März 2009

Der Aufsichtsrat

Luca Pesarini

Vorsitzender



„Wir sind in der Lage durch
unser Knowhow und unsere
Kernkompetenzen, die
Potenziale von Liegenschaften
zu erkennen und zu heben.“

Georg Glatzel, Vorstandsvorsitzender
IFM IMMOBILIEN AG



Geschäftsmodell

Die IFM Immobilien AG beschreitet außergewöhnliche Wege

Liegenschaften in 1A-Lagen sind in einem anspruchsvollen Marktumfeld besonders gefragt. Doch oftmals sind diese Immobilien am Markt nicht mehr wettbewerbsfähig. Die Gründe hierfür sind vielfältig: Investitionsstaus, unausgewogene Mieterstrukturen, hohe Leerstandsrate, ein unzureichender baulicher Zustand oder ganz einfach mangelndes Verständnis und Knowhow der Eigentümer im Bestandsmanagement können die Ursachen sein. Einige dieser Immobilien bergen attraktive Wertsteigerungspotenziale und bieten beste Voraussetzungen, um durch ein Investment im Bestand nachhaltig hohe Renditen zu erzielen.

Die IFM Immobilien AG beschreitet außergewöhnliche Wege in der Immobilienbranche und verwandelt Liegenschaften in lebendige Marken. IFM arbeitet als Investor und Projektentwickler insbesondere von gewerblichen Immobilien mit den Schwerpunkten Büro- und innerstädtische Einzelhandelsnutzung. Die Gesellschaft revitalisiert bestehende Liegenschaften und erstellt Neubauten: Sie arbeitet aktiv mit den Immobilien in ihrem Bestand und hebt somit vorhandene Entwicklungs- und Wertsteigerungspotenziale. Damit schafft IFM bleibende Werte.

IFM positioniert Immobilien anhand gezielter innovativer Marketingkonzepte am Markt. Die Gesellschaft verleiht Immobilien ein neues Branding, etabliert sie als Marke und schafft so einen wesentlichen Mehrwert für Mietinteressenten. In konsequenter Form berücksichtigt IFM damit die „Soft Facts“ einer Immobilie und schafft individuelle Vorzüge und Zusatznutzen für Interessenten.

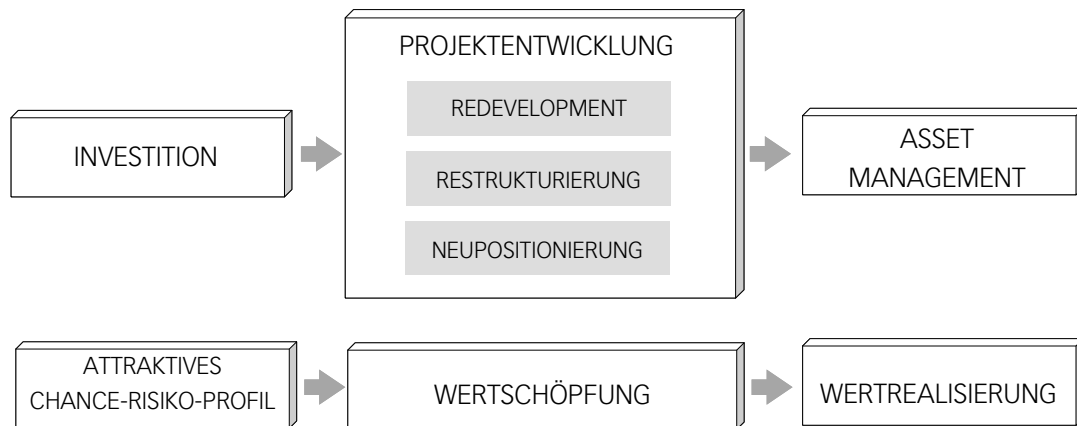
Innovationen mit Mehrwert

IFM erzielt durch die aktive Arbeit an einer Immobilie deutliche Wertsteigerungen und schafft „Landmarks“. Die Gesellschaft investiert sowohl in bestehende Immobilien, die sich durch ein attraktives Chance-Risiko-Profil auszeichnen, als auch in Neubauten. Dabei verfolgt sie die Strategie, ein hochwertiges Immobilienportfolio aufzubauen und die Liegenschaften zur Erzielung von Mieteinnahmen mittelfristig im Bestand zu halten. Im Rahmen eines professionellen Portfolio-Managements sind auch Verkäufe von Immobilien vorgesehen, bei denen der Wertschöpfungsprozess für IFM abgeschlossen ist.

Bei der Entscheidung über eine Investition und der Identifizierung geeigneter Immobilien nutzt IFM konsequent ihre langjährige Expertise und ihr etabliertes Netzwerk in den regionalen Immobilienmärkten. IFM generiert Mehrwert durch die Investition in Bestandsimmobilien, deren Entwicklungs- und Wertsteigerungspotenziale gehoben werden können, sowie in die Projektentwicklung von Neubauten. Bei der Revitalisierung setzt die IFM auf folgende Kernkompetenzen:

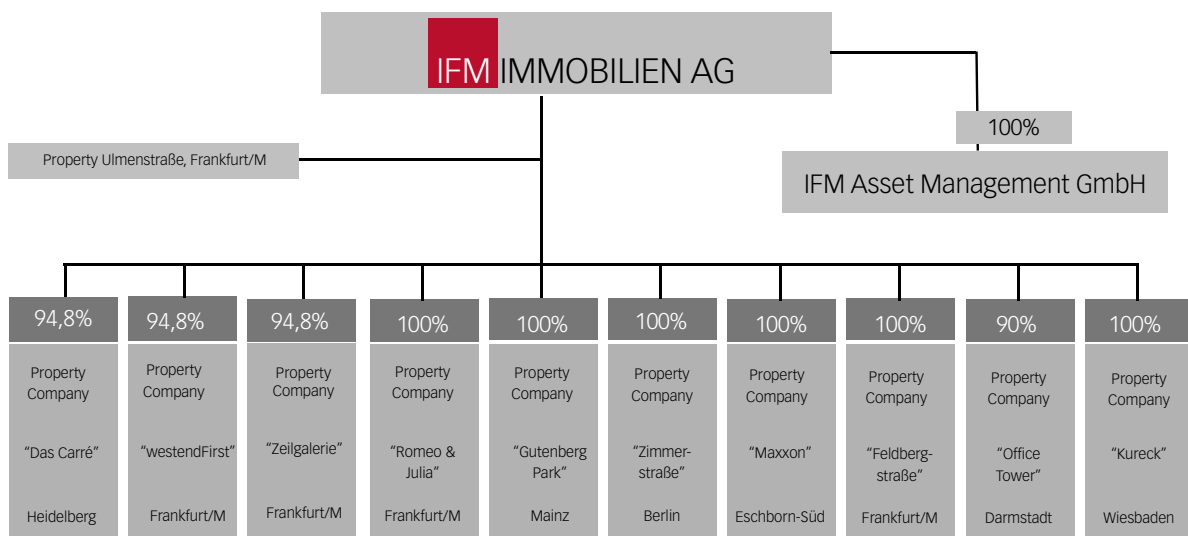
- **Redevelopment:** IFM führt bauliche Veränderungen bis hin zur Kernsanierung von Liegenschaften durch und verbindet dabei eine hochwertige Ausstattung mit einer attraktiven architektonischen Gestaltung. Die Immobilien verfügen nach Abschluss der Maßnahmen über die Qualitäten eines Neubaus.
- **Restrukturierung:** IFM entwickelt neue Nutzungskonzepte, verbessert die Mieterstruktur und reduziert Leerstände.
- **Neupositionierung:** IFM verwandelt durch „Immobilien-Branding“ Liegenschaften in lebendige Marken mit einer einzigartigen Corporate Identity, die Emotionen wecken und ein positives Image bei den Zielgruppen besitzen. Damit ist sie in der Lage, Immobilien effizient und zielgruppengerecht zu vermarkten.

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



IFM bildet in ihrer operativen Geschäftseinheit die wesentlichen Kerngeschäftsfelder wie Due Dilligence, Projektentwicklung, Marketing und Vermietung sowie Bestandsmanagement ab, womit IFM die originäre Kontrolle über für den Erfolg des Geschäftsmodells entscheidende Bereiche in den eigenen Händen behält.

Konzernstruktur der IFM Immobilien AG





„Mit der Revitalisierung der Zeilgalerie werden wir ein besonderes Highlight schaffen und zur Aufwertung der Frankfurter Fußgängerzone beitragen.“

Georg Glatzel, Vorstandsvorsitzender
IFM IMMOBILIEN AG



Transforming
properties
into vital brands

Die Revitalisierung der „Zeilgalerie“

Das Shoppingcenter, das Kundenwünsche von morgen schon heute erfüllt

Die Revitalisierung der „Zeilgalerie“

Die „Zeilgalerie“ ist einzigartig. Die Kunden des Shoppingcenters im Herzen von Frankfurt erleben bei ihren Einkaufstouren eine aufwendig gestaltete Glas- und Stahlkonstruktion, die einmalig unter den deutschen Einkaufsmeilen ist. Eine lange Passage führt die Kunden rund um den zentral gelegenen Lichthof vorbei an den zahlreichen Geschäften hoch bis in den siebten Stock. Dort können sie das gastronomische Angebot mehrerer Lokale nutzen und einen atemberaubenden Blick über die Mainmetropole genießen. Nicht ohne Grund gehört die Immobilie zu den bekanntesten Shoppingcentern in Deutschland.

Jedoch ist die „Zeilgalerie“ eine vernachlässigte Immobilie mit einem erheblichen Investitionsstau. Die Kunden gelangen nur durch einen kleinen Eingang von der Frankfurter Zeil ins Innere. Die Glas- und Stahlkonstruktion hat die Anmutung einer nicht mehr zeitgemäßen Industriearchitektur mit wenig einladenden Ladenfronten. Die Center- und Ladenstruktur wirkt auf die Kunden überfordernd und unübersichtlich, der Mietermix ist uneinheitlich. Kurzum: Die „Zeilgalerie“ lädt kaum zum Einkaufen und Wohlfühlen ein. Die Wünsche und Bedürfnisse moderner Kunden, die stöbern, probieren und relaxen wollen, bleiben unerfüllt.

Die „Zeilgalerie“ hat das Potenzial zu etwas völlig Neuem

Die „Zeilgalerie“ wird sich grundlegend verändern. Die IFM Immobilien AG erkannte das große Wertsteigerungs- und Entwicklungspotenzial der Immobilie. Sie übernahm im Sommer 2008 das Shoppingcenter mit der Zielsetzung, mit ihrer langjährigen Erfahrung im Bereich Revitalisierung das vorhandene Potenzial zu heben. Das Ziel ist eine Zeilgalerie, die den Kunden ein außergewöhnliches Einkaufserlebnis bieten wird. Auf der Basis fundierter Zukunftsforschung sowie umfassender Marktanalysen und Marktforschung soll eine neue „Zeilgalerie“ entstehen, die bereits zukünftige Shoppingtrends aufnimmt, die Wünsche der Kunden erfüllt und letztlich auch für Händler und Gastronomen einen attraktiven Standort darstellt. Unter dem Begriff „Zip-Shopping“ sollen Einzelhandel, Gastronomie und Kultur zu einer neuartigen Einkaufswelt vereint, also zusammen-gezippt, werden.

Die „Zeilgalerie“ bietet eine optimale Ausgangsbasis: Die Immobilie genießt eine hohe Bekanntheit in Frankfurt und im gesamten Bundesgebiet. Sie ist eines der Aufsehen erregendsten Gebäude in der Mainmetropole und für viele Besucher ein fester Teil des Stadtbildes geworden. Darüber hinaus befindet sich die „Zeilgalerie“ in einer der meistfrequentierten Einkaufsmeilen Deutschlands: Die Frankfurter Zeil verzeichnet bundesweit die dritthöchste Besucherfrequenz. Mit der besonderen Lage ist auch ein großes Potenzial zur Steigerung der Mieteinnahmen vorhanden. Hinzu kommt, dass die „Zeilgalerie“ derzeit zum größten Teil vermietet ist. Dies stellt allerdings auch eine besondere Herausforderung dar, da die Revitalisierungsmaßnahmen „im laufenden Betrieb“ stattfinden. Trotz Umbaumaßnahmen können aber so auch laufende Einnahmen generiert werden.

Eine neue „Shopping-Gattung“ entsteht

Die neue „Zeilgalerie“ soll zukünftig Einkaufs- und Freizeitangebote unter einem Dach vereinen. Nach dem innovativen Konzept des „Zip-Shopping“ wird sie vormals getrennte Angebote aus Einzelhandel, Gastronomie und Kultur zusammenbringen und damit Kunden anziehen, die sich besonders für Lifestyle, Multimedia und Events interessieren.

Eine erste Vision, wie sich die Zeilgalerie zukünftig präsentieren könnte:

Die Kunden können alles an einem Ort erledigen – ob nun den Postbesuch, den Gang zur Bank oder den Einkauf. Sie haben die Möglichkeit, fast alle Waren auszuprobieren und mit allen Sinnen zu erleben. Dabei stehen das Einkaufs-Erlebnis und die Wohlfühl-Atmosphäre im Mittelpunkt: Die Herren können etwa direkt im Modegeschäft eine „Auto-Bar“ mit den neuesten Informationen aus der Autobranche nutzen und bei einem Espresso ausruhen, während die Damen ein neues Kleid anprobieren und ihrer Begleitung präsentieren. Ebenso können die Besucher in der Buchhandlung nach spannenden Neuerscheinungen suchen und direkt vor Ort stundenlang am Kamin schmökern. Die Kunden finden in der „Zeilgalerie“ nicht nur beliebte Marken, sondern treffen auf Gleichgesinnte und Freunde. Etwa beim Lunch im Küchengeschäft, wo es täglich einen günstigen Mittagstisch gibt. Oder beim Essen im Restaurant, wo sie die Dekoration bei Gefallen sofort kaufen können. Damit bietet die „Zeilgalerie“ ihren Kunden ein Shopperlebnis, das sich grundlegend vom Einkauf in bisherigen Shoppingcentern unterscheidet.

Diese neuartige Shopping-Gattung ergibt sich aus den Anforderungen, die moderne Kunden zunehmend an Einkaufsangebote stellen. Innenstädte wandeln sich zu sogenannten „Lifestyle-Bühnen“, wo Konsumenten ihre Erlebniswünsche ausleben wollen. Gleichzeitig wollen sie angesichts zunehmender Zeitknappheit viele verschiedene Angebote unter einem Dach vorfinden. Für das Shoppingcenter der Zukunft ergibt sich damit der Anspruch, ein sogenannter „All in one“-Ort zu sein, der noch mehr Annehmlichkeiten bietet und ebenso den Erlebnisanspruch moderner Kunden befriedigt. Darüber hinaus nimmt Konsum zunehmend die Rolle eines Identitätsstifters ein. Kunden wollen aus der Masse herausragen und gleichzeitig zu bestimmten Gruppen gehören. Deshalb wird es immer wichtiger, ihnen abseits des üblichen Filialistentums öffentliche Kommunikationsflächen und die Integration kultureller Angebote zu offerieren. Sie wollen auf Gleichgesinnte treffen, Produkte ausprobieren und sich wohlfühlen.

Die Revitalisierung der „Zeilgalerie“ umfasst deshalb eine veränderte, aufeinander abgestimmte Zusammensetzung der Einzelhändler und integriert auch artfremde Angebote in die Geschäfte. Die „Zeilgalerie“ wird somit ein völlig neues Shopping-Erlebnis begründen.



„Zeilgalerie“ - Frankfurt am Main, Innenstadt

Bauliche Veränderungen für das Zip-Shopping

Die IFM will die Architektur der „Zeilgalerie“ durch effektive Eingriffe verändern und ihr ein neues „Gesicht“ geben. Die Immobilie wird einen größeren und einladenden Eingang erhalten und bereits im äußeren Erscheinungsbild deutliche Highlights setzen. So ist beispielsweise eine neue, animierte Fassade geplant. Die Grenzen zwischen den Shopangeboten sowie zwischen Shops und öffentlichem Raum sollen verschwimmen, fließende Übergänge zwischen den Geschäften und in die nächste Etage sollen geschaffen werden. Darüber hinaus wird die Beleuchtung verändert und die Farbgestaltung wird heller und freundlicher gestaltet und so zur Wohlfühl-Atmosphäre beitragen.



„Wir investieren ausschließlich
in ausgewählte Immobilien und
haben so ein sehr hochwertiges
Portfolio aufgebaut.“

Georg Glatzel, Vorstandsvorsitzender
IFM IMMOBILIEN AG



Immobilien-
portfolio

D13

Portfolio

Portfolio - Standorte

Die IFM Immobilien AG hat in kurzer Zeit ein starkes 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 will 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.

Portfolio

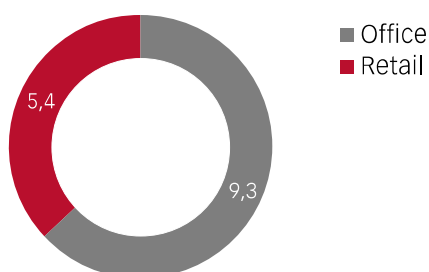
- Das Carré, Heidelberg
- westendFirst, Frankfurt am Main
- Romeo & Julia, Frankfurt am Main
- GutenbergPark, Mainz
- Maxxon, Eschborn-Süd
- OfficeTower, Darmstadt
- Kureck, Wiesbaden
- Feldbergstrasse, Frankfurt am Main
- Ulmenstrasse 22, Frankfurt am Main
- Zimmerstrasse/Mauerstrasse, Berlin
- Zeilgalerie, Frankfurt am Main



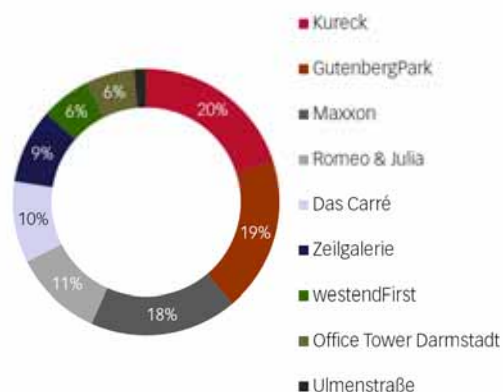
Portfolio Übersicht

	Fläche (m²)	Vermietungs- stand	Jährl. Netto- miete (Aktuell, in Mio. EUR)	Jährl. Netto- miete (Zielwert, in Mio. EUR)	Buchwert gem. IFRS (in Mio. EUR)
"Das Carré", Heidelberg	13.634	100%	2,0	2,0	29,5
"westendFirst", Frankfurt	8.339	100%	3,1	>3,2	55,0
„Romeo & Julia“, Frankfurt	14.768	35%	0,0	>5,0	66,0
"GutenbergPark", Mainz	25.759	65%	1,0	>1,5	20,7
"Maxxon", Eschborn Süd	24.570	35%	1,4	>3,0	30,2
"OfficeTower", Darmstadt	8.195	71%	0,6	0,9	12,8
"Kureck", Wiesbaden	27.470	100%	2,5	2,5	33,4
"Feldbergstraße", Frankfurt	775	100%	0,2	0,2	3,5
"Ulmenstraße 22", Frankfurt	2.089	100%	0,4	0,6	8,8
"Zimmerstraße", Berlin	1.099	100%	0,1	0,1	15,0
„Zeilgalerie“ Frankfurt	11.220	95%	3,4	>3,8	53,5
	137.918		14,7	22,8	328,4

Mieteinnahmen nach Nutzungsart (in Mio. EUR)



Vermietungsfläche nach Liegenschaften in %





„westendFirst“,
Frankfurt



Beschreibung

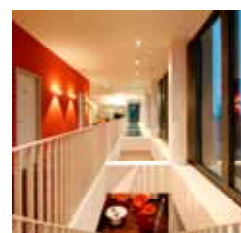
Das „westendFirst“ im Frankfurter Westend vermittelt ein exklusives Büroerlebnis. Die Immobilie verfügt über eine hochwertige Architektur mit raumhoher Verglasung und bietet einen einmaligen Ausblick über Frankfurt. Ein hohes Maß an Flexibilität ermöglicht alle gängigen Büroformen. Die Haustechnik entspricht dem neuesten Stand unter Berücksichtigung eines Niedrigenergiekonzepts.

Das Gebäudeensemble besteht aus einem 16-geschossigen Hochhaus und einem rechtwinklig angrenzenden sechsgeschossigen Flachbau. IFM revitalisierte die Immobilie in den Jahren 2004 bis 2006, seit März 2007 ist sie vollvermietet. Die Qualität des Gebäudes überzeugte auch internationale Experten: „westendFirst“ wurde 2008 für einen MIPIM Award nominiert. Zu den Mietern gehören renommierte Unternehmen wie die Deutsche Fußball Liga (DFL), die Anwaltskanzlei Graf von Westphalen und Fortis.

Daten

Status Quo:	Bestandsliegenschaft, Neupositionierung abgeschlossen
Vermietungsstand:	100 %
Nutzungsart:	Büro
Fläche:	8.339 m ²
Stellplätze:	146
Internet:	www.westendfirst.de

westendFirst



Investment

Investitionsvolumen:	41,1 Mio. Euro
Jahresnettokaltmiete:	3,1 Mio. Euro
Buchwert gemäß IFRS (per 31. Dezember 2008):	55,0 Mio. Euro



„Romeo & Julia“,
Frankfurt



Beschreibung

„Vertraut und doch so neu“ präsentieren sich die Bürotürme „Romeo & Julia“ im Frankfurter Westend. Die Liegenschaft stellt eine exklusive Büroadresse in bester Innenstadt-Lage und mit umfangreichen Parkmöglichkeiten dar. „Romeo & Julia“ verfügen über modernste technische Ausstattung sowie eine hochwertige Fassade mit raumhoher Verglasung, die einen Panorama-Blick über Frankfurt und den Taunus bietet.

Die Immobilie besteht aus zwei Türmen, die über einen gemeinsamen Kern verbunden sind. Auf den insgesamt 19 bzw. 17 Etagen bietet das Gebäude rund 13.500 Quadratmeter Fläche für Büros plus zwei exklusive Penthouse-Wohnungen. Die Revitalisierung wurde Ende 2008 abgeschlossen und umfasste die vollständige Kernsanierung sowie eine Neupositionierung am Markt. Bereits kurz nach Abschluss der Baumaßnahmen wurden in kurzer Zeit erste Mietverträge mit namhaften Unternehmen unterzeichnet.

Daten

Status Quo:	Projektentwicklung abgeschlossen, Vermietungsphase
Vermietungsstand:	35 % (Stand März 2009)
Nutzungsart:	Büro, Wohnen
Fläche:	14.768 m ²
Stellplätze:	148
Internet:	www.romeoundjulia.ag

ROMEO
& JULIA



Investment

Investitionsvolumen:	67,0 Mio. Euro
Jahresnettokaltmiete:	> 5,0 Mio. Euro (geplant bei Vollvermietung)
Buchwert gemäß IFRS (per 31. Dezember 2008):	66,0 Mio. Euro



„Ulmenstraße 22“,
Frankfurt



Beschreibung

Die Immobilie „Ulmenstraße 22“ bietet exzellente Büroflächen in unmittelbarer Nachbarschaft zu den Immobilien „westendFirst“ und „Romeo & Julia“. Im Frankfurter Westend gelegen verfügt das Gebäude über eine innerstädtische Lage mit kurzen Wegen zur Fußgängerzone, zur Messe oder zum Hauptbahnhof sowie einer guten Anbindung an den Personennahverkehr.

Die Immobilie „Ulmenstraße 22“ besitzt eine gehobene Ausstattung und ist voll vermietet. IFM hat die Mieterstruktur neu geordnet und nutzt anteilig Flächen als Firmensitz.

Daten

Status Quo:	Bestandsliegenschaft
Vermietungsstand:	100 %
Nutzungsart:	Büro
Fläche:	2.089 m²
Stellplätze:	25

„Ulmenstraße 22“



Investment

Investitionsvolumen:	9,0 Mio. Euro
Jahresnettokaltmiete:	0,4 Mio. Euro
Buchwert gemäß IFRS (per 31. Dezember 2008):	8,8 Mio. Euro



„Zeilgalerie“,
Frankfurt

Handwritten signature in blue ink.



Zeilgalerie
Frankfurt/Main

Beschreibung

Die „Zeilgalerie“ gehört zu den bekanntesten Shoppingcentern in Deutschland und befindet sich in der Frankfurter Zeil, einer der bundesweit meistfrequentierten Einkaufsstraßen. Die Architektur ist geprägt durch eine aufwändige Konstruktion aus Glas und Stahl sowie eine Passage, die rund um den zentral gelegenen Innenhof bis in den obersten Stock führt. Darüber hinaus verfügt die „Zeilgalerie“ über eine Aussichtsplattform, die einen atemberaubenden Blick über Frankfurt gewährt.

IFM plant mit der „Zeilgalerie“ die Schaffung einer innovativen Shopping-Gattung. Dazu hat sie ein Nutzungskonzept entwickelt, das auf Basis fundierter Markt- und Zukunftsforschung neue Einkaufstrends berücksichtigt. Die Immobilie soll bis 2010 einer umfassenden Revitalisierung unterzogen werden, die Eingriffe in die Architektur und den Mietermix vorsieht. Unter anderem ist eine hochwertige, animierbare Fassade geplant. Alle Baumaßnahmen sind bei laufendem Betrieb möglich. IFM plant zudem das Branding der „Zeilgalerie“ zu verändern und das Shoppingcenter mit einem neuen Image am Markt zu positionieren.

Daten

Status Quo:	Start der Projektentwicklung für Herbst 2009 geplant, Neupositionierungsphase
Vermietungsstand:	95%
Nutzungsart:	Einzelhandel
Fläche:	11.220 m²
Internet:	www.zeilgalerie.de



Investment

Investitionsvolumen:	61,0 Mio. Euro
Jahresnettokaltmiete:	3,4 Mio. Euro
Buchwert gemäß IFRS (per 31. Dezember 2008):	53,5 Mio. Euro





„Das Carré“,
Heidelberg



Beschreibung

Das „Carré“ in der Heidelberger Innenstadt vereint alle Vorzüge einer kundenfreundlichen Einkaufspassage: Die Bereiche Einzelhandel, Gastronomie, Fitness und Wellness sowie Dienstleistung sind unter einem Dach zusammengefasst. Darüber hinaus vermittelt das „Carré“ durch das Wohnangebot im angegliederten Hochhaus ein modernes urbanes Lebensgefühl.

Die Immobilie besteht insgesamt aus einem zweigeschossigen gewerblichen Sockelteil und einem 14-geschossigen Hochhaus mit 177 Wohneinheiten. Direkt am Haus befinden sich rund 600 Parkplätze, die Tiefgarage verfügt über 116 Stellplätze. Seit einer Neupositionierung durch IFM ist die Liegenschaft voll vermietet.

Daten

Status Quo:	Bestandsliegenschaft, Neupositionierung abgeschlossen
Vermietungsstand:	100%
Nutzungsart:	Einzelhandel, Gastronomie, Wohnen
Fläche:	13.634 m²
Stellplätze:	116
Internet:	www.dascarre.de



Investment

Investitionsvolumen:	26,6 Mio. Euro
Jahresnettokaltniete:	2,0 Mio. Euro
Buchwert gemäß IFRS (per 31. Dezember 2008):	29,5 Mio. Euro



„OfficeTower“,
Darmstadt



Office Tower
Darmstadt

Beschreibung

Der Büroturm „OfficeTower“ befindet sich in bester Innenstadtlage in Darmstadt. Die 45 Meter hohe Immobilie verfügt über hochwertige Büroflächen mit moderner Technik sowie über einen Seitenflügel mit Gewerbeflächen für Einzelhandel, Dienstleistung und einen Gastronomiebetrieb und weitere Büroflächen. Die zeitlos elegante Architektur mit ihrem Zusammenspiel aus Glas, Granit und Aluminium sowie die moderne Innenausstattung nach Niedrigenergiekonzept und die repräsentative Gestaltung prägen die Büroadresse.

IFM hat die Immobilie umfangreichen Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen unterzogen. Anhand eines innovativen Marketingkonzepts wurde der „OfficeTower“ erfolgreich neu am Markt positioniert.



Daten

Status Quo:	Neupositionierung, Vermietung
Vermietungsstand:	71 %
Nutzungsart:	Büro, Einzelhandel
Fläche:	8.195 m²
Stellplätze:	18
Internet:	www.officetower.ag



Investment

Investitionsvolumen:	12,1 Mio. Euro
Jahresnettokaltmiete:	0,6 Mio. Euro
Buchwert gemäß IFRS (per 31. Dezember 2008):	12,8 Mio. Euro





„Maxxon“,
Eschborn-Süd



Maxxon
Eschborn-Süd

Beschreibung

Der Businesspark „Maxxon“ in Eschborn besteht aus drei Büroimmobilien auf einem dreieckförmigen Grundstück. IFM plant ein homogenes Gebäudeensemble. Zwei der Büroimmobilien werden derzeit kernsaniert. Nach Abschluss der Maßnahmen entsteht in dieser sehr guten Bürolage ein hochwertiges Gebäudeensemble. Durch die fast vollständige Vermietung eines der drei Gebäude während der Revitalisierungsmaßnahmen können auch in diesem Zeitraum attraktive Cashflows generiert werden. Ein weiterer Vorteil besteht in den 580 Stellplätzen.

Einer der wesentlichen Standortvorteile in Eschborn besteht ist der im Vergleich zum benachbarten Frankfurt niedrigen Gewerbesteuersatz. Deshalb haben sich dort viele namhafte Unternehmen niedergelassen bzw. planen den Umzug nach Eschborn wie EuroHypo, die Deutsche Börse oder der unmittelbare Nachbar von IFM, das Unternehmen Ernst & Young.

Daten

Status Quo:	Projektentwicklung
Vermietungsstand:	35%
Nutzungsart:	Gewerbe
Fläche:	24.570 m²
Stellplätze:	580
Internet:	www.maxxon-eschborn.de

maxxon
ESCHBORN



Investment

Investitionsvolumen:	45,0 Mio. Euro
Jahresnettokaltemiete:	1,4 Mio. Euro
Buchwert gemäß IFRS (per 31. Dezember 2008):	30,2 Mio. Euro





„Zimmerstraße“,
Berlin



Zimmerstraße
Berlin

Beschreibung

Das Grundstücksareal Zimmerstraße befindet sich in markanter Lage in Berlin Mitte zwischen dem Bundesministerium der Finanzen und dem „Checkpoint Charlie“. In dieser besonderen Lage ist es eines der wenigen Grundstücke mit Baurecht bzw. eines der letzten unbebauten Grundstücke. Es bietet die Möglichkeit einer Projektentwicklung mit einem Volumen von bis zu 21.000 Quadratmetern.

Das derzeit geplante Nutzungskonzept sieht eine Mischung aus Gewerbe, Boarding House, hochwertigem Wohnen sowie Kunst und Kultur vor. Mit der Umsetzung der Projektentwicklung soll nach erfolgreicher Vorvermietung begonnen werden. IFM hat die Bauvoranfrage bereits gestellt.

Daten

Status quo:	Bauvoranfrage für Projektentwicklung
Nutzungsart:	Gewerbe, Wohnen
Grundstücksgröße:	21.000 m²

BERLIN

Zimmerstraße



Investment

Jahresnettokaltniete:	0,1 Mio. Euro
Buchwert gemäß IFRS (per 31. Dezember 2008):	15,0 Mio. Euro



INFORMATION
GutenbergPark
MAINZ

„GutenbergPark“,
Mainz



50

GutenbergPark
MAINZ

inform
ENGINEERING PARTNER

evolution:
technologies

USE
TECH

SWA
STELER & WIRTSCHAFTS-AKADEMIE GMBH



GutenbergPark
Mainz

Beschreibung

Der „GutenbergPark“ im Gewerbegebiet Mainz-Hechtsheim bietet in sehr guter Lage ein breites Spektrum an Nutzungsmöglichkeiten. Den Mietern stehen Büro-, Service-, Produktions- und Lagerflächen zur Verfügung. So kann bei dieser Liegenschaft auf die unterschiedlichen Bedürfnisse der Mieter eingegangen werden. Ein Restaurant mit Loungebereich steht den Mietern zur Verfügung.

Der „GutenbergPark“ ist die vormalige Produktionsstätte der bekannten Gutenberg-Druckerei und befindet sich nur wenige Minuten von der Autobahn A60 entfernt. IFM etabliert die Liegenschaft mit einem innovativen Gestaltungs- und Nutzungskonzept als modernen und großzügigen Gewerbepark.

Daten

Status quo:	Neupositionierung, Vermietung
Vermietungsstand:	65%
Nutzungsart:	Gewerbe, Büro, Gastronomie
Fläche:	25.759 m²
Stellplätze:	410
Internet:	www.gutenbergpark.de

GutenbergPark
MAINZ



Investment

Investitionsvolumen:	15,8 Mio. Euro
Jahresnettokaltniete:	1,0 Mio. Euro
Buchwert gemäß IFRS (per 31. Dezember 2008):	20,7 Mio. Euro



„Kureck“,
Wiesbaden



Beschreibung

Das „Kureck“ befindet sich in bester Lage im Zentrum von Wiesbaden gegenüber dem Kurhaus. IFM hat die Liegenschaft im Rahmen einer sale and lease back-Transaktion von der R+V Versicherung erworben, die bis Ende 2010 / Anfang 2011 weiterhin Mieter ist.

IFM plant eine Projektentwicklung bestehend aus Revitalisierung und Neubau einer Reihe von Liegenschaften mit unterschiedlichen Nutzungskonzepten. Es ist vorgesehen neben exklusivem Wohnen und Büros auch weitere gewerbliche Nutzungen zu integrieren. Die Maßnahmen sollen in mehreren Bauabschnitten realisiert werden. Das Projekt wird in enger Abstimmung mit den Wiesbadener Behörden umgesetzt.

Daten

KURECK
WIESBADEN

Status quo:	Nutzung der Gebäude durch R + V
Vermietungsstand:	100%
Nutzungsart:	Büro
Fläche:	27.470 m²



Investment

Jahresnettokaltmiete:	2,5 Mio. Euro
Buchwert gemäß IFRS (per 31. Dezember 2008):	33,4 Mio. Euro

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

„Analysten wie Investoren
schätzen die fokussierte
Unternehmensstrategie sowie
das transparente Portfolio der
IFM gleichermaßen.“

Marcus Schmitz, Finanzvorstand
IFM IMMOBILIEN AG



Investor
Relations

Aktienjahr im Zeichen der Finanzkrise

Das Jahr 2008 stand im Zeichen deutlicher Kursverluste an den weltweiten Aktienmärkten. Die internationale Finanzkrise, die im Vorjahr mit dem Zusammenbruch des wohnwirtschaftlichen Immobiliensektors in den USA begonnen hatte (so genannte Subprime-Krise), verschärfte sich vor allem im zweiten Halbjahr deutlich und belastete die wichtigsten Aktienindizes schwer. Dadurch wurde ein fünf Jahre währender Aufwärtstrend an den deutschen Aktienmärkten beendet.

Insbesondere im September und Oktober 2008 erlebten die Börsen starke Einbrüche: Anleger reagierten mit Aktienverkäufen auf die schwächeren Konjunkturdaten und die enttäuschenden Prognosen für die Unternehmensgewinne.

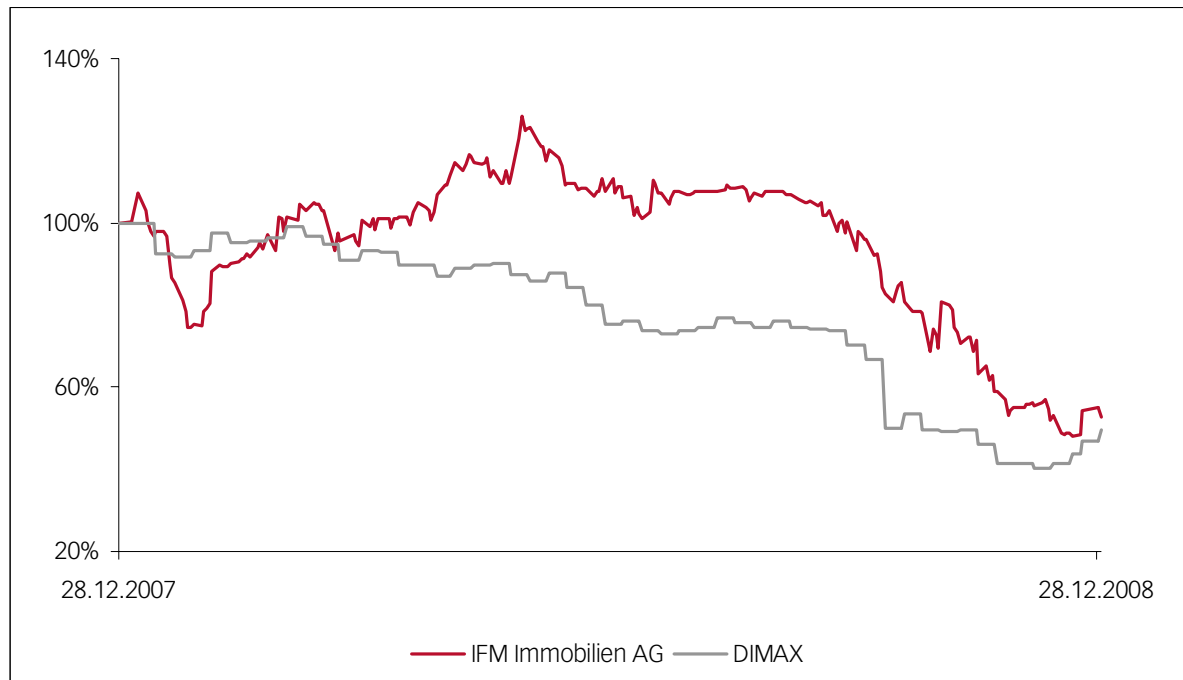
Der Deutsche Aktienindex (DAX) fiel von 8.067 Punkten zu Jahresbeginn, gleichzeitig der Jahreshöchstwert, auf 4.810 Punkte. Das entspricht einem Rückgang um 40,4 %. Der CDAX, der segmentübergreifend alle deutschen Unternehmen des Prime Standard und des General Standard umfasst, verlor 42,6 %. Der Prime All Share, der die Entwicklung aller Aktien im Prime Standard abbildet, sank um 42,5 %. Die deutschen Indizes MDAX, TecDAX und SDAX verzeichneten 2008 das schwächste Jahr ihrer Historie: Der MDAX ging um 43,2 % zurück, der TecDax um 47,8 % und der SDAX um 46,1 %. Der DIMAX, der Deutsche Immobilienaktienindex, verlor 49,7 %.

IFM-Aktie besser als das Branchenumfeld

Der Kurs der IFM-Aktie zeigte sich 2008 trotz des schwierigen konjunkturellen Umfelds über einen langen Zeitraum sehr robust und setzte sich damit positiv von den meisten anderen deutschen Immobilienwerten ab. Zwar sank die Notierung nach einem Jahresendkurs 2007 in Höhe von 10,20 Euro und einem kurzen Anstieg Anfang Januar zunächst auf Kurse unter 8,00 Euro. Im Anschluss setzte jedoch eine kontinuierliche Aufwärtsbewegung an, die am 27. Mai zum Jahreshöchstkurs von 12,85 Euro führte. Bis zum Oktober bewegte sich die Aktie auf einem recht stabilen Niveau um 11,00 Euro. Erst im vierten Quartal konnte sich die Aktie dem allgemeinen Negativtrend im Zuge der deutlich verschärften Finanzkrise nicht entziehen. Der am 19. Dezember erreichte Jahrestiefstand betrug 4,90 Euro. Bis zum Jahresende erholte sich die Notierung leicht und beendete das Geschäftsjahr mit einem Kurs von 5,36 Euro (alle Angaben beziehen sich auf Xetra-Kurse). Damit errechnet sich ein Rückgang des Kurses im Jahr 2008 um 47,5 %.

Die IFM-Aktie entwickelte sich ab dem zweiten Quartal auf einem höheren Niveau als der Vergleichsindex DIMAX (Deutscher Immobilienaktienindex). Erst gegen Ende des Jahres glichen sich Aktie und Index wieder an.

Die IFM-Aktie im Vergleich zum DIMAX



Segmentwechsel der IFM-Aktie

Am 30. April 2008 ist der Handel der IFM-Aktie am regulierten Markt (Prime Standard) der Frankfurter Wertpapierbörse aufgenommen worden. Mit dem Segmentwechsel vom Entry Standard in den Prime Standard unterliegt die IFM Immobilien AG erweiterten Transparenz- und Berichtspflichten nach internationalem Standard.

Der Segmentwechsel dient dem Ziel, die Präsenz der IFM am Kapitalmarkt zu erhöhen und die IFM-Aktie insbesondere für internationale Investoren noch attraktiver zu machen.

Erfolgreiche Kapitalerhöhung

Die IFM Immobilien AG hat am 20. Juni 2008 eine Barkapitalerhöhung um rund 10,0 % des Grundkapitals erfolgreich umgesetzt. Die Emission traf trotz des schwierigen Umfelds an den Kapital- und Finanzmärkten auf große Nachfrage und war deutlich überzeichnet. Durch die Kapitalmaßnahme flossen der Gesellschaft vor transaktionsbedingten Kosten 9,35 Mio. Euro zu. Das Grundkapital erhöhte sich von 8,5 Mio. Euro auf 9,35 Mio. Euro.

Investor Relations

Die Aktie

Aktionärsstruktur

Nach Kenntnis der IFM Immobilien AG ergaben sich im Jahr 2008 keine wesentlichen Änderungen in der Aktionärsstruktur.

Vorstand und Aufsichtsrat der IFM halten zusammen 11 % der Aktien, 58 % befinden sich im Streubesitz und 31 % entfallen auf eine norwegische Aktionärgemeinschaft, bestehend aus Havfonn AS, Skips AS und Furuholmen Eiendom AS.

Daten zur IFM-Aktie

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

	2008	2007
Anzahl der Aktien (per 31.12.)**	9.349.999	8.500.000
Höchstkurs (in Euro)	12,85	13,80
Tiefstkurs (in Euro)	4,90	8,00
Jahresendkurs (in Euro)	5,36	10,20
Marktkapitalisierung in Mio. Euro***	50,12	86,70

* alle Angaben beziehen sich auf Xetra-Schlusskurse

** Kapitalerhöhung am 20. Juni 2008

*** Berechnung auf Basis der jeweiligen Jahresendkurse

Dialog mit dem Kapitalmarkt

Die IFM Immobilien AG misst dem ausführlichen, offenen und zeitnahen Dialog mit dem Kapitalmarkt, mit Aktionären und den Medien große Bedeutung bei. Dabei wird die IFM als Gesellschaft, die im Prime Standard-Segment der Deutschen Börse gelistet ist, hohen Anforderungen an die Transparenz sowie umfangreichen Publizitätspflichten gerecht.

Die IFM Immobilien AG führt einen regelmäßigen Dialog mit nationalen und internationalen Investoren, um diesen das Potenzial der Gesellschaft zu verdeutlichen. Im Rahmen von Roadshows führte der Vorstand Gespräche im In- und Ausland. Darüber hinaus informierte der Vorstand Medien und Investoren regelmäßig über die erfolgreiche Entwicklung der Gesellschaft. Ebenso ist die IFM Immobilien AG präsent bei unterschiedlichen Investoren-Konferenzen. Renommiertere Finanz- und Research-Institute verfolgen die Entwicklung des Unternehmens wie z.B. Petercam, SRC Research und CloseBrothers Seydler.

Der Vorstand wird auch weiterhin geeignete Wege prüfen, um dem Informationsbedarf von Investoren, potenziellen Aktionären und Analysten künftig gerecht zu werden und den Austausch mit ihnen und mit den Medien zu intensivieren.



„westendFirst“ - Frankfurt am Main, Westend



Corporate
Governance

Allgemeines

Die IFM Immobilien AG sieht in einer guten und verantwortungsvollen Unternehmensführung und Unternehmenskontrolle (Corporate Governance) ein wichtiges Instrument, um das Vertrauen des Kapitalmarktes und ihrer Geschäftspartner zu sichern und auszubauen. Grundlegende Merkmale der Corporate Governance sind eine vertrauensvolle Zusammenarbeit zwischen Vorstand und Aufsichtsrat, die Achtung der Aktionärsinteressen sowie Offenheit in der Unternehmenskommunikation.

Die Regierungskommission „Deutscher Corporate Governance Kodex“ (DCGK) hat einen Beurteilungsmaßstab für die Führung deutscher börsennotierter Unternehmen geschaffen. Der Kodex, veröffentlicht am 26. Februar 2002 und zuletzt geändert im Wege der am 6. Juni 2008 beschlossenen und am 8. August 2008 im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlichten Fassung, enthält Empfehlungen und Anregungen zur Leitung und Überwachung deutscher börsennotierter Gesellschaften. Der Kodex enthält Regelungen unterschiedlicher Bindungswirkung. Neben Darstellungen des geltenden Aktienrechts enthält er Empfehlungen, von denen die Gesellschaften abweichen können; börsennotierte Gesellschaften sind dann aber verpflichtet, dies jährlich offen zu legen. Ferner enthält der Kodex Anregungen, von denen ohne Offenlegung abgewichen werden kann. Die IFM Immobilien AG unterliegt seit der Zulassung ihrer Aktien zum Handel am regulierten Markt am 29. April 2008 (Prime Standard) der Frankfurter Wertpapierbörse erstmals dieser Pflicht gemäß §161 Aktiengesetz.

Vorstand und Aufsichtsrat von IFM bekennen sich grundsätzlich zu den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex mit den unten dargestellten und erläuterten Abweichungen, welche so auch in der am 19. März 2009 durch Vorstand und Aufsichtsrat abgegebenen Entsprechenserklärung gemäß § 161 AktG enthalten sind.

Aktionäre und Hauptversammlung

Unsere Aktionäre können in der Hauptversammlung ihre Mitverwaltungs- und Kontrollrechte wahrnehmen. Jede Aktie gewährt in der Hauptversammlung eine Stimme. Aktionäre haben die Möglichkeit, ihr Stimmrecht selbst auszuüben oder es auch durch einen Bevollmächtigten ihrer Wahl ausüben zu lassen. Wir erleichtern den Aktionären die persönliche Wahrnehmung ihrer Rechte und unterstützen sie bei der Stimmrechtsvertretung. Der Vorstand sorgt für die Bestellung eines Vertreters für die weisungsgebundene Ausübung des Stimmrechts der Aktionäre, welcher auch während der Hauptversammlung erreichbar ist. Die für die Hauptversammlung verlangten Unterlagen werden zusammen mit der Tagungsordnung leicht zugänglich auf der Internetseite unserer Gesellschaft veröffentlicht. Aus Kostengründen und auch wegen des für die Größe der Gesellschaft unangemessen hohen organisatorischen Aufwandes ist eine Internetübertragung der Hauptversammlung nicht vorgesehen.

Es liegt sowohl im Interesse der Gesellschaft als auch dem aller Aktionäre, dass die Hauptversammlung zügig abgewickelt wird. Unsere Satzung sieht deswegen vor, dass der Versammlungsleiter das Recht hat, das Frage- und Rederecht der Aktionäre zeitlich angemessen zu beschränken.

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

Der Aufsichtsrat hat die Informations- und Berichtspflichten des Vorstandes näher festgelegt. Er hat ebenfalls in der Geschäftsordnung des Vorstandes Zustimmungsvorbehalte zugunsten des Aufsichtsrates für Entscheidungen oder Maßnahmen festgelegt, welche die Vermögens-, Finanz-, oder Ertragslage des Unternehmens grundlegend verändern oder aus sonstigen Gründen als wesentlich angesehen werden, wie z.B. der Erwerb oder die Veräußerung der Immobilienprojekte der IFM-Gruppe

Der Vorstand setzt sich zurzeit aus zwei Mitgliedern zusammen. Die Geschäftsordnung für den Vorstand sieht vor, dass ein Vorsitzender zu bestimmen ist, welcher auch der Sprecher des Vorstandes gegenüber dem Aufsichtsrat und dessen Vorsitzenden ist. Derzeitiger Vorsitzender des Vorstandes ist Herr Georg Glatzel.

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

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

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

Interessenkonflikte

Die Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrates sind dem Unternehmensinteresse verpflichtet. Jedes Vorstandsmitglied hat Interessenkonflikte dem Aufsichtsrat gegenüber unverzüglich offen zu legen. Alle Geschäfte zwischen der Gesellschaft und den Vorstandsmitgliedern sowie ihnen nahe stehende Personen oder ihnen nahe stehenden Unternehmungen haben branchenüblichen Standards zu entsprechen und bedürfen einer Zustimmung des Aufsichtsrates. Die Aufsichtsratsmitglieder haben etwaige Interessenkonflikte gegenüber dem Aufsichtsrat offen zu legen; der Aufsichtsrat hätte anschließend die Hauptversammlung über solche Interessenkonflikte und deren Behandlung in seinem Bericht an die Hauptversammlung zu informieren. Etwaige Rechtsverhältnisse zwischen Mitgliedern des Vorstandes oder des Aufsichtsrates bzw. ihm nahe stehende Personen oder Unternehmungen werden im Konzernabschluss erläutert; im Übrigen ist es im Berichtsjahr zu keinen Interessenkonflikten bei Mitgliedern des Vorstandes oder des Aufsichtsrates gekommen.

Rechnungslegung

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

Entsprechenserklärung zum Kodex

Vorstand und Aufsichtsrat der IFM Immobilien AG haben am 19. März 2009 erklärt, den Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“ mit den unten aufgeführten Ausnahmen entsprochen zu haben und entsprechen werden. Maßstab für das Handeln der Gesellschaft in der Vergangenheit war der mit der Zulassung der Aktien der Gesellschaft zum regulierten Markt der Frankfurter Wertpapierbörse am 29. April 2008 getroffene Beschluss auf Grundlage der damals gültigen Kodex-Fassung vom 14. Juni 2007. Die nachstehende Erklärung, insoweit sie sich darauf bezieht, inwieweit den Empfehlungen des Kodexes in der Vergangenheit entsprochen wurde, bezieht sich auf diese Kodex-Fassung vom 14. Juni 2007, jedoch unter entsprechender Berücksichtigung der unterjährigen Änderungen, welche durch die am 6. Juni 2008 beschlossene und am 8. August 2008 im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlichte Fassung eingetreten sind. Für die Zukunft bezieht sich die Erklärung allein auf den Kodex in der Fassung vom 6. Juni 2008.

- Ziffer 2.3.2 des Kodexes: Die Gesellschaft sieht die Bekanntmachung der Einladung der Hauptversammlung im elektronischen Bundesanzeiger als ausreichend an.
- Ziffer 3.8 des Kodexes: Die D&O-Versicherungen für Vorstand und Aufsichtsrat sind ohne Selbstbehalt abgeschlossen. Die Gesellschaft ist der Ansicht, dass die Motivation und Verantwortung, mit der die Mitglieder von Vorstand und Aufsichtsrat ihre Aufgaben wahrnehmen, durch einen Selbstbehalt nicht verbessert werden. Die D&O-Versicherung dient der Absicherung wesentlicher Eigenrisiken der Gesellschaft und allenfalls in zweiter Linie dem Vermögensschutz der Organmitglieder.
- Ziffer 4.2.2 des Kodexes: Die Beratung und regelmäßige Überprüfung des Vergütungssystems für den Vorstand einschließlich der wesentlichen Vertragselemente erfolgt durch den Präsidial- und Personalausschuss. Über die Tätigkeit der Ausschüsse des Aufsichtsrats — und damit auch des Präsidial- und Personalausschusses — wird im Plenum des Aufsichtsrats regelmäßig berichtet. Einer darüber hinausgehenden Beratung und Überprüfung der Vergütungssystems und der wesentlichen Vertragselemente im Aufsichtsratsplenum bedarf es aus Sicht des Vorstands und des Aufsichtsrats nicht.
- Ziffer 4.2.4, 4.2.5, 5.4.6, 7.1.3 des Kodexes: Die individualisierte Offenlegung der Gesamtvergütung jedes Vorstandsmitglieds unterbleibt entsprechend dem Beschluss der Hauptversammlung vom 18. Juli 2008. Der Corporate Governance Bericht enthält somit auch keinen Vergütungsbericht. Neben einer individualisierten Offenlegung der Vorstandsbezüge unterbleibt soweit zulässig auch eine individualisierte Offenlegung der Vergütung und vom Unternehmen gewährten Vorteile für persönlich erbrachte Leistungen der einzelnen Aufsichtsratsmitglieder. Außerdem werden über die rechtlich geforderten Pflichtangaben hinaus keine konkreten Angaben über Aktienoptionsprogramme, ähnliche wertpapierorientierte Anreizsysteme der Gesellschaft oder vergleichbare Gestaltungen mit langfristiger Anreizwirkung und Risikocharakter gemacht. Nach Einschätzung des Vorstands und des Aufsichtsrats gewährleisten diese Pflichtangaben eine ausreichende Information der Anleger und der Öffentlichkeit.

- Ziffer 4.2.3 des Kodexes: Die variablen Bestandteile der Vergütung des Vorstandes enthalten keine Begrenzung (Cap) für außerordentliche, nicht vorhergesehene Entwicklungen. Die Vorstandsverträge enthalten keine dahingehenden Regelungen, dass Zahlungen an ein Vorstandsmitglied bei vorzeitiger Beendigung der Vorstandstätigkeit ohne wichtigen Grund einschließlich Nebenleistungen den Wert von zwei Jahresvergütungen nicht überschreiten (Abfindungs-Cap) und nicht mehr als die Restlaufzeit des Anstellungsvertrages vergüten dürfen. Aufgrund der Struktur der variablen Vergütungsbestandteile sieht die Gesellschaft eine allgemeine Begrenzung als nicht erforderlich und sachgerecht an. Die Gesellschaft ist weiterhin der Ansicht, dass die Aufnahme eines ausdrücklichen starren Abfindungs-Caps in die Anstellungsverträge der Vorstandsmitglieder die Freiheit des Aufsichtsrates unangemessen einschränken und den Besonderheiten des jeweiligen Einzelfalles nicht gerecht würde.
- Ziffer 4.3.1 des Kodexes: Dem Vorstandsvorsitzenden sind aufgrund dienstvertraglicher Regelung und Beschluss des Aufsichtsrats der Gesellschaft bestimmte Befreiungen vom gesetzlichen Wettbewerbsverbot erteilt. Die Gesellschaft ist der Auffassung, dass ihr dadurch keine wesentlichen Nachteile entstehen.
- Ziffer 5.1.2 Abs. 2 Satz 3 des Kodexes: Eine Altersgrenze für Vorstandsmitglieder ist durch den Aufsichtsrat nicht festgelegt worden. Die Mitglieder des Aufsichtsrats sind davon überzeugt, dass die Eignung zur Unternehmensleitung maßgeblich von der individuellen Leistungsfähigkeit abhängt.
- Ziffer 5.4.3 Satz 1 und 3 des Kodexes: In der Vergangenheit wurden Aufsichtsratswahlen teilweise in Übereinstimmung mit den in der Rechtsprechung gesetzten Anforderungen als Block- bzw. Listenwahl durchgeführt. Die Gesellschaft möchte sich die Möglichkeit offen halten, auch künftig die Aufsichtsratswahl aus Effizienzgründen grundsätzlich als Block- bzw. Listenwahl durchführen zu können. Damit der Aufsichtsrat auch weiterhin unvoreingenommen den Vorsitzenden wählen kann, wird von einer Bekanntgabe der Kandidatenvorschläge für den Aufsichtsratsvorsitz abgesehen.
- Ziffer 5.4.4 des Kodexes: Nach Auffassung des Vorstands und des Aufsichtsrats kann es in bestimmten Fällen sinnvoll sein, dass ehemalige Mitglieder des Vorstands in den Aufsichtsrat wechseln und dort auch den Aufsichtsratsvorsitz oder den Vorsitz in bestimmten Ausschüssen übernehmen. Die internen Kenntnisse der ehemaligen Vorstandsmitglieder über das Unternehmen steigern die Effizienz der Kontrolle durch den Aufsichtsrat.
- Ziff. 5.6 des Kodexes: Auf eine Effizienzprüfung des Aufsichtsrates wurde bisher verzichtet, was im Wesentlichen mit der jungen Geschichte der Gesellschaft und der kurzen Zeitspanne seit der Zulassung der Aktien zum Handel im geregelten Markt und der Anwendbarkeit dieser Empfehlung des Kodexes begründet ist. Die Gesellschaft wird nach erneuter Prüfung des Aufwandes und des voraussichtlichen Nutzen für die Gesellschaft aller Voraussicht nach auch in Zukunft auf eine formalisierte Effizienzprüfung verzichten. Nach Ansicht der Gesellschaft überprüft und diskutiert der Aufsichtsrat seine Arbeit bereits laufend im Rahmen seiner Sitzungen ausreichend in informeller Form. Der Aufwand und die Kosten einer zusätzlichen formalisierten Effizienzprüfung und/oder die Einschaltung externer Berater in diesem Zusammenhang erscheinen der Gesellschaft nicht angemessen im Verhältnis zu dessen voraussichtlichen Nutzen für die Gesellschaft.

- Ziffer 6.6 des Kodexes: Die Gesellschaft sieht die gesetzlichen Pflichten zur Mitteilung und Veröffentlichung von Geschäften in Aktien der Gesellschaft durch Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder als ausreichend an.
- Ziffer 7.1.2 Satz 3 des Kodexes: Die Gesellschaft wird sich bemühen, der Empfehlung Folge zu leisten, dass Zwischenberichte binnen 45 Tagen nach Ende des Berichtszeitraums öffentlich zugänglich sein sollen, kann dies jedoch aufgrund des großen Konsolidierungskreises nicht gewährleisten.

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

Jährliches Dokument gemäß § 10 Wertpapierprospektgesetz

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

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

Aktienoptionsprogramme

Aufgrund der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 24. April 2006 hat der Aufsichtsrat der IFM Immobilien AG ein Aktienoptionsprogramm namens SOP 2006 A und SOP 2006 B für die Vorstandsmitglieder aufgelegt. Der Aufsichtsrat hat die Ausgabe einer ersten Tranche von insgesamt 120.000 Aktienoptionen beschlossen. Im Zuge der Umsetzung wurden 80.000 Aktienoptionen an den Vorstandsvorsitzenden, Herrn Georg Glatzel, und 40.000 Aktienoptionen an das damalige Vorstandsmitglied, Herrn Bernd Weber, ausgegeben. Am 31. Dezember 2008 waren 120.000 Aktienoptionen ausgegeben.

Aufgrund der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 20. Juli 2007 hat der Aufsichtsrat der Gesellschaft mit Beschluss vom 24. August 2007 ein Aktienoptionsprogramm SOP 2007 für amtierende Vorstandsmitglieder aufgelegt. Der Aufsichtsrat hat die Ausgabe einer ersten Tranche von insgesamt 292.000 Aktienoptionen am 13. September 2007 und einer zweiten Tranche von insgesamt 292.000 Aktienoptionen am 20. Februar 2008 beschlossen. Demnach wurden insgesamt 494.000 Aktienoptionen an Herrn Georg Glatzel und 90.000 Aktienoptionen an Herrn Marcus Schmitz ausgegeben. Am 31. Dezember 2008 waren in zwei Tranchen insgesamt 584.000 Optionen ausgegeben.

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



„Romeo & Julia“ - Frankfurt am Main, Westend



„IFM-Messestand auf der EXPO Real“ - München



Konzern-
Lagebericht

Konzernlagebericht der IFM Immobilien AG

Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2008 (01.01.-31.12.2008)

A. Geschäft und Rahmenbedingungen

1. Konzernstrategie und Geschäftstätigkeit

Die IFM Immobilien AG ist ein Investor und Projektentwickler insbesondere von gewerblichen Immobilien mit Schwerpunkt Büro- und innerstädtische Einzelhandelsnutzung. Die Geschäftstätigkeit beinhaltet die Erstellung von hochwertigen, vorrangig gewerblich genutzten Neubauten in A-Lagen sowie die Revitalisierung von Gewerbeimmobilien. Die Revitalisierung umfasst

- das Redefelopment (z.B. Eingriffe in die Bausubstanz, Kernsanierungen)
- die Restrukturierung (z.B. Veränderungen der Mieterstruktur) und
- die Neupositionierung (z.B. durch innovative Marketing- und Vermietungskonzepte).

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

IFM wählt die Immobilien nach klar definierten Gesichtspunkten aus: Dazu gehören ein hohes Entwicklungs- und Wertsteigerungspotenzial, eine attraktive Chance-Risiko-Allokation sowie bevorzugte Lagen mit vorhandener Infrastruktur. Vor dem Erwerb einer Immobilie führt IFM eine Due Dilligence, d.h. eine Prüfung der rechtlichen, geografischen, bautechnischen und wirtschaftlichen Verhältnisse des zum Erwerb stehenden Objekts durch. Grundsätzlich erwirbt IFM teilweise vermietete Objekte, leer stehende Immobilien sowie Grundstücke. 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 Wertsteigerungen, die durch die aktive Projektentwicklung an den Immobilien generiert und nach der Rechnungslegungsvorschrift IAS 40 erfasst werden. Das Geschäftsmodell sieht zudem Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien vor, bei denen aus Sicht der Gesellschaft die Wertschöpfung abgeschlossen ist und der geschaffene Mehrwert durch Verkauf realisiert werden kann.

Grundsätzlich strebt 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 ist als Konzernobergesellschaft für die strategische Steuerung des Konzerns zuständig. Sie erwirbt vorwiegend Beteiligungen an Gesellschaften, die über Immobilienbesitz verfügen bzw. die als Projektgesellschaften für einzelne Immobilienprojekte vorgesehen sind. Die Geschäftsführung für die Obergesellschaft und die Tochterprojektgesellschaften wird einheitlich durch den Vorstand des Mutterunternehmens im Rahmen der Steuerung der Geschäfts- und Finanzpolitik des Konzerns sowie im Fall der Tochterprojektgesellschaften in Einzelfällen zusätzlich durch dritte Geschäftsführer wahrgenommen.

Die Immobilien im Portfolio werden i.d.R. 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).

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

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, zum Beispiel Architekten, Ingenieure oder Werbeagenturen.

3. Unternehmensorgane

3.1. Vorstand und Aufsichtsrat

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

Der Vorstand führt die Geschäfte der Gesellschaft und folgt dabei den Gesetzen, der Satzung der Gesellschaft und der Geschäftsordnung für den Vorstand. Der Aufsichtsrat bestimmt die Größe des Vorstands. Darüber hinaus kann er den Vorstandsvorsitzenden ernennen und dessen Stellvertreter bestellen.

Der Aufsichtsrat berät den Vorstand bei der Leitung der Gesellschaft und überwacht die Geschäftsführung. Der Aufsichtsrat besteht laut Satzung aus sechs Mitgliedern, die 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 den gesetzlichen Vorgaben. Darüber hinaus berücksichtigt sie im Wesentlichen die Empfehlungen und Anregungen des Deutschen Corporate Governance Kodex.

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

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

Die variable Vergütung des Vorstands ergibt sich aus dem Verwertungsgewinn der Immobilienprojekte sowie Sachzuwendungen in Form einer Dienstwagenüberlassung. Für die Mitglieder besteht zudem eine aktienbasierte Vergütungskomponente. Im Rahmen zweier Aktienoptionsprogramme wurden 2006, 2007 und 2008 Aktienoptionen ausgegeben.

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

Vgl. hierzu die Ausführungen im Lagebericht unter E. sowie die Ausführungen im Anhang.

4. Wesentliche Einflussfaktoren auf die Geschäftstätigkeit

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 Einflussfaktor von wesentlicher Bedeutung besteht darin, 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, mögliche Änderungen der steuerlichen Rahmenbedingungen für Immobilienfinanzierungen und auch die strukturellen Entwicklungen in der Kreditwirtschaft von Bedeutung.

Die Krise an den internationalen Finanzmärkten, die sich im Jahresverlauf 2008 deutlich verschärft hat, führte in der gesamten Immobilienbranche zu einem teilweise signifikanten Anstieg der Refinanzierungsaufwendungen, da die Banken ihre erhöhten Einstiegskosten an die Kunden weitergeben und zudem ihre Risikoaufschläge steigern. Die Verteuerung der Kreditkosten hat für IFM möglicherweise Auswirkungen im Fall von Neuakquisitionen sowie Anschlussfinanzierungen. Für IFM steht im Geschäftsjahr 2009 insbesondere die Refinanzierung der Liegenschaft „Romeo & Julia“ an. Auf Grund der budgetkonformen Fertigstellung sowie des fortschreitenden Vermietungserfolgs ist IFM zuversichtlich, die Anschlussfinanzierung im Jahresverlauf zu akzeptablen Konditionen abschließen zu können.

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

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

Als weiterer Einflussfaktor für die Geschäftstätigkeit ist die gesamtwirtschaftliche Entwicklung maßgeblich. Hieraus können sich Auswirkungen auf die Neu- und Folgevermietung ergeben, auf die Nachfrage sowie direkt bzw. indirekt auf das realisierbare Preisniveau. Für den Konzern gewinnt vor diesem Hintergrund das innovative Immobilienmarketing nochmals an Bedeutung und bestätigt diesbezüglich die bisherige Unternehmensstrategie.

5. Unternehmenssteuerung und Leistungsindikatoren

5.1. Finanzielle Leistungsindikatoren

Der langfristige Unternehmenserfolg des IFM Immobilien-Konzerns wird anhand wertorientierter Steuerungsgrößen gemessen.

Als finanzieller Leistungsindikator zählt insbesondere die Eigenkapitalrentabilität der einzelnen Objektgesellschaften, bezogen auf deren jeweiligen Eigenkapitaleinsatz. Dabei wird die tatsächlich erzielte Eigenkapitalrentabilität gegen die kalkulatorisch geforderte Rentabilität zwischen 15 % und 25 % vor Steuern pro Jahr bezogen auf das eingesetzte Eigenkapital (ohne Leverage) bezogen. Insofern kommt dem Plan-Ist-Vergleich eine hohe Bedeutung zu.

5.2. Nicht-finanzielle Leistungsindikatoren

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

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 großem Wertsteigerungspotenzial in ausgesuchten Lagen zu identifizieren und die Entwicklungsmöglichkeiten möglichst exakt einzuschätzen. Dazu ist eine detaillierte Kenntnis der regionalen Märkte erforderlich. Der Vorstandsvorsitzende der IFM Immobilien AG verfügt über eine mehr als 20-jährige Erfahrung in der Projektentwicklung bei Gewerbeimmobilien und umfassende Kenntnisse der Immobilienbranche. Ebenso verfügen weitere Mitarbeiter über jahrelange Erfahrung in der Immobilienentwicklung sowie Kenntnisse und Beziehungen in der Immobilienbranche.

Kompetenz im Immobilienmarketing: Der IFM Immobilien-Konzern besitzt eine besondere Kompetenz im Immobilienmarketing und verfügt damit über ein Herausstellungsmerkmal im Wettbewerb. Zu den spezifischen Stärken des Konzerns gehören die Erstellung von individuellen Vermietungs- und Marketingkonzepten, die zielgruppengenaue Positionierung einer neu errichteten oder revitalisierten Immobilie in der Öffentlichkeit und die wirkungsvolle Ansprache potenzieller Mieter. Damit ist der Konzern in der Lage, den Vermietungsprozess im Vergleich zum Wettbewerb zu beschleunigen und Vermarktungserfolge früher zu erzielen.

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

Knowhow in der Projektentwicklung: IFM konzentriert sich bei der Revitalisierung auf die Kernkompetenzen Redvelopment, Restrukturierung und Neupositionierung von Immobilien. Um ein Objekt erfolgreich und im budgetierten Zeit- und Kostenplan zu entwickeln, ist ein hohes Maß an Knowhow in architektonischer, bautechnischer und finanztechnischer Hinsicht erforderlich.

Dazu gehört auch die Auswahl kompetenter und zuverlässiger externer Dienstleister (z.B. Architekten, Ingenieure, Bauunternehmen, Steuerfach- und Rechtsanwälte), um eine fachgerechte und pünktliche Umsetzung der jeweiligen Projekte zu gewährleisten.

6. Forschung und Entwicklung

Der IFM Immobilien-Konzern ist als Investor und Projektentwickler insbesondere von gewerblichen Immobilien tätig. Damit beschränkt sich die Forschungs- und Entwicklungstätigkeit auf die Projektentwicklung von Immobilien innerhalb des Portfolios, auf die Erstellung innovativer Marketingkonzepte sowie auf Analysen und Marktbeobachtungen innerhalb des Immobiliensektors. Darüber hinaus erfolgen keine Forschungs- und Entwicklungstätigkeiten.

7. Konjunkturelle Rahmenbedingungen 2008

Die Entwicklung der deutschen Wirtschaft verlor im Jahr 2008 deutlich an Dynamik. Dies gilt besonders für das vierte Quartal, in dem die internationale Finanzkrise erheblich an Intensität gewann. Das Wachstum des deutschen Bruttoinlandsprodukts (BIP) im Jahr 2008 sank nach vorläufigen Berechnungen auf 1,3 % nach 2,5 % im Jahr zuvor. Dabei wurde im vierten Quartal ein Rückgang des BIP verzeichnet. Impulse gingen – mit im Jahresverlauf abnehmender Tendenz – von den Anlageinvestitionen und von der erhöhten Staatsnachfrage aus. Bremsend wirkte sich dagegen die nachlassende Exportkonjunktur aus.

Zum Ende des Jahres 2008 befanden sich auch die Volkswirtschaften anderer wichtiger Industriestaaten in oder am Rande einer Rezession. In Erwartung eines deutlichen konjunkturellen Abschwungs nahm die Ausgabenbereitschaft von Unternehmen und Privatpersonen ab. Die wachsende Intensität der Finanzkrise führte dazu, dass umfangreiche Garantie- und Stützungsmaßnahmen der staatlichen Institutionen für das Finanzsystem und teilweise auch für andere Branchen wie z.B. die US-Autoindustrie vorgenommen wurden. Mit diesen Maßnahmen soll unter anderem der zurückhaltenden Kreditvergabe durch die Finanzinstitute als Folge eines generellen Vertrauensverlustes in den Bankensektor entgegengewirkt werden. Das globale BIP-Wachstum wurde für 2008 lediglich auf 3,4 Prozent geschätzt nach einem Anstieg von 5,2 Prozent im Jahr zuvor.

Quellen:

Europäische Zentralbank, Monatsbericht Januar 2009

Pressemitteilung des Statistischen Bundesamtes vom 14. Januar 2009

Internationaler Währungsfonds, World Economic Outlook, Januar 2009

8. Marktentwicklung Gewerbeimmobilien 2008

Die Krise an den internationalen Finanzmärkten und der deutliche Konjunkturabschwung in weiten Teilen der Welt haben 2008 in vielen Ländern auch die Märkte für Gewerbeimmobilien in Mitleidenschaft gezogen. Dabei zählte Deutschland unverändert zu den robusten Investitionsstandorten in Europa. Der Büromarkt in den sechs deutschen Immobilienhochburgen Berlin, Düsseldorf, Frankfurt/Main, Hamburg, München und Stuttgart zeigte sich im Berichtsjahr lange Zeit vergleichsweise krisenresistent, auch wenn sich die dynamische Entwicklung des Vorjahres nicht fortsetzte. Erst im vierten Quartal 2008 sanken die für den gewerblichen Vermietungsmarkt wichtigen Indikatoren wie z.B. Exporte oder die Erwerbstätigenzahl deutlich.

Kumuliert über alle sechs deutschen Ballungszentren wurden im Jahr 2008 rund 2,9 Mio. Quadratmeter Bürofläche vermietet oder an Eigennutzer veräußert. Das ist ein Rückgang gegenüber dem Vorjahr von knapp 8 %, wobei der Standort Frankfurt/Main (inklusive Umland) ein leicht überproportionales Minus von 9 % verzeichnete. Allerdings zählt das erreichte Vermietvolumen noch immer zu den höchsten Werten in der Historie des deutschen Büromarktes. Die Neubautätigkeit zog 2008 deutlich an und erreichte rund 890.000 Quadratmeter (+48 % gegenüber dem Vorjahr).

Die Leerstandsquote – über alle Immobilienhochburgen ermittelt – lag mit 8,9 % unter dem Wert des Jahres 2007. Spitzenreiter war dabei der grundsätzlich weiter starke, aber aufgrund seiner Abhängigkeit von der Finanzdienstleistungsbranche volatile Standort Frankfurt/Main mit einer Quote von 12,5 % (2007: 13,7 %). Allerdings ist nach unseren Schätzungen die Leerstandsquote bei hochwertigen Immobilien in Top-Lagen deutlich geringer.

Die Mietpreisentwicklung erreichte zum Jahresende 2008 ihren Höhepunkt. Während die Spitzenmieten in Düsseldorf und Frankfurt/Main stabil blieben, konnten in den anderen Ballungszentren leichte Zuwächse erzielt werden. Der über alle Immobilienhochburgen ermittelte Mietpreisindex stieg Ende Dezember 2008 auf 87,5 Punkte (+1,9 % gegenüber dem Wert am gleichen Vorjahresstichtag), lag damit aber weiter deutlich unter dem Höchststand im vorangegangenen Immobilienzyklus (2001).

Quellen:

Jones Lang LaSalle, Büromarktüberblick- Q4 2008, 12. Januar 2009

Konzernlagebericht der IFM Immobilien AG

Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2008 (01.01.-31.12.2008)

B. Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

1. Allgemeines

Der Konzernabschluss der IFM Immobilien AG für das Jahr 2008 wurde nach den International Financial Reporting Standards (IFRS) aufgestellt, wie sie im Berichtszeitraum anzuwenden sind. Die Zahlen des Vorjahres wurden ebenfalls gemäß den IFRS ermittelt.

2. Gesamtaussage zum Berichtsjahr

Der IFM Immobilien-Konzern hat 2008 im Rahmen des gesamtwirtschaftlichen Umfeldes erneut ein erfolgreiches Geschäftsjahr mit einer sehr soliden Geschäftsentwicklung verzeichnet. Der Konzernumsatz konnte um 63,5 % auf 15,1 Mio. Euro gesteigert werden, was die Fortschritte bei der wertorientierten Entwicklung des Immobilienportfolios kennzeichnet. Trotz teilweise signifikanter – im Geschäftsjahr nicht cash relevanter – Belastungen im Finanzergebnis schloss der Konzern das Jahr 2008 mit einem positiven Ergebnis ab. Das Vorsteuerergebnis (Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit) stieg um 11,5 % auf 4,8 Mio. Euro.

Der Erwerb des bekannten Shoppingcenters „Zeilgalerie“ in der Frankfurter City, der zügige Baufortschritt bei der Liegenschaft „Romeo & Julia“ in Frankfurt und der Baubeginn der Revitalisierung von „Maxxon“ in Eschborn sowie der Wechsel der Gesellschaft in das Prime Standard Segment der Deutschen Börse waren Highlights des Berichtsjahres und wichtige strategische Weichenstellungen für die weitere Entwicklung des IFM-Konzerns.

3. Umsatz- und Ergebnisentwicklung

IFM erzielte im Geschäftsjahr 2008 einen Konzernumsatz von 15,1 Mio. Euro, der im Wesentlichen aus Mieteinnahmen und Nebenkostenvorauszahlungen stammt. Das ist ein Zuwachs um 63,5 % gegenüber dem Vorjahr (2007: 9,3 Mio. Euro). Der Anstieg basierte insbesondere auf den ganzjährigen Mieteinnahmen durch die im Jahresverlauf 2007 erworbenen Objekte „Maxxon“, Eschborn, „Kureck“, Wiesbaden und „Office Tower“ in Darmstadt, dem fortschreitenden Vermietungserfolg im „GutenbergPark“ in Mainz sowie durch die 2008 neu akquirierte „Zeilgalerie“ in Frankfurt am Main.

Konzernlagebericht der IFM Immobilien AG

Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2008 (01.01.-31.12.2008)

Die sonstigen betrieblichen Erträge beliefen sich auf 0,8 Mio. Euro nach 0,3 Mio. Euro im Vorjahr und bestanden aus von Mietern geleisteten Zahlungen neben den Mietverpflichtungen.

Das Ergebnis aus der Marktbewertung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien verdreifachte sich nahezu auf 13,7 Mio. Euro (2007: 5,2 Mio. Euro). In dieser Position werden Objekte ausgewiesen, welche zur Vermietung und Verpachtung oder zum Zweck der Wertsteigerung gehalten werden. Die Aufwertungen in Höhe von 14,2 Mio. Euro reflektieren im Wesentlichen den aus der fortschreitenden Vermietung generierten Wertzuwachs der Objekte „Office Tower“ in Darmstadt und „GutenbergPark“ in Mainz sowie Aufwertungen der Liegenschaften „Romeo & Julia“ in Frankfurt am Main und „Kureck“ in Wiesbaden. Gleichzeitig wurden Abwertungen in Höhe von insgesamt 0,5 Mio. € vorgenommen. Betroffen war hiervon das Objekt „Carré“ in Heidelberg. Hierin spiegelt sich die verkürzte kalkulatorische Restlaufzeit dieser Liegenschaften.

Der Materialaufwand, der insbesondere die Kosten für Instandhaltung und Bewirtschaftung umfasst, erhöhte sich auf Grund des vergrößerten Immobilienportfolios auf 3,6 Mio. Euro (Vorjahr: 1,9 Mio. Euro). Der Personalaufwand stieg auf 2,8 Mio. Euro (Vorjahr: 1,9 Mio. Euro) und spiegelt den wachstumsbedingten Anstieg der Mitarbeiterzahl im Konzern.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen wuchsen um 60,4 % von 3,5 Mio. Euro auf 5,6 Mio. Euro. Der Anstieg resultierte insbesondere aus den Kosten für den Wechsel der IFM Immobilien AG in den Regulierten Markt (Prime Standard) der Frankfurter Wertpapierbörse mit Wirkung zum 30. April 2008.

Das Finanzergebnis betrug -11,8 Mio. Euro (2007: -3,0 Mio. Euro). Dabei stiegen die Zinsaufwendungen von 4,3 Mio. Euro auf 7,9 Mio. Euro (+ 85,9 %), insbesondere bedingt durch die erhöhte Kreditinanspruchnahme zur Akquisition der „Zeilgalerie“. Im Gegensatz zum Vorjahr wurden die Bauzeitinsen der in der Entwicklung befindlichen Objekte „Romeo & Julia“ und anteilig „Maxxon“ direkt aktiviert. Die Zinserträge erreichten 1,4 Mio. Euro (2007: 1,0 Mio. Euro).

Im Finanzergebnis enthalten ist ein nicht zahlungswirksames Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten, die zur Absicherung von Zinsänderungsrisiken eingesetzt werden, in Höhe von -5,3 Mio. Euro (Vorjahr: 0,3 Mio. Euro). Ursache dieser Entwicklung sind die Verwerfungen an den Zinsmärkten im Zuge der Finanzkrise. Auf die Berücksichtigung weiterer Risikoabschläge zur Erfassung möglicher Ausfallrisiken der jeweiligen Finanzinstitute wurde verzichtet, da Zinssicherungsgeschäfte ausschließlich mit inländischen Finanzinstituten abgeschlossen wurden, deren Fortbestand im Zuge staatlicher Garantien mit einer hohen Wahrscheinlichkeit sichergestellt ist.

Der IFM Immobilien-Konzern erreichte für 2008 ein Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit (Ergebnis vor Steuern) von 4,8 Mio. Euro nach 4,3 Mio. Euro im Vorjahr. Dies ist ein Zuwachs von 11,5 % im Vergleich zum Vorjahr.

Konzernlagebericht der IFM Immobilien AG

Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2008 (01.01.-31.12.2008)

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag beliefen sich auf -4,6 Mio. Euro (2007: 0,9 Mio. Euro). Sie resultierten in beiden Betrachtungszeiträumen überwiegend aus latenten Steuern. Während im Vorjahr die Auswirkungen der Unternehmenssteuerreform zu dem positiven Steuerergebnis geführt haben, resultiert die latente Steuerbelastung im abgelaufenen Geschäftsjahr 2008 aus den vorgenommenen Aufwertungen von Immobilien sowie der Nichtanwendung der erweiterten gewerbesteuerlichen Grundstücks Kürzung bei den Liegenschaften „westendFirst“ und „GutenbergPark“.

Der Konzerngewinn vor Minderheitenanteilen betrug 0,3 Mio. Euro nach 5,2 Mio. Euro im Vorjahr. Nach Minderheitenanteilen lag der Konzerngewinn bei 0,3 Mio. Euro (2007: 5,1 Mio. Euro). Dies entspricht einem unverwässerten Ergebnis je Aktie von 0,03 Euro (2007: 0,60 Euro).

4. Vermögenslage

Die Vermögens- und Kapitalstruktur des IFM Immobilien-Konzerns zum 31. Dezember 2008 wurde aufgrund des im Juli 2008 erfolgten Erwerbs der „Zeilgalerie“ gegenüber dem Bilanzstichtag 31. Dezember 2007 deutlich beeinflusst. Die Bilanzsumme des Konzerns erreichte 355,4 Mio. Euro und lag damit um 94,7 Mio. Euro bzw. 36,3 % über dem Wert zum gleichen Stichtag des Vorjahres (260,7 Mio. Euro).

Entsprechend lagen die langfristigen Vermögenswerte zum 31. Dezember 2008 mit 334,4 Mio. Euro um 100,8 Mio. bzw. 43,2 % über dem Vergleichswert Ende 2007 (233,6 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 135,6 Mio. Euro auf 274,3 Mio. Euro (31. Dezember 2007: 138,8 Mio. Euro). Gründe waren im Wesentlichen der Erwerb der „Zeilgalerie“, die Umgliederung der Objekte „Office Tower“ in Darmstadt und „Romeo & Julia“ in Frankfurt in diese Bilanzposition sowie realisierte Werterhöhungen der Liegenschaften „GutenbergPark“ in Mainz und „Kureck“ in Wiesbaden.

Objekt	Ort	Buchwert (in Mio. Euro)
„westendFirst“	Frankfurt am Main	55,0
„Feldbergstraße“	Frankfurt am Main	3,4
„Romeo & Julia“	Frankfurt am Main	66,0
„Zeilgalerie“	Frankfurt am Main	53,5
„GutenbergPark“	Mainz	20,7
„Kureck“	Wiesbaden	33,4
„Das Carré“	Heidelberg	29,5
„Office Tower“	Darmstadt	12,8
Summe		274,3

Bewertung gemäß IAS 40

Konzernlagebericht der IFM Immobilien AG

Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2008 (01.01.-31.12.2008)

Der Wertausweis der in der Entwicklung befindlichen Immobilien sank auf 45,2 Mio. Euro (2007: 80,6 Mio. Euro). Ursächlich war die durch die Fertigstellung bedingte Umbilanzierung der Objekte „Office Tower“ in Darmstadt und „Romeo & Julia“ in Frankfurt am Main. Positiv wirkte sich die Weiterentwicklung des Objekts „Maxxon“ in Eschborn aus.

Objekt	Ort	Buchwert (in Mio. Euro)
„Zimmerstraße / Mauerstraße“	Berlin-Mitte	15,0
„Maxxon“	Eschborn-Süd	30,2
Summe		45,2

Bewertung gemäß IAS 16

Die kurzfristigen Vermögenswerte sanken insgesamt zum 31. Dezember 2008 um 22,6 % auf 21,0 Mio. Euro (31. Dezember 2007: 27,1 Mio. Euro). Dabei nahmen die liquiden Mittel und Wertpapiere aufgrund des Erwerbs der „Zeilgalerie“ und der Weiterentwicklung des Immobilienportfolios um 7,0 Mio. Euro auf 15,6 Mio. Euro ab.

Das Eigenkapital des Konzerns erhöhte sich trotz der negativen Verrechnung von nicht cash-wirksamen Buchverlusten aus Zinssicherungsderivaten (Hedge-Accounting) mit den Rücklagen auf Grund des Jahresgewinns von 94,2 Mio. Euro auf 100,6 Mio. (6,8 %). Mit 28,3 % bewegte sich die Eigenkapitalquote zum Bilanzstichtag weiterhin auf einem soliden Niveau (31. Dezember 2007: 36 %).

Das langfristige Fremdkapital stieg von 157,3 Mio. Euro auf 180,3 Mio. Euro. Es entfiel überwiegend auf Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten: Dieser Posten wuchs im Zuge der Weiterentwicklung des Bestandsportfolios und der im Berichtsjahr getätigten Investitionen von 153,8 Mio. Euro auf 166,0 Mio. Euro. Der Posten der derivaten Finanzinstrumente (kumuliert über lang- und kurzfristig) betrug 7,5 Mio. Euro (31. Dezember 2007: 0,4 Mio. Euro). Die passiven latenten Steuern betrugen 9,7 Mio. Euro (31. Dezember 2007: 3,5 Mio. Euro).

Das kurzfristige Fremdkapital stieg von 9,2 Mio. Euro zum Bilanzstichtag des Vorjahres auf 74,5 Mio. Euro. Größten Anteil daran hatten die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, die sich insbesondere aufgrund der zum Jahreswechsel 2009/2010 anstehenden Refinanzierung der Liegenschaft „Romeo & Julia“ in Frankfurt auf 55,0 Mio. Euro erhöhten (31. Dezember 2007: 1,2 Mio. Euro). Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen wuchsen von 3,5 Mio. Euro auf 5,8 Mio. Euro. Die sonstigen kurzfristigen Verpflichtungen und Rechnungsabgrenzungsposten stiegen von 2,2 Mio. Euro zum 31.12.2007 auf 8,9 Mio. Euro. Darin enthalten ist die zweite Kaufpreistranche für das Grundstück Zimmerstraße in Berlin, die zum 31. März 2009 fällig wird.

5. Finanzlage

5.1. Grundzüge des Finanzmanagements

Der IFM Immobilien-Konzern finanziert Immobilienprojekte neben Eigenkapital auch durch Fremdkapital. Den wesentlichen Teil der Fremdmittel bilden Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten.

Grundsätzlich werden die Immobilienprojekte durch einzelne Projektgesellschaften gehalten. Die Finanzierung der Projekte besteht in der Regel aus ca. 25 % Eigenkapital und rund 75 % 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 (vgl. darüber hinaus Ausführungen im Konzernanhang).

5.2. Finanzlage

Der Cashflow aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit betrug 2008 -1,3 Mio. Euro. Dabei wirkte sich das niedrigere Konzernergebnis entsprechend aus. Die sonstigen zahlungsunwirksamen Erträge und Aufwendungen beliefen sich netto auf -3,7 Mio. Euro, darunter ein positiver Beitrag aus der Marktbewertung von Immobilien sowie ein negativer Beitrag durch derivative Finanzierungsinstrumente. Die Zunahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva wurde mit -0,5 Mio. Euro korrigiert.

Aus der Investitionstätigkeit resultierte ein Mittelabfluss von 80,2 Mio. Euro. Die Investitionen in den Erwerb von konsolidierten Unternehmen betrugen 51,1 Mio. Euro. Dies hängt im Wesentlichen mit dem Erwerb der „Zeilgalerie“ zusammen. Die Investitionen in die in Entwicklung befindlichen Immobilien beliefen sich auf 28,0 Mio. Euro.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit betrug 75,1 Mio. Euro. Er speist sich im Wesentlichen aus einem Mittelzufluss aus der Kapitalerhöhung sowie aus der Aufnahme von Bankkrediten.

6. 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 Knowhow, die Erfahrung und das Engagement sind Voraussetzung für einen nachhaltigen Unternehmenserfolg und ein Wettbewerbsvorteil in den für IFM relevanten Immobilienmärkten.

Im IFM Immobilien-Konzern waren zum 31. Dezember 2008 (ohne die beiden Vorstandsmitglieder) 34 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beschäftigt (Ende 2007: 26). Davon entfielen 5 Personen auf die IFM Immobilien AG (Ende 2007: 5 Personen) und 25 Personen auf die IFM Asset Management GmbH sowie die Projektgesellschaften (Ende 2007: 21). Der Anstieg der Beschäftigung im Konzern korrespondiert mit der Ausweitung der operativen Geschäftstätigkeit.

Das Vergütungssystem im Konzern für alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter orientiert sich an der erbrachten individuellen Leistung. Somit erhalten Leistungsträger neben der fixen Vergütung eine freiwillige Gratifikation.

C. Nachtragsbericht

Herr Pål Berg ist neues Mitglied des Aufsichtsrats der IFM Immobilien AG.

Das Amtsgericht Mannheim bestellte Herrn Berg am 14. Januar 2009 gerichtlich als Mitglied des Kontrollgremiums. Pål Berg ist Investment Officer der norwegischen Havfonn AS. Diese ist Teil einer Investoren-gruppe, die einen maßgeblichen Anteil an der IFM Immobilien AG hält.

Anfang dieses Jahres wurde Herr Tobias Sauerbier zum dritten Geschäftsführer der IFM Asset Management GmbH ernannt (Pressemeldung vom 30.01.2009).

D. Chancen- und Risikobericht

1. Risikomanagement

Die IFM Immobilien AG hat – dem Gesetz zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich (KonTraG) entsprechend – ein Risikofrüherkennungssystem installiert, durch das frühzeitig alle Entwicklungen erkannt werden sollen, die zu gravierenden 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.

Aus Sicht der Unternehmensführung sind zusammenfassend keine bestandsgefährdenden Risiken für das Unternehmen erkennbar – weder aus vergangenen noch aus aktuell absehbaren Entwicklungen. Dies ergab sich aus der durchgeführten Analyse und Bewertung aller Risiken.

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 nur schwer prognostizierbar sind. Dazu zählt die aktuelle konjunkturelle Entwicklung als Folge der internationalen Finanzmarktkrise. Negative Veränderungen der volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen können 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 Zinsmärkte unterliegen im Zuge der Finanzmarktkrise starken Volatilitäten, die über übliche Marktschwankungen hinausgehen. So sind die Finanzierungskosten insbesondere für Neuakquisitionen durch deutlich gestiegene Margen der Kreditinstitute erheblich gestiegen. Abgesehen von höheren Finanzierungskosten können sich Zinssicherungsgeschäfte verteuern oder nicht mehr erhältlich sein. Jedoch setzt IFM zur Absicherung bestehender Darlehensverträge, die auf Grund variabler Verzinsungen Marktschwankungen unterliegen, derivative Instrumente zur Zinssicherung in der Regel für die gesamte Laufzeit des zugrunde liegenden Darlehensvertrages ein. Im Fall von Neuakquisitionen sowie Anschlussfinanzierungen hat die Verteuerung möglicherweise Auswirkungen für IFM.

Finanzierungsverfügbarkeit: Die Finanzkrise ist geprägt durch weltweite Verluste und Insolvenzen bei Unternehmen der Finanzbranche. Die Handlungsfähigkeit der Banken ist erheblich eingeschränkt. Die Risikobereitschaft bei der Kreditvergabe geht deutlich zurück: Finanzierungen sind in vielen Fällen nur noch möglich, wenn die Risiken für die finanzierenden Banken auf ein Minimum reduziert werden können. Dies führt zu einer erschwerten Verfügbarkeit von Finanzierungen für Immobilienprojekte. Darüber hinaus können zugesagte Kreditlinien finanzierender Banken ausfallen oder zurückgenommen werden sowie höhere Eigenkapitalanforderungen gestellt werden, weil die Banken im Zuge der Finanzkrise ihre Geschäftspolitik ändern. Im Rahmen des 2008 verabschiedeten Finanzmarktstabilisierungsgesetzes gibt der deutsche Staat Bürgschaften für Schuldtitel und Verbindlichkeiten von Kreditinstituten, um die Funktionsfähigkeit der Kapital- und Finanzbranche aufrechtzuerhalten.

2.2. Risiken aus der Geschäftstätigkeit von IFM

Im Mittelpunkt der Geschäftstätigkeit von IFM steht der Erwerb von Immobilien (bebaute und unbebaute Grundstücke), bei denen nach Einschätzung von IFM die Möglichkeit zur Wertsteigerung durch Redevlopment, Restrukturierung und Neupositionierung durch IFM besteht. Sollte IFM bei der Einschätzung des Werts und Wertsteigerungspotenzials von Immobilien von unrichtigen Informationen ausgehen, Fehleinschätzungen treffen oder sollten nachträglich Umstände eintreten, die den Wert der erworbenen Immobilie beeinträchtigen, kann dies erheblichen Abschreibungsbedarf verursachen und, aufgrund der ertragswirksamen Erfassung von Wertveränderungen im Bestand gehaltener Immobilien nach IAS 40, zum Ausweis von Verlusten führen.

Darüber hinaus bestehen folgende weitere Risiken:

Begrenzte Managementkapazitäten: Der Erfolg von IFM hängt von den Führungskräften und dem erfahrenen Personal in Schlüsselpositionen ab. Der Konzern ist unverändert in besonderem Maße von der langjährigen Expertise und dem Kontaktnetz des aktuellen Vorstandsvorsitzenden abhängig. Im Falle eines Ausscheidens des Vorstandsvorsitzenden oder anderer wichtiger Personen könnte es 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 nachteilig auf die Wettbewerbsfähigkeit des Konzerns auswirken.

Verzögerungen bei Vermietungen: Der wirtschaftliche Erfolg von IFM hängt im Wesentlichen davon ab, dass neu positionierte Immobilien möglichst zeitnah vermietet werden. Sollten diese Immobilien nur zögernd oder gar nicht vermietet werden können, würde dies die Erlöse schmälern und die Wettbewerbsfähigkeit des Konzerns schwächen. Zudem können Mieter kündigen oder mit Mietzinszahlungen ausfallen. Die Auswirkungen der Finanzmarktkrise auf die Ertragslage von Finanzdienstleistern und zunehmend auch auf Unternehmen anderer Branchen könnten das Vermietungsgeschäft erschweren und bei bestehenden Mietern zu Liquiditätsengpässen und damit zu einem erhöhten Risiko von Zahlungsausfällen führen.

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

2.3. Sonstige Risiken

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

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

Hinsichtlich der Darstellung der Risiken und des Risikomanagements wird auch auf die Ausführungen im Konzernanhang (Abschnitt C, Tz. 42 und 43) verwiesen.

3. Chancen

Gesunkenes Zinsniveau: Teilweise hat IFM Zinssicherungen in Form von sog. Collar-Konstruktionen abgeschlossen. Damit kann der Konzern in einem begrenzten Maße auch von fallenden Zinsen profitieren. Darüber hinaus rechnet der Konzern im Falle anstehender Neufinanzierungen bzw. Finanzierungsverlängerungen aufgrund des insgesamt signifikant gesunkenen allgemeinen Zinsniveaus damit, die zukünftigen Finanzierungskosten in Einzelfällen trotz erheblich gestiegener Margen reduzieren zu können.

Attraktive Ankaufgelegenheiten: Der Konzern rechnet damit, dass institutionelle Investoren, die in den vergangenen Jahren große Immobilienpakete erworben hatten, im Zuge der Finanzmarktkrise nicht oder nur erschwert die Refinanzierung bewältigen können und somit gezwungen sein werden, Immobilien zu veräußern. In diesem Fall würden auch Liegenschaften zu möglicherweise attraktiven Preisen auf den Markt kommen, die sich für eine Revitalisierung durch IFM und damit für eine Investition eignen.

Geografische Expansion: Der Konzern sieht künftige Chancen in einer geografischen Diversifikation seiner Aktivitäten in die Regionen der großen Bürostandorte München, Köln/Düsseldorf sowie Hamburg. Diese regionalen Märkte besitzen aus Sicht des Konzerns langfristig weiteres Wachstumspotenzial. Es bleibt aber festzuhalten, dass IFM eine weitere Standortexpansion nur vornehmen wird, wenn damit die Erreichung einer kritischen Masse sichergestellt werden kann. Dementsprechend stehen kurz bis mittelfristig die bereits erschlossenen Regionen „Rhein-Main“, „Rhein-Neckar“ sowie Berlin (Mitte) weiterhin im Focus.

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

Marketingkompetenz: IFM wird bei der Geschäftstätigkeit weiter konsequent seine im Markt anerkannte Kompetenz nutzen und sieht sich selbst als Trendsetter im Immobilienmarketing. Die Gesellschaft hat gezeigt, dass sie Vermietungserfolge auf diese Weise schneller erreichen kann. Hierdurch erwartet IFM auch künftig – auch im Falle einer erschwerten Vermietung im Zuge des konjunkturellen Abschwungs – einen Wettbewerbsvorteil. Einen weiteren Vorteil sieht IFM darin, auf eigene Vermietungskapazitäten zurückgreifen zu können und damit die Abhängigkeit gegenüber externen Maklern und Dienstleistern reduzieren zu können.

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

Angaben zur Vergütungsstruktur des Vorstands (§ 315 Abs. 2 Nr. 4 HGB): Die Laufzeit der Vorstandsverträge beträgt in der Regel drei bis fünf Jahre. Die Vergütung der Vorstandsmitglieder wird durch den Aufsichtsrat festgelegt. Weitere Angaben zur Vergütungsstruktur sind dem Abschnitt A Ziffer 3.2. dieses Lageberichts und im Anhang unter Tz. 471 zu entnehmen.

Herr Georg Glatzel ist zur Teilnahme am Aktienoptionsprogramm 2006 zugelassen. Die Herren Georg Glatzel und Marcus Schmitz nehmen am Aktienoptionsprogramm 2007 teil. Im Februar 2008 wurde die zweite Tranche im Rahmen dieses Programms ausgegeben.

Angaben zur Vergütungsstruktur des Aufsichtsrats (§ 315 Abs. 2 Nr. 4 HGB): Die Vergütung der Aufsichtsratsmitglieder ist in § 14 der Satzung der Gesellschaft bestimmt. Jedes Mitglied des Kontrollgremiums erhält eine jährliche feste Vergütung von 12.000 Euro. Darüber hinaus erhält jedes Mitglied eine variable erfolgsabhängige Vergütung, die sich an der Veränderung des Vorsteuerergebnisses des IFM 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 der festen und der variablen Vergütung. Darüber hinaus erstattet die Gesellschaft die auf die Vergütungen entfallende Umsatzsteuer sowie der für die Aufsichtsrats Tätigkeit notwendigen Auslagen.

Konzernlagebericht der IFM Immobilien AG

Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2008 (01.01.-31.12.2008)

Angaben zur Zusammensetzung des gezeichneten Kapitals (§ 315 Abs. 4 Nr. 1 HGB): Das Grundkapital der IFM Immobilien AG per 31. Dezember 2008 betrug 9.349.999 Euro und war eingeteilt in 9.349.999 nennwertlose Stückaktien. Jede Aktie gewährt in der Hauptversammlung ein Stimmrecht. Bis zur nächsten Hauptversammlung kann sich die Zahl der Aktien und der Stimmrechte durch die Ausübung von genehmigtem und/oder bedingtem Kapital verändern.

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

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 gem. den der Gesellschaft vorliegenden Stimmrechtsmitteilungen wie folgt dar: Sirius Investment GmbH 5,60 %, IFM Immobilien Finanz Management GmbH 3,70 %, LRI Invest S.A. 5,35 %, Libra Europe Fund 6,86 %. Ferner entfallen 30,22 % auf eine norwegische Aktionärsgemeinschaft, bestehend aus Havfonn AS, Skips AS und Furuholmen Eiendom AS.

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

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

Angaben zu gesetzlichen Vorschriften und Satzungsbestimmungen über die Ernennung und Abberufung von Vorstandsmitgliedern und über Satzungsänderungen (§ 315 Abs. 4 Nr. 6 HGB): Die Bestimmungen über die Bestellung und Abberufung der Vorstandsmitglieder 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 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen zu erhöhen. Die neuen Aktien sind den Aktionären grundsätzlich zum Bezug anzubieten. Das Bezugsrecht kann in folgenden Fällen ausgeschlossen werden:

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

Im Jahr 2008 wurde das genehmigte Kapital zum Zweck einer Barkapitalerhöhung teilweise in Anspruch genommen. Zum 31. Dezember 2008 war noch ein Betrag von 3.400.001 Euro ungenutzt.

Aktienoptionsprogramme:

- SOP 2006 A und SOP 2006 B: Mit Beschluss vom 24. April 2006 und durch klarstellenden Beschluss vom 8. Mai 2006 ermächtigte die Hauptversammlung den Aufsichtsrat, nach Eintragung des bedingten Kapitals 2006 in das Handelsregister unverzüglich, jedoch nicht später als bis zum 31. März 2011, im Rahmen des Aktienoptionsplans 2006 A (SOP 2006 A) sowie des Aktienoptionsplans 2006 B (SOP 2006 B) bis zu 120.000 Aktienoptionen mit Bezugsrechten auf Aktien der Gesellschaft mit einer Laufzeit von fünf Jahren an die Mitglieder des Vorstands der IFM Immobilien AG auszugeben. Jede Aktienoption gewährt das Recht zum Bezug von einer Aktie der IFM Immobilien AG. Ein Bezugsrecht der Aktionäre besteht nicht. Am 31. Dezember 2008 waren 120.000 Aktienoptionen ausgegeben.
- SOP 2007: Mit Beschluss vom 20. Juli 2007 hat die Hauptversammlung den Aufsichtsrat ermächtigt, nach Eintragung des Bedingten Kapitals 2007 II in das Handelsregister der Gesellschaft im Rahmen des Aktienoptionsplans 2007 bis zu 730.000 Aktienoptionen mit Bezugsrechten auf Aktien der Gesellschaft mit einer Laufzeit von bis zu fünf Jahren an amtierende Mitglieder des Vorstands der IFM Immobilien AG auszugeben (SOP 2007). Jede Aktienoption gewährt das Recht zum Bezug von einer Aktie der IFM Immobilien AG. Ein Bezugsrecht der Aktionäre besteht nicht. Den genauen Kreis der Berechtigten und den Umfang der ihnen jeweils zum Bezug anzubietenden Aktienoptionen bestimmt allein der Aufsichtsrat. Am 31. Dezember 2008 waren in zwei Tranchen insgesamt 584.000 Optionen ausgegeben.

Konzernlagebericht der IFM Immobilien AG

Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2008 (01.01.-31.12.2008)

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

Das globale BIP soll sich 2009 nach Angaben des Internationalen Währungsfonds (IWF) von Ende Januar 2009 um lediglich 0,5 % erhöhen. Demnach werden die USA sowie die Länder des Euroraums in eine Rezession rutschen und Schwellenländer wie Brasilien, Russland, Indien oder China ein abgeschwächtes Wirtschaftswachstum verzeichnen.

Die deutsche Wirtschaft wird 2009 nach Ansicht der Bundesregierung die stärkste Rezession seit Bestehen der Bundesrepublik verzeichnen. Den Prognosen zufolge wird das Bruttoinlandsprodukt um 2,25 % schrumpfen. Ein Grund ist der hohe Exportanteil der deutschen Wirtschaft und damit die Abhängigkeit von der gesunkenen Nachfrage in den Ländern der Handelspartner im Zuge des globalen Konjunkturabschwungs. Auch für die Importe wird ein deutlicher Rückgang erwartet. Die Binnennachfrage soll sich auf einem konstanten Niveau entwickeln, während für den privaten Konsum sogar ein leichtes Wachstum erwartet wird. Die Arbeitslosenquote soll aufgrund der konjunkturellen Entwicklung spürbar steigen.

Experten werten die Konjunkturpakete der Bundesregierung als angemessene Reaktion auf den wirtschaftlichen Abschwung. Diese setzen auf längerfristig wirkende Maßnahmen wie die Förderung von Investitionen sowie die Senkung von Steuern und Beitragssätzen. Gleichzeitig besäßen die Konjunkturpakete ein Volumen, das eine positive wirtschaftliche Wirkung erzielen könne. Der Bundesverband deutscher Banken rechnet vor dem Hintergrund der weltweiten staatlichen Stützungsmaßnahmen, der gesunkenen Rohstoffpreise und der rückläufigen Inflationsrate mit einer wirtschaftlichen Stabilisierung ab Mitte bis Ende 2009. Dennoch bestünden Risikofaktoren wie eine weiterhin schleppende Kreditversorgung der Wirtschaft oder das fehlende Vertrauen von Verbrauchern und Investoren in eine Trendumkehr.

Quellen:

Bundesverband deutscher Banken e.V., Konjunkturbericht Januar und Februar 2009

Europäische Zentralbank, Monatsbericht Januar 2009

Internationaler Währungsfonds, World Economic Outlook, Januar 2009

Pressemitteilung der Bundesregierung vom 21. Januar 2009

2. Voraussichtliche Marktentwicklung Gewerbeimmobilien

Die Situation des deutschen Gewerbeimmobilienmarktes hat sich zu Jahresbeginn 2009 weiter eingetrübt. Marktexperten erwarten im Zuge des Konjunkturabschwungs einen deutlichen Nachfragerückgang. Zugleich wird der Anstieg des Neubauvolumens in den sechs deutschen Immobilienzentren auf ca. 1,2 Mio. Quadratmeter prognostiziert. In der Folge dürfte die Leerstandsquote wieder zulegen und über alle Immobilienhochburgen rund 10 % erreichen. Allerdings ist aufgrund limitierender Faktoren wie den relativ hohen Baukosten und den zunehmend schwierigeren Projektfinanzierungen nicht mit einem deutlichen Überangebot an Büroimmobilien zu rechnen.

Für das Jahr 2009 wird in den sechs Ballungszentren mit einem Rückgang der vermieteten Bürofläche gerechnet, der je nach Stärke des konjunkturellen Abschwungs auch prozentual zweistellig ausfallen könnte. Auch beim Mietpreisindex wird ein Rückgang erwartet, wobei die zunehmende Bereitschaft von Vermietern zur Gewährung von „Incentives“ beobachtet wird, also von besonderen wirtschaftlichen Anreizen für Mieter.

Aufgrund der vergleichsweise hohen Abhängigkeit von der krisengeschüttelten Bankenbranche dürfte sich auch der Immobilienmarkt am Standort Frankfurt/Main weiter eintrüben. Da Frankfurt, im Gegensatz zu anderen Finanzplätzen wie z.B. New York oder London, über einen hohen Anteil traditioneller Universalbanken verfügt, und nicht in einer so starken Abhängigkeit von reinen Investmentbanken steht, dürfte der Standort infolge der Finanzkrise nicht in gleichem Maße von einem Stellenabbau betroffen sein.

Dem deutschen Markt der Einzelhandelsimmobilien, vor allem in innerstädtischen Toplagen, werden unverändert gute Entwicklungsperspektiven bescheinigt. Sofern Qualitätskriterien mit Blick auf Standort, Konzept und Management eingehalten werden, bieten vor allem Shoppingcenter weiterhin stabile Bewertungen und auskömmliche Cashflows. Einzelhandelsimmobilien könnten sich somit in der Krise als Hort der Stabilität erweisen.

Quellen:

Jones Lang LaSalle, Büromarktüberblick- Q4 2008 12. Januar 2009

CD Richard Ellis, Market View Frankfurt/Main, Q4 2008

Property Magazine, 19. Februar 2009

3. Strategische Schwerpunkte IFM Immobilien

Die IFM Immobilien AG agiert unverändert als Investor und aktiver Projektentwickler von gewerblichen Immobilien mit dem Schwerpunkt Büro- und innerstädtischer Einzelhandel. Im Zentrum der Geschäftstätigkeit stehen sowohl die klassische Projektentwicklung als auch die Revitalisierung von Bestandsimmobilien in Verbindung mit den Kernkompetenzen Redevelopment, Restrukturierung und Neupositionierung.

Die IFM Immobilien AG plant, sich auch in den kommenden Jahren auf Investitionen in Immobilien zu konzentrieren, die sich durch ein attraktives Chance-Risiko-Profil, ein hohes Entwicklungs- und Wertsteigerungspotenzial sowie eine bevorzugte Lage auszeichnen. Wertsteigerungen im Immobilienportfolio sollen dabei in erster Linie durch Revitalisierung erzielt werden.

Das Immobilienportfolio des Konzerns umfasst mehrere Projekte, die sich in der Entwicklung bzw. in der Vermietung befinden.

- Das Shopping-Center „Zeilgalerie“ in Frankfurt/Main wird in den Jahren 2009 und 2010 einer umfassenden Revitalisierung unterzogen werden. Vor diesem Hintergrund ist ein neues Nutzungskonzept für die Immobilie entwickelt worden. Dieses sieht Eingriffe in die Bausubstanz sowie umfangreiche Instandhaltungsmaßnahmen als auch eine Veränderung der Mieterstruktur vor.
- Die Kernsanierung der Bürotürme „Romeo & Julia“ in Frankfurt/Main wurde zwischenzeitlich abgeschlossen. Parallel zu den Baumaßnahmen erfolgte eine Neupositionierung der Immobilie. Im Zuge der laufenden Vermietung wurden in kurzer Zeit erste Verträge mit renommierten Unternehmen unterzeichnet.

- Die Kernsanierung und Neupositionierung des Gewerbeparks „Maxxon“ in Eschborn wurde begonnen und soll im Jahr 2010 abgeschlossen werden. Das Projekt „Kureck“ in Wiesbaden wird in enger Abstimmung mit den lokalen Behörden vorangetrieben. Vorrangiges Ziel für 2009 ist die Verabschiedung eines Masterplans verbunden mit Baurecht.

Der IFM Immobilien-Konzern konzentriert sich aktuell geografisch auf die Metropolregion Rhein-Neckar, das Rhein-Main-Gebiet sowie auf Berlin (Mitte). Die Gesellschaft plant weiterhin, mittel- bis langfristig attraktive Immobilien auch in den Regionen der großen Bürostandorte München, Köln/Düsseldorf sowie Hamburg zu erwerben, um das Immobilienportfolio regional zu diversifizieren. Die regionale Expansion ist jedoch keine Voraussetzung für eine weitere erfolgreiche Umsetzung der Geschäftsstrategie, sondern würde der Wahrnehmung zusätzlicher Wachstumschancen dienen.

Ziel des Konzerns ist das weitere Wachstum des Immobilienportfolios. Dabei wird IFM sowohl in Büroimmobilien als auch in innerstädtische Einzelhandelsimmobilien investieren und somit das Risiko durch jeweils spezifische Einflussfaktoren streuen. Der Erwerb der „Zeilgalerie“ stellt eine Stärkung des Portfolios im Bereich Einzelhandelsimmobilien in Toplagen dar.

Der Vorstand sondiert darüber hinaus aktiv den Markt, um erwirtschaftete Wertsteigerungen im Bestandsportfolio durch Verkäufe zu realisieren, sofern dies zu wirtschaftlich akzeptablen Konditionen geschehen kann.

4. Finanzwirtschaftlicher Ausblick

Für das Jahr 2009 geht der Vorstand davon aus, dass der Konzernumsatz gegenüber dem Vorjahr weiter erhöht werden kann. Dabei hält er eine Steigerung allein aus Mieteinnahmen auf Grund der Weiterentwicklung des Bestandsportfolios für möglich. Keine Berücksichtigung fanden in dieser Einschätzung mögliche Immobilienveräußerungen oder Neuakquisitionen.

Aufgrund des großen Einflusses des Ergebnisses aus der Marktbewertung der Immobilien und Derivate auf das Konzernergebnis sowie möglicher Einflüsse der Finanz- und Wirtschaftskrise wird auf eine konkrete Ergebnisprognose verzichtet.

Der Vorstand sieht jedoch den Konzern auch in einem schwierigeren Markumfeld gut gerüstet, das bisherige Wachstum fortzusetzen, sofern keine unvorhergesehenen negativen Ereignisse von wesentlicher Tragweite für den Konzern eintreten.

Heidelberg, 19. März 2009

Der Vorstand



„Ulmenstraße 22“ - Frankfurt am Main, Westend



Konzern-
abschluss IFRS

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Konzern-Bilanz der IFM Immobilien AG zum 31. Dezember 2008

		31.12.2008	31.12.2007
Aktiva	Anhang	T-EUR	T-EUR
Langfristige Vermögenswerte			
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	3000	274.309	138.752
In der Entwicklung befindliche Immobilien	3001	45.180	80.594
Grundstücke und Gebäude	3002	8.820	0
Geleistete Anzahlungen auf Sachanlagevermögen	3002	0	8.666
Betriebs- und Geschäftsausstattung	3003	505	497
Geschäfts- oder Firmenwert	3004	389	389
Sonstige immaterielle Vermögenswerte	3005	184	185
Sonstige langfristige Vermögenswerte	3006	1.248	0
Derivative Finanzinstrumente	3007	242	1.907
Aktive latente Steuern	3008	3.537	2.585
Langfristige Vermögenswerte, gesamt		334.414	233.575
Kurzfristige Vermögenswerte			
Forderungen aus Leistungen	3010	2.095	1.457
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte und			
Rechnungsabgrenzungsposten	3011	506	512
Steuerforderungen	3012	2.812	2.538
Wertpapiere	3013	5.339	5.003
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	3014	10.247	17.622
Kurzfristige Vermögenswerte, gesamt		20.999	27.132
Summe Aktiva		355.413	260.707

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Konzern-Bilanz der IFM Immobilien AG zum 31. Dezember 2008

		31.12.2008	31.12.2007
Passiva	Anhang	T-EUR	T-EUR
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital	3020	9.350	8.500
Kapitalrücklage	3020	78.484	69.439
Sonstige Rücklagen	3021	6.804	9.716
Bilanzgewinn	3022	5.810	5.515
Konzernaktionären zustehendes Eigenkapital		100.448	93.170
Minderheitenanteile	3023	134	1.016
Eigenkapital, gesamt		100.582	94.186
Langfristiges Fremdkapital			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3040	165.992	153.774
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3041	18	13
Derivate Finanzinstrumente	3042	4.617	0
Passive latente Steuern	3043	9.672	3.489
Langfristiges Fremdkapital, gesamt		180.299	157.276
Kurzfristiges Fremdkapital			
Steuerrückstellungen	3050	496	239
Sonstige Rückstellungen	3051	1.391	1.661
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3052	55.010	1.247
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3053	5.784	3.510
Derivate Finanzinstrumente	3054	2.895	379
Sonstige kurzfristige Verpflichtungen und Rechnungsabgrenzungsposten	3055	8.956	2.209
Kurzfristiges Fremdkapital, gesamt		74.532	9.245
Summe Passiva		355.413	260.707

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.-31.12.2008

Gewinn- und Verlustrechnung	Anhang	2008 T-EUR	2007 T-EUR
1. Umsatzerlöse	310	15.139	9.261
2. Sonstige betriebliche Erträge	311	803	313
3. Erträge aus der Marktbewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		14.196	5.232
4. Aufwendungen aus der Marktbewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		-500	0
Ergebnis aus der Marktbewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	312	13.696	5.232
5. Materialaufwand	313	-3.605	-1.924
6. Personalaufwand	314	-2.826	-1.866
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögens- gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	315	-985	-202
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	316	-5.606	-3.494
9. Betriebsergebnis		16.616	7.320
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	317	1.436	976
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	317	-7.895	-4.248
12. Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten	317	-5.326	285
13. Finanzergebnis		-11.785	-2.987
14. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		4.831	4.333
15. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag (davon latente Steuern)	318	-4.559 (-4.378)	904 (+976)
16. Konzernergebnis		272	5.237
17. davon Ergebnisanteile anderer Gesellschafter	319	-23	161
18. davon Konzernaktionären zustehendes Ergebnis		295	5.076
19. Gewinnvortrag		5.515	439
20. Konzernbilanzgewinn		5.810	5.515
21. Unverwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)	32	0,03	0,60
22. Verwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)	32	0,03	0,60

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Konzern-Kapitalflussrechnung für die Zeit vom 01.01.-31.12.2008

	2008	2007
	T-EUR	T-EUR
Konzernkapitalflussrechnung		
1. Konzernergebnis	272	5.237
2. + Abschreibungen auf Vermögenswerte des Anlagevermögens	985	202
3. -/+ Sonstige zahlungsunwirksame Erträge / Aufwendungen	-3.690	-6.482
4. - Zunahme / + Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	-514	-2.276
5. - Abnahme / + Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	1.664	3.651
6. = Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit	-1.283	332
7. - Auszahlungen für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-427	-19.666
8. - Auszahlungen für Investitionen in der Entwicklung befindliche Immobilien	-27.988	-42.203
9. - Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-639	-8.995
10. + Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	28	47
11. - Auszahlungen für den Erwerb von Wertpapieren	0	-5.003
12. - Nettoabfluss von Zahlungsmitteln aus dem Erwerb von konsolidierten Unternehmen	-51.124	-31.541
13. = Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-80.150	-107.361
14. + Einzahlungen aus der Ausgabe von Anteilen	9.350	0
15. - Auszahlungen zur Beschaffung von Eigenkapital	-152	0
16. + Einzahlungen aus der Aufnahme von Bankkrediten	67.127	96.854
17. - Auszahlungen aus der Tilgung von Bankkrediten und sonstigen Krediten	-1.146	-1.010
18. + Sonstige Einzahlungen aus der Finanzierungstätigkeit	0	436
19. - Sonstige Auszahlungen aus der Finanzierungstätigkeit	-121	-1.099
20. = Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	75.058	95.181
21. Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-6.375	-11.848
22. Sonstige Veränderungen des Finanzmittelfonds	-1.000	0
23. + Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	17.622	29.470
24. = Finanzmittelfonds am Ende der Periode	10.247	17.622

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung zum 31. Dezember 2008

	Rücklagen		
	Gezeichnetes Kapital T-EUR	Kapital- rücklage T-EUR	Sonstige Rücklagen T-EUR
Stand 1. Januar 2007	8.500	69.797	9.484
Veränderung Konsolidierungskreis	0	0	0
Steuersatzanpassungen	0	-450	0
Aktienoptionspläne	0	92	0
Cashflow Hedges	0	0	232
Periodenergebnis	0	0	0
Stand 31. Dezember 2007	8.500	69.439	9.716
Stand 1. Januar 2008	8.500	69.439	9.716
Kapitalerhöhungen gegen Bareinlage	850	8.500	0
Aufwendungen für die Eigenkapitalbeschaffung	0	-105	0
Aktienoptionspläne	0	650	0
Cashflow Hedges	0	0	-2.912
Umgliederungen der Minderheitenanteile in Fremdkapital	0	0	0
Erfolgsneutrale Veränderung des Nettovermögens der Minderheitsgesellschafter	0	0	0
Periodenergebnis	0	0	0
Stand 31. Dezember 2008	9.350	78.484	6.804

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung zum 31. Dezember 2008

Bilanzverlust / - gewinn T-EUR	Konzernaktionären zustehendes Eigenkapital T-EUR	Minderheiten- anteile T-EUR	Eigenkapital Gesamt T-EUR
439	88.220	673	88.893
0	0	171	171
0	-450	0	-450
0	92	0	92
	232	11	243
5.076	5.076	161	5.237
5.515	93.170	1.016	94.186
5.515	93.170	1.016	94.186
0	9.350	0	9.350
0	-105	0	-105
0	650	0	650
0	-2.912	-81	-2.993
0	0	-900	-900
0	0	122	122
295	295	-23	272
5.810	100.448	134	100.582

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2008

A Allgemeine Angaben

01 Konzernabschluss der IFM Immobilien AG

Die IFM Immobilien AG (kurz: "IFM AG, oder "Mutterunternehmen") hat ihren Sitz in Heidelberg. Das Geschäftsjahr 2008 aller Konzerngesellschaften stimmt mit dem Kalenderjahr überein. Der Konzern ist rechtlich im Jahr 2006 entstanden.

Aufstellungsdatum des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2008 ist der 19. März 2009. 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

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

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

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

- IFRIC 11: „IFRS 2 – Geschäfte mit eigenen Aktien und Aktien von Konzernunternehmen:

Der für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. März 2007 beginnen, anzuwendende IFRIC 11 legt fest, wie IFRS 2 auf aktienbasierte Vergütungstransaktionen anzuwenden ist, bei denen Eigenkapitalinstrumente des Unternehmens oder einer anderen Gesellschaft innerhalb des Konzerns gewährt werden.

- Änderungen zu IAS 39 und IFRS 7: „Umgliederung finanzieller Vermögenswerte“

Die rückwirkend zum 1. Juli 2008 in Kraft getretenen Änderungen zu IAS 39 und IFRS 7 ermöglichen unter bestimmten Voraussetzungen die Umklassifizierung einzelner Finanzinstrumente zwischen Bewertungskategorien.

Aus der erstmaligen Anwendung der Verlautbarungen ergeben sich keine Auswirkungen für den Konzernabschluss der IFM AG.

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

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2008

Wesentliche Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage könnten sich insbesondere aus der erstmaligen Anwendung des aus dem ersten „Annual Improvement Process-Projekts“ des IASB resultierenden Sammelstandards zur Änderung verschiedener IFRS ergeben. In diesem Sammelstandard ist eine Änderung des IAS 40 enthalten, die dessen Anwendungsbereich für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2009 beginnen, auf im Bau oder der Entwicklung befindliche Immobilien erweitert. Die IFM AG wird diese Änderung erstmals im Geschäftsjahr 2009 anwenden und zukünftig auch die in der Entwicklung befindlichen Immobilien mit dem Fair Value bewerten, soweit eine verlässliche Bestimmung ihres Fair Values möglich ist. Bisher bewertet die IFM AG die im Konzernabschluss ausgewiesenen, in der Entwicklung befindlichen Immobilien in Anwendung des Anschaffungskostenmodells gemäß IAS 16.

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, da nur inländische Gesellschaften zum Konsolidierungskreis gehören und Geschäfte nur in EUR abgewickelt werden.

110 Konsolidierungskreis

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

Gesellschaft	Objekt / Funktion
GP Properties GmbH, Heidelberg	„Das Carré“, Heidelberg
IFM Property Project Frankfurt GmbH & Co. KG (bis 30. Juni 2008: IFM Property Project Frankfurt GmbH), Heidelberg	„westendFirst“, Frankfurt
IFM Property Project Frankfurt Verwaltungs GmbH, Heidelberg	Komplementarin der IFM Property Project Frankfurt GmbH & Co. KG, Heidelberg
IFM Property Project Ulmenstraße GmbH, Heidelberg	„Romeo & Julia“, Frankfurt
IFM Property Project Mainz GmbH, Heidelberg	„GutenbergPark“, Mainz
IFM Property Project Zimmerstraße GmbH, Heidelberg	„Zimmerstraße/Mauerstraße“, Berlin
IFM Property Project Eschborn GmbH, Heidelberg	„Maxxon“, Eschborn-Süd

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2008

Gesellschaft	Objekt / Funktion
IFM Property Project Feldbergstraße GmbH, Heidelberg	„Feldbergstraße“, Frankfurt
NEWCOM Property GmbH & Co. Joint Venture KG, Heidelberg	Gesellschafterin der IFM Property Project Darmstadt GmbH, Heidelberg
NEWCOM Property Verwaltungs GmbH, Heidelberg	Komplementärin der NEWCOM Property GmbH & Co. Joint Venture KG, Heidelberg
IFM Property Project Darmstadt GmbH, Heidelberg	„Office Tower“, Darmstadt
IFM Property Project Wiesbaden GmbH & Co. KG, Heidelberg	Gesellschafterin der folgenden Objektgesellschaften: IFM Property Project • Adolfsberg GmbH & Co. KG • Hochhaus GmbH & Co. KG • Sonnenberger Straße 2/2a GmbH & Co. KG • Sonnenberger Straße 2b GmbH & Co. KG • Taunusstraße 1 GmbH & Co. KG • Taunusstraße 3 GmbH & Co. KG
IFM Property Project IX GmbH, Heidelberg	Komplementärin der IFM Property Project Wiesbaden GmbH & Co. KG, Heidelberg
IFM Property Project Adolfsberg GmbH & Co. KG, Heidelberg	„Kureck“, Wiesbaden
IFM Property Project Hochhaus GmbH & Co. KG, Heidelberg	„Kureck“, Wiesbaden
IFM Property Project Sonnenberger Straße 2/2a GmbH & Co. KG, Heidelberg	„Kureck“, Wiesbaden
IFM Property Project Sonnenberger Straße 2b GmbH & Co. KG, Heidelberg	„Kureck“, Wiesbaden
IFM Property Project Taunusstraße 1 GmbH & Co. KG, Heidelberg	„Kureck“, Wiesbaden
IFM Property Project Taunusstraße 3 GmbH & Co. KG, Heidelberg	„Kureck“, Wiesbaden
IFM Property Project Frankfurt–Zeil Holding GmbH & Co. KG, Heidelberg	Gesellschafterin der IFM Property Project Frankfurt–Zeil GmbH, Heidelberg
IFM Property Project VIII GmbH, Heidelberg	Komplementärin der IFM Property Project Frankfurt–Zeil Holding GmbH & Co. KG, Heidelberg
IFM Property Project Frankfurt–Zeil GmbH, Heidelberg	„Zeilgalerie“, Frankfurt
IFM Asset Management GmbH, Heidelberg	Asset Management

Aufgrund von vertraglichen Verpflichtungen mit Kreditinstituten ist es den Tochtergesellschaften in der Regel nur in eingeschränkter Form möglich, Ausschüttungen oder Kapitalrückzahlungen an die Muttergesellschaft vorzunehmen.

Die Unternehmenszusammenschlüsse in 2007 und 2008 und die erforderlichen Angaben nach IFRS 3 werden in der Tz. 45 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.

Tochterunternehmen werden ab dem Zeitpunkt vollkonsolidiert, an dem die Kontrolle auf den Konzern übergegangen ist, in den Konzernabschluss einbezogen. Die Entkonsolidierung erfolgt zu dem Zeitpunkt, an dem die Kontrolle endet.

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

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

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

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

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

130 Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

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

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

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

1301 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

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

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, die sich am gleichen Ort und im gleichen Zustand befinden und Gegenstand gleicher Mietverhältnisse sind. Derartige Informationen waren für die Bewertungen der Immobilien nicht vorhanden, weshalb die Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte mit Hilfe von Immobiliengutachten, die durch öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige auf der Basis von Ertragswertverfahren erstellt wurden, erfolgte. Die Wertermittlung erfolgte dabei unter Berücksichtigung erzielbarer Jahresroherträge, erwarteter Aufwendungen für Bewirtschaftung, Instandhaltung, Mietausfälle etc. sowie Liegenschaftszinssätzen entsprechend der objektspezifischen Risiken. Die objektspezifischen Diskontierungszinssätze lagen 2008 zwischen 5,0 % und 6,75 % (Vorjahr: zwischen 5,0 % und 6,5 %).

1302 In der Entwicklung befindliche Immobilien

Immobilien, die sich in der Erstellung oder Entwicklung befinden, werden gemäß IAS 16 als Sachanlagen ausgewiesen und in Übereinstimmung mit dem Anschaffungskostenmodell bewertet. Anfallende Fremdkapitalkosten, die direkt dem Erwerb oder der Herstellung von Vermögenswerten im Rahmen der Erstellung oder Entwicklung von Immobilienprojekten (qualifizierte Vermögenswerte) zugeordnet werden können, werden gemäß IAS 23 als Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten aktiviert. Die Aktivierung der Fremdkapitalkosten endet in dem Zeitpunkt, in dem das Immobilienprojekt für seinen beabsichtigten Gebrauch fertig gestellt ist.

Im Zeitpunkt der Fertigstellung einer Immobilie erfolgt die Übertragung in die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (IAS 40.57e). Ein zu diesem Zeitpunkt bestehender Unterschiedsbetrag zwischen dem beizulegenden Zeitwert und dem vorherigen Buchwert wird gemäß IAS 40.65 erfolgswirksam im Ergebnis aus der Marktbewertung von Immobilien erfasst.

1303 Grundstücke und Gebäude

Als Grundstücke und Gebäude werden Immobilien ausgewiesen, die in wesentlichen Teilen zur Eigennutzung verwendet werden und bei denen eine Bilanzierung nach IAS 40 ausscheidet. Die Bewertung erfolgt nach IAS 16 zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um die planmäßigen linearen Abschreibungen. Die Abschreibungen von Gebäuden erfolgen über eine Nutzungsdauer von 33 Jahren.

1304 Geleistete Anzahlungen auf Sachanlagevermögen

Als geleistete Anzahlungen auf Sachanlagevermögen wurden im Vorjahr zu Anschaffungskosten Anzahlungen auf eine Immobilie ausgewiesen, die die Gesellschaft in wesentlichen Teilen für die Eigennutzung vorgesehen hatte.

1305 Betriebs- und Geschäftsausstattung

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

1306 Geschäfts- oder Firmenwert

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

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

1307 Sonstige immaterielle Vermögenswerte

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

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2008

1308 Finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten

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

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

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

- Ausleihungen und Forderungen (loans and receivables) werden im Rahmen der Folgebewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Berücksichtigung von Wertminderungen und unter Anwendung der Effektivzinsmethode bewertet. Sie umfassen nicht-derivative finanzielle Vermögenswerte mit fixen bzw. bestimmbar Zahlungen, welche nicht an einem aktiven Markt notiert sind, wie z.B. Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente, Forderungen aus Leistungen sowie sonstige finanzielle Vermögenswerte, denen ein vertragliches Recht zum Erhalt von flüssigen Mitteln oder anderen finanziellen Vermögenswerten von einem anderen Unternehmen zugrunde liegt.
- Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte, die zu Handelszwecken gehalten werden (held for trading) und deren aus der Folgebewertung resultierende Gewinne oder Verluste erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen werden. Diese umfassen im Wesentlichen derivative Finanzinstrumente und Wertpapiere. Von der fair-value-Option wird kein Gebrauch gemacht.
- Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte (available-for-sale), die mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet werden. Die aus der Folgebewertung resultierenden Gewinne und Verluste werden erfolgsneutral im Eigenkapital erfasst. Im vorliegenden Konzernabschluss sind keine finanziellen Vermögenswerte enthalten, die dieser Kategorie zugeordnet sind.

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

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2008

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

- Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Verbindlichkeiten, deren aus der Folgebewertung resultierende Gewinne und Verluste erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst werden. Diese umfassen im Wesentlichen Derivate.
- Übrige finanzielle Verbindlichkeiten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode bewertet werden. Diese beinhalten Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und sonstige Verpflichtungen soweit ihnen vertragliche Verpflichtungen, flüssige Mittel oder einen anderen finanziellen Vermögenswert an ein anderes Unternehmen abzugeben, zugrunde liegen.

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

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

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

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

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2008

1309 Eigenkapital

Das Eigenkapital wird gemäß IAS 32 ausgewiesen. Es beinhaltet insbesondere das im Jahr 2008 erhöhte gezeichnete Kapital und die aus der Kapitalerhöhung erzielten Rücklagen. Der Vorstand bzw. Aufsichtsrat wurde außerdem zu folgenden Eigenkapitalmaßnahmen ermächtigt:

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

Sofern Gesellschafter ein gesetzliches, nicht ausschließbares Kündigungsrecht besitzen (z.B. bei deutschen Personengesellschaften), bedingt dieses Kündigungsrecht nach IAS 32 einen Verbindlichkeitsausweis der im Konzern vorhandenen Minderheitenanteile an den betroffenen Unternehmen. Die Verbindlichkeit wird unter den sonstigen kurzfristigen Verpflichtungen in Höhe des vermutlichen Abfindungsanspruchs ausgewiesen. Der Ansatz erfolgt unabhängig von der Wahrscheinlichkeit der Kündigung. Wertänderungen der Verbindlichkeit werden im sonstigen betrieblichen Ergebnis gezeigt.

13010 Rückstellungen

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

13011 Ertragsrealisierung

Die Umsatzerlöse enthalten alle Erlöse, die aus der typischen Geschäftstätigkeit des Konzerns resultieren. Erlöse aus Nutzungsentgelten werden zeitraumbezogen nach dem Realisationsprinzip in Übereinstimmung mit den zugrunde liegenden Verträgen erfasst.

Zinserträge werden unter Berücksichtigung des Effektivzinssatzes über die Restlaufzeit realisiert.

13012 Abschreibungen

Die Position beinhaltet die planmäßigen Abschreibungen auf die immateriellen Vermögenswerte und die Vermögenswerte des Sachanlagevermögens sowie Wertminderungsaufwendungen im Sinne von IAS 36.

Wertminderungsaufwendungen von immateriellen Vermögenswerten und von Vermögenswerten des Sachanlagevermögens werden durch den Vergleich ihres Buchwerts mit dem erzielbaren Betrag ermittelt. An jedem Abschlussstichtag wird überprüft, ob Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass ein Vermögenswert möglicherweise wertgemindert ist. Wenn ein solcher Anhaltspunkt vorliegt, wird der erzielbare Betrag des Vermögenswerts bestimmt und ein evtl. Wertminderungsaufwand erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

13013 Ertragsteuern

Die Ertragsteuern umfassen sowohl die tatsächlichen Steuern vom Einkommen und vom Ertrag als auch die latenten Steuern. Die Steuerforderungen und Steuerrückstellungen enthalten Ansprüche und Verpflichtungen für inländische Ertragsteuern, die auf Basis der steuerlichen Vorschriften der betreffenden Gesellschaften berechnet wurden und alle bekannten Sachverhalte berücksichtigen.

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

Aktive latente Steuern für temporäre Differenzen und steuerliche Verlustvorträge werden angesetzt, soweit es wahrscheinlich ist, dass ein künftiges zu versteuerndes Ergebnis verfügbar sein wird bzw. soweit ausreichende passive latente Steuern vorhanden sind.

Für temporäre Differenzen zwischen dem Nettovermögen in der Konzernbilanz und den steuerlichen Buchwerten von Anteilen an Tochtergesellschaften werden passive latente Steuern gebildet, es sei denn, dass der Zeitpunkt der Umkehrung durch den Konzern gesteuert werden kann und es wahrscheinlich ist, dass sich die temporären Differenzen in absehbarer Zeit nicht umkehren.

13014 Leasing

Das wirtschaftliche Eigentum an Leasinggegenständen wird in Übereinstimmung mit IAS 17 demjenigen Vertragspartner zugerechnet, der die wesentlichen Chancen und Risiken aus dem Leasingverhältnis trägt. Trägt der Leasinggeber die wesentlichen Chancen und Risiken (Operating Leasing), wird der Leasinggegenstand vom Leasinggeber in der Bilanz angesetzt. Die Bewertung richtet sich nach den für den Leasinggegenstand einschlägigen Bilanzierungsvorschriften. Beim Leasingnehmer werden die gezahlten Leasingraten erfolgswirksam erfasst.

Trägt der Leasingnehmer die wesentlichen Chancen und Risiken aus dem Leasingverhältnis, wird der Leasinggegenstand vom Leasingnehmer in der Bilanz angesetzt und zeitgleich eine Leasingverbindlichkeit angesetzt. Die Abschreibung des Leasinggegenstandes wird erfolgswirksam erfasst und die Leasingverbindlichkeit in den Folgeperioden nach der Effektivzinsmethode getilgt und fortgeschrieben.

13015 Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Zur besseren Informationsvermittlung wird im vorliegenden Abschluss in den nachfolgend beschriebenen Fällen vom Ausweis in den Vorjahren abgewichen. Der Vorjahresausweis wurde in allen Fällen entsprechend umgegliedert.

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2008

Steuerforderungen werden in der Bilanz separat ausgewiesen. Im Vorjahresabschluss waren Steuerforderungen in Höhe von T-EUR 2.538 in den sonstigen kurzfristigen Verpflichtungen enthalten. Verpflichtungen aus derivativen Finanzinstrumenten mit negativen Marktwerten werden in der Bilanz separat ausgewiesen. Im Vorjahresabschluss waren derivative Finanzinstrumente mit einem negativen Marktwert in Höhe von T-EUR 379 in den sonstigen kurzfristigen Verpflichtungen enthalten.

Andere aktivierte Eigenleistungen, die ausschließlich aktivierte Finanzierungskosten betrafen, wurden im Vorjahresabschluss in Höhe von T-EUR 941 in der Gewinn- und Verlustrechnung als Ertrag dargestellt und die zugehörigen Finanzierungsaufwendungen im Zinsaufwand ausgewiesen. Im vorliegenden Abschluss werden diese aktivierten Finanzierungskosten nicht als Ertrag dargestellt, sondern der Zinsaufwand entsprechend gemindert.

Darüber hinaus wurden im Geschäftsjahr keine wesentlichen Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden vorgenommen.

20 Wesentliche Annahmen und Schätzungen

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

Die wesentlichen Annahmen und Schätzungen beziehen sich insbesondere auf

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

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

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. Die objektspezifischen Diskontierungszinssätze lagen 2008 zwischen 5,0 % und 6,75 % (Vorjahr: zwischen 5,0 % und 6,5%). Bei einer Erhöhung bzw. Verminderung der Diskontierungssätze um 0,25%-Punkte hätten sich zum Bilanzstichtag um ca. 13 Mio. EUR verminderte bzw. um ca. 13 Mio. EUR erhöhte beizulegende Zeitwerte ergeben. Der Buchwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien beläuft sich zum Bilanzstichtag auf T-EUR 274.309 (Vorjahr: T-EUR 138.752).

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2008

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

C	Erläuterungen zum Konzernabschluss
30	Erläuterungen zur Konzernbilanz
300	Langfristige Vermögenswerte
3000	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

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

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.

Die Entwicklung der Buchwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in 2008 ergibt sich aus nachstehender Übersicht. Die Zugänge und Umbuchungen betreffen Erwerbe im Rahmen von Unternehmenszusammenschlüssen (T-EUR 53.300), Umbuchungen aus den in der Entwicklung befindlichen Immobilien (T-EUR 68.135) sowie bis zum Bilanzstichtag angefallene nachträgliche Anschaffungs- und Herstellungskosten (T-EUR 426). Die Umbuchungen betreffen die Immobilien „Romeo & Julia“ in Frankfurt sowie „Office Tower“ in Darmstadt, die in 2008 fertig gestellt wurden.

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

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2008

Die Entwicklung der Buchwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in 2007 ergibt sich aus nachstehender Übersicht. Die Zugänge und Umbuchungen betreffen 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) sowie 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			30.000
"westendFirst", Frankfurt	52.000	1.401	1.599	55.000
"Feldbergstraße", Frankfurt		3.437		3.437
"GutenbergPark", Mainz		15.367	3.633	19.000
"Kureck", Wiesbaden		31.315		31.315
Summe	82.000	51.520	5.232	138.752

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

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

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

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

Das Grundstück in Frankfurt „Romeo & Julia“ ist mit einer Grundschild in Höhe von nominal T-EUR 58.000 zzgl. 16 % Zinsen jährlich zugunsten eines Kreditinstitutes belastet.

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

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

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2008

Direkt zurechenbare Erträge und Aufwendungen betreffend als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien stellen sich (unter Berücksichtigung der Umbuchungen des Jahres 2008) wie folgt dar:

	2008	2007
	T-EUR	T-EUR
Erlöse aus Mieteinnahmen und Nebenkosten	13.182	7.934
Betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieteinnahmen	-3.113	-1.624

Hinsichtlich der Verwendung von möglichen Erlösen aus der Veräußerung der Immobilien bestehen aufgrund der mit den finanzierenden Kreditinstituten abgeschlossenen Darlehensverträge Beschränkungen. Mögliche Veräußerungserlöse sind in der Regel an die Kreditinstitute als Sicherheit für die bestehenden Darlehensverbindlichkeiten abgetreten.

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 (qualifizierte Vermögenswerte) zugeordnet werden können, werden gemäß IAS 23 als Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten aktiviert. Die Aktivierung der Fremdkapitalkosten endet in dem Zeitpunkt, in dem das Immobilienprojekt für seinen beabsichtigten Gebrauch fertig gestellt ist. Im Geschäftsjahr wurden Fremdkapitalkosten in Höhe von T-EUR 2.410 (Vorjahr: T-EUR 941) aktiviert.

Die Entwicklung der Buchwerte der in der Entwicklung befindlichen Immobilien in 2008 ergibt sich aus nachstehender Übersicht. Die Zugänge und Umbuchungen betreffen Erwerbe (T-EUR 10.530), nachträgliche Anschaffungs- und Herstellungskosten (T-EUR 22.713) sowie Umbuchungen in die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (T-EUR -68.053). Das Grundstück „Zimmerstraße“ in Berlin wurde in 2008 zu einem Kaufpreis in Höhe von T-EUR 10.530 erworben.

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

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2008

Hinsichtlich des Immobilienprojektes „Zimmer-/Mauerstraße“ in Berlin wurde in 2008 in den Abschreibungen erfolgswirksam ein Wertminderungsaufwand im Sinne von IAS 36 (Impairment) in Höhe von T-EUR 604 erfasst. Auf der Basis eines Gutachtens eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen ergab sich für die Immobilien ein beizulegender Zeitwert in Höhe von T-EUR 15.100. Unter Berücksichtigung von Veräußerungskosten in Höhe von T-EUR 100 beläuft sich der erzielbare Betrag auf T-EUR 15.000.

Die Entwicklung der Buchwerte der in der Entwicklung befindlichen Immobilien in 2007 ergibt sich aus nachstehender Übersicht. Die Zugänge und Umbuchungen betreffen Erwerbe im Rahmen von Unternehmenszusammenschlüssen (T-EUR 10.383), sonstige Erwerbe (T-EUR 30.039), nachträgliche Anschaffungs- und Herstellungskosten (T-EUR 11.193) sowie Umbuchungen in die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (T-EUR -15.039).

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

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

Objekt	Grundsschuld T-EUR	Zins / Kosten
„Mauerstraße 82“ und „Zimmerstraße 92-93“, Berlin	3.910 10.600	Zins 15% zzgl. 5% einmalige Nebenleistung
„Maxxon“, Eschborn	37.300	Zins 18%

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2008

3002 Grundstücke und Gebäude

Das Objekt „Ulmenstraße 22“ in Frankfurt wurde mit Wirkung zum 1. Januar 2008 von der IFM AG erworben. Es handelt sich hierbei um eine Immobilie, die in wesentlichen Teilen zur Eigennutzung verwendet und deshalb nicht nach IAS 40 bilanziert wird. Zum Bilanzstichtag wird die Immobilie in Höhe von T-EUR 8.820 bilanziert (im Vorjahr erfolgte der Ausweis unter „Geleistete Anzahlungen auf Sachanlagevermögen“ in Höhe von T-EUR 8.666).

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

3003 Betriebs- und Geschäftsausstattung

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

3004 Geschäfts- oder Firmenwert

Der Geschäfts- oder Firmenwert zum 31.12.2008 ergab sich unverändert gegenüber dem Vorjahr in Höhe von T-EUR 389 aus der Übernahme im Jahre 2006 des wesentlichen Teils des Geschäftsbetriebes der IFM Immobilien-Finanz-Management GmbH durch die IFM Asset Management GmbH.

Für den Geschäfts- oder Firmenwert wurde ein Werthaltigkeitstest auf den 31. Dezember 2008 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 2009 – 2010. Für daran anschließende Zeiträume wurde der Cash Flow als ewige Rente prognostiziert.

3005 Sonstige immaterielle Vermögenswerte

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

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

3006 Sonstige langfristige Vermögenswerte

Es handelt sich um von den Konzernunternehmen angelegte Festgelder in Höhe von T-EUR 1.000 und Mietkautionen in Höhe von T-EUR 248. Aufgrund von Verfügungsbeschränkungen stellen diese keine Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente dar.

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2008

3007 Derivative Finanzinstrumente

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

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

Zum 31.12.2007 ergaben sich folgende Werte:

Art	Konzerngesellschaft	Fair Value T-EUR	Durchschnittlicher Bezugsbetrag in T-EUR
Cap	IFM Property Project Eschborn GmbH	417	25.000
Cap	IFM Property Project Eschborn GmbH	187	12.000
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 Wiesbaden GmbH & Co. KG	403	25.923
Cap	IFM Property Project Frankfurt GmbH	6	2.500
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
Swap	IFM Property Project Ulmenstraße GmbH	224	24.442
Swap	IFM Property Project Ulmenstraße GmbH	133	19.359
		<u>1.907</u>	

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2008

3008 Latente Steuern

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

	31.12.2008	31.12.2007
	T-EUR	T-EUR
Aktive latente Steuern		
aus Verlustvorträgen	4.098	2.758
Derivative Finanzinstrumente	949	
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	145	
Sonstige	85	258
	<u>5.277</u>	<u>3.016</u>
Saldierung mit passiven latenten Steuern	-1.740	-431
Bilanzausweis	<u>3.537</u>	<u>2.585</u>
Passive latente Steuern		
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-11.155	-3.687
Derivative Finanzinstrumente	0	-107
Sonstige	-257	-126
	<u>-11.412</u>	<u>-3.920</u>
Saldierung mit aktiven latenten Steuern	1.740	431
Bilanzausweis	<u>-9.672</u>	<u>-3.489</u>
Saldo latente Steuern	<u><u>-6.135</u></u>	<u><u>-904</u></u>

Die Berechnung der latenten Steuern erfolgte im Geschäftsjahr und im Vorjahr unter Berücksichtigung der in 2007 verabschiedeten und ab 1. Januar 2008 gültigen Steuersätze.

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2008

Dabei wurde für Projektkapitalgesellschaften ein Steuersatz für Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag in Höhe von 15,8 % (Vorjahr: 15,8 %) zugrunde gelegt, sofern von der erweiterten gewerbesteuerlichen Grundstücks Kürzung ausgegangen werden kann. Sofern von der erweiterten gewerbesteuerlichen Grundstücks Kürzung nicht ausgegangen werden kann, wurde die Gewerbesteuer unter Berücksichtigung der ortsüblichen Hebesätze in die Berechnung mit einbezogen. Für die Projektpersonengesellschaften wurde die Gewerbesteuer unter Berücksichtigung der ortsüblichen Hebesätze berechnet. Für die IFM AG erfolgte die Berechnung unter Berücksichtigung von Körperschaftsteuer, Solidaritätszuschlag und Gewerbesteuer mit einem Steuersatz von 31,0 % (Vorjahr: 32,8 %).

Von den ausgewiesenen latenten Steuern resultieren insgesamt T-EUR 1.757 (Vorjahr: T-EUR 2.053) aus Sachverhalten, die erfolgsneutral direkt mit dem Eigenkapital verrechnet wurden.

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

Soweit aufgrund vorliegender Planungsrechnungen und steuerlicher Gestaltungsmöglichkeiten davon ausgegangen werden kann, dass die steuerlichen Verlustvorträge in zukünftigen Jahren verwendet werden können, wurden hierauf aktive latente Steuern gebildet, auch wenn keine bestehenden zu versteuernden temporären Differenzen vorhanden sind und das Unternehmen in der laufenden und/oder der Vorperiode Verluste erlitten hat. Dies betrifft insbesondere aktive latente Steuern auf Verlustvorträge der IFM AG in Höhe von T-EUR 3.176 (Vorjahr: T-EUR 2.222).

Für noch nicht genutzte steuerliche Verlustvorträge in Höhe von T-EUR 680 (Vorjahr: T-EUR 322) betreffend Gewerbesteuer bzw. T-EUR 1.822 (Vorjahr: T-EUR 1.023) betreffend Körperschaftsteuer wurden keine aktiven latenten Steuern angesetzt. Die Verlustvorträge verfallen nach derzeitiger Rechtslage im Zeitablauf nicht. Weiterhin wurden auf abzugsfähige temporäre Differenzen in Höhe von T-EUR 604 keine aktiven latenten Steuern angesetzt.

301 Kurzfristige Vermögenswerte

3010 Forderungen aus Leistungen

Die Forderungen aus Leistungen in Höhe von T-EUR 2.095 (Vorjahr: T-EUR 1.457) betreffen im Wesentlichen Forderungen aus Mietverträgen und der Abrechnung von Nebenkosten. Die Forderungen sind in der Regel im Rahmen der Darlehensgewährungen an die entsprechenden Kreditinstitute abgetreten.

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2008

3011 Sonstige kurzfristige Vermögenswerte und Rechnungsabgrenzungsposten

	31.12.2008	31.12.2007
	T-EUR	T-EUR
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	366	373
Aktive Rechnungsabgrenzungsposten	140	139
	<u>506</u>	<u>512</u>

Die sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte in Höhe von T-EUR 366 (Vorjahr: T-EUR 373) resultieren im Wesentlichen aus Vorschüssen und Kautionen.

3012 Steuerforderungen

Die kurzfristigen Steuerforderungen belaufen sich auf T-EUR 2.812 (Vorjahr: T-EUR 2.538). Sie umfassen Umsatzsteuerforderungen in Höhe von T-EUR 2.025 (Vorjahr: T-EUR 1.675), Forderungen aus Gewerbesteuer in Höhe von T-EUR 231 (Vorjahr: T-EUR 136) sowie aus Körperschaftsteuer, Zinsabschlagsteuer und Solidaritätszuschlag in Höhe von T-EUR 556 (Vorjahr: T-EUR 727).

3013 Wertpapiere

Der Konzern legt freie Liquidität in Fonds an. Der beizulegende Zeitwert dieser Wertpapiere beträgt zum Bilanzstichtag T-EUR 5.339 (Vorjahr: T-EUR 5.003).

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 10.247 (Vorjahr: T-EUR 17.622). Es handelt sich um hochliquide finanzielle Vermögenswerte, über die der Konzern kurzfristig verfügen kann. Hierin enthalten sind in Höhe von T-EUR 750 Guthaben einer Tochtergesellschaft bei einem Kreditinstitut, die insofern einer Verfügungsbeschränkung unterliegen, als sie nicht für Ausschüttungen an die IFM AG verwendet werden können, sondern nur für Bauinvestitionen und Zinszahlungen der Tochtergesellschaft.

Die übrigen Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente werden zum Teil für die Finanzierung der weiteren Projektentwicklungen benötigt.

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2008

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 01.01.2008	8.500	69.439
Kapitalerhöhung gegen Bareinlage	850	8.500
Aufwendungen für die Eigenkapitalbeschaffung		-105
Aktionsoptionspläne		650
Stand 31.12.2008	9.350	78.484

a) Grundkapital und Kapitalrücklage:

Die Aktien der IFM AG wurden im Mai 2006 in den Freiverkehr (Entry Standard) der Frankfurter Wertpapierbörse einbezogen. WKN: A0JDU9, ISIN: DE000A0JDU97. Die Aufnahme der Notierung erfolgte am 19. Mai 2006. Am 30. April 2008 wurde der Handel der Aktien der IFM AG am regulierten Markt (Prime Standard) der Frankfurter Wertpapierbörse aufgenommen (Segmentwechsel).

Das Grundkapital der Gesellschaft war zu Beginn des Geschäftsjahres in 8.500.000 nennwertlose Stückaktien eingeteilt und betrug 8,5 Mio. EUR. Am 20. Juni 2008 erfolgte eine Barkapitalerhöhung des Grundkapitals. Dabei wurden 849.999 nennwertlose Stückaktien unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre an institutionelle Investoren aus dem Inland und dem europäischen Ausland platziert. Das Grundkapital erhöht sich von 8,5 Mio. EUR auf 9,35 Mio. EUR. Der im Rahmen eines beschleunigten Bookbuilding-Verfahrens festgesetzte Preis betrug 11,00 EUR je Aktie. Durch die Kapitalerhöhung flossen der Gesellschaft vor transaktionsbedingten Kosten 9,35 Mio. EUR zu, hiervon 0,85 Mio. EUR als Erhöhung des Grundkapitals und 8,5 Mio. EUR als Erhöhung der Kapitalrücklage.

Die transaktionsbedingten Kosten betrugen T-EUR 152 und wurden, gemindert um die damit verbundenen Ertragsteuervorteile (T-EUR 47), in Übereinstimmung mit IAS 32.35 in Höhe von T-EUR 105 als Abzug vom Eigenkapital bilanziert.

Aus den Aktionsoptionsplänen ergab sich im Geschäftsjahr ein Aufwand in Höhe von T-EUR 650 (Vorjahr: T-EUR 92), der als Erhöhung der Kapitalrücklage erfasst wurde.

b) Genehmigtes Kapital

Das vorherige 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 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.

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

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

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

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

Bedingtes Kapital 2006

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

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2008

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 in 2007 292.000 Aktienoptionen ausgegeben. Im Jahr 2008 wurde vom Aufsichtsrat der IFM Immobilien AG die Ausgabe einer weiteren Tranche aus dem Aktienoptionsplan 2007 beschlossen. Im Rahmen dieser Tranche wurden folgende Aktienoptionen an die Mitglieder des Vorstandes der IFM Immobilien AG ausgegeben:

Vorstandsmitglied	Aktienoptionen
Herr Georg Glatzel	232.000
Herr Marcus Schmitz	60.000

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

Art der Vereinbarung Tranche	Aktienbasierte Vergütung für den Vorstand			
	Tranche 1	Tranche 2	Tranche 3	Tranche 4
Tag der Gewährung	06.10.2006	06.10.2006	13.09.2007	19.02.2008
Gewährte Aktienoptionen	60.000	60.000	292.000	292.000
Maximale Laufzeit (Jahre)	5	5	5	5
Ausübungspreis (€)	5,00	5,00	10,94	9,28
Zu Beginn der Berichtsperiode 2008 ausstehende Optionen (01.01.2008)	60.000	60.000	292.000	0
In der Berichtsperiode 2008 gewährte Optionen	0	0	0	292.000
In der Berichtsperiode 2008 gewährte Optionen	0	0	0	0
In der Berichtsperiode 2008 gewährte Optionen	0	0	0	0
In der Berichtsperiode 2008 gewährte Optionen	0	0	0	0
Am Ende der Berichtsperiode 2008 ausstehende Optionen (31.12.2008)	60.000	60.000	292.000	292.000
Am Ende der Berichtsperiode 2008 ausübende Optionen (31.12.2008)	0	0	0	0

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2008

Die Aktienoptionen weisen zum Stichtag 31. Dezember 2008 folgende maximale vertragliche Restlaufzeiten auf:

	Ausgabezeitpunkt	Laufzeitende	Restlaufzeit (in Jahren)
Tranche 1	06.10.2006	06.10.2011	2,8
Tranche 2	06.10.2006	06.10.2011	2,8
Tranche 3	13.09.2007	13.09.2012	3,7
Tranche 4	19.02.2008	19.02.2013	4,1

Ausübungsbedingungen Tranche 1 und Tranche 2

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

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2008

Ausübungsbedingungen Tranche 3 und 4

- Die Ausübung der Optionsrechte ist erstmals nach Ablauf einer Wartezeit von 2 Jahren möglich.
- Die Ausübung des Bezugsrechtes ist nur möglich innerhalb von 60 Tagen nach Bekanntgabe des vorläufigen Ergebnisses des vorangegangenen Geschäftsjahres der IFM Immobilien AG, innerhalb von 60 Tagen nach Bekanntgabe eines vorläufigen halbjährlichen Zwischenberichtes der Gesellschaft und sofern die Gesellschaft auch Quartalsergebnisse veröffentlicht, innerhalb von 60 Tagen nach Bekanntgabe eines solchen vorläufigen Quartalsergebnisses.
- Die Ausübung des Bezugsrechts ist innerhalb von 5 Jahren, beginnend mit dem Tag der Ausgabe der Aktienoptionen, möglich. Falls die Aktienoptionen nicht innerhalb dieses Zeitraumes ausgeübt werden, verfallen sie entschädigungslos.
- Aus den Aktienoptionen können Bezugsrechte nur ausgeübt werden, wenn die Schlusspreise der Aktien der IFM Immobilien AG im Xetra-Handel der Deutschen Börse AG (oder in einem an die Stelle des Xetra-Systems getretenen Nachfolgesystem) an den letzten fünf Handelstagen vor dem Tag der Ausübung des Bezugsrechts durchgängig mindestens den Basispreis um 25% überstiegen haben.
- Das Bezugsrecht kann nur ausgeübt werden, wenn das Dienstverhältnis des Bezugsberechtigten mit der IFM Immobilien AG zum Zeitpunkt der Ausübung des Bezugsrechts noch besteht. Entfallen die vorgenannten Voraussetzungen erst nach Ablauf der Wartezeit und wurde das Dienstverhältnis weder vom Bezugsberechtigten selbst gekündigt, noch durch die Gesellschaft fristlos gekündigt, so verfallen die Aktienoptionen mit Ablauf eines Jahres nach Beendigung des Dienstverhältnisses, d.h. die Bezugsrechte können bis zu diesem Zeitpunkt unter Beachtung der übrigen Voraussetzungen des SOP 2007 ausgeübt werden.

Die erwarteten beizulegenden Werte für die Aktienoptionen der Tranchen 1 bis 4 sind im Folgenden dargestellt:

	Ausgabezeitpunkt	Optionswert in EUR (gerundet)
Tranche 1	06.10.2006	4,57
Tranche 2	06.10.2006	4,57
Tranche 3	13.09.2009	2,11
Tranche 4	19.02.2008	2,70

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2008

Der Gesamtwert der nach IFRS bewerteten und ausgegebenen Aktienoptionen beläuft sich zum 31. Dezember 2008 auf T-EUR 1.953 (Vorjahr: T-EUR 1.164).

Die Berechnung der Tranchen 1 bis 3 wurde anhand eines modifizierten Black-Scholes-Merton-Modells durchgeführt. Im Rahmen der Bewertung der Tranche 4 wurde auf ein Binomialmodell zurückgegriffen, da dies eine bessere Abbildung der für diese Tranche definierten Optionsbedingungen ermöglicht. Die folgenden Modellparameter sind in die Bewertung der einzelnen Tranchen eingeflossen:

	Tranche 1	Tranche 2	Tranche 3	Tranche 4
Aktienkurs am Bewertungsstichtag (€)	9,20	9,20	11,40	9,72
Maximale Laufzeit zum Ausgabestichtag (Jahre)	5	5	5	5
Erwartete Laufzeit der Optionen (Jahre)	2,10	2,10	2,30	2,00 – 5,00
Ausübungspreis (€)	5,00	5,00	10,94	9,28
Erwartete Dividendenrendite	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Risikoloser Zinssatz für die Laufzeit	3,59%	3,59%	3,94%	3,53%
Erwartete Volatilität für die Laufzeit	19,10%	19,10%	19,93%	20,94%
Erwartete Fluktuation der Optionsinhaber am 31.12.2008	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Die erwarteten Laufzeiten der Tranchen 1 bis 3 wurden, in Ermangelung historisch relevanter Daten, auf Basis der Einschätzung des Managements ermittelt, dass die Aktienoptionen möglichst schnell ausgeübt werden. Dies begründet sich u.a. mit den steuerlichen Vorteilen für die Optionsinhaber, die eine frühzeitige Ausübung aller Optionen begünstigen, da aufgrund der zu den jeweiligen Stichtagen geltenden steuerlichen Regelungen in Deutschland die Differenz zwischen Ausübungspreis und aktuellem Kurs als geldwerter Vorteil zu versteuern ist, während Kursgewinne einer niedrigeren Besteuerung unterliegen. Im Rahmen der Bewertung der Tranche 4 wurde mittels Binomialmodell die gesamte Laufzeit der Optionen abgebildet und mögliche frühzeitige Ausübungen wurden in der Berechnung des Optionswertes berücksichtigt.

Das Erfolgsziel der Tranche 3, dass der 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 muss, wurde nicht in die Bewertung der Tranchen 1 bis 3 einbezogen, da die Erreichung dieses Ziels nach Einschätzung des Managements bereits am Tag der Gewährung der Optionen zu erwarten war. Für die Bewertung der Tranche 4 wurde im Binomialmodell das Erfolgsziel für die Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes der Option berücksichtigt.

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2008

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 Tranchen 3 und 4 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 zum 31.12.2008 folgender Aufwand:

	31.12.2008 T-EUR	31.12.2007 T-EUR
Gesamtaufwand aus eigenkapitalbasierten Vergütungstransaktionen	1.290	640
davon für aktienbasierte Vergütungstransaktionen mit Ausgleich durch Eigenkapitalinstrumente	1.290	640
Periodenaufwand aus eigenkapitalbasierten Vergütungstransaktionen	650	92

3021 Sonstige Rücklagen

Die sonstigen Rücklagen in Höhe von T-EUR 6.804 (Vorjahr: T-EUR 9.716) resultieren im Wesentlichen aus der Einbringung der Anteile an der IFM Property Project Frankfurt GmbH und der GP Properties GmbH in die IFM AG im Jahre 2006 sowie den erfolgsneutral im Eigenkapital erfassten Veränderungen der Zeitwerte der derivativen Finanzinstrumente, für welche das Hedge Accounting angewendet wurde.

3022 Bilanzgewinn

Der Bilanzgewinn ermittelt sich wie folgt:

	T-EUR
Bilanzgewinn 01.01.2008	5.515
Konzernjahresüberschuss 2008 ohne Ergebnisanteile Minderheiten	295
Bilanzgewinn 31.12.2008	5.810

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2008

3023 Minderheitenanteile

An dem Tochterunternehmen GP Properties GmbH halten fremde Gesellschafter Anteile in Höhe von 5,2 %. Die ausgewiesenen Minderheitenanteile betreffen die Anteile dieser Gesellschafter an dem Eigenkapital der Gesellschaft.

Weiterhin bestehen Anteile fremder Gesellschafter in Höhe von 5,2 % an der in 2008 von einer GmbH in eine GmbH & Co. KG umgewandelten IFM Property Project Frankfurt GmbH & Co. KG sowie in Höhe von 10,0 % an der NEWCOM Property GmbH & Co. Joint Venture KG. Die an diesen Unternehmen gehaltenen Minderheitenanteile werden nach IAS 32 als Fremdkapital unter den „Sonstigen kurzfristigen Verpflichtungen und Rechnungsabgrenzungsposten“ ausgewiesen.

Anteile fremder Gesellschafter in Höhe von 5,2 % bestehen auch an der in 2008 erworbenen IFM Property Project Frankfurt-Zeil GmbH. Aufgrund eines vertraglich zugesicherten Andienungsrechtes werden auch diese Minderheitenanteile als Fremdkapital ausgewiesen.

Die Veränderung der Minderheitenanteile im Konzern ist in der Eigenkapitalveränderungsrechnung dargestellt. Die Minderheitenanteile belaufen sich zum Bilanzstichtag auf T-EUR 134 (Vorjahr: T-EUR 1.016).

303 Fremdkapital

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

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

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2008

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
Derivative Finanzinstrumente		379
Sonstige kurzfristige Verpflichtungen und Rechnungsabgrenzungsposten		2.209
Steuerrückstellungen		1.661
Sonstige Rückstellungen		239
Passive latente Steuern	3.489	
	157.276	9.245

Verpflichtungen werden als langfristiges Fremdkapital ausgewiesen, wenn sie nicht gemäß der Kriterien des IAS 1.60 als kurzfristig einzustufen sind. Passive latente Steuern werden unabhängig vom erwarteten Zeitpunkt ihrer Realisierung als langfristig eingestuft.

- 304 Langfristiges Fremdkapital
- 3040 Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Die Fälligkeit der zum 31.12.2008 bestehenden Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten stellt sich wie folgt dar:

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

In 2012 und 2013 läuft die Zinsbindungsfrist für zu diesem Zeitpunkt bestehende Darlehensverbindlichkeiten in Höhe von 15,9 Mio. EUR und 39,0 Mio. EUR ab. Eine Rückzahlung der Darlehen ist nur erforderlich, sofern mit den beteiligten Kreditinstituten keine Einigung über die weiteren Konditionen erzielt werden kann. Gleichwohl wurden die betreffenden Darlehen für Zwecke der Angabe der Fristigkeiten im Anhang als in 2012 und 2013 fällig dargestellt.

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2008

Die Fälligkeit der zum 31.12.2007 bestehenden Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten stellte sich wie folgt dar:

	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	
	155.021	136.702	18.319

Bei den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten handelt es sich größtenteils um von verschiedenen Kreditinstituten gewährte Immobiliendarlehen. Die Darlehen sind in der Regel variabel verzinslich. Der gewichtete Zinssatz für die gesamten Darlehen beläuft sich unter Berücksichtigung der Verhältnisse zum Bilanzstichtag auf 3,89 % (Vorjahr: 5,38 %). Der gewichtete Zinssatz für die festverzinslichen Darlehen beläuft sich zum Bilanzstichtag auf 5,49 % (Vorjahr 5,49 %).

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

Die Grundpfandrechte werden in den Tz. 3000–3002 beschrieben. Die Immobiliendarlehen sind wie auch bereits im Vorjahr in vollem Umfang durch Grundpfandrechte besichert. Darüber hinaus sind in der Regel zur Besicherung der gewährten Darlehen Forderungen aus den Mietverträgen sowie Ansprüche aus im Rahmen der Darlehensgewährung abgeschlossenen Zinssicherungsvereinbarungen abgetreten.

3041 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Der Ausweis betrifft den langfristigen Teil der Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing.

3042 Derivative Finanzinstrumente

Der Ausweis betrifft im Anwendungsbereich des IAS 39 Zinssatzvereinbarungen zur Absicherung gegen Zinsänderungsrisiken aus bestehenden Darlehensverträgen mit variabler Verzinsung auf Basis des EURIBOR mit einem negativen beizulegenden Zeitwert. Es handelt sich um zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Verbindlichkeiten gemäß nachfolgender Aufstellung:

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2008

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

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

Zum 31.12.2008 werden langfristige Verpflichtungen aus derivativen Finanzinstrumenten in Höhe von T-EUR 4.617 (Vorjahr: T-EUR 0) und kurzfristige Verpflichtungen in Höhe von T-EUR 2.895 (Vorjahr: T-EUR 379) bilanziert.

3043 Passive latente Steuern

Die passiven latenten Steuern resultieren im Wesentlichen aus der Marktbewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Für weitere Informationen hierzu wird auf die Erläuterungen zu den latenten Steuern in Tz. 3008 verwiesen.

305 Kurzfristiges Fremdkapital

3050 Steuerrückstellungen

Die Steuerrückstellungen in Höhe von T-EUR 496 (Vorjahr: T-EUR 239) betreffen Gewerbesteuer mit T-EUR 310 (Vorjahr: T-EUR 239) sowie Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag mit T-EUR 186 (Vorjahr: 0 T-EUR).

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2008

3051 Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen in Höhe von T-EUR 1.391 (Vorjahr: T-EUR 1.661) betreffen im Wesentlichen Abgrenzungen für bereits erbrachte Bauleistungen. Die sonstigen Rückstellungen sind innerhalb von 12 Monaten fällig. Die Erträge aus der Auflösung von im Vorjahr gebildeten sonstigen Rückstellungen belaufen sich auf T-EUR 175.

3052 Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Erläuterungen hierzu finden sich in Tz. 3040.

3053 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Als Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen werden in Höhe von T-EUR 5.784 (Vorjahr: T-EUR 3.510) insbesondere in Rechnung gestellte und noch zu leistende Zahlungen für Bauleistungen und Leistungen im Rahmen der Immobilienbewirtschaftung ausgewiesen.

3054 Derivative Finanzinstrumente

Erläuterungen hierzu finden sich in Tz. 3042.

3055 Sonstige kurzfristige Verpflichtungen und Rechnungsabgrenzungsposten

Die Bilanzposition setzt sich wie folgt zusammen:

	31.12.2008 T-EUR	31.12.2007 T-EUR
Restkaufpreis Objekt Zimmerstraße	5.265	0
Restkaufpreis IFM Property Project Frankfurt-Zeil GmbH	250	0
Grunderwerbsteuer	836	1.381
Erhaltene Kautionen	577	205
Passive Rechnungsabgrenzungsposten	453	359
Nettovermögen der Minderheitsgesellschafter	767	0
Übrige	808	264
	<u>8.956</u>	<u>2.209</u>

Die zweite Kaufpreisrate für das Objekt Zimmerstraße in Höhe von T-EUR 5.265 ist am 31. März 2009 zur Zahlung fällig. Die zweite Kaufpreisrate für den Erwerb der IFM Property Project Frankfurt-Zeil GmbH in Höhe von T-EUR 250 ist am 30. Juni 2009 zur Zahlung fällig.

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

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2008

In den übrigen sonstigen kurzfristigen Verpflichtungen ist ein Andienungsrecht des Minderheitsgesellschafters der IFM Property Project Frankfurt-Zeil GmbH in Höhe von T-EUR 250 enthalten.

306 Leasing

3060 Operating Leasing (Konzern als Leasinggeber)

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

Im Rahmen von Operating Leasing werden die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien mit einem Buchwert in Höhe von T-EUR 274.309 (Vorjahr: 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. Die Verlängerungsoptionen enthalten in der Regel Preisanpassungsvereinbarungen in Form von marktüblichen Wertsicherungsklauseln.

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

	31.12.2008	31.12.2007
	T-EUR	T-EUR
bis 1 Jahr	13.810	9.895
1 Jahr bis 5 Jahre	29.892	20.748
größer als 5 Jahre	8.151	1.136
	<u>51.853</u>	<u>31.779</u>

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

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2008

31 Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

310 Umsatzerlöse

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

		2008	2007
		T-EUR	T-EUR
"Das Carré"	Heidelberg	2.734	2.770
"westendFirst"	Frankfurt am Main	3.322	3.354
"GutenbergPark"	Mainz-Hechtsheim	1.197	621
"Maxxon"	Eschborn-Süd	1.856	957
"Office Tower"	Darmstadt	676	274
"Kureck"	Wiesbaden	2.500	1.042
"Feldbergstraße"	Frankfurt am Main	252	147
"Zeilgalerie"	Frankfurt am Main	1.891	0
"Ulmenstraße 22"	Frankfurt am Main	492	0
"Zimmerstraße"	Berlin	101	0
Übrige		118	96
		15.139	9.261

311 Sonstige betriebliche Erträge

In den sonstigen betrieblichen Erträgen in Höhe von T-EUR 803 (Vorjahr: T-EUR 313) sind insbesondere Ausgleichszahlungen von Mietern sowie Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen ausgewiesen.

312 Ergebnis aus der Marktbewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Übereinstimmung mit IAS 40 zum beizulegenden Zeitwert ergibt sich in 2008 ein Ertrag in Höhe von T-EUR 13.696 (Vorjahr: T-EUR 5.232). Zu Einzelheiten wird auf Tz. 3000 verwiesen.

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2008

313 Materialaufwand

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

Der Materialaufwand verteilt sich auf die einzelnen Projekte wie folgt:

	2008	2007
	T-EUR	T-EUR
"Das Carré", Heidelberg	1.069	695
"Zeilgalerie", Frankfurt am Main	709	0
"GutenbergPark", Mainz	564	477
"Maxxon", Eschborn-Süd	391	189
"Office Tower", Darmstadt	211	105
"westendFirst", Frankfurt am Main	426	452
"Zimmerstraße", Berlin	101	0
"Ulmenstraße 22", Frankfurt am Main	122	0
Übrige	12	6
	<u>3.605</u>	<u>1.924</u>

314 Personalaufwand

Der Personalaufwand setzt sich wie folgt zusammen:

	2008	2007
	T-EUR	T-EUR
Löhne und Gehälter	1.868	1.373
Abfindungen	0	208
Soziale Abgaben	252	170
Aktienbasierte Vergütungen	650	92
Freiwillige und sonstige Zahlungen	56	23
	<u>2.826</u>	<u>1.866</u>

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2008

315 Abschreibungen

Die Aufteilung der Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen in Höhe von T-EUR 985 (Vorjahr: T-EUR 202) auf die Bilanzposten ist im Konzernanlagespiegel (Anlage 1) dargestellt. Neben den planmäßigen Abschreibungen ist hierin ein Wertminderungsaufwand im Sinne von IAS 36 in Höhe von T-EUR 604 enthalten (vgl. Tz. 3001).

316 Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

	2008	2007
	T-EUR	T-EUR
Werbe- und Repräsentationskosten, Provisionen	906	1.182
Bankgebühren, Nebenkosten des Geldverkehrs	222	113
Rechts-, Beratungs-, Buchführungs- und Jahresabschlusskosten	1.128	934
Fremdleistungen und Fremdarbeiten	1.034	169
Kosten für Aufsichtsrat	149	144
Versicherungen	176	143
Reise- und Bewirtungskosten	75	74
Kosten Geschäftsbericht	60	65
Forderungsverluste	72	50
Reparaturen, Instandhaltung, Wartung	73	63
Fahrzeugkosten	140	99
Kosten Aktienbetreuung	97	84
Kosten Segmentwechsel	612	0
Nicht abziehbare Vorsteuer	285	0
Übrige	577	374
	<u>5.606</u>	<u>3.494</u>

317 Finanzergebnis

Das Finanzergebnis ermittelt sich wie folgt:

	2008	2007
	T-EUR	T-EUR
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.436	976
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-7.895	-4.248
Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten	-5.326	285
	<u>-11.785</u>	<u>-2.987</u>

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2008

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

Die Zinsaufwendungen betreffen größtenteils den Fremdfinanzierungsanteil der Immobilienprojekte und verteilen sich wie folgt auf die in der Bilanz ausgewiesenen Immobilien. Aktivierte Finanzierungskosten in Höhe von T-EUR 2.410 (Vorjahr: T-EUR 941) sind als Minderung des Zinsaufwands bereits berücksichtigt.

318 Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Der Steueraufwand und -ertrag gliedert sich wie folgt:

	2008	2007
	T-EUR	T-EUR
Laufende Ertragsteuern	-181	-72
Latente Steuern	-4.378	976
Ertragsteuern gesamt	-4.559	904

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

Der Aufwand aus latenten Steuern in Höhe von T-EUR 4.378 (Vorjahr: Ertrag in Höhe von T-EUR 976) betrifft:

	2008	2007
	T-EUR	T-EUR
Temporäre Unterschiede aus Bewertung der Immobilien	-6.088	1.020
Latente Steuern auf Verlustvorträge	1.503	84
Latente Steuern auf Derivate	171	0
Übrige temporäre Unterschiede	36	-128
	-4.378	976

Für die Geschäftsjahre 2008 und 2007 weicht der Steueraufwand bei Anwendung des anzuwendenden Steuersatzes von 26,6 % (Vorjahr: 18,4 %) wie folgt von den effektiven Werten ab. Die Veränderung des anzuwendenden Steuersatzes ist durch die Nichtanwendung der erweiterten gewerbesteuerlichen Grundstückskürzung bei weiteren Liegenschaften begründet.

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2008

	2008	2007
	T-EUR	T-EUR
Periodenergebnis vor Ertragsteuern	4.831	4.333
Rechnerischer Steueraufwand zum anzuwendenden Steuersatz	-1.286	-797
Steuereffekt von steuerfreien Erträgen	0	164
Nichtabzugsfähige Aufwendungen	-221	-26
Steuersatzbedingte Änderung	-2.587	1.754
Fehlende steuerliche Entlastung bei Gesellschaften mit laufenden Verlusten	-272	-96
Übrige	-193	-95
Ertragsteuer laut Gewinn- und Verlustrechnung	-4.559	904

Die steuersatzbedingten Änderungen in 2007 waren auf die Unternehmenssteuerreform zurückzuführen. In 2008 sind die steuersatzbedingten Änderungen auf die Auswirkungen der Berücksichtigung der Gewerbesteuer bei Objekten, bei denen bisher von einer erweiterten Grundstückskürzung ausgegangen werden konnte, zurückzuführen.

319 Ergebnisanteile anderer Gesellschafter

Die Ergebnisanteile der anderen Gesellschafter belaufen sich im Geschäftsjahr auf T-EUR -23 (Vorjahr: T-EUR 161) und betreffen die Ergebnisanteile der Minderheitsgesellschafter, deren Anteile dem Eigenkapital zuzuordnen sind.

32 Ergebnis je Aktie

	2008	2007
Konzernergebnis nach Minderheitenanteilen (T-EUR)	295	5.076
Gewichtete Durchschnittszahl der Aktien in Stück	8.954.109	8.500.000
Unverwässertes / Verwässertes Ergebnis je Aktie (EUR)	0,03	0,60

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

Für das Geschäftsjahr 2008 ist keine Dividendenzahlung geplant.

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2008

33 Besondere Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Herr Pål Berg ist neues Mitglied des Aufsichtsrats der IFM Immobilien AG. Das Amtsgericht Mannheim bestellte Herrn Berg am 14. Januar 2009 gerichtlich als Mitglied des Kontrollgremiums. Pål Berg ist Investment Officer der norwegischen Havfonn AS. Diese ist Teil einer Investorengruppe, die einen maßgeblichen Anteil an der IFM Immobilien AG hält.

Herr Tobias Sauerbier wurde Anfang Januar 2009 zum weiteren Geschäftsführer der IFM Asset Management GmbH ernannt.

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 100.582 (Vorjahr: T-EUR 94.186) resultiert im Wesentlichen aus der Kapitalerhöhung im Juni 2008.

35 Kapitalflussrechnung

Die Finanzlage des Konzerns wird in der Kapitalflussrechnung dargestellt, die Bestandteil des Konzernabschlusses nach IFRS ist. Die Unterscheidung in der Kapitalflussrechnung erfolgt gemäß IAS 7 nach Cashflows aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit, der Investitionstätigkeit und der Finanzierungstätigkeit. Zur Investitionstätigkeit aus Unternehmenszusammenschlüssen vgl. Tz. 45.

Im Cashflow aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit sind enthalten:

	T-EUR 2008	T-EUR 2007
Erhaltene Zinszahlungen	1.403	950
Geleistete Zinszahlungen	9.626	5.217
Geleistete Ertragsteuerzahlungen	247	444

Die sonstigen zahlungsunwirksamen Erträge in Höhe von T-EUR 3.690 (Vorjahr: T-EUR 6.482) betreffen insbesondere mit T-EUR 13.696 (Vorjahr: T-EUR 5.232) Erträge aus der Marktbewertung von Immobilien, mit T-EUR 5.326 Aufwendungen aus der Marktbewertung von Derivaten (Vorjahr: Erträge in Höhe von T-EUR 285) sowie mit T-EUR 4.378 Aufwendungen aus latenten Steuern (Vorjahr: Erträge in Höhe von T-EUR 976).

Die sonstigen Veränderungen des Finanzmittelfonds in Höhe von T-EUR 1.000 entfallen auf Festgelder, die Verfügungsbeschränkungen unterliegen und somit nicht mehr Teil des Finanzmittelfonds sind.

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

36 Segmentberichterstattung

Eine Segmentberichterstattung nach IAS 14 wurde im Geschäftsjahr 2008 und der Vergleichsperiode nicht erstellt, da die Konzernunternehmen in einem einheitlichen Geschäftssegment und lediglich in einem geografischen Segment (Inland) tätig sind.

4 Weitere Angaben

40 Angaben zum Mutterunternehmen

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

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

41 Geschäftsgegenstand und wesentliche Tätigkeiten

Das Mutterunternehmen wurde durch notarielle Urkunde Nummer 127 der Urkundenrolle für das Jahr 2005 des Notars Dr. Richard H. Sterzinger mit Amtssitz in Frankfurt am Main am 27. Oktober 2005 in der Rechtsform der Aktiengesellschaft gegründet. Die Firma der Gesellschaft lautete ursprünglich "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 Dilligence. Ebenfalls wurde auf den Erwerb großer Immobilienportfolien verzichtet und ausschließlich in Einzelliegenschaften investiert.

Der Konzern sieht sich nicht in erster Linie als Grundstücksmakler, wodurch sich das Timingrisiko im Wesentlichen auf Vermietungsaktivitäten beschränkt. Vielmehr stehen der Erwerb, das Redevelopment und die Restrukturierung sowie die Neupositionierung und Vermarktung von Liegenschaften im Zentrum der Geschäftstätigkeit. Wir sind diesem Grundsatz im Geschäftsjahr 2008 im besonderen Maße nachgekommen. So haben wir Neuakquisitionen nochmals erheblich selektiver vorgenommen. Nach einer fast einjährigen Due Dilligence Phase haben wir im Sommer 2008 den Erwerb der „Zeilgalerie“ in Frankfurt a. M. vollzogen. Darüber hinaus hat IFM sich auf die Weiterentwicklung der im Portfolio befindlichen Projektentwicklungen „Romeo & Julia“, Frankfurt a. M., und „Maxxon“, Eschborn, konzentriert sowie die Vermietungsleistung bei den Liegenschaften „Office Tower“, Darmstadt und „GutenbergPark“, Mainz erfolgreich intensiviert.

Übergreifend wurde der Markt wie angekündigt im Hinblick auf eine mögliche Exit-Strategie für ausgewählte Liegenschaften sondiert. Darüber hinaus prüft der Konzern stetig potenzielle Neuakquisitionen in den bereits erschlossenen Regionen „Rhein-Main“, Rhein-Neckar“ sowie Berlin (Mitte), aber auch in Köln/Düsseldorf, Hamburg und München. Ziel ist es, generierte Wertsteigerungen im Fall der Erzielung attraktiver Verkaufspreise zu realisieren, sowie die erschlossenen Regionen weiter zu stärken und mittelfristig die geografische Portfolio-Diversifikation weiter voran zu treiben.

Das Geschäftsmodell des Konzerns ist nicht darauf ausgerichtet, als Käufer großer Immobilien Portfolien aufzutreten. Vielmehr wählt IFM Immobilien danach aus, ob diese nach Einschätzung von IFM ein attraktives Chance-Risiko-Profil bieten, ein hohes Entwicklungs- und Wertsteigerungspotenzial zeigen und in bevorzugter Lage die Entwicklung zu einem hochwertigen Mietobjekt mit Landmark-Charakter ermöglichen. Vor dem Erwerb einer Immobilie führt IFM zu diesem Zweck eine individuelle, tiefgreifende Due Diligence, d.h. eine Prüfung der rechtlichen, geographischen, bautechnischen und wirtschaftlichen Verhältnisse des zum Erwerb stehenden Objekts 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.

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

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

IFM ist in den letzten Jahren stark gewachsen und hat sich zum Ziel gesetzt, dieses Wachstum weiter voranzutreiben. Dies erfordert nicht zuletzt vor dem Hintergrund der veränderten wirtschaftlichen und finanzwirtschaftlichen Rahmenbedingungen eine ständige Weiterentwicklung insbesondere in den Bereichen Risikomanagement, Finanzen und Controlling. Die strukturierte Kostenplanung sowie eine professionelle Projektorganisation mit entsprechenden Reportingsystemen und einem übergeordneten Projektcontrolling ermöglichen ein frühzeitiges Erkennen und Gegensteuern von potenziellen Fehlentwicklungen wie Verzögerungen im Baufortschritt oder nachträglichen Erhöhungen der Baukosten. Mit dem veränderten Marktumfeld ist der zeit- und kostenkonformen Fertigstellung der einzelnen Projektentwicklungen eine nochmals erhöhte Bedeutung beizumessen. Nur so können Prolongationen, Vermietungsplanungen und Darlehensverlängerungen wie kalkuliert eingehalten werden.

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

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2008

Dem Risiko von Mietausfällen, beispielsweise durch Zahlungsausfälle von bestehenden Mietverhältnissen bei Bestandsimmobilien, begegnet die Gesellschaft durch Bonitätsprüfungen. Darüber hinaus minimiert IFM das Mietausfallrisiko durch die Vermeidung von Klumpenrisiken durch eine konsequente Verfolgung einer Multi-Tenant-Strategie innerhalb der einzelnen Liegenschaften.

Im Zuge des veränderten wirtschaftlichen Umfeldes ist die Gefahr einer erschwerten Vermietung von neu positionierten Liegenschaften gestiegen. Dem wirkt IFM durch seine Kompetenz hinsichtlich der Konzeption individueller Vermietungs- und Vermarktungskonzepte entgegen. Darüber hinaus erwartet der Konzern, aufgrund seiner eigenen Vermietungsabteilung, ggfs. auch unabhängig von externen Maklern und Dienstleistern Bestandsflächen erfolgreich am Markt platzieren zu können und damit das Vermietungsrisiko zu reduzieren.

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

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

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

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

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

43 Angaben zu Finanzinstrumenten

Risikomanagement und Risiken aus Finanzinstrumenten

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

Währungsrisiken

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

Liquiditäts- und Kreditrisiken

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

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

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

Für die IFM steht im Geschäftsjahr 2009 insbesondere die Verlängerung des Darlehensvertrages der IFM Property Project Ulmenstraße GmbH, Frankfurt (Liegenschaft „Romeo & Julia“) mit Wirkung zum 1. Januar 2010 an. Vor dem Hintergrund der budgetkonformen Fertigstellung sowie der fortschreitenden Vermietungsleistung ist der Konzern zuversichtlich, die Darlehensverlängerung unter akzeptablen Bedingungen abschließen zu können.

IFM verfügt zum 31. Dezember 2008 über nicht ausgeschöpfte Kreditzusagen im Gesamtvolumen von rund Mio. 39 EUR (31. Dezember 2007: Mio. 60 EUR); die Laufzeiten dieser Kreditzusagen betragen bis zu 5 Jahre. Die Möglichkeit der Inanspruchnahme dieser Kreditzusagen hängt teilweise vom Vorliegen von Voraussetzungen wie Baufortschritten und dem Erreichen einer bestimmten Vermietungsquote ab.

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

- Genehmigtes Kapital 2007
- Ausgabe von Wandelschuldverschreibungen und Schaffung von bedingtem Kapital (Bedingtes Kapital 2007 I)

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2008

Genehmigtes Kapital

Es wurde 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). Im Zuge einer Kapitalerhöhung unter Ausschluss des Bezugsrechtes wurden hiervon im Juni 2008 T-EUR 850 durch die Ausgabe von 849.999 neuer auf den Inhaber lautenden Stückaktien in Form eines beschleunigten Bookbuilding-Verfahrens bei institutionellen Investoren platziert.

Ausgabe von Wandelschuldverschreibungen

Der Vorstand wurde ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates bis zum 30. Juni 2012 einmalig oder mehrfach auf den Inhaber und/oder auf den Namen lautende Options- und/oder Wandelschuldverschreibungen (nachfolgend gemeinsam "Schuldverschreibungen") im Gesamtnennbetrag von bis zu T-EUR 34.000 mit einer Laufzeit von längstens 10 Jahren auszugeben und den Inhabern bzw. Gläubigern von Schuldverschreibungen Wandlungs- bzw. Optionsrechte auf Aktien der IFM Immobilien AG mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von bis zu T-EUR 3.400 nach näherer Maßgabe der Bedingungen der Schuldverschreibungen zu gewähren. Das Grundkapital wurde deshalb um bis zu T-EUR 3.400 durch Ausgabe von bis zu 3.400.000 neuer auf den Inhaber lautende Stückaktien bedingt erhöht.

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

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

Zinsänderungsrisiken

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

Wenn das Marktzinsniveau zum 31. Dezember 2008 um 25 Basispunkte höher (niedriger) gewesen wäre, wäre das Konzernergebnis um 0,3 Mio. EUR höher (geringer) gewesen. Die hypothetische Ergebnisauswirkung ergibt sich aus den potenziellen Effekten aus Zinsderivaten und originären, variabel verzinslichen Finanzschulden. Wenn das Marktzinsniveau zum 31. Dezember 2008 um 25 Basispunkte höher (niedriger) gewesen wäre, hätte sich die im Eigenkapital ausgewiesene Rücklage aus Cashflow Hedges um 0,4 Mio. EUR erhöht (verringert).

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2008

Sonstige Angaben zu Finanzinstrumenten

Buchwerte, fair-values und Bewertungskategorien nach Klassen im Anwendungsbereich des IFRS 7 zum 31. Dezember 2008					
Vermögenswerte	Buchwerte T-EUR	Summe Buchwerte im Anwendungsbereich des IFRS 7 in T-EUR	Bewertungskategorien gem. IAS 39*	Fair-value T-EUR	Anhand von Börsenkursen ermittelt T-EUR
Forderungen aus Leistungen	2.095	2.095	LAR	2.095	---
Derivate nicht im Rahmen des hedge-accounting	242	242	HFT	242	---
Sonstige langfristige Vermögenswerte	1.248	1.248	LAR	1.248	---
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	506	35	LAR	35	---
Wertpapiere	5.339	5.339	HFT	5.339	5.339
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	10.247	10.247	LAR	10.247	---

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					
Vermögenswerte	Buchwerte T-EUR	Summe Buchwerte im Anwendungsbereich des IFRS 7 in T-EUR	Bewertungskategorien 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	512	218	LAR	218	---
Wertpapiere	5.003	5.003	HFT	5.003	5.003
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	17.622	17.622	LAR	17.622	---

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2008

Buchwerte, fair-values und Bewertungskategorien nach Klassen im Anwendungsbereich des IFRS 7 zum 31. Dezember 2008					
Verbindlichkeiten	Buchwerte T-EUR	Summe Buchwerte im Anwendungsbereich des IFRS 7 in T-EUR	Bewertungs- kategorien gem. IAS 39*	Fair-value T-EUR	Anhand von Börsenkursen ermittelt T-EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	221.002	221.002	AMC	222.712	---
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.802	5.802	AMC	5.802	---
Rahmen des hedgeaccounting	4.182	4.182	HFT	4.182	---
Derivate im Rahmen des hedgeaccounting	3.330	3.330	---	3.330	---
Sonstige kurzfristige Verpflichtungen	8.956	7.109	AMC	7.109	---

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 7 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	---
Rahmen des hedgeaccounting	379	379	HFT	379	---
Sonstige kurzfristige Verpflichtungen	2.209	205	AMC	205	---

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2008

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

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

Der Buchwert der als Sicherheiten für Verbindlichkeiten dienenden finanziellen Vermögenswerte beläuft sich zum 31. Dezember 2008 auf ca. 3,1 Mio. EUR (Vorjahr: ca. 3,0 Mio. EUR). Die finanziellen Vermögenswerte betreffen insbesondere Forderungen aus Leistungen, Festgelder und Derivate, die im Rahmen der Gewährung von Darlehen durch Kreditinstitute oder des Abschlusses von Zinssicherungsvereinbarungen als Sicherheiten gestellt wurden.

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

	2008	2007
	T-EUR	T-EUR
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete Finanzinstrumente (HFT)	-4.660	780
Ausleihungen und Forderungen (LAR)	538	611
Finanzielle Verbindlichkeiten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden (AMC)	-8.338	-5.226
Summe	-12.460	-3.835

Im Nettoergebnis der Bewertungskategorie HFT sind sowohl Marktwertänderungen aus den derivativen Finanzinstrumenten und den Wertpapieren als auch Erträge und Aufwendungen aus der Realisierung enthalten.

Das Nettoergebnis der Bewertungskategorie LAR umfasst neben dem Zinsergebnis im Wesentlichen Wertberichtigungen auf Forderungen.

Daneben sind insbesondere Zinsaufwendungen in den Nettoergebnissen enthalten.

Die Gesamtzinserträge aus finanziellen Vermögenswerten, die nicht erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, belaufen sich in 2008 auf T-EUR 688 (Vorjahr: T-EUR 660).

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2008

Die Gesamtzinsaufwendungen aus finanziellen Verbindlichkeiten, die nicht erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, belaufen sich in 2008 auf T-EUR 8.424 (Vorjahr: T-EUR 5.168).

Derivative Finanzinstrumente und Sicherungsbeziehungen

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

Marktwertveränderungen von Derivaten, die nicht den Anforderungen des Hedge Accounting entsprechen, beeinflussen das Ergebnis. Die Marktwerte der Derivate betragen zu diesem Stichtag (genettet) T-EUR -7.270 (Vorjahr: T-EUR 1.528). Im Konzernabschluss ergibt sich aus den Derivaten ein Aufwand aus der Marktbewertung von T-EUR 5.326 (Vorjahr: Ertrag von T-EUR 285) und unter Berücksichtigung von latenten Steuern eine kumulierte erfolgsneutrale Verminderung des Eigenkapitals von T-EUR 2.680 (Vorjahr: Erhöhung von T-EUR 243).

Bei den Sicherungsgeschäften, bei welchen die Gesellschaft Hedge Accounting gemäß IAS 39 anwendet, handelt es sich um sogenannte Cashflow Hedges. Die Cashflow Hedges dienen der Absicherung gegen Risiken aus variablen Zinsströmen. Zur Begrenzung des Zinsänderungsrisikos werden insbesondere Zinsswaps (Payerswaps) sowie ein Collar, eine Mischung aus zwei Optionen (Cap und Floor), eingesetzt. Diese Instrumente sichern Zahlungsströme aus verzinslichen langfristigen Finanzverbindlichkeiten durch Cashflow Hedge Accounting. Zum 31. Dezember 2008 sind bestehende Grundgeschäfte in Cashflow Hedges mit Laufzeiten bis zu 5 Jahren einbezogen.

Bis zum 31. Dezember 2008 ergaben sich aus den Cashflow Hedges keine Ineffektivitäten. Bei dem Collar wurde aufgrund der Einschränkung der hypothetischen Derivatemethode durch den IASB nur der innere Wert einer Option als Sicherungsinstrument designiert (nicht der Zeitwert). Entsprechend wurde der komplette Zeitwert der Option erfolgswirksam in Höhe von 0,6 Mio. EUR erfasst.

Der Fair Value derivativer Finanzinstrumente ist abhängig von der Entwicklung der zugrunde liegenden Marktfaktoren. Die jeweiligen Fair Values werden in regelmäßigen Abständen ermittelt und überwacht. Der für alle derivativen Finanzinstrumente ermittelte Fair Value ist der Preis, zu dem eine Partei die Rechte und / oder Pflichten einer anderen Partei übernehmen würde. Die Fair Values der derivativen Finanzinstrumente werden mit den marktüblichen Bewertungsmethoden (Barwertmodelle für die Swaps und modifizierte Black-Scholes für die Caps/Floors) unter Berücksichtigung der am Bewertungsstichtag vorliegenden Marktdaten ermittelt.

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2008

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

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

Die variablen Zinszahlungen aus den Finanzinstrumenten wurden auf Basis der zuletzt vor dem 31. Dezember 2008 gefixten Zinssätze ermittelt.

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2008

Im Vorjahr ergaben sich folgende Daten:

	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 Kreditinstituten	(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 cashflow hedges	288	44		44		80			

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

44 Kapitalmanagement

Die IFM steuert ihr Kapital mit dem Ziel, die Erträge der Unternehmensbeteiligten durch Optimierung des Verhältnisses von Eigen- zu Fremdkapital zu maximieren. Dabei wird sichergestellt, dass alle Konzernunternehmen unter der Unternehmensfortführungsprämisse operieren können und insbesondere die ausreichende finanzielle Ausstattung im Konzern und auf Ebene der einzelnen Projektgesellschaften gegeben ist.

Die Kapitalstruktur des Konzerns besteht aus Schulden, im Wesentlichen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten sowie dem den Eigenkapitalgebern des Mutterunternehmens zustehenden Eigenkapital. Der so berechnete Nettoverschuldungsgrad (Nettoschulden zu Eigenkapital) beläuft sich zum 31. Dezember 2008 auf rund 210 % (Vorjahr: 160 %).

45 Beschreibung von Unternehmenszusammenschlüssen

Unternehmenserwerbe im Geschäftsjahr 2008

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

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

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

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

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2008

Im Einzelnen wurden folgende Vermögenswerte und Schulden zum Zeitwert erworben:

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

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

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

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

Unternehmenserwerbe im Geschäftsjahr 2007

Mit Vertrag vom 14. Mai 2007 erwarb die IFM AG Gesellschaftsanteile in Höhe von 90 % an der NEWCOM Property GmbH & Co. Joint Venture KG und an ihrer Komplementär-GmbH, NEWCOM Property Verwaltungs GmbH, von J.P. Morgan Partners. Erwerbszeitpunkt für die Erstkonsolidierung nach IFRS war der 25. Juni 2007. Die NEWCOM GmbH & Co. Joint Venture KG hält 100 % der Anteile an der IFM Property Project Darmstadt GmbH. Die IFM Property Project Darmstadt GmbH besitzt den Grundbesitz des Hochhauses „Office Tower“ in Darmstadt mit mehr als 8.000 Quadratmetern Fläche.

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2008

Der Erwerb erfolgte in bar und durch die Übernahme von Verbindlichkeiten wie folgt.

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

Die Umsatzerlöse des übernommenen Unternehmens seit dem Erwerbszeitpunkt betrugen T-EUR 274, der Verlust seit dem Erwerbszeitpunkt belief sich auf T-EUR 287.

Für den Unternehmenszusammenschluss im Rahmen des Erwerbs des Kureck-Areals in Wiesbaden erfolgte zunächst die Gründung der IFM Property Project Wiesbaden GmbH & Co KG am 13. Juli 2007 mit einem Festkapital von T-EUR 50. Im Anschluss daran erwarb diese Gesellschaft jeweils 100 % des Kommanditkapitals an verschiedenen Projektgesellschaften mit Anteilen am Kureck-Areal. Dabei handelt es sich um ein voll vermietetes Immobilienensemble mit einer Grundstücksfläche von ca. 21.000 Quadratmetern. Erwerbszeitpunkt war der 1. August 2007.

Der Erwerb ergab sich wie folgt:

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

Die Umsatzerlöse der übernommenen Unternehmen seit dem Erwerbszeitpunkt betrugen T-EUR 1.044, der Gewinn seit dem Erwerbszeitpunkt belief sich auf T-EUR 521.

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2008

Im Einzelnen wurden im Rahmen der beiden Unternehmenszusammenschlüsse folgende Vermögenswerte und Schulden zum Zeitwert erworben:

	Zeitwert	Buchwert	Kaufpreisallokation
	T-EUR	T-EUR	T-EUR
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	31.315	24.509	6.806
In Entwicklung befindliche Immobilien	10383	11089	-706
Sonstige Vermögenswerte	545	545	0
Aktive latente Steuern	310	0	310
Zahlungsmittel	47	47	0
Summe Aktiva	42.600	36.190	6.410
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	-8.773	-8.773	0
Sonstige Verpflichtungen	-341	-341	0
Minderheitenanteile	-171	0	-171
Summe Passiva	-9.285	-9.114	-171
Anschaffungskosten gesamt	33.315		

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

46 Zusätzliche Angaben nach § 315a Absatz 1 HGB

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

Im Jahresdurchschnitt wurden in den Konzernunternehmen 31 Mitarbeiter (Vorjahr: 26) beschäftigt (ohne Vorstände).

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

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

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2008

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

	T-EUR
Honorar für Abschlussprüfung	78
Sonstige Bestätigungs- oder Bewertungsleistungen	121
Steuerberatungsleistungen	12
Sonstige Leistungen	54
Gesamt	265

Die sonstigen Bestätigungs- oder Bewertungsleistungen enthalten weiterbelastete Versicherungsprämien für die Erstellung eines Comfort Letters im Rahmen des Wechsels in den Prime Standard in Höhe von T-EUR 60.

47 Aufsichtsrat und Vorstand

470 Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat der IFM AG setzte sich in 2007 und 2008 wie folgt zusammen:

Herr Luca Pesarini (Vorsitzender), Diplom-Kaufmann
Herr Gordon Rapp (Stv. Vorsitzender), Rechtsanwalt
Herr Eberhard Hascher, Steuerberater
Herr Martin Lechner, Diplom-Kaufmann
Herr Dr. Marcus Opitz, Unternehmensberater (bis 5. September 2008)
Herr Philipp Vogel, Unternehmer

Das Amtsgericht Mannheim bestellte Herrn Pål Berg am 14. Januar 2009 gerichtlich als Mitglied des Aufsichtsrats der IFM Immobilien AG. Pål Berg ist Investment Officer der norwegischen Havfonn AS. Diese ist Teil einer Investorengruppe, die einen maßgeblichen Anteil an der IFM Immobilien AG hält.

Die fixe und variable Vergütung für den Aufsichtsrat beträgt insgesamt T-EUR 149 (Vorjahr: T-EUR 124).

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

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2008

- 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.

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

Die erfolgsabhängige Vergütung beläuft sich für 2008 auf T-EUR 49 (Vorjahr: T-EUR 20).

Folgende Aufsichtsräte sind Mitglieder in anderen Kontrollgremien:

Herr Gordon Rapp ist Vorsitzender des Aufsichtsrats der IQ Videowall Deutschland AG.

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

471 Vorstand

Der Vorstand der IFM AG bestand in 2007 und 2008 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 Vorstandes betragen:

	2008 T-EUR	2007 T-EUR
Vorstandsgehälter	510	490
Abfindungen	0	208
sonstige Bezüge und Gehälter	31	17
Aktionsoptionspläne	650	92
	<u>1.191</u>	<u>807</u>

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

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

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

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

In 2007 und 2008 ergaben sich hieraus keine Vergütungen.

Den Mitgliedern des Vorstands wurden in 2007 und 2008 jeweils 292.000 Aktienoptionen gewährt. Die beizulegenden Zeitwerte im Zeitpunkt der Gewährung beliefen sich auf T-EUR 615 für die in 2007 gewährten Aktienoptionen und T-EUR 790 für die in 2008 gewährten Aktienoptionen.

Die Vorstandsmitglieder gehören keinem anderen Kontrollgremium an.

48 Transaktionen mit nahe stehenden Personen und Unternehmen

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

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

Für die IFM AG ergeben sich folgende Angabepflichten:

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

Im Laufe des Geschäftsjahres 2008 wurden mit der IFM Immobilien-Finanz-Management GmbH Transaktionen in Höhe von T-EUR 3 (Vorjahr: T-EUR 1) 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.

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2008

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

Zum 31. Dezember 2008 bestehen Forderungen gegenüber der IFM Immobilien-Finanz-Management GmbH in Höhe von T-EUR 79 (Vorjahr: T-EUR 140).

Ein Mitglied des Vorstands (Herr Georg Glatzel) hatte 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 ausgezahlt. Die Bürgschaft bestand zum 31. Dezember 2007 nicht mehr.

Ein Mitglied des Aufsichtsrats (Herr Eberhard Hascher) hat in 2008 für die IFM AG und ihre Tochtergesellschaften Beratungsleistungen in Höhe von T-EUR 10 (Vorjahr: T-EUR 12) erbracht.

Die IFM AG legt freie Liquidität zum Teil in den ETHNA Global Defensiv FCB (vormals: ETHNA Bond Premium) an. Die Verwaltungsgesellschaft des Fonds ist die LRI Invest S.A., Munsbach (Luxemburg). Sie hat die ETHNA Capital Partners S.A., Wollerau (Schweiz) zum Anlageberater ernannt, deren Managing Partner Luca Pesarini, der Aufsichtsratsvorsitzende der IFM AG, ist. Zum 31. Dezember 2008 hat die IFM AG T-EUR 5.339 (Vorjahr: T-EUR 5.003) in den Fonds angelegt.

49 Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen aus Miet-, Leasing-, Wartungs- und Instandhaltungsverträgen belaufen sich zum 31. Dezember 2008 auf insgesamt T-EUR 911 (Vorjahr: T-EUR 687); darin enthalten sind auch die Verpflichtungen aus Vertragsverhältnissen im Rahmen des Operating Leasing.

Das Bestellobligo aus laufenden Investitions- und Abnahmeverpflichtungen beträgt zum 31. Dezember 2008 T-EUR 13.333 (Vorjahr: T-EUR 8.481).

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

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

1. Gesellschafter aus Norwegen (Skips AS Tudor, Havfonn AS, Furuholmen Eiendom AS, Snefonn AS, Herr Morten Sig. Bergesen, AS Cetus, Herr Wilhelm Wilhelmsen und AS Kassiopeia)
2. Vorstand und Aufsichtsrat der IFM AG
3. Libra Europe Fund und Libra Equity Limited
4. Herr Kinsnorth und Herr Pegge
5. LRI Invest S.A.

Zu 1. Gesellschafter aus Norwegen

Am 30.04.2008 hat die Skips AS Tudor, 1324 Lysaker, Norwegen, der IFM AG folgendes mitgeteilt:

„Hiermit teile ich Ihnen gemäß § 21 Abs. 1a WpHG mit, dass Skips AS Tudor am 29. April 2008 30,22 % der Stimmrechte (d.h. 2.568.520 Stimmrechtsaktien) an der IFM AG hält. Dieser Prozentsatz der Stimmrechte wurde von Skips AS Tudor bereits vor dem Antrag der IFM AG auf Zulassung zum geregelten Markt gehalten. Seitdem hat sich der Prozentsatz nicht geändert. 20,15 % hiervon (d.h. 1.712.347 Stimmrechtsaktien) sind Skips AS Tudor gem. § 22 Abs. 2 WpHG zuzurechnen.

Stimmrechte der nachfolgenden Aktionäre, die jeweils 3 % oder mehr an der IFM AG halten, werden den Stimmrechten von Skips AS Tudor zugerechnet:

- Havfonn AS
- Furuholmen Eiendom AS

Die restlichen Stimmrechte (10,07 %) werden direkt von Skips AS Tudor gehalten.“

Am 30.04.2008 hat die Havfonn AS, 0213 Oslo, Norwegen, der IFM AG folgendes mitgeteilt:

„Hiermit teile ich Ihnen gemäß § 21 Abs. 1a WpHG mit, dass Havfonn AS am 29. April 2008 30,22 % der Stimmrechte (d.h. 2.568.520 Stimmrechtsaktien) an der IFM AG hält. Dieser Prozentsatz der Stimmrechte wurde von Havfonn AS bereits vor dem Antrag der IFM AG auf Zulassung zum geregelten Markt gehalten. Seitdem hat sich der Prozentsatz nicht geändert. 20,15 % hiervon (d.h. 1.712.346 Stimmrechtsaktien) sind Havfonn AS gem. § 22 Abs. 2 WpHG zuzurechnen.

Stimmrechte der nachfolgenden Aktionäre, die jeweils 3 % oder mehr an der IFM AG halten, werden den Stimmrechten von Havfonn AS zugerechnet:

- Furuholmen Eiendom AS
- Skips AS Tudor

Die restlichen Stimmrechte (10,07 %) werden direkt von Havfonn AS gehalten.“

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2008

Am 05.05.2008 hat die Furuholmen Eiendom AS, PB 94, 0309 Oslo, Norwegen, der IFM AG folgendes mitgeteilt:

„Hiermit teile ich Ihnen gemäß § 21 Abs. 1a WpHG mit, dass Furuholmen Eiendom AS am 29. April 2008 30,22 % der Stimmrechte (d.h. 2.568.520 Stimmrechtsaktien) an der IFM AG hält. Dieser Prozentsatz der Stimmrechte wurde von Furuholmen Eiendom AS bereits vor dem Antrag der IFM AG auf Zulassung zum geregelten Markt gehalten. Seitdem hat sich der Prozentsatz nicht geändert. 20,15 % hiervon (d.h. 1.712.347 Stimmrechtsaktien) sind Furuholmen Eiendom AS gem. § 22 Abs. 2 WpHG zuzurechnen.

Stimmrechte der nachfolgenden Aktionäre, die jeweils 3 % oder mehr an der IFM AG halten, werden den Stimmrechten von Furuholmen Eiendom AS zugerechnet:

- Havfonn AS
- Skips AS Tudor

Die restlichen Stimmrechte (10,07 %) werden direkt von Furuholmen Eiendom AS gehalten.“

Am 29.05.2008 hat die Snefonn AS, Oslo Norwegen, der IFM AG folgendes mitgeteilt:

„Hiermit informieren wir Sie gemäß § 21 Abs. 1a WpHG, dass der Anteil der Stimmrechte an der IFM AG einen Wert von 30,22 % (2.568.520 Stimmrechten) am 29. April 2008 erreicht hat.

Von diesen Stimmrechten werden uns 10,07 % (856.174 Stimmrechte) gem. § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr.1 WpHG und 20,15 % (1.712.346 Stimmrechte) gem. § 22 Abs. 2 WpHG zugerechnet.

Stimmrechte, die gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 WpHG zugerechnet werden, werden über die nachfolgende Gesellschaft gehalten, die von uns kontrolliert wird und deren Stimmrechtsanteil an der IFM AG jeweils 3 % oder mehr beträgt:

- Havfonn AS

Stimmrechte, die uns gem. § 22 Abs. 2 WpHG zugerechnet werden, werden über die nachfolgenden Gesellschaften gehalten, die direkt 3 % oder mehr der Stimmrechte halten:

- Furuholmen Eiendom AS
- Skips AS Tudor“

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2008

Am 29.05.2008 hat Herr Morten Sig. Bergesen, Norwegen, der IFM AG folgendes mitgeteilt:

„Hiermit informiere ich Sie gemäß § 21 Abs. 1a WpHG, dass am 29. April 2008 mein Anteil an Stimmrechten an der IFM AG den Wert von 30,22 % (2.568.520 Stimmrechte) erreicht hat.

Von diesen Stimmrechten werden mir 10,07 % (856.174 Stimmrechte) gem. § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr.1 WpHG und 20,15 % (1.712.346 Stimmrechte) gem. § 22 Abs. 2 WpHG zugerechnet.

Stimmrechte, die gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zugerechnet werden, werden über die nachfolgende Gesellschaft gehalten, die von uns kontrolliert wird und deren Stimmrechtsanteil an der IFM AG jeweils 3 % oder mehr beträgt:

- Havfonn AS
- Snefonn AS

Stimmrechte, die uns gem. § 22 Abs. 2 WpHG zugerechnet werden, werden über die nachfolgenden Gesellschaften gehalten, die direkt 3 % oder mehr der Stimmrechte halten:

- Furuholmen Eiendom AS
- Skips AS Tudor”

Die AS Cetus, Lysaker, Norwegen, hat der IFM AG folgendes mitgeteilt:

„Hiermit informieren wir Sie gemäß § 21 Abs. 1a WpHG, dass am 29. April 2008 unser Anteil an Stimmrechten an der IFM AG den Wert von 30,22 % (2.568.520 Stimmrechten) erreicht hat.

20,15 % (1.712.347 Stimmrechte) werden der AS Cetus gemäß § 22 Abs. 2 WpHG zugerechnet.

Stimmrechte der nachfolgenden Aktionäre, die 3 % oder mehr an der IFM AG halten, werden uns zugerechnet:

- Havfonn AS
- Furuholmen Eiendom AS

10,07 % (856.173 Stimmrechte) werden der AS Cetus gem. § 22 Abs. 1 Satz 1 WpHG zugerechnet. Stimmrechte, die uns zugerechnet werden, werden über die nachfolgenden Gesellschaften gehalten, die von uns kontrolliert werden und deren Stimmrechtsanteil 3 % oder mehr an der IFM AG beträgt:

- Skips AS Tudor
- AS Kassiopeia”

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2008

Herr Wilhelm Wilhelmsen, Norwegen, hat der IFM AG folgendes mitgeteilt:

„Hiermit informiere ich Sie gemäß § 21 Abs. 1a WpHG, dass am 29. April 2008 mein Anteil an Stimmrechten an der IFM AG den Wert von 30,22 % (2.568.520 Stimmrechten) erreicht hat.

20,15 % (1.712.347 Stimmrechte) werden mir gemäß § 22 Abs. 2 WpHG zugerechnet.

Stimmrechte der nachfolgenden Aktionäre, die 3 % oder mehr an der IFM AG halten, werden uns zugerechnet:

- Havfonn AS
- Furuholmen Eiendom AS

10,07 % (856.173 Stimmrechte) werden mir gem. § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr.1 WpHG zugerechnet. Stimmrechte, die mir zugerechnet werden, werden über die nachfolgenden Gesellschaften gehalten, die von mir kontrolliert werden und deren Stimmrechtsanteil 3 % oder mehr an der IFM AG beträgt:

- Skips AS Tudor
- AS Kassiopeia
- AS Cetus“

Die AS Kassiopeia, Lysaker, Norwegen, hat der IFM AG folgendes mitgeteilt:

„Hiermit informieren wir Sie gemäß § 21 Abs. 1a WpHG, dass am 29. April 2008 unser Anteil an Stimmrechten an der IFM AG den Wert von 30,22 % (2.568.520 Stimmrechten) erreicht hat.

20,15 % (1.712.347 Stimmrechte) werden der AS Kassiopeia gemäß § 22 Abs. 2 WpHG zugerechnet.

Stimmrechte der nachfolgenden Aktionäre, die 3 % oder mehr an der IFM AG halten, werden uns zugerechnet:

- Havfonn AS
- Furuholmen Eiendom AS

10,07 % (856.173 Stimmrechte) werden der AS Kassiopeia gem. § 22 Abs. 1 Satz 1 WpHG zugerechnet. Stimmrechte, die uns zugerechnet werden, werden über die nachfolgenden Gesellschaften gehalten, die von uns kontrolliert werden und deren Stimmrechtsanteil 3 % oder mehr an der IFM AG beträgt:

- Skips AS Tudor“

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2008

Zu 2. Vorstand und Aufsichtsrat der IFM AG

Am 05.05.2008 hat Herr Luca Pesarini, Schweiz, der IFM AG folgendes mitgeteilt:

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

Mir zugerechnete Stimmrechte werden dabei über folgende von mir kontrollierte Unternehmen, deren Stimmrechtsanteil an der IFM AG jeweils 3 % oder mehr beträgt, gehalten:

- Sirius Investment GmbH“

Am 05.05.2008 hat Herr Georg Glatzel, Deutschland, der IFM AG folgendes mitgeteilt:

„Hiermit teile ich gemäß § 21 Abs. 1a WpHG mit, dass mein Stimmrechtsanteil an der IFM AG am 29. April 2008 7,35 % (624.953 Stimmrechte) beträgt. Davon sind mir 6,50 % (552.453 Stimmrechte) nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen.

Mir zugerechnete Stimmrechte werden dabei über folgende von mir kontrollierte Unternehmen, deren Stimmrechtsanteil an der IFM AG jeweils 3 % oder mehr beträgt, gehalten:

- Sirius Investment GmbH
- IFM Immobilien Finanz Management GmbH“

Am 05.05.2008 hat die Immobilien Finanz Management GmbH, Heidelberg, Deutschland, der IFM AG folgendes mitgeteilt:

„Hiermit teilen wir gemäß § 21 Abs. 1a WpHG mit, dass unser Stimmrechtsanteil an der IFM AG am 29. April 2008 3,70 % (314.361 Stimmrechte) beträgt.“

Am 05.05.2008 hat die Sirius Investment GmbH, Frankfurt am Main, Deutschland, der IFM AG folgendes mitgeteilt:

„Hiermit teilen wir gemäß § 21 Abs. 1a WpHG mit, dass unser Stimmrechtsanteil an der IFM AG am 29. April 2008 5,60 % (476.184 Stimmrechte) beträgt.“

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2008

Zu 3. Libra Europe Fund und Libra Equity Limited

Am 16.05.2008 hat Libra Europe Fund, London, England, der IFM AG folgendes mitgeteilt:

„Wir teilen Ihnen als Vertreter des Libra Europe Fund gemäß § 21 Abs 1a WpHG mit, dass am 29. April 2008 Libra Europe Fund 582.822 Stimmrechte hielt. Dies repräsentiert 6,86 % der Stimmrechte an der IFM AG.“

Am 16.05.2008 hat Libra Equity Limited, London, England, der IFM AG folgendes mitgeteilt:

„Wir teilen Ihnen gemäß § 21 Abs. 1a WpHG mit, dass am 29. April 2008 Libra Equity Limited 582.822 Stimmrechte hielt. Dies repräsentiert 6,86 % der Stimmrechte an der IFM AG.

Die 582.822 Stimmrechte (6,86 % der Stimmrechte) werden gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 WpHG der Libra Equity Limited zugerechnet.

Stimmrechte des nachfolgenden Aktionärs, der 3 % oder mehr der Stimmrechte hält, werden uns zugerechnet:

- Libra Europe Fund“

Zu 4. Herr Kinsnorth und Herr Pegge

Am 21.05.2008 hat Colin Kinsnorth, Isle of Man, der IFM AG folgendes mitgeteilt:

„Hiermit informiere ich Sie gemäß § 21 Abs. 1a WpHG, dass ich am 29. April 2008 21,07 % der Stimmrechte (1.790.545 Stimmen) der IFM AG, Heidelberg, Deutschland (DE 000A0JDU97) halte.

Von diesen Stimmrechten werden mir 21,07 % (1.790.545 Stimmen) gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 Satz 2 WpHG zugerechnet.

Stimmrechte der nachfolgenden Aktionäre, die 3 % oder mehr der Stimmrechte an der IFM AG halten, werden mir zugerechnet:

- LP Value Limited
- Sprugos Investments XII.“

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2008

Am 21.05.2008 hat Andrew Pegge, Isle of Man, der IFM AG folgendes mitgeteilt:

„Hiermit informiere ich Sie gemäß § 21 Abs. 1a WpHG, dass ich am 29. April 2008 21,07 % der Stimmrechte (1.790.545 Stimmen) der IFM AG, Heidelberg, Deutschland (DE 000A0JDU97) halte.

Von diesen Stimmrechten werden mir 21,07 % (1.790.545 Stimmen) gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 Satz 2 WpHG zugerechnet.

Stimmrechte der nachfolgenden Aktionäre, die 3 % oder mehr der Stimmrechte an der IFM AG halten, werden mir zugerechnet:

- LP Value Limited
- Sprugos Investments XII.“

Am 21.05.2008 hat Laxey Partners Limited, Onchan, Isle of Man, der IFM AG folgendes mitgeteilt:

„Hiermit informieren wir Sie gemäß § 21 Abs. 1a WpHG, dass wir am 29. April 2008 21,07 % der Stimmrechte (1.790.545 Stimmen) der IFM AG, Heidelberg, Deutschland (DE 000A0JDU97) halten.

Von diesen Stimmrechten werden uns 21,07 % (1.790.545 Stimmen) gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 WpHG zugerechnet.

Stimmrechte der nachfolgenden Aktionäre, die 3 % oder mehr der Stimmrechte an der IFM AG halten, werden mir zugerechnet:

- LP Value Limited
- Sprugos Investments XII.“

Am 06.05.2008 hat die LP Value Limited, Tortola, British Virgin Islands, der IFM AG folgendes mitgeteilt:

„Hiermit informieren wir Sie gemäß § 21 Abs. 1a WpHG, dass wir am 29. April 2008 4,90 % der Stimmrechte (416.235 Stimmrechte) der IFM AG, Heidelberg, Deutschland (DE 000A0JDU97) halten.“

Am 06.05.2008 hat die Sprugos Investments XII, L.L.C., Wilmington, USA, der IFM AG folgendes mitgeteilt:

„Hiermit informieren wir Sie gemäß § 21 Abs. 1a WpHG, dass wir am 29. April 2008 3,14 % der Stimmrechte (267.290 Stimmrechte) der IFM AG, Heidelberg, Deutschland (DE 000A0JDU97) halten.“

Konzernabschluss der IFM Immobilien AG nach IFRS

Anhang zum Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2008

Am 12.06.2008 hat Sprugos Investments, Onchan, Isle of Man, der IFM AG folgendes mitgeteilt:

„Hiermit informieren wir Sie gemäß § 21 Abs. 1 WpHG, dass am 10. Juni 2008 unser Anteil an Stimmrechten an der IFM AG, Heidelberg, Deutschland (DE000A0JDU97) unter die Grenze von 3 % gesunken ist und zu diesem Tag 0,00 % (0 Stimmrechte) beträgt.“

Am 12.06.2008 hat LP Value Limited, Onchan, Isle of Man, der IFM AG folgendes mitgeteilt:

„Hiermit informieren wir Sie gemäß § 21 Abs. 1 WpHG, dass am 10. Juni 2008 unser Anteil an Stimmrechten an der IFM AG, Heidelberg, Deutschland (DE000A0JDU97) unter die Grenze von 3 % gesunken ist und zu diesem Tag 0,00 % (0 Stimmrechte) beträgt.“

Zu 5. LRI Invest S.A.

Am 22.07.2008 hat uns die LRI Invest S.A., Munsbach, Luxembourg, gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der IFM AG, Heidelberg, Deutschland (ISIN: DE 000A0JDU97) am 16. Juli 2008 die Schwelle von 3 % überschritten hat und zu diesem Tag 3,03 % (283.700 Stimmrechte) beträgt.

Am 16.12.2008 hat uns die LRI Invest S.A., Munsbach, Luxembourg, gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der IFM AG, Heidelberg, Deutschland, (ISIN: DE000A0JDU97) am 15. Dezember 2008 die Schwelle von 5 % überschritten hat und zu diesem Tag 5,35 % (500.000 Stimmrecht) beträgt.

Heidelberg, den 19. März 2009

Der Vorstand

Georg Glatzel

Marcus Schmitz



D13

„Maxxon“- Eschborn-Süd





Anlagen zum
Konzernanhang

Anlage 1 zum Konzernanhang der IFM Immobilien AG 2008

Entwicklung des Konzernanlagevermögens zum 31.12.2008

Anschaffungs-/ Herstellungskosten

	01.01.2008 T-EUR	Zugänge T-EUR	Abgänge T-EUR	Umbuchungen T-EUR	31.12.2008 T-EUR
I. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	131.899	53.726	0	68.135	253.760
II. In der Entwicklung befindliche Immobilien	80.594	33.243	0	-68.053	45.784
III. Grundstücke und Gebäude	0	360	0	8.679	9.039
IV. Geleistete Anzahlungen auf Sachanlagen	8.666	13	0	-8.679	0
V. Betriebs- und Geschäftsausstattung	721	242	54	-82	827
VI. Geschäfts- oder Firmenwert	389	0	0	0	389
VII. Sonstige immaterielle Vermögenswerte	226	39	0	0	265
	222.495	87.623	54	0	310.064

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. Geleistete Anzahlungen auf Sachanlagen	0	8.666	0	0	8.666
IV. Betriebs- und Geschäftsausstattung	472	304	55	0	721
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

Anlage 1 zum Konzernanhang der IFM Immobilien AG 2008

Entwicklung des Konzernanlagevermögens zum 31.12.2008

Abschreibungen					Änderungen der beizulegenden Zeitwerte IAS 40			Buchwerte	Buchwerte
	Zugänge	Werminderungs- aufwand nach							
01.01.2008	(planmäßig)	IAS 36	Abgänge	31.12.2008	01.01.2008	Zugänge	31.12.2008	31.12.2008	31.12.2007
T-EUR	T-EUR	T-EUR	T-EUR	T-EUR	T-EUR	T-EUR	T-EUR	T-EUR	T-EUR
0	0	0	0	0	6.853	13.696	20.549	274.309	138.752
0	0	604	0	604	0	0	0	45.180	80.594
0	219	0	0	219	0	0	0	8.820	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	8.666
224	122	0	24	322	0	0	0	505	497
0	0	0	0	0	0	0	0	389	389
41	40	0	0	81	0	0	0	184	185
265	381	604	24	1.226	6.853	13.696	20.549	329.387	229.083

Entwicklung des Konzernanlagevermögens zum 31.12.2007

Abschreibungen					Änderungen der beizulegenden Zeitwerte IAS 40			Buchwerte	Buchwerte
	Zugänge	Werminderungs- aufwand nach							
01.01.2007	(planmäßig)	IAS 36	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	T-EUR	T-EUR	T-EUR
0	0	0	0	0	1.621	5.232	6.853	138.752	82.000
0	0	0	0	0	0	0	0	80.594	44.018
0	0	0	0	0	0	0	0	8.666	0
62	170	0	8	224	0	0	0	497	410
0	0	0	0	0	0	0	0	389	389
9	32	0	0	41	0	0	0	185	193
71	202	0	8	265	1.621	5.232	6.853	229.083	127.010

Anlage 2 zum Konzernanhang der IFM Immobilien AG 2008

Aufstellung des Anteilsbesitzes zum 31.12.2008

1) Unmittelbare Beteiligungen:

Gesellschaft	Beteiligung in %
IFM Asset Management GmbH, Heidelberg	100,00%
IFM Property Project Frankfurt GmbH & Co. KG, Heidelberg	94,80%
IFM Property Project Frankfurt Verwaltungs GmbH, Heidelberg	100,00%
IFM Property Project Ulmenstraße GmbH, Heidelberg	100,00%
GP Properties GmbH, Heidelberg	94,80%
IFM Property Project Zimmerstraße GmbH, Heidelberg	100,00%
IFM Property Project Mainz GmbH, Heidelberg	100,00%
IFM Property Project Eschborn GmbH, Heidelberg	100,00%
IFM Property Project Feldbergstraße GmbH, Heidelberg	100,00%
IFM Property Project Frankfurt-Zeil Holding GmbH & Co. KG, Heidelberg	100,00%
IFM Property Project VIII GmbH, Heidelberg	100,00%
NEWCOM Property GmbH & Co. Joint Venture KG, Heidelberg	90,00%
NEWCOM Property Verwaltungs GmbH, Heidelberg	90,00%
IFM Property Project Wiesbaden GmbH & Co. KG, Heidelberg	100,00%
IFM Property Project IX GmbH, Heidelberg	100,00%

2) Mittelbare Beteiligungen:

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

Gesellschaft	Beteiligung in %
IFM Property Project Adolfsberg GmbH & Co. KG, Heidelberg	100,00%
IFM Property Project Hochhaus GmbH & Co. KG, Heidelberg	100,00%
IFM Property Project Sonnenberger Straße 2/2a GmbH & Co. KG, Heidelberg	100,00%
IFM Property Project Sonnenberger Straße 2b GmbH & Co. KG, Heidelberg	100,00%
IFM Property Project Taunusstraße 1 GmbH & Co. KG, Heidelberg	100,00%
IFM Property Project Taunusstraße 3 GmbH & Co. KG, Heidelberg	100,00%

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

Gesellschaft	Beteiligung in %
IFM Property Project Darmstadt GmbH, Heidelberg	90,00%

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

Gesellschaft	Beteiligung in %
IFM Property Project Frankfurt-Zeil GmbH, Heidelberg	94,80%



Bestätigungs-
vermerk des
Abschlussprüfers
Konzernabschluss

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

IFM Konzern

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 2008 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 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 2008 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 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 19. März 2009

FALK & Co GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

(Meyer)
Wirtschaftsprüfer

(Spieß)
Wirtschaftsprüfer

IFM Immobilien AG
Lagebericht

„GutenbergPark“ - Mainz-Hechtsheim

Lagebericht der IFM Immobilien AG

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2008 (01.01.-31.12.2008)

A. Geschäft und Rahmenbedingungen

1. Strategie und Geschäftstätigkeit

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

- das Redefelopment (z.B. Eingriffe in die Bausubstanz, Kernsanierungen)
- die Restrukturierung (z.B. Veränderungen der Mieterstruktur) und
- die Neupositionierung (z.B. durch innovative Marketing- und Vermietungskonzepte).

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

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

2. Struktur und Organisation

Die IFM Immobilien AG ist als Konzernobergesellschaft für die strategische Steuerung des Konzerns zuständig. Sie erwirbt vorwiegend Beteiligungen an Gesellschaften, die über Immobilienbesitz verfügen bzw. die als Projektgesellschaften für einzelne Immobilienprojekte vorgesehen sind. Darüber hinaus hält sie gegenwärtig eine Liegenschaft, in der sich die Geschäftsräume der Frankfurter Niederlassung befinden und die teilweise fremdvermietet ist. Die Geschäftsführung der IFM wird durch den Vorstand im Rahmen der Steuerung der Geschäfts- und Finanzpolitik wahrgenommen.

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

3. Unternehmensorgane

3.1. Vorstand und Aufsichtsrat

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

Der Vorstand führt die Geschäfte der Gesellschaft und folgt dabei den Gesetzen, der Satzung der Gesellschaft und der Geschäftsordnung für den Vorstand. Der Aufsichtsrat bestimmt die Größe des Vorstands. Darüber hinaus kann er den Vorstandsvorsitzenden ernennen und dessen Stellvertreter bestellen.

Der Aufsichtsrat berät den Vorstand bei der Leitung der Gesellschaft und überwacht die Geschäftsführung. Der Aufsichtsrat besteht laut Satzung aus sechs Mitgliedern, die 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 den gesetzlichen Vorgaben. Darüber hinaus berücksichtigt sie im Wesentlichen die Empfehlungen und Anregungen des Deutschen Corporate Governance Kodex.

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

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

Die variable Vergütung des Vorstands ergibt sich aus dem Verwertungsgewinn der Immobilienprojekte sowie Sachzuwendungen in Form einer Dienstwagenüberlassung. Für die Mitglieder besteht zudem eine aktienbasierte Vergütungskomponente. Im Rahmen zweier Aktienoptionsprogramme wurden 2006, 2007 und 2008 Aktienoptionen ausgegeben (vgl. hierzu die Ausführungen im Lagebericht unter E. sowie die Ausführungen zum Eigenkapital im Anhang).

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

4. Wesentliche Einflussfaktoren auf die Geschäftstätigkeit

Die Geschäftstätigkeit der IFM Immobilien AG unterliegt einer Vielzahl von gesetzlichen Vorschriften und Einflüssen, die die Gesellschaft nicht oder nur sehr eingeschränkt beeinflussen kann.

Ein Einflussfaktor von wesentlicher Bedeutung besteht darin, dass IFM direkt oder indirekt über ihre Tochtergesellschaften Kredite zu wirtschaftlich attraktiven und wettbewerbsfähigen Bedingungen erhält. In diesem Zusammenhang sind die allgemeine Entwicklung des Zinsniveaus, die Intensität des Wettbewerbs auf den Immobilienmärkten, mögliche Änderungen der steuerlichen Rahmenbedingungen für Immobilienfinanzierungen und auch die strukturellen Entwicklungen in der Kreditwirtschaft von Bedeutung.

Die Krise an den internationalen Finanzmärkten, die sich im Jahresverlauf 2008 deutlich verschärft hat, führte in der gesamten Immobilienbranche zu einem teilweise signifikanten Anstieg der Refinanzierungsaufwendungen, da die Banken ihre erhöhten Einstiegskosten an die Kunden weitergeben und zudem ihre Risikoaufschläge steigern. Die Verteuerung der Kreditkosten hat für IFM möglicherweise Auswirkungen im Fall von Neuakquisitionen sowie Anschlussfinanzierungen.

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

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

Als weiterer Einflussfaktor für die Geschäftstätigkeit ist die gesamtwirtschaftliche Entwicklung maßgeblich. Hieraus können sich Auswirkungen auf die Neu- und Folgevermietung ergeben, auf die Nachfrage sowie direkt bzw. indirekt auf das realisierbare Preisniveau. Für den Konzern gewinnt vor diesem Hintergrund das innovative Immobilienmarketing nochmals an Bedeutung und bestätigt diesbezüglich die bisherige Unternehmensstrategie.

5. Unternehmenssteuerung und Leistungsindikatoren

5.1. Finanzielle Leistungsindikatoren

Der langfristige Unternehmenserfolg der IFM Immobilien AG wird anhand von wertorientierten Steuerungsgrößen gemessen.

Als finanzieller Leistungsindikator zählt insbesondere die Eigenkapitalrentabilität der einzelnen Objektgesellschaften, bezogen auf deren jeweiligen Eigenkapitaleinsatz. Dabei wird die tatsächlich erzielte Eigenkapitalrentabilität gegen die kalkulatorisch geforderte Rentabilität zwischen 15 % und 25 % vor Steuern pro Jahr bezogen auf das eingesetzte Eigenkapital (ohne Leverage) bezogen. Insofern kommt dem Plan-Ist-Vergleich eine hohe Bedeutung zu.

5.2. Nicht-finanzielle Leistungsindikatoren

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

Zu den nicht-finanziellen Leistungsindikatoren zählen vor allem:

Kenntnisse des Immobilienmarktes: Der wirtschaftliche Erfolg von IFM hängt wesentlich von der Erfahrung und Expertise des Managements und der Mitarbeiter ab, geeignete Objekte mit großem Wertsteigerungspotenzial in ausgesuchten Lagen zu identifizieren und die Entwicklungsmöglichkeiten möglichst exakt einzuschätzen. Dazu ist eine detaillierte Kenntnis der regionalen Märkte erforderlich. Der Vorstandsvorsitzende der IFM Immobilien AG verfügt über eine mehr als 20-jährige Erfahrung in der Projektentwicklung bei Gewerbeimmobilien und über umfassende Kenntnisse der Immobilienbranche. Ebenso verfügen weitere Mitarbeiter über jahrelange Erfahrung in der Immobilienentwicklung sowie Kenntnisse und Beziehungen in der Immobilienbranche.

Kompetenz im Immobilienmarketing: Die IFM Immobilien AG, auch über ihre Tochtergesellschaft, IFM Asset Management GmbH, besitzt eine besondere Kompetenz im Immobilienmarketing und verfügt damit über ein Herausstellungsmerkmal im Wettbewerb. Zu den spezifischen Stärken der Gesellschaft gehören die Erstellung von individuellen Vermietungs- und Marketingkonzepten, die zielgruppengenaue Positionierung einer neu errichteten oder revitalisierten Immobilie in der Öffentlichkeit und die wirkungsvolle Ansprache potenzieller Mieter. Damit ist IFM in der Lage, den Vermietungsprozess im Vergleich zum Wettbewerb zu beschleunigen und Vermarktungserfolge früher zu erzielen.

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

Knowhow in der Projektentwicklung: IFM konzentriert sich bei der Revitalisierung auf die Kernkompetenzen Redefinition, Restrukturierung und Neupositionierung von Immobilien. Um ein Objekt erfolgreich und im budgetierten Zeit- und Kostenplan zu entwickeln, ist ein hohes Maß an Knowhow in architektonischer, bautechnischer und finanztechnischer Hinsicht erforderlich.

Dazu gehört auch die Auswahl kompetenter und zuverlässiger externer Dienstleister (z.B. Architekten, Ingenieure, Bauunternehmen, Steuerfach- und Rechtsanwälte), um eine fachgerechte und pünktliche Umsetzung der jeweiligen Projekte zu gewährleisten.

6. Forschung und Entwicklung

Die Gesellschaft ist als Investor und Projektentwickler insbesondere von gewerblichen Immobilien tätig. Damit beschränkt sich die Forschungs- und Entwicklungstätigkeit auf die Projektentwicklung von Immobilien innerhalb des Portfolios, auf die Erstellung innovativer Marketingkonzepte und auf Analysen und Marktbeobachtungen innerhalb des Immobiliensektors. Darüber hinaus erfolgen keine Forschungs- und Entwicklungstätigkeiten.

7. Konjunkturelle Rahmenbedingungen 2008

Die Entwicklung der deutschen Wirtschaft verlor im Jahr 2008 deutlich an Dynamik. Dies gilt besonders für das vierte Quartal, in dem die internationale Finanzkrise erheblich an Intensität gewann. Das Wachstum des deutschen Bruttoinlandsprodukts (BIP) im Jahr 2008 sank nach vorläufigen Berechnungen auf 1,3 % nach 2,5 % im Jahr zuvor. Dabei wurde im vierten Quartal ein Rückgang des BIP verzeichnet. Impulse gingen – mit im Jahresverlauf abnehmender Tendenz – von den Anlageinvestitionen und von der erhöhten Staatsnachfrage aus. Bremsend wirkte sich dagegen die nachlassende Exportkonjunktur aus.

Zum Ende des Jahres 2008 befanden sich auch die Volkswirtschaften anderer wichtiger Industriestaaten in oder am Rande einer Rezession. In Erwartung eines deutlichen konjunkturellen Abschwungs nahm die Ausgabenbereitschaft von Unternehmen und Privatpersonen ab. Die wachsende Intensität der Finanzkrise führte dazu, dass umfangreiche Garantie- und Stützungsmaßnahmen der staatlichen Institutionen für das Finanzsystem und teilweise auch für andere Branchen wie z.B. die US-Autoindustrie vorgenommen wurden. Mit diesen Maßnahmen soll unter anderem der zurückhaltenden Kreditvergabe durch die Finanzinstitute als Folge eines generellen Vertrauensverlustes in den Bankensektor entgegengewirkt werden. Das globale BIP-Wachstum wurde für 2008 lediglich auf 3,4 Prozent geschätzt nach einem Anstieg von 5,2 Prozent im Jahr zuvor.

Quellen:

Europäische Zentralbank, Monatsbericht Januar 2009

Pressemitteilung des Statistischen Bundesamtes vom 14. Januar 2009

Internationaler Währungsfonds, World Economic Outlook, Januar 2009

8. Marktentwicklung Gewerbeimmobilien 2008

Die Krise an den internationalen Finanzmärkten und der deutliche Konjunkturabschwung in weiten Teilen der Welt haben 2008 in vielen Ländern auch die Märkte für Gewerbeimmobilien in Mitleidenschaft gezogen. Dabei zählte Deutschland jedoch unverändert zu den robusten Investitionsstandorten in Europa. Der Büromarkt in den sechs deutschen Immobilienhochburgen Berlin, Düsseldorf, Frankfurt/Main, Hamburg, München und Stuttgart zeigte sich im Berichtsjahr lange Zeit vergleichsweise krisenresistent, auch wenn sich die dynamische Entwicklung des Vorjahres nicht fortsetzte. Erst im vierten Quartal 2008 sanken die für den gewerblichen Vermietungsmarkt wichtigen Indikatoren wie z.B. Exporte oder die Erwerbstätigenzahl deutlich.

Kumuliert über alle sechs deutschen Ballungszentren wurden im Jahr 2008 rund 2,9 Mio. Quadratmeter Bürofläche vermietet oder an Eigennutzer veräußert. Das ist ein Rückgang gegenüber dem Vorjahr von knapp 8 %, wobei der Standort Frankfurt/Main (inklusive Umland) ein leicht überproportionales Minus von 9 % verzeichnete. Allerdings zählt das erreichte Vermietvolumen noch immer zu den höchsten Werten in der Historie des deutschen Büromarktes. Die Neubautätigkeit zog 2008 deutlich an und erreichte rund 890.000 Quadratmeter (+48 % gegenüber dem Vorjahr).

Die Leerstandsquote – über alle Immobilienhochburgen ermittelt – lag mit 8,9 % unter dem Wert des Jahres 2007. Spitzenreiter war dabei der grundsätzlich weiter starke, aber aufgrund seiner Abhängigkeit von der Finanzdienstleistungsbranche volatile Standort Frankfurt/Main mit einer Quote von 12,5 % (2007: 13,7 %). Allerdings ist nach unseren Schätzungen die Leerstandsquote bei hochwertigen Immobilien in Top-Lagen deutlich geringer.

Die Mietpreisentwicklung erreichte zum Jahresende 2008 ihren Höhepunkt. Während die Spitzenmieten in Düsseldorf und Frankfurt/Main stabil blieben, konnten in den anderen Ballungszentren leichte Zuwächse erzielt werden. Der über alle Immobilienhochburgen ermittelte Mietpreisindex stieg Ende Dezember 2008 auf 87,5 Punkte (+1,9 % gegenüber dem Wert am gleichen Vorjahresstichtag), lag damit aber weiter deutlich unter dem Höchststand im vorangegangenen Immobilienzyklus (2001).

Quellen:

Jones Lang LaSalle, Büromarktüberblick- Q4 2008, 12. Januar 2009

B. Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

1. Allgemeines

Der Abschluss der IFM Immobilien AG für das Jahr 2008 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt, wie sie im Berichtszeitraum anzuwenden sind. Die Zahlen des Vorjahres wurden ebenfalls gemäß HGB ermittelt.

2. Umsatz- und Ergebnisentwicklung

Die IFM Immobilien AG hat in 2008 im Rahmen des gesamtwirtschaftlichen Umfeldes erneut ein erfolgreiches Geschäftsjahr mit einer soliden Geschäftsentwicklung verzeichnet.

Der Umsatz konnte um 41,0 % auf 0,8 Mio. Euro gesteigert werden. Grund hierfür war trotz geringerer Erlöse aus internen Geschäftsbesorgungsverträgen die ganzjährige Vermietung der Liegenschaft in der Ulmenstraße 22, Frankfurt am Main.

Der Materialaufwand, der die Kosten für Instandhaltung und Bewirtschaftung für die Liegenschaft in der „Ulmenstraße 22“ umfasst, betrug für das Geschäftsjahr 2008 0,1 Mio. Euro (Vorjahr: 0 Euro). Der Personalaufwand blieb absolut gesehen mit 0,9 Mio. Euro gegenüber dem Vorjahr unverändert.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen stiegen von 1,7 Mio. Euro auf 4,6 Mio. Euro. Der Anstieg resultierte insbesondere aus Aufwendungen in Höhe von 1,8 Mio. Euro für die Bewertung der Derivate. Der Aufwand resultiert insbesondere aus der Marktbewertung der zur Zinssicherung abgeschlossenen Floors.

Darüber hinaus erklärt sich die Erhöhung u.a. aus den Kosten für den Wechsel der IFM Immobilien AG in den Regulierten Markt (Prime Standard) der Frankfurter Wertpapierbörse mit Wirkung zum 30. April 2008 (0,6 Mio. Euro), sowie aus einer im Juni erfolgten Kapitalerhöhung (0,2 Mio. Euro).

Das Finanzergebnis betrug 1,4 Mio. Euro (2008: 2,6 Mio. Euro). Die Zinserträge reduzierten sich von 2,3 Mio. Euro auf 1,7 Mio. Euro. Grund hierfür war die verstärkte Vergabe von Eigenkapital an Tochtergesellschaften. Zinsaufwendungen fielen erstmalig in Höhe von 0,4 Mio. Euro an, was in der Finanzierung der Liegenschaft in der Ulmenstraße 22 begründet lag.

Der Jahresfehlbetrag wird mit 3,6 Mio. Euro ausgewiesen, nach einem Jahresüberschuss von 0,7 Mio. Euro im Vorjahr.

3. Vermögenslage

Die Vermögens- und Kapitalstruktur der IFM Immobilien AG zum 31. Dezember 2008 wurde aufgrund der im Juni 2008 erfolgten Kapitalerhöhung gegenüber dem Bilanzstichtag 31. Dezember 2007 deutlich beeinflusst. Die Bilanzsumme der Gesellschaft stieg von 85,9 Mio. Euro um 10,8 % auf 95,2 Mio. Euro.

Lagebericht der IFM Immobilien AG

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2008 (01.01.-31.12.2008)

Das Anlagevermögen zum 31. Dezember 2008 lag mit 51,6 Mio. Euro um 26,3 Mio. Euro über dem Vergleichswert Ende 2007. Die größte Einzelposition im Anlagevermögen sind die Anteile an verbundenen Unternehmen in Höhe von 42,5 Mio. Euro nach 16,4 Mio. Euro im Vorjahr. Der Anstieg von 26,1 Mio. Euro ergibt sich unter Berücksichtigung der im Jahr 2008 bei drei Objektgesellschaften durchgeführten Kapitalrücklagenerhöhung sowie der Anschaffungskosten in Zusammenhang mit dem Erwerb der Anteile an der IFM Property Project Frankfurt-Zeil Holding GmbH & Co. KG mit 11,4 Mio. Euro.

Das Umlaufvermögen entwickelte sich im Einzelnen wie folgt:

- Forderungen gegen verbundene Unternehmen: 32,5 Mio. Euro (Vorjahr 43,9 Mio. Euro). Ursächlich für den signifikanten Rückgang der Forderungen gegen verbundene Unternehmen war die Kapitalrücklagenerhöhung bei drei Objektgesellschaften, da durch Einlage die Kapitalrücklagen dotiert wurden.
- Sonstige Vermögensgegenstände: 1,9 Mio. Euro (Vorjahr: 2,2 Mio. Euro).
- Wertpapiere: unverändert gegenüber dem Vorjahr mit 5,0 Mio. Euro.
- Liquide Mittel: 4,1 Mio. Euro nach 9,7 Mio. Euro im Vorjahr. Der Rückgang der liquiden Mittel resultiert insbesondere aus den Auszahlungen im Zusammenhang mit dem Erwerb von Tochtergesellschaften.

Das Eigenkapital der Gesellschaft erhöhte sich trotz des Jahresfehlbetrages in Höhe von 3,6 Mio. Euro von 76,3 Mio. Euro auf 81,9 Mio. Euro. Dies ergibt sich unter Berücksichtigung der am 20. Juni 2008 durchgeführten Erhöhung des Grundkapitals. Dabei wurden 849.999 nennwertlose Stückaktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von 1,00 EUR lautend auf den Inhaber unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre an institutionelle Investoren aus dem Inland und dem europäischen Ausland platziert. Das Grundkapital hat sich damit von 8,5 Mio. Euro auf 9,3 Mio. Euro erhöht.

Der im Rahmen eines beschleunigten Bookbuilding-Verfahrens festgesetzte Preis betrug 11,00 Euro je Aktie. Durch die Kapitalerhöhung flossen der Gesellschaft vor transaktionsbedingten Kosten 9,3 Mio. Euro zu, so dass sich die Kapitalrücklagen gem. § 272 Abs. 2 Nr. 1 HGB um 8,5 Mio. Euro auf 81,5 Mio. EUR erhöhten.

Die Eigenkapitalquote zum Bilanzstichtag reduzierte sich dennoch leicht von 88,8 % auf 86,1 %.

Der Anstieg der sonstigen Rückstellungen von 0,3 Mio. Euro auf 2,4 Mio. Euro betrifft insbesondere die drohenden Verluste aus schwebenden Geschäften aus der Marktbewertung der Floors.

Die Verbindlichkeiten setzten sich wie folgt zusammen:

- Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten blieben annähernd unverändert bei 6,8 Mio. Euro.
- Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen: 0,2 Mio. Euro nach 0,5 Mio. Euro im Vorjahr.
- Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen stiegen von 1,7 Mio. Euro im Vorjahr auf 3,7 Mio.
- Die sonstigen Verbindlichkeiten verringerten sich auf 0,1 Mio. Euro nach 0,3 Mio. Euro im Vorjahr.

4. Finanzlage

4.1. Grundzüge des Finanzmanagements

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

Grundsätzlich werden die Immobilienprojekte durch einzelne Projektgesellschaften gehalten. Die Finanzierung der Projektgesellschaften besteht in der Regel aus ca. 25 % Eigenkapital und rund 75 % 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. In diesem Zusammenhang wurden Anfang 2007 Vorratssicherungen in Form von Caps und Floors mit einem Volumen von 50 Mio. Euro abgeschlossen. Die Caps wurden in der Folgezeit größtenteils auf diverse Projektgesellschaften aufgeteilt, so dass am Bilanzstichtag nur die Floors bei der IFM aus der Vorratssicherung verblieben. Darüber hinaus bestehen weitere Zinssicherungsgeschäfte in Form von Caps mit einem Betrag von nominal 6,8 Mio. Euro und Floors mit einem Betrag von nominal 4,2 Mio. Euro. Der negative Marktwert der Floors beträgt zum Stichtag 2,0 Mio. Euro und ist unter den sonstigen Rückstellungen ausgewiesen.

4.2. Finanzlage

Die IFM AG finanzierte sich im abgelaufenen Geschäftsjahr insbesondere aus der erfolgreich durchgeführten Kapitalerhöhung. Der Mittelzufluss betrug vor transaktionsbedingten Kosten 9,3 Mio. Euro. Die zugeflossenen Mittel wurden zum Erwerb von Anteilen an Tochtergesellschaften und damit in Zusammenhang stehenden Anschaffungsnebenkosten verwendet. Zusätzlich wurden hierfür weitere liquide Mittel eingesetzt, so dass sich der Bestand der Finanzmittel von 9,7 Mio. Euro zum Anfang des Geschäftsjahres auf 4,1 Mio. Euro zum Ende des Geschäftsjahres verringerte.

5. 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 Knowhow, die Erfahrung und das Engagement sind Voraussetzung für einen nachhaltigen Unternehmenserfolg und ein Wettbewerbsvorteil in den für IFM relevanten Immobilienmärkten.

Die IFM Immobilien AG beschäftigte zum 31. Dezember 2008 (ohne die beiden Vorstandsmitglieder) 5 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (Ende 2007: 5).

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

C. Nachtragsbericht

Herr Pål Berg ist neues Mitglied des Aufsichtsrats der IFM Immobilien AG. Das Amtsgericht Mannheim bestellte Herrn Berg am 14. Januar 2009 gerichtlich als Mitglied des Kontrollgremiums. Pål Berg ist Investment Officer der norwegischen Havfonn AS. Diese ist Teil einer Investorengruppe, die einen maßgeblichen Anteil an der IFM Immobilien AG hält.

D. Chancen- und Risikobericht

1. Risikomanagement

Die IFM Immobilien AG hat – dem Gesetz zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich (KonTraG) entsprechend – ein Risikofrüherkennungssystem installiert, durch das frühzeitig alle Entwicklungen erkannt werden sollen, die zu gravierenden 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.

Aus Sicht der Unternehmensführung sind zusammenfassend keine bestandsgefährdenden Risiken für das Unternehmen erkennbar – weder aus vergangenen noch aus aktuell absehbaren Entwicklungen. Dies ergab sich aus der durchgeführten Analyse und Bewertung aller Risiken.

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 über ihre Tochtergesellschaften fokussiert ist, unterliegt üblicherweise Zyklen. Darüber hinaus wird dieser Markt von verschiedenen Faktoren beeinflusst, auf die IFM keinen Einfluss hat und die nur schwer prognostizierbar sind. Dazu zählt die aktuelle konjunkturelle Entwicklung als Folge der internationalen Finanzmarktkrise. Negative Veränderungen der volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen können zu einer Reduzierung der Nachfrage nach Gewerbeflächen führen und die Geschäftsentwicklung der IFM Immobilien AG beeinträchtigen.

Änderung des Zinsniveaus: IFM finanziert den Erwerb von Immobilien bei ihren Tochtergesellschaften überwiegend durch die Aufnahme von Fremdkapital. Die Zinsmärkte unterliegen im Zuge der Finanzmarktkrise starken Volatilitäten, die über übliche Marktschwankungen hinausgehen. So sind die Finanzierungskosten insbesondere für Neuakquisitionen durch deutlich gestiegene Margen der Kreditinstitute erheblich gestiegen. Abgesehen von höheren Finanzierungskosten können sich Zinssicherungsgeschäfte verteuern oder nicht mehr erhältlich sein. Jedoch setzt IFM zur Absicherung bestehender Darlehensverträge, die auf Grund variabler Verzinsungen Marktschwankungen unterliegen, derivative Instrumente zur Zinssicherung in der Regel für die gesamte Laufzeit des zugrunde liegenden Darlehensvertrages ein. Im Fall von Neuakquisitionen sowie Anschlussfinanzierungen hat die Verteuerung möglicherweise Auswirkungen für IFM.

Finanzierungsverfügbarkeit: Die Finanzkrise ist geprägt durch weltweite Verluste und Insolvenzen bei Unternehmen der Finanzbranche. Die Handlungsfähigkeit der Banken ist erheblich eingeschränkt. Die Risikobereitschaft bei der Kreditvergabe geht deutlich zurück: Finanzierungen sind in vielen Fällen nur noch möglich, wenn die Risiken für die finanzierenden Banken auf ein Minimum reduziert werden können. Dies führt zu einer erschwerten Verfügbarkeit von Finanzierungen für Immobilienprojekte. Darüber hinaus können zugesagte Kreditlinien finanzierender Banken ausfallen oder zurückgenommen werden sowie höhere Eigenkapitalanforderungen gestellt werden, weil die Banken im Zuge der Finanzkrise ihre Geschäftspolitik ändern. Im Rahmen des 2008 verabschiedeten Finanzmarktstabilisierungsgesetzes gibt der deutsche Staat Bürgschaften für Schuldtitel und Verbindlichkeiten von Kreditinstituten, um die Funktionsfähigkeit der Kapital- und Finanzbranche aufrechtzuerhalten.

2.2. Risiken aus der Geschäftstätigkeit von IFM

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

Darüber hinaus bestehen folgende weitere Risiken:

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

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

Lagebericht der IFM Immobilien AG

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2008 (01.01.-31.12.2008)

Verzögerungen bei Vermietungen: Der wirtschaftliche Erfolg hängt mittelbar im Wesentlichen davon ab, dass neu positionierte Immobilien möglichst zeitnah vermietet werden. Sollten diese Immobilien nur zögernd oder gar nicht vermietet werden können, würde dies die Erlöse schmälern und die Wettbewerbsfähigkeit der Gesellschaft schwächen. Zudem könnten Mieter kündigen oder mit Mietzinszahlungen ausfallen. Die Auswirkungen der Finanzmarktkrise auf die Ertragslage von Finanzdienstleistern und zunehmend auch auf Unternehmen anderer Branchen könnten das Vermietungsgeschäft erschweren und bei bestehenden Mietern zu Liquiditätsengpässen und damit zu einem erhöhten Risiko von Zahlungsausfällen führen.

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

2.3. Finanzwirtschaftliche Risiken

Die IFM ist durch ihre Geschäftstätigkeit verschiedenen finanziellen Risiken ausgesetzt. Dies sind insbesondere das Liquiditätsrisiko und das Zinsrisiko.

Grundsätzlich hat IFM und ihre Tochtergesellschaften Darlehensverträge ausschließlich mit inländischen Kreditinstituten abgeschlossen. Gleiches gilt für die entsprechenden Zinssicherungen. Vor dem Hintergrund der staatlichen Garantien stuft IFM das Ausfall-Risiko als begrenzt ein und sieht ihre vertraglich vereinbarten Darlehenslinien als gesichert an.

Liquiditätsrisiko

Es besteht eine detaillierte Finanzplanung auf Konzernebene, die mehrere Planungszeiträume umfasst, um die Investitions- und Finanzierungsströme miteinander abzustimmen. Insgesamt verfügt der Konzern zum 31. Dezember 2008 über nicht ausgeschöpfte Kreditzusagen im Gesamtvolumen von rd. 39 Mio. Euro. Die Laufzeit dieser Zusagen betragen bis zu 5 Jahren.

Marktrisiko

Als Marktrisiko aus Finanzinstrumenten kommt für IFM und ihre Tochtergesellschaften insbesondere das Zinsänderungsrisiko in Betracht. Ein geringer Teil der konzernweiten Bankverbindlichkeiten ist festverzinslich, während der überwiegende Teil variabel z. B. auf Basis des 3 Monats EURIBOR finanziert ist. Um Zinsänderungsrisiken kalkulierbar zu halten werden diese über SWAP oder Collar-Konstruktionen (CAP und FLOOR) abgesichert. Dabei eröffnet sich für den Konzern die Möglichkeit, im Fall der Collar- Absicherung in einem geringen Maße von sinkenden Zinsen zu profitieren.

3. Chancen

Gesunkenes Zinsniveau: Teilweise hat IFM Zinssicherungen in Form von sog. Collar-Konstruktionen abgeschlossen. Dadurch kann die Gesellschaft in einem begrenzten Maße auch von fallenden Zinsen profitieren. Darüber hinaus rechnet die Gesellschaft im Falle anstehender Neufinanzierungen bzw. Finanzierungsverlängerungen aufgrund des insgesamt gesunkenen allgemeinen Zinsniveaus damit, die zukünftigen Finanzierungskosten in Einzelfällen trotz erheblich gestiegener Margen etwas reduzieren zu können.

Attraktive Ankaufgelegenheiten: Die Gesellschaft rechnet damit, dass institutionelle Investoren, die in den vergangenen Jahre große Immobilienpakete erworben hatten, im Zuge der Finanzmarktkrise nicht oder nur erschwert die Refinanzierung bewältigen können und somit gezwungen sein werden, Immobilien zu veräußern. In diesem Fall würden auch Liegenschaften zu möglicherweise attraktiven Preisen auf den Markt kommen, die sich für eine Revitalisierung durch IFM und damit für eine Investition eignen.

Geografische Expansion: Die IFM Immobilien AG sieht künftige Chancen in einer geografischen Diversifikation seiner Aktivitäten in die Regionen der großen Bürostandorte München, Köln/Düsseldorf sowie Hamburg. Diese regionalen Märkte besitzen aus Sicht des Managements langfristig weiteres Wachstumspotenzial. Es bleibt aber festzuhalten, dass IFM eine weitere Standortexpansion nur vornehmen wird, wenn damit die Erreichung einer kritischen Masse sichergestellt werden kann. Dementsprechend stehen kurz bis mittelfristig die bereits erschlossenen Regionen „Rhein-Main“, „Rhein-Neckar“ sowie Berlin (Mitte) weiterhin im Focus.

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

Marketingkompetenz: IFM wird bei der Geschäftstätigkeit weiter konsequent seine im Markt anerkannte Kompetenz nutzen und sieht sich selbst als Trendsetter im Immobilienmarketing fungieren. Die Gesellschaft hat gezeigt, dass sie Vermietungserfolge auf diese Weise schneller erreichen kann. Hierdurch erwartet IFM auch künftig – auch im Falle einer erschwerten Vermietung im Zuge des konjunkturellen Abschwungs – einen Wettbewerbsvorteil. Einen weiteren Vorteil sieht IFM darin, auf eigene Vermietungskapazitäten zurückgreifen zu können und damit die Abhängigkeit gegenüber externen Maklern und Dienstleistern reduzieren zu können.

E. Angaben nach § 289 Abs. 2 Nr. 5 und nach § 289 Abs. 4 HGB

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

Herr Georg Glatzel ist zur Teilnahme am Aktienoptionsprogramm 2006 zugelassen. Die Herren Georg Glatzel und Marcus Schmitz nehmen am Aktienoptionsprogramm 2007 teil. Im Februar 2008 wurde die zweite Tranche im Rahmen dieses Programms ausgegeben.

Lagebericht der IFM Immobilien AG

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2008 (01.01.-31.12.2008)

Angaben zur Vergütungsstruktur des Aufsichtsrats (§ 289 Abs. 2 Nr. 5 HGB): Die Vergütung der Aufsichtsratsmitglieder ist in §14 der Satzung der Gesellschaft bestimmt. Jedes Mitglied des Kontrollgremiums erhält eine jährliche feste Vergütung von 12.000 Euro. Darüber hinaus erhält jedes Mitglied eine variable erfolgsabhängige Vergütung, die sich an der Veränderung des Vorsteuerergebnisses des IFM Immobilien-Konzerns – ohne die Effekte aus Liegenschaften – sowie zu einem geringeren Teil an den Effekten aus Liegenschaften orientiert. Eine negative Vergütung ist ausgeschlossen. Die Obergrenze beträgt jeweils das 2,5fache 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 (§ 289 Abs. 4 Nr. 1 HGB): Das Grundkapital der IFM Immobilien AG per 31. Dezember 2008 betrug 9.349.999 Euro und war eingeteilt in 9.349.999 nennwertlose Stückaktien. Jede Aktie gewährt in der Hauptversammlung ein Stimmrecht. Bis zur nächsten Hauptversammlung kann sich die Zahl der Aktien und der Stimmrechte durch die Ausübung von genehmigtem und/oder bedingtem Kapital verändern.

Angaben zu Beschränkungen der Stimmrechte oder der Aktienübertragung (§ 289 Abs. 4 Nr. 2 HGB): Dem Vorstand ist nicht bekannt, dass Beschränkungen irgendwelcher Art hinsichtlich der Stimmrechte oder der Übertragung von Aktien der Gesellschaft bestehen.

Angaben zu direkten oder indirekten Kapitalbeteiligungen (§ 289 Abs. 4 Nr. 3 HGB): Zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Lageberichts stellte sich die Aktionärsstruktur der IFM Immobilien AG gem. den der Gesellschaft vorliegenden Stimmrechtsmitteilungen wie folgt dar: Sirius Investment GmbH 5,60 %, IFM Immobilien Finanz Management GmbH 3,70 %, LRI Invest S.A. 5,35 %, Libra Europe Fund 6,86 %. Ferner entfallen 30,22 % auf eine norwegische Aktionärgemeinschaft, bestehend aus Havfonn AS, Skips AS und Furuholmen Eiendom AS.

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

Angaben zur Art der Stimmrechtskontrolle bei Arbeitnehmerbeteiligungen (§ 289 Abs. 4 Nr. 5 HGB): Aktien für Arbeitnehmerbeteiligungen, die die Kontrollrechte für den Inhaber beschränken, bestehen nicht.

Angaben zu gesetzlichen Vorschriften und Satzungsbestimmungen über die Ernennung und Abberufung von Vorstandsmitgliedern und über Satzungsänderungen (§ 289 Abs. 4 Nr. 6 HGB): Die Bestimmungen über die Bestellung und Abberufung der Vorstandsmitglieder richtet sich nach dem Aktiengesetz. Sonderregelungen bestehen in der Satzung der Gesellschaft nicht. Die Bestellung und Abberufung obliegt allein dem Aufsichtsrat der IFM Immobilien AG. Die wiederholte Bestellung oder Verlängerung der Amtszeit ist zulässig. Der Vorstand kann nach § 6 der Satzung aus einem Mitglied oder aus mehreren Mitgliedern bestehen; die Entscheidung darüber obliegt dem Aufsichtsrat.

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

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

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

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

Im Jahr 2008 wurde das genehmigte Kapital zum Zweck einer Barkapitalerhöhung teilweise in Anspruch genommen. Zum 31. Dezember 2008 war noch ein Betrag von 3.400.001 Euro ungenutzt.

Aktienoptionsprogramme:

- SOP 2006 A und SOP 2006 B: Mit Beschluss vom 24. April 2006 und durch klarstellenden Beschluss vom 8. Mai 2006 ermächtigte die Hauptversammlung den Aufsichtsrat, nach Eintragung des bedingten Kapitals 2006 in das Handelsregister unverzüglich, jedoch nicht später als bis zum 31. März 2011, im Rahmen des Aktienoptionsplans 2006 A (SOP 2006 A) sowie des Aktienoptionsplans 2006 B (SOP 2006 B) bis zu 120.000 Aktienoptionen mit Bezugsrechten auf Aktien der Gesellschaft mit einer Laufzeit von fünf Jahren an die Mitglieder des Vorstands der IFM Immobilien AG auszugeben. Jede Aktienoption gewährt das Recht zum Bezug von einer Aktie der IFM Immobilien AG. Ein Bezugsrecht der Aktionäre besteht nicht. Am 31. Dezember 2008 waren 120.000 Aktienoptionen ausgegeben.
- SOP 2007: Mit Beschluss vom 20. Juli 2007 hat die Hauptversammlung den Aufsichtsrat ermächtigt, nach Eintragung des Bedingten Kapitals 2007 II in das Handelsregister der Gesellschaft im Rahmen des Aktienoptionsplans 2007 bis zu 730.000 Aktienoptionen mit Bezugsrechten auf Aktien der Gesellschaft mit einer Laufzeit von bis zu fünf Jahren an amtierende Mitglieder des Vorstands der IFM Immobilien AG auszugeben (SOP 2007). Jede Aktienoption gewährt das Recht zum Bezug von einer Aktie der IFM Immobilien AG. Ein Bezugsrecht der Aktionäre besteht nicht. Den genauen Kreis der Berechtigten und den Umfang der ihnen jeweils zum Bezug anzubietenden Aktienoptionen bestimmt allein der Aufsichtsrat. Am 31. Dezember 2008 waren in zwei Tranchen insgesamt 584.000 Optionen ausgegeben.

Lagebericht der IFM Immobilien AG

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2008 (01.01.-31.12.2008)

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 (§ 289 Abs. 4 Nr. 8 HGB):

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

Angaben zu Entschädigungsvereinbarungen (§ 289 Abs. 4 Nr. 9 HGB):

Es bestehen keine entsprechenden Entschädigungsvereinbarungen.

F. Prognosebericht

1. Konjunkturelle Rahmenbedingungen

Das globale BIP soll sich 2009 nach Angaben des Internationalen Währungsfonds (IWF) von Ende Januar 2009 um lediglich 0,5 % erhöhen. Demnach werden die USA sowie die Länder des Euroraums in eine Rezession rutschen und Schwellenländer wie Brasilien, Russland, Indien oder China ein abgeschwächtes Wirtschaftswachstum verzeichnen.

Die deutsche Wirtschaft wird 2009 nach Ansicht der Bundesregierung die stärkste Rezession seit Bestehen der Bundesrepublik verzeichnen. Den Prognosen zufolge wird das Bruttoinlandsprodukt um 2,25 % schrumpfen. Ein Grund ist der hohe Exportanteil der deutschen Wirtschaft und damit die Abhängigkeit von der gesunkenen Nachfrage in den Ländern der Handelspartner im Zuge des globalen Konjunkturabschwungs. Auch für die Importe wird ein deutlicher Rückgang erwartet. Die Binnennachfrage soll sich auf einem konstanten Niveau entwickeln, während für den privaten Konsum sogar ein leichtes Wachstum erwartet wird. Die Arbeitslosenquote soll aufgrund der konjunkturellen Entwicklung spürbar steigen.

Experten werten die Konjunkturpakete der Bundesregierung als angemessene Reaktion auf den wirtschaftlichen Abschwung. Diese setzten auf längerfristig wirkende Maßnahmen wie die Förderung von Investitionen sowie die Senkung von Steuern und Beitragssätzen. Gleichzeitig besäßen die Konjunkturpakete ein Volumen, das eine positive wirtschaftliche Wirkung erzielen könne. Der Bundesverband deutscher Banken rechnet vor dem Hintergrund der weltweiten staatlichen Stützungsmaßnahmen, der gesunkenen Rohstoffpreise und der rückläufigen Inflationsrate mit einer wirtschaftlichen Stabilisierung ab Mitte bis Ende 2009. Dennoch bestünden Risikofaktoren wie eine weiterhin schleppende Kreditversorgung der Wirtschaft oder das fehlende Vertrauen von Verbrauchern und Investoren in eine Trendumkehr.

Quellen:

Bundesverband deutscher Banken e.V., Konjunkturbericht Januar und Februar 2009

Europäische Zentralbank, Monatsbericht Januar 2009

Internationaler Währungsfonds, World Economic Outlook, Januar 2009

Pressemitteilung der Bundesregierung vom 21. Januar 2009

2. Voraussichtliche Marktentwicklung Gewerbeimmobilien

Die Situation des deutschen Gewerbeimmobilienmarktes hat sich zu Jahresbeginn 2009 weiter eingetrübt. Marktexperten erwarten im Zuge des Konjunkturabschwungs einen deutlichen Nachfragerückgang. Zugleich wird der Anstieg des Neubauvolumens in den sechs deutschen Immobilienzentren auf ca. 1,2 Mio. Quadratmeter prognostiziert. In der Folge dürfte die Leerstandsquote wieder zulegen und über alle Immobilienhochburgen rund 10 % erreichen. Allerdings ist aufgrund limitierender Faktoren wie den relativ hohen Baukosten und den zunehmend schwierigeren Projektfinanzierungen nicht mit einem deutlichen Überangebot an Büroimmobilien zu rechnen.

Für das Jahr 2009 wird in den sechs Ballungszentren mit einem Rückgang der vermieteten Bürofläche gerechnet, der je nach Stärke des konjunkturellen Abschwungs auch prozentual zweistellig ausfallen könnte. Auch beim Mietpreisindex wird ein Rückgang erwartet, wobei die zunehmende Bereitschaft von Vermietern zur Gewährung von „Incentives“ beobachtet wird, also von besonderen wirtschaftlichen Anreizen für Mieter.

Aufgrund der vergleichsweise hohen Abhängigkeit von der krisengeschüttelten Bankenbranche dürfte sich auch der Immobilienmarkt am Standort Frankfurt/Main weiter eintrüben. Da Frankfurt, im Gegensatz zu anderen Finanzplätzen wie z.B. New York oder London, über einen hohen Anteil traditioneller Universalbanken verfügt, und nicht in einer so starken Abhängigkeit von reinen Investmentbanken steht, dürfte der Standort infolge der Finanzkrise nicht in gleichem Maße von einem Stellenabbau betroffen sein.

Dem deutschen Markt der Einzelhandelsimmobilien, vor allem in innerstädtischen Toplagen, werden unverändert gute Entwicklungsperspektiven bescheinigt. Sofern Qualitätskriterien mit Blick auf Standort, Konzept und Management eingehalten werden, bieten vor allem Shoppingcenter weiterhin stabile Bewertungen und auskömmliche Cashflows. Einzelhandelsimmobilien könnten sich somit in der Krise als Hort der Stabilität erweisen.

Quellen:

Jones Lang LaSalle, Büromarktüberblick- Q4 2008 12. Januar 2009

CD Richard Ellis, Market View Frankfurt/Main, Q4 2008

Property Magazine, 19. Februar 2009

3. Strategische Schwerpunkte IFM Immobilien AG

Die IFM Immobilien AG agiert unverändert als Investor und aktiver Projektentwickler von gewerblichen Immobilien mit dem Schwerpunkt Büro- und innerstädtischer Einzelhandel. Im Zentrum der Geschäftstätigkeit stehen sowohl die klassische Projektentwicklung als auch die Revitalisierung von Bestandsimmobilien in Verbindung mit den Kernkompetenzen Redevelopment, Restrukturierung und Neupositionierung.

Die IFM Immobilien AG plant, sich auch in den kommenden Jahren auf Investitionen in Immobilien zu konzentrieren, die sich durch ein attraktives Chance-Risiko-Profil, ein hohes Entwicklungs- und Wertsteigerungspotenzial sowie eine bevorzugte Lage auszeichnen. Wertsteigerungen im Immobilienportfolio sollen dabei in erster Linie durch Revitalisierung erzielt werden.

Der IFM Immobilien-Konzern und damit auch die IFM Immobilien AG in ihrer Funktion als Konzernobergesellschaft konzentrieren sich aktuell geografisch auf die Metropolregion Rhein-Neckar, das Rhein-Main-Gebiet sowie auf Berlin. Die Gesellschaft plant weiterhin, mittelfristig attraktive Immobilien auch in den Regionen der großen Bürostandorte München, Köln/Düsseldorf sowie Hamburg zu erwerben, um das Immobilienportfolio regional zu diversifizieren. Die regionale Expansion ist jedoch keine Voraussetzung für eine weitere erfolgreiche Umsetzung der Geschäftsstrategie, sondern würde der Wahrnehmung zusätzlicher Wachstumschancen dienen. Dabei kann auch die IFM Immobilien AG unter steuerlichen oder anderweitigen Gründen als Erwerber von Immobilien auftreten.

Der Vorstand sondiert darüber hinaus aktiv den Markt, um erwirtschaftete Wertsteigerungen im Bestand durch Verkauf zu realisieren, sofern dies zu wirtschaftlich akzeptablen Konditionen geschehen kann.

4. Finanzwirtschaftlicher Ausblick

Das Marktumfeld ist aufgrund der Finanzmarktkrise und der Auswirkungen auf andere Branchen anspruchsvoller geworden. So wird sich auch IFM der angespannten wirtschaftlichen und finanzwirtschaftlichen Lage nicht entziehen können.

Der Vorstand sieht jedoch die Gesellschaft auch für das Geschäftsjahr 2009 gut gerüstet, das bisherige Wachstum fortzusetzen, sofern keine unvorhergesehenen negativen Ereignisse von wesentlicher Tragweite für die IFM Immobilien AG eintreten.

Heidelberg, 19. März 2009

Der Vorstand



Einzelabschluss
der
IFM Immobilien AG

„westendFirst“ - Frankfurt am Main, Westend

Einzelabschluss der IFM Immobilien AG nach HGB

Bilanz für das Geschäftsjahr 2008 (01.01.-31.12.2008)

Aktiva	EUR	2008 EUR	2007 T-EUR
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	13.190,00		6
2. geleistete Anzahlungen	8.000,00		0
		21.190,00	6
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	8.820.197,95		0
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	287.100,00		201
3. geleistete Anzahlungen und Anlage im Bau	0,00		8.666
		9.107.297,95	8.867
III. Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen		42.471.719,59	16.403
		51.600.207,54	25.276
B. Umlaufvermögen			
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	48.020,94		0
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr Euro 0,00			(0)
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	32.543.271,64		43.851
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr Euro 9.310.000			(15.860)
3. Sonstige Vermögensgegenstände	1.874.536,63		1.955
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr Euro 0,00			(89)
		34.465.829,21	45.806
II. Wertpapiere		5.003.025,00	5.003
III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		4.053.562,49	9.730
		43.522.416,70	60.539
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
Sonstige Rechnungsabgrenzungsposten		46.451,56	50
Summe Aktiva		95.169.075,80	85.865

Einzelabschluss der IFM Immobilien AG nach HGB

Bilanz für das Geschäftsjahr 2008 (01.01.-31.12.2008)

Passiva		31.12.2008	31.12.2007
	EUR	EUR	T-EUR
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital		9.349.999,00	8.500
II. Kapitalrücklage		81.499.990,00	73.000
III. Bilanzverlust		-8.897.301,41	-5.248
		81.952.687,59	76.252
B. Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen		2.396.365,13	358
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	6.806.844,13		6.791
davon mit einer Restlaufzeit			
bis zu einem Jahr Euro 36.844,13			(21)
davon mit einer Restlaufzeit			
von mehr als fünf Jahren Euro 0,00			(6.770)
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	203.438,65		469
davon mit einer Restlaufzeit			
bis zu einem Jahr Euro 203.438,65			(469)
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	3.713.325,17		1.651
davon mit einer Restlaufzeit			
bis zu einem Jahr Euro 3.713.325,17			(1.651)
4. Sonstige Verbindlichkeiten	96.415,13		344
davon aus Steuern Euro 38.730,29			(13)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit Euro 0,00			(0)
davon mit einer Restlaufzeit			
bis zu einem Jahr Euro 96.415,13			(13)
		10.820.023,08	9.255
Summe Passiva		95.169.075,80	85.865

Einzelabschluss der IFM Immobilien AG nach HGB

Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2008 (01.01.-31.12.2008)

Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01-31.12.2008	Euro	31.12.2008 Euro	31.12.2007 T-Euro
1. Umsatzerlöse	756.162,86		536
2. Sonstige betriebliche Erträge	141.216,02		212
		897.378,88	748
3. Materialaufwand			
Aufwendungen für bezogene Leistungen		-140.843,04	0
4. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-865.098,00		-879
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-41.256,25		-28
davon für Altersversorgung Euro 0,00			(0)
		-906.354,25	-907
5. Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-283.240,07	-46
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-4.567.005,70	-1.677
		-5.000.064,18	-1.882
7. Erträge aus Beteiligungen	0,00		260
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.722.795,01		2.321
davon aus verbundenen Unternehmen Euro 1.410.132,62			(1.834)
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-369.126,23		-11
davon an verbundenen Unternehmen Euro 0,00			(0)
		1.353.668,78	2.570
10. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		-3.646.395,40	688
11. Sonstige Steuern		-2.436,48	-1
12. Jahresfehlbetrag (Vorjahr: Jahresüberschuss)		-3.648.831,88	687
13. Verlustvortrag aus dem Vorjahr		-5.248.469,53	-5.935
14. Bilanzverlust		-8.897.301,41	-5.248

Einzelabschluss der IFM Immobilien AG nach HGB

Anhang zum Jahresabschluss 31.12.2008 der IFM Immobilien AG

1. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Der Anhang der IFM AG ist nach den Vorschriften des HGB und des AktG aufgestellt. Zur Verbesserung der Klarheit der Darstellung werden einzelne Posten der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung im Jahresabschluss zusammengefasst und im Anhang erläutert.

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

In den Vorperioden wurde jedoch bei der Erstellung der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung bereits freiwillig das Gliederungsschema für große Kapitalgesellschaften zugrunde gelegt.

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

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

2. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

Für Gebäude wird ein Abschreibungssatz von 3% verwendet.

Für Betriebs- und Geschäftsausstattung wird eine Nutzungsdauer von drei bis fünf Jahren unterstellt.

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

Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten bewertet; Wertberichtigungen waren nicht erforderlich. Die Werthaltigkeit der einzelnen Gesellschaften folgt aus dem Wert ihres Grundbesitzes, der durch Sachverständigengutachten zum Bilanzstichtag nachgewiesen ist.

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

Einzelabschluss der IFM Immobilien AG nach HGB

Anhang zum Jahresabschluss 31.12.2008 der IFM Immobilien AG

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

Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

3. Erläuterungen zur Bilanz

Anlagevermögen (1):

Die Zusammensetzung und Entwicklung des Anlagevermögens ist im beigefügten Anlagespiegel dargestellt.

Sachanlagevermögen (2):

Als Sachanlagevermögen werden der Grundstückswert von 1.724 T-EUR und der Gebäudewert von 7.097 T-EUR nach Abschreibungen von 219 T-EUR ausgewiesen. Das übrige Sachanlagevermögen beinhaltet Fahrzeuge, Büroeinrichtung und sonstige Betriebs- und Geschäftsausstattung. Nach Abschreibungen ergibt sich ein Buchwert von 287 T-EUR.

Finanzanlagen (3):

Die Finanzanlagen betreffen Anteile an verbundenen Unternehmen.

Der Beteiligungsspiegel wird als Anlage 2 gesondert ausgewiesen.

Forderungen gegen verbundene Unternehmen (4):

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen setzen sich wie folgt zusammen:

	T-EUR
Darlehensforderungen	30.715
Sonstige Forderungen aus Lieferung und Leistungen mit verbundenen Unternehmen	1.828
Summe	32.543

Sonstige Vermögensgegenstände (5):

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

Sonstige Wertpapiere (6):

Die IFM AG legt freie Liquidität kurzfristig in Fonds an. Der Ansatz erfolgt wie im Vorjahr mit den Anschaffungskosten. Das Anlageziel des Fonds besteht in der Erwirtschaftung einer überdurchschnittlichen Rendite durch aktives Portfoliomanagement unter Beachtung der Risikostreuung in Euro.

Einzelabschluss der IFM Immobilien AG nach HGB

Anhang zum Jahresabschluss 31.12.2008 der IFM Immobilien AG

Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten (7):

Die flüssigen Mittel in Höhe von 4.054 T-EUR betreffen Festgeldkonten in Höhe von T-EUR 3.500 sowie Kontokorrentkonten und Kassenbestände in Höhe von T-EUR 454. Der Kassenbestand und die Guthaben bei Kreditinstituten sind zum Nominalwert bewertet.

Gezeichnetes Kapital und Kapitalrücklage (8):

Das gezeichnete Kapital und die Kapitalrücklagen entwickelten sich im Geschäftsjahr wie folgt:

	Gezeichnetes Kapital T-EUR	Kapital- rücklage T-EUR
Stand 01.01.2008	8.500	73.000
Kapitalerhöhung	850	8.500
Stand 31.12.2008	9.350	81.500

Das gezeichnete und im Handelsregister eingetragene Kapital der IFM AG (=Grundkapital) betrug zu Beginn des Geschäftsjahrs 8.500.000 EUR und war eingeteilt in 8.500.000 nennwertlose Stückaktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von 1,00 EUR lautend auf den Inhaber. Am 20. Juni 2008 erfolgte eine Barkapitalerhöhung des Grundkapitals. Dabei wurden 849.999 nennwertlose Stückaktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von 1,00 EUR lautend auf den Inhaber unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre an institutionelle Investoren aus dem Inland und dem europäischen Ausland platziert. Das Grundkapital hat sich damit von 8.500.000 Euro auf 9.349.999 Euro erhöht.

Der im Rahmen eines beschleunigten Bookbuilding-Verfahrens festgesetzte Preis betrug 11,00 Euro je Aktie. Durch die Kapitalerhöhung flossen der Gesellschaft vor transaktionsbedingten Kosten 9.349.989 Euro zu, so dass sich die Kapitalrücklagen gem. § 272 Abs. 2 Nr. 1 HGB um 8.499.990 Euro auf 81.499.990 EUR erhöhten.

Genehmigtes Kapital

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

Bedingtes Kapital 2006

Im Rahmen der aktienbasierten Vergütung des Vorstandes wurde durch die Hauptversammlung vom 24. April 2006 die bedingte Erhöhung des Grundkapitals um bis zu T-EUR 120 durch die Ausgabe von bis zu 120.000 Stückaktien beschlossen. Die bedingte Kapitalerhöhung diente ausschließlich der Gewährung von Bezugsrechten an Mitglieder des Vorstandes.

Einzelabschluss der IFM Immobilien AG nach HGB

Anhang zum Jahresabschluss 31.12.2008 der IFM Immobilien AG

Bedingtes Kapital 2007 I

In der Hauptversammlung vom 20. Juli 2007 wurde der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates bis zum 30. Juni 2012 einmalig oder mehrfach auf den Inhaber und/oder auf den Namen lautende Options- und/oder Wandelschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von bis zu 34.000 T-EUR mit einer Laufzeit von längstens 10 Jahren auszugeben und den Inhabern bzw. Gläubigern von Schuldverschreibungen Wandlungs- bzw. Optionsrechte auf Aktien der IFM AG mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von bis zu 3.400 T-EUR nach näherer Maßgabe der Bedingungen der Schuldverschreibungen zu gewähren.

Bedingtes Kapital 2007 II

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

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

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

Art der Vereinbarung	Aktienbasierte Vergütung für den Vorstand			
	Tranche 1	Tranche 2	Tranche 3	Tranche 4
Tag der Gewährung	06.10.2006	06.10.2006	13.09.2007	19.02.2008
Gewährte Aktienoptionen	60.000	60.000	292.000	292.000
Maximale Laufzeit (Jahre)	5	5	5	5
Ausübungspreis (€)	5,00	5,00	10,94	9,28
Zu Beginn der Berichtsperiode 2008 ausstehende Optionen (01.01.2008)	60.000	60.000	292.000	0
In der Berichtsperiode 2008 gewährte Optionen	0	0	0	292.000
Am Ende der Berichtsperiode 2008 ausstehende Optionen (31.12.2008)	60.000	60.000	292.000	292.000
Am Ende der Berichtsperiode 2008 ausübende Optionen (31.12.2008)	0	0	0	0
Beizulegender Zeitwert zum Zeitpunkt der Gewährung (T-EUR)	274	274	615	790

Rückstellungen (9):

Die Rückstellungen betreffen insbesondere drohende Verluste aus schwebenden Geschäften in Höhe von T-EUR 2.043 aus negativen Marktwerten von bestehenden Zinssicherungsvereinbarungen (Floor). Weiterhin wurden für die Erstellung und Prüfung des Jahresabschlusses (T-EUR 181, für Veröffentlichungskosten (T-EUR 60) sowie für Aufsichtsratsvergütungen (T-EUR 55) und sonstige dem Geschäftsjahr zurechenbare Aufwendungen (T-EUR 57) Rückstellungen gebildet.

Einzelabschluss der IFM Immobilien AG nach HGB

Anhang zum Jahresabschluss 31.12.2008 der IFM Immobilien AG

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (10):

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

Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen (11):

Als Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen sind die Kontokorrentkonten ausgewiesen, die im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus der bestehenden umsatzsteuerlichen Organschaft mit diesen Unternehmen betreffen.

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

	Stand 31.12.2008	Restlaufzeit bis 1 Jahr	Restlaufzeit zwischen 1 u. 5 Jahren	Restlaufzeit mehr als 5 Jahre
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	6.807	37	6.770	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	203	203	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	3.713	3.713	0	0
sonstige Verbindlichkeiten	96	96	0	0
Summe	10.819	4.049	6.770	0

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

4. Gewinn- und Verlustrechnung

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

Umsatzerlöse, Erträge und Aufwendungen wurden ausschließlich im Inland getätigt.

Umsatzerlöse (12)

Als Umsatzerlöse werden insbesondere Erlöse gegenüber verbundenen Unternehmen (T-EUR 320) und Mieterträge (T-EUR 436) ausgewiesen.

Einzelabschluss der IFM Immobilien AG nach HGB

Anhang zum Jahresabschluss 31.12.2008 der IFM Immobilien AG

Sonstige betriebliche Erträge (13)

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 115 T-EUR.

Aufwendungen für bezogene Leistungen (14)

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

Löhne und Gehälter (15)

Der Personalaufwand setzt sich wie folgt zusammen:

	2008 in T-EUR
Löhne und Gehälter	865
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Unterstützung	41
Gesamt	906

Durchschnittlich waren im Geschäftsjahr 4 Mitarbeiter (ohne Vorstand) beschäftigt.

Abschreibungen (16)

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

Sonstige betriebliche Aufwendungen (17)

	2008 in T-EUR
Bewertung Derivate	1.778
Segmentwechsel und Kapitalerhöhung	779
Werbe- und Reisekosten	539
Rechts- und Beratungskosten	354
Abschluss- und Prüfungskosten	250
Kraftfahrzeugkosten	119
Verschiedene Kosten jeweils unter 100 T-EUR	748
Gesamt	4.567

Einzelabschluss der IFM Immobilien AG nach HGB

Anhang zum Jahresabschluss 31.12.2008 der IFM Immobilien AG

Erträge aus Beteiligungen (18)

Die Erträge aus Beteiligungen im Vorjahr betrafen die Gewinnanteile aus Anteilen an Personenhandelsgesellschaften.

Zinsen und ähnliche Erträge (19)

Die sonstige Zinsen und ähnliche Erträge resultieren im Wesentlichen aus den Darlehensforderungen gegenüber verbundenen Unternehmen (1.410 T-EUR) und Festgeldanlagen bei Kreditinstituten (304 T-EUR).

Zinsen und ähnliche Aufwendungen (20)

Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen sind nahezu ausschließlich aus Darlehen gegenüber Kreditinstituten begründet.

5. Sonstige Angaben

5.1. Haftungsverhältnisse

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

- Annuitätsgarantie i.H.v. 45.000 T-EUR (Vorjahr: 0 T-EUR)
- Selbstschuldnerische Bürgschaft i.H.v. 11.000 T-EUR (Vorjahr: 0 T-EUR)
- Kostenüberschreitungsgarantie i.H.v. 1.900 T-EUR (Vorjahr: 0 T-EUR)

5.2. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Verpflichtungen aus abgeschlossenen und noch nicht erfüllten Verträgen (= Bestellobligo) zum 31. Dezember 2008 betragen 82 T-EUR.

Die kumulierten Verpflichtungen aus Dauerschuldverhältnissen (Miet- und Leasingverträge) zum Bilanzstichtag betragen 388 T-EUR.

5.3. Derivate

Die Derivate betreffen 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 und Schulden gem. nachfolgender Aufstellung:

Einzelabschluss der IFM Immobilien AG nach HGB

Anhang zum Jahresabschluss 31.12.2008 der IFM Immobilien AG

Instrument	Konzerngesellschaft	Zeitwert T-EUR
Cap	IFM AG	6
Cap	IFM AG	15
Summe		21

Instrument	Konzerngesellschaft	Zeitwert T-EUR
Floor	IFM AG	-1.817
Floor	IFM AG	-226
Summe		-2.043

Der Zeitwert der Caps und Floors werden mit einem modifizierten Black-Scholes-Modell bewertet.

Die positiven Marktwerte aus den abgeschlossenen Caps werden in Höhe des Zeitwertes unter den sonstigen Vermögensgegenständen ausgewiesen, da diese zum Bilanzstichtag einen geringeren Wert als die gezahlten Prämien aufweisen. Die negativen Zeitwerte der Floors werden als drohende Verluste aus schwebenden Geschäften in den sonstigen Rückstellungen passiviert.

5.4. Organe der Gesellschaft und deren Vergütung

5.4.1 Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat der IFM AG setzt sich wie folgt zusammen:

Herr Luca Pesarini (Vorsitzender), Diplom-Kaufmann

Herr Gordon Rapp (Stv. Vorsitzender), Rechtsanwalt

Herr Eberhard Hascher, Steuerberater

Herr Martin Lechner, Diplom-Kaufmann

Herr Dr. Marcus Opitz, Unternehmensberater (bis 5. September 2008)

Herr Philipp Vogel, Unternehmer

Neues Mitglied des Aufsichtsrats der IFM AG ist ab 14. Januar 2009 Herr Pål Berg, Norwegen.

Die variable und fixe Vergütung für den Aufsichtsrat betrug im Jahre 2008 insgesamt 149 T-EUR.

Einzelabschluss der IFM Immobilien AG nach HGB

Anhang zum Jahresabschluss 31.12.2008 der IFM Immobilien AG

Folgende Aufsichtsräte sind Mitglieder in anderen Kontrollgremien:

Herr Gordon Rapp ist Vorsitzender des Aufsichtsrats der IQ Videowall Deutschland AG .

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

5.4.2. 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), Diplom-Betriebswirt (FH), Frankfurt

Die variable und fixe Vergütung für den Vorstand betrug im Jahre 2008 insgesamt 541 T-EUR.

Der Vergütungsbericht, ist Bestandteil des Lageberichts für das Geschäftsjahr 2008.

Die Vorstandsmitglieder gehören keinem anderen Kontrollgremium an.

6. Angaben gemäß § 160 Nr. 8 AktG

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

1. Gesellschafter aus Norwegen (Skips AS Tudor, Havfonn AS, Furuholmen Eiendom AS, Snefonn AS, Herr Morten Sig. Bergesen, AS Cetus, Herr Wilhelm Wilhelmsen und AS Kassiopeia)
2. Vorstand und Aufsichtsrat der IFM AG
3. Libra Europe Fund und Libra Equity Limited
4. Herr Kinsnorth und Herr Pegge
5. LRI Invest S.A.

Zu 1. Gesellschafter aus Norwegen

Am 30.04.2008 hat die Skips AS Tudor, 1324 Lysaker, Norwegen, der IFM AG folgendes mitgeteilt:

„Hiermit teile ich Ihnen gemäß § 21 Abs. 1a WpHG mit, dass Skips AS Tudor am 29. April 2008 30,22 % der Stimmrechte (d.h. 2.568.520 Stimmrechtsaktien) an der IFM AG hält. Dieser Prozentsatz der Stimmrechte wurde von Skips AS Tudor bereits vor dem Antrag der IFM AG auf Zulassung zum geregelten Markt gehalten. Seitdem hat sich der Prozentsatz nicht geändert. 20,15% hiervon (d.h. 1.712.347 Stimmrechtsaktien) sind Skips AS Tudor gem. § 22 Abs. 2 WpHG zuzurechnen.“

Einzelabschluss der IFM Immobilien AG nach HGB

Anhang zum Jahresabschluss 31.12.2008 der IFM Immobilien AG

Stimmrechte der nachfolgenden Aktionäre, die jeweils 3% oder mehr an der IFM AG halten, werden den Stimmrechten von Skips AS Tudor zugerechnet:

- Havfonn AS
- Furuholmen Eiendom AS

Die restlichen Stimmrechte (10,07%) werden direkt von Skips AS Tudor gehalten.“

Am 30.04.2008 hat die Havfonn AS, 0213 Oslo, Norwegen, der IFM AG folgendes mitgeteilt:

„Hiermit teile ich Ihnen gemäß § 21 Abs. 1a WpHG mit, dass Havfonn AS am 29. April 2008 30,22 % der Stimmrechte (d.h. 2.568.520 Stimmrechtsaktien) an der IFM AG hält. Dieser Prozentsatz der Stimmrechte wurde von Havfonn AS bereits vor dem Antrag der IFM AG auf Zulassung zum geregelten Markt gehalten. Seitdem hat sich der Prozentsatz nicht geändert. 20,15% hiervon (d.h. 1.712.346 Stimmrechtsaktien) sind Havfonn AS gem. § 22 Abs. 2 WpHG zuzurechnen.

Stimmrechte der nachfolgenden Aktionäre, die jeweils 3% oder mehr an der IFM AG halten, werden den Stimmrechten von Havfonn AS zugerechnet:

- Furuholmen Eiendom AS
- Skips AS Tudor

Die restlichen Stimmrechte (10,07%) werden direkt von Havfonn AS gehalten.“

Am 05.05.2008 hat die Furuholmen Eiendom AS, PB 94, 0309 Oslo, Norwegen, der IFM AG folgendes mitgeteilt:

„Hiermit teile ich Ihnen gemäß § 21 Abs. 1a WpHG mit, dass Furuholmen Eiendom AS am 29. April 2008 30,22 % der Stimmrechte (d.h. 2.568.520 Stimmrechtsaktien) an der IFM AG hält. Dieser Prozentsatz der Stimmrechte wurde von Furuholmen Eiendom AS bereits vor dem Antrag der IFM AG auf Zulassung zum geregelten Markt gehalten. Seitdem hat sich der Prozentsatz nicht geändert. 20,15% hiervon (d.h. 1.712.347 Stimmrechtsaktien) sind Furuholmen Eiendom AS gem. § 22 Abs. 2 WpHG zuzurechnen.

Stimmrechte der nachfolgenden Aktionäre, die jeweils 3% oder mehr an der IFM AG halten, werden den Stimmrechten von Furuholmen Eiendom AS zugerechnet:

Einzelabschluss der IFM Immobilien AG nach HGB

Anhang zum Jahresabschluss 31.12.2008 der IFM Immobilien AG

- Havfonn AS
- Skips AS Tudor

Die restlichen Stimmrechte (10,07%) werden direkt von Furuholmen Eiendom AS gehalten.“

Am 29.05.2008 hat die Snefonn AS, Oslo Norwegen, der IFM AG folgendes mitgeteilt:

„Hiermit informieren wir Sie gemäß § 21 Abs. 1a WpHG, dass der Anteil der Stimmrechte an der IFM AG einen Wert von 30,22 % (2.568.520 Stimmrechten) am 29. April 2008 erreicht hat.

Von diesen Stimmrechten werden uns 10,07% (856.174 Stimmrechte) gem. § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr.1 WpHG und 20,15 % (1.712.346 Stimmrechte) gem. § 22 Abs. 2 WpHG zugerechnet.

Stimmrechte, die gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 WpHG zugerechnet werden, werden über die nachfolgende Gesellschaft gehalten, die von uns kontrolliert wird und deren Stimmrechtsanteil an der IFM AG jeweils 3% oder mehr beträgt:

- Havfonn AS

Stimmrechte, die uns gem. § 22 Abs. 2 WpHG zugerechnet werden, werden über die nachfolgenden Gesellschaften gehalten, die direkt 3% oder mehr der Stimmrechte halten:

- Furuholmen Eiendom AS
- Skips AS Tudor“

Am 29.05.2008 hat Herr Morten Sig. Bergesen, Norwegen, der IFM AG folgendes mitgeteilt:

„Hiermit informiere ich Sie gemäß § 21 Abs. 1a WpHG, dass am 29. April 2008 mein Anteil an Stimmrechten an der IFM AG den Wert von 30,22 % (2.568.520 Stimmrechte) erreicht hat.

Von diesen Stimmrechten werden mir 10,07% (856.174 Stimmrechte) gem. § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr.1 WpHG und 20,15 % (1.712.346 Stimmrechte) gem. § 22 Abs. 2 WpHG zugerechnet.

Stimmrechte, die gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zugerechnet werden, werden über die nachfolgenden Gesellschaften gehalten, die von uns kontrolliert werden und deren Stimmrechtsanteil an der IFM AG jeweils 3% oder mehr betragen:

Einzelabschluss der IFM Immobilien AG nach HGB

Anhang zum Jahresabschluss 31.12.2008 der IFM Immobilien AG

- Havfonn AS
- Snefonn AS

Stimmrechte, die uns gem. § 22 Abs. 2 WpHG zugerechnet werden, werden über die nachfolgenden Gesellschaften gehalten, die direkt 3% oder mehr der Stimmrechte halten:

- Furuholmen Eiendom AS
- Skips AS Tudor"

Die AS Cetus, Lysaker, Norwegen, hat der IFM AG folgendes mitgeteilt:

„Hiermit informieren wir Sie gemäß § 21 Abs. 1a WpHG, dass am 29. April 2008 unser Anteil an Stimmrechten an der IFM AG den Wert von 30,22 % (2.568.520 Stimmrechten) erreicht hat.

20,15% (1.712.347 Stimmrechte) werden der AS Cetus gemäß § 22 Abs. 2 WpHG zugerechnet.

Stimmrechte der nachfolgenden Aktionäre, die 3% oder mehr an der IFM AG halten, werden uns zugerechnet:

- Havfonn AS
- Furuholmen Eiendom AS

10,07% (856.173 Stimmrechte) werden der AS Cetus gem. § 22 Abs. 1 Satz 1 WpHG zugerechnet. Stimmrechte, die uns zugerechnet werden, werden über die nachfolgenden Gesellschaften gehalten, die von uns kontrolliert werden und deren Stimmrechtsanteil 3% oder mehr an der IFM AG beträgt:

- Skips AS Tudor
- AS Kassiopeia"

Herr Wilhelm Wilhelmsen, Norwegen, hat der IFM AG folgendes mitgeteilt:

„Hiermit informiere ich Sie gemäß § 21 Abs. 1a WpHG, dass am 29. April 2008 mein Anteil an Stimmrechten an der IFM AG den Wert von 30,22 % (2.568.520 Stimmrechten) erreicht hat.

20,15% (1.712.347 Stimmrechte) werden mir gemäß § 22 Abs. 2 WpHG zugerechnet.

Einzelabschluss der IFM Immobilien AG nach HGB

Anhang zum Jahresabschluss 31.12.2008 der IFM Immobilien AG

Stimmrechte der nachfolgenden Aktionäre, die 3% oder mehr an der IFM AG halten, werden uns zugerechnet:

- Havfonn AS
- Furuholmen Eiendom AS

10,07% (856.173 Stimmrechte) werden mir gem. § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr.1 WpHG zugerechnet. Stimmrechte, die mir zugerechnet werden, werden über die nachfolgenden Gesellschaften gehalten, die von mir kontrolliert werden und deren Stimmrechtsanteil 3% oder mehr an der IFM AG beträgt:

- Skips AS Tudor
- AS Kassiopeia
- AS Cetus"

Die AS Kassiopeia, Lysaker, Norwegen, hat der IFM AG folgendes mitgeteilt:

„Hiermit informieren wir Sie gemäß § 21 Abs. 1a WpHG, dass am 29. April 2008 unser Anteil an Stimmrechten an der IFM AG den Wert von 30,22 % (2.568.520 Stimmrechten) erreicht hat.

20,15% (1.712.347 Stimmrechte) werden der AS Kassiopeia gemäß § 22 Abs. 2 WpHG zugerechnet.

Stimmrechte der nachfolgenden Aktionäre, die 3% oder mehr an der IFM AG halten, werden uns zugerechnet:

- Havfonn AS
- Furuholmen Eiendom AS

10,07% (856.173 Stimmrechte) werden der AS Kassiopeia gem. § 22 Abs. 1 Satz 1 WpHG zugerechnet. Stimmrechte, die uns zugerechnet werden, werden über die nachfolgenden Gesellschaften gehalten, die von uns kontrolliert werden und deren Stimmrechtsanteil 3% oder mehr an der IFM AG beträgt:

- Skips AS Tudor"

Einzelabschluss der IFM Immobilien AG nach HGB

Anhang zum Jahresabschluss 31.12.2008 der IFM Immobilien AG

Zu 2. Vorstand und Aufsichtsrat der IFM AG

Am 05.05.2008 hat Herr Luca Pesarini, Schweiz, der IFM AG folgendes mitgeteilt:

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

Mir zugerechnete Stimmrechte werden dabei über folgende von mir kontrollierte Unternehmen, deren Stimmrechtsanteil an der IFM AG jeweils 3% oder mehr beträgt, gehalten:

- Sirius Investment GmbH“

Am 05.05.2008 hat Herr Georg Glatzel, Deutschland, der IFM AG folgendes mitgeteilt:

„Hiermit teile ich gemäß § 21 Abs. 1a WpHG mit, dass mein Stimmrechtsanteil an der IFM AG am 29. April 2008 7,35% (624.953 Stimmrechte) beträgt. Davon sind mir 6,50 % (552.453 Stimmrechte) nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen.

Mir zugerechnete Stimmrechte werden dabei über folgende von mir kontrollierte Unternehmen, deren Stimmrechtsanteil an der IFM AG jeweils 3% oder mehr beträgt, gehalten:

- Sirius Investment GmbH
- IFM Immobilien Finanz Management GmbH“

Am 05.05.2008 hat die Immobilien Finanz Management GmbH, Heidelberg, Deutschland, der IFM AG folgendes mitgeteilt:

„Hiermit teilen wir gemäß § 21 Abs. 1a WpHG mit, dass unser Stimmrechtsanteil an der IFM AG am 29. April 2008 3,70 % (314.361 Stimmrechte) beträgt.“

Am 05.05. 2008 hat die Sirius Investment GmbH, Frankfurt am Main, Deutschland, der IFM AG folgendes mitgeteilt:

„Hiermit teilen wir gemäß § 21 Abs. 1a WpHG mit, dass unser Stimmrechtsanteil an der IFM AG am 29. April 2008 5,60% (476.184 Stimmrechte) beträgt.“

Einzelabschluss der IFM Immobilien AG nach HGB

Anhang zum Jahresabschluss 31.12.2008 der IFM Immobilien AG

Zu 3. Libra Europe Fund und Libra Equity Limited

Am 16.05.2008 hat Libra Europe Fund, London, England, der IFM AG folgendes mitgeteilt:

„Wir teilen Ihnen als Vertreter des Libra Europe Fund gemäß § 21 Abs 1a WpHG mit, dass am 29. April 2008 Libra Europe Fund 582.822 Stimmrechte hielt. Dies repräsentiert 6,86% der Stimmrechte an der IFM AG.“

Am 16.05.2008 hat Libra Equity Limited, London, England, der IFM AG folgendes mitgeteilt:

„Wir teilen Ihnen gemäß § 21 Abs. 1a WpHG mit, dass am 29. April 2008 Libra Equity Limited 582.822 Stimmrechte hielt. Dies repräsentiert 6,86% der Stimmrechte an der IFM AG.

Die 582.822 Stimmrechte (6,86% der Stimmrechte) werden gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 WpHG der Libra Equity Limited zugerechnet.

Stimmrechte des nachfolgenden Aktionärs, der 3% oder mehr der Stimmrechte hält, werden uns zugerechnet:

- Libra Europe Fund“

Zu 4. Herr Kinsnorth und Herr Pegge

Am 21.05.2008 hat Colin Kinsnorth, Isle of Man, der IFM AG folgendes mitgeteilt:

„Hiermit informiere ich Sie gemäß § 21 Abs. 1a WpHG, dass ich am 29. April 2008 21,07% der Stimmrechte (1.790.545 Stimmen) der IFM AG, Heidelberg, Deutschland (DE 000A0JDU97) halte.

Von diesen Stimmrechten werden mir 21,07% (1.790.545 Stimmen) gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 Satz 2 WpHG zugerechnet.

Stimmrechte der nachfolgenden Aktionäre, die 3% oder mehr der Stimmrechte an der IFM AG halten, werden mir zugerechnet:

- LP Value Limited
- Sprugos Investments XII.“

Am 21.05.2008 hat Andrew Pegge, Isle of Man, der IFM AG folgendes mitgeteilt:

„Hiermit informiere ich Sie gemäß § 21 Abs. 1a WpHG, dass ich am 29. April 2008 21,07% der Stimmrechte (1.790.545 Stimmen) der IFM AG, Heidelberg, Deutschland (DE 000A0JDU97) halte.

Einzelabschluss der IFM Immobilien AG nach HGB

Anhang zum Jahresabschluss 31.12.2008 der IFM Immobilien AG

Von diesen Stimmrechten werden mir 21,07% (1.790.545 Stimmen) gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 Satz 2 WpHG zugerechnet.

Stimmrechte der nachfolgenden Aktionäre, die 3% oder mehr der Stimmrechte an der IFM AG halten, werden mir zugerechnet:

- LP Value Limited
- Sprugos Investments XII."

Am 21.05.2008 hat Laxey Partners Limited, Onchan, Isle of Man, der IFM AG folgendes mitgeteilt:

„Hiermit informieren wir Sie gemäß § 21 Abs. 1a WpHG, dass wir am 29. April 2008 21,07% der Stimmrechte (1.790.545 Stimmen) der IFM AG, Heidelberg, Deutschland (DE 000A0JDU97) halten.

Von diesen Stimmrechten werden uns 21,07% (1.790.545 Stimmen) gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 WpHG zugerechnet.

Stimmrechte der nachfolgenden Aktionäre, die 3% oder mehr der Stimmrechte an der IFM AG halten, werden mir zugerechnet:

- LP Value Limited
- Sprugos Investments XII."

Am 06.05.2008 hat die LP Value Limited, Tortola, British Virgin Islands, der IFM AG folgendes mitgeteilt:

„Hiermit informieren wir Sie gemäß § 21 Abs. 1a WpHG, dass wir am 29. April 2008 4,90% der Stimmrechte (416.235 Stimmrechte) der IFM AG, Heidelberg, Deutschland (DE 000A0JDU97) halten.“

Am 06.05.2008 hat die Sprugos Investments XII, L.L.C., Wilmington, USA, der IFM AG folgendes mitgeteilt:

„Hiermit informieren wir Sie gemäß § 21 Abs. 1a WpHG, dass wir am 29. April 2008 3,14% der Stimmrechte (267.290 Stimmrechte) der IFM AG, Heidelberg, Deutschland (DE 000A0JDU97) halten.“

Einzelabschluss der IFM Immobilien AG nach HGB

Anhang zum Jahresabschluss 31.12.2008 der IFM Immobilien AG

Am 12.06.2008 hat Sprugos Investments, Onchan, Isle of Man, der IFM AG folgendes mitgeteilt:

„Hiermit informieren wir Sie gemäß § 21 Abs. 1 WpHG, dass am 10. Juni 2008 unser Anteil an Stimmrechten an der IFM AG, Heidelberg, Deutschland (DE000A0JDU97) unter die Grenze von 3% gesunken ist und zu diesem Tag 0,00% (0 Stimmrechte) beträgt.“

Am 12.06.2008 hat LP Value Limited, Onchan, Isle of Man, der IFM AG folgendes mitgeteilt:

„Hiermit informieren wir Sie gemäß § 21 Abs. 1 WpHG, dass am 10. Juni 2008 unser Anteil an Stimmrechten an der IFM AG, Heidelberg, Deutschland (DE000A0JDU97) unter die Grenze von 3% gesunken ist und zu diesem Tag 0,00% (0 Stimmrechte) beträgt.“

Zu 5. LRI Invest S.A.

Am 22.07.2008 hat uns die LRI Invest S.A., Munsbach, Luxembourg, gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der IFM AG, Heidelberg, Deutschland (ISIN: DE 000A0JDU97) am 16. Juli 2008 die Schwelle von 3% überschritten hat und zu diesem Tag 3,03% (283.700 Stimmrechte) beträgt.

Am 16.12.2008 hat uns die LRI Invest S.A., Munsbach, Luxembourg, gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der IFM AG, Heidelberg, Deutschland, (ISIN: DE000A0JDU97) am 15. Dezember 2008 die Schwelle von 5% überschritten hat und zu diesem Tag 5,35% (500.000 Stimmrecht) beträgt.

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

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

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

Die im Inland für Dienstleistungen des Abschlussprüfers Falk & Co., Heidelberg in dem Geschäftsjahr 2008 als Aufwand erfassten Honorare beliefen sich auf:

Einzelabschluss der IFM Immobilien AG nach HGB

Anhang zum Jahresabschluss 31.12.2008 der IFM Immobilien AG

	2008 in T-EUR
Honorar für Abschlussprüfung	78
Sonstige Bestätigungs- oder Bewertungsleistungen	121
Steuerberatungsleistungen	12
Sonstige Leistungen	54
Gesamt	265

Die sonstigen Bestätigungs- oder Bewertungsleistungen enthalten weiterbelastete Versicherungsprämien für die Erstellung eines Comfort Letters im Rahmen des Wechsels in den Prime Standard in Höhe von T-EUR 60.

Heidelberg, 19. März 2009

Der Vorstand



Anlagen
zum Anhang
Einzelabschluss

Anlage 1 zum Anhang Einzelabschluss 31.12.2008 der IFM Immobilien AG

Anlagespiegel zum 31.12.2008

	Anschaffungs- Herstellungs- kosten 01.01.2008 Euro	Zugänge Euro	Abgänge Euro	Umbuchungen Euro	Anschaffungs- Herstellungs- kosten 31.12.2008 Euro
A. Anlagevermögen					
I. Immaterielle Vermögens- gegenstände					
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	13.768,59	12.223,60		0,00	25.992,19
2. Geleistete Anzahlungen		8.000,00			8.000,00
Immaterielle Vermögens- gegenstände	13.768,59	20.223,60	0,00	0,00	33.992,19
1. Grundstücke, grundstücks- gleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken		373.117,86		8.666.564,00	9.039.681,86
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	256.437,95	174.631,56	53.865,55	0,00	377.203,96
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	8.666.564,00	0,00		-8.666.564,00	0,00
Sachanlagen	8.923.001,95	547.749,42	53.865,55	0,00	9.416.885,82
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	16.403.172,50	26.068.547,09			42.471.719,59
Finanzanlagen	16.403.172,50	26.068.547,09	0,00	0,00	42.471.719,59
	25.339.943,04	26.636.520,11	53.865,55	0,00	51.922.597,60

Anlage 1 zum Anhang Einzelabschluss 31.12.2008 der IFM Immobilien AG

Anlagespiegel zum 31.12.2008

kumulierte Abschreibungen	Abschreibungen Geschäftsjahr	Abgänge	Umbuchungen	kumulierte Abschreibungen	Buchwert 31.12.2008	Buchwert 31.12.2007
01.01.2008				31.12.2008		
Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
7.608,59	5.193,60			12.802,19 0,00	13.190,00 8.000,00	6.160,00 0,00
7.608,59	5.193,60	0,00	0,00	12.802,19	21.190,00	6.160,00
	219.483,91			219.483,91	8.820.197,95	0,00
55.650,95	58.562,56	24.109,55		90.103,96	287.100,00 0,00	200.787,00 8.666.564,00
55.650,95	278.046,47	24.109,55	0,00	309.587,87	9.107.297,95	8.867.351,00
					42.471.719,59	16.403.172,50
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	42.471.719,59	16.403.172,50
63.259,54	283.240,07	24.109,55	0,00	322.390,06	51.600.207,54	25.276.683,50

Anlage 2 zum Anhang Einzelabschluss 31.12.2008 der IFM Immobilien AG

Aufstellung des Anteilsbesitzes zum 31.12.2008

Über unseren Anteilsbesitz nach § 285 Nr.11 HGB zum 31.12.2008 informiert nachfolgende Aufstellung

1) Unmittelbare Beteiligungen:

Gesellschaft	Beteiligung in %	Eigenkapital in T-EUR	Ergebnis Vorjahr in T-EUR
IFM Asset Management GmbH, Heidelberg	100%	151	11
IFM Property Project Frankfurt GmbH & Co. KG (bis 30.6.2008 GmbH), Heidelberg (Objekt: westendFirst, Frankfurt)	94,80%	5.931	-143
IFM Property Project Frankfurt GmbH, Heidelberg (Komplementär GmbH der IFM Property Project Frankfurt GmbH & Co. KG, Heidelberg)	94,80%	24	-1
IFM Property Project Ulmenstraße GmbH, Heidelberg (Objekt: Romeo & Julia, Frankfurt)	100,00%	4.651	-247
GP Properties GmbH, Heidelberg (Objekt: Das Carré, Heidelberg)	94,80%	6.083	-192
IFM Property Project Zimmerstraße GmbH, Heidelberg (Objekt: Zimmerstraße / Mauerstraße, Berlin)	100,00%	-523	-370
IFM Property Project Mainz GmbH, Heidelberg (Objekt: Gutenberg-Park, Mainz)	100,00%	-1.860	-620
IFM Property Project Eschborn GmbH, Heidelberg (Objekt: Maxxon, Eschborn – Süd)	100,00%	9.461	-553
IFM Property Project Feldbergstraße GmbH, Heidelberg; (Objekt: Feldbergstraße, Frankfurt)	100,00%	52	24
IFM Property Project Frankfurt – Zeil Holding GmbH & Co. KG, Heidelberg (Gesellschafterin der IFM Property Project Frankfurt – Zeil GmbH, Heidelberg)	100,00%	10.983	-17
IFM Property Project VIII GmbH, Heidelberg (Komplementär - GmbH der IFM Property Project Frankfurt – Zeil Holding GmbH & Co. KG, Heidelberg ohne Kapitaleinlage)	100,00%	21	-1
NEWCOM Property GmbH & Co. Joint Venture KG, Heidelberg (Gesellschafterin der IFM Property Project Darmstadt GmbH, Heidelberg)	90,00%	-999	2
NEWCOM Property Verwaltungs GmbH, Heidelberg (Komplementär – GmbH der NEWCOM Property GmbH & Co. Joint Venture KG, Heidelberg ohne Kapitaleinlage)	90,00%	28	1
IFM Property Project Wiesbaden GmbH & Co. KG, Heidelberg (Gesellschafterin mehrerer Objekt KGs)	100,00%	-46	-96
IFM Property Project IX GmbH, Heidelberg (Komplementär - GmbH der IFM Property Project Wiesbaden GmbH & Co. KG, Heidelberg ohne Kapitaleinlage)	100,00%	28	3

Anlage 2 zum Anhang Einzelabschluss 31.12.2008 der IFM Immobilien AG

Aufstellung des Anteilsbesitzes zum 31.12.2008

Die IFM Property Project Frankfurt – Zeil Holding GmbH & Co. KG, Heidelberg hatte ein Rumpfwirtschaftsjahr vom 15. Juli bis zum 31. Dezember 2008.

2) Mittelbare Beteiligungen:

Gesellschaft	Beteiligung in %	Eigenkapital in T-EUR	Ergebnis Vorjahr in T-EUR
IFM Property Project Adolfsberg GmbH & Co. KG, Heidelberg (Objekt: Kureck, Wiesbaden)	100,00%	3.058	101
IFM Property Project Hochhaus GmbH & Co. KG, Heidelberg (Objekt: Kureck, Wiesbaden)	100,00%	3.972	295
IFM Property Project Sonnenberger Straße 2/2a GmbH & Co. KG, Heidelberg (Objekt: Kureck, Wiesbaden)	100,00%	6.560	499
IFM Property Project Sonnenberger Straße 2b GmbH & Co. KG, Heidelberg (Objekt: Kureck, Wiesbaden)	100,00%	1.235	79
IFM Property Project Taunusstraße 1 GmbH & Co. KG, Heidelberg (Objekt: Kureck, Wiesbaden)	100,00%	6.471	567
IFM Property Project Taunusstraße 3 GmbH & Co. KG, Heidelberg (Objekt: Kureck, Wiesbaden)	100,00%	3.811	296

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

Gesellschaft	Beteiligung in % %	Eigenkapital in T-EUR	Ergebnis Vorjahr in T-EUR
IFM Property Project Darmstadt GmbH, Heidelberg; (Objekt: Office Tower, Darmstadt)	90,00%	-408	-431

Anlage 2 zum Anhang Einzelabschluss 31.12.2008 der IFM Immobilien AG

Aufstellung des Anteilsbesitzes zum 31.12.2008

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

Gesellschaft	Beteiligung in %	Eigenkapital in T-EUR	Ergebnis Vorjahr in T-EUR
IFM Property Project Frankfurt – Zeil GmbH, Heidelberg; (Objekt: Zeilgalerie, Frankfurt)	94,80%	1.291	-1.329



Bestätigungs-
vermerk des
Abschlussprüfers
Einzelabschluss

„Zeilgalerie“ - Frankfurt am Main, Innenstadt

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

IFM Immobilien AG

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der IFM Immobilien AG, Heidelberg, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2008 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

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

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss auf den 31. Dezember 2008 der IFM Immobilien AG, Heidelberg, den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Heidelberg, den 19. März 2009

FALK & Co GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

(Meyer)
Wirtschaftsprüfer

(Spieß)
Wirtschaftsprüfer

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



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
Gesellschaft für Effekteninformation mbH
Tel: +49 (0) 69 / 74 30 37 -00
Fax +49 (0) 69 / 74 30 37 -22
ifm@gfei.de

Finanzkalender 2009

Q1 Bericht	Mai 2009
Hauptversammlung	Juni 2009
Halbjahresbericht	August 2009
Q3 Bericht	November 2009
Analystenkonferenz	November 2009



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 22
60325 Frankfurt

T +49 (0)69 96 86 700-0
F +49 (0)69 96 86 700-25

www.ifm.ag