

## **Anhang zum Jahresabschluss auf den 31. Dezember 2010**

### **1. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss**

Der Jahresabschluss der IFM Immobilien AG (nachfolgend: IFM AG) ist nach den Vorschriften des HGB und des AktG sowie der einschlägigen Vorschriften der Satzung 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 gemäß § 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 Ausweisivorschriften für große Kapitalgesellschaften anzuwenden.

Die Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt nach dem Gesamtkostenverfahren.

Alle Wertangaben erfolgen in Tausend EUR (TEUR), soweit nicht anders angegeben.

Für die Aufstellung des Jahresabschlusses sind die nachfolgenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden maßgebend. Anpassungen im Rahmen der Erstanwendung des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG) zum 1. Januar 2010 wurden nicht durchgeführt. Eine Anpassung der Vorjahreszahlen an die geänderten Ausweis- und Bewertungsmethoden wurde nicht vorgenommen (Art. 67 Abs. 8 S. 2 EGHGB)

### **2. Allgemeine Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

Die der IFM AG zuzurechnenden immateriellen Vermögensgegenstände sind zu Anschaffungskosten abzüglich – soweit abnutzbar - planmäßiger linearer Abschreibungen angesetzt.

Das Sachanlagevermögen betrifft die Betriebs- und Geschäftsausstattung. Die planmäßige Abschreibung der Vermögensgegenstände erfolgt linear bei einer angenommenen Nutzungsdauer von drei bis dreiundzwanzig Jahren.

Die Abschreibungen werden im Jahr der Anschaffung gemäß § 7 Abs. 1 S. 4 EStG nur zeitanteilig für den (vollen) Monat der Anschaffung und die folgenden Monate in Anspruch genommen. Für abnutzbare bewegliche Gegenstände des Anlagevermögens mit einem Wert von EUR 150 bis EUR 1.000, die einer selbständigen Nutzung fähig sind, wird ein Sammelposten gebildet, der über einen Zeitraum von fünf Wirtschaftsjahren gewinnmindernd aufgelöst wird.

Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten bewertet; soweit erforderlich wurden Wertberichtigungen vorgenommen. Die Werthaltigkeit der Beteiligungen an den einzelnen Tochtergesellschaften (Projektgesellschaften) folgt i. d. R. aus dem Wert des Grundbesitzes der Projektgesellschaft, der durch Sachverständigengutachten zum Bilanzstichtag nachgewiesen ist bzw. in Einzelfällen durch Wertsteigerungen soweit sie durch Planungsrechnungen oder Bauaktivitäten nachgewiesen sind.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind mit ihrem Nennwert und unter Berücksichtigung aller erkennbaren Risiken bewertet.

Die Wertpapiere sind zu Anschaffungskosten bilanziert. Die liquiden Mittel und die Rechnungsabgrenzungsposten sowie das Eigenkapital sind zum Nennwert angesetzt.

Das Aktivierungswahlrecht nach § 274 Abs. 1 S. 2 HGB für einen Überhang an aktiven

latenten Steuern wird nicht ausgeübt. Aktive und passive latente Steuern werden saldiert ausgewiesen; bei Vorliegen eines Überhangs an aktiven latenten Steuern werden somit insgesamt keine latenten Steuern ausgewiesen. Steuerliche Verlustvorträge werden bei der Berechnung aktiver latenter Steuern grundsätzlich nur insoweit berücksichtigt als eine Steuerentlastung aus dem Verlustvortrag innerhalb der nächsten fünf Jahre zu erwarten ist. Soweit im Übrigen ein Überhang an passiven latenten Steuern besteht, werden die latenten Steuern aus Verlustvorträgen in voller Höhe angesetzt.

Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen auf der Grundlage einer vernünftigen kaufmännischen Beurteilung alle zum Bilanzstichtag vorhandenen und bis zur Bilanzerstellung erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Der Ansatz erfolgt unter Berücksichtigung von Preis- und Kostensteigerungen mit dem nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrag. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr

werden gemäß § 253 Abs. 2 HGB mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Geschäftsjahre unter Berücksichtigung der Restlaufzeit der jeweiligen Verpflichtung abgezinst.

Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem jeweiligen Erfüllungsbetrag angesetzt.

### 3. Erläuterungen zur Bilanz

(1) Anlagevermögen:

Die Zusammensetzung und Entwicklung des Anlagevermögens ist im beigefügten Anlagespiegel (Anlage 1) dargestellt.

Finanzanlagen:

Die Finanzanlagen betreffen Anteile an verbundenen Unternehmen. Die Verringerung des Buchwertes resultiert aus der Rückzahlung von Kapitalrücklagen bei den Tochtergesellschaften bzw. deren Umwandlung in Gesellschafterdarlehen sowie aus Wertberichtigungen. Letztere in Höhe von TEUR 836 sind überwiegend durch die Realisierung

und Ausschüttung von stillen Reserven aus dem Verkauf der Immobilie „WestendFirst“ bei der IFM Property Project Frankfurt GmbH & Co. KG verursacht.

Der Anteilsbesitz setzt sich wie folgt zusammen. Das letzte Geschäftsjahr, für das ein Jahresabschluss vorliegt, ist für alle Gesellschaften das Jahr 2010. Hierbei entspricht das Geschäftsjahr jeweils dem Kalenderjahr.

#### 1) Unmittelbare Beteiligungen:

<b>Gesellschaft</b>	<b>Beteiligung in %</b>	<b>Eigenkapital in TEUR</b>	<b>Ergebnis in TEUR</b>
IFM Asset Management GmbH, Heidelberg	100 %	151	0*
IFM Property Project Frankfurt GmbH & Co. KG (bis 30.6.2008 GmbH), Heidelberg (Objekt: WestendFirst, Frankfurt)	94,8 %	25	12.184
IFM Property Project Frankfurt VerwaltungsGmbH, Heidelberg(Komplementär - GmbH der IFM Property Project Frankfurt GmbH & Co. KG, Heidelberg)	94,8 %	24	0

<b>Gesellschaft</b>	<b>Betei- ligung in %</b>	<b>Eigen- kapital in TEUR</b>	<b>Ergebnis in TEUR</b>
IFM Property Project Ulmenstraße GmbH, Heidelberg (Objekt: Romeo & Julia, Frankfurt)	100 %	-7.254	-1.424
GP Properties Immobilienverwaltung GmbH, Heidelberg (Ob- jekt: Das Carré, Heidelberg)	94,8 %	5.683	209
IFM Property Project Zimmerstraße GmbH, Heidelberg (Objekt: Zimmerstraße / Mauerstraße, Berlin)	100 %	5.588	-365
IFM Property Project Mainz GmbH, Heidelberg (Objekt: Gutenberg-Park, Mainz)	100 %	-3.222	-612
IFM Property Project Eschborn GmbH, Heidelberg (Objekt: Maxxon, Eschborn – Süd)	100 %	6.542	-1.471
IFM Property Project Feldbergstraße GmbH, Heidelberg; (Ob- jekt: Feldbergstraße, Frankfurt)	100 %	-632	-96
IFM Property Project Frankfurt-Zeil Holding GmbH & Co. KG, Heidelberg (Gesellschafterin der IFM Property Project Frank- furt-Zeil GmbH, Heidelberg)	100 %	16.960	14
IFM Property Project VIII GmbH, Heidelberg (Komplementär - GmbH der IFM Property Project Frankfurt – Zeil Holding GmbH & Co. KG, Heidelberg; ohne Kapitaleinlage)	100 %	21	0
NEWCOM Property GmbH & Co. Joint Venture KG, Heidelberg (Gesellschafterin der IFM Property Project Darmstadt GmbH, Heidelberg)	90 %	1.044	1
NEWCOM Property Verwaltungs GmbH, Heidelberg (Komplementär – GmbH der NEWCOM Property GmbH & Co. Joint Venture KG, Heidelberg; ohne Kapitaleinlage)	90 %	29	1
IFM Property Project Wiesbaden GmbH & Co. KG, Heidelberg (Gesellschafterin mehrerer Objekt KGs)	100 %	50	837
IFM Property Project IX GmbH, Heidelberg (Komplementär - GmbH der IFM Property Project Wiesbaden GmbH & Co. KG, Heidelberg; ohne Kapitaleinlage)	100 %	35	3

\* Ergebnisabführungsvertrag mit der IFM Immobilien AG seit dem Jahr 2009

## 2) Mittelbare Beteiligungen:

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

<b>Gesellschaft</b>	<b>Beteiligung in %</b>	<b>Eigen- kapital in TEUR</b>	<b>Ergebnis in TEUR</b>
IFM Property Project Adolfsberg GmbH & Co. KG, Heidelberg (Objekt: Kureck, Wiesbaden)	100 %	3.058	221
IFM Property Project Hochhaus GmbH & Co. KG, Heidelberg (Objekt: Kureck, Wiesbaden)	100 %	3.972	312
IFM Property Project Sonnenberger Straße 2/2a GmbH & Co. KG, Heidelberg (Objekt: Kureck, Wiesbaden)	100 %	6.560	515
IFM Property Project Sonnenberger Straße 2b GmbH & Co. KG, Heidelberg (Objekt: Kureck, Wiesbaden)	100 %	1.235	110
IFM Property Project Taunusstraße 1 GmbH & Co. KG, Hei- delberg (Objekt: Kureck, Wiesbaden)	100 %	6.471	511
IFM Property Project Taunusstraße 3 GmbH & Co. KG, Hei- delberg (Objekt: Kureck, Wiesbaden)	100 %	3.811	250

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

<b>Gesellschaft</b>	<b>Betei- ligung in %</b>	<b>Eigen- kapital in TEUR</b>	<b>Ergebnis in TEUR</b>
IFM Property Project Darmstadt GmbH, Heidelberg; (Objekt: Office-Tower, Darmstadt)	90 %	-662	-336

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

<b>Gesellschaft</b>	<b>Beteiligung in %</b>	<b>Eigenkapital in TEUR</b>	<b>Ergebnis in TEUR</b>
IFM Property Project Frankfurt-Zeil GmbH, Heidelberg; (Objekt: Zeilgalerie, Frankfurt)	94,8 %	2.293	-2.755

Forderungen gegen verbundene Unternehmen:

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen setzen sich wie folgt zusammen:

	<u>TEUR</u>
Darlehensforderungen	37.927
Sonstige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie sonstige Verrechnungen mit verbundenen Unternehmen	4.823
Einzelwertberichtigungen auf Forderungen gegen verbundene Unternehmen	- 632
Summe	<u>42.118</u>

(2) Sonstige Vermögensgegenstände:

Die sonstigen Vermögensgegenstände beinhalten hauptsächlich verpfändete Guthaben bei Kreditinstituten (TEUR 2.950) sowie Forderungen aus Körperschaftsteuer und Umsatzsteuer.

(3) Sonstige Wertpapiere:

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. Im laufenden Geschäftsjahr wurden weder Fondsanteile hinzu erworben noch veräußert.

(4) Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten:

Die flüssigen Mittel in Höhe von TEUR 5.154 betreffen Festgeldkonten in Höhe von TEUR 2.700, Tagesgeldkonten in Höhe von TEUR 1.746 sowie Kontokorrentkonten und Kassenbestände in Höhe von TEUR 708.

(5) Gezeichnetes Kapital und Kapitalrücklage:

Das gezeichnete Kapital und die Kapitalrücklagen stellen sich im Vergleich zum Vorjahr unverändert wie folgt dar:

	Gezeichnetes Kapital TEUR	Kapital- rücklage TEUR
Stand 1. Januar 2010	9.350	81.500
Stand 31. Dezember 2010	9.350	81.500

Das gezeichnete und im Handelsregister eingetragene Kapital der IFM AG (= Grundkapital) beträgt zu Beginn und am Ende des Geschäftsjahrs EUR 9.349.999 und ist eingeteilt in 9.349.999 nennwertlose Stückaktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von EUR 1,00 lautend auf den Inhaber.

#### Genehmigtes Kapital

Der Vorstand ist durch Beschluss der Hauptversammlung vom 20. Juli 2007 ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 30. Juni 2012 das Grundkapital der Gesellschaft einmalig oder mehrfach um bis zu insgesamt TEUR 4.250 durch Ausgabe von bis zu 4.250.000 neuer auf den Inhaber lautende Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen zu erhöhen. Nach der Kapitalerhöhung im Jahr 2008 um TEUR 850 beträgt das ungenutzte genehmigte Kapital TEUR 3.400 (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 TEUR 120 durch die Ausgabe von bis zu 120.000 Stückaktien beschlossen. Die bedingte Kapitalerhöhung diente ausschließlich der Gewährung von Bezugsrechten an Mitglieder des Vorstandes und wurde im Oktober 2006 ausgegeben.

#### 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 TEUR 34.000 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 TEUR 3.400 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 TEUR 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).

Eine weitere Tranche (Tranche 4) wurde im Rahmen des Aktienoptionsprogramms SOP 2007 im Februar 2008 ausgegeben.

Im April 2009 wurde mit 146.000 weiteren Aktienoptionen die letzte Tranche (Tranche 5 in der folgenden Übersicht) des SOP 2007 an die Vorstandsmitglieder ausgegeben.

Zum Bilanzstichtag waren folgende aktienbasierte Vergütungen im Rahmen des Aktienoptionsprogramms der Gesellschaft ausgegeben:



<b>Tranche</b>	<b>Tranche 1</b>	<b>Tranche 2</b>	<b>Tranche 3</b>	<b>Tranche 4</b>	<b>Tranche 5</b>
Tag der Gewährung	06.10.2006	06.10.2006	13.09.2007	19.02.2008	03.04.2009
Gewährte Aktienoptionen	60.000	60.000	292.000	292.000	146.000
Maximale Laufzeit (Jahre)	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00
Ausübungspreis (€)	5,00	5,00	10,94	9,28	5,40
Zu Beginn der Berichtsperiode 2010 ausstehende Optionen	60.000	60.000	292.000	292.000	146.000
In der Berichtsperiode 2010 gewährte Optionen	0	0	0	0	0
Am Ende der Berichtsperiode 2010 ausstehende Optionen	60.000	60.000	292.000	292.000	146.000
Am Ende der Berichtsperiode 2010 ausübbar Optionen	0	0	0	0	0
Beizulegender Zeitwert am Tag der Gewährung (in TEUR)	274	274	616	788	325

(6) Rückstellungen:

Die sonstigen Rückstellungen betreffen drohende Verluste aus schwebenden Geschäften aufgrund negativer Marktwerte von bestehenden Zinssicherungsvereinbarungen (Floor, TEUR 289) und Untermietverhältnissen (TEUR 104). Weitere wesentliche Rückstellungen bestehen für Aufsichtsratsvergütungen (TEUR 384), für die Erstellung und Prüfung des Jahresabschlusses (TEUR 176), für Veröffentlichungskosten (TEUR 35) und sonstige dem Geschäftsjahr zurechenbare Aufwendungen (TEUR 43).

(7) Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten:

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betreffen hauptsächlich Abgrenzungen bezüglich Ausgleichszahlungen aus Finanzderivaten und haben eine Restlaufzeit

von unter einem Jahr.

(8) Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen:

Als Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen sind die Kontokorrentkonten ausgewiesen, die im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus der bestehenden umsatzsteuerlichen Organschaft mit diesen Unternehmen (TEUR 964), Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verrechnungen (TEUR 2.726) sowie Darlehen (TEUR 60) betreffen.

(9) Zur Verbesserung der Klarheit und Übersichtlichkeit werden die Angaben in einem Verbindlichkeitspiegel in TEUR nachfolgend zusammengefasst dargestellt:

	<b>Stand 31. Dezember 2010</b>	<b>Restlaufzeit bis 1 Jahr</b>	<b>Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren</b>	<b>Restlaufzeit mehr als 5 Jahre</b>
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	128	128	0	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	202	202	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	3.750	3.750	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	88	77	11	0
Summe	4.168	4.157	11	0

Zur Sicherung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind sämtliche bestehenden und zukünftigen Mietforderungen abgetreten sowie Festgeldguthaben in Höhe von TEUR 800 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.

##### (10) Umsatzerlöse

Als Umsatzerlöse werden Erlöse gegenüber verbundenen Unternehmen aus Kostenumlagen und Weiterberechnungen (TEUR 1.990) sowie Mieterträge (TEUR 207) ausgewiesen.

##### (11) Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten insbesondere den Ertrag aus der Veräußerung der Immobilie „Ulmenstraße 22, Frankfurt am Main“ zum 31. Januar 2010 in Höhe von TEUR 2.856. Dem stehen bei den sonstigen betrieblichen Aufwendungen Veräußerungskosten von TEUR 159 gegenüber. Weitere wesentliche Erträge entstanden aufgrund erhaltener Ausgleichszahlungen für Verluste aus Finanzderivaten (TEUR 1.473) sowie aus der Auflösung von Rückstellungen (TEUR 128, davon TEUR 85 aus der Auflösung von Drohverlustrückstellungen aus schwebenden Geschäften). Den Erträgen aus Ausgleichszahlungen stehen sonstige betriebliche Aufwendungen für geleistete Ausgleichszahlungen in Höhe von TEUR 1.677 gegenüber.

##### (12) Aufwendungen für bezogene Leistungen

Als Aufwendungen für bezogene Leistungen werden die mit den Mieterträgen in Zusammenhang stehenden Liegenschaftskosten ausgewiesen. Dies betrifft mit TEUR 245 insbesondere die auf die untervermieteten Flächen entfallenden Mietaufwendungen für die weiterhin genutzte Immobilie „Ulmenstraße 22, Frankfurt am Main“ nach deren Veräußerung.

(13) Löhne und Gehälter

Der Personalaufwand setzt sich wie folgt zusammen:

	TEUR
Löhne und Gehälter	1.847
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Unterstützung	<u>63</u>
Gesamt	1.910

Durchschnittlich waren im Geschäftsjahr 5 Mitarbeiter (ohne Vorstand) beschäftigt.

(14) Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen

Die Abschreibungen werden im Anlagespiegel aufgezeigt. Gründe für außerplanmäßige Abschreibungen lagen nicht vor.

(15) Sonstige betriebliche Aufwendungen

	TEUR
Geleistete Ausgleichszahlungen Derivate	1.677
Miete eigen genutzte Räume Ulmenstraße 22	386
Vergütung Aufsichtsrat und Ausschüsse	368
Abschluss- und Prüfungskosten	314
Rechts- und Beratungskosten	298
Werbe- und Reisekosten	282
Veräußerungskosten Ulmenstraße 22	159
Kraftfahrzeugkosten	125
Drohverlust Untervermietung Ulmenstraße 22	104
Verschiedene Kosten jeweils unter TEUR 100	<u>503</u>
Summe	<u>4.216</u>

#### (17) Erträge aus Beteiligungen

Die Erträge aus Beteiligungen betreffen Gewinnanteile aus Anteilen an Personengesellschaften. Soweit hierbei stille Reserven ausgeschüttet wurden, erfolgten entsprechende Abschreibungen auf Finanzanlagen.

#### (18) Aufwendungen aus Verlustübernahme

Der Verlustübernahme liegt der Ergebnisabführungsvertrag mit der IFM Asset Management GmbH vom 22. April 2009, eingetragen im Handelsregister am 23. August 2009, zugrunde.

#### (19) Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

Die sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge resultieren im Wesentlichen aus Zinsen aus Darlehensforderungen gegen verbundene Unternehmen (TEUR 1.044) sowie Festgeldanlagen bei Kreditinstituten (TEUR 87).

#### (20) Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen betreffen überwiegend Ausgleichszahlungen aus Zinssicherungsgeschäften (TEUR 20) sowie Zinsen aus Darlehen gegenüber Kreditinstituten (TEUR 17).

## **5. Sonstige Angaben**

### **5.1. Haftungsverhältnisse**

Zum Bilanzstichtag bestanden gegenüber Kreditinstituten zugunsten von verbundenen Unternehmen folgende Haftungsverhältnisse i.S.d. § 251 HGB i.V.m. § 268 Abs. 7 HGB:

- Selbstschuldnerische Bürgschaft i.H.v. TEUR 11.000 (Vorjahr: TEUR 11.000)
- Annuitätsgarantie i.H.v. TEUR 45.000 (Vorjahr: TEUR 45.000)
- Kapitaldienstgarantien i.H.v. TEUR 22.728 (Vorjahr: TEUR 0)
- Zins- und Kostenüberschreitungsgarantien
- Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten durch Verpfändung von Festgeldern i.H.v. TEUR 2.000 (Vorjahr: TEUR 0)

Aufgrund aktueller Ertrags- und Kostenkalkulationen sowie der finanziellen Verhältnisse der Schuldner liegen keine Anhaltspunkte für eine Inanspruchnahme der IFM AG vor

## **5.2. Nicht in der Bilanz enthaltene Geschäfte und Gesamtbetrag der finanziellen Verpflichtungen**

Das zum 31. Januar 2010 zu einem Verkaufspreis von TEUR 11.500 veräußerte Grundstück „Ulmenstraße 22“ wurde insgesamt im Sale-and-lease-back-Verfahren angemietet. Die jährliche Miete beträgt derzeit TEUR 653. Der Mietvertrag läuft bis 31. Januar 2016. Zur Sicherung der Mietansprüche des Vermieters wurden Bankguthaben verpfändet. Zweck des Sale-and-Lease-back-Geschäftes ist die Verbesserung der Liquidität.

Des Weiteren sind in den sonstigen finanziellen Verpflichtungen nach dem Bilanzstichtag KFZ- und Bürogerätemietverpflichtungen enthalten

Der Gesamtbetrag der finanziellen Verpflichtungen aus den vorstehend genannten Verträgen nach dem Bilanzstichtag beträgt TEUR 3.657.

## **5.3. Angabe zu Finanzinstrumenten**

### **5.3.1. Risikomanagement und Risiken aus Finanzinstrumenten**

Die IFM Immobilien AG ist den Risiken aus Finanzinstrumenten, insbesondere Liquiditäts- und Kreditrisiken sowie Zinsänderungsrisiken ausgesetzt.

Währungsrisiken bestehen nicht, da die Gesellschaft im Inland ansässig ist und alle Warenein- und -verkäufe bzw. Dienstleistungen in EUR abgerechnet werden. Ferner bestehen keine Forderungen oder Verbindlichkeiten in Fremdwährung.

Die IFM Immobilien AG pflegt einen kontinuierlichen Austausch mit ihren Finanzierungspartnern und genießt bei Banken eine hohe Reputation. Neuabschlüsse von Darlehen unterliegen jedoch den veränderten Marktverhältnissen. Während sich das allgemeine Zinsniveau - ausgehend von seinen Höchstständen – immer noch auf einem sehr niedrigen Niveau befindet und

damit die Zinskosten merklich gesunken sind, werden diese Effekte durch gestiegene Margen der Banken teilweise kompensiert.

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

Der Vorstand bzw. Aufsichtsrat wurde durch die Hauptversammlung u.a. zu mehreren Kapitalmaßnahmen ermächtigt. Hierzu verweisen wir auf die Ausführungen zum Eigenkapital unter Tz. 3.

Die Buchwerte der in der Gesellschaft erfassten finanziellen Vermögenswerte stellen das maximale Ausfallrisiko des Konzerns dar.

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

### **5.3.2. Derivate**

Die Derivate betreffen Zinssatzvereinbarungen, die ursprünglich zur Absicherung gegen Zinsänderungsrisiken bei variabler Verzinsung auf Basis des EURIBOR und einer Restlaufzeit von mehr als 12 Monaten abgeschlossen wurden.

Nach der Veräußerung der Immobilie „Ulmenstraße 22, Frankfurt am Main“ und der Rückzahlung des variabel verzinslichen Darlehens steht den Derivaten auf Ebene der IFM Immobilien AG kein Grundgeschäft mehr gegenüber.

Die beizulegenden Zeitwerte ergeben sich aus nachfolgender Aufstellung:

<b>Instrument</b>	<b>Nominalbetrag TEUR</b>	<b>Zeitwert TEUR</b>
Cap IFM AG	2.578	0
Cap IFM AG	4.193	2
Summe		2

<b>Instrument</b>	<b>Nominalbetrag TEUR</b>	<b>Zeitwert TEUR</b>
Floor IFM AG	50.000	-1.547
Floor IFM AG	4.193	-233
Summe		-1.780

Die Zeitwerte der Caps und Floors werden mit Hilfe von modifizierten Black-Scholes-Modellen 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 zeitanteilig abgegrenzten Prämien für die Floors in Höhe von TEUR 24 werden unter den sonstigen Verbindlichkeiten ausgewiesen. Über diesen Betrag hinausgehende negative Zeitwerte der Floors werden grundsätzlich als drohende Verluste aus schwebenden Geschäften unter Berücksichtigung bestehender Rückgriffsrechte aus Ausgleichszahlungsvereinbarungen in den sonstigen Rückstellungen passiviert. Die Ausgleichszahlungsvereinbarungen wurden im Geschäftsjahr 2009 mit verbundenen Unternehmen abgeschlossen. Unter Berücksichtigung des Ausgleichsanspruchs ergab sich eine Drohverlustrückstellung, die das auf die IFM AG entfallende Restrisiko abbildet, in Höhe von TEUR 289.

Die Stückzinsen in Höhe von TEUR 128 sind unter den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten abgegrenzt.



## 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 Pål Berg, Investment-Officer (bis zum 22. Juni 2010)

Herr Philipp Vogel, Unternehmer

Herr John Skogen, Chief Executive Officer

Neues Mitglied des Aufsichtsrats der IFM AG ist ab 22. Juni 2010 Herr Morten Bergesen, Norwegen, Chief Executive Officer.

Die feste und variable Vergütung für den Aufsichtsrat beträgt insgesamt TEUR 368.

Folgende Aufsichtsräte sind Mitglieder in anderen Kontrollgremien:

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

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

Herr Philipp Vogel ist Mitglied des Beirats der Combitel GmbH.

Herr John Skogen ist Vorsitzender der Boards der norwegischen Gesellschaften FuruholmenEiendomsdrift AS, Holmaveien 20 II AS, Midtveien 5 AS, Skiveien 200 AS und Djupbekk AS sowie Mitglied der Boards der norwegischen Gesellschaften FuruholmenEiendomspartner AS, GamleLommedalsvei 20 ANS und SelmerEiendom AS.

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

#### 5.4.2. Vorstand

Der **Vorstand** der IFM AG besteht aus folgenden Mitgliedern:

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

Die Gesamtbezüge der Mitglieder des Vorstandes betragen:

	2010	2009
	TEUR	TEUR
Vorstandsgehälter	566	566
Abfindungen	0	0
Sonstige Bezüge und Gehälter	793	0
Aktienoptionspläne	216	731
	<u>1.575</u>	<u>1.297</u>

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

Der Vergütungsbericht ist Bestandteil des Lageberichts für das Geschäftsjahr 2010.

Die Vorstandsmitglieder gehören keinem anderen Kontrollgremium an.

### **5.5. Latente Steuern**

Latente Steuern werden nicht ausgewiesen, da der bestehende Aktivüberhang unter Ausnutzung des Wahlrechts des § 274 HGB bilanziell nicht angesetzt wird.

Passive latente Steuern bestehen aufgrund von temporären Differenzen bei den Beteiligungen an Personengesellschaften. Diesen stehen aktive latente Steuern aus temporären Differenzen bei den Beteiligungen an Personengesellschaften und bei den sonstigen Rückstellungen gegenüber. Darüber hinaus bestehen aktive latente Steuern aufgrund steuerlicher Verlustvorträge.

Der Steuersatz für die Bewertung der latenten Steuer beträgt bei den Beteiligungen an Personengesellschaften 15,825 % (Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag) und bei den Rückstellungen 30,975 % (Körperschaftsteuer, Solidaritätszuschlag, Gewerbesteuer).

### **6. Angaben gemäß § 160 Abs. 1, Nr. 8 AktG**

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

1. Aufsichtsrat der IFM AG
2. Haron Holding AG

## **Zu 1. Aufsichtsrat der IFM AG**

Am 07.12.2010 hat Herr Luca Pesarini, Schweiz, der IFM Immobilien AG folgendes mitgeteilt:

Hiermit teile ich gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mit, dass mein Stimmrechtsanteil an der IFM Immobilien AG, Heidelberg, Deutschland (ISIN: DE000A0JDU97) am 03.12.2010 die

Schwelle von 10 % unterschritten hat und zu diesem Tag 7,92 % (740.092 Stimmrechte) beträgt. Davon sind mir 3,21 % (300.000 Stimmrechte) nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 WpHG zuzurechnen.

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

- Haron Holding AG, Zug, Schweiz

## **Zu 2. Haron Holding AG**

Am 06.12.2010 hat uns die Haron Holding AG, Zug, Schweiz, gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der IFM Immobilien AG, Heidelberg, Deutschland (ISIN: DE000A0JDU97) am 30.11.2010 die Schwelle von 3 % überschritten hat und zu diesem Tag 3,21 % (300.000 Stimmrechte) 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 Entsprechungserklärung ist den Aktionären auf der Webseite ([www.ifm.ag](http://www.ifm.ag)) der Gesellschaft in Form und Inhalt dauerhaft zugänglich.

**8. Honorar des Abschlussprüfers nach § 285 Nr. 17 HGB**

Die entsprechenden Angaben sind im Konzernabschluss der IFM Immobilien AG dargestellt.

Heidelberg, 15. März 2011