

## **Anhang zum Jahresabschluss auf den 31. Dezember 2011**

### **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 seit diesem Zeitpunkt die Gliederungs- und Ausweisvorschriften 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; sie sind gegenüber dem Vorjahr unverändert.

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

Die der IFM AG zuzurechnenden immateriellen Vermögensgegenstände sind zu Anschaffungskosten abzüglich planmäßiger linearer Abschreibungen entsprechend der betriebsgewöhnlicher Nutzungsdauer bewertet.

Im Geschäftsjahr 2011 wurde ein Grundstück mit aufstehendem Gebäude in Wiesbaden zu Anschaffungskosten in Höhe von TEUR 1.510 erworben. Das Gebäude wird linear auf Basis einer Nutzungsdauer von 50 Jahren abgeschrieben.

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

Die Abschreibungen werden im Jahr der Anschaffung 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 wie in den Vorjahren ein Sammelposten gebildet, der über einen Zeitraum von fünf Wirtschaftsjahren gewinnmindernd aufgelöst wird.

Finanzanlagen werden grundsätzlich zu Anschaffungskosten bewertet. 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. Sofern zum Abschlussstichtag von einer voraussichtlich dauernden Wertminderung auszugehen ist, werden außerplanmäßige Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert vorgenommen.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind grundsätzlich zu ihrem Nominalwert 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 Steuerrückstellungen und 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 Anlagepiegel (Anlage 1) dargestellt.

## Finanzanlagen:

Die Finanzanlagen betreffen Anteile an verbundenen Unternehmen. Die Zunahme des Buchwertes resultiert aus Zuführungen und Rückzahlungen von Kapitalrücklagen (saldiert TEUR 14.127) bei den verschiedenen Tochtergesellschaften bzw. deren Umwandlung von oder in Gesellschafterdarlehen sowie aus einer außerplanmäßigen Abschreibung (TEUR 150).

Der Anteilsbesitz setzt sich wie folgt zusammen. Das letzte Geschäftsjahr, für das ein Jahresabschluss vorliegt, ist für alle Gesellschaften das Jahr 2011. Hierbei entspricht das Geschäftsjahr jeweils dem Kalenderjahr.

### 1) Unmittelbare Beteiligungen:

Gesellschaft	Beteiligung in %	Eigenkapital in TEUR	Ergebnis in TEUR
IFM Asset Management GmbH, Heidelberg	100 %	1.931	0*
IFM Property Project Frankfurt GmbH & Co. KG, Heidelberg	94,8 %	25	105
IFM Property Project Frankfurt VerwaltungsGmbH, Heidelberg (Komplementär - GmbH der IFM Property Project Frankfurt GmbH & Co. KG, Heidelberg)	100 %	24	0
IFM Property Project Ulmenstraße GmbH, Heidelberg (Objekt: Romeo & Julia, Frankfurt)	100 %	9.028	57
GP Properties GmbH, Heidelberg (Objekt: Das Carré, Heidelberg)	94,8 %	-1.090	128
IFM Property Project Zimmerstraße GmbH, Heidelberg (Objekt: Zimmerstraße / Mauerstraße, Berlin)	100 %	5.963	-397
IFM Property Project Mainz GmbH, Heidelberg (Objekt: Gutenberg-Park, Mainz)	100 %	-2.482	740

IFM Property Project Eschborn GmbH, Heidelberg (Objekt: Maxxon, Eschborn – Süd)	100 %	6.095	-447
IFM Property Project Feldbergstraße GmbH, Heidelberg (Objekt: Feldbergstraße, Frankfurt)	100 %	17	648
IFM Property Project Frankfurt-Zeil Holding GmbH & Co. KG, Heidelberg (Gesellschafterin der IFM Property Project Frankfurt-Zeil GmbH, Heidelberg und Gesellschafterin der Sankthorst Concept Store GmbH, Heidelberg)	100 %	19.210	39
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 %	-1.365	-4
NEWCOM Property Verwaltungs GmbH, Heidelberg (Komplementär – GmbH der NEWCOM Property GmbH & Co. Joint Venture KG, Heidelberg; ohne Kapitaleinlage)	90 %	30	1
IFM Property Project Wiesbaden GmbH & Co. KG, Heidelberg (Gesellschafterin mehrerer Objekt KGs)	100 %	-1.075	-1.125
IFM Property Project IX GmbH, Heidelberg (Komplementär - GmbH der IFM Property Project Wiesbaden GmbH & Co. KG, Heidelberg; ohne Kapitaleinlage)	100 %	38	4

\* 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:

Gesellschaft	Beteiligung in %	Eigenkapital in TEUR	Ergebnis in TEUR
IFM Property Project Adolfsberg GmbH & Co. KG, Heidelberg (Objekt: Kureck, Wiesbaden)	100 %	3.012	-46
IFM Property Project Hochhaus GmbH & Co. KG, Heidelberg (Objekt: Kureck, Wiesbaden)	100 %	3.732	-241
IFM Property Project Sonnenberger Straße 2/2a GmbH & Co. KG, Heidelberg (Objekt: Kureck, Wiesbaden)	100 %	6.465	-96
IFM Property Project Sonnenberger Straße 2b GmbH & Co. KG, Heidelberg (Objekt: Kureck, Wiesbaden)	100 %	1.206	-29
IFM Property Project Taunusstraße 1 GmbH & Co. KG, Hei- delberg (Objekt: Kureck, Wiesbaden)	100 %	6.461	-10
IFM Property Project Taunusstraße 3 GmbH & Co. KG, Hei- delberg (Objekt: Kureck, Wiesbaden)	100 %	3.772	-38

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 TEUR	Ergebnis in TEUR
IFM Property Project Darmstadt GmbH, Heidelberg (Objekt: Office-Tower, Darmstadt)	90 %	-725	-63

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

Gesellschaft	Beteiligung in %	Eigenkapital in TEUR	Ergebnis in TEUR
IFM Property Project Frankfurt-Zeil GmbH, Heidelberg (Objekt: Zeilgalerie, Frankfurt)	94,8 %	-5.441	-1.983
Sankthorst Concept Store GmbH, Heidelberg*	70%	103	-102

\* Die Gesellschaft wurde am 10. Juni 2011 gegründet und der Anteil im August 2011 durch die IFM Property Project Frankfurt-Zeil Holding GmbH & Co. KG erworben. Die Angabe des Ergebnisses bezieht sich daher auf das Rumpfgeschäftsjahr der Gesellschaft.

(2) Forderungen gegen verbundene Unternehmen:

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen setzen sich wie folgt zusammen:

	TEUR
Darlehensforderungen	25.503
Sonstige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sonstige Verrechnungen mit verbundenen Unternehmen	6.816
Summe	32.319

(3) Sonstige Vermögensgegenstände:

Die sonstigen Vermögensgegenstände beinhalten hauptsächlich verpfändete Guthaben bei Kreditinstituten (TEUR 1.538) sowie Forderungen aus Körperschaftsteuer und Umsatzsteuer.

(4) 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.

(5) Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten:

Die flüssigen Mittel in Höhe von TEUR 352 betreffen Tagesgeldkonten in Höhe von TEUR 5 sowie Kontokorrentkonten und Kassenbestände in Höhe von TEUR 347.

(6) Gezeichnetes Kapital und Kapitalrücklage:

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

	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage
	TEUR	TEUR
Stand 1. Januar 2011	9.350	81.500
Erhöhung durch Ausübung Aktienoptionen	15	64
Stand 31. Dezember 2011	9.365	81.564

Das gezeichnete und im Handelsregister eingetragene Kapital der IFM AG (= Grundkapital) betrug zu Beginn des Geschäftsjahrs EUR 9.349.999 und war eingeteilt in 9.349.999 nennwertlose Stückaktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von EUR 1,00 lautend auf den Inhaber. Durch die Ausübung von Aktienoptionen aus dem bedingten Kapital 2007 II erhöhte sich das gezeichnete Kapital um 14.600 nennwertlose Stückaktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von EUR 1,00. Damit beträgt das Grundkapital zum 31. Dezember 2011 EUR 9.364.599. Der den Nennbetrag übersteigende Ausübungspreis der Aktienoptionen wurde der Kapitalrücklage zugeführt (= TEUR 64). Die Eintragung der Kapitalerhöhung ins Handelsregister erfolgte in 2012.

#### Genehmigtes Kapital

Der Vorstand ist durch Beschluss der Hauptversammlung vom 24. Mai 2011 ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 30. April 2016 das Grundkapital der Gesellschaft einmalig oder mehrfach um bis zu insgesamt TEUR 4.500 durch Ausgabe von bis zu 4.500.000 neuer auf den Inhaber lautende Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen zu erhöhen. Das Bezugsrecht der Aktionäre kann ausgeschlossen werden (Genehmigtes Kapital 2011). Das genehmigte Kapital 2007 in Höhe von TEUR 3.400 wurde mit Wirksamwerden des genehmigten Kapitals 2011 aufgehoben.



## 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. Die Optionsrechte sind im Geschäftsjahr 2011 durch Zeitablauf verfallen.

## 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 das Grundkapital um bis zu EUR 3.400.000 durch die Ausgabe von bis zu 3.400.000 neuer auf den Inhaber lautender Stückaktien zu erhöhen (Bedingtes Kapital 2007 I). Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur insoweit durchgeführt, wie die Inhaber bzw. Gläubiger von Wandelschuldverschreibungen und/oder Optionsscheinen aus Optionsschuldverschreibungen von ihren Wandlungs- bzw. Optionsrechten Gebrauch machen bzw. die aus diesen Wandelschuldverschreibungen oder Optionsscheinen Verpflichteten ihre Wandlungs- bzw. Optionspflicht erfüllen und das bedingte Kapital nach Maßgabe der Schuldverschreibungsbedingungen benötigt wird. Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats die weiteren Einzelheiten der Durchführung der bedingten Kapitalerhöhung festzusetzen.

## 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.

In Folge der Beendigung eines Dienstverhältnisses sind insgesamt 90.000 Aktienoptionen der Tranchen 3 und 4 verfallen. 14.600 Aktienoptionen der Tranche 5 wurden ausgeübt. Das noch nicht ausgeschöpfte bedingte Kapital 2007 II beträgt somit zum 31. Dezember 2011 EUR 715.400.

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 2011 ausstehende Optionen	60.000	60.000	292.000	292.000	146.000
In der Berichtsperiode 2011 ausgeübte oder verfallene	60.000	60.000	30.000	60.000	14.600
Am Ende der Berichtsperiode 2011 ausstehende Optionen			262.000	232.000	131.400
Am Ende der Berichtsperiode 2011 ausübbar Optionen	0	0	0	0	131.400
Beizulegender Zeitwert am Tag der Gewährung (in TEUR)			553	626	293

(7) Rückstellungen:

Die sonstigen Rückstellungen betreffen drohende Verluste aus schwebenden Geschäften aufgrund negativer Marktwerte von bestehenden Zinssicherungsvereinbarungen (Floor, TEUR 147) und Untermietverhältnissen (TEUR 105). Weitere wesentliche Rückstellungen bestehen für die Erstellung und Prüfung des Jahresabschlusses (TEUR 212), für Rechts- und Beratungskosten (TEUR 57), für Veröffentlichungskosten (TEUR 25) und sonstige dem Geschäftsjahr zurechenbare Aufwendungen (TEUR 56).

(8) Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten:

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betreffen im Wesentlichen die Neuaufnahme eines Darlehens zur Finanzierung des Grundstückerwerbs in Höhe von TEUR 1.350; das Darlehen ist spätestens am 30. Dezember 2013 zurückzuzahlen. Darüberhinaus bestehen noch abgegrenzte Verpflichtungen für Ausgleichszahlungen aus Finanzderivaten (TEUR 110); sie haben eine Restlaufzeit von unter einem Jahr.

(9) 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 518), Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verrechnungen (TEUR 3.252) sowie Darlehen (TEUR 75) betreffen.

(10) Sonstige Verbindlichkeiten:

Unter den sonstigen Verbindlichkeiten werden u.a. noch ausstehenden Aufsichtsratsvergütungen (TEUR 257), Kautionen (TEUR 7), Verbindlichkeiten aus Lohn- und Kirchensteuer einschließlich Verbindlichkeiten im Rahmen der sozialen Sicherheit (TEUR 70) sowie noch abzuführende sonstige Steuern (TEUR 403) ausgewiesen.

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

	Stand 31. Dezember 2011	Restlaufzeit bis 1 Jahr	Restlaufzeit zwi- schen 1 und 5 Jahren	Restlaufzeit mehr als 5 Jahre
Verbindlichkeiten gegenüber Kre- ditinstituten	1.461	111	1.350	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	310	310	0	0

Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	3.845	3.845	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	751	751	0	0
Summe	6.367	5.017	1.350	0

Zur Sicherung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten aus Zinssicherungsgeschäften (TEUR 110) sind Festgeldguthaben in Höhe von TEUR 340 verpfändet; die verpfändeten Beträge werden für die Begleichung der Ausgleichszahlungen verwendet. Des Weiteren wurden für das neue Darlehen Grundschulden in Höhe von TEUR 1.350 bestellt und zukünftige Mietforderungen abgetreten sowie das Mieteingangskonto 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.

##### (12) Umsatzerlöse

Als Umsatzerlöse werden Erlöse gegenüber verbundenen Unternehmen aus Kostenumlagen und Weiterberechnungen (TEUR 1.238) sowie Mieterträge (TEUR 256) ausgewiesen.

##### (13) Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten insbesondere erhaltene Ausgleichszahlungen für Verluste aus Finanzderivaten (TEUR 1.172) sowie aus der Auflösung von Rückstellungen (TEUR 155, davon TEUR 141 aus der Auflösung von Drohverlustrückstellungen aus schwebenden Geschäften). Den Erträgen aus Ausgleichszahlungen stehen sonstige betriebliche Aufwendungen für geleistete Ausgleichszahlungen in Höhe von TEUR 1.359 gegenüber.

(14) Aufwendungen für bezogene Leistungen

Als Aufwendungen für bezogene Leistungen werden die mit den Mieterträgen in Zusammenhang stehenden Liegenschaftskosten ausgewiesen. Dies betrifft mit TEUR 214 insbesondere die auf die untervermieteten Flächen entfallenden Mietaufwendungen für die weiterhin genutzte Immobilie „Ulmenstraße 22, Frankfurt am Main“ nach deren Veräußerung.

(15) Löhne und Gehälter

Der Personalaufwand setzt sich wie folgt zusammen:

	TEUR
Löhne und Gehälter	1.267
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Unterstützung	<u>92</u>
Gesamt	<u>1.359</u>

Durchschnittlich waren im Geschäftsjahr 7 Mitarbeiter (ohne Vorstand) beschäftigt.

(16) Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen

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

(17) Sonstige betriebliche Aufwendungen

TEUR

Geleistete Ausgleichszahlungen Derivate	1.359
Rechts- und Beratungskosten	669
Abschluss- und Prüfungskosten	468
Miete eigen genutzte Räume Ulmenstraße 22	390
Vergütung Aufsichtsrat und Ausschüsse	304
Werbe- und Reisekosten	224
Kraftfahrzeugkosten	95
Drohverlust Untervermietung Ulmenstraße 22	86
Verschiedene Kosten jeweils unter TEUR 100	<u>382</u>
Summe	<u>3.977</u>

(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 741) sowie Festgeldanlagen bei Kreditinstituten (TEUR 63).

## (20) Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen betreffen überwiegend Ausgleichszahlungen aus Zinssicherungsgeschäften (TEUR 100) sowie Zinsen aus Darlehen gegenüber Kreditinstituten (TEUR 13).

## 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, Zins- und Kostenüberschreitungsgarantien i.H.v. TEUR 22.060 (Vorjahr: TEUR 22.728)
- Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten durch Verpfändung von Festgeldern i.H.v. TEUR 1.197 (Vorjahr: TEUR 2.000)

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 sonstigen finanziellen Verpflichtungen

Das zum 31. Januar 2010 zu einem Verkaufspreis von TEUR 11.500 veräußerte Grundstück „Ulmenstraße 22“ wurde für eine Übergangsphase zurückgemietet und teilweise wieder untervermietet. Die jährliche Miete beträgt derzeit TEUR 689. Der Mietvertrag läuft bis 31.

Januar 2016. Zur Sicherung der Mietansprüche des Vermieters wurden Bankguthaben in Höhe von TEUR 150 verpfändet. Diese Vereinbarungen waren Bestandteil des Grundstückkaufvertrages.

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 3.298 (davon fällig innerhalb eines Jahres TEUR 476 und innerhalb zwei bis fünf Jahren TEUR 2.822).

### 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 der Gesellschaft 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:

Instrument		Nominal- betrag TEUR	Zeitwert TEUR
Cap	IFM AG	2.578	0
Cap	IFM AG	4.193	0
Summe			0

Instrument		Nominal- betrag TEUR	Zeitwert TEUR
Floor	IFM AG	50.000	-320
Floor	IFM AG	4.193	-141
Summe			-461

Die Zeitwerte der Caps und Floors werden mit Hilfe von modifizierten Black-Scholes-Modellen bewertet.

Die zeitanteilig abgegrenzten Prämien für die Floors in Höhe von TEUR 11 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 147.

## 5.4. Organe der Gesellschaft und deren Vergütung

### 5.4.1 Aufsichtsrat

Der **Aufsichtsrat** der IFM AG setzt sich zum 31. Dezember 2011 wie folgt zusammen:

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

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

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

Herr Eberhard Hascher, Steuerberater

Herr Philipp Vogel, Unternehmer

Herr Hans Furuholmen (ab 24. Mai 2011), Investment Director Furuholmeninvest AS, Oslo, Norwegen

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

Die feste Vergütung für den Aufsichtsrat beträgt insgesamt TEUR 304.

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 Corix Capital AG.

Herr Philipp Vogel ist Mitglied des Beirats der Combitel GmbH.

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

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

## 5.4.2. Vorstand

Der **Vorstand** der IFM AG bestand bis zum 31. Dezember 2011 aus folgenden Mitgliedern:

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

Herr Marcus Schmitz hat zum 31. Dezember 2011 im beiderseitigen Einvernehmen mit der Gesellschaft seine Tätigkeit als Finanzvorstand der Gesellschaft beendet und ist zu diesem Zeitpunkt aus dem Unternehmen ausgeschieden.

Die Gesamtbezüge der Mitglieder des Vorstandes betragen TEUR 686 (Vorjahr TEUR 1.359).

	2011	2010
	TEUR	TEUR
Vorstandsgehälter	686	566
Sonstige Bezüge und Gehälter	0	793
	<hr/>	<hr/>
	686	1.359
	<hr/>	<hr/>

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.

Bezüglich der Angaben zu den aktienbasierten Vergütungen wird auf die Angaben unter Punkt 3 (6) verwiesen.

Der Vergütungsbericht ist Bestandteil des Lageberichts für das Geschäftsjahr 2011.

Die Vorstandsmitglieder gehören keinem anderen Kontrollgremium an.

Herr Marcus Schmitz erhielt im Zusammenhang mit seinem Ausscheiden keine weiteren Bezüge oder Abfindungen. Die ihm unter dem Aktienoptionsplan 2007 gewährten und ausübbareren Aktienoptionen wurden ausgeübt.

## 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

Folgende Mitteilungen wurden gem. § 21 Abs. 1a WpHG veröffentlicht:

### **Korrektur einer Stimmrechtsmitteilung vom 03.01.2011**

Am 03.01.2011 hat uns die Ethenea Independent Investors S.A., Munsbach, Luxembourg, gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der IFM Immobilien AG, Heidelberg, Deutschland (ISIN: DE000A0JDU97) am 01.01.2011 die Schwelle von 3 % und 5 % überschritten hat und zu diesem Tag 9,999 % (934.976 Stimmrechte) beträgt.

## **Korrektur einer Stimmrechtsmitteilung vom 03.01.2011**

Am 03.01.2011 hat uns die Ethenea Independent Investors S.A., Munsbach, Luxembourg, gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der IFM Immobilien AG, Heidelberg, Deutschland (ISIN: DE000A0JDU97) am 01.01.2011 die Schwelle von 3 %, 5 % und 10% überschritten hat und zu diesem Tag 10,00 % (934.976 Stimmrechte) beträgt.

## **Stimmrechtsmitteilung vom 11. Januar 2011**

Am 03.01.2011 hat uns die LRI Invest S.A., Munsbach, Luxembourg, gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der IFM Immobilien AG, Heidelberg, Deutschland (ISIN: DE000A0JDU97) am 01.01.2011 die Schwelle von 5 % und 3 % unterschritten hat und zu diesem Tag 0,35 % (50.000 Stimmrechte) beträgt.

## **Stimmrechtsmitteilung vom 24. Januar 2011**

Am 24.01.2011 hat Herr Luca Pesarini, Schweiz der IFM Immobilien AG folgendes

mitgeteilt:

Hiermit teile ich gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mit, dass mein Stimmrechtsanteil an der IFM Immobilien AG, Heidelberg, Deutschland (ISIN: DE000A0JDU97) am 01.01.2011 die Schwelle von 10 % und 15 % überschritten hat und zu diesem Tag 17,92 % (1.675.068 Stimmrechte) beträgt. Davon sind mir 13,21 % (1.234.976 Stimmrechte) nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen.

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

- Ethenea Independent Investors S.A.
- Haron Holding AG

## **Stimmrechtsmitteilung vom 24. Januar 2011**

Am 24.01.2011 hat uns die Haron Holding, Zug, Schweiz, gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der IFM Immobilien AG, Heidelberg, Deutschland (ISIN: DE000A0JDU97) am 01.01.2011 die Schwelle von 5 % und 10 % überschritten hat und zu diesem Tag 13,21 % (1.234.976 Stimmrechte) beträgt. 9,999% der Stimmrechte (934.976 Stimmrechte) sind der Gesellschaft gemäß § 22 Abs. 1, Satz 1, Nr. 1 WpHG von der Ethenea Independent Investors S. A. zuzurechnen.

## **Stimmrechtsmitteilung vom 28. Januar 2011**

Am 28.01.2011 hat Herr Luca Pesarini, Schweiz der IFM Immobilien AG folgendes

mitgeteilt:

Hiermit teile ich gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mit, dass mein Stimmrechtsanteil an der IFM Immobilien AG, Heidelberg, Deutschland (ISIN: DE000A0JDU97) am 25.01.2011 die Schwelle von 10 % und 15 % unterschritten hat und zu diesem Tag 7,92 % (740.092 Stimmrechte) beträgt. Davon sind mir 3,21 % (300.000 Stimmrechte) nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Mir zugerechnete Stimmrechte werden dabei über folgende von mir kontrollierte Unternehmen, deren Stimmrechtsanteil an der IFM Immobilien AG jeweils 3 % oder mehr beträgt, gehalten:

- Haron Holding AG

## **Stimmrechtsmitteilung vom 28. Januar 2011**

Am 28.01.2011 hat uns die Haron Holding, Zug, Schweiz, gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der IFM Immobilien AG, Heidelberg, Deutschland (ISIN: DE000A0JDU97) am 25.01.2011 die Schwelle von 5 % und 10 %

unterschritten hat und zu diesem Tag 3,21 % (300.000 Stimmrechte) beträgt.

### 7. Entsprechenserklärung zum Corporate Governance Kodex gemäß § 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, 26. März 2012