

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.

Das Sachanlagevermögen umfaßt im Wesentlichen ein in 2011 erworbenes Grundstück; das aufstehende 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.

Das Vorratsvermögen ist zu den Anschaffungskosten angesetzt.

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 Nominalwert 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 Abnahme des Buchwertes resultiert aus Zuführungen und Rückzahlungen von Kapitalrücklagen (saldiert TEUR -13.289) bei den verschiedenen Tochtergesellschaften bzw. deren

Umwandlung von oder in Gesellschafterdarlehen sowie aus außerplanmäßigen Abschreibungen (TEUR 2.074) und einer Zuschreibung (TEUR 150).

Der Anteilsbesitz setzt sich wie folgt zusammen. Das letzte Geschäftsjahr, für das ein Jahresabschluss vorliegt, ist für alle Gesellschaften das Jahr 2012. 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 %	-511	-536
IFM Property Project Frankfurt VerwaltungsGmbH, Heidelberg (Komplementär - GmbH der IFM Property Project Frankfurt GmbH & Co. KG, Heidelberg)	100 %	23	-1
IFM Property Project Ulmenstraße GmbH, Heidelberg (Objekt: Romeo & Julia, Frankfurt)	100 %	-9.807	-2.610
GP Properties GmbH, Heidelberg (Objekt: Das Carré, Heidelberg)	94,8 %	-618	472
IFM Property Project Zimmerstraße GmbH, Heidelberg (Objekt: Zimmerstraße / Mauerstraße, Berlin)	100 %	6.539	-360
IFM Property Project Mainz GmbH, Heidelberg (Objekt: Gutenberg-Park, Mainz)	100 %	-1.743	739
IFM Property Project Eschborn GmbH, Heidelberg (Objekt: Maxxon, Eschborn – Süd)	100 %	6.371	276
IFM Property Project Feldbergstraße GmbH, Heidelberg (Objekt: Feldbergstraße, Frankfurt)	100 %	13	-4
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 %	19.025	-185
IFM Property Project VIII GmbH, Heidelberg (Komplementär - GmbH der IFM Property Project Frankfurt – Zeil Holding GmbH & Co. KG, Heidelberg; ohne Kapitaleinlage)	100 %	20	-1
NEWCOM Property GmbH & Co. Joint Venture KG, Heidelberg (Gesellschafterin der IFM Property Project Darmstadt GmbH, Heidelberg)	90 %	-1.154	211
NEWCOM Property Verwaltungs GmbH, Heidelberg (Komplementär – GmbH der NEWCOM Property GmbH & Co. Joint Venture KG, Heidelberg; ohne Kapitaleinlage)	90 %	31	1
IFM Property Project Wiesbaden GmbH & Co. KG, Heidelberg (Gesellschafterin mehrerer Objekt KGs)	100 %	-1.472	-2.397
IFM Property Project IX GmbH, Heidelberg (Komplementär - GmbH der IFM Property Project Wiesbaden GmbH & Co. KG, Heidelberg; ohne Kapitaleinlage)	100 %	41	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:

Gesellschaft	Beteiligung in %	Eigenkapital in TEUR	Ergebnis in TEUR
IFM Property Project Adolfsberg GmbH & Co. KG, Heidelberg (Objekt: Kureck, Wiesbaden)	100 %	2.969	-43
IFM Property Project Hochhaus GmbH & Co. KG, Heidelberg (Objekt: Kureck, Wiesbaden)	100 %	3.602	-129
IFM Property Project Sonnenberger Straße 2/2a GmbH & Co. KG, Heidelberg (Objekt: Kureck, Wiesbaden)	100 %	6.393	-72
IFM Property Project Sonnenberger Straße 2b GmbH & Co. KG, Heidelberg (Objekt: Kureck, Wiesbaden)	100 %	1.183	-24
IFM Property Project Taunusstraße 1 GmbH & Co. KG, Heidelberg (Objekt: Kureck, Wiesbaden)	100 %	6.392	-69
IFM Property Project Taunusstraße 3 GmbH & Co. KG, Heidelberg (Objekt: Kureck, Wiesbaden)	100 %	3.730	-42

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 %	-719	6

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 %	-7.368	-1.927
Sankthorst Concept Store GmbH, Heidelberg*	70%	-82	-185

(2) Forderungen gegen verbundene Unternehmen:

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen setzen sich wie folgt zusammen:

	<u>TEUR</u>
Darlehensforderungen	44.246
Sonstige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie sonstige Verrechnungen	<u>11.947</u>
Summe	<u>56.193</u>

Der Bilanzausweis ist um Einzelwertberichtigungen in Höhe von TEUR 1.547 gemindert.

(3) Sonstige Vermögensgegenstände:

Die sonstigen Vermögensgegenstände beinhalten hauptsächlich verpfändete Guthaben bei Kreditinstituten (TEUR 262) 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 1.021 betreffen Termingelder in Höhe von TEUR 36 sowie Kontokorrentkonten und Kassenbestände in Höhe von TEUR 985.

(6) Gezeichnetes Kapital und Kapitalrücklage:

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

	Gezeichnetes Kapital TEUR	Kapital- rücklage TEUR
Stand 1. Januar 2012	9.365	81.564
Erhöhung durch Ausübung Aktienoptionen	<u>161</u>	<u>827</u>
Stand 31. Dezember 2012	<u>9.526</u>	<u>82.391</u>

Das gezeichnete und im Handelsregister eingetragene Kapital der IFM AG (= Grundkapital) betrug zu Beginn des Geschäftsjahrs EUR 9.364.599 und war eingeteilt in 9.364.599 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 161.400 nennwertlose Stückaktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von EUR 1,00. Damit beträgt das Grundkapital zum 31. Dezember 2012

EUR 9.525.999. Der den Nennbetrag übersteigende Ausübungspreis der Aktienoptionen wurde der Kapitalrücklage zugeführt (= TEUR 827). Die Eintragung der Kapitalerhöhung ins Handelsregister erfolgte in 2013.

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).

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. Da die Optionsrechte im Geschäftsjahr 2011 durch Zeitablauf verfallen sind, wurde durch Beschluss der Hauptversammlung vom 15. Mai 2012 das bedingte Kapital vollständig aufgehoben und die Satzung entsprechend geändert.

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 sollte nur insoweit durchgeführt werden wie die Inhaber bzw. die Gläubiger von Wandelschuldverschreibungen und/oder Optionscheinen 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. Es wurden keine Schuldverschreibungen auf der Grundlage dieser Ermächtigung ausgegeben. Die Ermächtigung ist durch Zeitablauf erloschen.

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.

Im Geschäftsjahr 2012 wurden die 131.400 Aktienoptionen der Tranche 5 sowie 30.000 Aktienoptionen der Tranche 4 ausgeübt. Die Optionsrechte des bedingten Kapitals 2007 I (Tranche 3) sind im Geschäftsjahr 2012 durch Zeitablauf verfallen. Die nach teilweiser Ausübung noch verbliebenen 202.000 Optionsrechte der Tranche 4 sind in Folge der Beendigung eines Dienstverhältnisses verfallen.

Zum Ende des Geschäftsjahres waren somit sämtliche Aktienoptionen, die unterjährig nicht ausgeübt worden waren, entweder durch Zeitablauf oder in Folge der Beendigung eines Dienstverhältnisses verfallen. Das bedingte Kapital 2007 II ist somit aufzuheben.

Zur Entwicklung der aktienbasierten Vergütungen im Geschäftsjahr vergleiche nachfolgende Tabelle:

Tranche	Tranche 1	Tranche 2	Tranche 3	Tranche 4	Tranche 5
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 2012 ausstehende Optionen			262.000	232.000	131.400
In der Berichtsperiode 2012 ausgeübt oder verfallene			262.000	232.000	131.400
Am Ende der Berichtsperiode 2012 ausstehende Optionen			0	0	0
Am Ende der Berichtsperiode 2012 ausübbar Optionen			0	0	0

In der Hauptversammlung vom 15. Mai 2012 wurde die Gesellschaft ermächtigt, eigene Aktien bis zu insgesamt EUR 936.459 (10% des Grundkapitals zu diesem Zeitpunkt) zu erwerben. Dabei dürfen auf die aufgrund dieser Ermächtigung

erworbenen Aktien zusammen mit anderen Aktien der Gesellschaft, welche die Gesellschaft bereits erworben hat und noch besitzt oder die ihr gemäß den §§ 71 a ff AktG zuzurechnen sind, zu keinem Zeitpunkt mehr als 10 % des Grundkapitals entfallen. Ferner sind die Voraussetzungen des § 71 Abs.2 und 3 zu beachten. Die Ermächtigung kann ganz oder in Teilbeträgen, einmal oder mehrmals ausgeübt werden. Sie gilt bis 14. Mai 2017.

(7) Rückstellungen:

Die sonstigen Rückstellungen betreffen im Wesentlichen Kosten des Personalbereichs (variable Vergütungen, Mitarbeiterbeteiligungen, nicht genommener Urlaub etc.) in Höhe von TEUR 2.257 sowie drohende Verluste aus schwebenden Geschäften (Untermietverhältnisse) von TEUR 603. Weitere Rückstellungen bestehen für die Erstellung und Prüfung und Veröffentlichung des Jahresabschlusses (TEUR 179) und sonstige dem Geschäftsjahr zuzurechnenden Aufwendungen (TEUR 102).

(8) Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten:

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betreffen im Wesentlichen das Darlehen zur Finanzierung des Grundstückserwerbs in 2011 in Höhe von TEUR 1.350; das Darlehen ist spätestens am 30. Dezember 2013 zurückzuzahlen. Zur Sicherung des Darlehen sind Grundschulden in Höhe von TEUR 1.350 bestellt und zukünftige Mietforderungen abgetreten sowie das Mieteingangskonto verpfändet.

(9) Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen:

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen resultieren im Wesentlichen aus von Tochtergesellschaften gewährten Darlehen (TEUR 12.000), aus der bestehenden umsatzsteuerlichen Organschaft mit diesen Unternehmen (TEUR 348) sowie aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Verrechnungen (TEUR 1.261).

(10) Sonstige Verbindlichkeiten:

Unter den sonstigen Verbindlichkeiten werden u.a. noch ausstehende Aufsichtsratsvergütungen (TEUR 259), Kationen (TEUR 25), Verbindlichkeiten aus Lohn- und Kirchensteuer einschließlich Verbindlichkeiten im Rahmen der sozialen Sicherheit (TEUR 280) sowie noch abzuführende sonstige Steuern (TEUR 345) ausgewiesen.

(11) Sämtliche ausgewiesenen Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

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 4.241) sowie Mieterträge (TEUR 446) ausgewiesen.

(13) Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten insbesondere die Zuschreibung für im Vorjahr vorgenommene Wertberichtigungen auf Beteiligungen (TEUR 150), erhaltene Ausgleichszahlungen für Verluste aus Finanzderivaten (TEUR 235) sowie Beträge aus der Auflösung von Rückstellungen (TEUR 24, davon TEUR 4 aus der Auflösung von Drohverlustrückstellungen aus schwebenden Geschäften). Den Erträgen aus Ausgleichszahlungen stehen sonstige betriebliche Aufwendungen für geleistete Ausgleichszahlungen in Höhe von TEUR 236 gegenüber. Die den Erträgen und Aufwendungen aus Ausgleichszahlungen zugrundeliegenden Finanzderivate wurden im laufenden Geschäftsjahr abgelöst.

(14) Aufwendungen für bezogene Leistungen

Als Aufwendungen für bezogene Leistungen werden die mit den Mieterträgen in Zusammenhang stehenden Liegenschaftskosten ausgewiesen. Dies betrifft mit TEUR 656 insbesondere die auf die untervermieteten Flächen entfallenden Mietaufwendungen für die Immobilie „Ulmenstraße 22, Frankfurt am Main“ nach deren Veräußerung.

(15) Löhne und Gehälter

Der Personalaufwand setzt sich wie folgt zusammen:

	TEUR
Löhne und Gehälter	3.722
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Unterstützung	<u>65</u>
Gesamt	<u><u>3.787</u></u>

Die Erhöhung gegenüber dem Vorjahr resultiert aus variablen Vergütungen, die zum Teil erst im nächsten Jahr zur Auszahlung kommen.

Durchschnittlich waren im Geschäftsjahr 5 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	236
Vergütung Aufsichtsrat und Ausschüsse	296
Abschluss- und Prüfungskosten	452
Rechts- und Beratungskosten	483
Werbe- und Reisekosten	93
Kraftfahrzeugkosten	98
Drohverlust Untervermietung Ulmenstraße 22	498
Wertberichtigungen auf Forderungen gg. verbundenen Unternehmen	1.547
Verschiedene Kosten jeweils unter TEUR 100	<u>412</u>
Summe	<u>4.115</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 1.287) sowie sonstigen Zinserträgen (TEUR 50).

(20) Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen betreffen überwiegend Zinsen aus Darlehensverbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen (TEUR 237).

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)
- Kapaldienstgarantien, Zins- und Kostenüberschreitungsgarantien i.H.v. TEUR 20.560 (Vorjahr: TEUR 22.060)
- Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten durch Verpfändung von Festgeldern i.H.v. TEUR 261 (Vorjahr: TEUR 1.197)

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 Mietverpflichtung beträgt derzeit TEUR 723 (ab 2014 TEUR 758). 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 nicht in der Bilanz enthaltenen finanziellen Verpflichtungen aus den vorstehend genannten Verträgen nach dem Bilanzstichtag beträgt TEUR 583 (davon fällig innerhalb eines Jahres TEUR 101 und innerhalb zwei bis fünf Jahren TEUR 482).

5.3. 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. 7.

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.

5.4. Organe der Gesellschaft und deren Vergütung

5.4.1 Aufsichtsrat

Der **Aufsichtsrat** der IFM AG setzte sich im Geschäftsjahr wie folgt zusammen:

Herr Kaare M. Krane (Mitglied der Aufsichtsrats ab 15. Mai 2012, Aufsichtsrats-Vorsitzender ab 18. Dezember 2012), Chief Executive Officer

Herr Gordon Rapp (Aufsichtsrats-Vorsitzender bis 10. Mai 2012; danach stellvertretender Vorsitzender), Rechtsanwalt

Herr Morten Bergesen (stellvertretender Vorsitzender, bis 10. Mai 2012, danach Vorsitzender bis 18. Dezember 2012), Chief Executive Officer

Herr Luca Pesarini, Diplom-Kaufmann

Herr Eberhard Hascher (bis 30. April 2012), Steuerberater

Herr Philipp Vogel, Unternehmer

Herr Hans Furuholmen ,Investment Director Furuholmeninvest AS, Oslo, Norwegen

Die feste Vergütung für den Aufsichtsrat beträgt insgesamt TEUR 296.

Folgende Aufsichtsräte sind Mitglieder in anderen Kontrollgremien:

Herr Luca Pesarini ist Verwaltungsratsvorsitzender der schweizerischen Gesellschaften Ethna Independent Investors AG, Ethna Capital Management AG, Haron Holding AG, Mellinckrodt & Cie. Holding AG, der Erlenburg Immobilien 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 und der Greiff Management AG.

Herr Eberhard Hascher ist Mitglied des Aufsichtsrates der schweizerischen Gesellschaft Corix 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 Fossekompagni ASA, Cogen AS, Agrinos AS, 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 2012 aus folgenden Mitgliedern:

- Herr Georg Glatzel (CEO), Diplom-Volkswirt und Immobilien-Ökonom (EBS), Vorstandsvorsitzender bis 21. Dezember 2012
- Herr Tobias Sauerbier (COO), Diplom-Ingenieur und Immobilien-Ökonom (EBS) ab 01. November 2012
- Herr Volker de Boer (CEO), Betriebswirt und Kaufmann der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, seit 18. Dezember 2012 Mitglied des Vorstands, ab 21. Dezember 2012 Vorstandsvorsitzender.

Herr Georg Glatzel hat zum 21. Dezember 2012 im beiderseitigen Einvernehmen mit der Gesellschaft seine Tätigkeit als Vorstand der Gesellschaft beendet.

Die Gesamtbezüge der Mitglieder des Vorstandes betragen TEUR 2.971 (Vorjahr TEUR 686).

	2012 TEUR	2011 TEUR
Vorstandsgehälter	521	686
Sonstige Bezüge und Gehälter	2.450	0
	<u>2.971</u>	<u>686</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.

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 2012.

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

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

Stimmrechtsmitteilung vom 20.02.2012

Am 20.02.2012 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 15.02.2012 die Schwelle von 5% überschritten hat und zu diesem Tag 6,84% (640.406 Stimmrechte) betragen hat.

Stimmrechtsmitteilung vom 10.04.2012

Herr Georg Glatzel, Deutschland, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 10.4.2012 mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil an der IFM Immobilien AG, Heidelberg, Deutschland am 5.4.2012 die Schwelle von 10% der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 11,12% (das entspricht 1.056.353 Stimmrechten) betragen hat. 5,82% der Stimmrechte (das entspricht 552.453 Stimmrechten) sind Herrn Glatzel gemäß § 22 Abs. 1, Satz 1, Nr. 1 WpHG über die IFM Immobilien Finanz Management GmbH zuzurechnen.

Stimmrechtsmitteilung vom 12.04.2012

Am 12.04.2012 hat uns die LRI Invest S.A., Munsbach, Luxemburg, gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der IFM Immobilien AG, Heidelberg, Deutschland (ISIN: DE000A0JDU97) am 11.04.2012 die Schwelle von 10% überschritten hat und zu diesem Tag 10,11% (946.706 Stimmrechte) betragen hat.

Stimmrechtsmitteilung vom 01.06.2012

Die Haron Holding AG, Schweiz hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 01.06.2012 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der IFM Immobilien AG, Heidelberg, Deutschland am 25.05.2012 die Schwelle von 5% der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 6,59% (das entspricht 627.500 Stimmrechten) betragen hat.

Stimmrechtsmitteilung vom 01.06.2012

Herr Luca Pesarini, Schweiz hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 01.06.2012 mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil an der IFM Immobilien AG, Heidelberg, Deutschland am 25.05.2012 die Schwelle von 10% der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 11,21% (das entspricht 1.067.592 Stimmrechten) betragen hat. 6,59% der Stimmrechte (das entspricht 627.500 Stimmrechten) sind Herrn Pesarini gemäß § 22 Abs. 1, Satz 1, Nr. 1 WpHG über die Haron Holding AG zuzurechnen.

Stimmrechtsmitteilung vom 04.06.2012

Die Haron Holding AG, Zug, Schweiz hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 04.06.2012 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der IFM Immobilien AG, Heidelberg, Deutschland am 01.06.2012 die Schwelle von 10% der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 11,21% (das entspricht 1.067.592 Stimmrechten) betragen hat.

Stimmrechtsmitteilung vom 16.08.2012

Die Mellinckrodt 1 SICAV, Munsbach, Luxemburg hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 16.8.2012 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der IFM Immobilien AG, Heidelberg, Deutschland am 21.11.2011 die Schwelle von 3% der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 3,23% (das entspricht 302.406 Stimmrechten) betragen hat.

Stimmrechtsmitteilung vom 16.08.2012

Die Mellinckrodt 1 SICAV, Munsbach, Luxemburg hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 16.8.2012 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der IFM Immobilien AG, Heidelberg, Deutschland am 14.2.2012 die Schwelle von 5% der

Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 6,30% (das entspricht 590.406 Stimmrechten) betragen hat.

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) 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 2013