

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 betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer bewertet. In Vorjahren geleistete Zahlungen für ein Softwareprojekt wurden als vergebliche Planungskosten ausgebucht (TEUR 27).

Das Sachanlagevermögen umfasst im Wesentlichen Ein- und Umbauten für die neu gemieteten Geschäftsräume sowie Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung. Das in 2011 erworbene bebaute Grundstück wurde zum Verkehrswert an eine Konzerngesellschaft veräußert.

Die planmäßige Abschreibung der Vermögensgegenstände erfolgt linear bei einer angenommenen betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer von drei bis dreizehn 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 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 Zunahme des Buchwertes (TEUR 210) resultiert aus Zuführungen und Rückzahlungen von Kapitalrücklagen (saldiert TEUR +4.597) bei den verschiedenen

Tochtergesellschaften bzw. deren Umwandlung von oder in Gesellschafterdarlehen sowie aus außerplanmäßigen Abschreibungen (TEUR - 4.387).

Der Anteilsbesitz setzt sich wie folgt zusammen. Das letzte Geschäftsjahr, für das ein Jahresabschluss vorliegt, ist mit Ausnahme für die Sankthorst Concept store GmbH für alle Gesellschaften das Jahr 2013. Hierbei entspricht das Geschäftsjahr jeweils dem Kalenderjahr. Das Geschäftsjahr der Sankthorst Concept store GmbH endete mit dem Beschluss zur Liquidation zum 30.04.2013; die nachfolgende Tabelle enthält insoweit die Beträge zu diesem Stichtag.

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 %	-686	-175
IFM Property Project Frankfurt VerwaltungsGmbH, Heidelberg (Komplementär - GmbH der IFM Property Project Frankfurt GmbH & Co. KG, Heidelberg)	100 %	22	-1
IFM Property Project Ulmenstraße GmbH, Heidelberg (Objekt: Romeo & Julia, Frankfurt)	100 %	15.525	25.332
GP Properties GmbH, Heidelberg (Objekt: Das Carré, Heidelberg)	94,8 %	-746	-128
IFM Property Project Zimmerstraße GmbH, Heidelberg (Objekt: Zimmerstraße / Mauerstraße, Berlin)	100 %	15.424	-411
IFM Property Project Mainz GmbH, Heidelberg (Objekt: Gutenberg-Park, Mainz)	100 %	-1.225	518
IFM Property Project Eschborn GmbH, Heidelberg (Objekt: Maxxon, Eschborn – Süd)	100 %	6.745	374
IFM Property Project Ulmenstraße U22 GmbH (vormals IFM Property Project Feldbergstraße GmbH), Heidelberg (Objekt: Ulmenstraße 22, ab 2014), Frankfurt)	100 %	8	-5
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 %	10.960	-65
IFM Property Project VIII GmbH, Heidelberg (Komplementär - GmbH der IFM Property Project Frankfurt – Zeil Holding GmbH & Co. KG, Heidelberg; ohne Kapitaleinlage)	100 %	19	-1
NEWCOM Property GmbH & Co. Joint Venture KG, Heidelberg (Gesellschafterin der IFM Property Project Darmstadt GmbH, Heidelberg)	90 %	-4.348	-3.677
NEWCOM Property Verwaltungs GmbH, Heidelberg (Komplementär – GmbH der NEWCOM Property GmbH & Co. Joint Venture KG, Heidelberg; ohne Kapitaleinlage)	90 %	32	1
IFM Property Project Wiesbaden GmbH & Co. KG, Heidelberg (Gesellschafterin mehrerer Objekt KGs)	100 %	-2.811	-2.338

IFM Property Project IX GmbH, Heidelberg (Komplementär - GmbH der IFM Property Project Wiesbaden GmbH & Co. KG, Heidelberg; ohne Kapitaleinlage)	100 %	45	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	Betei- ligung in %	Eigen- kapital in TEUR	Ergebnis in TEUR
IFM Property Project Adolfsberg GmbH & Co. KG, Heidelberg (Objekt: Kureck, Wiesbaden)	100 %	2.933	-36
IFM Property Project Hochhaus GmbH & Co. KG, Heidelberg (Objekt: Kureck, Wiesbaden)	100 %	3.734	132
IFM Property Project Sonnenberger Straße 2/2a GmbH & Co. KG, Heidelberg (Objekt: Kureck, Wiesbaden)	100 %	6.331	-62
IFM Property Project Sonnenberger Straße 2b GmbH & Co. KG, Heidelberg (Objekt: Kureck, Wiesbaden)	100 %	1.167	-16
IFM Property Project Taunusstraße 1 GmbH & Co. KG, Heidelberg (Objekt: Kureck, Wiesbaden)	100 %	6.336	-56
IFM Property Project Taunusstraße 3 GmbH & Co. KG, Heidelberg (Objekt: Kureck, Wiesbaden)	100 %	3.698	-32

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

Gesellschaft	Betei- ligung in %	Eigen- kapital in TEUR	Ergebnis in TEUR
IFM Property Project Frankfurt-Zeil GmbH, Heidelberg (Objekt: Zeilgalerie, Frankfurt)	94,8 %	-10.756	-3.388
Sankthorst Concept Store GmbH, Heidelberg	70%	-140	-58

(2) Forderungen gegen verbundene Unternehmen:

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen setzen sich wie folgt zusammen:

	<u>TEUR</u>
Darlehensforderungen	51.068
Sonstige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen so- wie sonstige Verrechnungen	<u>10.499</u>
Summe	<u><u>61.567</u></u>

Der Bilanzausweis ist um Einzelwertberichtigungen in Höhe von TEUR 3.445 gemindert.

(3) Sonstige Vermögensgegenstände:

Die sonstigen Vermögensgegenstände beinhalten hauptsächlich verpfändete Guthaben bei Kreditinstituten (TEUR 262) sowie Forderungen aus Körperschaftsteuer (TEUR 13) und Umsatzsteuer (TEUR 172).

(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 4.754 betreffen Termin- und Tagesgelder in Höhe von TEUR 2.029 sowie Kontokorrentkonten und Kassenbestände in Höhe von TEUR 2.725.

(6) Gezeichnetes Kapital und Kapitalrücklage:

Das im Handelsregister eingetragene Kapital der IFM AG (= Grundkapital) beträgt zum 31.12.2013 gegenüber dem Vorjahr unverändert TEUR 9.526); es ist eingeteilt in 9.525.999 nennwertlose Stückaktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von EUR 1,00 lautend auf den Inhaber. Die Kapitalrücklage ist ebenfalls gegenüber dem Vorjahr unverändert (TEUR 82.391).

Die Eintragung der Kapitalerhöhung in 2012 in Folge der in 2012 ausgegebenen Aktienoptionen im 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 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.

In den Geschäftsjahren 2011 und 2012 wurden davon insgesamt 176.000 Optionen ausgeübt. Das im Handelsregister eingetragene Grundkapital wurde entsprechend erhöht. Die noch verbliebenen Aktienoptionen in Höhe von EUR 554.000 sind entweder durch Zeitablauf oder in Folge der Beendigung der Dienstverhältnisse verfallen. Das bedingte Kapital 2007 II war somit aufzuheben. Eine entsprechende Änderung des Handelsregisters ist noch nicht erfolgt.

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 1.110 sowie drohende Verluste aus schwebenden Geschäften (Untermietverhältnisse) von TEUR 439. Weitere Rückstellungen bestehen für die Erstellung, Prüfung und Veröffentlichung des Jahresabschlusses (TEUR 197), Garantieleistungen an Tochtergesellschaften (TEUR 197) und sonstige dem Geschäftsjahr zuzurechnenden Aufwendungen (TEUR 118).

(8) Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten:

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betreffen im Wesentlichen ein Darlehen, das an eine Tochtergesellschaft zur Finanzierung eines Grundstückserwerbs weitergegeben wurde. Das Darlehen ist vertragsgemäß am 30. Juni 2014 zurückzuzahlen.

(9) Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen:

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen resultieren im Wesentlichen aus von Tochtergesellschaften gewährten Darlehen (TEUR 29.620), aus der bestehenden umsatzsteuerlichen Organschaft mit diesen Unternehmen (TEUR 137) sowie aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Verrechnungen (TEUR 1.358).

(10) Sonstige Verbindlichkeiten:

Unter den sonstigen Verbindlichkeiten werden u.a. noch ausstehende Aufsichtsratsvergütungen (TEUR 132), Kautionen (TEUR 20), Verbindlichkeiten aus Lohn- und Kirchensteuer einschließlich Verbindlichkeiten im Rahmen der sozialen Sicherheit (TEUR 27) sowie noch abzuführende sonstige Steuern (TEUR 19) 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 3.274) sowie Mieterträge (TEUR 656) ausgewiesen.

(13) Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge (TEUR 407) enthalten insbesondere solche aus dem Abgang von Gegenständen des Sachanlagevermögens (TEUR 340) sowie Beträge aus der Auflösung von Rückstellungen (TEUR 19). Die periodenfremden Erträge des Geschäftsjahres betragen insgesamt TEUR 367.

(14) Aufwendungen für bezogene Leistungen

Als Aufwendungen für bezogene Leistungen (TEUR 762) werden die mit den Mieterträgen in Zusammenhang stehenden Liegenschaftskosten ausgewiesen. Dies betrifft mit TEUR 546 insbesondere die auf die untervermieteten Flächen entfallenden Mietaufwendungen ohne Nebenkosten für die Immobilie „Ulmenstraße 22.“

(15) Löhne und Gehälter

Der Personalaufwand setzt sich wie folgt zusammen:

	TEUR
Löhne und Gehälter	1.942
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Unterstützung	<u>30</u>

Gesamt

1.972

Die Abnahme gegenüber dem Vorjahr resultiert aus einer Verringerung der Anzahl der Mitarbeiter als Folge verstärkter Inanspruchnahme von Fremdleistungen sowie aus einer Verringerung der variablen Vergütungen, die zum Teil erst im nächsten Jahr zur Auszahlung kommen.

Durchschnittlich waren im Geschäftsjahr 2 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
Raumkosten	185
Vergütung Aufsichtsrat und Ausschüsse	291
Abschluss- und Prüfungskosten (einschließl. Kosten des Geschäftsberichts und der Hauptversammlung)	467
Rechts- und Beratungskosten	1.207
Werbe- und Reisekosten	193
Kraftfahrzeugkosten	91
Verluste aus dem Abgang von Gegenständen des Anlage- und Umlaufvermögens	68
Wertberichtigungen auf Forderungen gg. verbundenen Unternehmen	1.902
Aufwendungen aus Garantiezusagen gg. verbundenen Unternehmen	197
Verschiedene Kosten	<u>570</u>
Summe	<u>5.171</u>

Ein Teil der Rechts- und Beratungskosten sowie der verschiedenen Kosten wurde an Konzerngesellschaften weiterbelastet.

Die periodenfremden Aufwendungen des Geschäftsjahres betragen TEUR 72.

(18) Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

Die sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge resultieren im Wesentlichen aus Zinsen aus Darlehensforderungen gegen verbundene Unternehmen (TEUR 1.803) sowie sonstigen Zinserträgen (TEUR 12).

(19) Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen betreffen überwiegend Zinsen aus Darlehensverbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen (TEUR 659) sowie Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen (TEUR 21).

(20) Abschreibungen auf Finanzanlagen

Der Posten resultiert mit TEUR 3.387 aus der Abschreibung der Beteiligung Newcom Property GmbH & Co Venture KG, nachdem diese Gesellschaft ihre Beteiligung an der Projektgesellschaft IFM Property Project Darmstadt GmbH veräußert hat.

(21) 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.

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 4.500 (Vorjahr: TEUR 20.560)
- Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten durch Verpfändung von Festgeldern i.H.v. TEUR 262 (Vorjahr: TEUR 261)

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 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. Unter Berücksichtigung der Mieterträge sowie der zurückgestellten Beträge beträgt das finanzielle Risiko TEUR 608.

Des Weiteren sind in den sonstigen finanziellen Verpflichtungen nach dem Bilanzstichtag KFZ- und Bürogerätemietverpflichtungen sowie sonstige Mietverpflichtungen über insgesamt TEUR 250) enthalten.

Der Gesamtbetrag der nicht in der Bilanz enthaltenen finanziellen Verpflichtungen aus den vorstehend genannten Verträgen nach dem Bilanzstichtag beträgt TEUR 858 (davon fällig innerhalb eines Jahres TEUR 413 und innerhalb zwei bis fünf Jahren TEUR 445).

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. 6.

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, Aufsichtsrats-Vorsitzender, Chief Executive Officer

Herr Gordon Rapp (stellvertretender Vorsitzender), Rechtsanwalt

Herr Morten Bergesen, Chief Executive Officer

Herr Luca Pesarini, Diplom-Kaufmann

Herr Philipp Vogel, Unternehmer

Herr Hans Furuholmen, Investment Director Furuholmeninvest AS

Die feste Vergütung für den Aufsichtsrat im Geschäftsjahr beträgt insgesamt TEUR 249.

Folgende Aufsichtsräte sind Mitglieder in anderen Kontrollgremien:

Herr Kaare M. Krane ist Vorstandsvorsitzender der Gesellschaften Kamari AS und Prime Office Germany AS sowie Mitglied im Aufsichtsrat der norwegischen Gesellschaften Gordic AS, Kamari AS, Furuholmen Eiendom 2010 AS und GK Konsern AS.

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 Philipp Vogel ist Mitglied des Beirats der Combitel GmbH sowie Mitglied des Verwaltungsrats der KKH Kaufmännische Krankenkasse und Vorsitzender des Aufsichtsrats der MeinPlus Servicegesellschaft.

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, 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 2013 aus folgenden Mitgliedern:

- Herr Volker de Boer (CEO), Betriebswirt und Kaufmann der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, Vorstandsvorsitzender.
- Herr Tobias Sauerbier (COO), Diplom-Ingenieur und Immobilien-Ökonom (EBS), bis 31. Oktober 2013
- Frau Jekaterina Schöring (CFO), Bilanzbuchhalterin National/International, ab 01. Mai 2013

- Herr Thomas Schulze Wischeler (CIO), Diplom-Ingenieur und Immobilien-Ökonom (IREBS), ab 01. Mai 2013

Herr Tobias Sauerbier hat zum 31. Oktober 2013 im beiderseitigen Einvernehmen mit der Gesellschaft seine Tätigkeit als Vorstand der Gesellschaft beendet.

Die Gesamtbezüge der Mitglieder des Vorstandes betragen TEUR 1.732 (Vorjahr TEUR 2.971).

	2013 TEUR	2012 TEUR
Vorstandsgehälter	604	521
Sonstige Bezüge und Gehälter	1.128	2.450
	<u>1.732</u>	<u>2.971</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 2013.

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 ca. 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 09.01.2013

Die Mellinckrodt 1 SICAV, Luxemburg-Strassen, Luxemburg hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 09.01.2013 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der IFM Immobilien AG, Heidelberg, Deutschland (ISIN: DE000A0JDU97) am 28.12.2012 die Schwelle von 10% der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 10,18% (das entspricht 969.956 Stimmrechten) betragen hat.

Mitteilung vom 30.01.2013

Der Stimmrechtsanteil der Mellinckrodt 1, Luxemburg, an der IFM Immobilien AG hat am 28. Dezember 2012 die Schwelle von 10% überschritten und zu diesem Tag 10,18 (969956 Stimmrechte) betragen. Die Mellinckrodt 1 SICAV hat in diesem Zusammenhang die folgenden, gemäß § 27a Abs. 1 WpHG verlangten Angaben gemacht:

1. Die Investition dient nicht der Umsetzung strategischer Ziele, sondern im Sinne des Gesetzes zur Erzielung von Handelsgewinnen. Mellinckrodt 1 verfolgt keine kurzfristigen Handelsstrategien, sondern agiert als langfristiger Investor.
2. Eine Aufstockung der Beteiligung ist möglich, wenn dies nach Einschätzung der Mellinckrodt 1 dazu beiträgt, zusätzliche Handelsgewinne im Sinne des Gesetzes zu erzielen.
3. Mellinckrodt 1 beabsichtigt nicht, in anderer Weise Einfluss auf die Besetzung von Verwaltungs-, Leitungs- und Aufsichtsorganen von IFM zu nehmen, als dies im Rahmen der üblichen Aktionärsrechte – beispielsweise durch Abstimmungen bei Hauptversammlungen – möglich ist.
4. Mellinckrodt 1 strebt keine wesentliche Änderung der Kapitalstruktur der IFM an, insbesondere nicht im Hinblick auf das Verhältnis von Eigen- und Fremdfinanzierung und die Dividendenpolitik.
5. Der Erwerb der Stimmrechte wurde mit Eigenmitteln der Mellinckrodt 1 finanziert. Es wurden speziell zur Finanzierung des Erwerbs der Stimmrechte an IFM keine Fremdmittel aufgenommen.

Stimmrechtsmitteilung vom 20.12.2013

Der Stimmrechtsanteil der Mellinckrodt 1 Luxemburg, an der IFM Immobilien AG hat am 20.12.2013 die Schwelle von 5% unterschritten und zu diesem Tag 4,46% (424956 Stimmrechte) betragen.

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 Entsprechenserklärung 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, 25. März 2014