IFM IMMOBILIEN AG

Bericht des Aufsichtsrats

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

Der Aufsichtsrat der IFM Immobilien AG freut sich, über seine Arbeit im Geschäftsjahr 2024 zu berichten. Der Aufsichtsrat hat die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben in vollem Umfang erfüllt. Wir haben den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens auf der Grundlage der ausführlichen schriftlichen und mündlichen Berichte des Vorstands überwacht und beraten.

Der operative Betrieb der IFM Immobilien AG im Jahr 2024 konzentrierte sich auf den Betrieb unseres Hotels in Wiesbaden, die Liquidation der Quartiersgarage und die stetige strukturelle Verschlankung der IFM-Gruppe.

Im Laufe des Jahres 2024 hat der Vorstand den Aufsichtsrat regelmäßig mündlich oder schriftlich über die Entwicklung des Unternehmens informiert. Der Aufsichtsrat befasste sich mit der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft sowie mit allen wesentlichen Geschäftsvorfällen. Nach eingehender Prüfung des Falles gab der Aufsichtsrat seine Empfehlungen für das weitere Vorgehen ab.

Im Jahr 2024 fanden 4 Sitzungen des Aufsichtsrats statt, in denen seine Mitglieder ihren satzungsgemäßen Aufgaben der Überwachung, Beratung und Unterstützung des Vorstands nachgekommen sind. Die Sitzungen waren geprägt von einer konstruktiven Zusammenarbeit, die Mitglieder wurden aktiv eingebunden und leisteten einen wesentlichen Beitrag zum Betrieb und zur Entwicklung des Unternehmens. Der Aufsichtsrat befasste sich insbesondere mit folgenden Themen:

<u>Aktivitäten</u>

Der Betrieb des 4-Sterne-Hotels in Wiesbaden setzte seine erfolgreiche Entwicklung auch im Jahr 2024 fort.

Die Grundmiete des Objekts belief sich auf EUR 1,4 Mio., wobei die Umsatzmiete das Ergebnis auf rund EUR 1,7 Mio. (2023: MEUR 1,7) erneut erhöhen konnte. Die derzeitige Strategie besteht darin, den Vermögenswert zu halten und seinen Wert weiter zu optimieren.

Was den Wohnteil der Kureckentwicklung betrifft, so hält die IFM Immobilien AG mittelbar nach wie vor gesellschaftsrechtlich 10,1 % an der Entwicklung des Hochhauses und der Villen. Der Wohnungsbau für das Hochhaus "Hochhaus (Taunusstraße 1)" wurde im Laufe des Jahres 2024 fortgesetzt und wird im Laufe des Jahres 2025 zur Übergabe bereit sein. Erhöhte Baukosten sind derzeit unvermeidlich und die Wirtschaftlichkeit des Projekts wird in Frage gestellt.

Der Verkauf von Wohnungen ist von der aktuellen Immobilienkrise betroffen und die veranschlagten Preise stehen unter Druck.

Im Hinblick auf die Entwicklung der Villen ("Adolfsberg") sind die Planungen abgeschlossen. Die Baugenehmigungen wurden erteilt und das erste Gebäude befindet sich im Bau. Marketing und Vertrieb sowie der Bau sind im vollen Gange.

Eine zentrale Frage, die es zu lösen galt, war die Durchführung der Realteilung des Kureck-Parkhauses. Die Stellplätze wurden bereits seit Jahren genutzt, aber die Realteilung und eigentumsrechtliche Übertragung der einzelnen Stellplätze musste im Wege eines Rechtsstreits mit dem Grundbuchamt Wiesbaden zur Durchführung der beantragten Realteilung durchgesetzt werden.

Im Jahr 2023 hat der Bundesgerichtshof zugunsten der IFM Immobilien AG entschieden und das Grundbuchamt Wiesbaden entsprechend angewiesen, die Realteilung durchzuführen. Dieser Prozess konnte nunmehr zum Ende November 2024 abgeschlossen werden. Dieser Vorgang war ein Grundstein für weitere geplante Verschmlezungen/Liquidationen einzelner IFM-Gesellschaften.

Finanzierung

Das langfristige Darlehen für das Hotel wurde im Laufe des Jahres 2024 erfolgreich mit der Münchner Hypotekenbank refinanziert, wie im vergangenen Jahr in einem Bericht an die Aktionäre angekündigt wurde.

Der Großaktionär der IFM Immobilien AG, THF AS, hatte im Jahr 2023 sein Gesellschafterdarlehen auf MEUR 8,4 aufgestockt, woraufhin im Jahr 2024 eine Teilrückzahlung in Höhe von MEUR 1,5 erfolgte. Das Darlehen ist mit einem Zins von 3% p.a. verbunden, der bei Fälligkeit/Rückzahlung des oben genannten Bankdarlehens zu zahlen ist. Dies erleichterte nicht nur die Refinanzierung, sondern sicherte auch die Liquidität des Unternehmens für die Zukunft.

Management

Der Vorstand hat den Jahresabschluss der IFM Immobilien AG zum 31. Dezember 2024 nach den anzuwendenden Vorschriften des Handelsgesetzbuchs (HGB) aufgestellt. Die Gesellschaft unterliegt nicht den Prüfungspflichten, da es sich um eine kleine Gesellschaft im Sinne des § 267 Abs. 1 HGB handelt. Ab 2021 wurde in der Hauptversammlung kein Abschlussprüfer mehr bestellt. Mit der reduzierten Aktivität des Unternehmens wird der Bedarf an externen Unternehmen erheblich reduziert.

Die entsprechenden Unterlagen wurden den Mitgliedern des Aufsichtsrats rechtzeitig vor der Sitzung am 13.Mai 2025 vorgelegt. Der Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberater (BENKERT + PARTNER) war anwesend, stellte dem Aufsichtsrat den Jahresabschluss vor, kommentierte und beantwortete Fragen.

Die Mitglieder des Aufsichtsrats haben den Jahresabschluss 2024 unabhängig und gewissenhaft geprüft und erörtert. Der Aufsichtsrat billigte den Jahresabschluss.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und unseren Beratern, die im abgelaufenen Geschäftsjahr zum Ergebnis der IFM Immobilien AG beigetragen haben, für ihre Unterstützung und ihr Engagement.

Kronberg, 13. Mai 2025

Morten Bergesen

Vorsitzender des Aufsichtsrats