

Bericht des Aufsichtsrats

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

Der Aufsichtsrat der IFM Immobilien AG freut sich, über seine Arbeit im Geschäftsjahr 2025 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 2025 konzentrierte sich auf den Betrieb und Optimierung unseres Hotels in Wiesbaden, die Koordination der letzten Baumaßnahmen in der Quartiersgarage und die stetige strukturelle Verschlinkung der IFM-Gruppe.

Im Laufe des Jahres 2025 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 2025 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:

Aktivitäten

Der Betrieb des 4-Sterne-Hotels in Wiesbaden setzte seine erfolgreiche Entwicklung auch im Jahr 2025 fort.

Die Grundmiete des Objekts belief sich auf EUR 1,6 Mio., wobei die Umsatzmiete das Ergebnis auf rund EUR 1,7 Mio. (2024: MEUR 1,6) 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 2025 fortgesetzt und soll angabegemäß im Laufe des Jahres 2026 zur Übergabe bereit sein. Erhöhte Baukosten sind derzeit unvermeidlich und die Wirtschaftlichkeit des Projekts wird weiterhin in Frage gestellt. Der Verkauf von Wohnungen verläuft schleppend und die veranschlagten Preise stehen unter erheblichen Druck. Dieser Umstand veranlasste den Vorstand nach Abstimmung mit dem Aufsichtsrat die Werthaltigkeit der Beteiligung am Hochhaus aus steuer- und handelsrechtlichen Gesichtspunkten vollständig abzuschreiben.

Seit Erteilung der Baugenehmigungen zu der Entwicklung der Villen ("Adolfsberg") befinden sich diese im Bau. Marketing und Vertrieb sind im vollen Gange. Die Fertigstellung wurde für das Jahr 2027 avisiert.

Mit dem abgelaufenen Geschäftsjahr wurde der Geschäftsbetrieb der IFM PP Taunusstraße 3 GmbH und die IFM PP Sonnenbergerstraße 2/2a GmbH eingestellt sowie aus steuerlichen Gründen die

Liquidation beschlossen und angemeldet. Derzeit läuft das vorgeschriebene Sperrjahr. Diese beiden Gesellschaften werden voraussichtlich Ende 2026 gelöscht.

Neben der IFM Immobilien AG sind derzeit die Projektgesellschaft des Hotels sowie die Komplementärin der Quartiersgarage aktiv.

Finanzierung

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

Das Gesellschafterdarlehen des Großaktionärs der IFM Immobilien AG, THF AS, valutierte im Jahr 2025 in Höhe von EUR 8,0 Mio. inklusive aufgelaufener Zinsen. 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 2025 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 4. Juni 2025 vorgelegt. Das Steuerbüro BENKERT + PARTNER war anwesend, stellte dem Aufsichtsrat den Jahresabschluss vor, kommentierte und beantwortete Fragen.

Die Mitglieder des Aufsichtsrats haben den Jahresabschluss 2025 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, 26. Juni 2026



Morten Bergesen

Vorsitzender des Aufsichtsrats