

Bericht des Aufsichtsrats

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

Der Aufsichtsrat der IFM Immobilien AG freut sich, über seine Arbeit im Geschäftsjahr 2023 berichten zu dürfen. Der Aufsichtsrat hat die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben vollumfänglich wahrgenommen. 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 2023 konzentrierte sich auf die Optimierung und Stabilisierung des Betriebs unseres Hotels in Wiesbaden, die Liquidation der Quartiersgarage und die stetige Verkleinerung der IFM-Gruppe.

Im Laufe des Jahres 2023 hat der Vorstand den Aufsichtsrat regelmäßig mündlich oder schriftlich über die Entwicklung des Unternehmens informiert. Der Aufsichtsrat befasste sich mit der Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft sowie mit allen wesentlichen Geschäftsvorfällen. Nach sorgfältiger Prüfung des Falles hat der Aufsichtsrat seine Empfehlungen für das weitere Vorgehen abgegeben.

Im Jahr 2023 fanden 4 Sitzungen des Aufsichtsrats statt, in denen seine Mitglieder ihren satzungsgemäßen Aufgaben zur Überwachung, Beratung und Unterstützung des Vorstands nachgekommen sind. Die Treffen waren geprägt von konstruktiver Zusammenarbeit und die Mitglieder wurden aktiv eingebunden und trugen maßgeblich zum Betrieb und zur Entwicklung des Unternehmens bei. Der Aufsichtsrat befasste sich insbesondere mit folgenden Themen:

Aktivitäten

Nach der Fertigstellung zum Jahreswechsel 2021 konnte das 4-Sterne-Hotel in Wiesbaden den Betrieb mit zufriedenstellender Auslastung im Laufe des Jahres 2023 weiterführen. Zum Jahreswechsel hatte sich die Auslastung bei über 75 % stabilisiert. Infolgedessen wurde die vereinbarte Umsatzmiete ausgelöst.

Der neue Betreiber des Restaurants und der Bar im Hotel nahm seinen Betrieb zum Jahreswechsel 2022/2023 auf und hat sein Geschäft Schritt für Schritt ausgebaut, um eine einladende Oase für Gäste des Hotels und den Einheimischen zu werden. Beide Mieter arbeiten Hand in Hand, um den Erfolg beider Einheiten zu fördern.

Die Gesamtfixmiete der Immobilie belief sich auf EUR 1,3 Mio., die inklusive Umsatzmiete auf rund EUR 1,7 Mio. (2022: MEUR 1,3) stieg. Das Hotel baut eine gute Erfolgsbilanz auf, das seinen Wert in Zukunft steigern wird. Die gegenwärtige Strategie besteht darin, den Vermögenswert zu halten und seinen Wert weiter zu optimieren.

Was den Wohnteil der Gesamtmaßnahme „Kureck“ betrifft, so hält die IFM Immobilien AG mittelbar Gesellschaftsanteile in Höhe von 10,1 % an den Entwicklungen des Hochhauses und der Villen. Der Bau des Hochhauses "Hochhaus (Taunusstraße 1)" wurde das ganze Jahr 2024 hindurch fortgesetzt, allerdings mit einigen Verzögerungen. Die voraussichtliche Fertigstellung ist nach Angaben unseres JV-Partners in der 1. Hälfte des Jahres 2025. Steigende Baukosten sind unvermeidlich, und die Rentabilität des Projekts wird in Frage gestellt.



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

Im Hinblick auf die Entwicklung der Villen ("Adolfsberg") ist die Planung abgeschlossen. Die Baugenehmigungen wurden erteilt. Marketing und Vertrieb sind im Gange und der Baubeginn ist für die 2. Hälfte des Jahres 2024 geplant.

Die IFM Immobilien AG hat keine weiteren finanziellen Verpflichtungen aus dem JV-Vertrag mit dem Entwickler.

Ein zentrales Problem, das es zu lösen galt, war die Aufteilung des Parkhauses Kureck. Die Stellplätze werden seit Jahren genutzt, die Teilung und Übertragung des Eigentums an den einzelnen Stellplätzen wurde durch einen Rechtsstreit mit dem Wiesbadener Grundbuchamt zur Durchführung der beantragten Vermögensaufteilung verzögert. Die Durchführung wurde schließlich 2023 vom Bundesgerichtshof genehmigt und der Prozess der Aufteilung und Übertragung des Eigentums ist nun im Gange. Nach erfolgter Realteilung sollen dann noch im Laufe des Jahres 2024 weitere Tochtergesellschaften der IFM Immobilien AG verschmolzen werden.

Finanzieren

Wie unseren Aktionären im vergangenen Jahr berichtet, wurde im Laufe des Jahres 2023 eine mittelfristige Finanzierung abgeschlossen.

Wir waren jedoch weder mit dem Beleihungswert noch mit den Rahmenbedingungen Bedingungen der finanzierenden Bank zufrieden. Infolgedessen wurden mit anderen Kreditinstituten Verhandlungen zur Verbesserung der Rahmenbedingungen eingeleitet, und zum Jahreswechsel 2023/2024 ein unverbindliches Angebot mit einer anderen Bank unterzeichnet.

Im 1. Halbjahr 2024 wurde das Projekt umfinanziert, wodurch der Finanzierungsvaluta von MEUR 16 auf MEUR 18 erhöht wurde.

Der Großaktionär der IFM Immobilien AG, THF AS, hat im Jahr 2023 sein Gesellschafterdarlehen auf MEUR 8,4 aufgestockt. 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 im März 2023, sondern sicherte auch die Liquidität des Unternehmens für die Zukunft.

Die Erhöhung der Fremdfinanzierung wird in erster Linie zur Reduzierung des Gesellschafterdarlehens im Jahr 2024 verwendet.

Management

Vorstand und Aufsichtsrat haben sich seit langem darauf konzentriert, die operativen Kosten zu senken, da die Projektentwicklungen im Wesentlichen abgeschlossen sind und Vermögenswerte verkauft werden. Um die Kosten der Gesamttätigkeit anzupassen, wurde das Büro in Heidelberg geschlossen und in kleinere Räumlichkeiten in Kronberg im Taunus verlegt.



Der Vorstand hat den Jahresabschluss der IFM Immobilien AG zum 31. Dezember 2023 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 bestellt. Mit der reduzierten Aktivität des Unternehmens wird der Bedarf an externen Unternehmen erheblich reduziert.

Die entsprechenden Unterlagen wurden den Mitgliedern des Aufsichtsrats rechtzeitig zur Sitzung am 26. Juni 2024 vorgelegt. Die Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungskanzlei (BENKERT + PARTNER) war anwesend, stellte dem Aufsichtsrat den Jahresabschluss vor, kommentierte und beantwortete Fragen.

Die Mitglieder des Aufsichtsrats haben den Jahresabschluss 2023 unabhängig und gewissenhaft geprüft und erörtert. Der Aufsichtsrat billigte den Jahresabschluss.

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

Kronberg, 26. Juni 2024



Morten Bergesen

Vorsitzender des Aufsichtsrats