



Veröffentlicht bei www.gsc-research.de

IFM Immobilien AG (ISIN DE000A0JDU97)

Tel.:
Karl-Ludwig-Straße 2 +49 (0) 6221 / 434098 - 0 **Kontakt Investor Relations:**
D-69117 Heidelberg Fax: Karlo Schwöbel
Deutschland +49 (0) 6221 / 434098 - 66 **Email:** welcome@ifm.ag
Internet: <http://www.ifm.ag>

HV-Bericht IFM Immobilien AG

Projekt Kureck soll bis 2020 abgeschlossen werden

Am 30. August 2017 fand in Frankfurt die ordentliche Hauptversammlung der IFM Immobilien AG statt. Das abgelaufene Geschäftsjahr gestaltete sich für die Gesellschaft erfolgreich. Da aber bereits ein Delisting der Aktie realisiert wurde, hatten sich um 10 Uhr entsprechend nur noch knapp zehn Aktionäre und Gäste, unter ihnen auch Thorsten Renner für GSC Research, im Frankfurter Presseclub eingefunden, um sich über die weitere Entwicklung der Gesellschaft zu informieren.

Da der Aufsichtsratsvorsitzende Kaare M. Krane aus persönlichen Gründen verhindert war und auch sein Stellvertreter aufgrund der sprachlichen Hemmnisse die Leitung nicht übernahm, fungierte der Rechtsanwalt Dr. Hoffmann-Theinert als Versammlungsleiter. In diesem Rahmen wollte Herr Helfrich gleich wissen, ob er die Leitung kostenfrei übernehme. Laut Dr. Hoffmann-Theinert fallen dabei keine Kosten für die Gesellschaft an. Wie der Versammlungsleiter berichtete, wurde aus Kostengründen auf die Beiziehung eines Notars zur Hauptversammlung verzichtet. Nach dem Verlesen der sonstigen Formalien übergab Dr. Hoffmann-Theinert das Wort an den Vorstandsvorsitzenden Volker de Boer.

Bericht des Vorstands

Herr de Boer stellte zunächst klar, dass sich die Hauptversammlung von den Vorjahren unterscheidet, da er erstmals über ein Jahr berichtet, an der die Aktie nicht an der Börse notiert war. Das abgelaufene Geschäftsjahr war aber sowohl operativ als auch finanziell erfolgreich. So erzielte die Gesellschaft einen Überschuss von 6,2 Mio. Euro. Darüber hinaus konnten 2016 wichtige Meilensteine erreicht werden, teilte der Vorstandsvorsitzende mit.

Die Gesellschaft wurde noch einmal neu aufgestellt und zwar schlanker und effizienter. Somit kann sich das Unternehmen auf künftige Projekte konzentrieren. Herr de Boer sah dabei IFM Immobilien für die

nächsten Jahre gut aufgestellt. Während die Groß- und Universitätsstädte eine weiter wachsende Bevölkerung aufweisen, entwickelte sich die Bevölkerung in den ländlichen Gegenden rückläufig.

Nach Ansicht von Herrn de Boer gestaltet sich das Umfeld zwar sehr komplex, bietet aber auch gewaltige Chancen. Hierbei fokussiert sich die Gesellschaft auf die Top-Regionen in Deutschland. Laut Herrn de Boer hat sich der durchschnittliche Preis je verkaufter Wohnung weiter erhöht. Bei einer Bereinigung des Portfolios könne man entsprechend aus einer Position der Stärke agieren. Auch dadurch konnte der hohe Jahresüberschuss von 6,2 Mio. Euro erwirtschaftet werden.

Wie der Vorstandsvorsitzende betonte, wird das Projekt Kureck in Wiesbaden eine zentrale Bedeutung für die Entwicklung in der Zukunft haben. Aus dem Brexit könnte in Frankfurt ein Zuzug von Banken resultieren, was dann positive Impulse auf die Wohnungsnachfrage impliziert. Mit der Veräußerung von drei Objekten konnte das Bestandsportfolio erfolgreich bereinigt werden. In der AG sanken die Umsatzerlöse aufgrund geringerer Umlagen auf 3,8 Mio. Euro. Dafür legten die sonstigen betrieblichen Erträge deutlich auf 11,8 Mio. Euro zu.

Durch die Verschmelzung von sechs Tochtergesellschaften gelang zudem eine deutliche Vereinfachung der Struktur, führte Herr de Boer aus. In Folge der Veräußerung von Bestandsobjekten kam es zu einer Verringerung des Vermögens. Mit einer Eigenkapitalquote von über 83 Prozent sah der Vorstandsvorsitzende die Gesellschaft aber sehr gut positioniert. Durch den Verkauf eines weiteren Objekts im Jahr 2017 konnten bereits Beteiligungserträge von 2,7 Mio. Euro erwirtschaftet werden.

Im Hinblick auf das Projekt in Wiesbaden konnte mit dem Land Hessen ein Mietvertrag über 20 Jahre abgeschlossen werden, informierte Herr de Boer. Das Objekt befindet sich derzeit aber noch im Bau. Insgesamt machte der Vorstandsvorsitzende positive Effekte für die Gesellschaft durch die aktuelle Marktlage aus. Für den weiteren Fortgang beim Projekt Kureck war er zuversichtlich, dass die Projektentwicklung weiter erfolgreich verlaufen wird. Dort entstehen rund 120 barrierefreie Wohnungen und etwa 20.000 Quadratmeter Gewerbefläche. Daneben soll auch noch ein 19-stöckiges Hochhaus entstehen. Nach den Worten von Herrn de Boer soll das Projekt bis 2020 abgeschlossen werden. Deshalb habe die Gesellschaft allen Grund, optimistisch in die Zukunft zu schauen, betonte er zum Ende seiner Ausführungen.

Allgemeine Diskussion

Herr Helfrich sprach dem Vorstand zunächst seinen Glückwunsch aus. Ihn interessierte dann aber, weshalb die Hauptversammlung erst jetzt stattfindet, obwohl der Aufsichtsratsbericht bereits von März datiert. Dr. Hoffmann-Theinert erklärte zunächst, dass das Gesetz keinen Termin für die Hauptversammlung vorsieht. Herr de Boer ergänzte, dass IFM Immobilien eine kleine AG sei und man habe das Recht, spätestens zum 31. August einzuladen. Trotzdem wolle man gegenüber den Anlegern transparent sein und man lade diese auch gerne ins Büro oder auf die Baustelle in Wiesbaden ein. Daneben standen viele Themen zur Abklärung an und so wurde die Hauptversammlung zeitlich verschoben, wobei man den sich bietenden Spielraum ausgenutzt habe.

Des Weiteren sprach Herr Helfrich die Änderung des Bebauungsplans in Wiesbaden und das Verhältnis zu Frau Möricke an. Wie Herr de Boer mitteilte, verlässt Frau Möricke das Dezernat, da sie von der SPD nicht mehr nominiert wurde. Sie habe sich nach Ansicht des Vorstandsvorsitzenden einen Bären dienst erwiesen. Die Gesellschaft verfügt über einen gültigen Bebauungsplan und man will dort ein Hotel errichten, weil die Stadt an die Gesellschaft herantreten ist, dass Bedarf für ein Hotel besteht. Daraufhin habe man für das Hotel einen Partner gefunden und dies auch der Stadt mitgeteilt, was zu viel Zuspruch führte.

Allerdings sei das Hotel nur interessant, wenn auch ausreichend Zimmer vorhanden sind. Deshalb wurde der Antrag gestellt, ein Stockwerk höher zu bauen. Die Stadtverordnetenversammlung habe der Änderung auch zugestimmt. Frau Mörücke hat aber gesagt, dies ginge aus städtebaulicher Sicht nicht. Herr de Boer ging aber davon aus, dass die Stadtverordnetenversammlung im Oktober die Freigabe erteilen wird. Zudem habe die Gesellschaft einen Durchführungsvertrag mit der Stadt. Deshalb war der Vorstandsvorsitzende überzeugt, die Pläne so durchzubekommen, wie man sie benötigt.

Im Hinblick auf die Finanzierung der Projekte erklärte Herr de Boer, das Ministerium werde 2018 einziehen und dann werde auch der Kaufpreis fällig. Angesichts der getätigten Verkäufe im Geschäftsjahr 2016 hätte Herr Helfrich ein höheres Ergebnis erwartet. Das Ergebnis ist sicher nicht überragend, die Gesellschaft wolle aber langsam wachsen, erklärte der Vorstandsvorsitzende. Eine weitere Frage betraf die zukünftige Entwicklung der Gesellschaft. Herr de Boer war überzeugt, mit dem Projekt Kureck einen Meilenstein in Wiesbaden zu erreichen und dabei auch gutes Geld zu verdienen. Darüber hinaus stehe die Gesellschaft aber in Gesprächen, um die Zukunft von IFM mittel- und auch langfristig zu gestalten.

Des Weiteren sprach Herr Helfrich das Objekt Ulmenstraße 20 an. Wie Herr de Boer erklärte, werde man versuchen das Objekt zu entwickeln. Das Objekt könnte heute auch direkt ohne weiteres mit einem Profit von 5 Mio. Euro verkauft werden. Allerdings handelt es sich um einen Hotspot in Frankfurt. Nachdem das Objekt für 12,5 Mio. Euro erworben wurde, liegt bereits ein Angebot über 18 Mio. Euro vor. Vielleicht ergibt sich die Möglichkeit nebenan noch etwas hinzuzukaufen, meinte der Vorstandsvorsitzende. Dieses Thema werde man dann im kommenden Jahr in Angriff nehmen.

Auf Nachfrage zum Objekt, das das hessische Ministerium beherbergen wird, meinte Herr de Boer, das Objekt wurde zum 28,5-fachen der Miete verkauft. Das Signing des Vertrags war zwar schon im Dezember, das Closing ist aber noch nicht erfolgt. Der dabei entstehende Gewinn wird auch erst 2018 realisiert. Bei den sonstigen betrieblichen Aufwendungen war Herrn Heine ein Anstieg der Kfz- und Reisekosten aufgefallen. Im vergangenen Jahr wurden Objekte für über 200 Mio. Euro verkauft und dabei auch an Gesellschaften, die im Ausland sitzen. Entsprechend stieg nach Aussage von Herrn de Boer auch der Aufwand. Dieser werde aber spätestens 2018 wieder sinken.

Abstimmungen

Nach dem Ende der Aussprache leitete Dr. Hoffmann-Theinert zu den Abstimmungen über. Vom Grundkapital der Gesellschaft in Höhe von 38.025.999 Euro, eingeteilt in 9.525.999 Aktien waren 8.985.384 Aktien entsprechend 94,32 Prozent vertreten. Die Beschlüsse wurden alle einstimmig im Sinne der Verwaltung gefasst. Dies waren die Ausschüttung einer Dividende von 0,16 Euro (TOP 2), die Entlastung von Vorstand (TOP 3) und Aufsichtsrat (TOP 4) sowie die Wahl von Herrn Krane in den Aufsichtsrat (TOP 5). Gegen 13:00 Uhr konnte der Versammlungsleiter die Hauptversammlung wieder beenden.

Fazit und eigene Meinung

Die IFM Immobilien AG agierte im abgelaufenen Geschäftsjahr erfolgreich. So durften sich die Anteilseigner auch über die Ausschüttung einer Dividende von 0,16 Euro freuen. Mit dem Projekt Kureck in Wiesbaden hat die Gesellschaft derzeit ein bedeutendes Investment am Laufen. Die Entwicklung des Projektes soll bis 2020 abgeschlossen werden. Daneben möchte die Gesellschaft das Portfolio weiter ausbauen. Angesichts der vorhandenen Projekte dürfte die Gesellschaft auch in Zukunft

gute Zahlen präsentieren. Die Aktie weist bei Valora (www.valora.de) derzeit einen Geld- und Briefkurs von 5,98 zu 6,30 Euro auf. Allerdings findet ein Handel praktisch nicht statt.

Kontaktadresse

IFM Immobilien AG
Rohrbacher Straße 8
D-69115 Heidelberg

Tel.: +49 (0)62 21 / 434 06-0
Fax: +49 (0)62 21 / 434 06-66

Internet: www.ifm.ag
E-Mail: [kontakt\(at\)ifm.ag](mailto:kontakt(at)ifm.ag)

Ansprechpartner Investor Relations

Karlo Schwöbel

Tel.: +49 (0)69 / 968 67 00-0
Fax: +49 (0)69 / 968 67 00-25

E-Mail: [k.schwoebel\(at\)ifm.ag](mailto:k.schwoebel(at)ifm.ag)