



Veröffentlicht bei www.gsc-research.de

AMIRA Verwaltungsaktiengesellschaft (ISIN DE0007647000)

Tel.:
Brienner Straße 9 +49 (0) 89 / 290054 - 0 **Kontakt Investor Relations:**
D-80333 München Fax:
Deutschland +49 (0) 89 / 290054 - 59 **Email:**

Internet: <http://www.amiraplatz.de>

HV-Bericht AMIRA Verwaltungsaktiengesellschaft

Aktien von Royal Dutch Shell könnten Abwertungsbedarf hervorrufen

Am 12. August 2020 fand die 111. ordentliche Hauptversammlung der Amira Verwaltungsaktiengesellschaft statt. Wie die meisten Unternehmen hatte sich auch Amira für die Abhaltung des jährlichen Aktionärstreffens in rein virtueller Form entschieden. Die Gesellschaft erzielte im vergangenen Jahr einen kleinen Überschuss, nachdem das Jahr 2018 durch den Verkaufserfolg einer Immobilie geprägt war. Für GSC Research berichtet Thorsten Renner über den Verlauf der Hauptversammlung.

Der Aufsichtsratsvorsitzende Gerd Amtstätter eröffnete die Hauptversammlung pünktlich um 10 Uhr und bedauerte, dass die Abhaltung einer Präsenz-Hauptversammlung derzeit nicht möglich ist. Nach dem Verlesen der sonstigen Formalien übergab Herr Amtstätter das Wort an das Vorstandsmitglied Werner Schätzler.

Bericht des Vorstands

Die Corona-Pandemie führt zu weltweiten Einschränkungen, konstatierte Herr Schätzler. Daraus resultierend kommt es zu Einbrüchen in der Wirtschaftsleistung. So ging das deutsche Bruttoinlandsprodukt im Zeitraum April bis Juni um 10,1 Prozent zurück. Die von den Regierungen aufgesetzten Maßnahmenpakete haben ein unvorstellbares Ausmaß, was allein in Deutschland zu einem Anstieg der Neuverschuldung um 218 Mrd. Euro führe.

Die Unterauslastung der Betriebe werde derzeit noch durch Kurzarbeit abgefangen, so Herr Schätzler. Im weiteren Verlauf sei jedoch mit einem Wegfall von Arbeitsplätzen zu rechnen. Er befürchtete auch, dass sich

die Ungleichgewichte zwischen den Staaten weiter verschieben und zunehmend Spannungen auftreten werden. Das Förderprogramm der EU umfasst 750 Mrd. Euro, wovon 390 Mrd. Euro als Zuschüsse und 360 Mrd. Euro als Darlehen fließen sollen. Es sei jedoch zu befürchten, dass die Mittel in den Südländern nicht dazu genutzt werden, um Reformen voranzutreiben. Mit diesem Paket sah Herr Schätzler den Einstieg in die gemeinschaftliche Haftung.

Wie der Vorstand berichtete, sanken jüngst die Umsätze mit Gewerbeimmobilien. Im vergangenen Jahr sanken bei Amira die Mieterlöse von 4,19 auf 2,99 Mio. Euro. Allerdings waren 2018 noch Mieterlöse für das im Jahresverlauf 2018 verkaufte Objekt Amiraplatz enthalten. Die sonstigen betrieblichen Erträge beliefen sich auf 65 TEUR nach 127,37 Mio. Euro im Vorjahr in Folge des Immobilienverkaufs. Der Materialaufwand zeigte sich mit 466 TEUR nur geringfügig verändert. Beim Personalaufwand ergab sich ein deutlicher Rückgang von 969 auf 404 TEUR. Das Vorjahr enthielt jedoch einen Einmaleffekt im Zusammenhang mit der Anpassung der Pensionsrückstellungen.

Laut Herrn Schätzler lagen die Abschreibungen auf Sachanlagen bei 877 TEUR, diese betrafen die planmäßigen Abschreibungen auf Objekte. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen blieben mit 510 TEUR annähernd konstant. Die Erträge aus dem Wertpapierportfolio summierten sich auf 1,82 Mio. Euro und resultierten aus Dividenden. Davon entfielen 945 TEUR auf Allianz-Aktien und 871 TEUR auf Aktien der Royal Dutch Shell. Der Zinsaufwand verringerte sich auf 869 TEUR, da die Gesellschaft günstigere Zinssätze verbuchen konnte.

Daneben wies die Gesellschaft Steuern von 712 TEUR aus. Auf dieser Basis erwirtschaftete Amira einen Jahresüberschuss von 1,03 Mio. Euro. Durch den Immobilienverkauf war dieser Wert nicht mit dem Vorjahr vergleichbar. Vor allem in Folge der hohen Dividendenausschüttung von knapp 40 Mio. Euro sank die Eigenkapitalquote auf 41,4 Prozent. In diesem Zusammenhang gab auch die Bilanzsumme binnen Jahresfrist von 251,9 auf 211,5 Mio. Euro nach.

Die Wertpapiere des Anlagevermögens summierten sich laut Herrn Schätzler zum Jahresende 2019 auf 34,4 Mio. Euro. Diese enthielten 105.000 Aktien der Allianz SE zu einem durchschnittlichen Anschaffungskurs von 182,13 Euro und 600.000 Aktien von Royal Dutch Shell mit einem durchschnittlichen Ankaufskurs von 25,52 Euro. 2019 hatte Amira 5.000 Allianz-Aktien zu einem durchschnittlichen Kurs von 196,45 Euro gekauft. Im laufenden Jahr erfolgte der Erwerb weiterer 50.000 Allianz-Aktien zu durchschnittlich 167,25 Euro. Insgesamt hält die Gesellschaft damit 155.000 Aktien der Allianz SE zu einem durchschnittlichen Erwerbspreis von 177,33 Euro.

Im vergangenen Jahr erwarb die Gesellschaft 150.000 Aktien an Royal Dutch Shell zum Durchschnittspreis von 25,77 Euro. 2020 kamen weitere 50.000 Aktien zu einem durchschnittlichen Kurs von 23,56 Euro hinzu. Damit beläuft sich laut Herrn Schätzler der Durchschnittspreis für die 650.000 Aktien auf 25,37 Euro. Wie er weiter berichtete, beläuft sich der Wert zu Anschaffungskosten auf knapp 44 Mio. Euro. Den aktuellen Marktwert bezifferte er auf rund 37,5 Mio. Euro. Auch wenn Royal Dutch Shell die Dividende gekürzt hat, rechnete der Vorstand 2020 mit Dividendeneinnahmen von etwa 2 Mio. Euro. Der Feingoldbestand liegt unverändert bei 125 Kilogramm mit stillen Reserven von rund 2,5 Mio. Euro.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten konnten durch planmäßige Tilgungen von 98,7 auf 97,6 Mio. Euro reduziert werden. Als durchschnittlichen Zinssatz nannte Herr Schätzler 0,76 Prozent. Auch bei den Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen verringerte sich der Bilanzausweis auf 620 TEUR.

Die Corona-Krise führt vor allem zu rückläufigen Umsätzen aus Vermietung und Verpachtung, besonders die Gastronomie ist stark betroffen, konstatierte der Vorstand. Trotz der Lockerungen hat die Gastronomie immer noch mit rückläufigen Zahlen zu kämpfen. So habe man auch bereits Zugeständnisse bei Verträgen

gemacht, man erwarte somit sinkende Pachterträge. Auch die vermieteten Einzelhandelsflächen sind zum Teil von der Krise betroffen, hieraus könnten auch Zugeständnisse bei der Miethöhe in Zukunft resultieren.

Die Umsatzerlöse werden in diesem Jahr spürbar sinken, vor allem abhängig von der zu realisierenden Miete beim Objekt Franziskaner. Laut Herrn Schätzler könne dies derzeit aber noch nicht beziffert werden. Nach seiner Ansicht dürften Einzelhandelsmieten selbst in guten Lagen sinken, was auch zu sinkenden Bewertungen führen kann. Was dies für das geplante Projekt Perusastraße/Residenzstraße bedeutet, müsse man abwarten. Trotz allem machte der Vorstand dort Wertsteigerungspotenzial aus. Entscheidend sei, den Komplex optimal zu gestalten, hierbei müsse man sehen, ob das Konzept Großgastronomie noch profitabel betrieben werden kann.

In der Krisenzeit gingen zunächst auch die Aktienkurse deutlich zurück. Wie Herr Schätzler informierte, liegt Amira beim Engagement in Allianz-Aktien derzeit rund 1,1 Mio. Euro im Plus, während sich bei Royal Dutch Shell ein Minus von etwa 7,5 Mio. Euro ergibt. Mittelfristig sah er jedoch Chancen auf eine Kurserholung, sobald die Wirtschaftsentwicklung stärker einsetzt und dann auch der Ölpreis wieder ansteige. Eine Abwertung auf die Royal Dutch Shell-Aktien zum Jahresende 2020 könne jedoch nicht ausgeschlossen werden. Angesichts der bestehenden Unsicherheiten schlägt die Verwaltung vor, den Gewinn vorzutragen und keine Dividende auszuschütten. Auch vor dem Hintergrund der geplanten Investitionen hielt Herr Schätzler diesen Schritt für angemessen.

Allgemeine Fragerunde

Herr Amtstätter berichtete von zahlreichen Fragen zu verschiedenen Themenkomplexen. Inhaltlich wolle die Verwaltung sämtliche Fragen beantworten, allerdings auch thematisch zusammengefasst. Die erste Frage beschäftigte sich mit den Kosten der Hauptversammlungen. Das Vorstandsmitglied Wolfgang Lazik erwartete Kosten für die virtuelle Hauptversammlung von 42 TEUR nach lediglich 15 TEUR im Vorjahr. Die virtuelle Durchführung erfolgte aufgrund behördlicher Vorgaben, denn man hätte sich gerne die Mehrkosten von 27 TEUR gespart.

Nähere Erläuterungen erbat ein Aktionär hinsichtlich der jüngsten Stimmrechtsmitteilungen. Der Vorstand verwies hier auch auf den Geschäftsbericht. Im Dezember 2019 habe die Finck'sche Hauptverwaltung gemeldet, dass ihr keine Aktien mehr gehören. Allerdings gingen die Aktien innerhalb der Familie auf die nachfolgende Generation über. Zum Thema Mieten wiederholte der Vorstand, dass 2020 mit deutlich sinkenden Mieteinnahmen zu rechnen ist.

Zu etwaigen Stundungen oder Pachtausfällen kann man auch noch keine Angaben machen, da sich noch alles im Fluss befindet und man in Gesprächen mit den Mietern steht. Man habe jedoch Interesse daran, die jetzigen Mieter zu halten, denn sollte man Mieter durch Insolvenz verlieren, dürfte sich der Gewinn neuer Mieter derzeit äußerst schwierig gestalten. Deshalb ist man auch bereit, mit den Mietern individuelle Lösungen zu finden. Das weitere Vorgehen wird vor allem von der Umsatzentwicklung in den kommenden Monaten abhängen. Im Hinblick auf das Objekt Franziskaner erklärte Herr Lazik, dass die Großgastronomie derzeit besonders stark betroffen ist. Ansonsten gibt es bei den Mietern einen ausgewogenen Branchenmix.

Mehrere Fragen gingen auch zum Themenkomplex Wertpapiere ein. In vielen Punkten könne er bereits auf die umfangreichen Ausführungen im Vorstandsbericht verweisen, erklärte Herr Lazik. Er fasste aber noch einmal den aktuellen Bestand mit 155.000 Aktien der Allianz SE und 650.000 Aktien von Royal Dutch Shell zusammen. Derzeit liegt die Gesellschaft beim Engagement in Allianz rund 1,2 Mio. Euro im Plus und bei Royal Dutch Shell rund 7,4 Mio. Euro unter dem Buchwert. Hierbei setzte der Vorstand jedoch auf einen Erholungseffekt, denn die Weltwirtschaft wird auch in Zukunft Öl benötigen. Royal Dutch Shell habe erstmals seit 1945 die Dividende gesenkt. Trotzdem werden die gesamten Dividendenerträge 2020 von rund

1,8 auf etwa 2,0 Mio. Euro ansteigen. Allerdings liegt die Summe unter dem erhofften Niveau, räumte der Vorstand ein.

Befragt nach dem Kassenbestand nannte Herr Lazik 32,7 Mio. Euro zum Jahresende 2019. Den aktuellen Stand bezifferte er auf rund 23 Mio. Euro, da die Gesellschaft im laufenden Jahr rund 9,5 Mio. Euro für den Erwerb der Aktien ausgegeben hat. Nachfolgend erkundigte sich ein Aktionär nach etwaigen Negativzinsen. Mit 14 TEUR hielt der Vorstand die Negativzinsen noch im erträglichen Rahmen.

Weitergehende Informationen verlangten die Anteilseigner zum Thema Dividende und die Anpassung des Gewinnverwendungsvorschlags. Im Geschäftsbericht wurde noch ein Dividendenvorschlag von 8 Euro erwähnt, bestätigte Herr Lazik. Nun gibt es aber gute Gründe den Gewinn auf neue Rechnung vorzutragen. Zum damaligen Zeitpunkt war die Auswirkung der Pandemie noch nicht in vollem Ausmaß absehbar. Der weitere Verlauf der Geschäftsentwicklung dürfte eher zäh werden, deshalb sei es richtig, keine Dividende auszuschütten. Zu einer etwaigen Dividende im kommenden Jahr konnte sich der Vorstand zum jetzigen Zeitpunkt nicht äußern.

Interesse bekundeten die Aktionäre auch an der weiteren Entwicklung bei den Immobilien. Laut Herrn Lazik läuft der Pachtvertrag beim Objekt Franziskaner noch bis Ende 2022. Im Objekt Perusastraße 7 hat der Hauptmieter noch einen Vertrag mit Laufzeit bis Mitte 2024. Das Projekt Perusastraße/Residenzstraße soll möglichst optimal gestaltet werden. Das Nutzungspotenzial wird aktuell jedoch durch Corona beeinträchtigt und überlagert. Die nächsten Monate werden zeigen, ob Großgastronomie noch profitabel betrieben werden kann. Da die Konzipierung noch nicht abgeschlossen ist, könne man auch noch nichts zu Investitionen oder möglichen Mieterlösen sagen.

Abstimmungen

Nach dem Ende der Fragerunde leitete Herr Amtstätter zu den Abstimmungen über. Vom Grundkapital der Gesellschaft in Höhe von 79.800 Euro waren 61.585 Euro entsprechend 77,17 Prozent vertreten. Die Beschlüsse wurden alle bei wenigen Gegenstimmen im Sinne der Verwaltung gefasst. Dies waren der Gewinnvortrag auf neue Rechnung (TOP 2), die Entlastung von Vorstand (TOP 3) und Aufsichtsrat (TOP 4), die Wahl von Frau Maria Theresia von Finck und der Herren Amtstätter und Stahl in den Aufsichtsrat (TOP 5) sowie die Wahl von Deloitte zum Abschlussprüfer (TOP 6). Gegen 11:45 Uhr konnte Herr Amtstätter die Hauptversammlung wieder beenden.

Fazit und eigene Meinung

Die Amira Verwaltungs AG erwirtschaftete im vergangenen Geschäftsjahr einen Jahresüberschuss von gut 1,0 Mio. Euro. Das vorherige Jahr war durch einen Immobilienverkauf deutlich positiv überzeichnet. In Folge des Verkaufs fielen die Mieterlöse geringer aus. Das laufende Geschäftsjahr stellt sich herausfordernd dar. Auf der einen Seite ist mit Problemen bei den Mieterlösen zu rechnen. Hier sind durchaus Stundungen oder Anpassungen der Mietzahlungen denkbar, um die Mieter bei der Stange halten zu können. Vor allem die Großgastronomie wie beim Objekt Franziskaner ist derzeit massiv von den Folgen der Covid-19-Pandemie betroffen. Auch bei den Aktienengagements könnte sich bei Royal Dutch Shell ein Abwertungsbedarf einstellen. Positiv entwickelt sich dagegen das Goldengagement. Angesichts der aktuellen Situation bleibt abzuwarten, wie die Gesellschaft ihr geplantes Immobilienprojekt umsetzen wird. Das Engagement bei Amira eignet sich vor allem für Liebhaber von Spezialitäten, halten sich die Umsätze in der Aktie doch in äußerst engen Grenzen. Zuletzt wurden fünf Aktien im März 2020 zu 1.500 Euro gehandelt.

Kontaktadresse

Amira Verwaltungsaktiengesellschaft
Brienner Straße 9
D-80333 München

Tel.: +49 (0)89 / 29 00 54-0

Fax: +49 (0)89 / 29 00 54-59

Internet: www.amira-ag.de

E-Mail: [info\(at\)amira-ag.de](mailto:info(at)amira-ag.de)