

Sehr geehrte Damen und Herren,
werte Aktionäre,

per 1.10.2016 wurde der Wert des Vermögens der ATHOS Immobilien AG durch ein Gutachten einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft ermittelt.

Bei Interesse und Detailfragen zum NAV-Berechnungsmodell laden wir Sie gerne zu einer Erörterung in unser Büro, Waltherstraße 11, 4020 Linz ein. Bitte vereinbaren Sie einen Termin unter folgenden Kontaktdaten: Tel. 0732 60 44 77, E-Mail: office@athos.at

Berechnung des Net Asset Value (NAV) des Vermögens der ATHOS Immobilien AG per 1.10.2016

Konkreter Bewertungsansatz bei der ATHOS Immobilien AG

Die Ermittlung des Net Asset Value baut auf dem Jahresabschluss zum 31.12.2015 sowie der Saldenliste per 30.9.2016 auf.

Der wesentliche Teil des Aktivvermögens der ATHOS Immobilien AG besteht aus umfangreichem Immobilienvermögen. Alle Liegenschaften und Objekte befinden sich im Raum Oberösterreich. Dabei handelt es sich sowohl um Wohnliegenschaften als auch um Geschäftsliegenschaften. Insgesamt verfügt die Gesellschaft zum

Bewertungsstichtag über 39 Objekte. Die zum 31.12.2015 sich noch im Portfolio befindlichen Restflächen der Liegenschaft „Talstraße 1, Braunau“ wurden zum 1.3.2016 verkauft. Des Weiteren wurden im 1. Quartal 2016 die letzten Geschäftsflächen in der „Tuchfabrik, Linz“, in der „Schörgenhubstraße 39/41/41a, Linz“ und im „Rädlerweg 65, Linz“ veräußert, welche bei der Bewertung nicht mehr berücksichtigt wurden.

In regelmäßigen Abständen werden für den Großteil der Liegenschaften Liegenschaftsbewertungen durch allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige vorgenommen. Aktuell liegen für 30 Objekte vollständige Bewertungsgutachten sowie für 2 Liegenschaften Plausibilisierungen von historischen Gutachten von Dr. Thomas Brückner, MBA vor. Bei 4 Liegenschaften steht kein Gutachten oder Plausibilisierung zur Verfügung. Bei 2 Liegenschaften wiederum enthalten die vorhandenen Gutachten nicht die erforderlichen bewertungsrelevanten Parameter. Bei einer Liegenschaft wird aufgrund der geplanten Sanierung des Objektes das Gutachten nicht herangezogen. Für die Liegenschaften ohne Bewertungsgutachten wurden gesonderte Bewertungsprämissen festgelegt (siehe Seite 2).

Im Rahmen der Ermittlung des NAV per 1.10.2016 wurde für sämtliche Liegenschaften der Barwert der künftigen Mieterträge für den Zeitraum der rechnerischen Restnutzungsdauern – vor Berücksichtigung von Instandhaltungsaufwendungen – berechnet. Ausgangsgröße für die Ermittlung des Barwertes sind die Mieterträge für das Jahr 2016 für die einzelnen Liegenschaften. Wesentliche und

für die Berechnung notwendige Bewertungsparameter wurden aus den Gutachten der Sachverständigen übernommen. Dies betrifft den spezifischen Liegenschaftszinssatz sowie die voraussichtliche Restnutzungsdauer der Objekte. Weiters wurde der reine Grundwert der einzelnen Liegenschaften berücksichtigt, indem der Wert – lt Sachverständigengutachten soweit vorhanden, ansonsten abgeleitet aus den Anschaffungskosten – am Ende der jeweiligen Nutzungsdauer angesetzt und auf den Bewertungsstichtag diskontiert wurde. Damit wird bei der Ermittlung des NAV per 1.10.2016 eine fiktive Veräußerung der Liegenschaften am Ende der Nutzungsdauer mit einem Veräußerungserlös in Höhe der aktuellen Buchwerte der reinen Grundwerte unterstellt.

In den Liegenschaftsgutachten wurde grundsätzlich auch ein Abschlag für das Mietausfallwagnis angesetzt. Dieser Abschlag wurde bei der Berechnung des NAV nicht berücksichtigt, da als Ausgangsgröße nur tatsächlich erzielte Mieten herangezogen werden und somit ein allfälliger Leerstand sich bereits in den Mieterträgen niederschlägt. An Mieter weiterverrechnete Betriebskosten wurden als bloße Durchgangsposten weder einnahmen- noch ausgabenseitig berücksichtigt.

Bei 9 Liegenschaften wurden mit dem Vorstand der ATHOS Immobilien AG folgende gesonderte Bewertungsprämissen vereinbart.

Der **Grundwert** wurde iHd fortgeführten Anschaffungskosten zum Bilanzstichtag 31.12.2015 herangezogen. Zur Berechnung des Gebäudewertes wurde die adaptierte Restnutzungsdauer der

Vorgutachten angesetzt. Der **Liegenschaftszinssatz** wurde in Höhe des Mittelwertes des Immobilienportfolios der ATHOS mit 4% bestimmt.

Bei der Liegenschaft **Tuchfabrik** fließt daher lediglich der Grundwert ein, welcher in Höhe der verbleibenden Anschaffungskosten der sich noch im Portfolio befindlichen Parkplätze angesetzt.

Das **Tankstellengrundstück** stellt ein Grundstück ohne Gebäude dar, welches vermietet wird. In die Bewertung wird daher ebenso lediglich der Grundwert in Höhe der fortgeführten Anschaffungskosten einbezogen.

Die Liegenschaft **Unionstraße** steht derzeit leer und wird mit Ende dieses Jahres umgebaut. Eine Baubewilligung und eine Zusage auf Sanierungsförderung liegen bereits vor. Diese Liegenschaft wurde mit dem aktuell geschätzten Projektwert angesetzt.

Hervorzuheben ist, dass in die Bewertung des NAV ausschließlich bereits bestehende, vermietete Objekte einfließen. Geplante neue Objekte und Sanierungen werden nicht berücksichtigt

Die Passiva der ATHOS Immobilien AG setzen sich iW aus Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und aus geförderten Wohnbau- und Sanierungsdarlehen iHv insgesamt TEUR 23.934 zusammen. Aufgrund der markt- und fremdüblichen Finanzierung der ATHOS wurde bei der Berechnung des NAV das Fremdkapital zu Buchwerten angesetzt. Der in der Vergangenheit aus den geförderten

Darlehen resultierende Zinsvorteil besteht aufgrund der derzeitigen Niedrigzinsphase aktuell nicht mehr. Von den errechneten Werten der Aktiva wurde daher der Buchwert der Verbindlichkeiten abgezogen.

Die sonstigen Aktiva und Passiva wurden ebenfalls in Höhe der Buchwerte angesetzt.

Nicht berücksichtigt wurden die in den vorliegenden Liegenschaftsgutachten angesetzten kalkulatorischen Instandhaltungsaufwendungen. Im Rahmen der Berechnung des NAV wurden niedrigere kalkulatorische Instandhaltungskosten unter Berücksichtigung der tatsächlichen Ist-Instandhaltungsaufwendungen lt Gewinn- und Verlustrechnungen der Jahre 2011 bis 2015 sowie der aktuellen Planwerte für das Jahr 2016 angesetzt. Die Instandhaltungsaufwendungen wurden nicht unmittelbar beim Wert der Liegenschaften sondern beim Barwert der sonstigen Aufwendungen berücksichtigt.

Zusätzlich schlagen sich auch sonstige betriebliche Aufwendungen der ATHOS Immobilien AG (Unternehmensaufwendungen) für die Bewirtschaftung und Verwaltung des Gesamtportfolios in der gegenständlichen Ermittlung des NAV nieder. Dabei wurden die geplanten sonstigen betrieblichen Aufwendungen des Jahres 2016 in die Bewertung einbezogen. Vermittlungshonorare iZm Liegenschaftsverkäufen wurden nicht berücksichtigt.

Unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauern und der Liegenschaftszinssätze sämtlicher Liegenschaften wurde der Barwert der sonstigen betrieblichen Aufwendungen (Instandhaltungs-

aufwendungen, Verwaltungsaufwendungen, Personalaufwand, usw) zum Bewertungsstichtag ermittelt und in Abzug gebracht. Die der Barwertberechnung zugrunde gelegten Aufwendungen wurden dabei im Verhältnis des laufenden Rückgangs der Mieterträge über den Zeitraum der Restnutzungsdauern reduziert.

Der Saldo aus den oben dargestellten Positionen ergibt den NAV des Vermögens der ATHOS Immobilien AG zum 1.10.2016. Latente Ertragsteuern auf stille Reserven werden nicht berücksichtigt.

Ergebnis

Aus der Gegenüberstellung des Barwertes der Ist-Mieteinnahmen des Jahres 2016 zzgl dem Buchwert der sonstigen Aktiva einerseits und dem Abzug des Fremdkapitals (bewertet zu Buchwerten) einschließlich Rückstellungen sowie dem Barwert der Instandhaltungsaufwendungen einschließlich Overheadkosten andererseits, wurde der Net Asset Value des Vermögens der ATHOS Immobilien AG ermittelt.

Daraus ergibt sich ein Net Asset Value der ATHOS Immobilien AG zum 1.10.2016 von TEUR 66.944. Bei einem Aktienvolumen von 1,8 Mio Stück entspricht dies einem

Net Asset Value von rd EUR 37,19 je Aktie.

Es sei darauf hingewiesen, dass der oben dargestellte Net Asset Value vom Gesamtwert der ATHOS Immobilien AG, der sich bei Anwendung

einer dem Fachgutachten KFS BW 1 entsprechenden Unternehmensbewertung ergeben würde, abweichen kann.

Weiters ist festzuhalten, dass eine tatsächliche Transaktion (Aktienkauf- bzw -verkauf) zu einem nicht unwesentlich höheren oder niedrigeren Preis erfolgen kann. Mögliche Ursachen für einen abweichenden Kaufpreis im Zuge einer tatsächlichen Transaktion sind beispielsweise eine andere Risikoeinschätzung, die sich in Form eines abweichenden Diskontierungszinssatzes widerspiegelt, eine exakte Berücksichtigung von Steuerwirkungen, oder die zusätzliche Berücksichtigung von erwarteten Synergien sowie eine strategische Wertzumessung der bestehenden Unternehmensstruktur (Organisation, Infrastruktur, operative Partnerschaften, Personal, vorhandenes Know How, etc).

Linz, am 24. November 2016

Mag. Stephan Hirsch, Vorstand
ATHOS Immobilien AG