



Veröffentlicht bei [www.gsc-research.de](http://www.gsc-research.de)

## **Mercurius AG (vorm.CFI FAIRPAY AG) (ISIN DE000A0HHKA7)**

Börsenstr. 2-4  
D-60313 Frankfurt am Main  
Deutschland

Tel.: +49 (0) 69 / 50951 / 7250  
Fax: +49 (0) 69 / 50951 / 7299

**Kontakt Investor Relations:**  
**Email:** [ir@cfi-fairpay.de](mailto:ir@cfi-fairpay.de)

**Internet:** <http://www.cfi-fairpay.de>

### **HV-Bericht Mercurius AG (vorm.CFI FAIRPAY AG)**

#### **Erste Hauptversammlung in neuer Struktur**

Die Hauptversammlung der Mercurius AG am 22. Juni 2017 war für alle Beteiligten eine Premiere. In einer wirtschaftlichen Betrachtung ist die Gesellschaft die Fortführung eines Teils des zuvor in einem Unternehmen gemeinsam mit der heutigen Cumerius AG betriebenen Geschäfts. 2016 war das erste Geschäftsjahr nach der Abspaltungsentscheidung. Ob die Gesellschaft dabei erfolgreich war, konnten die rund 15 Teilnehmer in der Veranstaltung von Vorstand und Aufsichtsrat erfahren. Für GSC nahm Hans-Hermann Mindermann an der Hauptversammlung teil.

Eröffnet wurde die Veranstaltung durch den Vorsitzenden des Aufsichtsrats und Versammlungsleiter Jan Janschen. In seinen einleitenden Ausführungen ging er neben den üblichen Formalien auf den Bericht des Aufsichtsrats ein, ehe er das Wort an den Vorstand Ari E. Bizimis für den Bericht des Vorstands übergab.

#### **Bericht des Vorstands**

Einleitend ging der Redner auf die aktuelle Struktur der Unternehmensgruppe ein. Unter dem Dach der Mercurius AG operieren demnach drei Tochtergesellschaften. Die Mercurius Real Estate, an der die Obergesellschaft zu 50 Prozent beteiligt ist, befasst sich über Objektgesellschaften vor allem mit Projektentwicklungen im Wohnbereich. Die 80-prozentige Tochtergesellschaft Mercurius industrial properties GmbH hat dagegen die Entwicklung gewerblicher Immobilien über ihre Tochtergesellschaften zum Gegenstand. Abgerundet wird das Portfolio mit der 99-prozentigen Tochtergesellschaft Mercurius Private Equity, die aktuell an insgesamt sechs jungen Unternehmen beteiligt ist.

Zu den wesentlichen Ereignissen des abgelaufenen Geschäftsjahrs zählt die Eintragung der Abspaltung in das Handelsregister im Februar. Im Juni konnte ein Wohn- und Geschäftshaus in Frankfurt-Höchst und im Juli ein weiteres Mehrfamilienhaus im Frankfurter Nordend über die Enkelgesellschaft MRE Immobilien GmbH erworben werden, während die Projektentwicklung Bright Side I mit 356 Wohnungen im Juli an die HanseMercur Grundvermögen verkauft wurde. Ebenso gab es 2016 mit Beteiligungen an der neugegründeten Quoscient GmbH und der BASA Studio GmbH zwei Neuzugänge zum Portfolio der Mercurius Private Equity GmbH. Schließlich erfolgte im November 2016 der Verkauf von 35 Prozent der Anteile an der Mercurius Real Estate GmbH, wodurch die Beteiligungshöhe auf die aktuellen 50 Prozent zurückging.

Grundsätzlich stuft Herr Bizimis den Markt für Projektentwicklungen als deutlich intensiver als noch vor wenigen Jahren ein. So ist die Zahl der teilweise sehr kapitalstarken Marktteilnehmer gewachsen, während Erwerbe oft nur noch im Bieterverfahren mit aus Sicht von Mercurius geringen Prüfzeiten möglich sind. Daher sind auch „Plain Vanilla“-Grundstücke nicht mehr attraktiv. Mercurius hat daher die Aufmerksamkeit auf Grundstücke ohne Baurecht oder gewerblich geprägte Lagen gelenkt. In diesen Konstellationen kann man die erforderliche Geduld mitbringen und verfügt mit der notwendigen fachlichen Kompetenz auch über Vorteile gegenüber anderen Interessenten. Bei den aktuellen Vorhaben ist die Fertigstellung der bereits verkauften Entwicklung Bright Side I für das dritte Quartal 2018 vorgesehen. Für die weitere Maßnahme Bright Side II wurde bereits eine Absichtserklärung mit einem Interessenten unterzeichnet. Die dort vorgesehenen 66 Wohneinheiten sollten im Juni 2018 fertiggestellt werden.

Perspektivisch soll unter der Mercurius Real Estate neben der Entwicklung und Realisierung neuer Wohnkonzepte ein eigener Immobilienbestand im Volumen von 50 bis 100 Mio. Euro aufgebaut werden. Zusammen mit den beiden 2016 erworbenen Objekten verfügt man derzeit über fünf Objekte im Volumen von rund 10 Mio. Euro, und es wird angesichts der derzeit hohen Immobilienbewertungen vermutlich noch einige Jahre bis zur Erreichung des Zielvolumens brauchen. Für Neuinvestitionen kommen vor allem aufstrebende Lagen wie beispielsweise Frankfurt-Höchst in Frage. In der Projektentwicklung wird die Expertise bei Micro-Wohnanlagen als Reaktion auf die Marktveränderungen inzwischen auch deutschlandweit angeboten.

Sodann ging der Redner auf fünf der derzeit sechs Beteiligungen unter der Mercurius Private Equity GmbH ein. Die GVG Glasfaser GmbH (Beteiligungsquote 58,25 Prozent) bietet unter der Marke „nordischnet“ Telefonie, Internet und TV-Leistungen an. Die Gesellschaft hat den EU-weiten Ausschreibungsprozess für die flächendeckende Breitbandversorgung von 42 Gemeinden im mittleren Schleswig-Holstein gewonnen. In Äthiopien hat die FruitBox GmbH (Beteiligungsquote 40 Prozent) mit dem Aufbau einer Obst- und Gemüsefarm auf einem 340 Hektar großen Grundstück begonnen. Die ersten Erfahrungen sind positiv, zumal die Gesellschaft auch in einer nicht von der aktuellen Dürrephase betroffenen Region tätig ist. Die artgerecht GmbH (Beteiligungsquote 50 Prozent) entwickelt funktionale Ernährung. Die Produktentwicklung hat bisher mehr Zeit benötigt als zunächst geplant. Inzwischen ist man aber soweit, erste Vermarktungsversuche vorzubereiten. Als Testmarkt wurde dabei Frankfurt identifiziert. Kern des Geschäftsmodells der BASA GmbH (Book a Street Artist GmbH, Beteiligungsquote 58,25 Prozent) ist die Online-Plattform „Book a Street Artist“, über die Künstler ohne großen Aufwand gebucht werden können. Mitgesellschafterin ist die Söhne Mannheims GmbH. Mit Threat Intelligence und Information Security Operations befasst sich die Quoscient GmbH (Beteiligungshöhe 22 Prozent). Dazu wird eine Plattform entwickelt, die den Kunden mit aktuellen Informationen zu destruktiven Angriffen und neuen Angriffsmustern zur Verfügung steht.

Die Mercurius industrial properties GmbH entwickelt aktuell über eine Tochtergesellschaft für die Dirk Rossmann GmbH als Betreiber ein Logistikzentrum in Malsfeld. Die Fertigstellung der Lagerhalle

einschließlich eines Verwaltungsteils mit insgesamt rund 25.600 m<sup>2</sup> ist für Oktober 2017 geplant. Vorteilhaft an der Projektentwicklung dieser Art von Immobilien ist die im Vergleich zu Wohnbauten zügige Fertigstellung, hob der Vorstand hervor.

Die Zahlen des Jahresabschlusses 2016 sind aufgrund der Abspaltungseffekte nicht zum Vorjahr vergleichbar. So geht der Umsatzrückgang von 0,8 Mio. Euro auf noch rund 4.000 Euro auf die Einbringung des operativen Geschäfts in Tochtergesellschaften zurück, während das Vorjahresergebnis von 7,7 Mio. Euro vor allem auf die Aufdeckung von stillen Reserven im Zuge der Abspaltungsmaßnahmen zurückzuführen ist. Das Ergebnis 2016 betrug dagegen 1,1 Mio. Euro und wurde wesentlich durch die Effekte aus dem Verkauf von Anteilen an der Mercurius Real Estate geprägt.

#### **Allgemeine Diskussion**

Die Generaldebatte wurde angesichts des überschaubaren Teilnehmerkreises als intensives Gespräch unter den Anwesenden geführt. Festzuhalten ist unter anderem, dass der Verkauf von Bright Side I erst 2018 Ertragseffekte zeigen wird. Intensiv diskutiert wurden auch die Problematik der nur eingeschränkten Transparenz eines HGB-Jahresabschlusses für außenstehende Aktionäre und der Verzicht auf ein Testat zum Jahresabschluss. Dabei machte der Vorstand deutlich, dass er bereits aus eigenem Interesse an einer transparenten Information interessiert ist. Allerdings hat man angesichts der geringen Größe der Gesellschaft auf ein Abschlussprüfertestat beziehungsweise eine Prüfung verzichtet. Geprüft wird dagegen die Anregung, den Jahresabschluss künftig auf freiwilliger Basis um weitere Informationen anzureichern, so insbesondere Angaben zu den Beteiligungsgesellschaften.

#### **Abstimmungen**

Die Abstimmungen erfolgten im Subtraktionsverfahren. Alle Tagesordnungspunkte wurden einstimmig und ohne Enthaltungen bei einer Präsenz von 2.261.323 der insgesamt 2.382.368 Aktien entsprechend einer Präsenzquote von 94,9 Prozent beschlossen. Dies waren der Vortrag des Bilanzgewinns 2016 auf neue Rechnung (TOP 2), die Entlastung von Vorstand (TOP 3) und Aufsichtsrat (TOP 4) für das Geschäftsjahr 2016 sowie die Bewilligung der Aufsichtsratsvergütung (TOP 5).

Die Veranstaltung endete gegen 13:30 Uhr.

#### **Fazit und eigene Meinung**

Die Abspaltung scheint eine neue Dynamik für die in der Mercurius gebündelten Aktivitäten entfaltet zu haben. Aufgrund der Bilanzierung in HGB bei in Tochtergesellschaften geführten operativen Aktivitäten bleibt dies für die freien Aktionäre weitgehend verborgen. Die Gründe dafür sind nachvollziehbar, und es besteht auch Gelegenheit, den Vorstand beispielsweise in der Hauptversammlung zu befragen.

Dennoch eignet sich die Aktie nur für Spezialisten, zumal der Markt relativ eng ist. Handelbar ist die Aktie im Telefonhandel der Valora Effekten Handel AG ([www.veh.com](http://www.veh.com)).

#### **Kontaktadresse**

Mercurius AG  
Börsenstraße 2-4  
D-60313 Frankfurt am Main

Tel.: +49 (0)69 / 509 51-77 88

Fax: +49 (0)69 / 509 51-72 99

Internet: [www.mercurius.de](http://www.mercurius.de)

E-Mail: [ir\(at\)mercurius.de](mailto:ir(at)mercurius.de)

### **Ansprechpartner Investor Relations**

Ari E. Bizimis, Vorstand

Tel.: +49 (0)69 / 509 51-71 00

E-Mail: [ir\(at\)mercurius.de](mailto:ir(at)mercurius.de)