



## **AGROB IMMOBILIEN AG**

- **ISIN DE0005019004 (WKN 501900)**
- **ISIN DE0005019038 (WKN 501903)**

---

### **Halbjahresfinanzbericht 1. Januar bis 30. Juni 2009**

# Halbjahresfinanzbericht 30.06.2009

## Inhalt

- **Kennzahlen**
  
- **Vorwort des Vorstandes**
  
- **Zwischenlagebericht**
  - 1.) Wirtschaftsbericht
    - 1.1 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen
    - 1.2 Umsatz- und Ertragslage
    - 1.3 Vermögens- und Finanzlage
  - 2.) Bericht über Chancen und Risiken
  - 3.) Nachtragsbericht
  - 4.) Prognosebericht
  
- **Halbjahresabschluss**
  - Bilanz per 30.06.2009
  - Gewinn- und Verlustrechnung 01-06/2009
  - Anhang
  
- **Versicherung des gesetzlichen Vertreters**

## Übersicht betriebswirtschaftlicher Daten der AGROB IMMOBILIEN AG

	01.01.2009 - 30.06.2009	01.01.2008 - 30.06.2008	Veränderung in %
<b>Gesamtleistung (T€)</b>	<b>5.780</b>	<b>5.811</b>	<b>./.</b> 0,5
<b>Umsatzerlöse (T€) <sup>1)</sup></b>	<b>5.661</b>	<b>5.737</b>	<b>./.</b> 1,3
<b>Investitionen (T€)</b>	<b>749</b>	<b>1.411</b>	<b>./.</b> 46,9
<b>Cash Flow (T€) <sup>2)</sup></b>	<b>2.206</b>	<b>2.185</b>	<b>+</b> 1,0
<b>Cash Flow (T€) <sup>3)</sup></b>	<b>2.476</b>	<b>2.445</b>	<b>+</b> 1,3
<b>EBIT DA (T€) <sup>2)</sup></b>	<b>4.072</b>	<b>4.064</b>	<b>+</b> 0,2
<b>EBIT DA (T€) <sup>3)</sup></b>	<b>4.259</b>	<b>4.224</b>	<b>+</b> 0,8
<b>EBIT (T€) <sup>2)</sup></b>	<b>2.434</b>	<b>2.471</b>	<b>./.</b> 1,5
<b>EBIT (T€) <sup>3)</sup></b>	<b>2.622</b>	<b>2.631</b>	<b>./.</b> 0,3
<b>Periodenergebnis (T€) <sup>2)</sup></b>	<b>679</b>	<b>692</b>	<b>./.</b> 1,9
<b>Umsatzrendite in %</b>	<b>12,0</b>	<b>12,1</b>	<b>./.</b> 0,8
<b>Eigenkapitalrendite in %</b>	<b>3,8</b>	<b>4,1</b>	<b>./.</b> 7,3
<b>Gesamtkapitalrendite in %</b>	<b>2,6</b>	<b>2,6</b>	<b>---</b>
<b>Finanzaufwandsquote in %</b>	<b>30,2</b>	<b>30,8</b>	<b>./.</b> 1,9
<b>Abschreibungsquote in %</b>	<b>28,3</b>	<b>27,4</b>	<b>+</b> 3,3
<b>Verschuldungsfaktor (Jahre)</b>	<b>32,8</b>	<b>33,6</b>	<b>./.</b> 2,4
<b>Cash Flow pro Aktie in € <sup>2)</sup></b>	<b>0,57</b>	<b>0,56</b>	<b>+</b> 1,8
<b>Cash Flow pro Aktie in € <sup>3)</sup></b>	<b>0,64</b>	<b>0,63</b>	<b>+</b> 1,6

	30.06.2009	31.12.2008	Veränderung in %
<b>Bilanzsumme (T€)</b>	<b>94.948</b>	<b>97.288</b>	<b>./.</b> 2,4
<b>Eigenkapital (T€)</b>	<b>18.320</b>	<b>17.602</b>	<b>+</b> 4,1
<b>Eigenkapitalquote in %</b>	<b>19,3</b>	<b>18,9</b>	<b>+</b> 2,3
<b>Anlagen-Deckungsgrad in %</b>	<b>93,8</b>	<b>95,6</b>	<b>./.</b> 1,9

<sup>1)</sup> Miet- und Nebenkostenerlöse

<sup>2)</sup> incl. DSCB Zahlungen

<sup>3)</sup> Operativ, ohne DSCB Zahlungen

## Vorwort des Vorstandes

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,  
sehr geehrte Geschäftsfreunde,

im ersten Halbjahr 2009 können wir erneut auf einen erfolgreichen Geschäftsverlauf zurückblicken. Mit den auf dem hohen Vorjahresniveau erreichten Kennzahlen von Gesamtleistung, Cash Flow und Periodenergebnis ist es gelungen, in den ersten sechs Monaten der laufenden Berichtsperiode die anteiligen operativen Jahresziele zu erreichen und damit die positive Entwicklung der Gesellschaft kontinuierlich fortzusetzen.

Dabei bestätigt sich einmal mehr die Richtigkeit unserer strategischen Ausrichtung gerade auch in wirtschaftlich schwierigen Phasen. Diese besteht in der Konzentration auf namhafte, solvente Mieterunternehmen, in einem gut strukturierten Mietermix aus der bevorzugt angesprochenen Medienbranche und der regionalen Fokussierung auf die wachstumsstarke Region München. Darüber hinaus erweist sich die selbst in den zurückliegenden Boomphasen auferlegte konservative Unternehmenspolitik als richtig und zielführend. Diese bestand und besteht insbesondere darin, Neubauvorhaben ausschließlich mit verbindlich vereinbarten Nutzerprofilen umzusetzen und die jeweiligen Finanzierungen mit überwiegend langfristig vereinbarten zinsgünstigen Darlehensbedingungen mit beherrschbaren Zinsänderungsrisiken objektbezogen einzudecken.

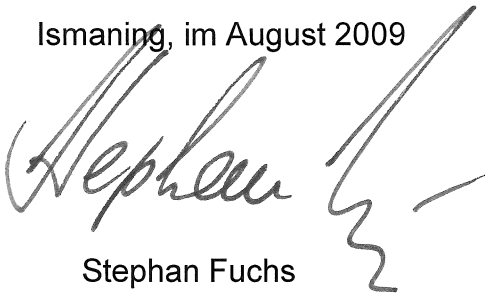
Trotz einer unverändert schwierigen wirtschaftlichen Gesamtsituation und einer rückläufigen spezifischen Branchenkonjunktur gehen wir mit dem Rückenwind eines erfolgreich abgeschlossenen ersten Halbjahres sowie einer nach wie vor überdurchschnittlich guten Auslastung unserer Vermietungskapazitäten zuversichtlich die weitere Verfolgung unseres operativen Jahresziele an. Vor dem Hintergrund vollumfänglich bestandskräftiger Mietverträge zumindest bis Jahresende gehen wir nach derzeitigem Kenntnisstand von einem auch weiterhin zielkonformen Verlauf des weiteren Geschäftsjahres aus. Insofern können wir auch die in der diesjährigen Hauptversammlung kommunizierten operativen Jahresziele mit einem Jahresüberschuss von € 1,3 Mio. nach Steuern und nach Nettoaufwand aus den DSCB Pensionsleistungen ausdrücklich bestätigen. Mit deren Erreichung werden wir insoweit in die Lage versetzt, erneut sowohl eine angemessene ergebnisorientierte Dividendenzahlung vornehmen als auch die inneren Reserven der Gesellschaft stärken zu können. Zudem sind wir bestrebt, unser Budget für Instandhaltungs- und Revitalisierungsmaßnahmen zur Erhaltung eines dauerhaft zeitgemäßen und marktfähigen Gesamtzustandes unserer Immobilien auf dem hohen Niveau der Vorjahre stabil zu halten.

Unsere seit längerem beharrlich verfolgte Intention, neben einer Ausweitung des AGROB Medien- und Gewerbeparks in südlicher Richtung gleichzeitig eine Modifizierung des bestehenden Bebauungsplanes zu erreichen, hat mit dem vor Kurzem gefassten Grundsatzbeschluss des zuständigen Gremiums einen erfolgreichen offiziellen Auftakt gefunden. Es gilt nunmehr, diesen Grundsatzbeschluss gemeinsam mit allen Beteiligten in den nächsten Monaten zu konkretisieren.

Auch wenn die deutschen Gewerbeimmobilienmärkte im Zuge des Wirtschaftsabschwunges mitten in einer schwierigen Phase stehen und diese kurz- und mittelfristig auch noch andauern dürfte, glauben wir fest an eine nachhaltige Erholung. Wir erwarten deshalb, dass Immobilien ihren erlangten Status als erfolgreiche Asset Klasse langfristig behaupten können, bieten sie doch eine vergleichsweise hohe Sicherheit, generieren dauerhaft stabile Cash Flow Ströme und verfügen über ein akzeptables Rendite-Risiko-Verhältnis. Das tendenziell risikoaverse Investment Immobilie bietet aufgrund der vergleichsweise attraktiven Verzinsung und der vorhandenen Wertsteigerungspotentiale zudem aktuell gute Chancen für einen Einstieg, zumal die spekulativen Überhitzungen weitestgehend korrigiert sind.

Ihnen, meine Damen und Herren danke ich für das uns bisher entgegengebrachte Vertrauen und Ihre Verbundenheit zu unserem Unternehmen und bitte Sie, uns auch künftighin auf dem eingeschlagenen und Erfolg versprechenden Weg mit Ihrem Engagement zu begleiten.

Ismaning, im August 2009

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Stephan Fuchs', with a long, sweeping horizontal stroke extending to the right.

Stephan Fuchs  
Vorstand



# **AGROB IMMOBILIEN AG**

---

**Zwischenlagebericht zum 30.06.2009**

# 1.) Wirtschaftsbericht

## 1.1) Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

### Geschäftsgegenstand

Die seit dem Beschluss der diesjährigen Hauptversammlung unter AGROB IMMOBILIEN AG firmierende Gesellschaft (ehemals: AGROB AG), ein über viele Jahrzehnte in der Produktion von keramischen Belagsmaterialien und Ziegeln tätiges Unternehmen, ist nach Aufgabe dieser Aktivitäten im Jahr 1990 heute ausschließlich mit der Bestandshaltung und Entwicklung des eigenen wertvollen Grundbesitzes befasst.

Insofern betätigt sich die AGROB IMMOBILIEN AG aktuell in den Geschäftsfeldern

- Bestandsbewirtschaftung und Immobilienverwaltung
- Immobiliendienstleistungen
- Projektentwicklungen

und betreibt in Ismaning, nördlich vor den Toren Münchens gelegen, einen Medien- und Gewerbepark. Auf diesen hinsichtlich Lage und Infrastruktur hochinteressanten Standort mit genehmigten Baurechten im Umfang von derzeit insgesamt 110.000 m<sup>2</sup> an Bruttogeschossflächen konzentrieren sich gegenwärtig sämtliche Aktivitäten des Unternehmens.

Bevorzugt Firmen aus dem Medienbereich sind zum Teil seit vielen Jahren Mieter des mit medienpezifischen Einrichtungen ausgestatteten Standortes und haben hier mittlerweile Hauptnutzflächen von 88.000 m<sup>2</sup> angemietet, größtenteils unterlegt mit langfristig ausgestatteten Mietverträgen. Zu den Mieterunternehmen zählen namhafte, überregional bekannte und bedeutende Firmen, wie z.B. Antenne Bayern, ARRI Rental Deutschland, Constantin Medien AG, DSF Deutsches SportFernsehen, GONG Verlagsgruppe, Home Shopping Europe (HSE 24), Janus TV und PLAZAMEDIA Film- und TV Produktion.

### Gesamtwirtschaftliche Situation

Die sich infolge der Finanzmarktkrise einstellenden und zunehmend verstärkenden realwirtschaftlichen Rezessionserscheinungen beinahe sämtlicher Branchen werden aller Voraussicht nach in Deutschland im Jahr 2009 zu dem gravierendsten Einbruch in der volkswirtschaftlichen Leistungserbringung in der Geschichte der Bundesrepublik führen. Allerdings deuten viele Anzeichen zu Beginn des zweiten Halbjahres darauf hin, dass die Deutsche Wirtschaft die Talsohle ihres dramatischen Abschwunges langsam erreicht hat. So geben auch die Frühindikatoren der führenden deutschen Wirtschaftsforscher durchaus Anlass zu vorsichtigem Optimismus. Viele Unternehmen vermelden dabei zwischenzeitlich wieder eine Zunahme in den Auftragseingängen, die Industrieproduktion zieht allmählich wieder an, Kapazitätsplanung und Bevorratung werden weniger restriktiv disponiert und die Konjunkturindizes, wie der viel beachtete Ifo-Geschäftsklimaindex, zeigen zum wiederholten Male in Folge nach oben, Geschäftsklima und Geschäftsentwicklung werden zunehmend positiver eingeschätzt. Ob allerdings von einer nachhaltigen Erholung gesprochen werden kann, wird erst in den nächsten Monaten absehbar sein und entscheidend davon abhängen, inwieweit für die stark exportorientierte Deutsche Wirtschaft die globale Rezession allmählich ein Ende findet.

## Büro- und Gewerbeimmobilienmarkt

Trotz der berechtigten, vorsichtig optimistischen Prognosen bezüglich der weiteren Wirtschaftsentwicklung darf für die deutschen Immobilienmärkte kurzfristig noch keine signifikante Verbesserung erwartet werden, da sich die Vorgaben der Realwirtschaft erfahrungsgemäß erst zeitversetzt auf die Immobilienbranche auswirken. Da die Entwicklung des Gewerbeimmobilienmarktes als ein der allgemeinen konjunkturellen Entwicklung nachlaufender Indikator gilt, steht vielmehr zu befürchten, dass die negativen Auswirkungen der Rezession sich erst allmählich zunehmend auf den Gewerbeimmobilienmärkten bemerkbar machen und insofern derzeit noch nicht in voller Gänze in den durchweg rückläufigen Zahlen des ersten Halbjahres 2009 zum Ausdruck kommen. Nach diesen sind zwar keine Markteinbrüche in den Vermietungsleistungen deutscher Bürometropolen zu konstatieren, allerdings sind bei einer deutlich geringeren Anzahl von Mietvertragsabschlüssen und auf breiter Front nachgebenden Mietpreisen bei gleichzeitig zunehmenden Incentivanreizen durchweg Rückgänge von bis zu 35% zu verzeichnen (München ./ 29% auf 270.000m<sup>2</sup>).

Das Investitionsvolumen in den jeweiligen Investmentmärkten wurde mit Einbußen von teilweise über 60% jedoch wesentlich massiver in Mitleidenschaft gezogen. Dabei haben sich insbesondere die in den zurückliegenden Jahren in zunehmendem Maße aufgetretenen ausländischen Investoren weitgehend zurückgezogen, zuletzt sind insbesondere Offene Immobilien-Fonds und Privatanleger verstärkt als Käufer aufgetreten.

Wir gehen davon aus, dass in den kommenden Monaten mit weiteren Belastungen zu rechnen ist, da sich bei den Unternehmen auch im Bereich der Gewerbeflächendisposition kurz- und mittelfristig ein zunehmender Anpassungsdruck einstellen und dieser in nächster Zeit ungünstige Auswirkungen auf die Vermietungs- und Investmentmärkte mit zunehmenden Leerstandsquoten zur Folge haben wird. Zudem steht zu befürchten, dass sich durch die zunehmende Angebotskonkurrenz der Druck auf die Mietpreise verstärken wird mit der Folge, dass die Spitzenmieten stagnieren und die Durchschnittsmieten tendenziell weiter abnehmen werden.

### 1.2) Umsatz- und Ertragslage

Unter Berücksichtigung der im Jahresverlauf zunehmend schwieriger gewordenen Rahmenbedingungen blickt die AGROB IMMOBILIEN AG auf ein erneut erfolgreich und plankonform verlaufenes erstes Halbjahr im Berichtszeitraum 2009 zurück. Insofern ist es damit gelungen, die positive Geschäftsentwicklung der vergangenen Berichtsperioden fortzusetzen und die Kontinuität des Aufwärtstrends auf dem hohen Stand des Vorjahres zu bestätigen.

Trotz einer seit Jahresbeginn leicht rückläufigen Vermietungsquote von 97,5% (per 06/2008: 99,2%) kann die Kapazitätsauslastung nach wie vor als überdurchschnittlich gut beurteilt werden. Aufgrund dessen sowie sämtlicher vollumfänglich vertragskonform bedienter Mietverträge in Verbindung mit einer konsequenten Kostendisziplin reichen sowohl die Umsätze als auch das Ergebnis an das bemerkenswert hohe Niveau des Vorjahres heran.

Im Vergleich zum ersten Halbjahr 2008 weisen die Vermietungsumsätze aufgrund der leicht reduzierten Auslastung der Vermietungskapazitäten einen geringfügigen Rückgang um 1,3% auf T€ 5.661 aus, die Gesamtleistung der Berichtsperiode bewegt sich aufgrund eines positiven Sondereffektes mit T€ 5.780 auf Vorjahreshöhe.

Das EBITDA beträgt T€ 4.072 und übertrifft damit leicht das Vorjahresniveau. Nach planmäßigen Abschreibungen von T€ 1.637 (+ 2,8%) beläuft sich das EBIT für die ersten sechs Monate des Jahres 2009 auf T€ 2.434 (./ 1,5%). Die gesamten Aufwendungen unter Einbeziehung der traditionell bedeutenden, mit Zinserträgen saldierten Zinsposition von T€ 1.742 (./ 0,9%) sind trotz nicht beeinflussbarer Belastungen infolge effizienter Budgetmaßnahmen mit € 5,1 Mio. unverändert stabil.

Das Periodenergebnis für die ersten sechs Monate der laufenden Berichtsperiode beträgt T€ 679 nach Steuern (T€ 12) und nach dem aus den DSCB Pensionsleistungen resultierenden Nettoaufwand (T€ 187). Es liegt damit lediglich um 1,9% unter dem hohen Vorjahresergebnis. Dabei sind insbesondere auch bereits sämtliche aperiodisch anfallenden Aufwandspositionen kalkulatorisch berücksichtigt.

Der Cash Flow in Höhe von T€ 2.206 übertrifft um 1,0% das im Vorjahr erreichte beachtliche Niveau.

Im Zeitreihen - Vergleich ergibt sich dabei tabellarisch folgendes Unternehmensbild: (Zahlen jeweils in T€)

	30.06.2009	30.06.2008	30.06.2007
Umsatzerlöse <sup>1)</sup>	5.661	5.737	5.484
EBIT DA	4.072 <sup>2)</sup>	4.064 <sup>2)</sup>	4.088 <sup>2)</sup>
EBIT	2.434 <sup>2)</sup>	2.471 <sup>2)</sup>	2.445 <sup>2)</sup>
Periodenergebnis	679 <sup>2)</sup>	692 <sup>2)</sup>	649 <sup>2)</sup>
Cash – Flow	2.206 <sup>2)</sup>	2.185 <sup>2)</sup>	2.166 <sup>2)</sup>
DVFA-Ergebnis	0,15 <sup>2)</sup>	0,15 <sup>2)</sup>	0,13 <sup>2)</sup>

<sup>1)</sup> Mieterlöse zzgl. Nebenkosten

<sup>2)</sup> Incl. DSCB - Pensionsleistungen

Die Umsatzrentabilität konnte mit 12,0% ebenso auf dem hohen Vorjahresniveau stabilisiert werden wie das mit € 0,15 pro Aktie ermittelte DVFA-Ergebnis. Der Cash - Flow pro Aktie weist hingegen nochmals eine leichte Steigerung auf € 0,57 (Vorjahr € 0,56) auf.

Weitere aussagekräftige Kennzahlen zur Umsatz- und Ertragslage können der beiliegenden „Übersicht betriebswirtschaftlicher Daten“ entnommen werden.

### 1.3) Vermögens- und Finanzlage

Nachdem sich sowohl das Anlagevermögen als auch das Umlaufvermögen jeweils zum 30.06.2009 im Stichtagsvergleich zum 31.12.2008 reduziert haben, hat sich in der Folge die Bilanzsumme um annähernd € 1,6 Mio. auf € 94,9 Mio. zurückgebildet.

Diese Entwicklung ist zum einen das Ergebnis des unter dem Niveau der planmäßigen Abschreibungen des ersten Halbjahres (T€ 1.637) liegenden Investitionsvolumens von T€ 749. Dieses beinhaltet mit T€ 486 im Wesentlichen die restlichen Herstellungskosten der im Jahr 2007 begonnenen und mittlerweile abgeschlossenen Neubaumaßnahme "Erweiterung Sendezentrum Antenne Bayern" sowie mit T€ 203 den grundlegenden Umbau des Gebäudes 25 für HSE 24 nach Anmietung durch dieses Mieterunternehmen. Zum anderen ist das Umlaufvermögen um T€ 743 auf T€ 39 rückläufig, nachdem die im Vorgriff auf die zu tätigen Investitionen vollumfänglich bereits zum 31.12.2008 abgerufenen Darlehens-tranchen im Rahmen der genannten Mittelverwendung im Laufe des ersten Halbjahres vollständig abgeflossen sind.

Unter Einbeziehung des Periodenergebnisses von T€ 679 und nach Berücksichtigung des Beschlusses der diesjährigen Hauptversammlung zur Verwendung des Bilanzgewinnes für das Geschäftsjahr 2008 beläuft sich das der Höhe nach nahezu unveränderte Eigenkapital auf € 18,3 Mio.. Zum Stichtag 30.06.2009 partizipiert das Eigenkapital damit mit 19,3% an der reduzierten Bilanzsumme (per 12/2008: 18,9%).

Bei ergänzender Einbeziehung des Fremdkapitals mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr errechnet sich ein leicht rückläufiger Anlagendeckungsgrad von 93,8% (per 12/2008: 95,6%).

Sofern der Cash-Flow in der zweiten Jahreshälfte wie erwartet auf dem hohen Niveau des ersten Halbjahres (T€ 2.206) stabil gehalten werden kann, bedeutet dies bei Berücksichtigung sämtlicher Verbindlichkeiten eine weitere Reduzierung des Verschuldungsfaktors auf 16,4 Jahre (Vorjahr 16,8 Jahre) sowie ein unverändert fundiertes finanzielles Potential.

Dank eines stabilen finanziellen Mittelaufkommens war die Gesellschaft in der Lage, neben der vertragskonformen Erbringung von maßgeblichen, im Zeitablauf zunehmenden Tilgungsleistungen (T€ 1.312) die anstehenden Investitionsvorhaben mit nennenswerten Eigenfinanzierungsanteilen zu unterlegen. Sämtliche investiven Maßnahmen sind im Interesse einer nachhaltigen gesicherten Refinanzierungssituation sowie einer belastbaren Kalkulationsbasis langfristig durchfinanziert.

Der durchschnittliche Zinssatz aller aufgenommenen Darlehen liegt zum Stichtag 30.06.2009 unverändert bei 4,91% und damit deutlich unter dem langfristigen Kapitalmarktniveau.

Die Zahlungsbereitschaft der Gesellschaft war im Berichtszeitraum zu jedem Zeitpunkt gegeben, nach wie vor werden sämtliche Rechnungen, wo immer möglich, unter Ausnutzung des Skontoabzuges beglichen. Im Bedarfsfall stehen der Gesellschaft kurzfristige Kreditlinien in ausreichendem Umfang als sofort abrufbare Liquiditätsreserve bzw. zur Vorfinanzierung kleinerer Investitionsvorhaben zur Verfügung. Hiervon wurde erneut sporadisch und lediglich in geringer Größen-

ordnung Gebrauch gemacht. Darüber hinaus waren wir bemüht, die Finanzierungsstruktur durch die interimistische, betraglich restriktive Aufnahme von zinsgünstigen kurzfristigen Eurogeldmarktmitteln zu optimieren und damit die Zinsbelastung zu reduzieren, ohne dabei die Liquiditätsvorhaltung einzuschränken.

## **2.) Bericht über Chancen und Risiken**

Im Jahresabschluss zum 31.12.2008 hat die Gesellschaft im Risikobericht auf den Seiten 44 ff. ausführlich und umfassend über die Chancen und Risiken berichtet, denen die AGROB IMMOBILIEN AG ausgesetzt ist.

Ergänzend hierzu berichten wir wie folgt:

- Zum Stichtag 30.06.2009 bestanden unverändert keinerlei Zahlungsrückstände seitens der Mieterunternehmen, alle Mietverträge werden ohne Leistungsstörungen bedient. Ebenso wenig ist die Gesellschaft mit außerordentlichen Kündigungen von Flächen seitens der Mieterunternehmen konfrontiert.
- Sämtliche Investitionsprojekte sind mit langfristig zugesagten Finanzierungsmitteln unterlegt. Die sich hieraus bei Ablauf der jeweils vereinbarten Zinsbindungsfristen zwangsläufig ergebenden Zinsänderungsrisiken sind größtenteils durch den zeitoptimierten Abschluss von zinsgünstigen Forward Darlehen sowie eine risikomindernde zeitliche Strukturierung der Konditionenanpassungen wesentlich reduziert.

## **3.) Nachtragsbericht**

Als wesentliche Ereignisse und/oder Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Stichtag 30.06.2009 informieren wir wie folgt:

- a) Das Medienunternehmen „Constantin Medien AG“ hat die Flächen im Erdgeschoss des Gebäudes 09 sowie die weiteren in diesem Objekt angemieteten Flächen fristgerecht zum Ablauf des Mietvertrages (31.12.2009) gekündigt. Mit einem interessierten Nachmieter wurden bereits konkrete Verhandlungen aufgenommen, deren bisheriger Verlauf äußerst positiv und abschlussorientiert zu bewerten ist.
- b) Die nach Aufstellung des Halbjahresabschlusses abschließend festgestellte Nebenkostenabrechnung für das Jahr 2008 hat umsatz- und ergebniswirksame Rückerstattungen an die Mieterunternehmen in saldierter Höhe von T€ 34 zur Folge. Die festgelegten und seit 01/2009 vereinnahmten Nebenkostenvorauszahlungen für das Jahr 2009 sind hiervon nicht tangiert.
- c) Der Gemeinderat Ismaning hat in seiner jüngsten Sitzung am 30.07.2009 dem Antrag der Gesellschaft entsprochen und einstimmig den Grundsatzbeschluss gefasst, im Rahmen einer Modifizierung des bestehenden Bebauungsplanes den AGROB Medien- und Gewerbepark in südlicher Richtung nennenswert zu erweitern und zusätzliches Baurecht zu schaffen. In diesem Zusammenhang soll gleichzeitig die verkehrstechnische Anbindung des AGROB Areals im südlichen Bereich durch die Errichtung einer Kreisverkehrsanlage verbessert werden. Hiervon wird auch der ÖPNV maßgeblich profitieren.

## **4.) Prognosebericht**

Im Zuge des Wirtschaftsabschwunges, dessen Talsohle aufgrund gewichtiger Anzeichen allmählich erreicht sein sollte, steht auch Münchens Büro- und Investmentmarkt vor einem insgesamt schwierigen Jahr 2009. Dies belegen eindrucksvoll die Zahlen für das erste Semester des laufenden Jahres. Mittelfristig jedoch sollte München seine Position als einer der dynamischsten und gefragtesten Bürostandorte Deutschlands behaupten können, weist die Region München den aktuellen Prognosen zufolge aufgrund der diversifizierten Wirtschaftsstruktur, der Spezialisierung auf wachstumsstarke Branchen und der hohen Kaufkraft seiner zunehmenden Bevölkerung doch ein weit unterdurchschnittliches Investitionsrisiko auf. Insofern steht vor allem München allen unsicheren Wirtschaftsprognosen zum Trotz unverändert im engen Fokus insbesondere institutioneller Anleger, die ihre Immobilienquote erhöhen wollen und dabei verstärkt Investments in einem relativ stabilen volkswirtschaftlichen Umfeld mit sicheren Einnahmen nachfragen.

In diesem Kontext ist die AGROB IMMOBILIEN AG mit ihrem homogenen und transparenten Geschäftsmodell sowie der regional auf München und sektoral auf den wachstumsstarken Mediensektor ausgerichteten Fokussierung gut positioniert und für die weitere Zukunft wirksam gerüstet.

So beherbergt die Gesellschaft namhafte, über eine ordentliche Bonität verfügende Mieterunternehmen und kann gegenwärtig auf eine nach wie vor überdurchschnittliche Auslastung der Vermietungskapazitäten abstellen. Zudem ist sie in der Lage, in den kommenden Jahren über die sukzessive Realisierung bestehender Baurechtsreserven am Standort Ismaning auf eigenen Grundstücken weitere Ertragsteigerungspotentiale zu heben.

Allerdings müssen die Zeiten nennenswerter Expansionsbestrebungen zu Gunsten anderer Aspekte zunächst hintangestellt werden. Hier ist neben der Sicherung einer jederzeit auskömmlichen Liquidität und der Schaffung entsprechender Liquiditätsreserven insbesondere die Stabilisierung der operativen Erträge zu nennen. Um dies zu bewerkstelligen hat die langfristige Bindung der Mieterunternehmen und deren Standortsicherung oberste Priorität. Insofern werden die Verhandlungen über die Verlängerung von in den nächsten Monaten auslaufenden Mietverträgen einen wesentlichen Schwerpunkt des zweiten Halbjahres darstellen.

In diesem Zusammenhang ist auch die Entscheidung zu sehen, die beiden auf dem bislang unbebauten, im südöstlichen Teilbereich des AGROB Areals gelegenen Bauquartier N2 vorgesehenen Projekte bis auf weiteres zurückzustellen. Ob und gegebenenfalls zu welchem Zeitpunkt diese mittlerweile planerisch erfolgreich abgeschlossenen und mit einer rechtskräftigen Baugenehmigung versehenen Vorhaben realisiert werden, ist abhängig sowohl vom Verlauf der Verhandlungen mit potentiellen Mietinteressenten und von konkreten Mietvertragsabschlüssen aber auch von der verbindlichen Eindeckung einer gesicherten langfristigen Refinanzierung der Investitionskosten.

Nachdem der Gemeinderat Ismaning kürzlich den Grundsatzbeschluss zur Erweiterung des AGROB Medien- und Gewerbeparks in südlicher Richtung gefasst hat, werden wir kurzfristig mit den zuständigen Gremien in Detailgespräche eintreten und insbesondere die Modalitäten des zu ergänzenden Städtebaulichen Vertrages verhandeln.

Die Entscheidung der HypoVereinsbank AG, ihre Mehrheitsbeteiligung an der AGROB IMMOBILIEN AG als Bestandteil eines nicht strategischen, zur Veräußerung beschlossenen Portfolios zu klassifizieren, hat unverändert Gültigkeit. Vor dem Hintergrund der anhaltenden Finanzmarktkrise und des daniederliegenden Investmentmarktes ist dieser Prozess nach ersten Sondierungen im Jahr 2007 in der laufenden Berichtsperiode nicht weiter vorangetrieben worden und ist insofern bis auf weiteres ausgesetzt.

Mit den erzielten Ergebnissen der ersten sechs Monate des laufenden Geschäftsjahres sind wir insgesamt zufrieden, zumal die vor dem Hintergrund der schwierigen gesamtwirtschaftlichen Situation erneut anspruchsvollen anteiligen Planvorgaben nicht nur erreicht, sondern in Teilbereichen sogar übertroffen werden konnten.

Insofern können nach dem aktuellen Kenntnisstand die in der diesjährigen Hauptversammlung kommunizierten Jahresziele vollumfänglich bestätigt werden. Aus heutiger Sicht gehen wir demzufolge bei Umsatzerlösen von € 11,2 Mio. von einem Jahresüberschuss in Höhe von € 1,3 Mio. nach Steuern und nach Verbuchung des DSCB Nettoaufwandes aus.

Gleichzeitig erwarten wir einen im Vergleich zur ursprünglichen Jahresplanung sogar geringfügig erhöhten operativen Cash Flow von € 5 Mio..

Wir weisen daraufhin, dass bei zukunftsbezogenen Aussagen die tatsächlichen Ergebnisse u. U. wesentlich von den vorstehend genannten Erwartungen abweichen können, sofern sich die den Aussagen zugrunde liegenden Annahmen als unzutreffend erweisen.



# **AGROB IMMOBILIEN AG**

---

**Halbjahresabschluss zum 30.06.2009**

## Bilanz zum 30. Juni 2009

### AGROB IMMOBILIEN AG, Ismaning

#### A K T I V A

	<u>30.06.2009</u>	<u>31.12.2008</u>
	€	T€
<b>A. <u>Anlagevermögen</u></b>		
I. <u>Sachanlagen</u>		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	93.944.970,57	91.283
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	558.125,00	521
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	<u>349.430,79</u>	<u>3.937</u>
	<b>94.852.526,36</b>	<b>95.741</b>
II. <u>Finanzanlagen</u>		
Sonstige Ausleihungen	<u>4.785,73</u>	<u>5</u>
	<b>94.857.312,09</b>	<b>95.746</b>
<b>B. <u>Umlaufvermögen</u></b>		
I. <u>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</u>		
1. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00	9
2. Sonstige Vermögensgegenstände	38.217,25	128
II. <u>Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten</u>	<u>299,18</u>	<u>645</u>
	<b>38.516,43</b>	<b>782</b>
<b>C. <u>Rechnungsabgrenzungsposten</u></b>	51.982,10	6
	<u>94.947.810,62</u>	<u>96.534</u>

## Bilanz zum 30. Juni 2009

### AGROB IMMOBILIEN AG, Ismaning

#### PASSIVA

	<b>30.06.2009</b>	<b>31.12.2008</b>
	<b>€</b>	<b>T€</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>A. <u>Eigenkapital</u></b>		
I. <u>Gezeichnetes Kapital</u>	<b>10.000.000,00</b>	<b>10.000</b>
II. <u>Gewinnrücklagen</u>		
1. Gesetzliche Rücklage	650.491,57	651
2. Andere Gewinnrücklagen	6.990.538,61	6.326
	<hr/>	<hr/>
	<b>7.641.030,18</b>	<b>6.977</b>
III. <u>Bilanzgewinn</u>	<b>679.330,48</b>	<b>1.289</b>
	<hr/>	<hr/>
	<b>18.320.360,66</b>	<b>18.266</b>
<b>B. <u>Rückstellungen</u></b>		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	4.240.422,00	4.127
2. Steuerrückstellungen	21.000,00	56
3. Sonstige Rückstellungen	541.142,35	823
	<hr/>	<hr/>
	<b>4.802.564,35</b>	<b>5.006</b>
<b>C. <u>Verbindlichkeiten</u></b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	71.247.242,01	72.024
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	282.862,36	700
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00	0
4. Sonstige Verbindlichkeiten	294.781,24	538
	<hr/>	<hr/>
	<b>71.824.885,61</b>	<b>73.262</b>
<b>D. <u>Rechnungsabgrenzungsposten</u></b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>
	<hr/>	<hr/>
	<b>94.947.810,62</b>	<b>96.534</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

## Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 30.06.2009

### AGROB IMMOBILIEN AG, Ismaning

	01.01.2009 - 30.06.2009 €	01.01.2008 - 30.06.2008 T€
1. Umsatzerlöse	5.660.987,46	5.737
2. Sonstige betriebliche Erträge	118.903,33	74
	5.779.890,79	5.811
3. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	321.610,98	307
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung: T€ 187 (Vj. T€ 160)	222.432,93	192
4. Abschreibungen auf Sachanlagen	1.637.387,15	1.593
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.089.150,09	1.172
	2.509.309,64	2.547
6. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	2.262,97	30
davon aus verbundenen Unternehmen: T€ 2 (Vj. T€ 30)		
7. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.744.630,87	1.788
davon an verbundene Unternehmen: T€ 838 (Vj T€ 939)		
<b>8. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>766.941,74</b>	<b>789</b>
9. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	12.456,19	21
10. Sonstige Steuern	75.155,07	75
<b>11. Periodenergebnis</b>	<b>679.330,48</b>	<b>693</b>
12. Gewinnvortrag	0,00	0
<b>13. Bilanzgewinn</b>	<b>679.330,48</b>	<b>693</b>

## Verkürzter Anhang zum Halbjahresabschluss 30.06.2009

### **AGROB IMMOBILIEN AG, Ismaning**

#### **1. Allgemeine Angaben**

Die Erstellung des Halbjahresfinanzberichts der AGROB IMMOBILIEN AG für den Zeitraum 01.01.2009 bis 30.06.2009 ist nach dem 3. Buch des Handelsgesetzbuches erfolgt. Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren gegliedert.

Der Halbjahresfinanzbericht enthält nicht sämtliche für den Jahresabschluss des Geschäftsjahres vorgeschriebenen Erläuterungen und Angaben. Insofern sollte der Halbjahresfinanzbericht in Verbindung mit dem Abschluss zum 31.12.2008 gelesen werden.

Der verkürzte Jahresabschluss zum 30.06.2009 und der Zwischenlagebericht wurden weder einer prüferischen Durchsicht unterzogen noch entsprechend § 317 HGB geprüft.

#### **2. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze**

Die bei der Erstellung des Halbjahresfinanzberichts angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden entsprechen den bei der Erstellung des Abschlusses zum 31.12.2008 angewandten Methoden.

#### **3. Anlagevermögen**

Die Entwicklung des Anlagevermögens wird nachfolgend dargestellt.

Die geringwertigen Wirtschaftsgüter gemäß § 6 Abs. 2 EStG wurden gemäß § 6 Abs. 2a EStG im Anlagespiegel in Höhe von € 4.758,75 als Sammelposten erfasst.

Die Zugänge des Anlagevermögens im ersten Halbjahr 2009 betreffen im Wesentlichen die südliche Erweiterung des Komplexes Antenne Bayern sowie nachträgliche Anschaffungskosten des Gebäudes 25.

Die Abschreibungen auf den Altbestand wurden unverändert zum 30.06.2009 fortgeführt. Die Abschreibung der nachträglichen Anschaffungskosten der Gebäude erfolgte auf die Restnutzungsdauer. Die Außenanlagen werden in der Regel bei einer Nutzungsdauer von 19 Jahren linear p. r. t. abgeschrieben.

## Entwicklung des Anlagevermögens im 1. Halbjahr 2009

		Anschaffungs- und Herstellungskosten				
		01.01.2009	Zugang	Umbuchung	Abgang	30.06.2009
		€	1. Halbjahr 2009	1. Halbjahr 2009	1. Halbjahr 2009	€
		€	€	€	€	€
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>						
	Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	26.523,22	0,00	0,00	0,00	26.523,22
<b>II. Sachanlagen</b>						
	Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	130.177.193,94	633.043,86	3.618.649,51	0,00	134.428.887,31
	Technische Anlagen und Maschinen	12.129,83	0,00	0,00	0,00	12.129,83
	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.364.870,78	39.221,88	45.326,94	0,00	1.449.419,60
	Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	3.936.848,06	76.559,18	-3.663.976,45	0,00	349.430,79
		<b>135.491.042,61</b>	<b>748.824,92</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>136.239.867,53</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>						
	Sonstige Ausleihungen	4.785,73	0,00	0,00	0,00	4.785,73
		<b>135.522.351,56</b>	<b>748.824,96</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>136.271.176,48</b>

		kumulierte Abschreibungen				Buchwerte		
		01.01.2009	Zugang	Umbuchung	Abgang	30.06.2009	30.06.2009	31.12.2008
		€	1. Halbjahr 2009	1. Halbjahr 2009	1. Halbjahr 2009	€	€	€
		€	€	€	€	€	€	€
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>								
	Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	26.523,22	0,00	0,00	0,00	26.523,22	0,00	0,00
<b>II. Sachanlagen</b>								
	Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	38.894.134,41	1.589.782,33	0,00	0,00	40.483.916,74	93.944.970,57	91.283.059,53
	Technische Anlagen und Maschinen	12.129,83	0,00	0,00	0,00	12.129,83	0,00	0,00
	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	843.689,78	47.604,82	0,00	0,00	891.294,60	558.125,00	521.181,00
	Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	349.430,79	3.936.848,06
		<b>39.749.954,02</b>	<b>1.637.387,15</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>41.387.341,17</b>	<b>94.852.526,36</b>	<b>95.741.088,59</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>								
	Sonstige Ausleihungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.785,73	4.785,73
		<b>39.776.477,24</b>	<b>1.637.387,15</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>41.413.864,39</b>	<b>94.857.312,09</b>	<b>95.745.874,32</b>

#### 4. Umlaufvermögen

	30.06.2009 T€	31.12.2008 T€
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
Sonstige Vermögensgegenstände	38	137
<b>Gesamtsumme der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände</b>	<b>38</b>	<b>137</b>
<b>Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten</b>		
Flüssige Mittel	<b>0</b>	<b>645</b>
darin Mitzugehörigkeit zu Forderungen gegen verbundene Unternehmen	(0)	(645)

Die Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände betreffen im Wesentlichen Nebenkostenforderungen an Mieter. Der Rückgang ist auf geringere Umsatzsteuerforderungen zum 30.06.2009 zurückzuführen.

#### 5. Gezeichnetes Kapital

Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt € 10.000.000,00.

Es ist eingeteilt in

- 2.314.000 voll einbezahlte und auf den Inhaber lautende Stamm-Stückaktien ohne Nennwert
- 1.582.400 voll einbezahlte und auf den Inhaber lautende Vorzugs-Stückaktien ohne Nennwert

Der Anspruch der Aktionäre auf Verbriefung der Aktien ist ausgeschlossen.

Gemäß § 4 Nr. 4 der Satzung vom Juni 2006 beträgt das **Genehmigte Kapital** € 5.000.000. Es ist ausnutzbar bis 20.06.2010.

Die UniCredito Italiano S.p.A. mit Sitz in Mailand/Italien hat der AGROB IMMOBILIEN AG gem. §§ 21 Abs. 1 und 22 Abs. 1 Nr. 1 WpHG am 22.11.2005 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil 75,02 % beträgt.

## 6. Gewinnrücklagen

	€
<b>Gesetzliche Rücklage</b>	
Stand 01.01.2009 = 30.06.2009	<b>650.491,57</b>
<b>Andere Gewinnrücklagen</b>	
Stand 01.01.2009	6.326.289,61
Einstellung 2009 lt. Hauptversammlungsbeschluss vom 26.06.2009	+ 664.249,00
Stand 30.06.2009	<b>6.990.538,61</b>
<b>Gesamt</b>	<b>7.641.030,18</b>

## 7. Bilanzgewinn

	€
Bilanzgewinn 01.01.2009	1.288.865,00
./. Ausschüttung 2009 lt. Hauptversammlungsbeschluss vom 26.06.2009	- 624.616,00
./. Einstellung in andere Gewinnrücklagen lt. Hauptversammlungsbeschluss vom 26.06.2009	- 664.249,00
Periodenergebnis 2009	+ 679.330,48
<b>Bilanzgewinn 30.06.2009</b>	<b>679.330,48</b>

### Nachrichtlich:

Aus dem Bilanzgewinn 2008 (Gewinnvortrag 01.01.2009) wurden lt. Hauptversammlungsbeschluss vom 26.06.2009 EUR 624.616,00 ausgeschüttet und EUR 664.249,00 in andere Gewinnrücklagen eingestellt.

## 8. Rückstellungen

	30.06.2009 T€	31.12.2008 T€
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	4.240	4.127
Steuerrückstellungen	21	56
Sonstige Rückstellungen	541	823
<b>Gesamt</b>	<b>4.802</b>	<b>5.006</b>

Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen mit T€ 4.240 betreffen Pensionsverpflichtungen (Direktzusagen) für ehemalige AGROB AG-Mitarbeiter. Nach einer Überprüfung durch den Pensionssicherungsverein im Jahre 2008 wurde festgestellt, daß Unterstützungskassenverpflichtungen der Deutsche Steinzeug Cremer & Breuer AG (DSCB) für weitere 105 ehemalige AGROB AG-Mitarbeiter von der AGROB AG zu übernehmen sind. Durch Nachtragsvereinbarung vom 17./18.02.2009 wurden diese Unterstützungskassenverpflichtungen für ehemalige AGROB AG-Mitarbeiter in Direktzusagen umgewandelt. Die zum 31.12.2008 unter den sonstigen Rückstellungen ausgewiesene Verpflichtung, an die DSCB Ausgleichszahlungen für die Unterstützungskassenverpflichtungen dieser 105 ehemaligen AGROB AG-Mitarbeiter zu leisten, wurde zum 30.06.2009 in Höhe von T€ 223 auf die Pensionsrückstellungen umgebucht.

Die Steuerrückstellungen in Höhe von T€ 21 betreffen in voller Höhe Rückstellungen für Ertragsteuern (Vj. T€ 56).

Die sonstigen Rückstellungen der AGROB IMMOBILIEN AG betreffen mit T€ 81 (Vj. T€ 109) den Personalbereich, mit T€ 50 (Vj. T€ 50) das Umweltrisiko Ehrang sowie mit T€ 318 (Vj. T€ 664) übrige Bereiche.

## 9. Verbindlichkeiten

	<b>30.06.2009 T€ (31.12.2008)</b>
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	*71.247 *(72.024)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	283 (700)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0 (0)
Sonstige Verbindlichkeiten	295 (538)
davon aus Steuern:	207 (236)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:	0 (0)
<b>Gesamt</b>	<b>71.825 (73.262)</b>
* davon Mitzugehörigkeit zu Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	31.934 (32.101)

Von den Gesamtverbindlichkeiten in Höhe von T€ 71.825 haben Verbindlichkeiten mit T€ 5.454 eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr und T€ 48.446 eine Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren.

Des Weiteren beinhalten die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten lang- und kurzfristige Bankverbindlichkeiten an die nahestehende Person HypoVereinsbank AG in Höhe von T€ 31.934 mit einer marktüblichen Durchschnittsverzinsung von 5,32 % (langfristig) und von 4,00 % (kurzfristig).

## 10. Eventualverbindlichkeiten und sonstige Verpflichtungen

Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen betragen T€ 3.832 (Vj. T€ 3.865) und betreffen im Wesentlichen die nahezu unveränderten Verpflichtungen aus dem städtebaulichen Vertrag mit der Gemeinde Ismaning.

## 11. Umsatzerlöse

	01.01. – 30.06.2009 T€ (01.01. – 30.06.2008)
Mieten und Pachten	5.661 (5.737)

Die Umsatzerlöse der AGROB IMMOBILIEN AG beinhalten neben den Mieten und Mietnebenkosten die Pachten aus der Vermietung und Verpachtung eigenen Grundbesitzes in Ismaning.

## 12. Personalaufwand

	01.01. – 30.06.2009 T€ (01.01. – 30.06.2008)
Löhne und Gehälter	322 (307)
Sozialabgaben	35 (32)
Versorgungskassen	187 (160)
	<b>544</b> <b>(499)</b>

Als Mitarbeiter (Jahresdurchschnitt) sind 8 Gehaltsempfänger (Vj. 8) beschäftigt.

## 13. Abschreibungen auf Sachanlagen

Die Abschreibungen in Höhe von T€ 1.637 (Vj. T€ 1.593) enthalten keine außerplanmäßigen Posten und resultieren im Wesentlichen aus Gebäudeabschreibungen.

## 14. Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Die Zinsaufwendungen von T€ 1.745 (Vj. T€ 1.788) betreffen wie in den Vorjahren im Wesentlichen Fremdfinanzierungen für Bauinvestitionen.  
Ein Betrag von T€ 838 (Vj. T€ 939) hieraus entfällt auf marktübliche Zinsaufwendungen an verbundene Unternehmen aus Investitionsdarlehen.

## **15. Steuern vom Einkommen und Ertrag**

Die Ertragsteuern für das 1. Halbjahr 2009 wurden anhand des erwarteten Jahresergebnisses 2009 und der sich daraus unter Anwendung der Mindestbesteuerung ergebenden Ertragsteuerquote errechnet.

## **16. Derivative Finanzinstrumente**

Im 1. Halbjahr 2009 erfolgten keine Veränderungen im Bestand der zur Absicherung von Immobilienfinanzierungen abgeschlossenen Zinsswaps. Zum 30.06.2009 betragen die Zeitwerte der abgeschlossenen Zinsswaps T€ - 383 (zum 31.12.2008 T€ -143 / zum 30.06.2008 T€ + 657). Eine bilanzielle Risikovorsorge zum Stichtag ist aufgrund der bestehenden Immobiliendarlehen als Grundgeschäft für die abgeschlossenen Zinsswaps und der derzeit gültigen Marktzinsen für Immobilienfinanzierungen nicht notwendig.

## **17. Firmierung**

Mit Beschluß der Hauptversammlung am 26.06.2009 und mit Eintragung ins Handelsregister am 22.07.2009 führt die Gesellschaft die Firma AGROB IMMOBILIEN AG (vormals AGROB Aktiengesellschaft).

## **18. Organe der Gesellschaft**

### Vorstand

Die Besetzung des Vorstands ist mit Stephan Fuchs als Alleinvorstand gegenüber dem Jahresabschluss zum 31.12.2008 unverändert.

### Mitglieder des Aufsichtsrates

Nach der turnusmäßigen Neuwahl der Aktionärsvertreter im Aufsichtsrat im Rahmen der am 26.06.2009 stattgefundenen Hauptversammlung sowie nach der daran sich anschließenden konstituierenden Sitzung des Aufsichtsrates besteht der Aufsichtsrat aus folgenden Mitgliedern:

- Karlheinz Kurock, Dipl. Kaufmann, München (Vorsitzender) seit 26.06.2009  
- Dr. Albert Kaltenthaler, Unternehmensberater, Marktrechwitz (Vorsitzender) bis 26.06.2009
- Daniela Bergdolt, Rechtsanwältin, München (stellvertretende Vorsitzende)
- Christian Kühni, Dipl. Bankkaufmann, München
- Dr. Reiner Meisinger, Dipl. Kaufmann, München
- Angela Bauer, kfm. Angestellte, Unterföhring\*
- Robert Zickmantel, Dipl.-Ingenieur, Hebertshausen\*

\* Arbeitnehmervertreter

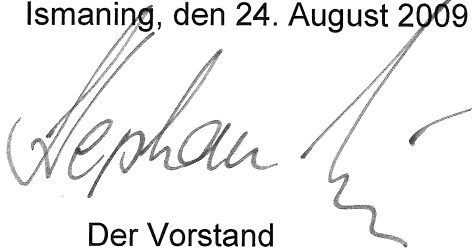
Ismaning, den 24.08.2009

  
Der Vorstand

**Versicherung des gesetzlichen Vertreters gemäß § 37 w Abs. 2 Nr. 3 WpHG**

„Nach bestem Wissen versichere ich, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen für die Zwischenberichterstattung der Zwischenabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt und im Zwischenlagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage der Gesellschaft so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird, sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung der Gesellschaft im verbleibenden Geschäftsjahr beschrieben sind.“

Ismaning, den 24. August 2009

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Stephan', followed by a large, stylized flourish or scribble.

Der Vorstand