

Agrob

Medien- und Gewerbepark mit hoher Auslastung der Kapazitäten

Es bestehen weiterhin keine Anzeichen, dass Großaktionär Hypovereinsbank (HVB) den Streubesitz aus der Gesellschaft drängen sowie die Stamm- und Vorzugsaktien von der Börse nehmen will.

Die in früheren Jahren immer wieder aufkeimenden Spekulationen zu diesem Thema lösten jeweils Kurssprünge aus, die jedoch nicht von Dauer waren. Auffallend ist beim Vergleich der Kursentwicklungen seit unserem Bericht in NJ 1/09, dass die bisher stets bestehenden Unterschiede bei Stämmen und Vorzügen nicht mehr gegeben sind: Den aktuellen Kursen von € 8.55 bzw. € 8.50 stehen Notierungen von € 8.50 bzw. € 7.- aus Dezember 2008 gegenüber. Beim Vergleich der Kurse wird sichtbar, dass die Stämme im Oktober 2009 mit € 11 einen vorübergehenden Aufschwung verzeichneten und nicht unter € 6.31 (Juli 2009) gefallen sind, während die Vorzüge im März mit € 4.75 ihren Tiefpunkt aufwiesen und nunmehr ihr Jahreshoch erreichten.

Technologie auf neuestem Stand

Nach der Aufgabe ihres industriellen Geschäfts konzentriert sich die Agrob AG auf den Betrieb ihres Medien- und Gewerbeparks in Ismaning vor den Toren Münchens und übernimmt Bewirtschaftungen, Dienstleistungen und Projektentwicklungen. Die Mehrzahl der Mieter stammt aus dem Medienbereich, so dass alle Anforderungen an die neueste Technologie erfüllt werden. Zu den bekanntesten Adressen gehören DSF, Antenne Bayern, Plazamedia, Constantin Film und die Gong-Verlagsgruppe.

Alleinvertand Stephan Fuchs berichtet im Halbjahresbericht von einem „erfolgrei-

Zu den langjährigen Mietern im Gewerbe- und Medienpark der Agrob gehört der Sender „Antenne Bayern“.



chen Geschäftsverlauf“. Gerade in der aktuell schwierigen wirtschaftlichen Phase habe sich die Strategie ausgezahlt, sich auf namhafte, solvente Mieter aus der Medienbranche und auf die Region München zu konzentrieren. Bei hoher Auslastung der Kapazitäten und zumindest bis zum Jahresende gesicherten Einnahmen, wird das auch in der Hauptversammlung am 26.06.2009 genannte Ziel eines Jahresüberschusses von € 1.3 Mio. bekräftigt, so dass eine Dividende von erneut € 0.14 je Stamm- und € 0.19 je Vorzugsaktie bei gleichzeitiger Bedienung der Rücklagen als gesichert erscheint. Aus dem Bilanzgewinn von € 1.29 Mio. wurden € 0.66 Mio. in die Reserven eingestellt.

9M 2009 mit positivem Trend

Der positive Trend aus H1 2009 setzte sich auch im dritten Quartal fort. Der Vermietungsstand blieb nach dem planmäßigen Auslaufen von Verträgen mit 97.1 (98.8) % auf sehr hohem Niveau. Besonders beeindruckend ist die Aussage, dass es im Berichtszeitraum weder zu Forderungsausfällen

noch zu Mietrückständen gekommen ist. Zu berücksichtigen waren erneut Pensionsverpflichtungen aus dem früheren Geschäft in Höhe von € 0.25 Mio. Der Umsatz blieb mit € 8.42 (8.53) Mio. fast stabil; dies gilt auch für das EBITDA von € 6.22 (6.13) Mio. und das EBIT mit € 3.76 (3.78) Mio. Dagegen fiel der Periodenüberschuss mit € 1.13 (1.06) Mio. um 6.6 % besser aus als im Vorjahreszeitraum und liegt damit über der anteiligen Jahresplanung. Der operative Cashflow nahm um 2.8 % auf € 3.4 (3.1) Mio. zu.

EK-Quote leicht verbessert

Per 30.06.2009 sank die Bilanzsumme leicht auf € 94.9 (96.5) Mio., so dass auf das Eigenkapital von € 18.3 (18.3) Mio. ein Anteil von 19.3 (18.9) % entfällt. Die Verbindlichkeiten gegenüber Banken machen € 71.2 (72) Mio. aus. Ohne konkrete Bauvorhaben konzentriert sich Agrob darauf, den Immobilienbestand in technischer und gestalterischer Hinsicht zu optimieren, um auch auf diese Weise die langfristige Bindung an die Mietunternehmen zu sichern.

Klaus Hellwig

Agrob AG, Ismaning

Internet: www.agrob-ag.de,

ISIN DE0005019004/38,

2 314 000 Stammaktien, 1 582 400 Vorzugsaktien, AK € 10 Mio.

Börsenwert: € 33 Mio.

Aktionäre: HVB 75.02 % der Stammaktien, 20.12 % der Vorzugsaktien,

Rest jeweils Streubesitz

Kennzahlen	9M 2009	9M 2008
Umsatz	8.42 Mio.	8.52 Mio.
EBIT	3.76 Mio.	3.78 Mio.
Periodenüberschuss	1.13 Mio.	1.06 Mio.
Cashflow	3.4 Mio.	3.31 Mio.
EK-Quote	19.3 %	18.9 %*

*30.06.2009

Kurse am 16.12.2009: € 8.55 (Mchn), 11 H / 6.31 T (St.); € 8.50 (Mchn), 8.50 H / 4.75 T (Vz.)
KGV 2009e 25, KBV 2009 1.8



Aktuell notieren die marktbreiten Vorzüge auf dem Niveau der Stämme.

FAZIT: Durch die Konzentration auf den Medien- und Gewerbepark in Ismaning kann die Agrob AG quasi wie ein geschlossener Fonds betrachtet werden. Einerseits ist das Wachstumspotenzial begrenzt, andererseits sichert die solvente Mieterschaft einen stetigen Cashflow, der für sämtliche Aufwendungen einschließlich der Zinslast sowie für Ausschüttungen und die Stärkung der Rücklagen ausreicht. Durch die Tilgungen wird der Anteil der Aktionäre an der Liegenschaft stetig größer. Gegenüber dem von Agrob mit € 14.58 angegebenen NAV besteht auf dem aktuellen Kursniveau ein Abschlag von 42 %. Chancen ergeben sich aus einem Abbau der Differenz. Die Absichten der HVB bleiben weiterhin unklar.

KH