

AGROB Immobilien AG

ISIN DE0005019004 (WKN 501900)

ISIN DE0005019038 (WKN 501903)



**AGROB
Immobilien AG**

Münchener Straße 101
85737 Ismaning

Telefon 089 / 99 68 73-0
Fax 089 / 99 68 73-32

verwaltung@agrob-ag.de
www.agrob-ag.de

HALBJAHRESFINANZBERICHT

01.01.2019 – 30.06.2019

Inhaltsverzeichnis

Seite

Übersicht betriebswirtschaftlicher Daten der AGROB Immobilien AG	01
Brief an die Aktionäre	02
Zwischenlagebericht zum 30.06.2019	04
• Wirtschaftsbericht	04
- Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	04
- Branchenentwicklung – Gewerbeimmobilien	04
- Geschäftsgegenstand der AGROB Immobilien AG	05
- Umsatz- und Ertragslage	05
- Vermögens- und Finanzlage	06
• Bericht über Chancen und Risiken	07
• Prognosebericht	07
Halbjahresabschluss	
• Bilanz per 30.06.2019	09
• Gewinn- und Verlustrechnung 01-06/2019	11
• Anhang	12
Versicherung des gesetzlichen Vertreters gemäß § 115 Abs. 2 Nr. 3 WpHG	20

**Übersicht betriebswirtschaftlicher Daten
der AGROB Immobilien AG**

	01.01.19 - 30.06.19	01.01.18 - 30.06.18	01.01.17 - 30.06.17
Gesamtleistung (T€)	5.410	5.557	5.820
Umsatzerlöse (T€) ¹⁾	5.363	5.492	5.671
Investitionen (T€)	134	362	879
Cash Flow nach DVFA (T€)	2.580	2.858	3.215
EBIT DA (T€)	3.562	4.055	4.427
EBIT (T€)	1.803	2.258	2.654
Periodenergebnis (T€)	+ 903	+ 1.280	+ 1.484
Umsatzrendite in %	16,8	23,3	26,2
Eigenkapitalrendite in %	4,1	5,2	6,4
Entschuldungsdauer (Jahre)	8,4	8,1	7,8
DVFA-Ergebnis pro Aktie in €	0,23	0,33	0,38

	30.06.18	31.12.18	31.12.17
Bilanzsumme (T€)	76.800	78.854	83.033
Eigenkapital (T€)	28.047	28.158	26.720
Eigenkapitalquote in %	36,5	35,7	32,2

¹⁾ Miet- und Nebenkostenerlöse

Liebe Aktionärinnen und Aktionäre,
liebe Geschäftsfreunde,

ganz herzlich bedanken wir uns bei Ihnen für Ihr Vertrauen in unsere Arbeit für die AGROB Immobilien AG. Wir sind uns unserer besonderen Verantwortung bewusst, Sie auch in Zukunft nicht zu enttäuschen und arbeiten konsequent an der Weiterentwicklung Ihrer AGROB.

Dass Sie mit uns einen gemeinsamen Weg in die Zukunft gehen zeigt die Entwicklung unserer Aktiegattungen an allen gehandelten Börsen. Lag der Kurs im Dezember 2018 noch bei € 18,00, hat er sich über die erste Jahreshälfte 2019 von stabilen € 24,00 bis hin zu € 27,00 für beide Gattungen entwickelt.

Die positiven Ergebnisse und Empfehlungen in der Machbarkeitsstudie von Colliers zur Entwicklung und Bebauung unserer Neubaugrundstücke wurden von Vorstand und Aufsichtsrat besprochen und sollen Basis von konkreten Schritten in 2020 sein.

Mit diesem Schritt werden wir unseren Medien- und Gewerbepark um ca. 10.000 m² vermietbare Flächen erweitern.

Weitere wichtige Maßnahmen befinden sich seit Mitte 2018 in Umsetzung. Um bei auslaufenden Mietverträgen zur Verlängerungs- und Anschlussverhandlung über gute Bau- und Ausstattungsqualitäten zu verfügen und um entsprechend adäquate und marktkonforme Mietverträge auch zukünftig generieren zu können, investieren wir im Rahmen unseres Sanierungs- und Modernisierungsprogrammes bis 2020 € 2,5 Mio. in unseren Immobilienbestand. Wir gehen bei Neuabschlüssen davon aus, von der Dynamik am Immobilienmarkt auch bei den Mietzinsen zu profitieren.

Für das Geschäftsjahr 2019 werden wir - nach heutigem Kenntnisstand - sowohl die geplanten Umsätze und Gesamterlöse, sowie den geplanten Jahresüberschuss erreichen.

Positiv beigetragen haben unsere Neuvermietungen im 1. Halbjahr 2019. Hier konnten wir Mietverträge mit einem Unternehmen aus dem Bereich der E-Mobilität/E-Scooter über eine Fläche von 2.000 m² für die Halle 18 und mit einem Automobilzulieferer über 800 m² Bürohallenflächen abschließen. Mit diesen Mietverträgen haben wir zum einen den Stand der Vollvermietung erreicht, zum anderen ergänzen diese Branchen sehr gut unsere Mieterstruktur und tragen zur weiteren Diversifikation bei.

Die Gesamterlöse werden mit € 10,8 Mio. bis € 11,0 Mio. prognostiziert und beim Jahresüberschuss rechnen wir mit einer Bandbreite von € 1,8 Mio. bis € 2,0 Mio.

Ein sehr solides Ergebnis, wenn man bedenkt, dass wir uns innerhalb unseres Modernisierungs- und Sanierungsprogramms befinden.

Gerne informieren wir Sie an dieser Stelle auch über wesentliche operative Maßnahmen des 1. Halbjahres 2019. Hervorzuheben ist hierbei sicherlich der Abschluss unserer Umbauarbeiten der Kantine. Durch diese Baumaßnahme hat sich die Situation in den Mittagsstoßzeiten mit hohem Gästeaufkommen wesentlich verbessert.

Um die Essensauswahl zu erweitern, haben wir zudem unser Foodtruck-Konzept nach erfolgreicher Testphase ausgebaut, so dass mittlerweile jeweils an zwei Tagen in der Woche unterschiedliche Foodtrucks für Abwechslung bei der Essensversorgung unserer Mieter sorgen. Die Foodtrucks werden zusätzlich zur Kantine sehr gerne angenommen, zu Spitzenzeiten werden täglich bis zu 1.000 Essen ausgegeben.

Zur weiteren Optimierung der Service-Angebote für unsere Mieter haben wir an zentraler Stelle, neben unserer Kantine, in Kooperation mit DHL eine Packstation mit 90 Packplätzen etabliert. Mit guter Resonanz wird diese genutzt und erleichtert unseren Mietern die Annahme und Versendung von Paketen quasi direkt vom Arbeitsplatz aus.

Zur Verbesserung der Mobilität werden zukünftig ergänzend zu den MVG-Mieträdern auch E-Scooter für unsere Mieter zur Verfügung stehen.

Um möglichst nahe am Puls unserer Mieter zu sein, findet ein regelmäßiger Austausch mit der Geschäftsführung und Mitarbeitern unserer ansässigen Unternehmen statt. Regelmäßige persönliche Gespräche oder auch Workshops rund um zukünftige Entwicklungsthemen ermöglichen uns eine zeitnahe Reaktion auf mieterspezifische Anforderungen die dann von uns immobilienwirtschaftlich oder im Servicebereich umgesetzt werden.

Insgesamt sind wir mit dem Geschäftsverlauf des 1. Halbjahres 2019 sehr zufrieden und mit den ergriffenen und zum Teil auch schon umgesetzten Maßnahmen für die nahe Zukunft gut gerüstet.

Mit der Umsetzung von Empfehlungen der Machbarkeitsstudie glauben wir einen wichtigen und wesentlichen Schritt in eine weiterhin erfolgreiche und nachhaltige Zukunft der AGROB Immobilien AG zu gehen, was sich sicherlich auch in der weiteren Entwicklung unserer Aktienwerte beweisen wird.

Mit diesem zusammengefassten Überblick über den Geschäftsverlauf des 1. Halbjahres 2019 hoffen wir Ihnen einen guten Einblick in unsere Arbeit vermittelt zu haben.

Vielen Dank.

Ismaning, im August 2019



Achim Kern
Vorstand

Zwischenlagebericht zum 30.06.2019

Wirtschaftsbericht

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Nach einer überraschend starken Entwicklung der deutschen Wirtschaft im 1. Quartal deuten die aktuellen Konjunkturindikatoren auf eine verhaltene Entwicklung im 2. Halbjahr hin.

Die Signale aus dem Dienstleistungssektor legen nahe, dass das starke Wachstum des 1. Quartals etwas nachlassen dürfte. Zudem hält die industrielle Schwächephase weiter an.

Zuletzt verzeichnete das Baugewerbe ebenfalls kräftige Produktionsrückgänge, allerdings von einem sehr hohen Niveau aus.

Die Beschäftigung nimmt weiter zu, wenn auch verlangsamt, und die Einkommenszuwächse stimulieren den privaten Konsum.

Der Staat sorgt für fiskalische Impulse und fördert damit neben dem privaten Konsum auch die staatlichen Konsum- und Investitionsausgaben.

[Quelle: Bundesministerium für Wirtschaft und Energie – Pressemitteilung vom 15.07.2019]

Branchenentwicklung – Gewerbeimmobilien

Trotz Konjunkturschwäche bleibt der Büovermietungsmarkt in Fahrt, berichten die großen Maklerhäuser wie JLL, BNP Paribas Real Estate (BNPPRE) oder Colliers International.

Rund 2 Mio. m² (+ 5,4 %) wurden im 1. Halbjahr 2019 in den sieben deutschen Bürohochburgen vermietet oder an Eigennutzer verkauft. Dies entspricht einem Plus von 5,4 %.

Angesichts der Flächenknappheit müssten Mieter vermehrt vom Reißbrett mieten. Der Leerstand ist weiter gesunken. In den big 7 (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln München und Stuttgart) liegt die Leerstandsquote aktuell bei knapp 3,3 % und liegt damit nochmal einen Prozentpunkt unter dem Vorjahresniveau. Bis auf Berlin und Stuttgart reduzieren sich in allen anderen Top-Städten die Fertigstellungszahlen. Trotz Neubauten in Berlin und Stuttgart sanken dort die Leerstände weiter.

[Quelle: Platow Brief, Ausgabe Nr. 79 vom 12.07.2019]

Geschäftsgegenstand der AGROB Immobilien AG

Heute ist die AGROB Immobilien AG ein in dem Geschäftsfeld Bestandsbewirtschaftung, Immobilienmanagement und Projektentwicklung für den eigenen Immobilienbestand tätiges Unternehmen und betreibt in Ismaning einen Medien- und Gewerbepark.

Die Fokussierung auf den interessanten Regionalmarkt München, die klare strategische Ausrichtung auf die Nutzungsart „Gewerbeimmobilie“ mit dem Schwerpunkt Medienunternehmen sind tragende Elemente der Unternehmensphilosophie. Insofern verfügt die AGROB Immobilien AG über ein insgesamt stimmiges und zielführendes Geschäftsmodell und besetzt mit der präzise definierten regionalen und sektoralen Ausrichtung eine perspektivisch interessante Marktnische. Das vollständig glasfaservernetzte AGROB-Areal mit den hochmodernen Antennen- und Fernmeldeanlagen, den Produktionsstudios sowie den Sendekapazitäten hat dabei insbesondere in den Themenbereichen *Sport*, *Rundfunk* und *Teleshopping* eine herausragende Position in Deutschland inne.

Namhafte, überregional bekannte und bedeutende Firmen aus den Mediensegmenten Rundfunk und Fernsehen, Film- und TV-Produktion sowie dem Printbereich haben zum Teil seit vielen Jahren den AGROB Medien- und Gewerbepark als „ihren“ Standort gewählt. Beispielhaft zählen hierzu – um nur einige wesentliche Mieterunternehmen zu nennen – Antenne Bayern, Constantin Medien AG, FUNKE Zeitschriften Service, HSE24, PLAZAMEDIA, Janus TV, ARRI Rental Deutschland sowie Sport1.

Umsatz- und Ertragslage

In den ersten Monaten des Geschäftsjahres 2019 konnten wir durch neue Mietvertragsabschlüsse die Vollvermietung unseres Medien- und Gewerbeparks erreichen.

Zum einen handelt es sich um ca. 2.000 m² Hallenflächen die an einen Anbieter aus dem E-Mobilitäts-Bereich vermietet werden konnten, zum anderen um einen Mietvertragsabschluss über ca. 800 m² Büro- und Hallenflächen an einen Zulieferer namhafter Automobilkonzerne.

Beide Mieter kommen nicht aus dem Medienbereich, ergänzen aber durch ihr Marktsegment unsere bestehende Mieterstruktur sehr gut.

Unsere Umsatzerlöse im 1. Halbjahr liegen mit knapp € 5,4 Mio. auf Planungsniveau, bedingt durch den Leerstand der – mittlerweile wieder vermieteten – Halle 18 leicht unter Vorjahr (€ 5,6 Mio.).

Für das Gesamtjahr 2019 rechnen wir mit Umsatzerlösen in der Größenordnung von € 10,8 Mio. bis € 11,0 Mio. Beim Jahresüberschuss gehen wir nach heutigem Kenntnisstand von € 1,8 Mio. bis € 2,0 Mio. aus.

Mit Mietminderungen bzw. größeren Flächenrückgaben ist für die 2. Jahreshälfte nicht zu rechnen.

Unser Gesamtaufwand im 1. Halbjahr 2019 ist in erster Linie durch unser Sanierungs- und Modernisierungsprogramm geprägt und etwas höher als geplant, da durch eine besser als erwartete Verfügbarkeit der ausführenden Handwerksfirmen bereits viele der diesjährigen Punkte des Programms umgesetzt werden konnten.

Hierdurch beeinflusst ist auch das Periodenergebnis und EBITDA.

Bis zum Jahresende wird sich dieser Effekt wieder ausgeglichen haben. Stand heute gehen wir davon aus, dass wir uns bis Jahresende innerhalb unseres Sanierungs- und Modernisierungsprogramms befinden werden.

Nachfolgend ersehen Sie die wesentlichen Halbjahreszahlen in einer Tabelle zusammengefasst:

	30.06.2019	30.06.2018	30.06.2017
Gesamtleistung	T€ 5.410	T€ 5.557	T€ 5.820
Umsatzerlöse	T€ 5.363	T€ 5.492	T€ 5.671
Gesamtaufwand	T€ 4.506	T€ 4.277	T€ 4.336
Periodenergebnis	T€ 903	T€ 1.280	T€ 1.484
EBITDA	T€ 3.562	T€ 4.055	T€ 4.427
EBIT	T€ 1.803	T€ 2.258	T€ 2.654
Cashflow	T€ 2.580	T€ 2.858	T€ 3.215

Vermögens- und Finanzlage

Unsere Bilanzsumme im 1. Halbjahr 2019 beträgt € 76,8 Mio.

Die Eigenkapitalquote 36,5 % (€ 28,05 Mio. Eigenkapital).

Der wesentliche Vermögenswert unserer Gesellschaft wird durch die Immobilienwerte repräsentiert.

In dem von Colliers erstellten Verkehrswertgutachten wird ein Verkehrswert aller einzelnen Immobilien der AGROB in Summe von € 179,6 Mio. ermittelt.

Da wir nach HGB bilanzieren ist der in unserer Bilanz ausgewiesene Immobilienwert mit € 73,5 Mio. deutlich geringer als der gutachterlich festgestellte tatsächliche Verkehrswert, so dass unsere Gesellschaft über stille Reserven in der Größenordnung von etwas über € 100 Mio. verfügt.

Weitere Wertpotentiale sehen wir in der Entwicklung und Baurealisierung unserer Neubaugrundstücke. Nach Realisierung werden diese Bauvorhaben zu einer weiteren Wertsteigerung unserer Gesellschaft beitragen.

Mit einer EK-Quote von 36,5 %, einem Cash Flow im 1. Halbjahr 2019 von knapp € 2,6 Mio. und erzielten Halbjahresumsatzerlösen von € 5,4 Mio. sehen wir uns mit einer starken Finanzkraft für die Zukunft gut gerüstet.

Bei weiterer konsequenter Tilgung unserer Darlehen und einem Durchschnittszins von unter 2,6 % wird sich die Gesellschaft weiter entschulden.

Während des gesamten Berichtszeitraums war die Zahlungsfähigkeit unseres Unternehmens jederzeit gegeben.

Bericht über Chancen und Risiken

Im Lagebericht für das Geschäftsjahr 2018 hat die Gesellschaft auf den Seiten 35 bis 39 ausführlich und umfassend über Chancen und Risiken berichtet, denen die AGROB Immobilien AG ausgesetzt sein könnte.

In diesem Risiko-/Chancenbericht wurde zum ersten Mal nach einem Punktsystem über jede einzelne Position Risiko/Chance bewertet, so dass über die Gesamtbetrachtung eine Gesamtpunktbewertung für das Unternehmen ermittelt werden konnte (Punkte 0-10, 0 = sehr niedrige Eintrittswahrscheinlichkeit, 10 = sehr hoch).

Für 2018 hat sich ein Gesamtscore von 2 ergeben.

Ergänzend hierzu berichten wir zum 1. Halbjahr 2019 wie folgt:

Chancen

Die größte Chance auf Wertentwicklung und nachhaltigem Wachstum unserer Gesellschaft sehen wir aktuell in der Realisierung der Neubaumöglichkeiten. Hier liegt uns eine Machbarkeitsstudie von Colliers mit entsprechenden Empfehlungen zum Projektablauf und Realisierung vor, die wir zurzeit Schritt für Schritt umsetzen.

Eine weitere Chance ist die Realisierung von höheren Mietzinsen nach Abschluss unseres Sanierungsprogramms und bei Neuverhandlungen auslaufender Mietverträge zu diesem Zeitpunkt.

Risiken

Ein immer existierendes Risiko bei älteren Gebäuden sind nicht vorhersehbare Erschwernisse oder Mehrkosten bei Reparatur- und Sanierungsarbeiten.

Bei Abbrucharbeiten oder Entkernungsarbeiten besteht zudem das Risiko von nicht bekannten Altlasten bzw. die Entsorgung nicht mehr zulässiger Baumaterialien in alten Gebäuden.

Prognosebericht

Bei realisierten Umsatzerlösen im 1. Halbjahr 2019 von € 5,4 Mio. gehen wir von einem Jahresumsatz in der Bandbreite von € 10,8 Mio. bis € 11,0 Mio. aus.

Beim Jahresergebnis sehen wir eine Bandbreite von € 1,8 Mio. bis € 2,0 Mio. als realistisch an.

AGROB Immobilien AG

Halbjahresabschluss zum 30.06.2019

Bilanz zum 30. Juni 2019

AGROB Immobilien AG, Ismaning

A K T I V A

	<u>30.06.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
	€	T€
A. <u>Anlagevermögen</u>		
I. <u>Sachanlagen</u>		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	73.323.594,77	73.334
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	458.416,00	376
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	<u>320.776,10</u>	<u>2.017</u>
	74.102.786,87	75.727
II. <u>Finanzanlagen</u>		
Sonstige Ausleihungen	<u>0,00</u>	<u>0</u>
	74.102.786,87	75.727
B. <u>Umlaufvermögen</u>		
I. <u>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</u> Sonstige Vermögensgegenstände	54.388,73	106
II. <u>Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten</u>	<u>2.571.569,52</u>	<u>3.010</u>
	2.625.958,25	3.116
C. <u>Rechnungsabgrenzungsposten</u>	71.295,11	11
	<u>76.800.040,23</u>	<u>78.854</u>

Bilanz zum 30. Juni 2019

AGROB Immobilien AG, Ismaning

PASSIVA

	<u>30.06.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
	€	T€
A. <u>Eigenkapital</u>		
I. <u>Gezeichnetes Kapital</u>	11.689.200,00	11.689
II. <u>Gewinnrücklagen</u>		
1. Gesetzliche Rücklage	1.492.966,59	1.493
2. Andere Gewinnrücklagen	13.961.707,86	12.646
	15.454.674,45	14.139
III. <u>Gewinn-/Verlustvortrag</u>	0,00	2.330
IV. <u>Jahresüberschuss/-fehlbetrag</u>	903.362,72	0
	28.047.237,17	28.158
B. <u>Rückstellungen</u>		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	2.985.594,00	3.234
2. Steuerrückstellungen	0,00	0
3. Sonstige Rückstellungen	290.965,88	356
	3.276.559,88	3.590
C. <u>Verbindlichkeiten</u>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	45.054.952,23	46.735
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	114.927,30	142
3. Sonstige Verbindlichkeiten	253.822,31	229
	45.423.701,84	47.106
D. <u>Rechnungsabgrenzungsposten</u>	52.541,34	0
	76.800.040,23	78.854

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 30.06.2019

AGROB Immobilien AG, Ismaning

	01.01.2019 - 30.06.2019 €	01.01.2018 - 30.06.2018 T€
1. Umsatzerlöse	5.363.241,90	5.491
2. Sonstige betriebliche Erträge	46.269,16	65
	5.409.511,06	5.556
3. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-423.201,21	-412
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung: T€ -109 (Vj. T€ -223)	54.406,52	174
4. Abschreibungen auf Sachanlagen	-1.758.395,04	-1.797
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.388.937,57	-1.175
	1.893.383,76	2.346
6. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0,00	0
davon aus verbundenen Unternehmen: T€ 0 (Vj. T€ 0)		
7. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-664.976,72	-794
davon an verbundene Unternehmen: T€ 239 (Vj T€ 300)		
8. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-234.967,48	-184
9. Ergebnis nach Steuern	993.439,56	1.368
10. Sonstige Steuern	-90.076,84	-88
11. Periodenergebnis	903.362,72	1.280
12. Gewinnvortrag	0,00	2.279
13. Bilanzgewinn	903.362,72	3.559

Verkürzter Anhang zum Halbjahresabschluss 30.06.2019

**AGROB Immobilien AG, Ismaning
Amtsgericht München HRB 41185**

1. Allgemeine Angaben

Die Erstellung des Halbjahresfinanzberichts der AGROB Immobilien AG für den Zeitraum 01.01.2019 bis 30.06.2019 ist nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches und des Aktiengesetzes 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 31.12.2018 gelesen werden.

Der verkürzte Jahresabschluss zum 30.06.2019 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 31.12.2018 angewandten Methoden.

3. Anlagevermögen

Die Entwicklung des Anlagevermögens wird nachfolgend dargestellt.

Die Zugänge/Umbuchungen im Anlagevermögen im ersten Halbjahr 2019 betreffen überwiegend Erschließungsmaßnahmen für die Süderweiterung im Rahmen des städtebaulichen Vertrages mit der Gemeinde Ismaning.

Die Abschreibungsmethoden wurden unverändert zum 30.06.2019 fortgeführt.

Entwicklung des Anlagevermögens im 1. Halbjahr 2019

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				30.06.2019 €
	01.01.2019 €	Zugang 1. Halbjahr 2019 €	Umbuchung 1. Halbjahr 2019 €	Abgang 1. Halbjahr 2019 €	
I. Sachanlagen					
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	145.240.569,85	0,00	1.698.315,11	0,00	146.938.884,96
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.981.654,82	131.511,04	0,00	0,00	2.113.165,86
Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	2.016.804,50	111.919,01	-1.698.315,11	109.632,30	320.776,10
	149.239.029,17	243.430,05	0,00	109.632,30	149.372.826,92

	kumulierte Abschreibungen				Buchwerte		
	01.01.2019 €	Zugang 1. Halbjahr 2019 €	Umbuchung 1. Halbjahr 2019 €	Abgang 1. Halbjahr 2019 €	30.06.2019 €	30.06.2019 €	31.12.2018 €
I. Sachanlagen							
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	71.905.790,19	1.709.500,00	0,00	0,00	73.615.290,19	73.323.594,77	73.334.779,66
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.605.854,82	48.895,04	0,00	0,00	1.654.749,86	458.416,00	375.800,00
Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	320.776,10	2.016.804,50
	73.511.645,01	1.758.395,04	0,00	0,00	75.270.040,05	74.102.786,87	75.727.384,16

4. Umlaufvermögen

	30.06.2019 T€	31.12.2018 T€
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Sonstige Vermögensgegenstände	54	106
Gesamtsumme der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände	54	106
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		
Flüssige Mittel darin Mitzugehörigkeit zu Forderungen gegen verbundene Unternehmen	2.572 (2.567)	3.010 (3.006)

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände betreffen im Wesentlichen Nebenkostenforderungen an Mieter.

5. Gezeichnetes Kapital

Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt unverändert € 11.689.200,00.

Es ist eingeteilt in

- 2.314.000 auf den Inhaber lautende Stamm-Stückaktien ohne Nennwert
- und
- 1.582.400 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 Juli 2016 beträgt das **Genehmigte Kapital** € 5.844.600,00. Danach ist der Vorstand ermächtigt, das Grundkapital bis zum 6. Juli 2021 gegen Bareinlage und/oder Sacheinlage einmal oder mehrmals um insgesamt bis zu diesem Betrag zu erhöhen, wobei das Bezugsrecht der Aktionäre ausgeschlossen werden kann (Genehmigtes Kapital 2016/I).

Seit einer internen Umstrukturierung im Teilkonzern der UniCredit Bank AG, München, im Jahre 2001 werden die Aktien unserer Gesellschaft mehrheitlich unmittelbar von deren 100 %iger Tochtergesellschaft HVB Gesellschaft für Gebäude mbH & Co. KG gehalten. Gemäß Bestätigung vom 22. Januar 2019 setzen sich deren Anteile aus einer Quote von 75,02% an den Stamm-Stückaktien und einer Quote von 20,12% an den Vorzugs-Stückaktien zusammen. Aufgrund der bestehenden Konzernstrukturen sind die Stimmrechte nach § 34 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG darüber hinaus der Obergesellschaft UniCredit Bank AG, München, sowie der UniCredit S.p.A., Mailand, als deren alleiniger Aktionärin zuzurechnen.

Des Weiteren besitzt Herr Nils Bartram, wohnhaft in München, gemäß Stimmrechtsmitteilung vom 19. Juli 2017 eine Quote von 5,07% an den Stamm-Stückaktien.

6. Gewinnrücklagen

	€
Gesetzliche Rücklage	
Stand 01.01.2019 = 30.06.2019	1.492.966,59
Andere Gewinnrücklagen	
Stand 01.01.2019	12.646.054,86
Einstellung aus dem Bilanzgewinn zum 31.12.2018 lt. Hauptversammlungsbeschluss vom 13.05.2019	1.315.653,00
Stand 30.06.2019	13.961.707,86
Gesamt	15.454.674,45

7. Bilanzgewinn

	€
Bilanzgewinn 01.01.2019	2.329.909,00
./. Ausschüttung lt. Hauptversammlungsbeschluss vom 13.05.2019	- 1.014.256,00
./. Einstellung in andere Gewinnrücklagen lt. Hauptversammlungsbeschluss vom 13.05.2019	- 1.315.653,00
Periodenergebnis 2019	+ 903.362,72
Bilanzgewinn 30.06.2019	903.362,72

8. Rückstellungen

	30.06.2019 T€	31.12.2018 T€
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	2.986	3.234
Steuerrückstellungen	0	0
Sonstige Rückstellungen	291	356
Gesamt	3.277	3.590

Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen in Höhe von T€ 2.986 betreffen Pensionsverpflichtungen (Direktzusagen) für ehemalige AGROB AG-Mitarbeiter. Die Bewertung der Pensionsrückstellungen erfolgte nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren („Projected Unit Credit“-Methode) mit einem Rechnungszins von 2,02 % und einem erwarteten Rententrend von 1,6 %. Der Rechnungszins bei der Bewertung entspricht dem von der Deutschen Bundesbank für den zum 30.06.2019 bekannt gegebenen Abzinsungssatz für eine Restlaufzeit von sechs Jahren.

Als Rechnungsgrundlage für die Rückstellungsberechnung dienen die Richttafeln 2018 G von Klaus Heubeck.

Die sonstigen Rückstellungen der AGROB Immobilien AG betreffen mit T€ 80 (Vj. T€ 91) Rückstellungen für ausstehende Rechnungen, mit T€ 98 (Vj. T€ 149) Rückstellungen aus dem Personalbereich sowie Übrige mit T€ 113 (Vj. T€ 116).

9. Verbindlichkeiten

	30.06.2019 T€ (31.12.2018)
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	*45.055 *(46.735)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	115 (142)
Sonstige Verbindlichkeiten	254 (229)
davon aus Steuern:	131 (119)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:	0 (0)
Gesamt	45.424 (47.106)
* davon Mitzugehörigkeit zu Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	17.372 (18.497)

Von den Gesamtverbindlichkeiten in Höhe von T€ 45.424 haben Verbindlichkeiten mit T€ 3.556 eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr und T€ 29.474 eine Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren.

Des Weiteren beinhalten die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten langfristige Bankverbindlichkeiten, mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr, an das nahestehende Unternehmen UniCredit Bank AG in Höhe von T€ 15.339 mit einer marktüblichen Durchschnittsverzinsung von 2,63 %.

10. Eventualverbindlichkeiten und sonstige Verpflichtungen

Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen betragen T€ 3.664 (Vj. T€ 3.594) und betreffen in erster Linie die nahezu unveränderten Verpflichtungen aus dem städtebaulichen Vertrag mit der Gemeinde Ismaning.

11. Umsatzerlöse

	01.01. – 30.06.2019 T€ (01.01. – 30.06.2018)
Mieten und Pachten	5.363 (5.491)

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. – 30.06.2019 T€ (01.01. – 30.06.2018)
Löhne und Gehälter	423 (412)
Sozialabgaben	54 (48)
Veränderung Pensionsrückstellung	-312 (-449)
Laufende Versorgungsbezüge	199 (220)
Beitrag Pensionssicherungsverein	5 (6)
	369 (237)

Als Mitarbeiter (Jahresdurchschnitt) sind 10 Gehaltsempfänger (Vj. 9) beschäftigt, davon 4 Gehaltsempfänger (Vj. 4) in Teilzeit.

13. Abschreibungen auf Sachanlagen

Die Abschreibungen in Höhe von T€ 1.758 (Vj. T€ 1.797) enthalten keine außerplanmäßigen Posten und resultieren im Wesentlichen aus Gebäudeabschreibungen.

14. Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Die Zinsaufwendungen von T€ 665 (Vj. T€ 794) betreffen wie in den Vorjahren im Wesentlichen Fremdfinanzierungen für Bauinvestitionen.
Ein Betrag von T€ 239 (Vj. T€ 300) hieraus entfällt auf marktübliche Zinsaufwendungen an verbundene Unternehmen aus Investitionsdarlehen.
Des Weiteren enthalten die Zinsaufwendungen einen Betrag von T€ 63 (Vj. T€ 97) aus der ratierlichen Abzinsung von Pensionsrückstellungen.

15. Steuern vom Einkommen und Ertrag

Die Ertragsteuern für das 1. Halbjahr 2019 beinhalten die erwartete, zeitanteilige Körperschaftsteuer einschließlich Solidaritätszuschlag für das Veranlagungsjahr 2019.

16. Derivative Finanzinstrumente

Zur Absicherung von Immobilienfinanzierungen wurden mit der Internationales Bankhaus Bodensee AG, Friedrichshafen, und der Vorarlberger Landes- und Hypothekenbank AG, Bregenz, Zinsswaps in Höhe von insgesamt T€ 7.741 nominal abgeschlossen (Stand zum 30.06.2019 T€ 3.011).

Zum 30.06.2019 betragen die Zeitwerte dieser abgeschlossenen Zinsswaps insgesamt T€ -188 (zum 31.12.2018 T€ -129 / zum 30.06.2018 T€ -127).

Eine bilanzielle Risikovorsorge zum Stichtag ist aufgrund der bestehenden Immobiliendarlehen als Grundgeschäft für die abgeschlossenen Zinsswaps nicht notwendig (Bildung von Bewertungseinheiten).

17. Nachtragsbericht

Nach derzeitigem Erkenntnisstand wird die auf Basis einer Hochrechnung erstellte vorläufige Nebenkostenabrechnung für das Jahr 2018 im Ergebnis betraglich geringe Nachforderungen an die Mieterunternehmen ausweisen. In diesem Zusammenhang muss der Wirtschaftsplan 2019 überarbeitet und infolge höher als erwartet eingetretener umlagefähiger Kostenbelastungen angepasst werden. Hieraus wird sich für die laufende Berichtsperiode ein positiver umsatz- und ergebniswirksamer Effekt in Höhe von voraussichtlich T€ 148 ergeben.

Weitere Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach Abschluss des Berichtszeitraumes (01.01.2019 – 30.06.2019) nicht eingetreten.

18. Organe der Gesellschaft

Vorstand

Dipl.-Betriebswirt (FH) Achim Kern, Renningen

Mitglieder des Aufsichtsrates

Karlheinz Kurock, München

Vorsitzender, Mitglied Prüfungsausschuss, Vorsitzender Personalausschuss

Mitarbeiter der UniCredit Bank AG, Leiter der Einheit Real Estate Non Corporate Portfolio and Transaction Management

Daniela Bergdolt, München

Stellvertretende Vorsitzende, Vorsitzende Prüfungsausschuss, Mitglied Personalausschuss
Rechtsanwältin, Vize-Präsidentin und Landesgeschäftsführerin der Deutsche Schutzvereinigung für Wertpapierbesitz e.V.

Thomas Breiner, Oberneuching

Mitglied Prüfungsausschuss, Mitglied Personalausschuss

Mitarbeiter der UniCredit Bank AG, München

Diana Dobler, Unterföhring *

kaufmännische Angestellte

Peter Mittelhäuser, Ingolstadt *

kaufmännischer Angestellter

Peter Weidenhöfer, Baldham

Leiter des Bereichs „Real Estate & Services“ der UniCredit Bank AG und Vorsitzender des
Vorstands der HVB Immobilien AG, München

* Arbeitnehmervertreter

Ismaning, den 28.08.2019

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'H. Weidenhöfer', written over the printed name 'Peter Weidenhöfer'.

Der Vorstand

Versicherung des gesetzlichen Vertreters gemäß § 115 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 28.08.2019

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and strokes, positioned above the text 'Der Vorstand'.

Der Vorstand