



**AGROB**  
**Immobilien AG**

Münchener Straße 101  
85737 Ismaning

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

[verwaltung@agrob-ag.de](mailto:verwaltung@agrob-ag.de)  
[www.agrob-ag.de](http://www.agrob-ag.de)

## **AGROB Immobilien AG**

ISIN DE0005019004 (WKN 501900)

ISIN DE0005019038 (WKN 501903)

## **HALBJAHRESFINANZBERICHT**

**01.01.2020 – 30.06.2020**

---

## **Inhaltsverzeichnis**

Seite

<b>Übersicht betriebswirtschaftlicher Daten der AGROB Immobilien AG</b> .....	01
<b>Brief an die Aktionäre</b> .....	02
<b>Zwischenlagebericht zum 30.06.2020</b> .....	04
• <b>Wirtschaftsbericht</b> .....	04
- <b>Wirtschaftliche Rahmenbedingungen</b> .....	04
- <b>Branchenentwicklung – Gewerbeimmobilien</b> .....	04
- <b>München – Bürovermietung</b> .....	05
- <b>Geschäftsgegenstand der AGROB Immobilien AG</b> .....	05
- <b>Umsatz- und Ertragslage</b> .....	05
- <b>Vermögens- und Finanzlage</b> .....	06
• <b>Bericht über Chancen und Risiken</b> .....	07
• <b>Prognosebericht</b> .....	07
<b>Halbjahresabschluss</b>	
• <b>Bilanz per 30.06.2020</b> .....	09
• <b>Gewinn- und Verlustrechnung 01-06/2020</b> .....	11
• <b>Anhang</b> .....	12
<b>Versicherung des gesetzlichen Vertreters</b>	
<b>gemäß § 115 Abs. 2 Nr. 3 WpHG</b> .....	20

### Übersicht betriebswirtschaftlicher Daten

	<b>01.01.2020</b> - <b>30.06.2020</b>	<b>01.01.2019</b> - <b>30.06.2019</b>	<b>01.01.2018</b> - <b>30.06.2018</b>
Umsatzerlöse (T€)*)	5.406	5.363	5.492
Investitionen (T€)	130	134	362
Cash Flow nach DVFA (T€)	2.802	2.580	2.858
EBITDA (T€)	3.451	3.562	4.055
EBITDA ohne Pensionen (T€)	3.582	3.453	3.832
EBIT (T€)	1.690	1.803	2.258
EBIT ohne Pensionen (T€)	1.821	1.694	2.035
Umsatzrendite in %	16,5	16,8	23,3
Eigenkapitalrendite in %	3,7	4,1	5,2
Entschuldungsdauer (Jahre)	6,8	8,4	8,1
DVFA-Ergebnis pro Aktie in €	0,23	0,23	0,33

	<b>30.06.2020</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Bilanzsumme (T€)	74.374	76.412	78.854
Eigenkapital (T€)	30.124	29.232	28.158
Eigenkapitalquote in %	40,5	38,3	35,7

\*) Miet- und Nebenkostenerlöse

Ismaning, im August 2020

Liebe Aktionärinnen und Aktionäre,

liebe Geschäftsfreunde,

dass unsere gesamte Wirtschaft und das Privatleben durch die Corona-Pandemie extrem beeinflusst sind, wird jedem von uns täglich vor Augen geführt und die Medien sind von diesem Thema überlagert. Deshalb werde ich zur allgemeinen Situation durch Corona nicht weiter ausführen.

Die Auswirkungen der Corona-Pandemie auf unsere AGROB sind im 1. Halbjahr 2020 gering. Wir haben keinen nennenswerten Mietausfall und auch keine Kündigungen zu verzeichnen. Bei wenigen Mietern haben wir eine Stundung von Mietzahlungen mit Rückzahlungsverpflichtung vereinbart.

Nach aktueller Geschäftslage und Kenntnisstand können wir an unserer Umsatz- und Ergebnisprognose für das Geschäftsjahr 2020 festhalten. Wir gehen von einem Jahresumsatz von € 10,8 Mio. bis € 11,1 Mio. und einem Jahresergebnis von € 1,8 Mio. bis € 2 Mio. aus.

Neu für uns alle in diesem Jahr – bedingt durch die Gesamtsituation – war die Form unserer Hauptversammlung, die nicht wie gewohnt mit Ihnen persönlich, sondern virtuell stattgefunden hat. Hoffentlich einmalig! Denn ein persönlicher Dialog und Austausch mit Ihnen, liebe Aktionärinnen und Aktionäre, ist nicht durch eine Übertragung via Internet zu ersetzen. Dass dennoch viele von Ihnen an der virtuellen Hauptversammlung teilgenommen haben und über 50 Fragen von Ihnen eingereicht wurden, zeigt Ihr großes Interesse und die Verbundenheit zur AGROB Immobilien AG, Ihrem Unternehmen, vielen Dank dafür.

Unsere Vermietungsquote im 1. Halbjahr 2020 ist weiterhin stabil bei annähernd 100 %. Bei zwei größeren Bestandsmietern konnten wir den Mietpreis um ca. 15 % anheben, beginnend mit Mai und August 2020. Wir sehen diese auch als erste Ergebnisse unseres 3-jährigen Instandhaltungs- und Modernisierungsprogramms in dessen Rahmen wir € 2,5 Mio. in die Qualität unserer Immobilien und die Serviceangebote auf unserem Campus investiert haben.

Ende 2020 wird das Programm wie geplant abgeschlossen sein, so dass ab dem Geschäftsjahr 2021 wieder mit den üblichen jährlichen Instandhaltungskosten zu rechnen ist und nicht mehr durch diesen Sondereffekt belastet wird.

Über unsere Aktivitäten im Zusammenhang mit unserem Neubaugrundstück – der Süderweiterung – habe ich Sie auf unserer Hauptversammlung umfassend informiert und möchte an dieser Stelle nochmals darauf hinweisen, dass sich unsere Hauptaktivität neben den baurechtlich notwendigen Vorarbeiten auf die Vermarktung richtet, um für einen Baubeginn die notwendige Vorvermietung von 25 % bis 50 %, je nach Bonität der Mieter, zu erreichen.

Einen Überblick aller wesentlichen Geschäftszahlen, den Zwischenlagebericht sowie den Halbjahresabschluss und die Bilanz zum 30.06.2020 erhalten Sie mit dem beigefügten Bericht, der Ihnen einen guten Einblick in die Ergebnisse unserer Arbeit vermitteln sollte.

Viel Freude beim Lesen und vielen Dank für Ihr großes Vertrauen in unser Unternehmen und Ihre meist sehr langjährige Treue zur AGROB.

Ihr

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Achim Kern', written in a cursive style.

Achim Kern  
Vorstand

## Zwischenlagebericht zum 30.06.2020

### **Wirtschaftsbericht**

#### Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Nach den dramatischen Auswirkungen der Covid-19-Pandemie auf die gesamte Weltwirtschaft seit März dieses Jahres hat sich laut dem Ifo-Institut die Gesamtstimmung der deutschen Wirtschaft im Juni wieder etwas aufgehellt. „Die deutsche Wirtschaft sieht sich am Ende des Tunnels“ [Ifo-Geschäftsklima Juni 2020, Ergebnisse der Ifo-Konjunkturumfrage].

Die deutsche Wirtschaft fasst nach dem Corona bedingten Einbruch nur allmählich wieder Fuß. Zwar scheint die Talsohle durchschritten, allerdings wird die vollständige Erholung von der Krise noch einige Zeit in Anspruch nehmen.

Das Institut der Weltwirtschaft (IfW) erwartet in der zweiten Jahreshälfte ein etwas kräftigeres Wiederanziehen der Produktion, auch aufgrund der Impulse des jüngsten Konjunkturpakets inklusive der Mehrwertsteuersenkung. Insgesamt rechnet das IfW für 2020 mit einem Rückgang des Bruttoinlandsprodukts (BIP) um 6,8 % und einem Anstieg in 2021 um 6,3 %.

Der Ausblick auf die weitere wirtschaftliche Entwicklung unterliegt allerdings großen Fragezeichen.

#### Branchenentwicklung – Gewerbeimmobilien

Der Flächenumsatz an den Top-7-Bürostandorten in Deutschland ist im ersten Halbjahr 2020 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 35 % gesunken. Wurden in den ersten sechs Monaten 2019 noch etwa 1,85 Mio. m<sup>2</sup> gesamt in München, Stuttgart, Frankfurt, Köln, Düsseldorf, Berlin und Hamburg umgesetzt, betrug der Flächenumsatz von Januar bis Juni 2020 ca. 1,2 Mio. m<sup>2</sup>.

Anders sieht es aktuell noch auf dem Markt für gewerbliche Immobilieninvestments an den Top-7-Standorten aus. München, Stuttgart, Frankfurt, Köln, Düsseldorf, Berlin und Hamburg schließen das erste Halbjahr mit einem Transaktionsvolumen von rund € 12,45 Mrd. ab und liegen damit nur 2 % unter dem Ergebnis des Vorjahreszeitraums (€ 12,68 Mrd.) [Quelle: German Property Partners Halbjahresbranchenbericht 2020].

## München – Bürovermietung

Im ersten Halbjahr konnte ein Flächenumsatz von 310.000 m<sup>2</sup> registriert werden, was im Vergleich zum Vorjahreszeitraum einen Rückgang um 20 % bedeutet. Dies war vor allem auf das schwache zweite Quartal zurückzuführen. Der Umsatzrückgang lag hier bei 40 %.

Die Leerstandsrate blieb im Vergleich zum Vorjahr konstant und lag bei 1,7 % weiterhin auf einem historisch niedrigen Niveau. Mit einem Fertigstellungsvolumen von rund 350.000 m<sup>2</sup> werden dem Markt zwar neue Flächen zugeführt, mit einer Vorvermietungsquote von ca. 67 % sind jedoch gut zwei Drittel bereits belegt.

Die Durchschnittsmiete erlebte im Vergleich zum Vorjahr einen signifikanten Anstieg um 20 % und lag bei € 22,50/m<sup>2</sup>/Monat. Die Spitzenmiete konnte um 8 % zulegen und lag bei € 38,50/m<sup>2</sup>/Monat [Quelle: E+G Real Estate GmbH Halbjahresbericht 2020].

## 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

Auch im 1. Halbjahr 2020 konnten wir unsere Vermietungsquote bei annähernd 100 % stabil halten. Vertraglich konnte bei zwei größeren Bestandsmieterern die Monatsmiete um je ca. 15 % erhöht werden, was sich bei einem Mietvertrag bereits seit Mai 2020 auswirkt und bei dem anderen Mieter ab August 2020.

Unsere Umsatzerlöse im 1. Halbjahr liegen auf Planungsniveau und über Vorjahr (Ist € 5.437 / Vorjahr € 5.396). Unser Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit liegt mit € 1,3 Mio. ebenfalls auf Planungsniveau, gegenüber dem Halbjahresergebnis des Vorjahres um ca. T€ 200 höher (Vorjahr 1.079). Unsere Eigenkapitalquote liegt bei über 40 % und € 30,1 Mio. (Vorjahr € 28 Mio.).

Nachfolgend ersehen Sie die wesentlichen Halbjahreszahlen in einer Tabelle zusammengefasst:

	<b>30.06.2020</b>	<b>30.06.2019</b>	<b>30.06.2018</b>
Gesamtleistung	T€ 5.457	T€ 5.410	T€ 5.557
Umsatzerlöse	T€ 5.406	T€ 5.363	T€ 5.492
Gesamtaufwand	T€ 4.566	T€ 4.506	T€ 4.277
Periodenergebnis	T€ 892	T€ 903	T€ 1.280
EBITDA	T€ 3.451	T€ 3.562	T€ 4.055
EBIT	T€ 1.690	T€ 1.803	T€ 2.258
Cashflow	T€ 2.802	T€ 2.580	T€ 2.858

#### Vermögens- und Finanzlage

Unsere Bilanzsumme im 1. Halbjahr 2020 beträgt € 74,4 Mio.

Die Eigenkapitalquote 40,5 % (€ 30,1 Mio. Eigenkapital / Vorjahr € 28).

Der wesentliche Vermögenswert unserer Gesellschaft wird durch die Immobilienwerte repräsentiert.

Im zuletzt erstellten Verkehrswertgutachten (31.12.2018) 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 € 70,2 Mio. deutlich geringer als der gutachterlich festgestellte tatsächliche Verkehrswert, so dass unsere Gesellschaft über stille Reserven in der Größenordnung von ca. € 110 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 40,5 %, einem Cash Flow im 1. Halbjahr 2020 von knapp € 2,8 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 2,42 % wird sich die Gesellschaft weiter entschulden.

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



## **Bericht über Chancen und Risiken**

Im Lagebericht, der Bestandteil des veröffentlichten Geschäftsberichts für das Geschäftsjahr 2019 ist, hat die Gesellschaft auf den Seiten 39 bis 43 ausführlich und umfassend über mögliche Chancen und Risiken berichtet, denen die AGROB Immobilien AG ausgesetzt sein könnte.

Über diese Risikoberichterstattung hinaus gibt es zum Zeitpunkt des Halbjahresfinanzberichtes 2020 bis auf die makroökonomischen Unwägbarkeiten durch die Covid-19-Pandemie keine weiteren Risiken.

## **Prognosebericht**

Bei realisierten Umsatzerlösen zum 30.06.2020 in Höhe von € 5,4 Mio. und einem Halbjahresergebnis von € 0,9 Mio. gehen wir von einem Jahresergebnis für 2020 in der Bandbreite unserer Planung aus. Wir rechnen mit Umsatzerlösen von € 10,8 Mio. bis € 11,0 Mio. und einem Jahresergebnis von € 1,8 Mio. bis € 2,0 Mio.

# AGROB Immobilien AG

---

Halbjahresabschluss zum 30.06.2020

**Bilanz zum 30. Juni 2020**

**AGROB Immobilien AG, Ismaning**

**A K T I V A**

	<b>30.06.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
	<b>€</b>	<b>T€</b>
<b>A. <u>Anlagevermögen</u></b>		
I. <u>Sachanlagen</u>		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	70.183.896,66	71.812
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	467.890,00	502
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	<u>457.899,51</u>	<u>426</u>
	<b>71.109.686,17</b>	<b>72.740</b>
<b>B. <u>Umlaufvermögen</u></b>		
I. <u>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</u>		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	19.406,74	99
2. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>126.653,72</u>	<u>117</u>
	<b>146.060,46</b>	<b>216</b>
II. <u>Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten</u>	<b>3.048.490,36</b>	<b>3.443</b>
<b>C. <u>Rechnungsabgrenzungsposten</u></b>	<b>69.935,97</b>	<b>13</b>
	<u>74.374.172,96</u>	<u>76.412</u>

**Bilanz zum 30. Juni 2020**

**AGROB Immobilien AG, Ismaning**

**PASSIVA**

	<b>30.06.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
	<b>€</b>	<b>T€</b>
<b>A. <u>Eigenkapital</u></b>		
I. <u>Gezeichnetes Kapital</u>	<b>11.689.200,00</b>	<b>11.689</b>
II. <u>Gewinnrücklagen</u>		
1. Gesetzliche Rücklage	1.597.405,77	1.597
2. Andere Gewinnrücklagen	14.953.880,10	14.954
	<b>16.551.285,87</b>	<b>16.551</b>
III. <u>Gewinn-/Verlustvortrag</u>	<b>992.172,25</b>	<b>992</b>
IV. <u>Jahresüberschuss/-fehlbetrag</u>	<b>891.647,58</b>	<b>0</b>
	<b>30.124.305,70</b>	<b>29.232</b>
<b>B. <u>Rückstellungen</u></b>		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	2.914.852,00	2.920
2. Sonstige Rückstellungen	355.006,69	370
	<b>3.269.858,69</b>	<b>3.290</b>
<b>C. <u>Verbindlichkeiten</u></b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	40.536.898,07	43.451
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	156.930,82	226
3. Sonstige Verbindlichkeiten	286.179,68	213
	<b>40.980.008,57</b>	<b>43.890</b>
<b>D. <u>Rechnungsabgrenzungsposten</u></b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>
	<b>74.374.172,96</b>	<b>76.412</b>

## Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 30.06.2020

### AGROB Immobilien AG, Ismaning

	<b>01.01.2020 - 30.06.2020</b>	<b>01.01.2019 - 30.06.2019</b>
	<b>€</b>	<b>T€</b>
1. Umsatzerlöse	5.405.500,12	5.363
2. Sonstige betriebliche Erträge	51.907,65	46
	5.457.407,77	5.409
3. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	-254.044,89	-272
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	-670.118,16	-817
4. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-438.421,24	-423
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung: T€ 132 (Vj. T€ -109)	-186.998,51	54
5. Abschreibungen auf Sachanlagen	-1.760.799,77	-1.758
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-367.319,21	-300
	1.779.705,99	1.893
7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0,00	0
davon aus verbundenen Unternehmen: T€ 0 (Vj. T€ 0)		
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-566.581,93	-665
davon an verbundene Unternehmen: T€ 0 (Vj T€ 239)		
9. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-231.498,64	-235
<b>10. Ergebnis nach Steuern</b>	<b>981.625,42</b>	<b>993</b>
11. Sonstige Steuern	-89.977,84	-90
<b>12. Periodenergebnis</b>	<b>891.647,58</b>	<b>903</b>
13. Gewinnvortrag	992.172,25	0
<b>14. Bilanzgewinn</b>	<b>1.883.819,83</b>	<b>903</b>

## Verkürzter Anhang zum Halbjahresabschluss 30.06.2020

**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 30.06.2020 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 31.12.2019 gelesen werden.

Der verkürzte Jahresabschluss zum 30.06.2020 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 31.12.2019 angewandten Methoden.

### **3. Anlagevermögen**

Die Entwicklung des Anlagevermögens wird nachfolgend dargestellt.

Die Zugänge im Anlagevermögen im ersten Halbjahr 2020 betreffen überwiegend Erschließungsmaßnahmen für die Süderweiterung im Rahmen des städtebaulichen Vertrages mit der Gemeinde Ismaning.

Die Abschreibungsmethoden wurden unverändert zum 30.06.2020 fortgeführt.

## Entwicklung des Anlagevermögens im 1. Halbjahr 2020

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				30.06.2020 €
	01.01.2020 €	Zugang 1. Halbjahr 2020 €	Umbuchung 1. Halbjahr 2020 €	Abgang 1. Halbjahr 2020 €	
<b>I Sachanlagen</b>					
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	147.137.245,53	75.101,96	0,00	0,00	147.212.347,49
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.211.828,31	23.227,77	0,00	0,00	2.235.056,08
Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	425.744,35	45.648,00	0,00	13.492,84	457.899,51
	<b>149.774.818,19</b>	<b>143.977,73</b>	<b>0,00</b>	<b>13.492,84</b>	<b>149.905.303,08</b>

	kumulierte Abschreibungen				Buchwerte		
	01.01.2020 €	Zugang 1. Halbjahr 2020 €	Umbuchung 1. Halbjahr 2020 €	Abgang 1. Halbjahr 2020 €	30.06.2020 €	30.06.2020 €	31.12.2019 €
<b>I Sachanlagen</b>							
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	75.324.932,83	1.703.518,00	0,00	0,00	77.028.450,83	70.183.896,66	71.812.312,70
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.709.884,31	57.281,77	0,00	0,00	1.767.166,08	467.890,00	501.944,00
Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	457.899,51	425.744,35
	<b>77.034.817,14</b>	<b>1.760.799,77</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>78.795.616,91</b>	<b>71.109.686,17</b>	<b>72.740.001,05</b>

#### 4. Umlaufvermögen

	30.06.2020 T€	31.12.2019 T€
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	19	99
Sonstige Vermögensgegenstände	127	117
<b>Gesamtsumme der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände</b>	<b>146</b>	<b>216</b>
<b>Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten</b>		
Flüssige Mittel	<b>3.048</b>	<b>3.443</b>
davon Guthaben bei verbundenen Unternehmen T€ 0 (Vj. T€ 0)		

Die sonstigen Vermögensgegenstände betreffen im Wesentlichen Steuerforderungen.

#### 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
- 1.582.400 auf den Inhaber lautende Vorzugs-Stückaktien ohne Nennwert

Jede der Stückaktien verkörpert damit rechnerisch einen Teilbetrag von € 3,00 des Grundkapitals.

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).

Die Ersa IV S.à r.l., Luxemburg, Großherzogtum Luxemburg, hat im Zusammenhang mit ihrem freiwilligen öffentlichen Übernahmeangebot vom 25.10.2019 an die Aktionäre der Gesellschaft bis zum Ablauf der weiteren Annahmefrist gemäß § 16 Abs. 2 WpÜG<sup>1</sup> am 12.12.2019, 24.00 Uhr, insgesamt 1.884.517 Stamm-Stückaktien und 388.449 Vorzugs-Stückaktien erworben. Dies entspricht einem Anteil von ca. 58,34 % der ausgegebenen Aktien und ca. 81,44 % der Stimmrechte der Gesellschaft.

Hiervon umfasst sind auch 1.735.900 Stamm-Stückaktien und 318.420 Vorzugs-Stückaktien (zusammen ca. 52,72 % der insgesamt ausgegebenen Aktien und ca. 75,02 % der Stimmrechte

<sup>1</sup> Wertpapiererwerbs- und Übernahmegesetz (WpÜG), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.12.2019.



der Gesellschaft), welche die Ersä IV S.à r.l. aufgrund eines Aktienkaufvertrags vom 25.09.2019 von der früheren Mehrheitsaktionärin, der HVB Gesellschaft für Gebäude mbH & Co. KG, einer 100 %igen Tochtergesellschaft der UniCredit Bank AG (UCB), erwarb. Bei der Ersä IV S.à r.l. handelt es sich nach eigenen Angaben in der Angebotsunterlage vom 25.10.2019 um eine Holdinggesellschaft, die durch Fonds kontrolliert wird, welche ihrerseits von verbundenen Unternehmen der Apollo Global Management, Inc. (NYSE: APO) beraten werden.

Durch Stimmrechtsmitteilung vom 07.11.2019 wurde die Gesellschaft darüber informiert, dass die Ersä IV S.à r.l. am 06.11.2019 468.585 Stimmrechte, entsprechend 20,25 % der Stimmrechte an der Gesellschaft, an ein laut der Angebotsunterlage mehrheitlich von ihr gehaltenes Tochterunternehmen, die Ersä V S.à r.l. mit Sitz in Luxemburg, Großherzogtum Luxemburg, verkauft und übertragen hat.

Des Weiteren hat die Ersä IV S.à r.l. in einer Pflichtmitteilung gemäß § 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 WpÜG vom 17.12.2019 mitgeteilt, dass die Ersä V S.à r.l. zum Ablauf der weiteren Annahmefrist auch 318.420 Vorzugs-Stückaktien hielt. Das entspricht zusammen ca. 20,20 % der ausgegebenen Aktien und 20,25 % der Stimmrechte der AGROB Immobilien AG. In der Angebotsunterlage hatte die Ersä IV S.à r.l. angekündigt, dass sie die von der HVB Gesellschaft für Gebäude mbH & Co.KG erworbenen Stamm- und Vorzugs-Stückaktien in diesem Umfang auf die Ersä V S.à r.l. übertragen werde.

Darüber hinaus hielten nach der Pflichtmitteilung der Ersä IV S.à r.l. gemäß § 23 Abs.1 Satz 1 Nr. 3 WpÜG vom 17.12.2019 zum Ablauf der weiteren Annahmefrist weder die Bieterin noch mit ihr gemeinsam handelnde Personen im Sinne des § 2 Abs.5 WpÜG noch deren Tochterunternehmen Aktien der Gesellschaft oder darauf bezogene Instrumente nach §§ 38, 39 WpHG<sup>2</sup>. Ihnen waren nach der Pflichtmitteilung zum Ablauf der weiteren Annahmefrist auch keine Stimmrechte aus AGROB-Aktien nach § 30 WpÜG zuzurechnen.

Des Weiteren hat Herr Nils Bartram, wohnhaft in München, der AGROB Immobilien AG gemäß §§ 21 Abs. 1 und 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG<sup>3</sup> am 19.07.2017 mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil 5,07 % beträgt.

## 6. Gewinnrücklagen

	€
<b>Gesetzliche Rücklage</b>	
Stand 01.01.2020 = 30.06.2020	<b>1.597.405,77</b>
<b>Andere Gewinnrücklagen</b>	
Stand 01.01.2020 = 30.06.2020	14.953.880,10
<b>Gesamt</b>	<b>16.551.285,87</b>

<sup>2</sup> Gesetz über den Wertpapierhandel (Wertpapierhandelsgesetz – WpHG), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.12.2019.

<sup>3</sup> Wertpapierhandelsgesetz, in der Fassung zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.06.2017.

## 7. Bilanzgewinn

	€
Bilanzgewinn 01.01.2020	992.172,25
Periodenergebnis 2020	+ 891.647,58
<b>Bilanzgewinn 30.06.2020</b>	<b>1.883.819,83</b>

## 8. Rückstellungen

	30.06.2020 T€	31.12.2019 T€
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	2.915	2.920
Sonstige Rückstellungen	355	370
<b>Gesamt</b>	<b>3.270</b>	<b>3.290</b>

Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen in Höhe von T€ 2.915 betreffen Pensionsverpflichtungen (Direktzusagen) für ehemalige AGROB AG-Mitarbeiter. Die Bewertung der Pensionsrückstellungen erfolgte nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren („Projected Unit Credit“-Methode) mit einem Rechnungszins von 1,66 % und einem erwarteten Rententrend von 1,6 %. Der Rechnungszins bei der Bewertung entspricht dem von der Deutschen Bundesbank für den zum 30.06.2020 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€ 65 (Vj. T€ 98) Rückstellungen für ausstehende Rechnungen, mit T€ 176 (Vj. T€ 154) Rückstellungen aus dem Personalbereich sowie Übrige mit T€ 114 (Vj. T€ 118).

## 9. Verbindlichkeiten

	30.06.2020 T€ (31.12.2019)
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	*40.537 *(43.451)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	157 (226)
Sonstige Verbindlichkeiten	286 (213)
davon aus Steuern:	133 (100)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:	0 (0)
<b>Gesamt</b>	<b>40.980 (43.890)</b>
* davon Mitzugehörigkeit zu Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0 (0)

Von den Gesamtverbindlichkeiten in Höhe von T€ 40.980 haben Verbindlichkeiten mit T€ 3.498 eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr und T€ 26.103 eine Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren.

#### **10. Eventualverbindlichkeiten und sonstige Verpflichtungen**

Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen betragen T€ 3.574 (Vj. T€ 3.618) und betreffen in erster Linie die nahezu unveränderten Verpflichtungen aus dem städtebaulichen Vertrag mit der Gemeinde Ismaning.

#### **11. Umsatzerlöse**

	<b>01.01. – 30.06.2020 T€ (01.01. – 30.06.2019)</b>
Mieten, Pachten und Mietnebenerlöse	5.405 (5.363)

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

#### **12. Materialaufwand**

Der Materialaufwand beinhaltet Energie, Kosten für Wasser, Reparaturen und sonstige Bewirtschaftungskosten in Höhe von T€ 254 (Vj. T€ 272).

#### **13. Personalaufwand**

	<b>01.01. – 30.06.2020 T€ (01.01. – 30.06.2019)</b>
Löhne und Gehälter	438 (423)
Sozialabgaben	55 (54)
Veränderung Pensionsrückstellung	-58 (-312)
Laufende Versorgungsbezüge	184 (199)
Beitrag Pensionssicherungsverein	6 (5)
	<b>625 (369)</b>

Als Mitarbeiter (Jahresdurchschnitt) sind 9 Gehaltsempfänger (Vj. 9) beschäftigt, davon 3 Gehaltsempfänger (Vj. 4) in Teilzeit.

#### **14. Abschreibungen auf Sachanlagen**

Die Abschreibungen in Höhe von T€ 1.761 (Vj. T€ 1.758) enthalten keine außerplanmäßigen Posten und resultieren im Wesentlichen aus Gebäudeabschreibungen.

#### **15. Zinsen und ähnliche Aufwendungen**

Die Zinsaufwendungen von T€ 567 (Vj. T€ 665) betreffen wie in den Vorjahren im Wesentlichen Fremdfinanzierungen für Bauinvestitionen.

Des Weiteren enthalten die Zinsaufwendungen einen Betrag von T€ 53 (Vj. T€ 63) aus der ratierlichen Abzinsung von Pensionsrückstellungen.

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

Die Ertragsteuern für das 1. Halbjahr 2020 beinhalten die erwartete, zeitanteilige Körperschaftsteuer einschließlich Solidaritätszuschlag für das Veranlagungsjahr 2020.

#### **17. 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 30.06.2020 T€ 2.737).

Zum 30.06.2020 betragen die Zeitwerte dieser abgeschlossenen Zinsswaps insgesamt T€ -169 (zum 31.12.2019 T€ -162 / zum 30.06.2019 T€ -188).

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

#### **18. Nachtragsbericht**

Nach derzeitigem Erkenntnisstand wird die auf Basis einer Hochrechnung erstellte vorläufige Nebenkostenabrechnung für das Jahr 2019 im Ergebnis betraglich geringe Nachforderungen an die Mieterunternehmen ausweisen. In diesem Zusammenhang muss der Wirtschaftsplan 2020 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€ 99 ergeben.

Weitere Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach Abschluss des Berichtszeitraumes (01.01.2020 – 30.06.2020) nicht eingetreten.

## **19. Organe der Gesellschaft**

### Vorstand

Dipl.-Betriebswirt (FH) **Achim Kern**, Renningen

### Mitglieder des Aufsichtsrates

**Prof. Dr. Alexander Goepfert**, Düsseldorf  
Vorsitzender, Vorsitzender Personalausschuss  
Rechtsanwalt ; Senior Advisor der Apollo Global Management Inc.

**Daniela Bergdolt**, München  
Stellvertretende Vorsitzende, Vorsitzende Prüfungsausschuss, Mitglied Personalausschuss  
Rechtsanwältin, Vize-Präsidentin und Landesgeschäftsführerin der Deutsche  
Schutzvereinigung für Wertbesitz e.V.

**Diana Dobler**, Unterföhring \*  
kaufmännische Angestellte

**Dr. Daniel Kress**, Berlin  
Mitglied Prüfungsausschuss  
Rechtsanwalt ; Partner Hengeler Mueller Partnerschaft von Rechtsanwälten mbB

**Peter Mittelhäuser**, Ingolstadt \*  
kaufmännischer Angestellter

**Frank Nickel**, Erpolzheim  
Mitglied Prüfungsausschuss, Mitglied Personalausschuss  
Geschäftsführer Managing Partner DEUWA REAL GmbH und Nivatus Immobilien GmbH

\* Arbeitnehmervertreter

Ismaning, den 28.08.2020



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 28.08.2020

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Stefan' followed by a surname, written in a cursive style.

Der Vorstand