



AGROB Immobilien AG

Jahresfinanzbericht

01.01.2019 bis 31.12.2019

Inhalt

- Bilanz
 - Gewinn- und Verlustrechnung
 - Kapitalflussrechnung
 - Eigenkapitalpiegel
 - Anhang
-
- Lagebericht
 - Bilanzzeit
 - Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers
 - Vermerk über die Feststellung des Jahresabschlusses
 - Bericht des Aufsichtsrates
 - Entsprechenserklärung „Corporate-Governance-Kodex“
gem. § 161 AktG

**Bilanz der AGROB Immobilien AG, Ismaning,
zum 31. Dezember 2019**

Aktiva	Stand am 31.12.2019 EUR	Stand am 31.12.2018 EUR
	<u> </u>	<u> </u>
A. Anlagevermögen		
Sachanlagen		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten	71.812.312,70	73.334.779,66
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	501.944,00	375.800,00
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	425.744,35	2.016.804,50
	<u>72.740.001,05</u>	<u>75.727.384,16</u>
B. Umlaufvermögen		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	99.180,73	102.364,24
2. Sonstige Vermögensgegenstände	117.493,39	3.385,58
	<u>216.674,12</u>	<u>105.749,82</u>
II. Flüssige Mittel	<u>3.443.340,09</u>	<u>3.010.578,42</u>
C. Rechnungsabgrenzungsposten	<u>12.750,98</u>	<u>10.696,98</u>
	<u><u>76.412.766,24</u></u>	<u><u>78.854.409,38</u></u>

P a s s i v a	Stand am 31.12.2019 EUR	Stand am 31.12.2018 EUR
	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	11.689.200,00	11.689.200,00
II. Gewinnrücklagen		
1. Gesetzliche Rücklagen	1.597.405,77	1.492.966,59
2. Andere Gewinnrücklagen	14.953.880,10	12.646.054,86
	<u>16.551.285,87</u>	<u>14.139.021,45</u>
III. Bilanzgewinn	992.172,25	2.329.909,00
	<u>29.232.658,12</u>	<u>28.158.130,45</u>
B. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Pensionen	2.920.070,00	3.234.293,00
2. Sonstige Rückstellungen und ähnliche Verpflichtungen	369.900,00	356.016,06
	<u>3.289.970,00</u>	<u>3.590.309,06</u>
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	43.451.124,65	46.734.562,46
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	226.244,38	142.555,25
3. Sonstige Verbindlichkeiten	212.729,09	228.852,16
	<u>43.890.098,12</u>	<u>47.105.969,87</u>
D. Rechnungsabgrenzungsposten	40,00	0,00
	<u>76.412.766,24</u>	<u>78.854.409,38</u>

Gewinn- und Verlustrechnung
der AGROB Immobilien AG, Ismaning,
für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019

	2019 EUR	2018 EUR
	<u> </u>	<u> </u>
1. Umsatzerlöse	10.970.793,94	10.975.788,04
2. Sonstige betriebliche Erträge	234.256,48	792.948,29
	<u>11.205.050,42</u>	<u>11.768.736,33</u>
3. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	524.704,04	503.662,70
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	1.567.446,60	1.753.422,50
	<u>2.092.150,64</u>	<u>2.257.085,20</u>
4. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	871.860,44	815.326,35
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	49.173,35	-145.155,30
davon für Altersversorgung: EUR -62.940,76 (i. V. EUR -243.125,72)		
	<u>921.033,79</u>	<u>670.171,05</u>
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	3.523.172,13	3.594.998,90
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	714.253,18	574.566,04
	<u>3.954.440,68</u>	<u>4.671.915,14</u>
7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0,00	1,94
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.325.872,29	1.535.649,18
davon an verbundene Unternehmen: EUR 377.303,67 (i. V. EUR 574.154,60)		
9. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	358.728,48	502.645,60
	<u>-1.684.600,77</u>	<u>-2.038.292,84</u>
10. Ergebnis nach Steuern	<u>2.269.839,91</u>	<u>2.633.622,30</u>
11. Sonstige Steuern	181.056,24	181.086,93
12. Jahresüberschuss	<u>2.088.783,67</u>	<u>2.452.535,37</u>
13. Einstellung in die gesetzliche Rücklage	-104.439,18	-122.626,37
14. Einstellung in andere Gewinnrücklagen gemäß § 58 Abs. 2 AktG	-992.172,24	0,00
15. Bilanzgewinn	<u><u>992.172,25</u></u>	<u><u>2.329.909,00</u></u>

Kapitalflussrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019

AGROB Immobilien AG, Ismaning

	2019 TEUR	Vorjahr TEUR
1. Jahresüberschuss	2.089	2.452
2. +/- Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	3.523	3.595
3. +/- Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	-449	-1.193
4. +/- Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	-87	0
5. -/+ Zunahme/Abnahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzurechnen sind	-9	545
6. +/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzurechnen sind	68	-138
7. -/+ Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0	-22
8. +/- Zinsaufwendungen/Zinserträge	1.326	1.536
9. +/- Ertragsteueraufwand/-ertrag	358	503
10. -/+ Ertragsteuerzahlungen	-463	-738
11. = Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	6.356	6.540
12. + Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	0	71
13. - Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-448	-556
14. = Cash Flow aus der Investitionstätigkeit	-448	-485
15. - Auszahlungen für die Tilgung von (Finanz-)Krediten	-3.278	-4.181
16. - Gezahlte Zinsen	-1.183	-1.391
17. - Gezahlte Dividenden	-1.014	-1.014
18. = Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit	-5.475	-6.586
19. Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds (Summe aus 11., 14. und 18.)	433	-531
20. + Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	3.010	3.541
21. = Finanzmittelfonds am Ende der Periode	3.443	3.010

AGROB Immobilien AG, Ismaning

Eigenkapitalspiegel zum 31. Dezember 2019

	Gezeichnetes Kapital			Rücklagen		Bilanzgewinn	Eigenkapital
	Stamm- Stückaktien*	Vorzugs- Stückaktien**	Summe	Gesetzliche Rücklage	Andere Gewinnrücklagen		
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Stand am 1. Januar 2018	6.942	4.747	11.689	1.371	11.381	2.279	26.720
Rücklageneinstellung nach HV-Beschluss	0	0	0	0	1.265	-1.265	0
Dividende nach HV-Beschluss	0	0	0	0	0	-1.014	-1.014
Jahresüberschuss	0	0	0	0	0	2.452	2.452
Einstellung in die gesetzliche Rücklage	0	0	0	122	0	-122	0
Stand am 31. Dezember 2018/1. Januar 2019	6.942	4.747	11.689	1.493	12.646	2.330	28.158
Rücklageneinstellung nach HV-Beschluss	0	0	0	0	1.316	-1.316	0
Dividende nach HV-Beschluss	0	0	0	0	0	-1.014	-1.014
Jahresüberschuss	0	0	0	0	0	2.089	2.089
Einstellung in die gesetzliche Rücklage	0	0	0	104	0	-104	0
Einstellung in andere Gewinnrücklagen gemäß § 58 Abs. 2 AktG	0	0	0	0	992	-992	0
Stand am 31. Dezember 2019	6.942	4.747	11.689	1.597	14.954	993	29.233

* 2.314.000 Stamm-Stückaktien

** 1.582.400 Vorzugs-Stückaktien

Anhang für das Geschäftsjahr 2019

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

1. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss der AGROB Immobilien AG zum 31.12.2019 ist nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches und des Aktiengesetzes aufgestellt. Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren gegliedert.

Im Geschäftsjahr erfolgte unter Anpassung der Vorjahreszahlen eine Ausweisänderung hinsichtlich der Mietforderungen. Diese werden nunmehr unter der Position Forderungen aus Lieferungen und Leistungen ausgewiesen und nicht mehr unter den sonstigen Vermögensgegenständen.

Des Weiteren wurden im Jahresabschluss zum 31.12.2019, ebenfalls unter Anpassung der Vorjahreszahlen, die mit der Vermietungstätigkeit in Verbindung stehenden Aufwendungen von den sonstigen betrieblichen Aufwendungen in den Materialaufwand umgegliedert.

Im Übrigen entsprechen Darstellung und Gliederung des Jahresabschlusses zum 31.12.2019 denen des Vorjahres.

2. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Das Sachanlagevermögen ist zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um planmäßige Abschreibungen, bewertet. Die Abschreibungen werden linear vorgenommen. Die Abschreibungsdauer für Gebäude beträgt zwischen 25 und 40 Jahren.

Der Ansatz der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sowie von Kassenbestand und Bankguthaben (Flüssige Mittel) entspricht den jeweiligen Nominalwerten.

Rückstellungen für Altersversorgungsverpflichtungen werden mit dem von der Deutschen Bundesbank gemäß RückAbzinsV ermittelten durchschnittlichen Marktzinssatz der letzten zehn Jahre abgezinst. Bei den Pensionsrückstellungen wird eine durchschnittlich mittlere Restlaufzeit von sechs Jahren zugrunde gelegt. Effekte aus Zinssatzänderungen werden im Zinsaufwand ausgewiesen.

Die Pensionsrückstellungen wurden anhand eines versicherungsmathematischen Gutachtens

der Heubeck AG gemäß § 253 Abs. 2 HGB mit einem Rechnungszinsfuß von 1,82 % p.a. (10-Jahres-Durchschnittszinssatz) unter Anwendung der Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck bewertet.

Die sonstigen Rückstellungen werden in Höhe des Erfüllungsbetrages angesetzt, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr werden nicht abgezinst; ansonsten wird der restlaufzeitkongruente Zinssatz gem. RückAbzinsV zugrunde gelegt.

Die Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen.

Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Für den sich insgesamt ergebenden Überhang an aktiven latenten Steuern wird in Ausübung des handelsrechtlichen Wahlrechts (§ 274 Abs. 1 Satz 2 HGB) kein Aktivposten gebildet.

Für den Ausweis der in den Umsatzerlösen enthaltenen Nebenkostenvorauszahlungen wird die Bruttodarstellung gewählt. Erhaltene Nebenkostenvorauszahlungen werden als Umsatzerlöse ausgewiesen, die damit im Zusammenhang stehenden Aufwendungen werden unter der Position Materialaufwand ausgewiesen.

Auflösungen von Pensionsrückstellungen werden mit den Aufwendungen für Altersversorgung saldiert.

Derivative Finanzinstrumente werden einzeln mit dem Marktwert am Stichtag bewertet. Sind die Voraussetzungen zur Bildung von Bewertungseinheiten erfüllt, werden die Sicherungs- und Grundgeschäfte zu einer Bewertungseinheit zusammengefasst. Zur bilanziellen Abbildung wird dabei die sog. Einfrierungsmethode angewandt.

3. Anlagevermögen

Die Entwicklung des Anlagevermögens (Anlagengitter) ist dem Anhang als Anlage beigefügt.

4. Umlaufvermögen

	31.12.2019 T€	31.12.2018 T€
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	99	103
Sonstige Vermögensgegenstände	117	3
Gesamtsumme der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände	216	106
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		
Flüssige Mittel		
davon Guthaben bei verbundenen Unternehmen T€ 0 (Vj. T€ 3.006)	3.443	3.010

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind in Höhe von T€ 216 (Vorjahr: T€ 106) innerhalb von einem Jahr fällig.

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 in der Fassung vom Juli 2016 beträgt das **Genehmigte Kapital** € 5.844.600,00. Der Vorstand ist durch Beschluss der Hauptversammlung vom 07.07.2016 ermächtigt, das Grundkapital mit Zustimmung des Aufsichtsrates bis zum 06.07.2021 gegen Bar- und/oder Sacheinlage einmal oder mehrmals um insgesamt bis zu € 5.844.600,00 zu erhöhen, wobei das Bezugsrecht der Aktionäre ausgeschlossen werden kann (Genehmigtes Kapital 2016/I).

Die Ersä 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 WpÜG¹ 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 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 WpHG². Ihnen waren nach der Pflichtmitteilung zum Ablauf der weiteren Annahmefrist

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

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

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 WpHG³ am 19.07.2017 mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil 5,07 % beträgt.

6. Gewinnrücklagen

	€
Gesetzliche Rücklage	
Stand 01.01.2019	1.492.966,59
Einstellung aus dem Jahresüberschuss 2019	104.439,18
Stand 31.12.2019	1.597.405,77
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
Einstellung aus dem Jahresüberschuss 2019 gem. § 58 Abs. 2 Satz 1 AktG	992.172,24
Stand 31.12.2019	14.953.880,10
Gesamt	16.551.285,87

Die Einstellung in die gesetzliche Rücklage ist gemäß § 150 Abs. 2 AktG wie folgt berechnet:

Jahresüberschuss 2019	€ 2.088.783,67
Hiervon 1/20	€ 104.439,18

Gemäß § 19 Abs. 3 der Satzung ist in die **gesetzliche Rücklage** der zwanzigste Teil des um einen Verlustvortrag aus dem Vorjahr geminderten Jahresüberschusses einzustellen, bis die gesetzliche Rücklage und die Kapitalrücklagen nach § 272 Abs. 2 Nr. 1 bis 3 des Handelsgesetzbuchs zusammen den fünften Teil des Grundkapitals (20 % des Grundkapitals) erreichen oder wieder erreicht haben.

³ Wertpapierhandelsgesetz, in der Fassung zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.06.2017

7. Bilanzgewinn

	€
Bilanzgewinn Stand 31.12.2018	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
Gewinnvortrag	0,00
Jahresüberschuss 2019	2.088.783,67
./.. Einstellung in die gesetzliche Rücklage, Tz. 6	- 104.439,18
./.. Einstellung in die anderen Gewinnrücklagen, Tz. 6	- 992.172,24
Bilanzgewinn 31.12.2019	992.172,25

8. Rückstellungen

	31.12.2019 T€	31.12.2018 T€
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	2.920	3.234
Sonstige Rückstellungen	370	356
Gesamt	3.290	3.590

Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen betreffen Pensionsverpflichtungen (Direktzusagen) für ehemalige AGROB Immobilien AG-Mitarbeiter.

Die Bewertung der Pensionsrückstellungen erfolgte nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren („Projected Unit Credit“-Methode) mit einem Rechnungszins von 1,82 % und einem Rententrend von 1,6 %. Als Rechnungszins wurde der durchschnittliche Marktzinssatz der letzten zehn Jahre verwendet (Bundesbankzins), der sich bei einer angenommenen Restlaufzeit von sechs Jahren ergibt.

Der für die Vergleichsberechnung gemäß § 253 Abs. 6 HGB benötigte durchschnittliche Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre ergibt sich auf gleiche Weise und zum gleichen Zeitpunkt zu 1,10 %.

Der Unterschiedsbetrag zwischen dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des siebenjährigen und des zehnjährigen Durchschnittszinssatzes beläuft sich auf € 128.769,00.

Dieser Unterschiedsbetrag unterliegt gemäß § 253 Abs. 6 HGB einer Ausschüttungssperre.

Die sonstigen Rückstellungen betreffen mit T€ 98 Rückstellungen für ausstehende Rechnungen, mit T€ 154 Rückstellungen aus dem Personalbereich sowie Übrige mit T€ 118. Zum Abschlussstichtag bestehen Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr in Höhe von T€ 0.

9. Verbindlichkeiten

	Restlaufzeit			Gesamt 31.12.2019 T€ (Vj.)
	bis zu 1 Jahr T€ (Vj.)	Über 1 bis 5 Jahre T€ (Vj.)	Über 5 Jahre T€ (Vj.)	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.249 (3.308)	11.989 (12.706)	28.213 (30.721)	43.451 *(46.735)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	226 (142)	0 (0)	0 (0)	226 (142)
Sonstige Verbindlichkeiten	213 (229)	0 (0)	0 (0)	213 (229)
davon aus Steuern:	100 (119)	0 (0)	0 (0)	100 (119)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)
Gesamt	3.688 (3.679)	11.989 (12.706)	28.213 (30.721)	43.890 (47.106)
* - davon Mitzugehörigkeit zu Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen:				0 (18.497)
- davon durch Grundpfandrechte gesichert:				43.451 (46.735)

10. Sonstige finanzielle Verpflichtungen/Nicht in der Bilanz enthaltene Geschäfte

	31.12.2019 T€
Verpflichtungen aus Miet- und Leasingverträgen	330
davon für Fuhrpark mit einer Restlaufzeit	
von 1 bis 5 Jahren	178
über 5 Jahren	21
davon für Gebäudetechnik mit einer Restlaufzeit	
von 1 bis 5 Jahren	96
über 5 Jahren	35
Verpflichtungen aus städtebaulichem Vertrag mit der Gemeinde Ismaning	3.185
Verpflichtungen für Umsatzsteuer für die spätere unentgeltliche Übertragung von bereits hergestellten Betriebsvorrichtungen im Rahmen des städtebaulichen Vertrags mit der Gemeinde Ismaning	103
Gesamt	3.618

Der Nutzung eines Teils unseres Fuhrparks und der Gebäudetechnik liegen Operating-Leasingverträge zugrunde. Dies trägt auch zur Verringerung der Kapitalbindung bei und belässt das Investitionsrisiko beim Leasinggeber. Die Leasingverträge haben noch eine Restlaufzeit von bis zu acht Jahren und führten 2019 zu einem Leasingaufwand von T€ 95.

11. Umsatzerlöse

	2019 T€	2018 T€
Mieten, Pachten und Mietnebenerlöse ⁴	10.971	10.976

Die Umsatzerlöse der AGROB Immobilien AG betreffen Mieten sowie Mietnebenkosten und Pachten aus der Vermietung und Verpachtung eigenen Grundbesitzes in Ismaning.

⁴ T€ 1.785; Vorjahr: T€ 1.631

12. Sonstige betriebliche Erträge

	2019 T€	2018 T€
Weiterverrechnete Kosten	84	80
Auflösung von Rückstellungen	0	253
Versicherungserstattungen	25	393
Übrige ⁵	125	67
Gesamt	234	793

13. Materialaufwand

Dieser beinhaltet Energie, Kosten für Wasser, Reparaturen und sonstige Bewirtschaftungskosten. Er hat sich im Vergleich zum Vorjahr um T€ 165 vermindert.

14. Personalaufwand

	2019 T€	2018 T€
Löhne und Gehälter	872	815
Sozialabgaben	112	98
	984	913
Aufwendungen für Altersversorgung:		
Veränderung Pensionsrückstellung	-461	-675
laufende Versorgungsbezüge	387	423
Beitrag Pensionssicherungsverein	11	9
	-63	-243
Gesamt	921	670

Die Veränderung Pensionsrückstellung resultiert in Höhe von T€ 309 aus dem Ableben eines hoch dotierten Pensionsberechtigten im Geschäftsjahr.

⁵ Periodenfremd T€ 87 (Vorjahr: T€ 0)

Mitarbeiter (Jahresdurchschnitt)

Ermittlung nach § 285 Nr. 7 i. V. m. § 267 Abs. 5 HGB

	2019	2018
Gehaltsempfänger insgesamt	9	9

15. Abschreibungen auf Sachanlagen

Die Abschreibungen haben sich im Vorjahresvergleich um T€ 72 vermindert. Die Abschreibungen enthalten keine außerplanmäßigen Beträge.

16. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Diese beinhalten hauptsächlich Kosten für Versicherungen, Miete und Leasing, Rechts- und Beratungskosten sowie allgemeine Verwaltungskosten. Sie haben sich im Vergleich zum Vorjahr um T€ 139 erhöht. Die Erhöhung resultiert im Wesentlichen aus Beratungskosten im Zusammenhang mit dem Wechsel des Mehrheitsgesellschafters.

17. Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Die Aufwendungen sind gegenüber dem Vorjahr um T€ 210 gesunken und betreffen im Wesentlichen Zinsaufwendungen für die Fremdfinanzierungen für Bauinvestitionen.

Im Zinsaufwand sind die folgenden Beträge aus der Aufzinsung von Rückstellungen enthalten:

Aufzinsung von Pensionsrückstellungen einschließlich Zinssatzänderungen	T€ 146 (Vorjahr: T€ 191)
Aufzinsung von langfristigen sonstigen Rückstellungen	T€ 2 (Vorjahr: T€ 2)

18. Derivative Finanzinstrumente

Zur Absicherung einer Immobilienfinanzierung wurden mit der Vorarlberger Landes- und Hypothekenbank AG, Bregenz, und mit der Internationales Bankhaus Bodensee AG, Friedrichshafen, folgende Zinsswaps abgeschlossen:

Laufzeit bis	Nominal- betrag T€	Nominal- Betrag zum Bilanz- stichtag T€	Festzins %	beizulegender Zeitwert zum 31.12.2019 T€	Buchwerte T€
Payer Swap / AGROB Immobilien AG					
a.) 30.12.2023	975	715	1,50	-46	0
b.) 30.12.2023	363	275	0,65	-5	0
c.) 31.03.2028	2.203	1.884	1,09	-111	0
Gesamt	3.541	2.874		-162	0

Der von der Vorarlberger Landes- und Hypothekenbank AG, Bregenz, und der Internationales Bankhaus Bodensee AG, Friedrichshafen, bestätigte beizulegende negative Zeitwert (T€ -162) zum 31.12.2019 wurde anhand der „Mark-to-Market-Methode“ auf Basis einer Vorfälligkeitsentschädigung bei Festzinsen ermittelt. Aufgrund der bestehenden Immobiliendarlehen als Grundgeschäft für den abgeschlossenen Zinsswap war keine spezielle Risikoversorge erforderlich (Bildung von Bewertungseinheiten).

19. Latente Steuern

Zum 31.12.2019 errechneten sich latente Steuern (Körperschaftsteuer zzgl. SolZ von 15,83 %) aus abweichenden Wertansätzen in der Steuerbilanz im Wesentlichen bei den Gebäuden im Sachanlagevermögen, bei den Rückstellungen für Pensionen und ähnlichen Verpflichtungen und den sonstigen Rückstellungen in Höhe von T€ 60 als Aktivüberhang.

Aufgrund des ausgeübten Wahlrechts, auf den Ansatz eines sich ergebenden Saldos aktiver latenter Steuern zu verzichten, wurde weder zum 31.12.2018 noch zum 31.12.2019 ein solcher Bilanzposten angesetzt.

20. Honorar Abschlussprüfer

	2019 T€	2018 T€
Abschlussprüfungsleistungen	40	39
Sonstige Leistungen*	26	3

*Erstellung einer Fairness Opinion sowie kritische Durchsicht von Bilanz und GuV zum 30. Juni 2019

21. Ergänzende Erläuterungen

Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung

Der in der Kapitalflussrechnung betrachtete Finanzmittelfonds von T€ 3.443 (Vorjahr: T€ 3.010) umfasst alle in der Bilanz ausgewiesenen Zahlungsmittel und Zahlungsmittel-äquivalente, d.h. Kassenbestand sowie Guthaben bei Kreditinstituten, von T€ 3.443 (Vorjahr: T€ 3.010) abzüglich Kontokorrentverbindlichkeiten von T€ 0 (Vorjahr: T€ 0).

Es bestehen zahlungsunwirksame Zugänge im Anlagevermögen in Höhe von T€ 87.

22. Ergebnisverwendung

Das Geschäftsjahr 2019 schließt mit einem Jahresüberschuss i. H. v. € 2.088.783,67.

Gemäß § 19 Abs. 3 der Satzung wurde bei Aufstellung des Jahresabschlusses der zwanzigste Teil des Jahresüberschusses i. H. v. € 104.439,18 in die gesetzliche Rücklage eingestellt. Des Weiteren wurde gem. § 58 Abs. 2 Satz 1 AktG ein Betrag i. H. v. € 992.172,24 in andere Gewinnrücklagen eingestellt.

Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn 2019 von	€ 992.172,25
wie folgt zu verwenden:	
Zahlung des Gewinnanteils von € 0,05 je	
Vorzugs-Stückaktie für das Geschäftsjahr 2019	€ 79.120,00
Zahlung des Gewinnanteils von € 0,03 je	
(Stamm-Stückaktie und Vorzugs-Stückaktie) für das Geschäftsjahr 2019	€ 116.892,00
Einstellung in andere Gewinnrücklagen	€ 796.160,25
Gewinnvortrag	€ 0,00

23. Organe der Gesellschaft

Vorstand

Dipl. - Betriebswirt (FH) Achim Kern, Renningen

Mitglieder des Aufsichtsrates

Karlheinz Kurock, München (bis 21.10.2019)

Vorsitzender, Vorsitzender Personalausschuss, Mitglied Prüfungsausschuss
Mitarbeiter der UniCredit Bank AG ; Leiter der Einheit Real Estate Non Corporate Portfolio
and Transaction Management

Herr Kurock gehört folgenden anderen gesetzlich zu bildenden Aufsichtsräten inländischer Gesellschaften an:

- Grundstücksaktiengesellschaft am Potsdamer Platz (Haus Vaterland), München,
Vorsitzender des Aufsichtsrats

Herr Kurock ist Mitglied in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien von folgenden Wirtschaftsunternehmen:

- GIVO Gesellschaft für Immobilienvermittlung und Objektverwaltung mbH, München,
Vorsitzender des Aufsichtsrats

Prof. Dr. Alexander Goepfert, Düsseldorf (seit 12.11.2019)

Vorsitzender, Vorsitzender Personalausschuss

Herr Prof. Goepfert gehört folgenden anderen gesetzlich zu bildenden Aufsichtsräten inländischer Gesellschaften an:

- DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG, Langen,
Vorsitzender des Aufsichtsrats
- PROXIMUS Real Estate AG , Köln,
Vorsitzender des Aufsichtsrats

Herr Prof. Dr. Goepfert ist kein Mitglied in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien von Wirtschaftsunternehmen.

Daniela Bergdolt, München

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

Frau Bergdolt gehört weder anderen gesetzlich zu bildenden Aufsichtsräten inländischer Gesellschaften an, noch ist sie Mitglied in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien von Wirtschaftsunternehmen.

Thomas Breiner, Oberneuching (bis 21.10.2019)

Mitglied Prüfungsausschuss, Mitglied Personalausschuss
Mitarbeiter der UniCredit Bank AG, München

Herr Breiner gehört folgenden anderen gesetzlich zu bildenden Aufsichtsräten inländischer Gesellschaften an:

- TIVOLI Grundstücks-Aktiengesellschaft, München

Herr Breiner ist Mitglied in vergleichbaren inländischen Kontrollgremien von folgendem Wirtschaftsunternehmen:

- Food & more GmbH, München

***Diana Dobler, Unterföhring**

Kaufmännische Angestellte

Frau Dobler gehört weder anderen gesetzlich zu bildenden Aufsichtsräten inländischer Gesellschaften an, noch ist sie Mitglied in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien von Wirtschaftsunternehmen.

Dr. Daniel Kress, Berlin (seit 12.11.2019)

Mitglied Prüfungsausschuss
Rechtsanwalt ; Partner Hengeler Mueller Partnerschaft von Rechtsanwälten mbB

Herr Dr. Kress gehört weder anderen gesetzlich zu bildenden Aufsichtsräten inländischer Gesellschaften an, noch ist er Mitglied in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien von Wirtschaftsunternehmen.

***Peter Mittelhäuser, Ingolstadt**

Kaufmännischer Angestellter

Herr Mittelhäuser gehört weder anderen gesetzlich zu bildenden Aufsichtsräten inländischer Gesellschaften an, noch ist er Mitglied in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien von Wirtschaftsunternehmen.

Frank Nickel, Erpolzheim (seit 12.11.2019)

Mitglied Prüfungsausschuss, Mitglied Personalausschuss
Geschäftsführer Managing Partner DEUWA REAL GmbH

Herr Nickel gehört folgenden anderen gesetzlich zu bildenden Aufsichtsräten inländischer Gesellschaften an:

- PROXIMUS Real Estate AG , Köln,
Mitglied des Aufsichtsrats

- Fakt Immobilien AG, Essen,
Mitglied des Aufsichtsrats

Herr Nickel ist kein Mitglied in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien von Wirtschaftsunternehmen.

Peter Weidenhöfer, Baldham (bis 21.10.2019)

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

Herr Weidenhöfer gehört folgenden anderen gesetzlich zu bildenden Aufsichtsräten inländischer Gesellschaften an:

- TIVOLI Grundstücks-Aktiengesellschaft, München,
Vorsitzender des Aufsichtsrates

Herr Weidenhöfer ist zudem Geschäftsführer der HVB Gesellschaft für Gebäude Beteiligungs GmbH, München.

Herr Weidenhöfer ist kein Mitglied in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien von Wirtschaftsunternehmen.

* Arbeitnehmersvertreter

24. Gesamtbezüge des Aufsichtsrats und des Vorstands

Die Vergütung der Mitglieder des Aufsichtsrats richtet sich nach § 14 Abs. 1 bis 3 der Satzung. Sie besteht aus einer Grundvergütung und einer Vergütung für die jeweilige Tätigkeit im Prüfungs- und/oder Personalausschuss.

Die Bezüge der einzelnen Aufsichtsratsmitglieder stellen sich 2019 wie folgt dar:

	Grundvergütung €	Vergütung Ausschüsse €
Karlheinz Kurock, Vorsitzender	12.500,00	5.833,30
Prof. Dr. Alexander Goepfert, Vorsitzender	2.500,00	500,00
Daniela Bergdolt, stellvertretende Vorsitzende	11.250,00	8.000,00
Thomas Breiner	6.250,00	5.000,00
Diana Dobler	7.500,00	0,00
Dr. Daniel Kress	1.250,00	666,70
Peter Mittelhäuser	7.500,00	0,00
Frank Nickel	1.250,00	1.000,00
Peter Weidenhöfer	6.250,00	0,00
Gesamt	56.250,00	21.000,00

Insgesamt betragen die Aufsichtsratsvergütungen für 2019

€ 77.250,00

Der Vorstandsbezug von Herrn Achim Kern in 2019 gem. § 285 Nr. 9a HGB beträgt € 265.798,16. Er gliedert sich in einen erfolgsunabhängigen Teil von € 181.028,32 (Festbezug), einen erfolgsbezogenen Teil von € 76.000,00 (Tantieme) und einen Sachbezugsteil von € 8.769,84. Eine Pensionszusage ist nicht erteilt.

Ferner sind in den Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen Rückstellungen für ehemalige Vorstände und deren Hinterbliebene (4 Personen) zum 31.12.2019 in Höhe von € 2.003.736,00 enthalten. Die laufenden Versorgungsbezüge dieser Personen betragen 2019 insgesamt € 255.166,02.

25. Entsprechenserklärung Deutscher Corporate Governance Kodex gem. § 161 AktG

Die nach § 161 AktG vorgeschriebene Erklärung wurde von Vorstand und Aufsichtsrat abgegeben und der Öffentlichkeit unter dem Datum 20.12.2019 auf der Internetseite der Gesellschaft unter http://www.agrob-ag.de/news/docs/Entsprechenserklaerung_2019.pdf dauerhaft zugänglich gemacht.

Ismaning, den 4. März 2020

.....

Der Vorstand

Entwicklung des Anlagevermögens der AGROB Immobilien AG, Ismaning, im Geschäftsjahr 2019

	Anschaffungs-/Herstellungskosten				Kumulierte Abschreibungen			Buchwerte	
	Stand am 01.01.2019 EUR	Zugänge EUR	Um- buchungen EUR	Stand am 31.12.2019 EUR	Stand am 01.01.2019 EUR	Zugänge EUR	Stand am 31.12.2019 EUR	Stand am 31.12.2019 EUR	Stand am 31.12.2018 EUR
Sachanlagen									
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten	145.240.569,85	88.728,27	1.807.947,41	147.137.245,53	71.905.790,19	3.419.142,64	75.324.932,83	71.812.312,70	73.334.779,66
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.981.654,82	230.173,49	0,00	2.211.828,31	1.605.854,82	104.029,49	1.709.884,31	501.944,00	375.800,00
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	2.016.804,50	216.887,26	-1.807.947,41	425.744,35	0,00	0,00	0,00	425.744,35	2.016.804,50
	149.239.029,17	535.789,02	0,00	149.774.818,19	73.511.645,01	3.523.172,13	77.034.817,14	72.740.001,05	75.727.384,16



AGROB Immobilien AG

01.01.2019 – 31.12.2019

Lagebericht

Lagebericht

für das Geschäftsjahr 2019

I. Geschäfts- und Rahmenbedingungen

I.1 Entwicklung des wirtschaftlichen Umfeldes

Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Zum Jahresende 2019 hat sich die Stimmung der deutschen Wirtschaft wieder aufgehellt. Der wichtigste deutsche Konjunkturindikator, der ifo-Index stieg im Dezember um 1,2 Punkte auf 96,3 Punkte.

Analysten hatten mit einem geringeren Anstieg auf nur 95,5 Punkte gerechnet.

„Die deutsche Wirtschaft geht zuversichtlich ins neue Jahr“, sagte ifo-Präsident Clemens Fuest.¹

„Die wirtschaftliche Lage in Deutschland im Dezember 2019:

Die Produktion in der Industrie ist tendenziell weiter abwärtsgerichtet.

Die Bauproduktion bewegt sich auf hohem Niveau.

Die Indikatoren für den privaten Konsum senden zurückhaltende Signale. Die verfügbaren Einkommen nehmen aber weiter zu.

Bei den Dienstleistungen und dem Baugewerbe setzt sich das vornehmlich binnenwirtschaftlich getriebene Wachstum verlässlich fort.

Die Industrie leidet aber weiterhin unter der globalen Investitionsschwäche, die nicht zuletzt durch die Handelskonflikte ausgelöst wurde. Seit Jahresmitte 2019 haben sich Auftragseingänge und Umsätze stabilisiert und die Ausfuhren seit Jahresmitte belebt. Dies alles deutet darauf hin, dass sich die Industriekonjunktur allmählich stabilisiert und im neuen Jahr auch wieder leicht anziehen könnte. Natürlich bleiben die Unwägbarkeiten angesichts des schwierigen außenwirtschaftlichen Umfelds hoch und es ist insofern abzuwarten, inwieweit sich die noch zarten Signale festigen.“²

¹ ifo-Konjunkturdaten 2019

² Bundesministerium für Wirtschaft und Energie BMI

Branchenentwicklung

Der Büroflächenumsatz in den „Big 7“ hat 2019 mit 4,03 Mio. m² (+ 1,6 %) leicht zugelegt. Damit erreichte das Jahr 2019 laut JLL nach 2017 das zweitstärkste Umsatzergebnis der jüngeren Jahre. Dies bestätigt auch BNP Paribas Real Estate mit 4,1 Mio. m².

Die hohe Flächennachfrage sorgt seit 2010 für steigende Büromieten. 2019 betrug der Anstieg der Spitzenmiete in der Aggregation 5,4 %.

Die über die „Big 7“ aggregierte Leerstandsquote liegt nach JLL bei 3 % und damit 0,6 %-Punkte unter dem Vorjahr.

2019 haben jedoch die Baufertigstellungen mit 1,12 Mio. m² deutlich zugelegt.

2020 werden Fertigstellungen von 1,9 Mio. m² mit zwei Dritteln Vorvermietung und 2021 2,6 Mio. m² erwartet. Aktuell sind in den „Big 7“ über 4,4 Mio. m² im Bau.³

Gewerbeimmobilienmarkt München

Der Gewerbeimmobilienmarkt München verzeichnete 2019 einen Flächenumsatz von 770.400 m². Nach Aussage von Colliers International (nachfolgend: Colliers) liegt dieser Flächenumsatz zwar 21 % unter dem Vorjahr, in dem die Umsätze allerdings auf Rekordniveau lagen. Der Flächenumsatz 2019 liegt jedoch immer noch knapp über dem Durchschnitt der letzten 10 Jahre.

Zwar standen Ende 2019 etwas mehr Flächen zur kurzfristigen Anmietung zur Verfügung als ein Jahr zuvor, ein Anstieg von 1,8 % auf 2,2 % ändert jedoch nichts an der grundlegenden Situation der Flächenknappheit. Im Stadtgebiet mit 218.100 m² verfügbarer Fläche lag die Leerstandsquote bei 1,3 %, im Umland betrug der Leerstand 4,4 %. Neubauten finden in dieser Situation weiterhin einen zeitnahen Absatz.

Die Durchschnittsmiete lag mit € 20,10/m² erstmalig über der 20-Euro-Schwelle.

Im Stadtgebiet lag die Durchschnittsmiete bei € 22,80/m², im Umland bei € 12,30/m².

Die Spitzenmiete in der Münchner City lag erstmals mit € 39,50/m² knapp unter € 40,00.⁴

I.2 Geschäftstätigkeit und Geschäftsfelder

Die heutige AGROB Immobilien AG reicht in ihren Ursprüngen bis in das Gründungsjahr 1867 zurück. Ihre zahlreichen Ziegelfabriken waren als Baustofflieferanten maßgeblich am Aufbau der Stadt München beteiligt. Später zählte die AGROB Immobilien AG bis zum Verkauf sämtlicher operativer Beteiligungsgesellschaften im Jahre 1992 an die Deutsche Steinzeug Cremer & Breuer AG (DSCB) zu den bedeutendsten Herstellern von hochwertigen Fliesen- und Keramikprodukten in Deutschland. In der Spitze wurden im Konzern annähernd 2.000 Mitarbeiter beschäftigt.

Die Fliesenproduktion in Ismaning wurde bereits im Jahre 1990 eingestellt. Beginnend 1993 hat man angefangen, den wertvollen, in Ismaning nördlich vor den Toren Münchens gelegenen Grundbesitz von über 380.000 m² einer neuen, zukunftssträchtigen Nutzung zuzuführen.

³ Platow Immobilien, Nr. 3 aus 2020, Seite 5

⁴ Colliers Pressemitteilung 08.01.2020

Heute ist die AGROB Immobilien AG ein in dem Geschäftsfeld Bestandsbewirtschaftung und Immobilienmanagement 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“ 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 wesentliche Mieterunternehmen zu nennen – Antenne Bayern, Constantin Medien AG, FUNKE Medien-Gruppe, HSE24, PLAZAMEDIA, Janus TV, ARRI Rental Deutschland sowie Sport1 (ehemals DSF Deutsches SportFernsehen).

I.3 Übernahme der Gesellschaft

Am 25.09.2019 gab die Ersä IV S.à r.l., Luxemburg, Großherzogtum Luxemburg, gemäß § 10 WpÜG⁵ ihre Entscheidung bekannt, ein freiwilliges öffentliches Übernahmeangebot zum Erwerb sämtlicher Aktien der AGROB Immobilien AG abzugeben. Als Angebotspreis wurde ein Betrag von € 32,00 in bar je Stamm-Stückaktie und von € 28,00 in bar je Vorzugs-Stückaktie mitgeteilt. Bei der Ersä IV S.à r.l. handelt es sich nach eigenen Angaben um eine Holdinggesellschaft, die durch Fonds kontrolliert wird, welche ihrerseits von verbundenen Unternehmen der Apollo Global Management, Inc. (NYSE: APO; zusammen mit ihren Tochtergesellschaften "**Apollo Gruppe**") beraten werden. Die Apollo Gruppe ist angabegemäß ein führender, weltweit agierender alternativer Investmentmanager, der im Bereich Private Equity, im Kreditgeschäft sowie im Immobiliengeschäft investiert. Nach Einschätzung der Apollo Gruppe sind die von ihr verwalteten Fonds in den letzten fünf bis zehn Jahren zu einem der größten Immobilieninvestoren in Deutschland geworden.⁶

Zugleich teilte die Ersä IV S.à r.l. mit, dass sie ebenfalls am 25.09.2019 mit der bisherigen Mehrheitsaktionärin, der HVB Gesellschaft für Gebäude mbH & Co. KG, München, einen Aktienkaufvertrag zum Erwerb von insgesamt 1.735.900 AGROB-Stammaktien (entsprechend ca. 75,02% der Stamm-Stückaktien) zu einem Preis von € 32,00 je Stamm-Stückaktie und von 318.420 Vorzugs-Stückaktien (entsprechend ca. 20,12% der Vorzugs-Stückaktien) zu einem Preis von € 28,00 je Vorzugs-Stückaktie abgeschlossen hatte. Die Übertragung dieser Aktien im Rahmen des Vollzugs des Aktienkaufvertrags erfolgte nach Angaben der Ersä IV S.à r.l. am 23.10.2019.

Am 25.10.2019 veröffentlichte die Ersä IV S.à r.l. sodann gemäß §§ 34, 14 Abs. 2 und Abs. 3 WpÜG die Angebotsunterlage i.S.d. § 11 WpÜG für ihr freiwilliges öffentliches Übernahmeangebot an alle Aktionäre der AGROB Immobilien AG zum Erwerb aller Stamm-Stückaktien sowie aller Vorzugs-

⁵ Wertpapiererwerbs- und Übernahmegesetz (WpÜG), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.12.2019.

⁶ <https://www.ersa-angebot.de/angebotsunterlage/>

Stückaktien der Gesellschaft gegen Zahlung einer baren Gegenleistung in Höhe von € 32,00 pro Stamm-Stückaktie und in Höhe von € 28,00 pro Vorzugs-Stückaktie.

Vorstand und Aufsichtsrat gaben am 07.11.2019 eine gemeinsame begründete Stellungnahme gemäß §§ 27, 34 WpÜG zu dem Angebot der Ersä IV S.à r.l. ab. Nach eingehender Prüfung und Einholung einer sachverständigen Stellungnahme wurde der Angebotspreis als angemessen beurteilt und den Aktionären die Annahme des Angebots empfohlen. Der Aufsichtsrat handelte hierbei durch den Übernahmeausschuss, dem die Aufgaben im Zusammenhang mit der Übernahme als beschließender Ausschuss übertragen worden waren.

Die Ersä IV S.à r.l. hat mitgeteilt, dass sie bis zum Ablauf der weiteren Annahmefrist des freiwilligen Übernahmeangebots gemäß § 16 Abs. 2 WpÜG am 12.12.2019, 24.00 Uhr, unter Einschluss der aufgrund des Aktienkaufvertrags von der HVB Gesellschaft für Gebäude mbH & Co. KG übertragenen Aktien insgesamt 1.884.517 Stamm-Stückaktien und 388.449 Vorzugs-Stückaktien erworben hatte. Dies entspricht einem Anteil von ca. 58,34 % der ausgegebenen Aktien und ca. 81,44 % der Stimmrechte der Gesellschaft.

II. Unternehmensstruktur

II.1 Rechtliche Unternehmensstruktur

Unsere Gesellschaft ist heute ein reines Immobilienunternehmen mit regionaler Ausrichtung auf Gewerbeimmobilien. Die AGROB Immobilien AG ist eine börsennotierte Aktiengesellschaft und im regulierten Markt notiert.

II.2 Unternehmenssteuerung

Das unternehmensinterne Steuerungssystem ist darauf ausgerichtet, mit branchenspezifisch geeigneten finanziellen und nicht finanziellen Leistungsindikatoren und Kennzahlen den Erreichungsgrad der Unternehmensziele zutreffend wiederzugeben und mögliche Risiken frühzeitig zu identifizieren.

Die mit den Kriterien Nachhaltigkeit und Sicherung des Geschäftsmodells, langfristige Mieterbindung und Reduzierung der Leerstandsquote definierten betriebswirtschaftlichen Ziele werden insbesondere durch die Kennzahlen Umsatz und Jahresergebnis sowie ergänzend Vermietungs- bzw. Leerstandsquote und EBITDA (ohne Pensionen) abgebildet. Die nicht unmittelbar finanziell messbare, jedoch gleichermaßen wichtige Zielsetzung „Mieterzufriedenheit“ wird in laufenden Kontakten mit den Geschäftsleitungen sowie den Fachabteilungen der Mieterunternehmen abgefragt. Gegebenenfalls werden konkrete Maßnahmen zu deren Verbesserung eingeleitet. Eine weitere Ausweitung von Unternehmensgewinnen muss zunehmend mit Investitionen in den Bestand einhergehen, um nachhaltig den Geschäftserfolg zu sichern.

II.3 Organisation und Verwaltung

Die bewusst schlank gehaltene Verwaltung des Unternehmens konzentriert sich seit Jahren auf die originären Kernkompetenzen. Diese liegen in der Akquisition neuer Mieterunternehmen und der damit zusammenhängenden Entwicklung der Grundstücke durch Realisierung bestehender Baurechte einerseits sowie insbesondere in der nachhaltigen Bewirtschaftung des Immobilienbestandes und in der laufenden Betreuung und langfristigen Bindung vorhandener Mieterunternehmen andererseits. Für die darüber hinausgehenden vielfältigen Aufgaben bedient sich die Gesellschaft externer Dienstleister, mit denen zum Teil seit Jahren eng kooperiert wird.

So stehen für die Beratung in bautechnischen Fragen, für die Planung und Überwachung der verschiedenen baulichen Maßnahmen sowie die laufenden Wartungs-, Instandsetzungs- und Reparaturtätigkeiten renommierte Architektur-, Fachplanungs- und Bauleitungsbüros sowie fachlich versierte und erfahrene externe Handwerksunternehmen jederzeit abrufbereit zur Verfügung.

Einschließlich des Vorstandes sind insgesamt zehn Mitarbeiter beschäftigt, davon drei in Teilzeitverhältnissen.

Ein Betriebsrat als Mitarbeitervertretung besteht nicht.

Satzungsgemäß sind im Aufsichtsrat der Gesellschaft nach den Vorschriften des Drittelbeteiligungsgesetzes zwei durch die Arbeitnehmer gewählte Vertreter.

Die Amtsperiode der drei im Geschäftsjahr 2018 gewählten Aufsichtsratsmitglieder Daniela Bergdolt, Diana Dobler und Peter Mittelhäuser endet mit der Hauptversammlung des Jahres 2023. Im Rahmen des Übernahmeverfahrens haben der Aufsichtsratsvorsitzende Herr Karlheinz Kurock und die beiden weiteren Aufsichtsratsmitglieder Herr Thomas Breiner und Herr Peter Weidenhöfer ihre Ämter als Mitglieder des Aufsichtsrats (Anteilseignervertreter) am 21.10.2019 niedergelegt. Mit Beschluss vom 12.11.2019 hat das Amtsgericht München gemäß § 104 Abs. 2 Satz 2 AktG Herrn Prof. Dr. Alexander Goepfert, Herrn Frank Nickel sowie Herrn Dr. Daniel Kress zu weiteren Aufsichtsratsmitgliedern der Gesellschaft als Vertreter der Anteilseigner bestellt. Die Amtszeit der im Geschäftsjahr 2019 gerichtlich bestellten Aufsichtsratsmitglieder endet mit der Wahl neuer Anteilseignervertreter, die voraussichtlich in der ordentlichen Hauptversammlung des Geschäftsjahres 2020 erfolgen wird.

II.4 Grundbesitz und Veränderungen

Die AGROB Immobilien AG verfügt über einen umfangreichen Grundbesitz. Dieser stellt sich - gegliedert nach Gemarkungen – wie folgt dar:

Gemarkung	31.12.2019 m²
Ismaning	378.505
Pfalzel*	5.918
Speicher*	15.597
Markt Schwaben*	5.267
Grundbesitz der AGROB Immobilien AG insgesamt	405.287

Bei den mit * gekennzeichneten Flächen handelt es sich ausnahmslos entweder um verpachtete landwirtschaftliche Flächen oder um Brachland.

II.5 Übernahmerrichtlinien – relevante Angaben und erläuternder Bericht gemäß § 176 Abs. 1 Satz 1 AktG

Zusammensetzung des gezeichneten Kapitals

Die Hauptversammlung des Jahres 2016 hat eine Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln beschlossen. Danach wurde das Grundkapital der Gesellschaft durch Umwandlung eines Teilbetrages der vorhandenen anderen Gewinnrücklagen von € 10.000.000,00 um € 1.689.200,00 auf € 11.689.200,00 erhöht. Die Kapitalerhöhung erfolgte ohne Ausgabe von neuen Aktien. Demzufolge ist das Grundkapital der Gesellschaft unverändert in 3.896.400 auf den Inhaber lautende Stückaktien ohne Nennwert eingeteilt, auf die nunmehr jeweils ein rechnerischer Anteil am Grundkapital von € 3,00 entfällt.

Die Stückaktien sind gemäß § 4 Abs. 1 der Satzung unterteilt in 2.314.000 Stamm-Stückaktien sowie 1.582.400 Vorzugs-Stückaktien. Die Vorzugs-Stückaktien sind stimmrechtslos und erhalten aus dem Bilanzgewinn eine nachzahlbare Vorausdividende von € 0,05 je Vorzugs-Stückaktie sowie eine Dividende in der gleichen Höhe wie die Stamm-Stückaktien.

Im Falle einer Kapitalerhöhung lauten auch die neu auszugebenden Aktien auf den Inhaber, sofern nicht im Beschluss über die Kapitalerhöhung eine andere Bestimmung getroffen wird.

Beschränkungen, die Stimmrechte oder die Übertragung von Aktien betreffen

Neben Beschränkungen des Stimmrechts für Vorzugsaktien und nach gesetzlichen Bestimmungen, etwa bei § 136 AktG, gibt es keine der Gesellschaft bekannten Stimmrechtsbeschränkungen. Entsprechendes gilt für die Übertragung von Aktien.

Aktionärsstruktur

Die Ersä 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 WpÜG⁷ 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 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.

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 WpHG⁸. Ihnen waren nach der Pflichtmitteilung zum Ablauf der weiteren Annahmefrist auch keine Stimmrechte aus AGROB-Aktien nach § 30 WpÜG zuzurechnen.

Ein Stimmrecht der Vorzugsaktionäre besteht derzeit nicht.

Mit Schreiben vom 19.07.2017 hat uns Herr Nils Bartram, wohnhaft in München, mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil an unserer Gesellschaft die Schwelle von 5 % der Stimmrechte überschritten hat. Weitere Aktionäre mit einem Anteilsbesitz von 3 % oder mehr sind der Verwaltung zum Bilanzstichtag nicht bekannt. Wir gehen davon aus, dass sich die restlichen Stamm- und Vorzugs-Stückaktien im Streubesitz privater und/oder institutioneller Investoren befinden.

⁷ Wertpapiererwerbs- und Übernahmegesetz (WpÜG), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.12.2019.

⁸ Gesetz über den Wertpapierhandel (Wertpapierhandelsgesetz – WpHG), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.12.2019.

Satzungsänderungen

Satzungsänderungen unterliegen der Regelung des § 179 AktG. Jede Satzungsänderung bedarf danach eines Beschlusses der Hauptversammlung, dem mindestens drei Viertel des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals zustimmen müssen, es sei denn, dass die Satzung eine andere Kapitalmehrheit bestimmt, § 179 Abs. 2 Satz 1 AktG. Die Satzung der Gesellschaft bestimmt in § 17 Abs. 3, dass Beschlüsse der Hauptversammlung, soweit nicht zwingende gesetzliche Vorschriften oder Bestimmungen der Satzung entgegenstehen, mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen und, sofern das Gesetz außer der Stimmenmehrheit eine Kapitalmehrheit vorschreibt, mit der einfachen Mehrheit des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals gefasst werden. Zwingende gesetzliche Vorschriften stehen einer Regelung über die Beschlussfassung mit einfacher Mehrheit z.B. bei der Schaffung genehmigten Kapitals (§ 202 Abs. 2 Satz 2 und 3 AktG) oder bedingten Kapitals (§ 193 Abs. 1 Satz 1 und 2 AktG) entgegen. Hierfür ist jeweils eine Mehrheit von drei Vierteln des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals erforderlich. Ergänzend zu den gesetzlichen Bestimmungen ermächtigt § 13 Abs. 3 der Satzung der Gesellschaft den Aufsichtsrat zu Änderungen der Satzung, die nur deren Fassung betreffen.

Sofern das bisherige Verhältnis mehrerer Gattungen von Aktien zum Nachteil einer Gattung geändert werden soll, so bedarf der Beschluss der Hauptversammlung zu seiner Wirksamkeit der Zustimmung der benachteiligten Aktionäre. Über die Zustimmung haben die benachteiligten Aktionäre einen Sonderbeschluss zu fassen. Dieser bedarf ebenfalls einer Mehrheit von mindestens drei Vierteln des bei der Beschlussfassung vertretenen betroffenen Grundkapitals.

Vorstand

Die Ernennung und Abberufung der Mitglieder des Vorstands erfolgt gemäß §§ 84 Abs. 1, 85 AktG durch den Aufsichtsrat oder das Gericht. § 7 Abs. 1 der Satzung der Gesellschaft bestimmt, dass der Vorstand der Gesellschaft aus einer oder mehreren Personen besteht und die Zahl seiner Mitglieder vom Aufsichtsrat bestimmt wird. Darüber hinaus bestimmt § 8 der Satzung, dass die Gesellschaft durch zwei Vorstandsmitglieder oder durch ein Vorstandsmitglied gemeinsam mit einem Prokuristen vertreten wird, wenn mehrere Vorstandsmitglieder bestellt sind. Derzeit ist nur ein Vorstandsmitglied bestellt, das die Gesellschaft alleine vertritt und das die Geschäfte der Gesellschaft nach Maßgabe der Gesetze, der Satzung und der Geschäftsordnung zu führen hat. Durch Beschluss des Aufsichtsrates ist der Alleinvorstand bzgl. des Abschlusses von Rechtsgeschäften mit Dritten vom Verbot der Mehrfachvertretung befreit. Abgesehen von den gesetzlich vorgeschriebenen Fällen bedürfen bestimmte satzungsgemäß definierte Geschäfte der Zustimmung des Aufsichtsrates.

Weitere abweichende oder ergänzende Bestimmungen in der Satzung der AGROB Immobilien AG gibt es nicht. Dementsprechend werden die Vorstandsmitglieder der AGROB Immobilien AG durch den Aufsichtsrat für eine Zeitspanne von höchstens fünf Jahren bestellt, § 84 Abs. 1 Satz 1 AktG. Eine wiederholte Bestellung oder Verlängerung der Amtszeit, jeweils für höchstens weitere fünf Jahre ist zulässig. Sie bedarf gemäß § 84 Abs. 1 Satz 2 AktG eines erneuten Aufsichtsratsbeschlusses, der frühestens ein Jahr vor Ablauf der bisherigen Amtszeit gefasst werden kann. Nur bei einer Bestellung auf weniger als fünf Jahre kann eine Verlängerung der Amtszeit ohne neuen Aufsichtsratsbeschluss vorgesehen werden, sofern dadurch die gesamte Amtszeit nicht mehr als fünf Jahre beträgt. Dies gilt sinngemäß für den Anstellungsvertrag; er kann jedoch vorsehen, dass er für den Fall einer Verlängerung der Amtszeit bis zu deren Ablauf weiter gilt (§ 84 Abs. 1 Satz 5 AktG).

Der Aufsichtsrat kann gemäß § 84 Abs. 3 AktG die Bestellung zum Vorstandsmitglied widerrufen, wenn ein wichtiger Grund vorliegt. Ein solcher Grund ist namentlich grobe Pflichtverletzung, Unfähigkeit zur ordnungsmäßigen Geschäftsführung oder Vertrauensentzug durch die Hauptversammlung, es sei denn, dass das Vertrauen aus offenbar unsachlichen Gründen entzogen worden ist. Die Bestellung kann auch im beiderseitigen Einvernehmen zwischen der Gesellschaft und dem jeweiligen Vorstandsmitglied beendet werden.

Ermächtigungen des Vorstandes

Aufgrund des Beschlusses der Hauptversammlung vom 07.07.2016 ist der Vorstand der Gesellschaft ermächtigt, bis zum 06.07.2021 das Grundkapital der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrates durch Ausgabe neuer, auf den Inhaber lautender Stamm-Stückaktien gegen bar und/oder Sacheinlagen einmalig oder mehrmals um insgesamt bis zu € 5.844.600,00 (in Worten: Euro fünf Millionen achthundertvierundvierzigtausendsechshundert) zu erhöhen (genehmigtes Kapital 2016). Die Zahl der Aktien muss sich dabei in demselben Verhältnis erhöhen wie das Grundkapital. Den Aktionären ist dabei ein Bezugsrecht einzuräumen, wobei der Vorstand berechtigt ist, mit Zustimmung des Aufsichtsrates das Bezugsrecht der Aktionäre nach Maßgabe folgender Bedingungen auszuschließen:

- um Spitzenbeträge vom Bezugsrecht auszunehmen;
- wenn der Ausgabebetrag der neuen Aktien bei Kapitalerhöhungen gegen Bareinlagen den Börsenpreis der bereits notierten Aktien der betreffenden Gattung zum Zeitpunkt der endgültigen Festlegung des Ausgabepreises nicht wesentlich unterschreitet und die Aktien, die während der Laufzeit dieser Ermächtigung unter Bezugsrechtsausschluss in unmittelbarer oder entsprechender Anwendung von § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG ausgegeben oder veräußert wurden oder auszugeben sind, die Grenze von 10 % des Grundkapitals weder im Zeitpunkt des Wirksamwerdens dieser Ermächtigung noch im Zeitpunkt der Ausnutzung dieser Ermächtigung überschreiten (§ 186 Abs. 3 Satz 4 AktG)

sowie

- bei Kapitalerhöhungen gegen Sacheinlagen, insbesondere zum Zweck des Erwerbs von Unternehmen, Unternehmensteilen oder von Beteiligungen an Unternehmen, im Rahmen von Unternehmenszusammenschlüssen und/oder zum Zwecke des Erwerbs von sonstigen Vermögensgegenständen, einschließlich Rechten und Forderungen.

Sofern das Bezugsrecht aufgrund der vorstehenden Ermächtigungen ausgeschlossen ist, darf der insgesamt auf die neuen Aktien entfallende Anteil am Grundkapital zusammen mit dem anteiligen Grundkapital

- der auf eigene Aktien und
- der auf neue Aktien aus genehmigtem Kapital entfällt und
- auf den sich Wandlungs- oder Optionsrechte bzw. -pflichten aus Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen und/oder Genussrechten beziehen,

die seit 07.07.2016 unter Bezugsrechtsausschluss veräußert bzw. ausgegeben worden sind, 20 % des Grundkapitals weder im Zeitpunkt des Wirksamwerdens der Ermächtigung noch im Zeitpunkt ihrer Ausnutzung überschreiten.

Der Vorstand ist des Weiteren ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates den weiteren Inhalt der Aktienrechte und die Bedingungen der Aktienaussgabe festzulegen.

Von dieser Ermächtigung zur Erhöhung des Grundkapitals ist bislang kein Gebrauch gemacht worden.

II.6 Erklärung zur Unternehmensführung

Die vollständige Erklärung zur Unternehmensführung ist der Öffentlichkeit auf der Internetseite der Gesellschaft unter folgendem Link zugänglich gemacht:

http://www.agrob-ag.de/news/docs/Erklaerung_zur_Unternehmensfuehrung_gem_Paragraph_289_f_HGB.pdf

II.7 Grundzüge der Vergütungssysteme für den Vorstand und den Aufsichtsrat

Vorstand

Die monetäre Vergütung des Vorstands besteht aus einem fixen und einem variablen Bestandteil. Die variable Vergütung orientiert sich am jeweiligen geschäftlichen Erfolg der Gesellschaft. Sie wird vom Aufsichtsrat jedes Jahr für das abgelaufene Jahr erfolgsabhängig aus Betriebsergebnis und Cashflow ermittelt.

Der aktuelle Vorstandsvertrag beinhaltet weder eine Pensionszusage noch eine Entschädigung für den Fall eines Übernahmeangebots. Eine Komponente mit ausschließlich langfristiger Anreizwirkung und Risikocharakter ist in der Form zugesagt, wonach das Vorstandsmitglied für den Fall, dass sich der Nettovermögenswert („Net Asset Value“) der AGROB Immobilien AG in einem Zeitraum von drei Geschäftsjahren um mehr als 15 % erhöht, eine einmalige Zahlung erhält. Diese wird gegebenenfalls nach Ablauf der ordentlichen Hauptversammlung nach diesem Dreijahreszeitraum zur Zahlung fällig.

Die Festlegung der Vorstandsvergütung sowie deren regelmäßige Überprüfung gem. §§ 87 Abs. 1, 107 Abs. 3 Satz 3 AktG erfolgt durch den Gesamtaufsichtsrat. Nach der Geschäftsordnung des Aufsichtsrats der Gesellschaft ist es die Aufgabe des Personalausschusses, die Beschlüsse hierzu vorzubereiten.

Die Vergütung des Vorstandes setzt sich aus den folgenden Bausteinen zusammen:

a. Eine jährliche, erfolgsunabhängige Festvergütung

Die Auszahlung erfolgt in 13 Teilbeträgen. 12 Teilbeträge werden monatlich ausgezahlt. Der 13. Teilbetrag fließt im November eines jeden Jahres. Mit der Regelung über die Festvergütung wird der langjährigen Tätigkeit des aktuellen Vorstandes in der Immobilienbranche sowie dessen individuellem Eignungsprofil angemessen Rechnung getragen.

b. Variable Bezüge, die sich wie folgt zusammensetzen (ab 01.01.2018):

- ergebnisabhängiger Anteil

0,9 % bezogen auf ein modifiziertes Betriebsergebnis zzgl. Cashflow⁹ der AGROB Immobilien AG im jeweiligen Geschäftsjahr. Als Betriebsergebnis gilt das Periodenergebnis der Gesellschaft nach Zinsen, ohne außerordentliche Komponenten sowie vor Ertragsteuern und Nettoaufwand aus den DSCB Pensionsverpflichtungen. Die Addition dieses Betriebsergebnisses und der Abschreibungen auf Sachanlagen gemäß Handelsbilanz ergibt den Cashflow.

⁹ Cashflow: modifiziertes Betriebsergebnis + Abschreibungen.

Eine Höchstgrenze für den ergebnisabhängigen Anteil ist fixiert.

- Nachhaltigkeitskomponente

Erhöht sich der Net Asset Value der Gesellschaft im Zeitraum vom 01.01.2018 bis 31.12.2020 um mehr als 15 %, erhält das Vorstandsmitglied eine einmalige Zahlung, die betragsmäßig bereits festgelegt ist.

Die Zahlung der Nachhaltigkeitskomponente wird nach Ablauf der ordentlichen Hauptversammlung, der der Jahresabschluss der AGROB Immobilien AG zum 31.12.2020 vorgelegt wird, fällig.

Die variablen Bezüge werden vom Aufsichtsrat jedes Jahr für das abgelaufene Jahr neu festgelegt. Sie werden mit der Gehaltszahlung, die der ordentlichen Hauptversammlung folgt, der der Jahresabschluss der AGROB Immobilien AG für das jeweils vorangegangene Geschäftsjahr vorgelegt wird, fällig.

Soweit Beginn und Ende der Laufzeit des Dienstvertrages sich nicht mit dem Geschäftsjahr decken, wird die Vergütung pro rata temporis des betreffenden Geschäftsjahres berechnet.

Eine Höchstgrenze für die Gesamtvergütung ist fixiert.

Eine Clawback-Klausel, die bei bestimmtem Fehlverhalten des Vorstandes die Rückzahlung von gezahlten variablen Bezügen der letzten zwei Jahre vorsieht, ist vereinbart.

Ein Abfindungs-Cap von maximal zwei Jahresvergütungen ist vereinbart.

c. Nebenleistungen

Das Vorstandsmitglied hat des Weiteren Anspruch auf die folgenden Nebenleistungen:

- Dienstwagen
- Erstattung der üblichen Auslagen und Aufwendungen bei Dienstreisen
- Unfallversicherung
- Monatliche Zuschüsse zur gesetzlichen Angestelltenversicherung und/oder Beiträge zu einer privaten Lebensversicherung gegebenenfalls einschließlich einer Berufsunfähigkeitszusatzversicherung, bis zur Hälfte der vom Vorstandsmitglied gezahlten freiwilligen Aufwendungen und nur bis zur Höhe der Arbeitgeberbeiträge zur gesetzlichen Angestelltenversicherung, die die Gesellschaft zu leisten hätte, wenn das Vorstandsmitglied versicherungspflichtig wäre. Die Auszahlung dieser Zuschüsse erfolgt soweit vorgeschrieben nach Steuerabzug.

Angaben gemäß Nr. 4.2.5. Abs. 3 Deutscher Corporate Governance Kodex (DCGK)

Gewährte Zuwendungen in €	Achim Kern Vorstand	
	2018	2019
Festvergütung	169.000,00	169.000,00
Nebenleistungen	20.231,40	20.798,16
Summe	189.231,40	189.798,16
Einjährige variable Vergütung Tantieme ergebnisbezogener Anteil	85.000,00	76.000,00
Summe	274.231,40	265.798,16
Sonstiges	-	-
Versorgungsaufwand	-	-
Gesamtvergütung	274.231,40	265.798,16

Zufluss in €	Achim Kern Vorstand	
	2018	2019
Festvergütung	169.000,00	169.000,00
Nebenleistungen	20.231,40	20.798,16
Summe	189.231,40	189.798,16
Einjährige variable Vergütung	-	85.000,00
Summe	189.231,40	274.798,16
Sonstiges	-	-
Versorgungsaufwand	-	-
Gesamtvergütung	189.231,40	274.798,16

Aufsichtsrat

Die Bezüge des Aufsichtsrats sind jeweils detailliert im Anhang dargestellt.

III. Lage der Gesellschaft

III.1 Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

Geschäftsentwicklung

Mietverträge

Sämtliche mit der Gesellschaft geschlossenen Mietverträge wurden wie in den Vorjahren auch im Berichtsjahr ohne wirtschaftlich wesentliche Leistungsstörungen vertragskonform erfüllt.

Beeinträchtigungen durch wesentliche Forderungsausfälle waren ebenso wenig zu verzeichnen wie wesentliche rückständige Mietzahlungen.

Im Geschäftsjahr 2019 wurden ca. 3.000 m² Hallen- und Büroflächen nachvermietet. Bis auf kleine Mieteinheiten, die nach kurzem Leerstand in der Regel rasch wieder nachvermietet werden konnten, ist unser Medienpark im Geschäftsjahr 2019 nahezu vollvermietet (99 %).

Alle neu abgeschlossenen Mietverträge sind voll indexiert und wertgesichert.

Nutzungsart	Gesamtfläche (m ²)	vermietet (m ²)	Leerstand		Monatliche Mieterlöse	
			absolut (m ²)	%	absolut (€)	ø/m ² (€)
Büro ¹⁾	56.471	55.786	685	1,2	537.451	9,63
Hallen ¹⁾	28.934	28.849	85	0,3	155.324	5,38
Keller	8.697	8.442	255	2,9	34.242	4,06
Sonderflächen ²⁾	7.283	7.283	0	0	10.286	1,41
Gesamt	101.385	100.360	1.025	1,0	737.303	7,35

¹⁾ Bei den Büro- und Hallenflächen gab es im Vergleich zum Vorjahr eine Verschiebung von ca. 3.400 m² Flächen, die bislang den Büroflächen zugeordnet waren. Aufgrund der Flächenstruktur/Qualität wurden diese Flächen nun den Hallenflächen zugeordnet. Sonstige Flächendifferenzen zum Vorjahr kann es durch Umbaumaßnahmen bzw. Neuvermessung einzelner Flächen geben.

²⁾ Außenflächen, anteilige Terrassenflächen, Satellitenaufstellflächen

Stellplätze	Anzahl	vermietet (Anzahl)	Leerstand		Monatliche Mieterlöse	
			absolut (Stück)	%	absolut (€)	ø/Stellplatz (€)
Tiefgaragenstellplätze/ Parkhaus	690	560	130 ¹⁾	18,8	25.387	45,33
Ebenerdige Stellplätze	910	724	186 ²⁾	20,4	14.005	19,34
Gesamt	1.600	1.284	316	19,8	39.392	30,68

¹⁾ für Veranstaltungen zur temporären Vermietung

²⁾ Besucherparkplätze

Laufzeitstruktur der Mietverträge:

Restlaufzeit	%
bis ein Jahr	8
bis drei Jahre	80
bis fünf Jahre	6
bis sieben Jahre	0
bis zehn Jahre	5,6
Unbefristete Verträge	0,4

Mehrheitlich haben die Mietverträge eine Festlaufzeit von über drei Jahren, wobei in der Regel einseitig von den Mietern auszuübende Verlängerungsoptionen von bis zu zehn Jahren Bestandteil der jeweiligen Mietverträge sind.

Nach wie vor dominieren Mieterunternehmen aus der Medienbranche. Bei den auf dem AGROB-Gelände ansässigen Firmen aus dem Dienstleistungsbereich handelt es sich meist um mediennahe Gesellschaften.

Ertragslage

	2019	2018
	T€	T€
Erlöse Nettomieten	9.186	9.345
Erlöse Nebenkosten	1.785	1.631
Umsatz gesamt	10.971	10.976
EBITDA (ohne Pensionen)	7.236	7.843
Pensionen einschl. Zinsen	- 84	52
Abschreibungen	-3.523	-3.595
Zinsaufwand (ohne Pensionen)	-1.179	-1.345
Ertragssteuern	-359	-503
Jahresüberschuss	2.089	2.452

Auch 2019 liegt unser Jahresergebnis über unseren Planungswerten und unser EBITDA (vor Pensionen) im erwarteten Bereich. Bislang kommuniziert und geplant war ein Jahresergebnis mit einer Bandbreite von € 1,8 Mio. bis € 2,0 Mio. und ein EBITDA (vor Pensionen) von € 7,2 Mio. bis € 7,4 Mio. Mit einem Jahresergebnis von ca. € 2,1 Mio. und einem EBITDA (vor Pensionen) in Höhe von € 7,2 Mio. haben wir die Bandbreite beim Jahresergebnis erfreulicherweise übertroffen und beim EBITDA (vor Pensionen) erreicht.

Dies ist ein zufriedenstellendes Ergebnis, wenn man berücksichtigt, dass wir durch das Übernahmeverfahren und die juristisch notwendige Begleitung dieses Prozesses deutlich höhere Aufwendungen hatten. Kompensiert wird dies zum einen durch höhere Erlöse aus Nebenkosten und zum anderen durch höheres Auflösungspotential der Pensionsverpflichtungen aufgrund eines Sterbefalls eines höher dotierten Pensionärs.

Zudem befinden wir uns noch in der Umsetzung unserer Modernisierungs- und Instandhaltungsplanung, die, so wie ursprünglich ermittelt und aufgestellt, auch in 2019 umgesetzt wurde.

Unsere Aufwandsposition der Zinsaufwendungen sinkt über die Jahre durch die Regel- und Sondertilgungen sowie fest vereinbarte Zinssätze kontinuierlich und entlastet den Gesamtaufwand.

Neue Darlehensverbindlichkeiten wurden nicht eingegangen.

Der im Vorjahr höhere Jahresüberschuss ist auf Sondereffekte wie Pensionsauflösungen und Versicherungszahlungen zurückzuführen.

Finanz- und Vermögenslage

Unsere Gesellschaft verfügt über ein Immobilienvermögen nach Marktwertgutachten zum Ende des Vorjahres in Höhe von € 179,6 Mio.

Nach unserer HGB-Bilanzierung liegt der Buchwert unseres Immobilienbestandes bei € 71,8 Mio.

Somit verfügt unsere Gesellschaft auf Basis des Marktwertgutachtens Ende 2018 über deutliche stille Reserven in Höhe von € 107,8 Mio. Unser Eigenkapital ist in den letzten Jahren kontinuierlich angewachsen und hat sich auch im letzten Jahr zum Vorjahr wieder erhöht und beträgt zum 31.12.2019 € 29,2 Mio. (Vorjahr: € 28,1 Mio.). Unser aktueller Kassenbestand bzw. Guthaben bei Kreditinstituten beträgt € 3,4 Mio., so dass wir über ausreichend liquide eigene Mittel sowie zusätzlich über eine freie Kreditlinie mit € 4,2 Mio. verfügen, um Marktchancen und Herausforderungen auch im neuen Geschäftsjahr mit einer soliden Finanzkraft begegnen zu können. Der Anstieg des Kassenbestands- bzw. Guthaben bei Kreditinstituten resultiert im Vergleich zum Vorjahr bei einem nahezu gleich bleibenden Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit und Investitionstätigkeit aus leicht rückläufigen Tilgungen und Zinsen für Finanzkredite.

Insgesamt kann festgehalten werden, dass die AGROB Immobilien AG im Verhältnis zu ihrer Unternehmensgröße finanziell und auf der Vermögensseite stabil und sehr solide aufgestellt ist.

Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Entwicklung

Der Geschäftsverlauf des Geschäftsjahres 2019 war zufriedenstellend. Das Jahresergebnis liegt über unserer Planung. Unsere letzten freien Mietflächen konnten nachvermietet werden.

Das Instandhaltungs- und Modernisierungsprogramm wurde ebenfalls wie geplant in 2019 umgesetzt. Ein wesentlicher Punkt war der Umbau der Kantine um dem immer höher gewordenen Gästeaufkommen gerecht zu werden.

Mit den Arbeiten zur Erneuerung und Modernisierung der zentralen Heizanlage, die 60 % aller Gewerbeflächen bedient, wurde ebenso begonnen wie mit der Erneuerung der Gebäudeleittechnik.

Alles in allem Maßnahmen, die zum nachhaltigen und weiterhin erfolgreichen Bewirtschaften unseres Medienparks in der Zukunft beitragen. Mit Blick auf die Finanzierung dieser Maßnahmen und die mögliche Realisierung des Neubauvorhabens haben Vorstand und Aufsichtsrat gemäß der Satzung und der gesetzlichen Vorgaben im Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2019 die Hälfte des Jahresüberschusses in andere Gewinnrücklagen eingestellt. Darüber hinaus beabsichtigen Vorstand und Aufsichtsrat, der Hauptversammlung vor diesem Hintergrund vorzuschlagen, auch den wesentlichen Teil des verbleibenden Bilanzgewinns des Geschäftsjahres 2019 den anderen Gewinnrücklagen zuzuführen.

Neben den operativen Maßnahmen und sonstigen Geschäftsvorgängen war ein wesentlicher Meilenstein die Bekanntgabe des Übernahmeangebots von der Apollo Gruppe und der in nur drei Monaten vollzogene Übergang von unserem bisherigen Hauptaktionär, der HVB Gesellschaft für Gebäude mbH & Co. KG, zum neuen Hauptaktionär, der Apollo-Gruppe.

Alle Beteiligten haben hochprofessionell an dem Übernahmeprozess gearbeitet, so dass es weder zu zeitlichen noch zu qualitativen Beeinträchtigungen kam.

Wir sehen im neuen Hauptaktionär die Vervollständigung eines stabilen Aktionärskreises und einen finanzstarken Hauptaktionär, der uns durch sein Know-how und seine Erfahrung bei unserer Geschäftsentwicklung sicher strategisch, partnerschaftlich und dynamisch fördern und unterstützen wird.

III.2 Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Mieterzufriedenheit

Unsere Mieter erwarten zeitgemäßen Standard und uneingeschränkte Funktionalität der Mietflächen sowie zunehmend Flexibilität im Hinblick auf den Umfang der Mietflächen und deren Ausbaustandard. Die Erfüllung dieser Erwartung ist von grundlegender Bedeutung für den nachhaltigen Erfolg der AGROB Immobilien AG. Eine wesentliche Aufgabe von Vorstand und technischer Fachabteilung ist es, aus dem laufenden Kundenkontakt den Zufriedenheitsgrad der Mieter zu ermitteln und diesen in Zusammenhang mit erfolgten und geplanten Maßnahmen zu setzen. Der Unternehmenssitz im AGROB Gelände Ismaning ist hierbei ein erheblicher Vorteil, da Vorstand und Fachabteilungen dem Mieter kurzfristig persönlich zur Verfügung stehen können.

Mitarbeiter

Zum Bilanzstichtag waren insgesamt neun Mitarbeiter (Vorjahr: neun) unbefristet im Unternehmen beschäftigt (Frauenanteil ein Drittel), drei davon in Teilzeit entsprechend einem Personaläquivalent von insgesamt 7,5 (Vorjahr: 7,3). Zum überwiegenden Teil handelt es sich dabei um langjährige Mitarbeiter mit durchweg profunden Kenntnissen im jeweiligen Tätigkeitsbereich und entsprechender Berufserfahrung. Neben den üblichen sozialen Leistungen erfolgt die jährliche Entlohnung in Form einer fixen Vergütung von 13 gleichbleibenden, leistungsgerechten Monatsgehältern sowie einer von der individuellen Leistung und dem geschäftlichen Erfolg der Gesellschaft abhängigen variablen Vergütung. Es ist davon auszugehen, dass auch künftig die Mitarbeiterzufriedenheit als wesentliches Element der Leistungserbringung überdurchschnittlich ausgeprägt sein wird und sich insofern Fluktuation und Krankenstand auch weiterhin auf einem vergleichsweise sehr niedrigen Niveau bewegen werden.

Die geringe Personalstärke ermöglicht keine Bereitstellung von Ausbildungsplätzen. Für die Fort- und Weiterbildung der Mitarbeiter werden sowohl anlassbezogen als auch fortlaufend externe Schulungsmaßnahmen angeboten.

AGROB Kantine

Zur Essensverpflegung aller auf dem AGROB Medien- und Gewerbepark tätigen Personen steht ein leistungsfähiger, qualitativ hochwertiger Kantinenbetrieb in Räumlichkeiten der Gesellschaft zur Verfügung, der von einem externen Caterer auf eigene Rechnung betrieben wird. Die Finanzierung des Kantinenbetriebes erfolgt über einen Umlagepool, der unter Federführung der Gesellschaft maßgeblich von den Hauptmieterunternehmen mit entsprechend der jeweiligen Mitarbeiteranzahl

berechneten Quoten getragen wird. Um der gestiegenen Gästezahl entsprechend Rechnung zu tragen, wurde die Kantine umgebaut und modernisiert.

Verkehrsanbindung

Die Anbindung unseres Medien- und Gewerbeparks an den öffentlichen Personen-Nahverkehr (ÖPNV) ist durch die zwei vorhandenen Bushaltestellen als gut zu bewerten. Hierdurch ist ein direkter Anschluss an die S-Bahn-Station Ismaning im Norden sowie die U-Bahn-Haltestelle Studentenstadt im Süden hergestellt. Die Buslinien verkehren während des Haupt-Berufsverkehrs mittlerweile im auf zehn Minuten reduzierten Takt. Damit wurde eine konkurrenzfähige Alternative zum ansonsten dominierenden Individualverkehr geschaffen. Für den Individualverkehr stehen in ausreichendem Umfang kurzwegig erreichbare, teilweise kostenlose Parkplätze zur Verfügung. Seit der Erstellung des Kreisverkehrs und die Anbindung in südlicher Richtung an die Staatsstraße nach Unterföhring hat sich ergänzend zur bereits bestehenden Verkehrsführung im nördlichen Zufahrtbereich die Verkehrsanbindung des AGROB Medien- und Gewerbeparks nachhaltig verbessert. Dabei sind auch die beiden bisherigen Bushaltestellen an verkehrsgünstigere Stellen innerhalb des AGROB-Geländes verlegt worden. Zur Verbesserung der Mobilität der am Standort tätigen Mitarbeiter der Mieterunternehmen wurden in Abstimmung mit den zuständigen Behörden zwei Mietradstationen auf dem AGROB-Gelände errichtet. Bei entsprechender Nachfrage ist darüber hinaus die Etablierung eines Carsharing-Anbieters auf dem Gelände geplant.

Umweltschutz

Der Umweltschutz mit all seinen Facetten hat für unseren Standort auf einem ehemaligen Industriegelände einen besonderen Stellenwert. Durch Beauftragung eines maßnahmenbegleitenden Fachingenieur-Büros veranlassen wir daher grundsätzlich bei allen Baumaßnahmen und Erdbewegungen anlassbezogen umfangreiche Untersuchungen auf eventuelle Altlasten. Außerdem werden regelmäßig Grundwasserproben genommen. Dadurch stellen wir sicher, dass von unserem Gelände keine Gefährdung für die Umwelt und die dort beschäftigten Menschen ausgeht, was durch die bisherigen Untersuchungsergebnisse bestätigt wird.

Wir achten darauf, dass bauliche Maßnahmen jeder Art – wesentliche Um- und Ausbauten oder Neubauten – dem neuesten Stand der Technik entsprechen. Ein besonderes Augenmerk widmen wir darüber hinaus auch der Umsetzung energiesparender Maßnahmen sowie bei Bauvorhaben der Verwendung umweltverträglicher ressourcenschonender Baustoffe bzw. dem Einsatz nachhaltiger Rohstoffe. Wir beabsichtigen damit, zum einen unserer gesellschaftlichen Verantwortung gerecht zu werden und zum anderen durch einen nachhaltigen Gebäudebetrieb die Nebenkosten für unsere Mieterunternehmen zu optimieren.

In enger Zusammenarbeit mit unseren Hauptmietern haben wir ein eigenes Müllentsorgungskonzept entwickelt. Es sieht die sortenreine Trennung von Abfällen vor Ort und ihre Zwischenlagerung im speziell eingerichteten „Müllhof“ auf dem AGROB-Gelände vor.

Wir achten auch auf die strikte Einhaltung der Vorgaben aus dem städtebaulichen Vertrag mit der Gemeinde Ismaning. Demzufolge kommen als Mieter ausschließlich geräusch- und emissionsarme Betriebe und des Weiteren solche ohne größeres Verkehrsaufkommen in Betracht.

Den auf dem AGROB-Gelände tätigen Personen soll ein angenehmes Ambiente geboten werden. Deshalb erfahren die bestehenden Grünflächen eine ständige eingehende Pflege, wurden großzügig dimensionierte Grünzonen als Ausgleich für versiegelte Flächen ebenso angelegt wie ein zum Verweilen und Entspannen einladender Fußweg durch das östliche Biotop. Diesem Ziel dienen auch Feuchtbiotop im östlichen und südlichen Außenbereich und ein breiter Grüngürtel rund um den Medien- und Gewerbepark. Zudem wird mit diesen Maßnahmen ein wertvoller Beitrag im Bereich des Pflanzen- und Tierschutzes geleistet.

Regionalbezug

Wir bekennen uns zu unserer Verantwortung als Betreiber eines lokalen Medien- und Gewerbeparks mit zahlreichen namhaften Mieterunternehmen und deren über 2.000 Mitarbeitern. So arbeiten wir eng, vertrauensvoll und transparent mit den örtlichen Institutionen und Behörden sowie deren Mitarbeitern zusammen. Sofern ökonomisch vertretbar, werden bevorzugt Dienstleistungsunternehmen aus Ismaning bzw. der Region beauftragt. Mit Spenden unterstützen wir priorisiert örtliche Vereine und Institutionen sowie karitative Einrichtungen.

IV. Risikobericht

Allgemeine Bemerkungen

Die Risikomanagementziele der Gesellschaft sind darauf ausgerichtet, Risiken frühzeitig zu identifizieren, zu analysieren, zu bewerten und soweit möglich zu steuern. Alle identifizierten relevanten Risiken werden nach sorgfältiger Abwägung der Risikotragfähigkeit vermieden bzw. reduziert. Als Risiko wird hierbei die Möglichkeit von negativen Entwicklungen der wirtschaftlichen Lage der Gesellschaft angesehen.

Der Vorstand ist für ein angemessenes Risikomanagementsystem verantwortlich. Die Überwachung obliegt dem Aufsichtsrat der Gesellschaft bzw. dessen Prüfungsausschuss. Hierzu hat der Vorstand der AGROB Immobilien AG im Rahmen der gesetzlichen Verpflichtung nach § 91 Abs. 2 AktG ein Risikofrüherkennungssystem eingerichtet. Im Rahmen der Jahresabschlussprüfung wird durch den Wirtschaftsprüfer überprüft, dass der Vorstand die nach § 91 Abs. 2 AktG geforderten Maßnahmen getroffen hat und das Überwachungssystem geeignet ist, bestandsgefährdende Entwicklungen der Gesellschaft frühzeitig zu erkennen.

Als ein in der Grundstücks- und Vermögensverwaltung sowie der Grundstücksentwicklung tätiges Unternehmen ist die Gesellschaft mit allgemeinen wirtschaftlichen Marktrisiken und mit branchenspezifischen Risiken konfrontiert. Diese sind in einem Risikoinventar, strukturiert nach den jeweiligen Funktionsbereichen in einzelnen Risikofeldern, abschließend zusammengefasst, definiert und mit Maßnahmen sowie Instrumenten zu deren zeitnahe und kontinuierlicher Überwachung unterlegt. Zudem sind klare Verantwortlichkeiten festgelegt. Damit ist gewährleistet, dass gegebenenfalls unverzüglich Gegenmaßnahmen eingeleitet werden können.

Für die zeitnahe Erfassung, Bewertung und Steuerung dieser Risiken, die regelmäßig mit den zuständigen Mitarbeitern eingehend besprochen werden, stehen der Gesellschaft geeignete Instrumente zur Verfügung. Dazu gehören Strategie-, Planungs- und Budgetierungssysteme, ein

monatliches Berichtswesen mit integrierter Soll-Ist-Darstellung und einer sich anschließenden Abweichungsanalyse sowie ein wöchentlicher Liquiditätsstatus mit fortlaufender Liquiditätsplanung.

Einzelrisiken

Bewertung der Einzelrisiken nach Eintrittswahrscheinlichkeit und potentieller Risikohöhe bzw. jeweiliger Auswirkung auf Geschäftstätigkeit im Rahmen eines Scoringsystems gemäß Skalierung 0-10 (0 = sehr niedrig, 10 = sehr hoch; Vorjahr in Klammern):

a) Liquiditätsrisiko = 0 (0)

- freie Kreditlinien (auch zur kurzfristigen Vorfinanzierung von Investitionsvorhaben): € 4,2 Mio.,
- Disposition zuletzt ausschließlich auf Guthabenbasis, aktuell dauerhaft Guthaben von ca. € 3,4 Mio.,
- unverändert stabile finanzielle Konstellation, sehr gute Liquiditätsausstattung mit zunehmenden Reserven (Cashflow positiv),

b) Mietausfallrisiko = 2 (2)

- z. Zt. keine Mietrückstände,
- betraglich unbedeutende Leistungsstörungen,
- Mietausfälle z. Zt. nicht wahrscheinlich,
- keine vorzeitigen Mietvertragskündigungen,

c) Wettbewerbsrisiko = 2 (2)

- verstärkte Nachfrage nach Gewerbeflächen in der Umlandregion,
- Marktumfeld geprägt von hoher Nachfrage nach Büro-/Gewerbeflächen, geringes Angebot im Umfeld,
- Chance höherer Mietpreise bei Neuabschluss,

d) Nachvermietungsrisiko/ Mietvertragsverlängerungsrisiko = 3 (3)

- aktuell sehr geringe Leerstandsquote < 1 %,
- zurückgegebene Flächen konnten mittlerweile alle nachvermietet bzw. verlängert werden,
- Nachvermietung Geb. 18,

- Nachvermietungsrisiko muss für den Gesamtbestand differenziert betrachtet werden; das höchste Nachvermietungsrisiko liegt in der Halle 18 und betrifft somit nicht Büro-, sondern Lagerflächen mit geringerem Mietzins,

e) **Mietminderungsrisiko = 2 (2)**

- aktuell bestehen keine Forderungen mieterseits nach Reduzierung der Mietpreise bei laufenden Verträgen,

f) **Zinsänderungsrisiko = 1 (1)**

- Die Zinsabläufe 2019 wurden bereits mit zinsgünstigen Konditionen verlängert,
- Konditionsanpassungen sind für auslaufende Zinsbindungen im 1. Halbjahr 2020 vorgesehen (T€ 5.100),
- Durchschnittsverzinsung Ende des Jahres 2019 bei 2,49 %,

Aufgrund des anhaltend niedrigen Zinsniveaus ist im Zuge der vorgenannten Konditionsanpassungen mit einer weiteren Reduzierung zu rechnen,
- Aktuell keine Trendumkehr in der Zinsentwicklung zu erkennen, allenfalls geringfügige Zinserhöhungen im Laufe des 2. Halbjahres 2020,

g) **Budgetrisiko = 1 (1)**

- z. Zt. nicht gegeben, nur äußerst geringe Soll-Ist-Abweichungen,
- monatlicher Abgleich mit Abweichungsanalyse, verlässliche Planungssicherheit,

h) **Investitionsrisiko = 2 (2)**

- flächenerweiternde Investitionen nur nach vollständiger oder zumindest weitgehender Vorvermietung,
- durchweg gute Mieterbonität gefordert,

i) **Baukostenrisiko/Instandhaltungskosten = 3 (3)**

- aktuell keine größeren Bauvorhaben,
- alle notwendigen Reparatur- und Instandhaltungsmaßnahmen wurden in 2018 für den Gesamtbestand erfasst, neu bewertet und neu kategorisiert,
- ein entsprechender 3-Jahres-Maßnahmenkatalog wurde in 2018 erarbeitet und wird geplant und strukturiert umgesetzt,

j) Vertragsrisiko = 2 (2)

- alle Mietverträge werden vor Abschluss von Fachanwälten geprüft bzw. während der Phase erster Mietvertragsverhandlungen erarbeitet,
- Bauleistungen werden grundsätzlich über unsere juristisch geprüften Bauverträge vergeben; je nach Bauauftragssumme wird ein „großer Bauvertrag“ (ab T€ 30) bzw. ein „kleiner Bauvertrag“ (bis T€ 30) verwendet. Die Bauverträge sind entsprechend VOB|BGB und Gewährleistungsfristen ausgearbeitet,
- aktuell sind keine Vertragsrisiken bekannt,

k) Personalrisiko = 2 (2)

- langjähriges, hochmotiviertes und gut eingespieltes Team,
- marktkonformes und nach individuellen Leistungen angepasstes Gehalt,
- gute Atmosphäre, sehr hohe Identifizierung mit dem Unternehmen,
- vertragliche Kündigungsfrist bei Schlüsselposition in 2018 sechs Monate zum Quartalsende,

l) Steuerrisiko = 3 (3)

- körperschaftsteuerliche Verlustvorträge seit Geschäftsjahr 2015 vollständig verbraucht; reguläre Tarifbesteuerung (KSt; Soli),
- eine zuletzt im Jahr 2014 stattgefundenen Betriebsprüfung (VA 2009-2012) hat im Ergebnis die steuerliche Auffassung der Verwaltung im Hinblick auf die „Erweiterte Grundstücks Kürzung“ (w/Gewerbesteuer-Befreiung) sowie die „Zinsschranken-Regelung“ erneut vollumfänglich bestätigt (keinerlei Nachzahlungen a. G. BP),
- in 2018 Aufhebung des Vorbehalts der Nachprüfung für die Jahre 2013-2016,
- die AGROB Immobilien AG nimmt als reines Immobilien verwaltendes Unternehmen seit Jahren für Zwecke der Gewerbesteuer die erweiterte Kürzung in Anspruch. Aufgrund der restriktiven Rechtsprechung besteht hier immer das Risiko, dass im Rahmen zukünftiger Betriebsprüfungen das Thema aufgegriffen wird,

m) Altlastenrisiko = 3 (3)

- aktueller Umweltbericht und Behördengespräche => z. Zt. keine weiteren Erkundungs- und/oder Sanierungsmaßnahmen veranlasst,
- allerdings: u. U. erhöhter Aufwand bei Abbruchmaßnahmen und/oder Baumaßnahmen im Bereich der Altlastenverdachtsflächen,
- Landratsamt akzeptiert grundsätzlich den Vorschlag zur sog. Rot-Grün-Kartierung und ist bereit, auf Basis entsprechender Dokumentationen einzelne Parzellen auf Antrag aus dem Altlastenverdachtsregister auszusondern. Dies ist bereits für acht

Flurstücke mit einer Fläche von ca. 35.500 m² geschehen. Weitere Flurstücke sind in Vorbereitung,

n) Risiko aus Pensionsverpflichtungen = 2 (2)

- Liquiditätsentlastung in den Pensionsleistungen durch höher dotierten Sterbefall (ca. T€ 43 p.a.) zum Teil kompensiert durch erforderliche Anpassung für ehemalige Vorstände gem. Bayerischer Beamtenbesoldung mit 3,2 % ab 01/2020.
- Weiterhin keine spürbare Entlastung des Aufwandes aufgrund des gleichbleibend niedrigen Zinsniveaus zu erwarten. Allenfalls Entlastung durch eine höhere Sterblichkeitsquote aufgrund des hohen Durchschnittsalters der aktuellen Versorgungsempfänger (85 Jahre).

o) Compliance-Risiko = 2 (2)

- das Risiko, dass gegen gesetzliche Bestimmungen und/oder unternehmensinterne Richtlinien verstoßen wird (in erster Linie Korruption) ist vergleichsweise sehr gering (Hohe Transparenz im Unternehmen, kein Auslandsgeschäft, keine komplexen Strukturen bzw. kleine Führungsspanne),
- der Bereich Compliance und Internes Kontrollsystem wurde zuletzt mit allen Mitarbeitern in einer gemeinsamen Mitarbeiterbesprechung (Dezember 2019) nochmals aktualisiert und thematisiert, so dass jeder Mitarbeiter sensibilisiert ist, sich an die intern vorliegenden Regeln und Vorgaben zu halten.

p) Klumpenrisiko = 3 (5)

Aufgrund der Hauptausrichtung auf Mieter der Medienbranche ist eine gewisse Abhängigkeit von der wirtschaftlichen Entwicklung dieser Branche auch für unsere Geschäftsentwicklung gegeben. Allerdings sind unsere Mieter innerhalb der Medienbranche diversifiziert, nämlich in: Film, Rundfunk, Kamera- und Lichttechnik und Übertragungsstudios. Zudem sind sie auf unterschiedliche Zielgruppen und Themen gerichtet, wie zum Beispiel: Sport, Film, Homeshopping, TV und Print. Obwohl weiterhin 50 % der Mietflächen auf zwei Hauptmieter entfallen, sehen wir alleine hierdurch kein erhöhtes Risiko wenn man berücksichtigt, dass es sich um Altmietverträge handelt. Bei heutigem Neuabschluss bzw. einer Vertragsverlängerung sehen wir eher die Chance an der positiven Immobilienmarktentwicklung zu partizipieren.

Risiko aus Finanzinstrumenten

Zu den Finanzinstrumenten zählen originäre und derivative Finanzinstrumente. Ein Einsatz von derivativen Finanzinstrumenten erfolgt nur im Rahmen von Payer-Zinsswaps für Zinssicherungszwecke von langfristigen Investitionsdarlehen, die mit variabler Zinsbasis vereinbart/ausgestattet sind. Derivative Finanzinstrumente zu spekulativen Zwecken werden nicht beansprucht.

Originäre Finanzinstrumente

Die originären Finanzinstrumente umfassen auf der Aktivseite im Wesentlichen die Forderungen und die flüssigen Mittel. Auf der Passivseite betreffen die originären Finanzinstrumente im Wesentlichen die Verbindlichkeiten.

Das **Marktpreisänderungsrisiko** besteht darin, dass der Wert eines Finanzinstruments aufgrund von Veränderungen des Marktpreises oder preisbeeinflussender Parameter wie Wechselkurse, Volatilitäten oder Marktzinssätze schwankt. Fremdwährungs-Forderungen oder -Verbindlichkeiten bestehen nicht. Die Mietforderungen ergeben sich aufgrund fester Mietvertragsvereinbarungen, aus denen sich bezüglich der Miethöhe und Laufzeit keine Preisänderungen ergeben. Für das Finanzinstrument „Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten“ bestehen entsprechende Darlehensverträge mit z. Zt. ausschließlich fest vereinbarten Zinsbindungsfristen, sodass innerhalb dieser Zeiträume keine Änderungsrisiken bestehen.

Die **Liquiditätsrisiken** bestehen darin, dass die Gesellschaft möglicherweise nicht in der Lage ist, jetzt oder zu irgendeinem Zeitpunkt in der Zukunft die Finanzmittel zu beschaffen, die zur Begleichung der im Zusammenhang mit Finanzinstrumenten eingegangenen Verpflichtungen notwendig sind. Derartige Risiken bestanden weder im Jahresverlauf noch derzeit. Die Gesellschaft verfügt aktuell über einen Finanzmittelbestand in nennenswerter Höhe und darüber hinaus über offene Betriebsmittelkreditlinien von Banken in angemessenem Umfang. Diese sind jeweils „bis auf Weiteres“ zugesagt.

Die **Risiken aus Zahlungsstromschwankungen** resultieren daraus, dass die zukünftigen, aus einem Finanzinstrument erwarteten Zahlungsströme Schwankungen unterworfen und damit betragsmäßig nicht festgelegt sind. Risiken der AGROB Immobilien AG bestehen diesbezüglich im Bereich der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten dahingehend, dass bei Auslauf der Zinsfestschreibungen der Darlehen die Zinssätze neu zu verhandeln sind und gegebenenfalls die Konditionenanpassungen höhere als die ursprünglich vereinbarten Zinssätze bedingen. Diesem Risiko wird – sofern aufgrund der jeweiligen Marktkonstellation angeraten – durch Abschluss von Forward-Darlehen und einer Verteilung der Zinsanpassungstermine in zeitlicher Hinsicht begegnet. Wir gehen davon aus, dass die Zinssätze bis auf weiteres vergleichsweise niedrig bleiben werden.

Im Bereich der Mietforderungen bestehen Risiken, dass bei Anschlussmietverträgen nach Ablauf der Festmietzeit ebenfalls die Höhe des Mietzinses neu zu verhandeln ist und es dabei unter Berücksichtigung der jeweiligen Situation von Angebot und Nachfrage zu Veränderungen kommen kann.

Gesamt-Risikobetrachtung

Nennenswerte Risiken werden aktuell im Bereich der notwendigen Instandhaltungen und Reparaturen im technischen und baulichen Bereich gesehen. Altersbedingt sind verschiedene technische Anlagen modernisierungsbedürftig. Hier wurde mittlerweile eine fachgerechte Untersuchung in den technischen und baulichen Gewerken durchgeführt. Die notwendigen Reparatur- und Instandhaltungsmaßnahmen sind bekannt und werden strukturiert abgearbeitet.

Gesamtscore: Aktuell 2 (2)

Wesentliche Merkmale des internen Kontroll- und des Risikomanagementsystems im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess

Die Finanzbuchhaltung und das Meldewesen werden entsprechend den internen Vorgaben, den externen Richtlinien und Buchführungsgrundsätzen erstellt. Vorstand, Aufsichtsrat und die Aktionäre werden regelmäßig und zeitnah mit allen notwendigen Informationen versorgt.

Das „Interne Kontrollsystem (IKS)“ der Gesellschaft ist entsprechend der Größe des Unternehmens und der Anzahl der beschäftigten Mitarbeiter zweckmäßig und schlank organisiert. Für alle wesentlichen Prozesse des normalen Geschäftsbetriebs sind entsprechende Ablaufstandards ebenso definiert wie Verantwortlichkeiten. Falls angezeigt, sind wirksame Funktionstrennungen ebenso geregelt wie Kompetenzen, Vollmachten und Zeichnungsbefugnisse. Eine eigenständige Revisionsabteilung besteht größenbedingt nicht.

Gesamtaussage zur Risikosituation der AGROB Immobilien AG

Die Risikopolitik der Gesellschaft ist dem Geschäftsmodell entsprechend an dem Bestreben einer langfristigen und kontinuierlichen Unternehmenswertsteigerung ausgerichtet. Das bedeutet einerseits sicherzustellen, dass keinerlei unangemessene, nur unzulänglich kalkulierbare und nicht mit der originären Geschäftstätigkeit zusammenhängende Risiken eingegangen werden, die die langfristigen Zielsetzungen des Unternehmens gefährden könnten. Andererseits nehmen wir die sich im Zeitablauf am Markt bietenden Chancen wahr, sofern die Risiken überschaubar sind und die positive Unternehmensentwicklung nicht in Frage gestellt wird.

V. Chancenbericht

Neubauprojekt

Zusätzlich zu der von Colliers vorliegenden Marktstudie für unsere Baugrundstücke haben wir ein renommiertes Münchner Architekturbüro mit einer baurechtlichen Machbarkeitsuntersuchung und einer Vorplanung für das Baugrundstück N 11 beauftragt.

Eingeflossen in die Vorplanung sind Ergebnisse eines Mieterworkshops mit unseren Mietern, um deren Vorstellungen und Anforderungen bzw. Bedürfnisse bei einem möglichen Neubau bestmöglich berücksichtigen zu können. Mit der Realisierung eines möglichen Neubauprojekts ergibt sich für die AGROB die Chance sowohl Umsatz als auch Ergebnis zu steigern. Unseren Bestandsmietern wird durch ein Neubauprojekt die Chance auf Expansion ermöglicht.

Der Gemeinde Ismaning wurde diese Vorplanung vorgestellt und mit ihr besprochen. Sie sieht die Vorplanung als baurechtlich genehmigungsfähig an und bewertet die stadtplanerischen Gesichtspunkte als sehr gelungen. Insgesamt wird von der Gemeinde Ismaning unsere Neubauprobung begrüßt und befürwortet.

Neuer Hauptaktionär

Mit unserem neuen Hauptaktionär haben wir wieder einen stabilen Aktionärskreis. Wir sehen in ihm, aufgrund seiner Expertise und Finanzkraft, die Chance auf eine partnerschaftliche und strategische Unterstützung und Förderung einer dynamischen Geschäftsentwicklung unserer Gesellschaft.

VI. Prognosebericht

Zukünftige gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Das Institut für Wirtschaftsforschung (IWF) sieht die Konjunktorentwicklung zweigeteilt: Die Industrie steckt aktuell noch in einer milden Rezession, die konsumnahen Dienstleister, der private Konsum und die Bauwirtschaft boomen dagegen weiter.

Steigende Löhne und Gehälter sowie niedrige Zinsen werden laut IWF auch 2020 dafür sorgen, dass die Binnenwirtschaft nicht von der Industrie nach unten gezogen wird.

Dem Arbeitsmarkt kommt zugute, dass in den Dienstleistungsbereichen immer noch Beschäftigung aufgebaut wird. Auch die Löhne und Gehälter werden in 2020 weiter steigen.¹⁰

¹⁰ <https://www.handelsblatt.com/politik/konjunktur/nachrichten/konjunktur-prognose-die-industrieflaute-haelt-an-bis-weit-ins-jahr-2020/25325344.html>

Zukünftige Entwicklung des Immobilienmarkts

„Büromärkte laufen 2020 seitwärts - Verstärkte Bauaktivität macht sich bemerkbar. Die aktuelle Umfrage von gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung und CRES ermittelt als Marktmeinung, dass 2020 die Aussichten für die deutschen Büromärkte positiv bleiben, jedoch von geringerer Dynamik geprägt seien. Weiter steigende Spitzenmieten und eine stabile Leerstandsentwicklung werden erwartet. Das vor einem Jahr für 2019 schon erwartete Ende der „Renditekompression“ bzw. steigender Multiplikatoren sei nicht eingetreten. Die Spitzenrenditen sind in geringem Umfang auch 2019 weiter gesunken. Die Grenze von 3 % bzw. der 33-fachen Jahresmiete sei inzwischen in vier Märkten durchbrochen. Für 2020 erwartet die gif/CRES-Befragung eine Seitwärtsbewegung.

Die Büro-Anfangsrendite liegt in Düsseldorf leicht unter 3,2 %. In allen anderen Top-Standorten wird die 3 %-Marke unterschritten. Die niedrigste Anfangsrendite – jeweils als Mediane der Angaben der befragten Researcher – weist Berlin mit 2,8 % auf. Für München wird kurzfristig mit 2,8 % gerechnet und in Hamburg sowie Frankfurt erwarteten Investoren eine Nettoanfangsrendite von 2,9 % berichten gif/CRES. Allerdings sehen die Befragten mehrheitlich keine weiteren Spielräume für eine Fortsetzung der Renditekompression.“¹¹

Voraussichtliche Entwicklung der AGROB Immobilien AG mit ihren wesentlichen Chancen und Risiken

Prognosen der Chancen und Risiken der Gesellschaft enthalten Aussagen über Vorgänge, die in der Zukunft, nicht in der Vergangenheit, liegen. Vorausschauende Aussagen beruhen somit auf heutigen Erwartungen und bestimmten Annahmen. Sie bergen daher eine Reihe von Risiken, Ungewissheiten und Unsicherheiten. Eine Vielzahl von Faktoren, von denen zahlreiche außerhalb des Einflussbereichs der AGROB Immobilien AG liegen, können dazu führen, dass die tatsächlichen Ergebnisse, Erfolge und Leistungen wesentlich – sowohl positiv als auch negativ – von denen abweichen, die hier als erwartet angesehen werden.

Dies vorausgeschickt wird die voraussichtliche Entwicklung der Gesellschaft mit ihren wesentlichen Chancen und Risiken wie folgt beurteilt:

Für das Geschäftsjahr 2020 erwarten wir bei Umsatzerlösen in einer Bandbreite von € 10,8 Mio. bis € 11,1 Mio. einen Jahresüberschuss in der Größenordnung von € 1,8 Mio. bis € 2,0 Mio. sowie ein EBITDA (vor Pensionen) von € 7,1 Mio. bis € 7,3 Mio. Mit dem Geschäftsjahr 2020 schließen wir das in 2018 aufgestellte Instandhaltungs- und Modernisierungsprogramm, in dessen Rahmen € 2,5 Mio. in unseren Immobilienbestand investiert wurden, ab.

Wir sehen vor diesem Hintergrund das Geschäftsjahr 2020 noch als Konsolidierungsjahr und haben unsere Wirtschaftsplanung unter dieser Prämisse konservativ aufgestellt. Insbesondere mit Blick auf die mögliche Realisierung des Neubauvorhabens haben Vorstand und Aufsichtsrat gemäß der Satzung und der gesetzlichen Vorgaben im Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2019 die Hälfte des Jahresüberschusses in andere Gewinnrücklagen eingestellt und beabsichtigen, der Hauptversammlung vorzuschlagen, darüber hinaus auch den wesentlichen Teil des verbleibenden Bilanzgewinns den anderen Gewinnrücklagen zuzuführen.

Folgende weitere Annahmen sind der Ergebnisaussage zugrunde gelegt:

¹¹ PLATOW Immobilien Nr. 6 v. 17.01.2020

- Bei unserer Umsatzplanung gehen wir von einem Vermietungsstand auf Vorjahresniveau aus. Wir haben berücksichtigt, dass die Halle 18 mit ca. 2.000 m² Flächen nur bis Juni vermietet ist und wir bis zur Nachvermietung ca. sechs Monate Vermarktungszeit benötigen.
- Unser Gesamtaufwand wird leicht unter Vorjahresniveau liegen, da das Geschäftsjahr 2019 auch im Aufwand vom Übernahmeprozess beeinflusst war, diese Kosten in 2020 jedoch nicht mehr anfallen. Berücksichtigt sind alle bekannten Instandhaltungsmaßnahmen im Rahmen unseres Modernisierungsplans.
- Unser Personalaufwand wird sich leicht, entsprechend üblicher Lohn- und Gehaltsanpassungen, erhöhen. Neueinstellungen bzw. Entlassungen sind nicht geplant. Der Zinsaufwand wird sich durch Regeltilgungen unserer Zinsvereinbarungen auch in 2020 reduzieren.
- Die von unserem Hauptaktionär im Übernahmeangebot in Aussicht gestellte Ausschüttung einer Sonderdividende unter Aufnahme von Fremdkapital ist für uns nach heutigem Wissenstand weder wirtschaftlich noch zeitlich planbar. Für uns ist derzeit nicht bewertbar, wie sich dieser angekündigte Vorgang wirtschaftlich auf unsere Gesellschaft auswirken könnte und bleibt von daher unberücksichtigt.

VII. Spezialgesetzliche Angabepflichten

Der Vorstand hat seine Berichte über die Beziehungen der Gesellschaft zu verbundenen Unternehmen im Geschäftsjahr 2019 aufgestellt, wobei die Zeiträume vor und nach dem Kontrollwechsel infolge der Veräußerung der Mehrheitsbeteiligung der HVB Gesellschaft für Gebäude mbH & Co. KG an die Ersa IV S.à r.l. jeweils gesondert betrachtet wurden. Der Bericht wurde dem Abschlussprüfer sowie dem Aufsichtsrat zur Prüfung vorgelegt.

In diesen Berichten hat der Vorstand für jedes Abhängigkeitsverhältnis jeweils folgende Schlussklärung abgegeben:

„Der Vorstand erklärt, dass die Gesellschaft nach den Umständen, die ihm in den Zeitpunkten bekannt waren, in denen Rechtsgeschäfte vorgenommen wurden, bei jedem Rechtsgeschäft eine angemessene Gegenleistung erhielt. Andere Maßnahmen im Sinne von §§ 311, 312 AktG sind weder getroffen noch unterlassen worden.“

Ismaning, 4. März 2020

AGROB Immobilien AG

Der Vorstand

Achim Kern

Bilanzaid

AGROB Immobilien AG, Ismaning

**Versicherung des gesetzlichen Vertreters gem. §§ 264 Abs. 2 Satz 3 HGB und 289 Abs. 1 Satz 5 HGB
zum Jahresabschluss und Lagebericht 2019:**

„Nach bestem Wissen versichere ich, dass der Jahresabschluss der AGROB Immobilien AG gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt und im Lagebericht 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 Geschäftsjahr beschrieben sind“.

Ismaning, 4. März 2020

Achim Kern
Vorstand

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die AGROB Immobilien AG, Ismaning

Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der **AGROB Immobilien AG, Ismaning**, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2019, der Gewinn- und Verlustrechnung, der Kapitalflussrechnung und dem Eigenkapitalpiegel für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der AGROB Immobilien AG, Ismaning, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 geprüft. Die Erklärung zur Unternehmensführung gemäß § 289f HGB, auf die aus dem Lagebericht verwiesen wird, haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2019 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum Lagebericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der Erklärung zur Unternehmensfortführung gemäß § 289f HGB, auf die aus dem Lagebericht verwiesen wird.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-Abschlussprüferverordnung (Nr. 537/2014; im Folgenden „EU-APrVO“) unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den europarechtlichen sowie den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Darüber hinaus erklären wir gemäß Artikel 10 Abs. 2 Buchst. f) EU-APrVO, dass wir keine verbotenen Nichtprüfungseleistungen nach Artikel 5 Abs. 1 EU-APrVO erbracht haben. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte in der Prüfung des Jahresabschlusses

Wir haben bestimmt, dass es keine besonders wichtigen Prüfungssachverhalte gibt, die in unserem Bestätigungsvermerk mitzuteilen sind.

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen:

- die Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f HGB, auf die aus dem Lagebericht verwiesen wird,
- die übrigen Teile des Geschäftsberichts, mit Ausnahme des geprüften Jahresabschlusses und Lageberichts sowie unseres Bestätigungsvermerks und
- die Versicherung nach § 264 Abs. 2 Satz 3 HGB zum Jahresabschluss und die Versicherung nach § 289 Abs. 1 Satz 5 HGB zum Lagebericht.

Unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss, Lagebericht oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-APrVO unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.

- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Wir geben gegenüber den für die Überwachung Verantwortlichen eine Erklärung ab, dass wir die relevanten Unabhängigkeitsanforderungen eingehalten haben, und erörtern mit ihnen alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit auswirken, und die hierzu getroffenen Schutzmaßnahmen.

Wir bestimmen von den Sachverhalten, die wir mit den für die Überwachung Verantwortlichen erörtert haben, diejenigen Sachverhalte, die in der Prüfung des Jahresabschlusses für den aktuellen Berichtszeitraum am bedeutsamsten waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte im Bestätigungsvermerk, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schließen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus.

Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen

Übrige Angaben gemäß Artikel 10 EU-APrVO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 13. Mai 2019 als Abschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 28. Juni 2019 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind seit dem Geschäftsjahr 2019 als Abschlussprüfer der AGROB Immobilien AG, Ismaning, tätig.

Wir erklären, dass die in diesem Bestätigungsvermerk enthaltenen Prüfungsurteile mit dem zusätzlichen Bericht an den Prüfungsausschuss nach Artikel 11 EU-APrVO (Prüfungsbericht) in Einklang stehen.

Verantwortlicher Wirtschaftsprüfer

Der für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Herr Josef Eberl.

München, 4. März 2020

Ebner Stolz GmbH & Co. KG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft

Olga Resnik
Wirtschaftsprüferin

Josef Eberl
Wirtschaftsprüfer

Vermerk über die Feststellung des Jahresabschlusses 31.12.2019

AGROB Immobilien AG, Ismaning

Mit Beschluss des Aufsichtsrats vom 09.03.2020 wurde der Jahresabschluss zum 31.12.2019 festgestellt.

Ismaning, den 09.03.2020

Achim Kern

Vorstand

Prof. Dr. Alexander Goepfert

Aufsichtsratsvorsitzender

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

sehr geehrte Damen und Herren,

wir berichten nachfolgend über die Tätigkeiten des Aufsichtsrates im vergangenen Geschäftsjahr 2019.

Auch 2019 konnten wir den Vorstand der AGROB Immobilien AG durch ein erfolgreiches Geschäftsjahr begleiten. Im Berichtsjahr wurde ein Jahresergebnis von € 2,1 Mio. erreicht, dies unter anderem durch die erfolgreiche Nachvermietung freier Flächen. Der Immobilienbesitz ist nahezu voll vermietet, die Leerstandsquote zum 31.12.2019 lag bei 1 %.

In diesem Geschäftsjahr fand ein Wechsel des Hauptaktionärs statt. Hierbei hat der Aufsichtsrat seine Aufgaben im Rahmen des Übernahmeverfahrens durch einen vom Aufsichtsrat eigens hierfür gebildeten Übernahmeausschuss erfüllt.

Dem Übernahmeausschuss wurden vom Aufsichtsrat die Aufgaben im Zusammenhang mit der Übernahme als beschließender Ausschuss übertragen.

Vorstand und Aufsichtsrat haben eine gemeinsame begründete Stellungnahme zum freiwilligen öffentlichen Übernahmeangebot vom 25.10.2019 abgegeben und unter eingehender Prüfung und Einholung einer sachverständigen Stellungnahme den Angebotspreis als angemessen beurteilt und den Aktionären die Annahme des Angebots empfohlen.

Vor dem Hintergrund des Vollzugs des Aktienverkaufs an den neuen Hauptaktionär haben unser bisheriger Aufsichtsratsvorsitzender, Herr Karlheinz Kurock, sowie die weiteren Mitglieder, Herr Thomas Breiner und Herr Peter Weidenhöfer, ihre Ämter am 21.10.2019 niedergelegt. Als Vertreter unseres neuen Hauptaktionärs wurden mit gerichtlichem Beschluss vom 12.11.2019 folgende Personen in den Aufsichtsrat bestellt: Herr Professor Dr. Alexander Goepfert, Herr Dr. Daniel Kress und Herr Frank Nickel.

Als Aufsichtsrat haben wir die Geschäftsführung des Vorstands im Geschäftsjahr 2019 kontinuierlich überwacht und den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens regelmäßig beraten. Wir konnten uns zu jeder Zeit von der Recht-, Zweck- und Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung überzeugen.

Der Vorstand kam seinen Informationspflichten stets und in angemessener Tiefe nach. Über die für das Unternehmen relevanten Sachverhalte und Maßnahmen hat er uns regelmäßig, zeitnah und umfassend in schriftlicher und mündlicher Form unterrichtet.

In unseren Ausschüssen, wie auch im Plenum hatten wir zu jeder Zeit Gelegenheit, uns mit den vorgelegten Berichten und Beschlussvorschlägen des Vorstandes kritisch auseinanderzusetzen und Anregungen einzubringen. Wir haben alle für das Unternehmen bedeutsamen Geschäftsvorgänge auf Basis schriftlicher und mündlicher Vorstandsberichte ausführlich erörtert und auf Plausibilität geprüft. Die Aufsichtsratsvorsitzenden standen darüber hinaus in regelmäßigem Kontakt mit dem

Vorstand und wurden über aktuelle Entwicklungen der Geschäftslage und wesentliche Geschäftsvorfälle unmittelbar informiert.

Zu einzelnen Geschäftsvorgängen haben wir unsere Zustimmung erteilt, soweit dies nach Gesetz oder den Statuten erforderlich war.

Die Mitglieder des Aufsichtsrats nahmen die Aus- und Fortbildungsmaßnahmen im Hinblick auf ihre Ämter eigenverantwortlich wahr.

Arbeitsschwerpunkte im Geschäftsjahr 2019

Im abgelaufenen Geschäftsjahr befasste sich der Aufsichtsrat mit dem gesamtwirtschaftlichen Umfeld, der Entwicklung der Immobilien- und Kapitalmärkte sowie der wirtschaftlichen Situation der AGROB Immobilien AG.

Auf Basis von regelmäßigen Umsatz- und Ergebnisberichten sowie Prognoserechnungen wurde der operative Geschäftsverlauf sowie die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft regelmäßig erörtert und geprüft. Daneben wurden das interne Kontrollsystem, das Risikomanagement und die relevanten Risikofelder der Gesellschaft ausführlich behandelt.

Weitere Schwerpunkte waren die Wahl eines neuen Abschlussprüfers für das GJ 2019, die Beratungen und Beschlüsse im Zusammenhang mit dem Übernahmeangebot und des hierfür zu bildenden Übernahmeausschusses, die Prüfung und Feststellung des Jahresabschlusses 2018, die Wahl der Vertreter des neuen Hauptaktionärs in den Aufsichtsrat sowie grundsätzliche Neuwahlen des Personal- und Prüfungsausschusses und deren Mitglieder.

Zu den einzelnen Sitzungen und deren Inhalten

Der Aufsichtsrat kam im Geschäftsjahr 2019 zu vier ordentlichen Aufsichtsratssitzungen zusammen. Weiterhin fand eine außerordentliche Aufsichtsratssitzung – in der keine Beschlüsse gefasst wurden – statt.

An den jeweiligen Sitzungen haben alle Aufsichtsratsmitglieder gemeinsam mit dem Vorstand teilgenommen. Einzelne Tagesordnungspunkte wurden nur im Aufsichtsrat ohne Beisein des Vorstandes besprochen.

Die erste Aufsichtsratssitzung fand am 13.03.2019 statt. Sie war zugleich die bilanzfeststellende Sitzung für das Geschäftsjahr 2018. Hier erörterte der Aufsichtsrat mit den Abschlussprüfern den Jahresabschluss zum 31.12.2018 nebst Lagebericht und billigte den Jahresabschluss 2018 nebst Lagebericht nach eingehender Prüfung und Empfehlung durch den Prüfungsausschuss.

Daneben wurden die Beschlussvorschläge für die Tagesordnung der Hauptversammlung mit entsprechender Empfehlung des Prüfungsausschusses an den Aufsichtsrat für den Wirtschaftsprüfer

verabschiedet. Der Aufsichtsrat hat - entsprechend der Empfehlung des Prüfungsausschusses – einen Beschluss zum Vorschlag an die Hauptversammlung für die Wahl gefasst.

Die zweite Sitzung fand direkt vor Beginn der Hauptversammlung am 13.05.2019 statt. Hier wurden nochmals relevante Themen für die anschließende Hauptversammlung erörtert, der Geschäftsverlauf des ersten Quartals besprochen und der Stand der Umsetzung des Instandhaltungsprogramms vom Vorstand präsentiert.

In der Sitzung am 18.09.2019 wurden der aktuelle Stand der Geschäftsentwicklung, die Eigenkapitalentwicklung und der Vermietungsstand erörtert. Der Vorstand hat zur möglichen Neubauentwicklung den baurechtlichen Sachstand, die Markt- und Machbarkeitsstudie sowie die Vorplanung eines renommierten Architekturbüros aus München präsentiert.

Die Sitzung des Aufsichtsrats am 06.12.2019 war die erste Sitzung unter Teilnahme der gerichtlich bestellten Vertreter unseres neuen Hauptaktionärs.

In dieser Sitzung wurde der neue Aufsichtsratsvorsitzende nebst seiner Stellvertretung gewählt. Zudem fand die Wahl der Mitglieder für den Prüfungsausschuss und den Personalausschuss statt.

Der Vorstand berichtete über die Geschäftsentwicklung 2019 und stellte den Wirtschaftsplan für 2020 vor, der vom Aufsichtsrat verabschiedet wurde.

Die Mitglieder des Aufsichtsrats nahmen an sämtlichen Sitzungen teil.

Ausschüsse des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat hat zur effizienten Wahrnehmung seiner Aufgaben den Prüfungsausschuss und den Personalausschuss eingerichtet. Die beiden Ausschüsse waren im Geschäftsjahr 2019 wie folgt besetzt:

Prüfungsausschuss	Daniela Bergdolt, Vorsitzende Karlheinz Kurock (bis 21.10.2019) Thomas Breiner (bis 21.10.2019) Frank Nickel (seit 12.11.2019) Dr. Daniel Kress (seit 12.11.2019)
Personalausschuss	Karlheinz Kurock, Vorsitzender (bis 21.10.2019) Thomas Breiner (bis 21.10.2019) Daniela Bergdolt Prof. Dr. Alexander Goepfert, Vorsitzender (seit 12.11.2019) Frank Nickel (seit 12.11.2019)

Die jeweiligen Ausschussvorsitzenden berichteten regelmäßig an den Aufsichtsrat über Inhalt und Empfehlungen der Ausschüsse an den Aufsichtsrat.

Der Prüfungsausschuss tagte im Geschäftsjahr 2019 vier Mal, teilweise ohne den Vorstand und teils im Beisein des Wirtschaftsprüfers.

Neben der Überwachung des Rechnungslegungsprozesses wurden auch Umsatz- und Ergebnisberichte erörtert. Jahresabschluss und Halbjahreszahlen wurden ausführlich besprochen und Risikofelder der Gesellschaft mit dem Vorstand diskutiert. Des Weiteren wurde vom Prüfungsausschuss eine Empfehlung an den Aufsichtsrat für den Vorschlag zur Wahl des Wirtschaftsprüfers ausgesprochen.

Im Personalausschuss, der im Geschäftsjahr 2019 ein Mal tagte, wurde die Feststellung der variablen Vergütung des Vorstands diskutiert und eine Empfehlung für den Aufsichtsrat ausgesprochen.

Des Weiteren wurde im Geschäftsjahr 2019 ein Übernahmeausschuss eingerichtet, dem Aufgaben im Zusammenhang mit der Übernahme der Gesellschaft durch einen neuen Mehrheitsaktionär übertragen wurden. Ihm gehörten Frau Daniela Bergdolt (Vorsitzende) sowie Frau Diana Dobler und Herr Peter Mittelhäuser (jeweils Arbeitnehmervertreter) an. Der Übernahmeausschuss tagte im Geschäftsjahr 2019 insgesamt drei Mal. Mit Abschluss des Übernahmeverfahrens hat sich die Zuständigkeit des Übernahmeausschusses erledigt.

Die Mitglieder der jeweiligen Ausschüsse nahmen an sämtlichen Sitzungen teil.

Corporate Governance

Der Corporate Governance Kodex stellt für Aufsichtsrat und Vorstand der AGROB Immobilien AG einen wesentlichen Punkt für die nachhaltige Unternehmensführung dar. Vorstand und Aufsichtsrat gaben am 23.12.2019 die jährliche Entsprechenserklärung ab, die den Aktionären auf der Internetseite der Gesellschaft zugänglich gemacht wurde.

Vorstand und Aufsichtsrat haben sich in entsprechendem Umfang zur Umsetzung der Empfehlungen des „Deutschen Corporate Governance Kodex“ verpflichtet. Die Berichterstattung zur Corporate Governance der Gesellschaft erfolgte in der Erklärung zur Unternehmensführung. Dieses Dokument ist ebenfalls auf der Internetseite der Gesellschaft veröffentlicht.

Um mögliche Interessenkonflikte im Aufsichtsrat im Hinblick auf das Übernahmeverfahren zu vermeiden, wurden die hiermit im Zusammenhang stehenden Aufgaben auf einen Übernahmeausschuss übertragen, dem keine Vertreter des bisherigen oder des neuen Hauptaktionärs angehörten. Auch der das Übernahmeverfahren und die Beratungen und Beschlussfassungen des Übernahmeausschusses betreffende Kommunikationsfluss wurde auf die Ausschussmitglieder beschränkt. Sonstige Interessenskonflikte des Vorstands bzw. der Aufsichtsratsmitglieder, die dem Aufsichtsrat gegenüber unverzüglich hätten offengelegt werden müssen und über die die Hauptversammlung hätte informiert werden müssen, sind im Geschäftsjahr 2019 nicht aufgetreten.

Prüfung und Billigung des Jahresabschlusses 2019

Der Jahresabschluss mit Lagebericht für das Geschäftsjahr 2019 wurde von der durch die Hauptversammlung als Abschlussprüfer gewählten Ebner Stolz GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft geprüft und mit uneingeschränktem Bestätigungsvermerk versehen.

Für die Sitzung des Prüfungsausschusses am 27.02.2020 sowie für die nachfolgende Bilanzsitzung des Aufsichtsrats am 04.03.2020 lagen allen Mitgliedern rechtzeitig der Jahresabschluss nebst Lagebericht sowie Prüfungsbericht des Abschlussprüfers vor. Die genannten Unterlagen und der Vorschlag des Vorstands für die Verwendung des Bilanzgewinns wurden rechtzeitig an den Aufsichtsrat und seine Mitglieder verteilt. Der Prüfungsausschuss hat sich im Rahmen seiner Vorprüfung intensiv mit diesen Unterlagen befasst.

Der Abschlussprüfer war in der Sitzung des Prüfungsausschusses am 27.02.2020 und in der Aufsichtsratsitzung am 04.03.2020 anwesend und berichtete über den Verlauf der Prüfungen sowie über die wesentlichen Ergebnisse.

Darüber hinaus stand er für ergänzende Auskünfte zur Verfügung und beantwortete eingehend die Fragen der Aufsichtsratsmitglieder. Er hat keine wesentlichen Schwächen des internen Kontroll- und Risikomanagementsystems bezogen auf den Rechnungslegungsprozess, über die gemäß § 171 Abs. 1 Satz 2 Aktiengesetz zu berichten gewesen wäre, festgestellt. Der Abschlussprüfer ging ferner auf Umfang und Schwerpunkt der Abschlussprüfung ein. Umstände, die eine Befangenheit des Abschlussprüfers vermuten lassen, waren nicht ersichtlich. Nach eingehender Diskussion und Prüfung von Jahresabschluss und Lagebericht gab es keinen Anlass zu Beanstandungen. Nach Empfehlung des Prüfungsausschusses an den Aufsichtsrat und eingehender Prüfung wurde auf dieser Basis am 09.03.2020 der Jahresabschluss zum 31.12.2020 nebst Lagebericht gebilligt.

Gegenstand der Beratung und Prüfung war insbesondere auch die Einstellung der Hälfte des Jahresüberschusses in die anderen Gewinnrücklagen, die mit Blick auf die Finanzierung der erforderlichen Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sowie die mögliche Realisierung des Neubauvorhabens erfolgt.

Nach dem abschließenden Ergebnis seiner eigenen Prüfung von Jahresabschluss und Lagebericht schloss sich der Aufsichtsrat dem Ergebnis der Prüfung durch den Abschlussprüfer an und billigte den Jahresabschluss, der damit festgestellt ist.

Vor dem Hintergrund des Finanzierungsbedarfs für die genannten Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Neubaumaßnahmen wird entsprechend dem Vorschlag des Vorstands für das Geschäftsjahr 2019 eine Dividendenzahlung von € 0,03 je Stammaktie und € 0,08 je Vorzugsaktie vorgeschlagen.

Der Abschlussprüfer hat auch den vom Vorstand erstellten Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen in den Berichtszeiträumen 1.1.-23.10.2019 und 23.10.-31.12.2019 geprüft und über das Ergebnis der Prüfung folgenden Bestätigungsvermerk erteilt:

"Nach unserer pflichtmäßigen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass

- (1) die tatsächlichen Angaben des Berichts richtig sind und
- (2) bei den im Bericht aufgeführten Rechtsgeschäften die Leistung der Gesellschaft nicht unangemessen hoch war."

Der Aufsichtsrat hat den Bericht des Vorstandes über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen ebenfalls geprüft und stimmte dem Prüfungsergebnis des Abschlussprüfers zu.

Nach dem abschließenden Ergebnis der Prüfung durch den Aufsichtsrat waren gegen die im Bericht enthaltenen Schlusserklärungen des Vorstandes zu den genannten Berichtszeiträumen keine Einwendungen zu erheben.

Der Prüfungsausschuss erklärte in seiner Empfehlung, dass diese frei von ungebührlicher Einflussnahme durch Dritte sei und ihm keine die Auswahlmöglichkeiten beschränkende Klausel im Sinne von Art. 16 Abs. 6 der EU-Abschlussprüferverordnung auferlegt worden sei.

Der Aufsichtsrat bedankt sich bei allen Mitarbeitern und beim Vorstand sehr herzlich für die geleistete Arbeit und dem guten Ergebnis.

Bei unseren Aktionären bedanken wir uns für das entgegengebrachte Vertrauen.

Ismaning, im März 2020

Prof. Dr. Alexander Goepfert
Vorsitzender des Aufsichtsrats



AGROB Immobilien AG

Entsprechenserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex

Vorstand und Aufsichtsrat der AGROB Immobilien AG bekennen sich ausdrücklich zu den in der jeweils gültigen Fassung des "Deutschen Corporate Governance Kodex" festgelegten Standards guter und verantwortungsvoller Unternehmensführung. Sie erklären, dass den vom Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz im amtlichen Teil des Bundesanzeigers bekannt gemachten Empfehlungen der "Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex" in der Fassung vom 7. Februar 2017 ("**Kodex**") seit Abgabe der letzten Erklärung am 20. Dezember 2018 mit Ausnahme der unten stehenden Empfehlungen entsprochen wurde und künftig entsprochen wird. Des Weiteren begründen sie, weshalb die nachstehenden Ausnahmen von den Empfehlungen gemacht wurden und werden.

Die nachgenannten Abweichungen von den Empfehlungen des Kodex liegen in erster Linie in der Berücksichtigung unternehmensspezifischer Bedürfnisse begründet.

3. Zusammenwirken von Vorstand und Aufsichtsrat

Ziff. 3.4 Abs. 1 Satz 3 (Festlegung der Informations- und Berichtspflichten)

Der Aufsichtsrat hat die Informations- und Berichtspflichten des Vorstandes nicht näher festgelegt, da sich die bisher gelebte Praxis des regelmäßigen Informationsaustausches einerseits sowie der anlassbezogenen Berichterstattung andererseits in Anbetracht der Größe und Komplexität der Gesellschaft als jederzeit ausreichend und angemessen bewährt hat.

Ziff. 3.8 Abs. 3 (D&O Versicherung)

Nach Ziffer 3.8 Abs. 3 des Kodex soll für die Mitglieder des Aufsichtsrates ein Selbstbehalt vereinbart werden. Die Versicherungspolice sieht für die Mitglieder des Aufsichtsrats jedoch keinen Selbstbehalt vor, da dies einen unangemessen hohen administrativen Aufwand verursachen würde. Vorstand und Aufsichtsrat sind weiterhin der Ansicht, dass verantwortungsvolles Handeln für alle Organmitglieder eine selbstverständliche Pflicht ist. Eines Selbstbehalts für die Aufsichtsratsmitglieder bedarf es deshalb nicht.

Ziff. 3.10 Satz 1 (Corporate Governance Bericht)

Eine jährliche gesonderte Berichterstattung im Geschäftsbericht durch Vorstand und Aufsichtsrat über diese Entsprechenserklärung hinaus ist in Anbetracht der Erklärung zur Unternehmensführung (§ 289f HGB) sowie der weiteren Berichte, die den Aktionären ein transparentes Bild der Gesellschaft vermitteln, nicht vorgesehen.

4. Vorstand

Ziff. 4.1.3 Satz 3 (Whistleblowing)

Aufgrund der Größe der Gesellschaft und insbesondere der Anzahl ihrer Mitarbeiter sowie der örtlichen Nähe der Mitarbeiter zueinander sowie zum Vorstand ist es nicht möglich, den Mitarbeitern bzw. Dritten die Möglichkeit einzuräumen, geschützt Hinweise auf Rechtsverstöße im Unternehmen zu geben. Sämtliche Mitarbeiter haben die Möglichkeit, den Vorstand bzw. den Aufsichtsrat bei etwaigen Fragen und Anregungen direkt zu kontaktieren.

Ziff. 4.1.5 Satz 1 (Diversity)

In Anbetracht der Größe der Gesellschaft und insbesondere der Anzahl ihrer Mitarbeiter ist die Anzahl der Führungsfunktionen stark eingeschränkt. Im Falle von deren Neubesetzung wird auf Vielfalt geachtet und bei entsprechender Qualifikation die Berücksichtigung von Frauen angestrebt.

Ziff. 4.1.5 Satz 2 (Anteil von Frauen in Führungsebenen)

Die Gesellschaft verfügt aufgrund der genannten Kriterien über eine flache Aufbauorganisation mit lediglich einer Führungsebene (zwei Personen) unterhalb des Vorstandes. Die aktuelle Frauenquote beträgt 0%. Um bei einer anstehenden Neubesetzung eine eingeschränkte Personalauswahl zu vermeiden, hat der Vorstand als Zielgröße die Beibehaltung des Status Quo festgelegt.

Ziff. 4.2.1 Satz 1 (Zusammensetzung des Vorstands)

Der Vorstand der AGROB Immobilien AG besteht nur aus einer Person, insofern liegen sämtliche Ressortzuständigkeiten und damit auch die Gesamtverantwortung bei diesem einen Vorstandsmitglied. Aus diesem Grund hat der Vorstand weder einen Vorstandsvorsitzenden noch einen Vorstandssprecher. Diese derzeit existente Regelung ist der aktuellen Größe der Gesellschaft und deren vergleichsweise geringen Komplexität geschuldet.

5. Aufsichtsrat

Ziff. 5.1.2 Abs. 1 Satz 2 (Diversity)

Der Aufsichtsrat kann derzeit bei der Zusammensetzung des Vorstands nicht auf Vielfalt (Diversity) achten, da der Vorstand aufgrund der aktuellen Größe und der vergleichsweise geringen Komplexität nur aus einem Mitglied besteht.

Ziff. 5.1.2 Abs. 2 Satz 3 (Generelle Altersgrenze für Vorstandsmitglieder)

Eine generelle Altersgrenze für Vorstandsmitglieder ist nicht festgelegt. Der derzeit gültige Vorstandsvertrag sieht jedoch vor, dass das Dienstverhältnis spätestens mit Ablauf des Monats endet, in dem das 65. Lebensjahr vollendet wird.

Ziff. 5.3.3 (Nominierungsausschuss)

Der Aufsichtsrat hat aufgrund seiner Größe sowie der Anteilseigner-Mehrheitsverhältnisse keinen Nominierungsausschuss gebildet. Dessen ungeachtet ist sichergestellt, dass die von den Anteilseignern zu bestellenden Aufsichtsratsmitglieder über die zur ordnungsgemäßen Wahrnehmung der Aufgaben erforderlichen Kenntnisse, Fähigkeiten und fachlichen Erfahrungen verfügen.

Ziff. 5.4.1 Abs. 2 Satz 2 (Regelgrenze für die Zugehörigkeitsdauer im Aufsichtsrat)

Aufgrund der Anteilseigner-Mehrheitsverhältnisse hat der Aufsichtsrat keine Regelgrenze für die Zugehörigkeitsdauer zum Aufsichtsrat festgelegt.

Ziff. 5.4.1 Abs. 2 Satz 2 und Abs. 4 Satz 3, Ziff. 5.4.2 (Angemessene Anzahl unabhängiger Mitglieder im Aufsichtsrat)

Der Aufsichtsrat der Gesellschaft ist der Auffassung, dass er derzeit ausgewogen zusammengesetzt ist und dass durch die derzeitige Konstellation auch die Rechte der Minderheitsgesellschafter angemessen vertreten werden. Nach Auffassung des Aufsichtsrats galt dies gleichermaßen für den Zeitraum bis zu den Amtsniederlegungen vom 21.10.2019. Aufgrund der Tatsache, dass bereits eine Tätigkeit eines Aufsichtsratsmitglieds von mehr als zwei Amtszeiten so eingestuft werden könnte, dass dieses Mitglied nicht mehr als unabhängig anzusehen ist, obwohl es stets die Rechte der Minderheitsaktionäre vertreten hat, ist der Aufsichtsrat der Gesellschaft der Ansicht, dass ihm kein unabhängiges Mitglied angehören und dementsprechend auch der Vorsitzende des Prüfungsausschusses kein unabhängiges Mitglied im Sinne von Ziff. 5.3.2 Abs. 3 Satz 2 sein muss. Nach der Änderung des Aktiengesetzes im Jahr 2016 ist es auch nicht mehr gesetzlich erforderlich, dass der Aufsichtsrat der Gesellschaft ein unabhängiges Mitglied hat. Vielmehr sieht § 100 Abs. 5 AktG nunmehr nur noch vor, dass mindestens ein Mitglied des Aufsichtsrats über Sachverstand auf den Gebieten Rechnungslegung oder Abschlussprüfung verfügt. Diese Voraussetzungen werden erfüllt. Bezogen auf die Anteilseignervertreter besteht der Aufsichtsrat aus drei Mitgliedern, die in einer Beziehung zum Mehrheitsaktionär stehen und einer Vertreterin der Minderheitsaktionäre. Diese Aufteilung entspricht im Wesentlichen der bestehenden Kapitalstruktur. Dies galt gleichermaßen für den Zeitraum bis zu den Amtsniederlegungen vom 21.10.2019. Eine effektive Arbeit des Aufsichtsrats ist in dieser Zusammensetzung uneingeschränkt gewährleistet.

Ziff. 5.4.1 Abs. 4 Satz 2 (Veröffentlichung der Zielsetzung des Aufsichtsrats für seine Zusammensetzung sowie seines Kompetenzprofils und Stand der Umsetzung im Corporate Governance Bericht)

Da die Gesellschaft keinen gesonderten Corporate Governance Bericht erstellt, wird die Zielsetzung des Aufsichtsrates über seine Zusammensetzung sowie das Kompetenzprofil nicht dort veröffentlicht. Die jeweils aktuelle Zielsetzung und das jeweils aktuelle Kompetenzprofil des Aufsichtsrats werden jedoch auf der Homepage der Gesellschaft bekannt gemacht. Über den Stand der Umsetzung bezüglich der Zielsetzung und des Kompetenzprofils wird anlassbezogen auf der Homepage berichtet.

Ziff. 5.4.1 Abs. 5 Satz 2 (Lebensläufe der Aufsichtsratsmitglieder)

Die Lebensläufe aller Aufsichtsratsmitglieder der Gesellschaft sind auf der Homepage der Gesellschaft veröffentlicht, diese werden jährlich aktualisiert.

7. Rechnungslegung und Abschlussprüfung

Ziff. 7.1.2 Satz 3 (Veröffentlichung des Jahresabschlusses)

Der Jahresabschluss ist nicht binnen 90 Tagen nach Geschäftsjahresende, sondern im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften binnen 120 Tagen nach Geschäftsjahresende öffentlich zugänglich. Der Halbjahresfinanzbericht wird nicht binnen 45 Tagen nach Ablauf des Berichtszeitraumes, sondern im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften binnen 2 Monaten nach Ablauf des Berichtszeitraumes der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt.

Ziff. 7.1.3 (Angabe der Anreizsysteme im Corporate Governance Bericht)

Die Gesellschaft erstellt keinen Corporate Governance Bericht. Da weder Aktienoptionsprogramme noch ähnliche wertpapierorientierte Anreizsysteme der Gesellschaft vereinbart sind, entfällt in dieser Hinsicht eine Angabe an anderer Stelle.

Ismaning, den 20.12.2019

Achim Kern
Vorstand

Prof. Dr. Alexander Goepfert
Vorsitzender des Aufsichtsrats