



AGROB Immobilien AG, Münchener Straße 101, 85737 Ismaning

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

Zwischenmitteilung innerhalb des 1. Halbjahres 2017

Die AGROB Immobilien AG ist über Erwarten gut und damit erfolgreich in das Geschäftsjahr 2017 gestartet.

Dank einer nochmals leicht erhöhten, im Branchenvergleich nach wie vor überdurchschnittlich hohen Auslastungsquote der Vermietungskapazitäten von 98 % der Hauptnutzflächen zum Bilanzstichtag konnten sowohl die Umsatzerlöse als auch die Gesamtleistung gegenüber der entsprechenden Vorjahresperiode um 3,0 % bzw. 0,5 % gesteigert werden. Sämtliche Mietverträge wurden dabei weiterhin vertragskonform und ohne Leistungsstörungen bedient, es bestehen unverändert keinerlei Rückstände in den Mietzahlungen.

Bei ansonsten konstanten Aufwendungen haben sich sowohl das Zinsergebnis infolge fortschreitender Tilgungsleistungen um 14,4 % weiter planmäßig auf T€ 427 verbessert, als auch der Steueraufwand aufgrund der Auflösung einer nicht benötigten Rückstellung deutlich um 48,9 % auf T€ 47 ermäßigt. Die Abschreibungen haben sich hingegen aufgrund der erstmaligen Einbeziehung des Neubauobjektes „ARRI“ um 5,1 % auf T€ 885 erhöht.

Nach Verbuchung der DSCB-Position, bei der die Erträge aus dem Auflösungspotential der Rückstellungen infolge eines höher dotierten Sterbefalls im Berichtszeitraum die anteiligen Aufwendungen entgegen der ansonsten in aller Regel normalerweise anfallenden Belastungen um T€ 31 übersteigen, gelangt ein Periodenüberschuss von T€ 759 zum Ausweis. Dieser übertrifft mit 43,8 % das zeitanteilige Vorjahresergebnis deutlich und kann aufgrund der vorerwähnten positiven Sondereinflussfaktoren insoweit nicht auf das Gesamtjahr hochgerechnet werden.

Bei Gegenüberstellung mit den entsprechenden Vorjahreszahlen ergibt sich der nachstehende Kennzahlenvergleich:

	01- 03 / 2017 T€	01- 03 / 2016 T€	Veränderung in %
Umsatzerlöse	2.841	2.759	+ 3,0
Gesamtleistung	2.874	2.859	+ 0,5
EBIT DA ¹⁾	2.087	2.043	+ 2,2
Abschreibungen	./. 885	./. 842	+ 5,1
EBIT¹⁾	1.202	1.201	--
Zinsergebnis	./. 427	./. 499	+ 14,4
Ertragsteuern	./. 47	./. 92	./. 48,9
Ergebnis operativ¹⁾	+ 728	+ 610	+ 24,4
Nettoaufwand DSCB	+ 31	./. 82	> ./. 100
Periodenüberschuss nach DSCB	+ 759	+ 528	+ 43,8
Cashflow¹⁾	+ 1.602	+ 1.450	+ 10,5

¹⁾ ohne DSCB

Durch die Vermietung der Restflächen im Gebäude 39 (2. OG) an ARRI Cine Technik – dabei handelt es sich um bisher vakante Hauptnutzflächen im Umfang von 450 m², die derzeit mit hoher Dringlichkeit ausgebaut werden (Mietbeginn ist 05/2017) – ist das Neubauobjekt bis auf eine geringfügige Lagerfläche vollständig platziert. Dies gilt neuerdings auch für das Gebäude 04, in dem vor Kurzem die Restfläche von ca. 160 m² vermietet werden konnte. Zudem wird Antenne Bayern, vorbehaltlich der Genehmigung des Bauantrages durch die zuständige Behörde – voraussichtlich ab Oktober d.J. weitere Flächen für deren Tochtergesellschaft „Brandarena“ im Gebäude 05 langfristig anmieten. Dabei handelt es sich um die restlichen noch verfügbaren Flächen im Erdgeschoss von Gebäude 05 (Bestand mit 226 m²) sowie um neu zu erstellende Flächen im Rahmen eines ebenerdigen wintergartenähnlichen Anbaus (Neubau mit 104 m²).

Nach budgetkonformer und termingerechter Herstellung des ersten Bauabschnittes im Rahmen der Erschließungsmaßnahme „Süderweiterung AGROB (Bebauungsplan Nr. 29 c) wird ab voraussichtlich Anfang Juni diesen Jahres der zweite Bauabschnitt in Angriff genommen. Dieser beinhaltet insbesondere die Errichtung einer Kreisverkehrsanlage im Verlauf der Staatsstraße 2053 und deren Anbindung an die innere und bereits fertig gestellte Erschließungsstraße. Die Inbetriebnahme der neuen Südzufahrt in den AGROB Medien- und Gewerbepark ist im Verlauf des 4. Quartals 2017 vorgesehen.

Mit dem Rückenwind des plankonform verlaufenen Auftaktquartals können wir dem weiteren Jahresverlauf zuversichtlich und optimistisch entgegensehen. Danach gehen wir nach derzeitigem Kenntnisstand für das Gesamtjahr 2017 von Umsatzerlösen in einer Bandbreite zwischen € 11,2 Mio. und € 11,4 Mio. aus und erwarten dabei ein Ergebnis in Höhe von € 2,1 Mio. bis € 2,2 Mio. nach Steuern und nach Nettobelastung für Altersversorgung. Diese Umsatz- und Ergebnisprognose ist mit einer hohen Eintrittswahrscheinlichkeit versehen, nachdem rückstellungsrelevante und ergebnisbelastende Risiken zum gegenwärtigen Zeitpunkt weder bekannt noch erkennbar sind und im weiteren Jahresverlauf von einer konstanten Mietvertragskonstellation und einer weiterhin vertragskonformen Bedienung aller Mietverträge ohne Leistungsstörungen auszugehen ist.

Ismaning, im April 2017

Der Vorstand