



AGROB Immobilien AG, Münchener Straße 101, 85737 Ismaning

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

Zwischenmitteilung innerhalb des 2. Halbjahres 2016

Die AGROB Immobilien AG konnte auch im III. Quartal des laufenden Wirtschaftsjahres die bislang erfolgreiche und plankonforme Geschäftsentwicklung fortsetzen. Dabei ist es erneut gelungen, nicht nur sämtliche wesentlichen finanzwirtschaftlichen Leistungskennziffern gegenüber der Planvorgabe zu übertreffen, sondern auch die entsprechenden Parameter des anteiligen Vorjahreszeitraumes.

In erster Linie dank einer nochmals leicht verbesserten und im Branchenvergleich überdurchschnittlich hohen Auslastungsquote der Vermietungskapazitäten von annähernd 98 %, aber auch aufgrund nennenswerter sonstiger Erlöse, konnte die Gesamtleistung gegenüber der anteiligen Vorjahresperiode um 0,7 % auf € 8,45 Mio. gesteigert werden. Dies ist gelungen, obwohl die Nebenkostenerlöse aufgrund deren erfolgter Abrechnung für das Jahr 2015 und der daraufhin notwendigerweise vorgenommenen Anpassung der Vorauszahlungen für das Jahr 2016 im Berichtszeitraum mit T€ 108 erlösmindernd belastet sind. Ansonsten wurden wie in den vorangegangenen Perioden sämtliche Mietverträge durchgehend vertragskonform und ohne jegliche Leistungsstörungen bedient, auch aktuell bestehen unverändert keinerlei Rückstände in den Mietzahlungen.

Trotz eines erneut um T€ 159 bzw. 10 % auf ca. ./ €. € 1,4 Mio. verbesserten Zinsergebnisses hat sich der operative Aufwand (€ 6,5 Mio.) nur geringfügig um T€ 37 bzw. 0,6 % verbessert. Dies ist in erster Linie den erhöhten Abschreibungen nach erstmaliger Inbetriebnahme des Neubauvorhabens Gebäude 39 (ARRI Rental) sowie den bewusst aufgestockten Budgets für Fremdleistungen und Instandhaltungen zur Aufrechterhaltung einer dauerhaft zeitgemäßen und voll funktionsfähigen Beschaffenheit unseres Gebäudebestandes geschuldet.

Dennoch konnte das operative Ergebnis in den ersten neun Monaten des laufenden Geschäftsjahres auch nach Verrechnung eines erhöhten Ertragsteueraufwandes gegenüber dem entsprechenden Vorjahreszeitraum um 5,1 % auf ca. € 1,95 Mio. gesteigert werden.

Nach Verbuchung des unter Vorjahresniveau liegenden Nettoaufwandes für die DSCB-Pensionsleistungen – dieser ist maßgeblich durch die erstmalige Anwendung der vorgegebenen Zinssatzanhebung für die Abzinsung der Pensionsrückstellungen beeinflusst – resultiert für den Berichtszeitraum 01-09/2016 ein Periodenüberschuss von € 1,7 Mio. Dieser liegt deutlich über der anteiligen Planvorgabe und übertrifft mit einem Zuwachs von 7,9 % ebenso den letztjährigen Periodenüberschuss. Dies gilt auch für den im Berichtszeitraum erwirtschafteten operativen Cash Flow.

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

	01-09/2016 T€	01-09/2015 T€	Veränderung in %
Gesamtleistung	8.447	8.389	+ 0,7
EBIT DA 1)	+ 6.238	+ 6.175	+ 1,0
Abschreibungen	./ 2.602	./ 2.530	./ 2,8
EBIT¹⁾	+ 3.636	+ 3.645	./ 0,2
Zinsergebnis	./ 1.436	./ 1.595	+ 10,0
Ertragsteuern	./ 256	./ 201	./ 27,4
Ergebnis operativ¹⁾	+1.944	+ 1.849	+ 5,1
Nettoaufwand DSCB	./ 242	./ 272	./ 11,0
Periodenüberschuss nach DSCB	+ 1.702	+ 1.577	+ 7,9
Cashflow¹⁾	+ 4.544	+ 4.342	+ 4,7

1) ohne DSCB

Nachdem im restlichen Jahresverlauf keine weiteren Mietverträge zur Verlängerung anstehen und wir von einer weiterhin vertragskonformen Bedienung sämtlicher Mietverträge ohne Leistungsstörungen ausgehen, erwarten wir bei hoher Planungssicherheit unverändert Umsatzerlöse in der kommunizierten Bandbreite von € 11,1 Mio. - € 11,3 Mio. Allerdings werden sich die Umsatzerlöse aufgrund der im Ergebnis erlösmindernden Nebenkostenabrechnung am unteren Ende dieser Bandbreite bewegen. Was die Gesamtleistung des Berichtsjahres anbelangt, so ist diese aufgrund eines im laufenden Geschäftsjahr anfallenden Sondererlöses (Verkauf Erbbaugrundstück) positiv beeinflusst und wird von uns nach dem aktuellen Kenntnisstand auf € 11,4 Mio. prognostiziert.

Dadurch kann die Jahreshesgewinnprognose auf eine neue Bandbreite von € 2,0 Mio. - € 2,1 Mio. nach Steuern und nach Nettobelastung für Altersversorgung leicht angehoben werden, zumal rückstellungsrelevante und ergebnisbelastende Risiken zum gegenwärtigen Zeitpunkt weder bekannt noch erkennbar sind.

Die Bauarbeiten für den sog. ersten Bauabschnitt im Rahmen des Erweiterungs-Bebauungsplanes für die südliche Arrondierung des AGROB Medien- und Gewerbeparks konnten mittlerweile erfolgreich abgeschlossen werden. Dabei handelt es sich um die Herstellung der inneren Verkehrswege mit dem vorgegebenen Straßenprofil, um die Verlegung der vorhandenen Spartenleitungen der diversen Telekommunikationsanbieter sowie um den Einbau der sonstigen Versorgungseinrichtungen im Bereich der neuen Bauquartiere (Strom, Wasser/Abwasser, Gas, Fernwärme). Die Bauarbeiten des zweiten Bauabschnittes beinhalten schwerpunktmäßig die Herstellung einer Kreisverkehrsanlage innerhalb der Staatsstraße. Wir gehen davon aus, diese umfangreiche und komplexe Infrastrukturinvestition budgetkonform und planmäßig im Sommer kommenden Jahres abschließen und damit einen weiteren wichtigen Schritt für die künftige chancenreiche Entwicklung der Gesellschaft erfolgreich vollenden zu können.

Ismaning, im November 2016

Der Vorstand