



AGROB Immobilien AG, Münchener Straße 101, 85737 Ismaning

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

Zwischenmitteilung innerhalb des 2. Halbjahres 2017

Die AGROB Immobilien AG konnte auch im III. Quartal des laufenden Wirtschaftsjahres die bislang erfolgreiche und plankonforme Geschäftsentwicklung fortsetzen und insofern den Berichtszeitraum 01-09/2017 überaus erfolgreich gestalten. Dabei ist es erneut gelungen, nicht nur sämtliche wesentlichen finanzwirtschaftlichen Leistungskennziffern gegenüber der Planvorgabe zum Teil deutlich 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 99 %, aber auch aufgrund nennenswerter sonstiger Erlöse, konnte die Gesamtleistung gegenüber der anteiligen Vorjahresperiode um 3,4 % auf über € 8,7 Mio. gesteigert werden. Dies ist gelungen, obwohl die Nebenkostenerlöse aufgrund deren erfolgter Abrechnung für das Jahr 2016 und der daraufhin notwendigerweise vorgenommenen Anpassung der Vorauszahlungen für das Jahr 2017 im Berichtszeitraum mit T€ 34 erlösmindernd belastet sind und ein betragsmäßig relativ unbedeutender Mietvertrag seit Juni 2017 leistungsgestört ist. Für diesen bestehen derzeit Mietrückstände von T€ 13,6, die auf gerichtlichem Wege im Rahmen einer Klageerhebung geltend gemacht werden. Wie in den vorangegangenen Perioden wurden sämtliche sonstigen Mietverträge durchgehend vertragskonform und ohne jegliche Leistungsstörungen bedient, auch aktuell bestehen unverändert keinerlei Rückstände in den Mietzahlungen.

Trotz eines erneut um T€ 172 bzw. 12 % auf etwas unter minus € 1,3 Mio. verbesserten Zinsergebnisses hat sich der operative Aufwand (€ 6,4 Mio.) lediglich um T€ 91 bzw. 1,4 % verbessert. Dies ist in erster Linie den erhöhten Abschreibungen (+ T€ 62) sowie den aufgestockten Budgets für Personal (+ T€ 47) und Instandhaltungen (+ T€ 42) zur Aufrechterhaltung einer dauerhaft zeitgemäßen und funktionsfähigen Beschaffenheit unseres Gebäudebestandes geschuldet.

Dennoch konnte das operative Ergebnis (vor DSCB-Aufwand) in den ersten neun Monaten des laufenden Geschäftsjahres auch nach Verrechnung mit dem erhöhten Ertragsteueraufwand (+ T€ 43) gegenüber dem entsprechenden Vorjahreszeitraum deutlich um 19,3 % auf über € 2,3 Mio. gesteigert werden. Zu diesem erfreulichen Resultat hat auch die ergebniswirksame Teilauflösung einer Rückstellung in Höhe von T€ 100 beigetragen.

Nach Verbuchung des mit T€ 110 deutlich unter Vorjahresniveau liegenden Nettoaufwandes für die DSCB-Pensionsleistungen - dieser ist maßgeblich durch einen relativ hoch dotierten Sterbefall zu Beginn des Jahres und die daraufhin erfolgte Auflösung der entsprechenden Rückstellung beeinflusst – gelangt für den Berichtszeitraum 01-09/2017 ein Periodenüberschuss von € 2,2 Mio. zum Ausweis. Dieser liegt mit 32,9 % deutlich über der anteiligen Planvorgabe und übertrifft mit einem Zuwachs von 29,8 % ebenso den letztjährigen Periodenüberschuss in nennenswertem Umfang. Der im Berichtszeitraum erwirtschaftete operative Cash Flow von annähernd € 4,9 Mio. stellt eine nochmalige Erhöhung um 7,2 % gegenüber dem bereits hohen Vorjahresniveau dar.

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

	01-09/2017 T€	01-09/2016 T€	Veränderung in %
Gesamtleistung	8.732	8.447	+ 3,4
EBIT DA ¹⁾	+ 6.512	+ 6.238	+ 4,4
Abschreibungen	./ 2.664	./ 2.602	./ 2,4
EBIT¹⁾	+ 3.848	+ 3.636	+ 5,8
Zinsergebnis	./ 1.264	./ 1.436	+ 12,0
Ertragsteuern	./ 264	./ 256	./ 3,1
Ergebnis operativ¹⁾	+ 2.320	+ 1.944	+ 19,3
Nettoaufwand DSCB	./ 110	./ 242	+ 54,5
Periodenüberschuss nach DSCB	+ 2.210	+ 1.702	+ 29,8
Cashflow¹⁾	+ 4.873	+ 4.544	+ 7,2

¹⁾ ohne DSCB

Nachdem im restlichen Jahresverlauf keine weiteren Mietverträge zur Verlängerung anstehen und wir - abgesehen von einem betragsmäßig relativ unbedeutenden Mietvertrag - von einer weiterhin vertragskonformen Bedienung sämtlicher sonstiger Mietverträge ohne Leistungsstörungen ausgehen, erwarten wir bei hoher Planungssicherheit unverändert Umsatzerlöse in der kommunizierten Bandbreite von € 11,3 Mio. - € 11,4 Mio. Trotz der erlösbeeinträchtigenden Nebenkostenabrechnung sollten sich die Umsatzerlöse am oberen Rand dieser Bandbreite bewegen. Was die Gesamtleistung des Berichtsjahres anbelangt, so ist diese aufgrund eines im laufenden Geschäftsjahr angefallenen Sonderertrages (Teilauflösung Rückstellung) positiv beeinflusst und wird von uns nach dem aktuellen Kenntnisstand auf € 11,7 Mio. prognostiziert.

Nach dem erzielten Periodenüberschuss in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2017 kann die in einer Bandbreite von € 2,2 Mio. - € 2,3 Mio. kommunizierte Jahresgewinnprognose nach Steuern und nach Nettobelastung für Altersversorgung bestätigt werden.

Mit Inbetriebnahme der Verkehrsanlagen konnte Mitte September diesen Jahres auch der zweite Bauabschnitt des Erweiterungs-Bebauungsplanes erfolgreich abgeschlossen werden. Dieser beinhaltet neben den baulichen Maßnahmen im Rahmen der Kreisverkehrsanlage sowie der Staatsstraße Nr. 2053 insbesondere auch sämtliche landschaftsgestalterischen Maßnahmen in diesem Bereich. Damit ist es gelungen, diese umfangreiche und komplexe Infrastrukturinvestition planmäßig und nach bisherigem Kenntnisstand budgetkonform abzuschließen und durch die Schaffung zusätzlicher Baurechte innerhalb der neuen Bauquartiere GE N11 und GE N12 (18.200 m² BGF) im südlichen Bereich des AGROB Medien- und Gewerbeparks einen weiteren wichtigen Schritt für die künftige chancenreiche Entwicklung der Gesellschaft und deren verkehrstechnischer Erschließung erfolgreich vollenden zu können.

Ein weiteres, derzeit in Realisierung befindliches Projekt betrifft die Um- und Ausbaumaßnahmen für das Gebäude 05. Diese konnten erst nach Erteilung der Baugenehmigung im August diesen Jahres, und damit später als erwartet, in vollem Umfang aufgenommen werden. Nach dem aktuellen Bauzeitenplan werden sowohl die Bestandsflächen als auch die Neubauf Flächen im Gesamtumfang von 330 m² Anfang Dezember diesen Jahres an den Nutzer „brandarena“, eine 100%ige Tochtergesellschaft von Antenne Bayern, übergeben.

Für die seitens Plazamedia GmbH zum Fristablauf der Mietverträge per 12/2017 teilweise gekündigten Flächen im Umfang von ca. 6.100 m² und einem jährlichen Mietenaufkommen von ca. 0,8 Mio. netto sind wir mittlerweile in fortgeschrittenen, vielversprechenden Verhandlungen mit einem Nachmieterunternehmen. Dabei sind wir zuversichtlich, diese im Laufe des ersten Quartals 2018 erfolgreich zum Abschluss bringen und damit die Vermietungsquote unserer Gesellschaft wieder auf das traditionell überdurchschnittlich hohe Niveau anheben zu können.

Ismaning, im November 2017

Der Vorstand