

Jahresfinanzbericht

01.01.2025 bis 31.12.2025

Inhalt

● Bilanz.....	01
● Gewinn- und Verlustrechnung.....	03
● Anhang.....	04
● Kapitalflussrechnung.....	17
● Eigenkapitalpiegel.....	18
● Lagebericht.....	19
● Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers.....	57
● Bilanzzeit.....	67
● Vermerk über die Feststellung des Jahresabschlusses 2021.....	68
● Bericht des Aufsichtsrates.....	69
● Entsprechenserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex.....	73

**Bilanz der AGROB Immobilien AG, Ismaning,
zum 31.Dezember 2025**

Aktiva	Stand am 31.12.2025 €	Stand am 31.12.2024 €
A. Anlagevermögen		
I. Sachanlagen		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten	56.862.961,66	58.593.101,66
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	774.763,00	780.309,00
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	3.008.293,20	3.085.745,55
	<u>60.646.017,86</u>	<u>62.459.156,21</u>
II. Finanzanlagen		
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	85.000.000,00	85.000.000,00
	<u>85.000.000,00</u>	<u>85.000.000,00</u>
B. Umlaufvermögen		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	317.004,96	372.298,10
2. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	3.192.916,67	1.684.756,95
3. Sonstige Vermögensgegenstände	24.887,25	12.133,13
	<u>3.534.808,88</u>	<u>2.069.188,18</u>
II. Flüssige Mittel		
	1.438.186,04	1.088.809,75
	<u>1.438.186,04</u>	<u>1.088.809,75</u>
C. Rechnungsabgrenzungsposten		
	328.736,74	188.282,68
	<u>328.736,74</u>	<u>188.282,68</u>
	<u>150.947.749,52</u>	<u>150.805.436,82</u>

Passiva	Stand am 31.12.2025 €	Stand am 31.12.2024 €
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	11.689.200,00	11.689.200,00
II. Gewinnrücklagen		
1. Gesetzliche Rücklage	2.108.429,16	2.079.831,06
2. Andere Gewinnrücklagen	18.567.906,97	18.567.906,97
	20.676.336,13	20.647.738,03
	32.365.536,13	32.336.938,03
 B. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Pensionen	1.904.130,00	2.100.170,00
2. Sonstige Rückstellungen	427.601,48	375.900,00
	2.331.731,48	2.476.070,00
 C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	115.000.000,00	115.000.000,00
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	324.363,53	352.086,24
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	642.173,01	323.814,40
4. Sonstige Verbindlichkeiten	283.945,37	316.318,15
	116.250.481,91	115.992.218,79
 D. Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	210,00
	150.947.749,52	150.805.436,82

**Gewinn- und Verlustrechnung
der AGROB Immobilien AG, Ismaning,
für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2025**

	2025	2024
	€	€
1. Umsatzerlöse	12.505.856,95	12.280.819,20
2. Sonstige betriebliche Erträge	219.626,67	513.788,82
	<u>12.725.483,62</u>	<u>12.794.608,02</u>
3. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	742.181,85	849.162,68
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	2.200.424,03	1.911.099,43
	<u>2.942.605,88</u>	<u>2.760.262,11</u>
4. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	749.054,21	1.091.014,47
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	213.786,92	338.326,76
- davon für Altersversorgung: EUR 126.097,59 (Vorjahr: EUR 210.459,75)		
	<u>962.841,13</u>	<u>1.429.341,23</u>
5. Abschreibungen auf Sachanlagen	1.872.376,33	2.156.778,66
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.775.843,05	1.662.799,06
	<u>5.171.817,23</u>	<u>4.785.426,96</u>
7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.514.178,85	1.438.481,40
- davon von verbundenen Unternehmen: EUR 1.508.159,72 (Vorjahr: EUR 1.434.756,95)		
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	5.816.219,67	5.617.661,77
- davon an verbundene Unternehmen: EUR 4.906,36 (Vorjahr: EUR 48.809,17)		
9. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	114.305,54	189.127,74
	<u>-4.416.346,36</u>	<u>-4.368.308,11</u>
10. Ergebnis nach Steuern	<u>755.470,87</u>	<u>417.118,85</u>
11. Sonstige Steuern	183.508,93	180.271,24
12. Aufgrund eines Gewinnabführungsvertrags abgeführter Gewinn	543.363,84	225.005,23
	<u>28.598,10</u>	<u>11.842,38</u>
13. Jahresüberschuss	<u>28.598,10</u>	<u>11.842,38</u>
14. Einstellung in die gesetzliche Rücklage	-28.598,10	-11.842,38
15. Bilanzgewinn	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>

Anhang für das Geschäftsjahr 2025

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

1. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss der AGROB Immobilien AG zum 31.12.2025 ist nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches und des Aktiengesetzes aufgestellt. Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren gegliedert.

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.

Das Finanzanlagevermögen ist zu Anschaffungskosten bzw. dem niedrigeren beizulegenden Wert bewertet

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 fünf 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 1,53 % 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 die Ermittlung latenter Steuern aufgrund von temporären oder quasi- permanenten Differenzen zwischen den handelsrechtlichen Wertansätzen von Vermögensgegenständen, Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten und ihren steuerlichen Wertansätzen werden die Beträge der sich ergebenden Steuerbelastungen/-entlastungen mit den unternehmensindividuellen Steuersätzen im Zeitpunkt des Abbaus der Differenzen bewertet. Falls ein Ansatz von latenten Steuern zum Tragen kommt, erfolgt dieser beim Organträger RFR InvestCo 1 GmbH, Frankfurt am Main.

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.

3. Anlagevermögen

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

4. Umlaufvermögen

	31.12.2025	31.12.2024
	T€	T€
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	317	372
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	3.193	1.685
Sonstige Vermögensgegenstände	25	12
Gesamtsumme der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände	3.535	2.069
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.438	1.089

Die Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von T€ 3.193 (Vorjahr: T€ 1.685) haben eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr.

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen beinhalten Zinsforderungen von T€ 2.943 (Vorjahr: T€ 1.435), sowie für Nebenkosten von T€ 250 (Vorjahr: T€ 250), jeweils aus Darlehensgewährungen und betreffen in voller Höhe die Gesellschafterin.

5. Rechnungsabgrenzungsposten

Im Rechnungsabgrenzungsposten auf der Aktivseite der Bilanz ist zum Bilanzstichtag ein Disagio in Höhe von T€ 26 (Vorjahr: T€ 104) enthalten. Das Disagio betrifft ein Darlehen der Landesbank Saar. Die Auflösung erfolgt linear entsprechend der Laufzeit des Darlehensvertrages.

6. 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.

Als vollständige Kette der Tochterunternehmen beginnend mit der obersten beherrschenden Person oder dem obersten beherrschenden Unternehmen wurden angegeben:

1. Michael Fuchs – (a) RFR Frankfurt ET, LLC, (b) RFR Lux Investment Holding S.à r.l., (c) RFR InvestCo1 GmbH, Frankfurt am Main
 2. Aby Jacob Rosen – (a) RFR Frankfurt ET, LLC; (b) RFR Lux Investment Holding S.à r.l.; (c) RFR InvestCo1 GmbH, Frankfurt am Main
- und
3. Samuel Singer – (a) SRE Holding GmbH, (b) RFR InvestCo1 GmbH, Frankfurt am Main

Mit Stimmrechtsmitteilungen jeweils vom 03.05.2024 haben die vorstehend unter Nr. 1. und Nr. 2. genannten Personen (Michael Fuchs und Aby Jacob Rosen) mitgeteilt, dass seit Schwellenberührung jeweils vom 29.04.2024 aufgrund der Veräußerung der Beteiligung der RFR Lux Investment Holding S.à r.l. an der unmittelbaren Aktionärin RFR InvestCo 1 GmbH die von der RFR InvestCo 1 GmbH unmittelbar gehaltenen Stimmrechte aus Stamm-Stückaktien ihnen nicht mehr gemäß § 34 WpHG zuzurechnen sind.

Im Zusammenhang mit der zuletzt erfolgten Mitteilung zum Transparenzregister wurde die Gesellschaft von der Mehrheitsaktionärin darüber informiert, dass die RFR InvestCo 1 GmbH nach dem Stand vom 31. Juli 2024 82,88% der Kapitalanteile und 94,04 % der Stimmrechte (2.176.046 Stamm-Stückaktien) hält.

7. Gewinnrücklagen

	€
Gesetzliche Rücklage	
Stand 01.01.2025	2.079.831,06
Einstellung aus dem Jahresüberschuss 2025	28.598,10
Stand 31.12.2025	2.108.429,16
Andere Gewinnrücklagen	
Stand 31.12.2025	18.567.906,97
Gesamt	20.676.336,13

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

Jahresüberschuss 2025 vor Gewinnabführung € **571.961,94**

Hiervon 1/20 € **28.598,10**

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.

8. Bilanzgewinn

	€
Jahresüberschuss 2025	571.961,94
./. Einstellung in die gesetzliche Rücklage, Tz. 7	- 28.598,10
+ Aufgrund Ergebnisabführungsvertrag abgeführter Gewinn	- 543.363,84
Bilanzgewinn 31.12.2025	0,00

9. Rückstellungen

	31.12.2025	31.12.2024
	T€	T€
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.904	2.100
Sonstige Rückstellungen	428	376
Gesamt	2.332	2.476

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 1,53 % und einem Rententrend von 2,0 %. Als Rechnungszins wurde der durchschnittliche Marktzinssatz der letzten zehn Jahre verwendet (Bundesbankzins), der sich bei einer angenommenen Restlaufzeit von fünf 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 1,87 %.

Der Unterschiedsbetrag zwischen dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des siebenjährigen und des zehnjährigen Durchschnittzinssatzes beläuft sich auf € - 29.555,00.

Die sonstigen Rückstellungen betreffen mit T€ 44 Rückstellungen für ausstehende Rechnungen, mit T€ 201 Rückstellungen aus dem Personalbereich, mit T€ 69 Rückstellungen für Jahresabschlusskosten, mit T€ 106 Rückstellungen für Rückbauverpflichtungen sowie Übrige mit T€ 8.

10. Verbindlichkeiten

	Restlaufzeit			Gesamt 31.12.2025 T€ (Vj.)
	bis zu 1 Jahr T€ (Vj.)	Über 1 bis 5 Jahre T€ (Vj.)	Über 5 Jahre T€ (Vj.)	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0 (0)	115.000 (115.000)	0 (0)	115.000 (115.000)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	324 (352)	0 (0)	0 (0)	324 (352)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	642 (324)	0 (0)	0 (0)	642 (324)
Sonstige Verbindlichkeiten	284 (316)	0 (0)	0 (0)	284 (316)
davon aus Steuern:	142 (156)	0 (0)	0 (0)	142 (156)
Gesamt	1.250 (992)	115.000 (115.000)	0 (0)	116.250 (115.992)
- davon Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten durch Grundpfandrechte gesichert:				115.000 (115.000)

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen resultieren in Höhe von T€ 543 (Vorjahr: T€ 225) aus der Abführungsverpflichtung des Jahresergebnisses 2025 i.R.d. im Jahr 2023 abgeschlossenen Ergebnisabführungsvertrag sowie T€ 99 (Vorjahr: T€ 99) aus Zinsverbindlichkeiten und Verbindlichkeiten aus Nebenkosten des Geldverkehrs und betreffen in voller Höhe die Gesellschafterin.

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

	31.12.2025	31.12.2024
	T€	T€
Verpflichtungen aus Miet- und Leasingverträgen	418	318
davon für Fuhrpark mit einer Restlaufzeit		
von 1 bis 5 Jahren	158	241
davon für Gebäudetechnik mit einer Restlaufzeit		
von 1 bis 5 Jahren	260	77
Verpflichtungen aus städtebaulichem Vertrag mit der Gemeinde Ismaning	3.185	3.185
Verpflichtungen für Umsatzsteuer für die spätere unentgeltliche Übertragung von bereits hergestellten Betriebsvorrichtungen im Rahmen des städtebaulichen Vertrags mit der Gemeinde Ismaning	103	103
Verpflichtungen aus sonstigen Verträgen	7.580	1.744
Gesamt	11.286	5.350

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.

12. Umsatzerlöse

	2025	2024
	T€	T€
Mieten, Pachten und Mietnebenerlöse ¹	12.506	12.281

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

13. Sonstige betriebliche Erträge

	2025	2024
	T€	T€
Auflösung von Rückstellungen	22	17
Versicherungserstattungen	152	201
Übrige	46	296
Gesamt	220	514

14. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

Im Geschäftsjahr 2025 wurden Zinserträge in Höhe von T€ 1.508 (Vorjahr: T€ 1.435) aus der Verzinsung eines Upstream-Darlehens an die RFR InvestCo 1 GmbH erzielt. Das Darlehen wurde am 26.10.2023 gewährt und unterliegt ab 2024 einem Zinssatz von 1,75 %. Des Weiteren wurden Zinserträge in Höhe von T€ 3 (Vorjahr: T€ 0) aus der Abzinsung langfristiger Rückstellung erzielt.

15. Materialaufwand

Dieser beinhaltet Aufwendungen für Energie, Reinigung, Reparaturen, Kosten für Abwasser und sonstige Bewirtschaftungskosten.

¹ Mietnebenerlöse: T€ 2.410; Vorjahr: T€ 2.263 (davon periodenfremd T€ 161; Vorjahr: T€ 132)

16. Personalaufwand

	2025 T€	2024 T€
Löhne und Gehälter	749	1.091
Sozialabgaben	88	128
	837	1.219
Aufwendungen für Altersversorgung:		
Veränderung Pensionsrückstellung	-204	-105
laufende Versorgungsbezüge	328	314
Beitrag Pensionssicherungsverein	2	1
	126	210
Gesamt	963	1.429

Mitarbeiter (Jahresdurchschnitt)

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

	2025	2024
Gehaltsempfänger insgesamt	4	8

17. Abschreibungen auf Sachanlagen

Die Abschreibungen enthalten wie im Vorjahr keine außerplanmäßigen Beträge.

18. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Diese beinhalten hauptsächlich Kosten für Versicherungen, Miete und Leasing, Rechts- und Beratungskosten, Zuschüsse sowie allgemeine Verwaltungskosten.

19. Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Die Aufwendungen betreffen im Wesentlichen Zinsaufwendungen für ein zum Ende des Jahres 2023 aufgenommenen Darlehen.

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

Aufzinsung von Pensionsrückstellungen einschließlich Zinssatzänderungen	T€ 8 (Vorjahr: T€ 5)
Aufzinsung von langfristigen sonstigen Rückstellungen	T€ 0 (Vorjahr: T€ 3)

20. Honorar Abschlussprüfer

	2025 T€	2024 T€
Abschlussprüfungsleistungen	60	128
- davon Abschlussprüfung 2025	60	0
- davon Abschlussprüfung 2024	0	70
- davon Abschlussprüfung 2023	0	58

21. Geschäfte mit nahestehenden Personen/Unternehmen

Es bestehen Geschäfte zu nahestehenden Unternehmen in Form eines verzinslichen (1,75 % p.a.) Upstream-Darlehens an die RFR InvestCo 1 GmbH in Höhe von T€ 85.000, des mit der RFR InvestCo 1 GmbH abgeschlossenen Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrags sowie eines mit der SRE Holding GmbH geschlossenen Mietvertrages mit einem jährlichen Mietvolumen in Höhe von T€ 2.

22. Ergänzende Erläuterungen

Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung

Der in der Kapitalflussrechnung betrachtete Finanzmittelfonds umfasst alle in der Bilanz ausgewiesenen Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente, d.h. Kassenbestand sowie Guthaben bei Kreditinstituten, von T€ 1.438 (Vorjahr: T€ 1.089).

23. Ergebnisverwendung

Der nach den Regeln des Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellte Jahresabschluss bildet nach § 174 Abs. 1 Satz 2 AktG die Basis für die Verwendung des Bilanzgewinns. Zwischen der AGROB Immobilien AG und der RFR InvestCo 1 GmbH, Frankfurt am Main (vormals: RFR InvestCo 1 S.à r.l., Luxemburg), besteht ein Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag („**BGAV**“), dem die außerordentliche Hauptversammlung am 30.08.2022 zugestimmt hat. Mit Eintragung des BGAV im Handelsregister am 16.11.2022 ist dieser wirksam geworden. Gemäß § 2.1 BGAV ist die AGROB Immobilien AG verpflichtet, ihren ganzen Gewinn an die RFR InvestCo 1 GmbH; Frankfurt am Main (vormals: RFR InvestCo 1 S.à r.l., Luxemburg) abzuführen. Abzuführen ist, vorbehaltlich der Bildung und Auflösung von Rücklagen nach § 2 Abs. 2 des BGAVs, der nach § 301 AktG in seiner jeweils gültigen Fassung zulässige Höchstbetrag. Korrespondierend ist gemäß § 3 Abs. 3.1 des BGAVs die RFR InvestCo 1 GmbH; Frankfurt am Main, zum Ausgleich eines Jahresfehlbetrages gegenüber der AGROB Immobilien AG verpflichtet.

Das Geschäftsjahr 2025 schließt mit einem Jahresüberschuss vor Gewinnabführung von EUR 571.961,94. In die gesetzliche Rücklage wird ein Betrag von EUR 28.598,10 eingestellt. Im Übrigen wird das Ergebnis in voller Höhe an die RFR InvestCo 1 GmbH, Frankfurt am Main, abgeführt. Zum 31.12.2025 weist die AGROB Immobilien AG daher einen handelsrechtlichen Bilanzgewinn von EUR 0 aus. Mangels Ausweises eines Bilanzgewinns erübrigt sich ein Gewinnverwendungsvorschlag. Indes ist die RFR InvestCo 1 GmbH, Frankfurt am Main, gemäß § 4 BGAV verpflichtet an die außenstehenden Aktionäre der AGROB Immobilien AG für die Dauer des Vertrags für jedes volle Geschäftsjahr und damit auch für das Geschäftsjahr 2025 eine Ausgleichszahlung zu leisten. Diese betrug im Geschäftsjahr 2025 für das Geschäftsjahr 2024 EUR 1,31 je Stamm- und Vorzugsaktie.

24. Organe der Gesellschaft

Vorstand

Till A. Diekmann, Frankfurt am Main

Mitglieder des Aufsichtsrates

Jörg H. Becker, Frankfurt am Main

Vorsitzender, Mitglied Prüfungsausschuss

Rechtsanwalt und Steuerberater | Partner der Sozietät bhp Bögner Hensel und Partner PartGmbH

Herr Jörg H. Becker gehört folgenden anderen gesetzlich zu bildenden Aufsichtsräten inländischer Gesellschaften an:

- Schlossgartenbau AG, Stuttgart

Mitglied des Aufsichtsrats

- Industriehof AG, Stuttgart

Mitglied des Aufsichtsrats

Simon Seiter, Frankfurt am Main (bis 04.07.2025)

Stellvertretender Vorsitzender, Vorsitzender Prüfungsausschuss (jeweils bis 04.07.2025),

Bereichsleiter | Hauck Aufhäuser Lampe Privatbank AG

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

Diana Dobler, Unterföhring * (bis 04.07.2025)

Mitglied Prüfungsausschuss (bis 04.07.2025)

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.

Oliver W. Reiß, Jochberg/Österreich (ab 04.07.2025)

Stellvertretender Vorsitzender, Vorsitzender Prüfungsausschuss (jeweils ab 04.07.2025),

Gesellschafter | Reiß & Co. GmbH

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

* Vertreterin Arbeitnehmer/innen

Maximilian Pötter, Offenbach am Main (ab 04.07.2025)

Mitglied Prüfungsausschuss (ab 04.07.2025)

Gesellschafter-Geschäftsführer und Steuerberater | Prudentia Steuerberatungsgesellschaft mbH

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

25. 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 Tätigkeit im Prüfungsausschuss. Insgesamt betragen die Aufsichtsratsvergütungen im Berichtsjahr für 2025 € 50.145,83 (Vorjahr: € 49.933,33).

Der Vorstandsbezug von Herrn Till A. Diekmann in 2025 gem. § 285 Nr. 9a HGB beträgt € 225.077,56 (Vorjahr: € 57.530,84). Eine Pensionszusage ist nicht erteilt.

Ferner sind in den Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen Rückstellungen für ehemalige Vorstände und deren Hinterbliebene (3 Personen/Vorjahr: 3 Personen) zum 31.12.2025 in Höhe von € 1.383.238,00 (Vorjahr: € 1.422.652,00) enthalten. Die laufenden Versorgungsbezüge dieser Personen betragen 2025 insgesamt € 219.047,30 (Vorjahr: € 208.533,72).

26. Mutterunternehmen

Mutterunternehmen der AGROB Immobilien AG ist die RFR InvestCo 1 GmbH, Frankfurt am Main.

27. 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 vom 30.12.2025 auf der Internetseite der Gesellschaft unter

<https://www.agrob-ag.de/investor-relations/corporate-governance#entsprechendserklaerungen>

zugänglich gemacht.

Ismaning, 31. März 2026

AGROB Immobilien AG

Till A. Diekmann

Vorstand

Kapitalflussrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2025

AGROB Immobilien AG, Ismaning

	2025	2024
	T€	T€
1. Jahresüberschuss vor Ergebnisabführung	572	237
2. +/- Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.872	2.157
3. +/- Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	-149	-238
4. -/+ Zunahme/Abnahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzurechnen sind	-176	-475
5. +/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzurechnen sind	-60	144
6. -/+ Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-7	6
7. +/- Zinsaufwendungen/Zinserträge	4.302	4.179
8. +/- Ertragsteueraufwand/-ertrag	114	189
9. -/+ Ertragsteuerzahlungen	-114	-200
10. = Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	6.354	5.999
11. + Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	10	58
12. - Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-62	-156
13. - Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	0	-10.000
14. = Cash Flow aus der Investitionstätigkeit	-52	-10.098
15. + Einzahlungen aus der Aufnahm von (Finanz-)Krediten	0	10.000
16. - Auszahlungen für die Tilgung von (Finanz-)Krediten	0	0
17. + Erhaltene Zinsen	3	4
18. - Gezahlte Zinsen	-5.730	-5.483
19. - Gezahlte Dividenden/Ergebnisabführung	-225	-2.253
20. = Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit	-5.952	2.268
21. Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	349	-1.831
22. + Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	1.089	2.920
23. = Finanzmittelfonds am Ende der Periode	1.438	1.089
davon verfügungsbeschränkt	99	98

AGROB Immobilien AG, Ismaning

Eigenkapitalspiegel zum 31. Dezember 2025

	Gezeichnetes Kapital			Rücklage		Bilanzgewinn	Eigenkapital
	Stamm- Stückaktien*	Vorzugs- Stückaktien**	Summe	Gesetzliche Rücklage	Andere Gewinnrücklagen		
	T€	T€	T€	T€	T€		
Stand am 1. Januar 2024	6.942	4.747	11.689	2.068	18.568	0	32.325
Jahresüberschuss	0	0	0	0	0	12	12
Einstellung in die gesetzliche Rücklage				12	0	-12	0
Stand am 31. Dezember 2024/1. Januar 2025	6.942	4.747	11.689	2.080	18.568	0	32.337
Jahresüberschuss	0	0	0	0	0	28	28
Einstellung in die gesetzliche Rücklage	0	0	0	28	0	-28	0
Stand am 31. Dezember 2025	6.942	4.747	11.689	2.108	18.568	0	32.365

* 2.314.000 Stamm-Stückaktien

** 1.582.400 Vorzugs-Stückaktien

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2025

I. Geschäfts- und Rahmenbedingungen

I.1 Entwicklung des wirtschaftlichen Umfelds

Gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2025

Wirtschaftswachstum und Konjunktur

Die deutsche Wirtschaft befand sich auch im Jahr 2025 weiterhin in einer Phase struktureller Schwäche. Nach zwei Jahren stagnierender bzw. leicht rückläufiger Entwicklung ist zwar eine technische Rezession überwunden worden, ein nachhaltiger Aufschwung konnte sich jedoch bislang nicht etablieren.

Das Bruttoinlandsprodukt wird für das Jahr 2025 lediglich mit einem sehr moderaten Wachstum erwartet. Belastend wirken weiterhin eine verhaltene Konsumnachfrage, geopolitische Unsicherheiten, strukturelle Transformationsprozesse in der Industrie sowie eine insgesamt zurückhaltende Investitionsbereitschaft vieler Unternehmen.

Die wirtschaftspolitischen Maßnahmen der im Februar 2025 neu gewählten Bundesregierung – insbesondere die Lockerung der Schuldenbremse zur Finanzierung umfangreicher Infrastruktur- und Verteidigungsinvestitionen – setzen zwar konjunkturelle Impulse, deren realwirtschaftliche Wirkung wird jedoch überwiegend erst mittel- bis langfristig erwartet.

Inflation und Geldpolitik

Die Inflationsrate hat sich gegenüber den Höchstständen der Jahre 2022 und 2023 deutlich normalisiert. Die Europäische Zentralbank hat im Verlauf des Jahres 2025 erste vorsichtige Zinssenkungsschritte eingeleitet.

Das Zinsniveau liegt weiterhin über dem langfristigen Durchschnitt, jedoch unterhalb der Spitzenwerte der Vorjahre. Für die Immobilienwirtschaft bedeutet dies eine weiterhin anspruchsvolle, aber zunehmend kalkulierbare Finanzierungssituation.

Arbeitsmarkt

Der Arbeitsmarkt zeigt sich weiterhin vergleichsweise stabil. Die Arbeitslosenquote ist leicht gestiegen, bleibt jedoch auf moderatem Niveau. Der Fachkräftemangel – insbesondere in technischen Berufen, im Baugewerbe sowie in IT-nahen Tätigkeitsfeldern – besteht fort.

Für die Immobilienbranche wirkt sich dies insbesondere auf Bau- und Instandhaltungskosten sowie auf Projektlaufzeiten aus.

Außenhandel und geopolitische Einflüsse

Die anhaltenden geopolitischen Spannungen (Ukraine-Krieg, Konflikte im Nahen Osten) sowie protektionistische Tendenzen einzelner großer Volkswirtschaften belasten weiterhin das internationale Geschäftsumfeld.

Als exportorientierte Volkswirtschaft bleibt Deutschland von diesen Entwicklungen betroffen. Gleichzeitig eröffnen staatliche Investitionsprogramme im Infrastrukturbereich neue wirtschaftliche Perspektiven.

Politische und wirtschaftliche Rahmenbedingungen 2025

Der deutsche Immobilienmarkt wurde im Jahr 2025 weiterhin maßgeblich von gesamtwirtschaftlichen und politischen Rahmenbedingungen beeinflusst. Insbesondere die Bundestagswahl und die anschließende Regierungsbildung haben neue Impulse für die Ausgestaltung der wirtschafts- und standortpolitischen Rahmenbedingungen gesetzt.

Die konkreten Auswirkungen auf den Gewerbeimmobilienmarkt hängen wesentlich von den politischen Schwerpunktsetzungen der neuen Bundesregierung ab. Im Fokus stehen dabei Maßnahmen zur Stärkung des Wirtschaftsstandortes Deutschland, zur Förderung privater Investitionen sowie zur Verbesserung der Planungs- und Genehmigungsprozesse.

Wirtschafts- und Investitionspolitik

Initiativen zur Investitionsförderung, steuerliche Anpassungen sowie Bestrebungen zum Bürokratieabbau können die Investitionsbereitschaft im Gewerbeimmobiliensektor positiv beeinflussen. Eine verbesserte Planungs- und Genehmigungssicherheit wirkt sich grundsätzlich stabilisierend auf Projektentwicklungen und Transaktionsprozesse aus.

Nachhaltigkeit und regulatorische Anforderungen

Die regulatorischen Anforderungen im Bereich Nachhaltigkeit und Klimaschutz wurden weiter konkretisiert. Strengere energetische Standards sowie ESG-bezogene Berichtspflichten erhöhen die Anforderungen an Eigentümer und Projektentwickler. Dies kann kurzfristig zu erhöhten Investitions- und Anpassungskosten führen, eröffnet jedoch gleichzeitig Chancen durch Förderprogramme und langfristige Wertstabilisierung nachhaltiger Immobilien.

Zins- und Finanzierungsumfeld

Die Zinspolitik wird weiterhin maßgeblich durch die Europäische Zentralbank bestimmt. Das Finanzierungsumfeld blieb 2025 insgesamt anspruchsvoll, zeigte jedoch Anzeichen einer Stabilisierung. Die Entwicklung von Refinanzierungskosten, Kreditvergabepraktiken und Risikobewertungen der Finanzierungsinstitute beeinflusst weiterhin Investitionsentscheidungen und Transaktionsaktivitäten im Markt.

Gesamtbewertung

Insgesamt war der Gewerbeimmobilienmarkt 2025 von einer Phase der Neuorientierung und Stabilisierung geprägt. Politische Weichenstellungen, regulatorische Anforderungen und makroökonomische Rahmenbedingungen wirken weiterhin als wesentliche Einflussfaktoren. Marktteilnehmer sind gefordert, ihre Strategien an die veränderten Rahmenbedingungen anzupassen und insbesondere Aspekte wie Nachhaltigkeit, Drittverwendungsfähigkeit und Finanzierungsstruktur verstärkt zu berücksichtigen.

Allgemeine Branchenentwicklung – Gewerbeimmobilienmarkt München 2025

Der Gewerbeimmobilienmarkt in München und im Münchner Umland zeigte sich im Jahr 2025 insgesamt stabilisiert, wenngleich weiterhin differenziert nach Nutzungsarten und Lagequalitäten. Nach einer Phase erhöhter Unsicherheit in den Vorjahren ist eine stärkere Marktsegmentierung erkennbar: Während qualitativ hochwertige, moderne Flächen in guten bis sehr guten Lagen weiterhin auf solide Nachfrage treffen, stehen ältere oder weniger flexible Bestandsflächen stärker unter Anpassungsdruck.

Büroimmobilien

Der Münchner Büromarkt bleibt einer der bedeutendsten in Deutschland. Die Spitzenmieten in zentralen Lagen bewegen sich weiterhin auf hohem Niveau und bestätigen die Attraktivität des Standorts für national und international tätige Unternehmen. Gleichzeitig ist die Leerstandsquote gegenüber den historischen Tiefstständen der Vorjahre moderat angestiegen.

Dies ist unter anderem auf Flächenkonsolidierungen, veränderte Arbeitsplatzkonzepte sowie eine selektivere Flächennachfrage zurückzuführen.

Im Jahr 2025 zeichnet sich jedoch eine Stabilisierung ab. Besonders nachgefragt werden ESG-konforme, energieeffiziente und flexibel nutzbare Flächen mit hoher Aufenthaltsqualität. Standorte mit klarer Profilierung und branchenspezifischer Einbettung – wie thematisch ausgerichtete Campuslösungen – profitieren dabei überproportional.

Einzelhandelsflächen

Im Münchner Einzelhandel bleibt die Lage stark differenziert. Während 1A-Lagen weiterhin stabile Spitzenmieten erzielen, steht der stationäre Handel insgesamt unter strukturellem Anpassungsdruck durch den anhaltenden Online-Trend und verändertes Konsumverhalten. Mixed-Use-Konzepte und frequenzstarke, integrierte Standorte gewinnen daher zunehmend an Bedeutung.

Gewerbegrundstücke und Entwicklungsflächen

Das Angebot an verfügbaren Gewerbegrundstücken im Münchner Stadtgebiet und im Umland bleibt weiterhin stark begrenzt. Die Flächenknappheit bildet einen strukturellen Preistreiber, insbesondere in infrastrukturell gut angebundenen Lagen. Projektentwicklungen unterliegen zugleich erhöhten Anforderungen an Nachhaltigkeit, Energieeffizienz und Drittverwendungsfähigkeit.

Die gestiegenen Bau- und Finanzierungskosten führen dazu, dass neue Projekte selektiver geprüft und umgesetzt werden. Bestandsimmobilien mit Entwicklungspotenzial gewinnen dadurch strategisch an Bedeutung.

Bezug zur Medienbranche

Für die Medien- und Kreativwirtschaft, die in der Region München traditionell stark vertreten ist, bleibt der Standort ein zentraler Anker. Die fortschreitende Digitalisierung, das Wachstum von Streaming-, Content- und Produktionsformaten sowie die zunehmende Verschmelzung von klassischen und digitalen Medienformaten führen zu einem anhaltenden Bedarf an technisch hochwertig ausgestatteten Flächen.

Gerade spezialisierte Standorte, die Produktions-, Büro- und technische Infrastruktur kombinieren, profitieren von dieser Entwicklung. Die Nähe zu anderen Medienunternehmen, Dienstleistern und Ausbildungsinstitutionen erzeugt zusätzliche Netzwerkeffekte und stärkt die Standortbindung der Nutzer.

Gesamtbewertung

Insgesamt präsentiert sich der Gewerbeimmobilienmarkt in München und im Umland im Jahr 2025 trotz konjunktureller Herausforderungen als strukturell robust. Die Nachfrage konzentriert sich zunehmend auf qualitativ hochwertige, nachhaltige und konzeptionell stimmige Immobilien. Spezialisierte Standorte mit klarer Branchenfokussierung und Synergieeffekten – insbesondere im Bereich Medien und mediennahe Dienstleistungen – verfügen dabei über vergleichsweise stabile Perspektiven.

AGROB Mediacampus

Der AGROB Mediacampus in Ismaning nimmt innerhalb des Münchner Gewerbeimmobilienmarktes eine besondere Stellung ein. Eingebettet zwischen den etablierten Medienstandorten Unterföhring und Ismaning bildet das Areal einen klar profilierten, in sich geschlossenen Campus mit ausgezeichneter verkehrlicher und technischer Anbindung.

Durch die konsequente Fokussierung auf die Medienwirtschaft und die historisch gewachsene Verbindung zur deutschen Rundfunk- und Produktionslandschaft hat sich der Standort zu einem eigenständigen Marktsegment innerhalb der Region entwickelt. Die Ansiedlung namhafter Medienunternehmen mit bundesweiter Bedeutung hat diesen Charakter über Jahre hinweg geprägt und verstärkt.

Die campusartige Struktur, die technische Infrastruktur sowie die ausgeprägten Synergieeffekte zwischen den Nutzern führen dazu, dass der Standort im Vergleich zum umliegenden Gewerbeimmobilienmarkt eine überdurchschnittlich hohe Vermietungsquote und eine stabile Nachfrage aufweist. Der Mediacampus kann insofern als spezialisierter „Submarkt“ mit eigener Dynamik betrachtet werden.

Entwicklung der Medienbranche

Die Medienbranche befindet sich weiterhin in einem tiefgreifenden Transformationsprozess. Digitalisierung, Streaming-Plattformen, Social Media, datengetriebene Geschäftsmodelle sowie der zunehmende Einsatz von Künstlicher Intelligenz verändern Produktionsprozesse, Distributionswege und Erlösstrukturen nachhaltig.

Klassische lineare Formate werden zunehmend durch digitale, interaktive und personalisierte Inhalte ergänzt oder ersetzt. Gleichzeitig steigen die Anforderungen an technische Infrastruktur, Produktionsgeschwindigkeit und Multichannel-Fähigkeit. Themen wie Monetarisierung digitaler Inhalte, regulatorische Rahmenbedingungen und technologische Innovationen bleiben zentrale Herausforderungen der Branche.

Diese Entwicklungen wirken sich – mit nur geringem zeitlichem Versatz – auch auf die Anforderungen an Immobilien und Flächenkonzepte aus. Flexibilität, technische Ausstattung, Glasfaseranbindung, Studiotauglichkeit sowie modulare Nutzungsmöglichkeiten gewinnen weiter an Bedeutung.

Für die AGROB Immobilien AG ist es daher essenziell, branchenspezifische Trends frühzeitig zu erkennen und in der Flächen- und Standortentwicklung zu berücksichtigen, um Bestandsmietern bedarfsgerechte Lösungen anzubieten und zugleich neue Marktteilnehmer anzusprechen.

Geschäftstätigkeit und strategische Ausrichtung

Die Wurzeln der heutigen AGROB Immobilien AG reichen bis ins Jahr 1867 zurück. Über viele Jahrzehnte war das Unternehmen als bedeutender Baustoff- und Keramikhersteller tätig und prägte maßgeblich die bauliche Entwicklung der Region München. Nach der Veräußerung der operativen Produktionsgesellschaften Anfang der 1990er Jahre erfolgte die strategische Neuausrichtung auf die Immobilienbewirtschaftung und -entwicklung des eigenen umfangreichen Grundbesitzes in Ismaning.

Seit Beginn der 1990er Jahre wird das rund 380.000 m² große Areal sukzessive zu einem spezialisierten Medien- und Gewerbestandort entwickelt. Heute liegt der Schwerpunkt der Gesellschaft auf der Bestandsbewirtschaftung, dem aktiven Asset Management sowie der gezielten Weiterentwicklung des Campus.

Die klare regionale Fokussierung auf den Wirtschaftsraum München sowie die sektorale Spezialisierung auf Gewerbeimmobilien mit dem Schwerpunkt Medien bilden die tragenden Säulen des Geschäftsmodells. Diese präzise Positionierung ermöglicht es der Gesellschaft, eine klar definierte Marktnische mit nachhaltigem Entwicklungspotenzial zu besetzen.

Das vollständig glasfaservernetzte Areal mit Produktionsstudios sowie umfangreichen Sendekapazitäten bietet insbesondere in den Bereichen Sportproduktion, Broadcasting und Teleshopping eine bundesweit herausragende Infrastruktur.

Mieterstruktur und Branchenvielfalt

Der AGROB Medien-campus beherbergt eine Vielzahl namhafter Unternehmen aus unterschiedlichen Segmenten der Medienwirtschaft. Dazu zählen unter anderem Unternehmen aus den Bereichen Hörfunk, Fernsehen, Film- und TV-Produktion, Sportmedien, Teleshopping sowie Print- und Digitalmedien. Viele dieser Mieter sind seit Jahren am Standort ansässig und unterstreichen die nachhaltige Standortbindung.

Beispielhaft stehen hierfür Unternehmen wie Antenne Bayern, Bayerischer Rundfunk, Sport1, PLAZAMEDIA, DAZN, FUNKE Mediengruppe, HSE, ARRI sowie die Mediaschool Bayern GmbH.

Ergänzend haben sich auch technologie- und produktionsorientierte Unternehmen außerhalb der klassischen Medienbranche am Campus angesiedelt. Hierzu zählen unter anderem Firmen aus den Bereichen Industrieautomation, Dünnschichttechnik, Getriebetechnik sowie Dienstleistungen und Service. Diese ergänzenden Nutzungen stärken die wirtschaftliche Basis des Standorts und tragen zur Diversifizierung der Mieterstruktur bei.

Gesamtbewertung 2025

Der AGROB Medien-campus präsentiert sich im Jahr 2025 als spezialisierter, infrastrukturell hochwertig ausgestatteter und strategisch klar positionierter Gewerbestandort innerhalb der Metropolregion München. Die Kombination aus branchenspezifischer Ausrichtung, technischer Exzellenz, gewachsener Medienkompetenz und ergänzender gewerblicher Diversifizierung schafft eine stabile Grundlage für die weitere Entwicklung der Gesellschaft.

Durch die enge Verzahnung von Immobilienstrategie und Branchenentwicklung bleibt der Standort in der Lage, auf strukturelle Veränderungen flexibel zu reagieren und seine Position als eigenständiger Medien-Submarkt langfristig zu sichern.

Die Kombination aus historischer Substanz, moderner Infrastruktur, Glasfaservernetzung, technischer Ausstattung sowie branchenspezifischer Clusterbildung führt zu einer stabilen Nachfrage.

Die Leerstandsquote bewegt sich weiterhin auf niedrigem Niveau. Die Fokussierung auf mediennahe Nutzungen wird strategisch beibehalten, gleichzeitig erfolgt eine gezielte Diversifizierung ergänzender Nutzungsarten.

II. Unternehmensstruktur

II.1 Rechtliche Unternehmensstruktur

Die AGROB Immobilien AG ist eine börsennotierte Aktiengesellschaft und als regional ausgerichtetes Immobilienunternehmen im Bereich Gewerbeimmobilien tätig. Die Aktie des Unternehmens ist im regulierten Markt an der Börse München notiert.

II.2 Unternehmenssteuerung

Das interne Steuerungssystem des Unternehmens ist darauf ausgerichtet, den Grad der Zielerreichung anhand branchenspezifischer finanzieller und nichtfinanzieller Leistungsindikatoren sowie Kennzahlen transparent abzubilden und potenzielle Risiken frühzeitig zu erkennen.

Die betriebswirtschaftlichen Zielsetzungen – insbesondere die nachhaltige Sicherung des Geschäftsmodells, eine langfristige Bindung der Mieter sowie die Reduzierung von Leerständen – werden vor allem anhand der Kennzahlen Umsatz und Jahresergebnis vor Ergebnisabführung gemessen. Ergänzend hierzu werden die Vermietungs- bzw. Leerstandsquote, das EBITDA (ohne Pensionen) sowie die Kennzahl FFO ausgewiesen.

Die Einhaltung der im Darlehensvertrag mit der Landesbank Saar vereinbarten Finanzkennzahlen (Covenants) wird über die Kennzahlen DYR (Debt Yield Ratio) und ISCR (Interest Service Cover Ratio) nachgewiesen. Diese Kennzahlen dienen jedoch nicht der operativen Unternehmenssteuerung.

Neben den quantitativen Kennzahlen spielt auch die Mieterzufriedenheit als qualitative Zielgröße eine wichtige Rolle. Sie wird regelmäßig im Rahmen laufender Gespräche mit den Geschäftsleitungen und Fachabteilungen der Mieterunternehmen abgefragt. Bei Bedarf werden Maßnahmen zur Verbesserung der Zufriedenheit eingeleitet.

Eine nachhaltige Weiterentwicklung der Unternehmensgewinne erfordert zunehmend Investitionen in den Immobilienbestand, um den langfristigen Geschäftserfolg zu sichern. Darüber hinaus werden weitere nichtfinanzielle Leistungsindikatoren berücksichtigt, die zwar nicht unmittelbar quantitativ erfasst werden, jedoch mittelbar in die Unternehmenssteuerung einfließen.

II.3 Organisation und Verwaltung

Die Verwaltung des Unternehmens ist seit Jahren schlank organisiert und konzentriert sich auf ihre zentralen Kernkompetenzen. Hierzu zählen insbesondere die Akquisition neuer Mieterunternehmen sowie die damit verbundene Grundstücksentwicklung durch die Realisierung bestehender Baurechte. Daneben liegt ein wesentlicher Schwerpunkt auf der nachhaltigen Bewirtschaftung des Immobilienbestands sowie auf der kontinuierlichen Betreuung und langfristigen Bindung der bestehenden Mieter.

Für darüberhinausgehende Aufgaben greift das Unternehmen auf externe Dienstleister zurück, mit denen vielfach eine langjährige und vertrauensvolle Zusammenarbeit besteht.

Für bautechnische Beratungen, die Planung und Überwachung baulicher Maßnahmen sowie für Wartungs-, Instandsetzungs- und Reparaturarbeiten stehen renommierte Architektur- und Fachplanungsbüros sowie erfahrene Bauleitungs- und Handwerksunternehmen zur Verfügung.

Im Geschäftsjahr waren, einschließlich des Vorstands, durchschnittlich fünf Mitarbeitende beschäftigt (Vorjahr: neun), darunter eine Teilzeitkraft.

Ein Betriebsrat, als Mitarbeitervertretung, besteht nicht.

Es wurde eine Anpassung der Satzungsregelung der Gesellschaft zur Zusammensetzung des Aufsichtsrats vorgenommen:

Die AGROB Immobilien AG hat am 2. April 2025 im Bundesanzeiger bekannt gemacht, dass der Aufsichtsrat nach seiner Ansicht nicht nach den für ihn maßgeblichen gesetzlichen Vorschriften zusammengesetzt ist und damit das Statusverfahren nach § 97 Abs. 1 AktG eingeleitet. Die Frist zur Anrufung des zuständigen Gerichts war mit Ablauf des 2. Mai 2025 abgelaufen. Innerhalb dieser Frist hat kein Antragsberechtigter das zuständige Gericht angerufen. § 9 Abs. 1 Satz 2 der Satzung der Gesellschaft sah vor, dass zwei Mitglieder des Aufsichtsrats von den Aktionären nach dem Aktiengesetz und ein Mitglied von den Arbeitnehmern nach dem Drittelbeteiligungsgesetz gewählt werden und widersprach somit den für die Zusammensetzung des Aufsichtsrats anwendbaren gesetzlichen

Vorschriften. Gemäß § 97 Abs. 2 Satz 2 AktG trat diese Bestimmung deshalb mit Beendigung der ersten Hauptversammlung, die nach Ablauf der Anrufungsfrist einberufen wird, somit mit Beendigung der Hauptversammlung am 4. Juli 2025, insoweit außer Kraft, als sie die Besetzung des Aufsichtsrats im Widerspruch zu den nunmehr anzuwendenden gesetzlichen Vorschriften mit einem Mitglied von den Arbeitnehmern nach dem Drittelbeteiligungsgesetz vorsah.

Der Aufsichtsrat der AGROB Immobilien AG unterlag nun nicht mehr den Bestimmungen des Drittelbeteiligungsgesetzes, sondern ist gemäß § 96 Abs. 1 Alt. 7 AktG zusammenzusetzen, also nur aus Aufsichtsratsmitgliedern der Aktionäre.

Zur Angleichung an die geänderte Rechtslage wurde eine Anpassung in § 9 Abs. 1 der Satzung der AGROB Immobilien AG erforderlich.

Demgemäß wurde § 9 Abs. 1 der Satzung der AGROB Immobilien AG geändert und wie folgt neu gefasst:

„Der Aufsichtsrat besteht aus drei Mitgliedern. Diese sind als Vertreter der Aktionäre durch die Hauptversammlung nach den Bestimmungen des Aktiengesetzes zu wählen.“

II.4 Grundbesitz und Veränderungen

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

Gemarkung	31.12.2025 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 um verpachtete landwirtschaftliche Flächen oder um Brachland.

II.5 Übernahmerichtlinien – 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 jeweils ein rechnerischer Anteil am Grundkapital von € 3,00 entfällt.

Die Stückaktien sind gemäß § 4 Abs. 1 der Satzung in 2.314.000 Stamm-Stückaktien sowie 1.582.400 Vorzugs-Stückaktien unterteilt. Der Anspruch der Aktionäre auf Verbriefung der Aktien ist ausgeschlossen. Die Vorzugs-Stückaktien sind stimmrechtslos und erhalten aus dem Bilanzgewinn eine nachzahlbare Vorausdividende von € 0,05 je Vorzugs-Stückaktie. Zusätzlich enthalten ist eine Dividende in der gleichen Höhe wie die Stamm-Stückaktien bzw. eine Ausgleichsabgabe, entsprechend der Vereinbarung im Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag mit der RFR InvestCo 1 GmbH, Frankfurt am Main.

Im Falle einer Kapitalerhöhung lauten auch die neu auszugebenden Aktien auf den Inhaber, sofern im Beschluss nicht 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

Mit Stimmrechtsmitteilung vom 29.10.2021 wurde der Gesellschaft mitgeteilt, dass die RFR InvestCo 1 S.à r.l. 1.894.517 Stamm-Stückaktien an der Gesellschaft hält. Dies entspricht einem Anteil von ca. 81,87 % der Stimmrechte der AGROB Immobilien AG. Im Rahmen einer Bekanntmachung nach § 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 WpÜG hat die RFR InvestCo 1 S.à r.l. am 29.12.2021 mitgeteilt, dass sie insgesamt 1.938.404 Stammaktien (entspricht ca. 83,77 % aller ausgegebenen Stammaktien und der damit verbundenen Stimmrechte) an der Gesellschaft hält. Sitz der RFR InvestCo 1 S.à r.l. ist Luxemburg, Großherzogtum Luxemburg.

Die unmittelbar von der RFR InvestCo 1 S.à r.l. gehaltenen Anteile wurden der Meldung vom 29.10.2021 zufolge gemäß § 34 WpHG auch der RFR Lux Investment Holding S.à r.l., mit Sitz in Luxemburg, Großherzogtum Luxemburg, der RFR Frankfurt ET, LLC, ansässig in Wilmington, DE, USA, zugerechnet. Gleichermaßen werden die unmittelbar von der RFR InvestCo 1 S.à r.l. gehaltenen Anteile der Meldung zufolge gemäß § 34 WpHG der SRE Holding GmbH, ansässig in Ismaning, Deutschland zugerechnet.

Die RFR InvestCo 1 S.à r.l. wurde zwischenzeitlich durch identitätswahrenden grenzüberschreitenden Formwechsel in eine deutsche Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH) umgewandelt. Die RFR InvestCo 1 S.à r.l. firmiert seither unter RFR InvestCo 1 GmbH. Sitz der RFR InvestCo 1 GmbH ist Frankfurt am Main.

Im Zusammenhang mit der zuletzt erfolgten Mitteilung zum Transparenzregister wurde die Gesellschaft von der Mehrheitsaktionärin darüber informiert, dass die RFR InvestCo 1 GmbH nach dem Stand vom 31. Juli 2024 82,88% der Kapitalanteile und 94,04 % der Stimmrechte (2.176.046 Stamm-Stückaktien) hält.

Kein weiterer Aktionär hat dem Unternehmen mitgeteilt, dass er zum 31.12.2025 aufgrund direkter oder indirekter Beteiligung über mehr als 10 % der Stimmrechte an der AGROB Immobilien AG verfügte.

In dem Darlehensvertrag vom 25.10.2023 mit der Landesbank Saar über die Gewährung eines Darlehens in Höhe von € 105 Mio. ist eine Change of Control Klausel enthalten, nach der während der Laufzeit des Darlehens die Kontroll- oder Mehrheitsverhältnisse bei der AGROB Immobilien AG unverändert bleiben müssen. Bei einer Änderung der Kontroll- oder Mehrheitsverhältnisse ist die AGROB Immobilien AG verpflichtet, auf Verlangen der Bank an einer Änderung des Darlehensvertrags insoweit mitzuwirken, wie es die Bank für erforderlich hält, um Nachteile aus der Änderung der Kontroll- oder Mehrheitsverhältnisse auszugleichen. Sollte es innerhalb von sechs Monaten ab Verlangen der Bank nicht zu einer einvernehmlichen Einigung kommen, ist die Bank berechtigt, den Darlehensvertrag zur sofortigen Rückzahlung zu kündigen.

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.

In der ordentlichen Hauptversammlung vom 4. Juli 2025 wurde folgende Satzungsänderung beschlossen:

§ 9 Abs. 1 der Satzung der Gesellschaft wird geändert und wie folgt neu gefasst:

„Der Aufsichtsrat besteht aus drei Mitgliedern. Diese sind als Vertreter der Aktionäre durch die Hauptversammlung nach den Bestimmungen des Aktiengesetzes zu wählen.“

Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag

Am 15.07.2022 hat die AGROB Immobilien AG mit der RFR InvestCo 1 GmbH, Frankfurt am Main, einen Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag abgeschlossen.

Der Beschlussvorschlag über die Zustimmung zu diesem Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag wurde in der außerordentlichen Hauptversammlung vom 30.08.2022 angenommen und am 16.11.2022 ins Handelsregister eingetragen.

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 Vorstand bestellt, der die Gesellschaft alleine vertritt und 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.

Mit Wirkung zum 20.09.2024 wurde Herr Till A. Diekmann zum Vorstand bestellt. Herr Diekmann führt die Geschäfte der Gesellschaft seit dem 05.10.2024 allein.

II.6 Erklärung zur Unternehmensführung

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

<https://www.agrob-ag.de/investor-relations/corporate-governance#erklaerungen-zur-unternehmensfuehrung-323>

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

Die Grundzüge der Vergütungssysteme für den Vorstand und den Aufsichtsrat sind im Vergütungsbericht dargestellt, der auf der Internetseite der Gesellschaft veröffentlicht wird:

<https://www.agrob-ag.de/investor-relations/berichte#verg%C3%BCtungsberichte-334>

III. Lage der Gesellschaft

III.1 Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

Geschäftsentwicklung

Mietverträge

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

Es waren weder Beeinträchtigungen durch wesentliche Forderungsausfälle noch durch rückständige Mietzahlungen zu verzeichnen.

Stand 31.12.2025:

Nutzungsart	Gesamtfläche (m ²)	vermietet ¹⁾ (m ²)	Leerstand ²⁾		Monatliche Mieterlöse	
			absolut (m ²)	%	absolut (€)	ø/m ² (€)
Büro	56.581	51.229	5.352	9,5	552.174	10,78
Hallen	30.221	30.107	114	0,4	197.646	6,56
Keller	8.793	7.932	861	9,8	50.059	6,42
Gesamt	95.595	89.268	6.327	6,6	799.879	
Außenflächen	7.383	5.383	2.000	27,1	12.071	2,24

¹⁾ Vermietungsstand zum 31.12.2025

²⁾ stichtagsbezogener Leerstand

Stellplätze	Anzahl	Vermietet	Temporäre Vermietung / Besucherparkplätze	Monatliche Mieterlöse	
				€	€/Stellplatz €
Tiefgaragenstellplätze/ Parkhaus	685	387	298	18.630	48,14
Ebenerdige Stellplätze	898	553	345	12.645	22,87
Gesamt	1.583	940	643	31.275	

Ertragslage

	2025	2024
	T€	T€
Erlöse Nettomieten	10.095	10.018
Erlöse Nebenkosten	2.411	2.263
Umsatz gesamt	12.506	12.281
EBITDA (ohne Pensionen)	7.005	6.978
Pensionen einschl. Zinsen	- 134	- 215
Abschreibungen	- 1.872	- 2.157
Zinsaufwand (ohne Pensionen)	- 5.808	- 5.613
Zinserträge	1.514	1.439
Ertragssteuern	- 114	- 189
Jahresüberschuss vor EAV	572	237
FFO I ¹	1.011	1.019
LTV ²	55,3 %	55,3 %
NAV pro Aktie ³	€ 46,00	€ 45,64

¹ Funds from Operations I = Jahresüberschuss + Abschreibungen + nicht liquiditätswirksame Aufwendungen – nicht liquiditätswirksame Erträge

² Loan to Value = Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten zum Stichtag 31.12.2025 / Marktwert Immobilienbestand x 100 (auf Basis des Gutachtens zum 31.12.2020)

³ Net Asset Value pro Aktie = (Marktwert Immobilienbestand (auf Basis Gutachten zum 31.12.2020) + Ausleihungen an verbundene Unternehmen + sonstige Vermögensgegenstände - Fremdkapital) / Aktien

Der FFO I ist das operative Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung, ohne die Berücksichtigung von Ab-/Zuschreibungen sowie sonstigen nicht zahlungswirksamen Aufwendungen und Erträgen. Im Einzelnen setzt er sich wie folgt zusammen:

	2025 T€	2024 T€	2023 T€
Jahresüberschuss vor EAV	572	237	2.371
+ Abschreibungen	1.872	2.157	2.375
- Minderung Pensionsrückstellungen	- 196	- 100	- 249
+ nicht liquiditätswirksame Aufwendungen	331	427	581
- nicht liquiditätswirksame Erträge	- 1.569	- 1.702	- 102
FFO I	1.011	1.019	4.977

Insgesamt liegt der FFO I knapp über der im Vorjahr prognostizierten Bandbreite von € 0,8 Mio. bis € 1,0 Mio.

Miet- und Umsatzentwicklung

Gegenüber dem Vorjahr haben sich die Mieterlöse der Gesellschaft um knapp € 0,1 Mio. von € 10,0 Mio. auf € 10,1 Mio. geringfügig erhöht. Dies resultiert aus erfolgreichen Nachvermietungen sowie Mietindexierungen.

Die Umsatzerlöse des Unternehmens insgesamt lagen aufgrund hoher Nebenkostenerlöse zum Bilanzstichtag bei € 12,5 Mio. und somit erneut über der Vorjahresleistung, die bei € 12,3 Mio. lag. Damit wird die im Vorjahr prognostizierte Bandbreite eines Erlöses von € 12,2 Mio. bis € 12,4 Mio. erfüllt.

Im Berichtsjahr lag die Zinslast der AGROB Immobilien AG, aus dem bei der Landesbank Saar im Jahr 2023 aufgenommenen Darlehen und der im Jahr 2024 erfolgten Aufstockung auf insgesamt € 115 Mio., bei rund € 5,7 Mio. Bei erfolgter Laufzeitverlängerung des Immobilien-Darlehens um weitere 30 Monate und einer in Folge dessen bedingten Neukonditionierung wird sich die Zinslast bei den aktuellen Zinsbedingungen voraussichtlich auf unter € 5,7 Mio. reduzieren. Aufgrund des zwischen der RFR InvestCo 1 GmbH und der Gesellschaft bestehenden Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrags treffen die wirtschaftlichen Folgen des Zinsaufwands, durch geringere Gewinnabführungen oder eine gegebenenfalls bestehende Verlustausgleichspflicht, weiterhin die RFR InvestCo 1 GmbH. Bedingt durch die Verzinsung des an die RFR InvestCo 1 GmbH ausgereichten Upstream-Darlehens von € 85 Mio., welches ab dem Jahr 2024 mit einem Zinssatz von 1,75 % verzinst wird, konnte die Zinslast durch den Zinsertrag von € 1,5 Mio. weiter reduziert werden.

Für das Geschäftsjahr 2025 wurde, nach der im Geschäftsjahr 2024 aufgestellten Prognose, ein Jahresergebnis vor Ergebnisabführung in einer Bandbreite von T€ 40 bis T€ 100 erwartet. Erreicht wurde ein Jahresergebnis von € 0,6 Mio.

Die für das Jahr 2025 prognostizierte Leerstandquote von unter 5 % konnte aufgrund von nicht eingetretenen Nachvermietungen sowie geringfügigen Entmietungen nicht erreicht werden. Die Leerstandsquote beträgt zum Stichtag 6,6%.

Finanz- und Vermögenslage

Der Finanzmittelbestand an liquiden Mitteln beträgt zum 31.12.2025 € 1,4 Mio. (Vj. € 1,0 Mio.).

Das Sachanlagevermögen hat sich bedingt durch die das Investitionsvolumen deutlich übersteigenden Abschreibungen um ca. € 2 Mio. reduziert.

Das Finanzanlagevermögen umfasst ausschließlich das an die RFR InvestCo 1 GmbH ausgereichte Darlehen in Höhe von € 85 Mio.

Das Eigenkapital der Gesellschaft liegt aufgrund der Dotierung der gesetzlichen Rücklage und des Ergebnisabführungsvertrags mit € 32,4 Mio. auf Vorjahresniveau (€ 32,3 Mio.). Der NAV⁴ zum 31.12.2025 hat einen Wert von € 179,2 Mio. erreicht und übertrifft den Vorjahreswert (€ 177,8 Mio.) um € 1,4 Mio.; pro Aktie stieg der Wert um € 0,36 von € 45,64 in 2024 auf € 46,00 in 2025.

⁴ Net Asset Value pro Aktie = (Marktwert Immobilienbestand (auf Basis Gutachten zum 31.12.2020) + Ausleihungen an verbundene Unternehmen + sonstige Vermögensgegenstände - Fremdkapital) / Aktien

Darlehensvertrag SaarLB und Gewährung eines Darlehens an die RFR InvestCo 1 GmbH

Die AGROB Immobilien AG hat im Jahr 2023 mit der Landesbank Saar einen Immobilien-Darlehensvertrag mit Unterbeteiligungsverträgen über ein Darlehen in Höhe von € 105 Mio. abgeschlossen, das im Geschäftsjahr 2024 um eine weitere Tranche in Höhe von € 10 Mio. auf € 115 Mio. aufgestockt wurde. Die Finanzierung hat zunächst eine Laufzeit von 30 Monaten und kann bei Einhaltung bestimmter Voraussetzungen um weitere 30 Monate verlängert werden. Der entsprechende Antrag wurde fristgerecht bei der SaarLB eingereicht und die Bedingungen für die Laufzeitverlängerung liegen grundsätzlich vor. Aufgrund mündlich getroffener Zusagen, kann davon ausgegangen werden, dass das Darlehen von Seiten der SaarLB entsprechend verlängert wird.

Das Darlehen wurde im Volumen von rund € 29,1 Mio. im Jahr 2023 zur Rückführung aller bisherigen Bankkredite der AGROB und in Höhe von zunächst € 75 Mio. zur Gewährung eines Darlehens an die RFR InvestCo 1 GmbH eingesetzt. Das Darlehen an die RFR InvestCo 1 GmbH wurde im Geschäftsjahr 2024 nach Ausreichung der 2. Tranche um € 10 Mio. auf nun € 85 Mio. aufgestockt. Eine 3. Tranche mit weiteren € 10 Mio. kann bei der Erfüllung bestimmter Voraussetzungen zur Auszahlung kommen. Diese soll zur Finanzierung allgemeiner betrieblicher Ausgaben dienen.

Mit der RFR InvestCo 1 GmbH wurde ein Darlehensvertrag mit einer Laufzeit von fünf Jahren geschlossen. Die RFR InvestCo 1 GmbH hat dieses Darlehen laufenden Geschäftsjahr zur Rückführung von Verbindlichkeiten verwendet. Der Darlehensvertrag kann unter anderem (teilweise) gekündigt werden, wenn der Immobilien-Darlehensvertrag nicht über seine anfängliche Laufzeit verlängert wird oder das Darlehen aus dem Immobilien-Darlehensvertrag vor Ablauf der vereinbarten Laufzeit aufgrund einer außerordentlichen Kündigung oder Sondertilgung ganz oder teilweise zurückzahlen ist. Die Verbindlichkeiten der RFR InvestCo 1 GmbH aus dem Darlehensvertrag werden durch eine Patronatserklärung der RFR Lux Holdings S.à r.l. gesichert. Dieses Darlehen wurde zunächst zinslos, seit dem Geschäftsjahr 2024 mit einem Zinssatz von 1,75% verzinst, gewährt.

Der, aufgrund des Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrages, abzuführende Gewinn an die RFR InvestCo1 GmbH wird unter Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen ausgeführt.

III.2 Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Der AGROB Mediacampus 2025

Diversifizierter Medien- und Arbeitsstandort mit Zukunftsperspektive

Der AGROB Mediacampus in Ismaning hat sich in den vergangenen Jahren kontinuierlich weiterentwickelt. Aus einem historisch gewachsenen Medien- und Gewerbestandort entsteht zunehmend ein integriertes Campus-Ökosystem, das über die reine Bereitstellung von Büro- und Produktionsflächen hinausgeht. Während die starke Verankerung in der Medienbranche weiterhin ein zentrales Profilvermerkmal darstellt, rückt im Jahr 2025 verstärkt die gezielte Diversifizierung der Nutzungsstruktur sowie die Erweiterung des Angebotes in den Fokus der strategischen Ausrichtung.

Die Arbeitswelt hat sich nachhaltig verändert. Hybride Arbeitsmodelle und Homeoffice sind etablierte Bestandteile moderner Unternehmensstrukturen geworden. Gleichzeitig zeigt sich immer deutlicher, dass insbesondere für junge Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer persönliche Begegnungen, spontane Interaktion, kreative Zusammenarbeit und soziale Einbindung zentrale Faktoren für Motivation, Innovationskraft und berufliche Entwicklung darstellen. Vor diesem Hintergrund verfolgt der AGROB Mediacampus bewusst die strategische Leitidee, ein Arbeitsumfeld zu schaffen, das mehr bietet als das Arbeiten von zu Hause. Es soll spürbar attraktiver sein, den Campus als täglichen Arbeitsort zu wählen, als isoliert im Homeoffice zu bleiben.

Die bisherige starke mediale Ausrichtung bleibt dabei tragendes Element des Standortprofils. Gleichzeitig wird die Nutzerstruktur gezielt erweitert. Neben klassischen Rundfunk-, Produktions- und Medienunternehmen sollen verstärkt auch digitale Content-Anbieter, Streaming- und Social-Media-orientierte Unternehmen, E-Sport- und Podcast-Formate sowie technologieaffine Dienstleister angesprochen werden. Ergänzend hierzu werden campusnahe Service- und Versorgungsangebote sowie synergetische Gewerbenutzungen integriert, die das Standortgefüge sinnvoll erweitern. Diese Diversifizierung stärkt die wirtschaftliche Stabilität des Campus, erhöht die Innovationsdynamik zwischen den Nutzern und steigert die tägliche Frequenz sowie die Aufenthaltsqualität.

Ein moderner Campus muss im Jahr 2025 mehr leisten als die Bereitstellung von Mietflächen. Die Weiterentwicklung des AGROB Mediacampus zielt daher bewusst auf eine qualitative Erweiterung des Angebotes. Gastronomische Einrichtungen werden nicht nur als reine Versorgungsangebote verstanden, sondern als soziale Begegnungsräume mit Aufenthaltsqualität. Formate für Austausch, Veranstaltungen und Netzwerkbildung fördern die interne Vernetzung der Unternehmen untereinander. Ergänzende Nutzungen, die sowohl funktional als auch atmosphärisch zur Standortqualität beitragen, werden in die Planung einbezogen. Dazu gehört auch die Schaffung von Freizeitangeboten, die den Nutzern des Campus zugutekommen, aber auch zusätzliche Frequenz schaffen. Dadurch entsteht ein Arbeitsumfeld, das Arbeiten, Begegnung und informellen Austausch in einem ganzheitlichen Kontext ermöglicht.

Auch die Flächenkonzepte selbst werden weiterentwickelt. Unternehmen erwarten zunehmend flexible Mietstrukturen, variable Flächengrößen und anpassungsfähige Ausbauoptionen, die hybride Arbeitsmodelle unterstützen. Der vollständig glasfaservernetzte Campus bietet hierfür eine exzellente technische Grundlage. Im Vordergrund steht dabei nicht nur die Vermietung von Quadratmetern, sondern die Bereitstellung moderner, ESG-konformer Arbeitsumgebungen, die sowohl funktional als auch atmosphärisch den Anforderungen zeitgemäßer Unternehmen entsprechen. Die Weiterentwicklung erfolgt im engen Dialog mit den Mietern, um auf veränderte Bedürfnisse frühzeitig reagieren zu können.

Die bauliche Identität des Campus bleibt ein wesentliches Alleinstellungsmerkmal. Die Kombination aus historischer Backsteinarchitektur und modernen Neubauten schafft eine unverwechselbare Atmosphäre. Die großzügigen Grünanlagen, Biotopflächen und Freiräume werden kontinuierlich gepflegt und weiterentwickelt. Ziel ist es, zusätzliche Orte für informelle Kommunikation und Begegnung zu schaffen und die Aufenthaltsqualität weiter zu steigern. Der Campus soll nicht nur Arbeitsort, sondern auch sozialer Treffpunkt sein.

Nachhaltigkeit bildet dabei einen integralen Bestandteil der Standortentwicklung. ESG-Themen werden nicht isoliert auf einzelne Gebäude bezogen, sondern ganzheitlich für den gesamten Campus betrachtet. Der Ausbau der Ladeinfrastruktur für Elektromobilität, die Prüfung und Umsetzung von Photovoltaikanlagen auf geeigneten Dachflächen, nachhaltige Modernisierungsmaßnahmen sowie ressourcenschonende Bauweisen sind Ausdruck dieser strategischen Ausrichtung. Nachhaltigkeit wird zunehmend auch zum Wettbewerbsfaktor bei der Gewinnung moderner, wachstumsorientierter Unternehmen und junger Talente.

Die gute Verkehrsanbindung bleibt ein stabiler Standortvorteil. Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr sowie ergänzende Mobilitätsangebote wie Mietradstationen, Carsharing und ausreichende Parkmöglichkeiten gewährleisten eine flexible und multimodale Erreichbarkeit. Dies unterstützt sowohl die Attraktivität für Arbeitnehmer als auch die Standortwahlentscheidungen der ansässigen Unternehmen.

Strategisch entwickelt sich der AGROB Mediacampus damit zu einem diversifizierten, zukunftsorientierten Arbeitsstandort, der wirtschaftliche Stabilität, kreative Synergien, moderne Arbeitswelten und hohe Aufenthaltsqualität miteinander verbindet. Die bewusste Erweiterung der Nutzungsstruktur, die Schaffung ergänzender Angebote sowie die konsequente Attraktivitätssteigerung des Campus tragen dazu bei, den Standort langfristig wettbewerbsfähig zu positionieren und insbesondere für junge Arbeitnehmergenerationen zu einem bevorzugten Arbeitsumfeld zu machen.

Die in 2025 abgeschlossene Verlängerung des Mietvertrages HSE, dem größten und langjährigsten Mieter des Campus um weitere 10 Jahre unterstreicht die erfolgreiche Entwicklung des AGROB Medienparks als moderner Medien- und Gewerbecampus. Langfristige Partnerschaften mit etablierten Mietern bilden eine zentrale Grundlage des Campusansatzes, der auf eine nachhaltige, stabile und zugleich dynamische Standortgemeinschaft ausgerichtet ist. Durch langfristige Mietverhältnisse wird Planungssicherheit für beide Seiten geschaffen und zugleich die kontinuierliche Weiterentwicklung des Standorts ermöglicht.

Mit der Vertragsverlängerung bekennt sich HSE erneut zum Standort Ismaning und zum Konzept des AGROB Mediacampus als leistungsfähigem und attraktiven Unternehmenscampus. Gleichzeitig stärkt die langfristige Bindung eines etablierten Mieters die wirtschaftliche Stabilität des Standorts und trägt zur nachhaltigen Entwicklung des gesamten Areals bei.

Mieterzufriedenheit

Die hohe Zufriedenheit der Mieter ist ein zentraler Erfolgsfaktor des AGROB Mediacampus in Ismaning. Viele Unternehmen sind seit Jahren – teilweise seit Jahrzehnten – am Standort ansässig und entwickeln ihre Aktivitäten kontinuierlich weiter. Die langfristigen Mietverhältnisse spiegeln das Vertrauen der Unternehmen in den Standort und seine Entwicklungsperspektiven wider.

Ein wesentlicher Grund für die hohe Mieterzufriedenheit liegt im Campusansatz des Standortes. Unternehmen profitieren von einer gewachsenen Infrastruktur, kurzen Wegen, einem professionellen Umfeld sowie der Nähe zu anderen Medien-, Technologie- und Dienstleistungsunternehmen. Diese Struktur fördert den Austausch, schafft Synergien und stärkt die Attraktivität des Standorts.

Darüber hinaus legt die AGROB Immobilien AG großen Wert auf eine enge und partnerschaftliche Zusammenarbeit mit ihren Mietern. Regelmäßige Gespräche mit den Geschäftsleitungen und Fachabteilungen der Mieterunternehmen ermöglichen es, Anforderungen frühzeitig zu erkennen und gezielt auf Bedürfnisse einzugehen. Investitionen in den Gebäudebestand, die kontinuierliche Weiterentwicklung der Infrastruktur sowie eine zuverlässige Betreuung tragen zusätzlich zur hohen Zufriedenheit der ansässigen Unternehmen bei.

Die stabile Mieterstruktur und die langfristige Bindung vieler Unternehmen bestätigen den AGROB Mediacampus als etablierten und attraktiven Standort für Medien- und technologieorientierte Unternehmen im Großraum München.

Mitarbeiter

Zum Bilanzstichtag waren insgesamt 4 Mitarbeiter unbefristet im Unternehmen beschäftigt, ein Mitarbeiter davon in Teilzeit somit entsprechend einem Personaläquivalent von insgesamt 3,5 (Vorjahr: 7,5). 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 ist und sich insofern Fluktuation und Krankenstand auch weiterhin auf einem 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.

Umweltschutz

Der verantwortungsvolle Umgang mit Umwelt und Ressourcen ist ein wichtiger Bestandteil der nachhaltigen Entwicklung des AGROB Mediacampus. Bei der Bewirtschaftung und Weiterentwicklung des Immobilienbestands wird darauf geachtet, Energieverbrauch und Emissionen kontinuierlich zu reduzieren sowie bestehende Gebäude ressourcenschonend zu betreiben.

Durch laufende Investitionen in die technische Infrastruktur, energieeffiziente Gebäudetechnik sowie die nachhaltige Instandhaltung des Bestands wird der ökologische Fußabdruck des Campus schrittweise verbessert. Gleichzeitig wird bei Modernisierungs- und Entwicklungsmaßnahmen darauf geachtet, Umweltaspekte frühzeitig zu berücksichtigen.

Mit diesem Ansatz verbindet der AGROB Mediacampus wirtschaftliche Stabilität mit einem verantwortungsvollen und langfristig ausgerichteten Umgang mit Umwelt und Ressourcen.

Regionalbezug

Der AGROB Mediacampus ist seit vielen Jahrzehnten fest in der Region Ismaning und dem Wirtschaftsraum München verankert. Das Areal geht historisch auf die ehemalige AGROB AG zurück und hat sich im Laufe der Zeit von einem industriell geprägten Standort zu einem modernen Medien- und Gewerbecampus entwickelt. Diese Entwicklung verbindet die traditionsreiche Geschichte des Standorts mit seiner heutigen Rolle als wichtiger Unternehmensstandort.

Auch heute steht der AGROB Mediacampus für eine enge regionale Verbundenheit. Zahlreiche Unternehmen aus der Medien-, Technologie- und Dienstleistungsbranche profitieren von der Lage im dynamischen Wirtschaftsraum München sowie von der gewachsenen Infrastruktur vor Ort. Durch langfristige Mietpartnerschaften und die kontinuierliche Weiterentwicklung des Standorts leistet der AGROB Mediacampus einen nachhaltigen Beitrag zur wirtschaftlichen Entwicklung der Region.

Ein wichtiger Bestandteil dieser Entwicklung ist zudem die vertrauensvolle und konstruktive Zusammenarbeit mit der Gemeinde Ismaning sowie dem Landkreis München. Der enge Austausch mit den kommunalen Partnern bildet eine wichtige Grundlage für die nachhaltige Weiterentwicklung des Standorts und die erfolgreiche Einbindung des Mediacampus in die regionale Wirtschaftsstruktur.

IV. Risikobericht (Aktualisierte Einschätzung 2025)

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.

Durch die Existenz eines Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrages ist die Risikotragfähigkeit der AGROB Immobilien AG weiter ausgedehnt, mögliche Verluste sind vom Hauptaktionär auszugleichen.

Zudem besteht die Möglichkeit, über nicht besicherte Grundstücke Kreditrahmen bzw. Darlehen in zweistelliger Millionenhöhe von Banken zu erhalten.

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 die

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 zeitnaher 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 potenzieller 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 = 2 (2)

- Alle im Geschäftsjahr getätigten und für die anstehenden Perioden geplanten Dispositionen erfolgen ausschließlich auf Guthabenbasis. Die Liquiditätsdecke lag im Geschäftsjahr ausschließlich in einen Bereich von € 0,5 Mio. bis € 2,0 Mio.
- Es besteht eine unverändert stabile finanzielle Konstellation.
- Durch den Ergebnisabführungsvertrag ist sichergestellt, dass etwaige Verluste zum Jahresende durch die Mehrheitsgesellschafterin auszugleichen sind.

b) Mietausfallrisiko = 5 (4)

- Es existieren keine Mietrückstände.
- Mit den Mietern Sport 1 und Beauty Connection München GmbH wurden Stundungsvereinbarungen getroffen, die eine Rückzahlung im Jahr 2026 vorsehen.
- Mietausfälle liegen derzeit nicht vor, können aber zukünftig nicht gänzlich ausgeschlossen werden.
- Es gibt keine vorzeitigen Mietvertragskündigungen.
- Vereinzelt sprechen Mieter die vorzeitige Verlängerung der Verträge im Zusammenhang einer Konsolidierung der Flächen an.

c) Risiko Wertverlust Finanzausleiherung = 3 (3)

Aufgrund der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen der RFR InvestCo 1 GmbH, welche zudem durch eine Patronatserklärung abgesichert ist, besteht nur ein geringes Risiko, dass es im „worst case“ bei Darlehensrückforderung und gleichzeitigem (Total-) Ausfall des Sicherheitsgebers zu einer Wertberichtigung der Finanzausleiherung kommen könnte.

d) Risiko Einhaltung Covenants = 3 (4)

- Der Darlehensvertrag mit der Landesbank Saar beinhaltet verschiedene einzuhaltende Finanzkennzahlen (insbesondere Debt Yield Ratio und Interest Service Cover Ratio). Sofern diese nicht eingehalten werden (Covenantbruch) und verschiedene „Heilungsmöglichkeiten“ nicht ausgeübt werden können, kann dies im Extremfall zur außerordentlichen Kündigung des Vertrags durch die Bank führen.
- Die Entwicklung der Vermietung und hier insbesondere die Vertragsverlängerung mit HSE lässt keinen Covenantbruch erwarten.
- Das Risiko eines Covenantbruchs wird durch Vereinbarungen im Vertrag des Upstream Darlehens, die bei verschiedenen Szenarien (s. o.) die Rückzahlung des Upstream Darlehens vorsehen, minimiert. Zudem besteht eine Absicherung dieser Forderungen durch die Patronatserklärung der RFR Lux Holdings S.à r.l.
- Im Berichtsjahr wurden die Covenants eingehalten.
- Der zum Ende des Geschäftsjahres gestellte Antrag zur Ziehung der Verlängerungsoption des Darlehens um weitere 30 Monate wird vom Bankenkonsortium grundsätzlich positiv bewertet.

e) Wettbewerbsrisiko = 3 (3)

- Im Hinblick auf die Wettbewerbssituation ist der Campus als Ganzes zu betrachten.
- Durch das Erlangen der Campusqualitäten, setzt sich die Immobilie deutlich von Konkurrenzstandorten in Unterföhring (Jahnstraße/ Medienallee/ Dieselstraße) und im Norden Ismanings (Osterfeldstraße/ Adalperostraße/ Max-von-Eyth-Straße) ab.
- Gegenüber Standorten in der Stadt München, Bavaria Filmstudios, Eisbach Studios, etc. verzeichnet der AGROB Campus zwar Standortnachteile in Bezug auf die ÖPNV-Anbindung, diese werden aber über den einzigartigen Campuscharakter, die realistischen Mietansätze und einen attraktiven Gewerbesteuerhebesatz kompensiert.

f) Nachvermietungsrisiko/ Mietvertragsverlängerungsrisiko = 6 (4)

- Die aktuell zu verzeichnende Leerstandsquote ist sehr gering und liegt unter 7 %.
- Allgemein haben sich die Marktbedingungen durch Zinsveränderungen und geringe Büroflächennachfrage verschlechtert.
- Um langfristige Bindungen mit neuen Mietern im Rahmen von Vermietung von Büroflächen darzustellen, ist es aktuell vereinzelt erforderlich, Zuschüsse zu leisten. Diese können über einen gewissen Zeitraum durchaus auch im Bereich der Mietforderung liegen und stellen eine zu bevorzugende Alternative zu mietfreien Zeiten dar. Dem Mieter wird damit der Start seines

Geschäftsmodells an einem neuen Standort ermöglicht – für den Campus wirkt es positiv über eine gesteigerte Frequentierung und schafft damit eine verstärkte Nachfragesituation für den Mikromarkt.

- Vereinzelt erfolgen vorzeitige Anfragen der Bestandsmieter nach vorzeitiger Mietvertragsverlängerung bzw. Einräumen entsprechender Optionen.
- Die Nutzer des AGROB Campus kommen überwiegend aus der Medienbranche. Dies führt zu großen Synergien und Potentialen, die daraus entstehen. Nachvermietungen sollten demnach durchaus auch in diesem Bereich der Gewerbeimmobilienbranche Ihren Ursprung finden.
- Entwicklungen in der Medienbranche werden in einer Weiterentwicklung der Mieterstruktur abgebildet.
- Durch veränderte Ertragsstrukturen geraten Unternehmen der Medienbranche allerdings auch zunehmend unter Druck. Im Zusammenhang mit Kostenoptimierungsprogrammen werden Überlegungen zu Flächen- oder Standortkonsolidierungen angestellt.
- Spezielle Flächen für Nutzungen wie Sendezentren, Studios oder Eventflächen bedürfen spezielle Nutzer.
- Die Attraktivität des Standortes in seiner Insellage wird durch eine Diversifizierung der Nutzungen im Bereich der Medien in Verbindung mit sinnvollen ergänzenden Nutzungen gestärkt. Diese wird sich im aktuellen Bestand abbilden aber auch auf zusätzlichen Grundstücksflächen, die in die Entwicklung gebracht werden.
- Die Tendenzen, die sich aus den Erfahrungen der COVID-19 Pandemie ergeben (wie unter anderem vermehrtes Homeoffice, das zu geringerem Mietflächenbedarf und damit letztendlich zu fallenden Marktmieten führen könnte) können mittel- bis langfristig die Vermietungssituation beeinflussen. Aktuell ist allerdings bei einigen Mietern auf dem Campus eher zu beobachten, dass man versucht, Mitarbeiter wieder verstärkt in die Büros zurückzuholen.
- Im Geschäftsjahr erfolgten vertraglich vereinbarte Mieterhöhungen aufgrund Mietindexanpassungen, die gegenüber allen Vertragspartnern durchgesetzt werden konnten.
- In allen laufenden Gesprächen mit den Mietern wurde Mietreduktionen nicht angesprochen. Teilweise wurden jedoch Investitionszuschüsse gewährt.

g) Mietminderungsrisiko = 2 (2)

- Aktuell bestehen keine Forderungen der Mieter nach einer Minderung der Miete bei laufenden Verträgen.
- Durch die ständige und intensive technische Betreuung der Gebäude und Mietflächen, sowie der dazugehörigen technischen Anlagen, entstehen keine Umstände, die Mieter veranlassen, die Miete zu reduzieren.

h) Zinsänderungsrisiko = 2 (2)

Die erste Festzinsperiode läuft zum 30. April 2026 aus. Bei Bestätigung der Verlängerungsoption durch das Bankenkonsortium ist mit einer niedrigeren Zinslast auf Basis des zum Optionszeitpunkt gültigen Referenzzinssatzes zuzüglich einer Marge von 1,5 % p.a. zu rechnen. Der Referenzzinssatz ist der laufzeitkongruente und interpolierte Mid-Swap. Nach aktuellem Stand ist davon auszugehen, dass die zukünftige Zinslast bei einer Prolongation unter

der aktuellen in Höhe von € 5,7 Mio. p.a. liegen wird. Daher ist das Zinsänderungsrisiko aktuell sehr begrenzt.

i) Budgetrisiko = 2 (2)

- Das Budget wird monatlich mit den Ist-Zahlen und der Prognose abgeglichen. Soll-Ist-Abweichungen werden ständig kontrolliert und fallen sehr gering aus.
- Der monatliche Abgleich mit „Abweichungsanalyse“ schafft eine verlässliche Planungssicherheit.

j) Investitionsrisiko = 2 (2)

- Neubauinvestitionen werden ausschließlich erst nach umfangreichen Voruntersuchungen (baurechtliche Machbarkeitsstudien und Marktanalysen) getätigt.
- Eine sehr gute Mieterbonität wird gefordert und vor (Neu-) Abschlüssen auch geprüft.

k) Baukostenrisiko/Instandhaltungskosten = 2 (2)

- Alle notwendigen Reparatur- und Instandhaltungsmaßnahmen werden für den Gesamtbestand erfasst, bewertet und kategorisiert.
- Bei dem heterogenen Immobilienbestand mit unterschiedlichen Baujahren werden fortlaufend, in unterschiedlichen Zeiträumen, Investitions- und Modernisierungsmaßnahmen erforderlich. Für das laufende und kommende Geschäftsjahre sind Maßnahmen identifiziert. So ist im Geschäftsjahr 2026 geplant, ca. T€ 1.340 im Rahmen weiterer Instandhaltungen/Modernisierungen zu investieren. Hier sind sukzessive auch Maßnahmen im Zusammenhang mit ESG-Themen wie z.B. weitere E-Ladestationen und Photovoltaikanlagen kostenmäßig erfasst.
- Der rasante Anstieg der Baukosten der letzten Jahre hat sich etwas beruhigt. Viele Bauträger haben aufgrund des wirtschaftlichen Umfeldes Projekte gestoppt. Banken sind bei der Finanzierung der Bauträger wesentlich restriktiver. Dies hat positive Auswirkungen auf die Verfügbarkeit der Baufirmen und zeigt dämpfende Effekte auf die Preisentwicklung. Dies spricht für ein antizyklisches Verhalten bei der Vergabe von Bauleistungen.

l) Vertragsrisiko = 2 (2)

- Alle Mietverträge werden vor Abschluss von Fachanwälten geprüft bzw. während der Phase erster Mietvertragsverhandlungen erarbeitet.
- Bauleistungen werden grundsätzlich über juristisch geprüfte Bauverträge vergeben; je nach Bauauftragssumme wird ein „großer Bauvertrag“ (ab T€ 30) bzw. ein „kleiner Bauvertrag“ (bis T€ 30) verwendet. Die technischen wie juristischen Prüf- und Freigabeanforderungen sind gemäß dieser Größenordnungen in Ihrer Relevanz gewichtet. Die Bauverträge sind entsprechend VOB|BGB und Gewährleistungsfristen ausgearbeitet.
- Aktuell sind keine Vertragsrisiken bekannt.

m) Personalrisiko = 2 (2)

- Die Gesellschaft besitzt ein hochmotiviertes, zum Teil langjähriges und gut eingespieltes, Team.
- Es wird ein überdurchschnittliches und nach individuellen Leistungen angepasstes Gehalt gezahlt.
- Die Arbeitsatmosphäre ist sehr gut, es herrscht eine sehr hohe Identifizierung mit dem Unternehmen.

n) Steuerrisiko = 3 (3)

- Körperschaftsteuerliche Verlustvorträge sind seit dem Geschäftsjahr 2015 vollständig verbraucht. Es gilt die reguläre Tarifbesteuerung (KSt; Soli). Von zukünftigen Reduktionen des Körperschaftsteuertarifs wird die Gesellschaft profitieren.
- Aufgrund des Gewinnabführungsvertrags besteht eine ertragsteuerliche Organschaft. Somit ist das zu versteuernde Einkommen der Organgesellschaft, ohne Ausgleichszahlung, € 0.
- Die AGROB Immobilien AG nimmt als Immobilien verwaltendes Unternehmen seit Jahren für Zwecke der Gewerbesteuer die erweiterte Kürzung in Anspruch. Aufgrund der restriktiven Rechtsprechung besteht grundsätzlich das Risiko, dass im Rahmen zukünftiger Betriebsprüfungen das Thema aufgegriffen wird.
- Eine zuletzt im Jahr 2014 stattgefundene Betriebsprüfung (VA 2009-2012) hat im Ergebnis die steuerliche Auffassung der Geschäftsführung im Hinblick auf die „Erweiterte Grundstücks Kürzung“ (w/Gewerbesteuer- Befreiung) sowie die „Zinsschranken-Regelung“ bestätigt (keine Nachzahlungen aufgrund der Betriebsprüfung).
- In 2020 erfolgte die Aufhebung des Vorbehalts der Nachprüfung der Körperschaftsteuer für die Jahre 2017 bis 2019 und für die Jahre 2017 bis 2018 für die Gewerbesteuer.
- Das Risiko des Anfalls von Grunderwerbsteuer bei Überschreiten der steuerlich relevanten Beteiligungsquote durch die Andienung von Aktien, regelt der Darlehensvertrag (upstream) durch Bereitstellung der erforderlichen Liquidität durch die RFR InvestCo1 GmbH.

o) Altlastenrisiko = 3 (3)

- Laut aktuellem Umweltbericht und Behördengesprächen sind z. Zt. keine weiteren Erkundungs- und/oder Sanierungsmaßnahmen veranlasst.
- Es ist im Zusammenhang mit Abbruchmaßnahmen und / oder Baumaßnahmen im Bereich der Altlastenverdachtsflächen erhöhter Aufwand nicht auszuschließen.
- Das Landratsamt akzeptiert bislang grundsätzlich einen Vorschlag zur sog. „Rot-Grün-Kartierung“ und ist bereit, auf Basis entsprechender Dokumentationen, einzelne Parzellen auf Antrag aus dem Altlastenverdachtsregister auszusondern.

p) Risiko aus Pensionsverpflichtungen = 1 (1)

Durch Veränderungen der Kapitalmarktzinsen können sich zeitverzögert Auswirkungen auf den handelsrechtlich anzuwendenden Abzinsungssatz für Pensionsrückstellungen ergeben. Die Zinssteigerung bewirkt durch den geringeren Kapitalbedarf einen versicherungsmathematisch reduzierten Zinsaufwand. Des Weiteren ist aufgrund des hohen Durchschnittalters der aktuellen Versorgungsempfänger (88 Jahre) mit einer höheren Sterblichkeitsquote zu rechnen. Beides wird zu einer spürbaren Entlastung des Aufwandes führen.

q) 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).
- Die Bereiche Compliance und Internes Kontrollsystem (IKS) werden regelmäßig mit allen Mitarbeitern in gemeinsamen Mitarbeiterbesprechungen aktualisiert und thematisiert, so dass jeder Mitarbeiter sensibilisiert ist, sich an die intern vorliegenden Regeln und Vorgaben zu halten. Das Risiko des Fehlverhaltens einzelner Personen wird durch die Regelung und Praxis ausschließlich gemeinsamer Kompetenz reduziert. Dies gilt unbeschadet der Vorstandsbesetzung durch nur eine Person.

r) Klumpenrisiko = 3 (3)

Der AGROB Medienstandort verfügt im Jahr 2025 über ein klar profiliertes und strategisch positioniertes Mieterportfolio mit Schwerpunkt auf der Medienbranche. Diese Spezialisierung ist nicht als einseitige Abhängigkeit zu verstehen, sondern als bewusst entwickelte Standortkompetenz mit erheblichem Synergie- und Wertschöpfungspotenzial.

Der Campus bildet die gesamte mediale Wertschöpfungskette ab – von der Content-Entwicklung über Produktion und technische Infrastruktur bis hin zur Ausstrahlung. Unternehmen aus den Bereichen Film, Rundfunk, Studioproduktion, Kamera- und Lichttechnik sowie Übertragungstechnik sind hier in einer in Deutschland einzigartigen Konzentration vertreten. Diese gewachsene Medienagglomeration schafft ein leistungsfähiges Ökosystem mit hoher Standortbindung und stabilisierender Wirkung auf die Mietverhältnisse.

Die Mieter adressieren unterschiedliche Marktsegmente und Zielgruppen – darunter Sport, Entertainment, Homeshopping, TV, Print- und Digitalformate. Dadurch entsteht eine ausgewogene Struktur innerhalb der Medienbranche, die zyklische Schwankungen einzelner Teilmärkte abfedern kann.

Auch größere Flächenbelegungen einzelner Ankermieter – wie beispielsweise HSE, mit denen in 2025 der Mietvertrag um weitere 10 Jahre verlängert wurde – sind Ausdruck der hohen Standortattraktivität und der funktionalen Integration der Geschäftsmodelle in die vorhandene Infrastruktur. Die langjährigen Vertragsbeziehungen unterstreichen die strategische Bedeutung des Standorts für diese Unternehmen und wirken stabilisierend auf die Cashflow-Struktur. Die

spezifischen infrastrukturellen Voraussetzungen des Campus schaffen hohe Markteintrittsbarrieren und fördern langfristige Bindungen.

Im Hinblick auf die weitere Entwicklung bietet der Standort signifikantes Potenzial. Anstehende Neuvermietungen und Vertragsverlängerungen eröffnen die Möglichkeit, Mietstrukturen marktgerecht weiterzuentwickeln und zusätzliche Wertsteigerungspotenziale zu realisieren.

Strategisch wird der Campus auch 2026 konsequent entlang des Zukunftsthemas Medien weiterentwickelt. Bestehende Flächen- und Grundstücksreserven ermöglichen eine flexible und bedarfsorientierte Expansion. Wachstumfelder wie Streaming, Social Media, Podcasting und E-Sport gewinnen zunehmend an Bedeutung und werden aktiv in die Standortentwicklung integriert. Die enge Kooperation mit der Mediaschool Bayern stärkt dabei Innovationskraft, Talententwicklung und Zukunftsfähigkeit des Standorts.

Ergänzend werden komplementäre Nutzungen aufgebaut, um die Attraktivität des Campus ganzheitlich zu steigern. Dazu zählen kleingewerbliche Angebote, ergänzender Einzelhandel, Beherbergung sowie Freizeit- und Serviceangebote. Entsprechende Konzepte befinden sich in konkreter Vorbereitung. Ziel ist es, den Mediacampus als lebendiges, integriertes Standortumfeld weiterzuentwickeln und zusätzliche Frequenz- und Wertschöpfungseffekte zu generieren.

Insgesamt präsentiert sich der AGROB Medienstandort 2025 als spezialisierter, synergetisch gewachsener und zukunftsorientierter Mediacampus mit nachhaltiger Cashflow-Basis und attraktiven Entwicklungsperspektiven für Investoren.

Risiken aufgrund der veränderten Weltlage und anhaltender Kriege in der Ukraine und im Nahen Osten

Obwohl die Gesellschaft nicht unmittelbar von der sich verändernden Weltlage und den damit verbundenen Konflikten betroffen ist, könnten die Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft und die Konjunktur weitreichende Konsequenzen nach sich ziehen. Eine abschließende Bewertung der potenziellen Folgen dieser Risiken für die Gesellschaft ist derzeit jedoch nicht möglich.

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. Finanzinstrumente im technischen Sinne werden nicht genutzt.

Das **Marktpreisänderungsrisiko** besteht darin, dass der Wert eines Finanzinstruments aufgrund von Veränderungen des Marktpreises oder preisbeeinflussender Parameter wie Wechselkursen, Volatilitäten oder Marktzinssätzen 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“ besteht ein Darlehensvertrag mit fest vereinbarter Zinsbindungsfrist, sodass innerhalb der Festlaufzeit kein Änderungsrisiko besteht.

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 eingegangenen Verpflichtungen notwendig sind. Derartige Risiken bestanden weder im Jahresverlauf noch bestehen sie derzeit. Die Gesellschaft verfügt aktuell über einen Finanzmittelbestand in ausreichender Höhe. Mit einer Laufzeitverlängerung des finanzierenden Darlehens würde eine Laufzeitkongruenz mit der Finanzausleiherung erfolgen und stellt auf Basis dessen kein erhöhtes Risiko dar.

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 im Bereich der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten. Bei Auslauf der Zinsfestschreibungen des Darlehens wird der Zinssatz auf Basis des geltenden Darlehensvertrages neu festgelegt. Zum jetzigen Zeitpunkt ist bei Prolongation mit einem geringeren Zinssatz zu rechnen, welches das Risiko aus Zahlungsstromschwankungen verringert.

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

Gesamt-Risikobetrachtung

Derzeit sind keine weiteren nennenswerten Risiken erkennbar, die nicht bereits in dem Risikobericht aufgeführt und bewertet wurden. Im Bereich von Vermietungen und Mietvertragsverlängerungen muss allerdings einer insgesamt angespannten Marktlage und tiefgreifender Veränderungen in der Medienbranche Rechnung getragen werden. Im Bereich der Instandhaltungen und Reparaturen konnten in den vergangenen Jahren keine zusätzlichen Risiken identifiziert werden. Aufgrund der teils sehr alten Gebäude ist es jedoch nicht vollständig auszuschließen, dass bei zukünftigen Umbau- oder Abbrucharbeiten bisher nicht erkennbare Handlungsbedarfe auftreten.

Gesamtscore: Aktuell 6 (4)

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

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

Für die Ausleihungen bestehen entsprechende Informationsrechte zur Beurteilung der Werthaltigkeit des Darlehensnehmers.

Covenantberechnungen werden dem Vorstand regelmäßig vom Finanzbereich vorgelegt und geprüft. Das „rechnungslegungsbezogene Interne Kontrollsystem“ 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 und Verantwortlichkeiten definiert. Falls angezeigt, sind wirksame Funktionstrennungen ebenso geregelt wie Kompetenzen, Vollmachten und Zeichnungsbefugnisse. Eine eigenständige Revisionsabteilung besteht größenbedingt nicht.

Wesentliche Merkmale, Angemessenheit und Wirksamkeit des allgemeinen internen Kontroll- und des Risikomanagementsystems - entsprechend der Empfehlung A.5 des Deutschen Corporate Governance Kodex

Das allgemeine Interne Kontrollsystem ist analog dem rechnungslegungsbezogenen Internen Kontrollsystem gestaltet. Der Vorstand ist in alle wesentlichen Geschäftsvorgänge eingebunden. Alle Kontobewegungen werden dem Vorstand regelmäßig vorgelegt. Zudem sind Betragsgrenzen in den jeweiligen Bereichen gesetzt, ab deren Höhe zwingend die Unterschrift des Vorstands notwendig ist.

Regelmäßig werden alle Mitarbeiter auf Compliance-Themen sensibilisiert und das interne Risikosystem besprochen. Die Mitarbeiter stimmen den Regelungen des IKS mit Unterschrift jeweils zu und verpflichten sich zu deren Einhaltung.

Der Vorstand hat unter Berücksichtigung der geringen Größe und Komplexität der Gesellschaft keine Kenntnisse, die gegen die Angemessenheit und Wirksamkeit des implementierten Internen Kontrollsystems und des Risikomanagementsystems sprechen.

Gesamtaussage zur Risikosituation und Risikoentwicklung der AGROB Immobilien AG

Vor dem Hintergrund der stabilen Ausgangssituation, der klar definierten strategischen Ausrichtung sowie der gegebenen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen kann das Gesamtrisikoprofil der Gesellschaft auch im Berichtsjahr als durchschnittlich risikobehaftet eingestuft werden. Voraussetzung hierfür ist die konsequente und kontinuierliche Weiterentwicklung in den definierten Segmenten der Immobilienbewirtschaftung und -entwicklung.

Die Risikopolitik der Gesellschaft orientiert sich weiterhin konsequent am Geschäftsmodell und ist auf eine nachhaltige, langfristige Steigerung des Unternehmenswertes ausgerichtet. Dies beinhaltet zum einen, dass keine unangemessenen oder nur eingeschränkt kalkulierbaren Risiken eingegangen werden, die nicht im unmittelbaren Zusammenhang mit der originären Geschäftstätigkeit stehen oder die strategischen Zielsetzungen gefährden könnten.

Zum anderen werden sich bietende Marktchancen aktiv genutzt, sofern die damit verbundenen Risiken transparent und beherrschbar sind und die positive, stabile Entwicklung der Gesellschaft nicht beeinträchtigen.

V. Chancenbericht

Bebauungspotentiale

Die AGROB Immobilien AG verfügt weiterhin über substanzielle bauliche Entwicklungsreserven. Auf Grundlage der bestehenden, rechtskräftigen Bebauungspläne bestehen zusätzliche Bebauungspotenziale in einer Größenordnung von rund 44.000 m² Bruttogrundfläche (BGF).

Darüber hinaus stehen weitere bedeutende Grundstücksflächen zur Verfügung, für die perspektivisch ergänzendes Planungsrecht geschaffen werden kann und angestrebt wird.

Diese strukturellen Entwicklungsoptionen sichern der AGROB Immobilien AG auch künftig die Möglichkeit, ihr Geschäftsmodell gezielt weiterzuentwickeln und zusätzliche Wertschöpfungspotenziale zu realisieren. Damit wird eine wesentliche Grundlage für die nachhaltige Sicherung und Stärkung der langfristigen Ertragskraft der Gesellschaft geschaffen.

Neubau Projektentwicklung – Süd „set.“

Für das mit HENN Architekten geplante Projekt „set.“ liegt eine rechtskräftige Baugenehmigung für insgesamt 10.000 m² BGF verteilt auf 3 Baukörper und 100 Tiefgaragenstellplätze vor.

Erst so bald konkrete Mietverträge vorliegen, wird mit der Baurealisierung begonnen, um unnötige Risiken zu vermeiden. Diese baurechtliche Situation verschafft einen Zeitvorteil bei der Umsetzung einer maßgeschneiderten Lösung für den zukünftigen Nutzer und bietet die Möglichkeit, bei einer Marktberuhigung zügig mit einem optimierten Konzept in die Realisierung zu gehen.

Weiteres Potential

Für die bereits baurechtlich gesicherten Grundstücksflächen werden weiterhin intensive und konkrete Gespräche mit potenziellen Nutzern geführt. Bei den derzeitigen Interessenten handelt es sich überwiegend nicht um klassische Unternehmen der Medienbranche. Gleichwohl stellen sie eine sinnvolle, komplementäre und strukturstärkende Ergänzung zur bestehenden Nutzerlandschaft des Campus dar und eröffnen neue Perspektiven für dessen funktionale und wirtschaftliche Weiterentwicklung.

Die vorhandenen Entwicklungs- und Baupotentiale bieten eine große Chance, den Campus inhaltlich und strukturell weiter auszubauen und dabei zugleich seinen besonderen Charakter zu stärken. Ziel ist eine organische Weiterentwicklung, bei der neue Nutzungsarten gezielt integriert werden und zusätzliche Synergien zwischen den bestehenden und zukünftigen Nutzern entstehen. Denkbar sind hierbei beispielsweise Unternehmen aus angrenzenden kreativen Branchen, etwa aus den Bereichen Mode, Design oder Lifestyle, die thematisch an die vorhandenen Strukturen anknüpfen und gleichzeitig neue Impulse setzen können.

Die geplanten ergänzenden Nutzungen umfassen unter anderem Kleingewerbe, Beherbergung, Einzelhandel sowie Freizeit- und Sportangebote. Diese Nutzungen tragen nicht nur zur funktionalen Diversifizierung des Campus bei, sondern unterstützen auch das Leitbild einer engen Verbindung von Arbeiten, Aufenthalt und alltäglicher Versorgung. Insbesondere Beherbergungskonzepte können in

diesem Zusammenhang eine wichtige Rolle spielen, etwa im Hinblick auf Unternehmen am Standort, die teilweise im 24-Stunden-Betrieb arbeiten und regelmäßig externe Mitarbeiter, Dienstleister oder Geschäftspartner beherbergen müssen.

Darüber hinaus sollen Angebote zur Versorgung des täglichen Bedarfs der auf dem Campus tätigen Menschen entstehen, ebenso wie Möglichkeiten, Freizeit- und Sportaktivitäten in den Arbeitsalltag zu integrieren. Ziel ist es, ein Umfeld zu schaffen, in dem sich berufliche Tätigkeit, Aufenthalt, Begegnung und persönliche Bedürfnisse selbstverständlich miteinander verbinden lassen.

Die Gespräche mit potenziellen Nutzern haben bereits einen fortgeschrittenen Stand erreicht. Für mehrere Projekte werden derzeit konkrete Bauvorhaben vorbereitet und entsprechende Bauanträge ausgearbeitet. Parallel hierzu wurden beziehungsweise werden die erforderlichen baurechtlichen Abstimmungen mit den zuständigen Genehmigungsbehörden intensiv vorangetrieben, um eine zeitnahe Realisierung der geplanten Entwicklungen zu ermöglichen.

Vermarktung

Mit einer weiterhin niedrigen Leerstandsquote von 6,7 % (Büro-, Hallen- und Kellerflächen) bewegt sich der AGROB Mediacampus unter dem Niveau des allgemeinen Münchener Büromarktes. Die Vermarktungsaktivitäten konzentrieren sich entsprechend auf die gezielte Platzierung der verbleibenden Flächen mit dem Anspruch, die Qualitäts- und Ertragsstruktur des Portfolios nachhaltig zu sichern.

Der Vertrieb erfolgt über einen strukturierten Mehrkanalansatz. Neben der Mandatierung führender Maklerhäuser werden spezialisierte Vermittler mit Branchen- und Regionalexpertise eingebunden. Ergänzend wird ein systematischer Direktvertrieb über das bestehende Mieternetzwerk sowie über Kontakte zu benachbarten Medienstandorten in Unterföhring und der Münchener Innenstadt betrieben. Ziel ist eine selektive Ansprache bonitätsstarker Nutzer mit inhaltlicher Nähe zum Standortprofil.

Die zur Verfügung stehenden Flächen weisen eine moderne Ausstattungsqualität und flexible Grundrissstrukturen auf. In ihrer baulichen und funktionalen Qualität entsprechen sie damit grundsätzlich einem zeitgemäßen Büroflächenangebot, wie es in vergleichbarer Form auch an anderen Standorten im Münchener Markt verfügbar ist. Das zentrale Alleinstellungsmerkmal des Standorts liegt jedoch nicht allein in der Qualität der einzelnen Büroflächen, sondern im übergeordneten Campusansatz und den daraus entstehenden strukturellen Synergien.

Der AGROB Mediacampus bietet ein gewachsenes Umfeld aus Medien-, Kreativ- und technologieorientierten Unternehmen sowie eine campusartige Infrastruktur mit kurzen Wegen, gemeinschaftlich nutzbaren Angeboten und einer hohen Standortidentität. Diese Standortqualitäten erzeugen einen Mehrwert, der über die reine Büroflächennutzung hinausgeht und insbesondere für Unternehmen mit kreativen, kommunikationsintensiven oder kollaborativen Arbeitsmodellen attraktiv ist.

Der Vermarktungsansatz trägt diesem Profil bewusst Rechnung. Im Fokus steht daher nicht die standardisierte Vermarktung einzelner Büroeinheiten, sondern die gezielte Ansprache von Nutzern, die vom Campuscharakter und den bestehenden Netzwerken profitieren können und selbst zur Weiterentwicklung der Standortstruktur beitragen. Die Nutzerselektion erfolgt daher nicht

ausschließlich nach Flächenbedarf, sondern auch unter Berücksichtigung der konzeptionellen Passfähigkeit zum Standort und der möglichen Synergien mit der bestehenden Mieterschaft.

Vor dem Hintergrund eines insgesamt herausfordernden Marktumfelds im Bürosegment liegt der Fokus daher nicht allein auf kurzfristiger Flächenabsorption, sondern auf nachhaltiger Cashflow-Qualität. Entscheidend sind dabei Faktoren wie Bonität, Laufzeitstruktur, Mietniveau und strategische Standortbindung der Mieter.

Die Vermarktungsunterlagen wurden umfassend professionalisiert – einschließlich digitaler Visualisierungen und nutzerspezifischer Darstellungskonzepte. Neben klassischen Exposés kommen verstärkt digitale Vertriebskanäle sowie Social-Media-Formate zum Einsatz. Durch diese differenzierte Ansprache wird eine erhöhte Sichtbarkeit in den relevanten Zielsegmenten erreicht und die Abschlusswahrscheinlichkeit qualifizierter Mietinteressenten gesteigert.

Insgesamt dient die Vermarktungsstrategie dem Ziel, die hohe Vermietungsquote zu sichern, die durchschnittliche Vertragslaufzeit perspektivisch zu stabilisieren beziehungsweise auszubauen und die Ertragskraft des Standorts auch in einem anspruchsvollen Marktumfeld weiter zu festigen. Gleichzeitig wird durch die gezielte Nutzerselektion und den campusbezogenen Vermarktungsansatz sichergestellt, dass der besondere Standortcharakter des AGROB Mediacampus langfristig erhalten und weiterentwickelt wird.

Prognosebericht 2026

Zukünftige gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Das ifo Institut hat seine Konjunkturprognose für die gesamtwirtschaftliche Entwicklung Deutschlands im Jahr 2026 veröffentlicht⁵. Für dieses Jahr wird ein moderates Wachstum des Bruttoinlandsprodukts (BIP) von rund 0,8 % erwartet, nachdem die Wirtschaftsleistung zuvor nur geringfügig zugenommen hat. Diese Prognose spiegelt weiterhin ein anspruchsvolles gesamtwirtschaftliches Umfeld wider, geprägt von strukturellen Herausforderungen und globalen Unsicherheiten im wirtschaftlichen Umfeld.

Hauptgründe für die verhaltene Entwicklung sind unter anderem anhaltende Zurückhaltung bei den Unternehmensinvestitionen angesichts bestehender Unsicherheiten, eine nur moderate Dynamik im privaten Konsum sowie Wettbewerbs- und Strukturprobleme in einzelnen Schlüsselindustrien. Zudem können geopolitische und handelspolitische Spannungen die wirtschaftliche Perspektive belasten und erschweren eine verlässliche Voraussage.

Auch wenn für das Jahr 2026 eine leichte wirtschaftliche Erholung prognostiziert wird, bleibt die Entwicklung weiterhin von erheblichen Unsicherheiten abhängig – insbesondere von politischen Entscheidungen in Deutschland, der Europäischen Union sowie bedeutenden Handelspartnern wie den USA und China.

⁵ [ifo Institut sieht Wachstum 2026 bei 0,8% | Pressemitteilung | ifo Institut](#)

Zukünftige Entwicklung des Immobilienmarkts

Auch wenn der AGROB Mediacampus aufgrund seiner Spezialisierung einen eigenständigen Teilmarkt innerhalb des Münchner Gewerbeimmobilienmarktes bildet, bleibt die Entwicklung des Gesamtmarktes in München und im Umland ein maßgeblicher Einflussfaktor für die Standortperspektive.

Für das Jahr 2026 wird im Münchner Umland von einer insgesamt stabilen bis moderat positiven Entwicklung des Gewerbeimmobilienmarktes ausgegangen. Die Region profitiert weiterhin von ihrer hohen wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit, der diversifizierten Unternehmensstruktur sowie der anhaltenden Attraktivität des Wirtschaftsstandortes München.

Die Nachfrage nach qualitativ hochwertigen Gewerbeflächen bleibt trotz konjunktureller Schwankungen grundsätzlich solide. Neben klassischen Branchen tragen insbesondere technologieorientierte Unternehmen sowie unternehmensnahe Dienstleister zur Marktbelebung bei. Diese zunehmende Diversifizierung stärkt die strukturelle Stabilität des Marktes.

Ein wesentlicher Nachfragefaktor bleibt auch 2026 das Thema Nachhaltigkeit. ESG-konforme, energieeffiziente und zukunftsfähige Gebäude gewinnen weiter an Bedeutung und beeinflussen Investitionsentscheidungen ebenso wie Vermietungschancen und Werthaltigkeit von Immobilien positiv.

Gleichzeitig bestehen weiterhin Herausforderungen. Bau- und Finanzierungskosten befinden sich nach wie vor auf erhöhtem Niveau, was Projektkalkulationen, Mietpreisentwicklungen und Investitionsentscheidungen beeinflusst. Hinzu kommt das begrenzte Flächenangebot im Münchner Umland, das zu einem intensiven Wettbewerb um geeignete Grundstücke und Bestandsflächen führt.

Insgesamt wird erwartet, dass sich der Gewerbeimmobilienmarkt im Münchner Umland im Jahr 2026 in einem stabilisierten Marktumfeld bewegt. Die Nachfrage nach nachhaltigen und qualitativ hochwertigen Flächen dürfte anhalten, während selektive Marktanpassungen fortbestehen. Für Investoren bieten sich weiterhin attraktive Perspektiven, sofern Standortqualität, Drittverwendungsfähigkeit und ESG-Konformität konsequent berücksichtigt werden.

Entwicklung der AGROB Immobilien AG

Prognosen der Gesellschaft enthalten Aussagen über zukünftige Entwicklungen und beruhen auf den gegenwärtigen Erwartungen, Planungen und Annahmen des Vorstands. Solche zukunftsgerichteten Aussagen sind naturgemäß mit Unsicherheiten und Risiken verbunden.

Externe Einflussfaktoren, die außerhalb des Einflussbereichs der AGROB Immobilien AG liegen – insbesondere gesamtwirtschaftliche Entwicklungen, Marktveränderungen, regulatorische Rahmenbedingungen oder finanzierungsseitige Faktoren – können dazu führen, dass die tatsächlichen Ergebnisse und die wirtschaftliche Entwicklung der Gesellschaft wesentlich, sowohl positiv als auch negativ, von den hier getroffenen Annahmen abweichen.

Vor diesem Hintergrund beurteilt die Gesellschaft ihre voraussichtliche Entwicklung für das **Geschäftsjahr 2026** wie folgt:

Für das Geschäftsjahr 2026 werden Mieterlöse in einer Bandbreite von € 11,1Mio. bis € 11,4 Mio. sowie Umsatzerlöse in einer Bandbreite von € 13,4 Mio. bis € 13,7 Mio. erwartet. Die Leerstandsquote soll weiterhin auf einem niedrigen Niveau von unter 7 % gehalten werden.

Für das Jahresergebnis vor Ergebnisabführung wird ein Wert in einer Bandbreite von T€ 10 bis T€ 100 prognostiziert. Das EBITDA (vor Pensionen) wird in einer Größenordnung von € 5,7 Mio. bis € 6,0 Mio. erwartet. Der FFO I wird voraussichtlich zwischen € 0,1 Mio. und € 0,3 Mio. liegen.

Für die Mietentwicklung wird – auch vor dem Hintergrund laufender Vermarktungsaktivitäten und struktureller Maßnahmen zur Flächenoptimierung – ein moderater Anstieg gegenüber dem Vorjahr angestrebt.

Der Ergebnisprognose liegen insbesondere folgende Annahmen zugrunde:

- Bei der Umsatzplanung wird von einer Leerstandsquote von unter 7 % ausgegangen.
- Bei auslaufenden oder neu abzuschließenden Mietverträgen wird ein marktgerechtes Mietsteigerungspotenzial unterstellt.
- Beim FFO I werden keine wesentlichen Veränderungen im Working Capital erwartet.

Die Prognose basiert auf dem aktuellen Kenntnisstand zum Zeitpunkt der Berichterstattung. Anpassungen können sich insbesondere aus Veränderungen des gesamtwirtschaftlichen Umfelds oder aus unterjährigen Markt- und Projektentwicklungen ergeben.

Ismaning, 31. März 2026

AGROB Immobilien AG

Till A. Diekmann
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 2025, der Gewinn- und Verlustrechnung, der Kapitalflussrechnung und dem Eigenkapitalpiegel für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2025 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 2025 geprüft. Die in der Anlage genannten Bestandteile des Lageberichts 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 2025 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2025 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 in der Anlage genannten Bestandteile des Lageberichts.

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 Nichtprüfungsleistungen 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

Es gibt keine besonderen Prüfungssachverhalte, die in unserem Bestätigungsvermerk mitzuteilen sind.

Sonstige Informationen

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

- die Versicherungen nach §§ 264 Abs. 2 Satz 3, 289 Abs. 1 Satz 5 HGB zum Jahresabschluss und Lagebericht (Bilanzzeit),
- die in der Anlage zum Bestätigungsvermerk genannten, nicht inhaltlich geprüften Bestandteile des Lageberichts,
- den Bericht des Aufsichtsrats,
- alle übrigen Teile des Geschäftsberichts, aber nicht den Jahresabschluss, nicht die inhaltlich geprüften Lageberichtsangaben und nicht unseren dazugehörigen Bestätigungsvermerk.

Der Aufsichtsrat ist für den Bericht des Aufsichtsrats verantwortlich. Für die Erklärung nach § 161 AktG zum Deutschen Corporate Governance Kodex sowie die auf der Internetseite der Gesellschaft enthaltene Erklärung zur Unternehmensführung sind die gesetzlichen Vertreter und der Aufsichtsrat verantwortlich. Im Übrigen sind die gesetzlichen Vertreter für die sonstigen Informationen verantwortlich.

Unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und 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 oben genannten sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss, zu den inhaltlich geprüften Lageberichtsangaben oder zu unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns zu den vor dem Datum dieses Bestätigungsvermerks erlangten sonstigen Informationen durchgeführten Arbeiten zu dem Schluss gelangen, 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d. h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, 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 eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollen und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen der Gesellschaft bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen 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 Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt 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 bedeutsamer Mängel in internen Kontrollen, 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 sofern einschlägig, die zur Beseitigung von Unabhängigkeitsgefährdungen vorgenommenen Handlungen oder ergriffenen 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

Vermerk über die Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben des Jahresabschlusses und des Lageberichts nach § 317 Abs. 3a HGB

Prüfungsurteile

Wir haben gemäß § 317 Abs. 3a HGB eine Prüfung mit hinreichender Sicherheit durchgeführt, ob die in der Datei "JA_AGROB_2025" enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Jahresabschlusses und des Lageberichts (im Folgenden auch als „ESEF-Unterlagen“ bezeichnet) den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat („ESEF-Format“) in allen wesentlichen Belangen entsprechen. In Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften erstreckt sich diese Prüfung nur auf die Überführung der Informationen des Jahresabschlusses und des Lageberichts in das ESEF-Format und daher weder auf die in diesen Wiedergaben enthaltenen noch auf andere in der oben genannten Datei enthaltene Informationen.

Nach unserer Beurteilung entsprechen die in der oben genannten Datei enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Jahresabschlusses und des Lageberichts in allen wesentlichen Belangen den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat. Über dieses Prüfungsurteil sowie unsere im voranstehenden „Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ enthaltenen Prüfungsurteile zum beigefügten Jahresabschluss und zum beigefügten Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember hinaus geben wir keinerlei Prüfungsurteil zu den in diesen Wiedergaben enthaltenen Informationen sowie zu den anderen in der oben genannten Datei enthaltenen Informationen ab.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung der in der oben genannten Datei enthaltenen Wiedergaben des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 Abs. 3a HGB unter Beachtung des IDW Prüfungsstandards: Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben von Abschlüssen und Lageberichten nach § 317 Abs. 3a HGB (IDW PS 410 (06.2022)) und des International Standard on Assurance Engagements 3000 (Revised) durchgeführt. Unsere Verantwortung danach ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ESEF-Unterlagen“ weitergehend beschrieben. Unsere Wirtschaftsprüferpraxis hat die Anforderungen an das Qualitätssicherungssystem des IDW Qualitätssicherungsstandards: Anforderungen an die Qualitätssicherung in der Wirtschaftsprüferpraxis (IDW QS 1 (09.2022)) angewendet.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für die ESEF-Unterlagen

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind verantwortlich für die Erstellung der ESEF-Unterlagen mit den elektronischen Wiedergaben des Jahresabschlusses und des Lageberichts nach Maßgabe des § 328 Abs. 1 Satz 4 Nr. 1 HGB. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Erstellung der ESEF-Unterlagen zu ermöglichen, die frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – Verstößen gegen die Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat sind.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Prozesses der Erstellung der ESEF-Unterlagen als Teil des Rechnungslegungsprozesses.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ESEF-Unterlagen

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die ESEF-Unterlagen frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – Verstößen gegen die Anforderungen des § 328 Abs. 1 HGB sind. 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 – Verstöße gegen die Anforderungen des § 328 Abs. 1 HGB, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.
- gewinnen wir ein Verständnis von den für die Prüfung der ESEF-Unterlagen relevanten internen Kontrollen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Kontrollen abzugeben.
- beurteilen wir die technische Gültigkeit der ESEF-Unterlagen, d.h. ob die die ESEF-Unterlagen enthaltende Datei die Vorgaben der Delegierten Verordnung (EU) 2019/815 in der zum Abschlussstichtag geltenden Fassung an die technische Spezifikation für diese Datei erfüllt.
- beurteilen wir, ob die ESEF-Unterlagen eine inhaltsgleiche XHTML-Wiedergabe des geprüften Jahresabschlusses und des geprüften Lageberichts ermöglichen.

Übrige Angaben gemäß Artikel 10 EU-APrVO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 4. Juli 2025 als Abschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 23. Dezember 2025 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind seit dem Geschäftsjahr 2024 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.

Sonstiger Sachverhalt – Verwendung des Bestätigungsvermerks

Unser Bestätigungsvermerk ist stets im Zusammenhang mit dem geprüften Jahresabschluss und dem geprüften Lagebericht sowie den geprüften ESEF-Unterlagen zu lesen. Der in das ESEF-Format überführte Jahresabschluss und Lagebericht – auch die in das Unternehmensregister einzustellenden Fassungen – sind lediglich elektronische Wiedergaben des geprüften Jahresabschlusses und des geprüften Lageberichts und treten nicht an deren Stelle. Insbesondere ist der ESEF-Vermerk und unser darin enthaltenes Prüfungsurteil nur in Verbindung mit den in elektronischer Form bereitgestellten geprüften ESEF-Unterlagen verwendbar.

Verantwortlicher Wirtschaftsprüfer

Der für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Herr Thomas Altenhofer.

Köln, den 27. April 2026

axis advisory + audit GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Prof. Dr. Jochen Axer
Wirtschaftsprüfer

Thomas Altenhofer
Wirtschaftsprüfer

Anlage zum Bestätigungsvermerk: Nicht inhaltlich geprüfte Bestandteile des Lageberichts

Folgende Bestandteile des Lageberichts haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft:

- Erklärung zur Unternehmensführung gemäß § 289f HGB, auf die in Abschnitt II.6 des Lageberichts verwiesen wird und auf der Internetseite der Gesellschaft veröffentlichte ist.

Darüber hinaus haben wir die nachfolgend aufgeführten lageberichtsforenden Angaben nicht inhaltlich geprüft. Lageberichtsforende Angaben im Lagebericht sind Angaben, die nicht nach §§ 289, 289a bzw. nach §§ 289b bis 289f HGB vorgeschrieben sind.

- die in Abschnitt IV. Risikobericht, hier Unterabschnitt „Wesentliche Merkmale, Angemessenheit und Wirksamkeit des allgemeinen internen Kontroll- und des Risikomanagementsystems - entsprechend der Empfehlung A.5 des Deutschen Corporate Governance Kodex (ungeprüft)“ enthaltene Darstellungen.

Bilanzeid

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 2025:**

„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, 28. April 2025

Till A. Diekmann
Vorstand

Vermerk über die Feststellung des Jahresabschlusses 31.12.2025

AGROB Immobilien AG, Ismaning

Mit Beschluss des Aufsichtsrats vom 29.04.2026 wurde der Jahresabschluss zum 31.12.2025 festgestellt.

Ismaning, 29. April 2025

Till A. Diekmann
Vorstand

Prof. Dr. Alexander Goepfert
Aufsichtsratsvorsitzender

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat der AGROB Immobilien AG hat im Geschäftsjahr 2025 die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben ordnungsgemäß und mit großer Sorgfalt wahrgenommen und die Arbeit des Vorstands kontinuierlich und gewissenhaft überwacht. Bei der Leitung und strategischen Weiterentwicklung des Unternehmens hat der Aufsichtsrat den Vorstand regelmäßig beratend unterstützt.

Zusammenarbeit von Vorstand und Aufsichtsrat

Bezugspunkte für die Überwachung des Vorstands durch den Aufsichtsrat waren zu jeder Zeit insbesondere die Recht-, Zweck- und Ordnungsmäßigkeit sowie die Wirtschaftlichkeit der Geschäftsführung durch den Vorstand. Umfang und Gegenstände der Berichterstattung des Vorstands wurden den vom Gesetz und von den Grundsätzen guter Corporate Governance gestellten Anforderungen stets gerecht.

Über die für das Unternehmen relevanten Sachverhalte und Maßnahmen hat der Vorstand den Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und umfassend in schriftlicher und mündlicher Form unterrichtet. Prüfungsausschuss wie auch Plenum hatten jederzeit Gelegenheit, sich mit den vorgelegten Berichten des Vorstandes kritisch auseinanderzusetzen und Anregungen einzubringen. Der Aufsichtsrat hat alle für das Unternehmen bedeutsamen Geschäftsvorgänge auf Basis schriftlicher und mündlicher Vorstandsberichte ausführlich erörtert und auf Plausibilität geprüft.

Der Aufsichtsratsvorsitzende stand darüber hinaus in regelmäßigem Kontakt mit dem Vorstand und wurde über aktuelle Entwicklungen der Geschäftslage und wesentliche Geschäftsvorfälle unmittelbar informiert. Über Geschäftsvorgänge, die nach Gesetz oder nach den Statuten zustimmungspflichtig waren, hat der Aufsichtsrat entschieden, nachdem er diese geprüft und mit dem Vorstand erörtert hat.

Sitzungen und Arbeitsschwerpunkte im Geschäftsjahr 2025

Der Aufsichtsrat der AGROB Immobilien AG kam im Geschäftsjahr 2025 zu insgesamt 5 Sitzungen zusammen, an denen jeweils sämtliche Aufsichtsratsmitglieder teilgenommen haben. Hiervon wurden 3 Sitzungen als Präsenzsitzungen durchgeführt. Die übrigen Sitzungen fanden als Video- oder Telefonkonferenzen bzw. als hybride Sitzungen statt.

Der Aufsichtsrat hat sich in seinen Sitzungen im Geschäftsjahr 2025 regelmäßig über den Gang der Geschäfte und die Lage der Gesellschaft unterrichten lassen. Neben den regelmäßigen Berichterstattungen waren folgende Schwerpunkte Gegenstand der Aufsichtsratssitzungen:

Die Tagesordnung der für den 28. Februar 2025 einberufenen ersten Aufsichtsratssitzung des Geschäftsjahres 2025 umfasste die Auseinandersetzung mit dem vom Vorstand zu erörternden Wirtschaftsplan 2025, mit dem aktuellen Stand des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2024 und mit der Berichterstattung des Vorstands zum Sachstand verschiedener Projekte, wie etwa der Ausgliederung des Facility Managements.

Schwerpunkt der Aufsichtsratssitzung am 29. April 2025 war – nach vorangegangener detaillierter Vorbefassung durch den Prüfungsausschuss – die intensive Befassung mit der Prüfung und Feststellung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2024. Zudem hat der Aufsichtsrat den Bericht des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2024 beschlossen. Darüber hinaus diente die Sitzung der Vorbereitung der ordentlichen Hauptversammlung 2025.

Am 4. Juli 2025 fand im Anschluss an die ordentliche Hauptversammlung der Gesellschaft die konstituierende Sitzung des Aufsichtsrats statt, in der Herr Jörg H. Becker erneut zum Vorsitzenden des Aufsichtsrats und Herr Oliver W. Reiß erstmals zum stellvertretenden Vorsitzenden des Aufsichtsrates gewählt wurden. Auch bildete der Aufsichtsrat einen Prüfungsausschuss, dem alle drei Mitglieder des Aufsichtsrats angehören, und bestellte Herrn Oliver W. Reiß zum Vorsitzenden des Prüfungsausschusses und Herrn Maximilian Pötter zum stellvertretenden Vorsitzenden des Prüfungsausschusses. Weiter hatte diese Sitzung die Geschäftszahlen sowie Fragen zur Organisation des Unternehmens zum Gegenstand.

In der Aufsichtsratssitzung am 5. September 2025 befasste sich der Aufsichtsrat insbesondere mit den Halbjahreszahlen 2025 sowie der Prognose für das Jahresende. Außerdem diskutierte das Plenum mit dem Vorstand ausführlich die Möglichkeit und Voraussetzungen einer Prolongation des Darlehensvertrags mit der SaarLB.

Die Sitzung am 12. Dezember 2025 war überwiegend der Berichterstattung durch den Vorstand gewidmet, der den Wirtschaftsplan 2026 sowie Sachstände zu verschiedenen Themen, insbesondere auch der Prolongation des Darlehensvertrags mit der SaarLB erläuterte. Der Aufsichtsrat nahm die Berichte entgegen und setzte sich mit diesen intensiv auseinander. Darüber hinaus befasste sich der Vorstand mit Angelegenheiten der Vorstandsvergütung.

Zusammensetzung des Vorstands

Die Zusammensetzung des Vorstands blieb im Berichtsjahr unverändert. Alleinvorstand der Gesellschaft ist Herr Till A. Diekmann.

Zusammensetzung des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat setzte sich im Berichtszeitraum wie folgt zusammen:

- Jörg H. Becker (Vorsitzender);
- Simon Seiter (Mitglied und stellvertretender Vorsitzender bis 4. Juli 2025).
- Diana Dobler (Arbeitnehmervereinerin, Mitglied bis 4. Juli 2025);
- Oliver W. Reiß (Mitglied und stellvertretender Vorsitzender ab 4. Juli 2025);
- Maximilian Pötter (Mitglied ab 4. Juli 2025);

Im Berichtsjahr war eine Neuwahl sämtlicher Aufsichtsratsmitglieder durch die Hauptversammlung am 4. Juli 2025 erforderlich. Grund dafür war die nach § 97 Abs. 2 Satz 3 AktG gesetzlich angeordnete Beendigung der Aufsichtsratsmandate sämtlicher bis dato amtierender Aufsichtsratsmitglieder, namentlich Herr Jörg H. Becker, Frau Diana Dobler und Herr Simon Seiter, nach der Durchführung des am 2. April 2025 eingeleiteten Statusverfahrens zur Zusammensetzung des Aufsichtsrats (§§ 97, 98 AktG). Die Hauptversammlung am 4. Juli 2025 wählte sodann Herrn Jörg H. Becker, Herrn Oliver W. Reiß und Herrn Maximilian Pötter zu Mitgliedern des Aufsichtsrats.

Ausschüsse

Die Arbeit des Aufsichtsrats wurde auch im Geschäftsjahr 2025 durch seinen Prüfungsausschuss vorbereitet und begleitet, der die ihm durch das Gesetz zugewiesenen Aufgaben wahrnahm.

Der Prüfungsausschuss setzte sich im Berichtszeitraum wie folgt zusammen:

- Jörg H. Becker
- Simon Seiter (Mitglied und Vorsitzender bis 4. Juli 2025).
- Diana Dobler (Mitglied bis 4. Juli 2025);
- Oliver W. Reiß (Mitglied und Vorsitzender ab 4. Juli 2025);
- Maximilian Pötter (Mitglied und stellvertretender Vorsitzender ab 4. Juli 2025);

Der Prüfungsausschuss tagte – teils im Beisein der Wirtschaftsprüfer – im Geschäftsjahr 2025 zweimal. 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.

Corporate Governance

Der Aufsichtsrat der AGROB Immobilien AG bekennt sich zu den Grundsätzen guter Unternehmensführung. Eine wesentliche Grundlage stellt dabei der Deutsche Corporate Governance Kodex (DCGK) in seiner aktuellen Fassung vom 28. April 2022 dar. Dies schließt nicht aus, in einzelnen, begründeten Aspekten von den Empfehlungen und Anregungen des DCGK abzuweichen.

Vorstand und Aufsichtsrat gaben am 30. Dezember 2025 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 DCGK verpflichtet.

Die Berichterstattung zur Corporate Governance der Gesellschaft erfolgte in der Erklärung zur Unternehmensführung. Dieses Dokument ist ebenfalls auf der Internetseite der Gesellschaft veröffentlicht.

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

Interessenkonflikte

Interessenskonflikte im Aufsichtsrat sind im Berichtszeitraum nicht aufgetreten.

Schlussbemerkung

Der Aufsichtsrat dankt allen Mitarbeitern und dem Vorstand sehr herzlich für die geleistete Arbeit im vergangenen Geschäftsjahr.

Zudem bedankt sich der Aufsichtsrat bei den Aktionären für das entgegengebrachte Vertrauen.

Der Aufsichtsrat hat diesen Bericht in seiner Sitzung am 28.04.2026 2026 gemäß § 171 Abs. 2 AktG beschlossen.

Ismaning, im April 2026

Für den Aufsichtsrat
Prof. Dr. Alexander Goepfert
Vorsitzender des Aufsichtsrats

Entsprechenserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex

Vorstand und Aufsichtsrat der AGROB Immobilien AG („AGROB“ oder die „Gesellschaft“) bekennen sich ausdrücklich zu den in der jeweils gültigen Fassung des „Deutschen Corporate Governance Kodex“ festgelegten Standards guter und verantwortungsvoller Unternehmensführung. Entsprechend der gesetzlichen Vorgabe in § 161 Aktiengesetz wurde zuletzt am 20. Dezember 2024 eine jährliche Entsprechenserklärung abgegeben.

Vorstand und Aufsichtsrat der AGROB erklären, dass die Gesellschaft seit Abgabe der letzten Entsprechenserklärung am 20. Dezember 2024 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 28. April 2022 („Kodex“) mit folgenden Ausnahmen entsprochen hat und auch künftig entsprechen wird.

A. Leitung und Überwachung

Empfehlung A.4 Kodex

Nach der Empfehlung A.4 des Kodex soll Beschäftigten auf geeignete Weise die Möglichkeit eingeräumt werden, geschützt Hinweise auf Rechtsverstöße im Unternehmen zu geben. Aufgrund der Größe der Gesellschaft ist bei der Gesellschaft derzeit kein formalisiertes Verfahren zur geschützten Hinweisgabe eingerichtet. Insbesondere kann aufgrund der Anzahl der Mitarbeiter sowie der örtlichen Nähe der Mitarbeiter zueinander und zum Vorstand die mit einem entsprechenden Verfahren bezweckte Anonymität für interne Hinweise nicht erreicht werden. Sämtliche Mitarbeiter und Dritte haben jedoch die Möglichkeit, den Vorstand bzw. den Aufsichtsrat bei etwaigen Fragen und Anregungen direkt zu kontaktieren.

B. Besetzung des Vorstands

Empfehlung B.1 Kodex

Abweichend von der Empfehlung B.1 des Kodex ist es dem Aufsichtsrat derzeit nicht möglich, bei der Zusammensetzung des Vorstands auf Vielfalt (Diversität) zu achten, da der Vorstand aufgrund der Größe und vergleichsweise geringen Komplexität der Gesellschaft gegenwärtig nur aus einem Mitglied besteht.

Empfehlung B.2 Kodex

Der Aufsichtsrat soll ausweislich der Empfehlung B.2 des Kodex gemeinsam mit dem Vorstand für eine langfristige Nachfolgeplanung sorgen und die Vorgehensweise in der Erklärung zur Unternehmensführung beschreiben. Die Amtsperiode des derzeitigen (einzigen) Vorstandsmitglieds begann im September 2024. Die weitere Nachfolgeplanung wird der Aufsichtsrat im Rahmen seiner laufenden Tätigkeit unter Berücksichtigung der bestehenden Vertragslaufzeit und vorhandener Verlängerungsmöglichkeiten ausführen. Der Zuschnitt der Gesellschaft erfordert keine schriftliche Fixierung der Vorgehensweise, die deshalb auch nicht in der Erklärung zur Unternehmensführung beschrieben wird.

Empfehlung B.5 Kodex

Entgegen der Empfehlung B.5 des Kodex ist eine generelle Altersgrenze für Vorstandsmitglieder nicht

festgelegt und daher auch nicht in der Erklärung zur Unternehmensführung angegeben. Der Vorstand der AGROB besteht aktuell und bis auf Weiteres aus einem Mitglied. Daher ist es ausreichend, eine Altersgrenze vertraglich vorzusehen. Der derzeit gültige Vorstandsvertrag sieht vor, dass das Dienstverhältnis spätestens mit Erreichen der Regelaltersgrenze in der gesetzlichen Rentenversicherung endet.

C. Zusammensetzung des Aufsichtsrats

Empfehlung C 1 Satz 6 Kodex

Nach Satz 6 der Empfehlung C.1 des Kodex soll in der Erklärung zur Unternehmensführung die Angabe über die nach Einschätzung der Anteilseignervertreter im Aufsichtsrat angemessenen Anzahl unabhängiger Anteilseignervertreter sowie deren Namen enthalten sein. Da die Gesellschaft der Auffassung ist, dass dem Aufsichtsrat kein unabhängiges Mitglied angehören muss (s.u.) ist die Gesellschaft auch von dieser Empfehlung abgewichen.

Empfehlungen C.6 – 8 und C.10 Satz 1 Kodex

Nach der Empfehlung C.6 Absatz 1 des Kodex soll dem Aufsichtsrat auf Anteilseignerseite eine nach deren Einschätzung angemessene Anzahl unabhängiger Mitglieder angehören. Nach der Empfehlung C.7 Absatz 1 Satz 1 des Kodex soll mehr als die Hälfte der Anteilseignervertreter unabhängig von der Gesellschaft und vom Vorstand sein. Sofern ein oder mehrere der in C.7 des Kodex genannten Indikatoren erfüllt sind, und das betreffende Aufsichtsratsmitglied dennoch als unabhängig angesehen wird, soll dies nach Empfehlung C.8 des Kodex zudem in der Erklärung zur Unternehmensführung begründet werden. Darüber hinaus sieht Satz 1 der Empfehlung C.10 des Kodex vor, dass der Vorsitzende des Aufsichtsrats, der Vorsitzende des Prüfungsausschusses und der Vorsitzende eines mit der Vergütung des Vorstands befassten Ausschusses von der Gesellschaft und vom Vorstand unabhängig sein sollen.

In der letzten Entsprechenserklärung vom 20. Dezember 2024 erklärten Vorstand und Aufsichtsrat vorsorglich eine Abweichung von C.6 – 8 sowie von C.10 Satz 1 des Kodex.

Vorstand und Aufsichtsrat der Gesellschaft sind der Auffassung, dass den Empfehlungen C.6 - C.8 sowie C.10 Satz 1 des Kodex entsprochen wurde und wird. Gleichwohl erklären Vorstand und Aufsichtsrat der Gesellschaft vorsorglich für den Zeitraum vor der Bestellung neuer Aufsichtsratsmitglieder durch die Hauptversammlung der Gesellschaft vom 4. Juli 2025 auch weiterhin eine Abweichung von der vorgenannten Empfehlung.

Ohnehin ist die Gesellschaft der Auffassung, dass ihrem Aufsichtsrat kein nach Maßgabe des Kodex unabhängiges Mitglied angehören muss. Schon die Tätigkeit eines Aufsichtsratsmitglieds von mehr als zwei Amtszeiten könnte danach so eingestuft werden, dass dieses Mitglied nicht mehr als unabhängig anzusehen ist, obwohl es stets die Rechte der Minderheitsaktionäre vertreten hat. Entsprechend ist der Aufsichtsrat der Auffassung, dass auch der Vorsitzende des Prüfungsausschusses kein unabhängiges Mitglied im Sinne von C.7 des Kodex sein musste, noch in der Zukunft 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 vor, dass mindestens ein Mitglied des Aufsichtsrats über Sachverstand auf dem Gebiet Rechnungslegung und mindestens ein weiteres Aufsichtsratsmitglied über Sachverstand auf dem Gebiet Abschlussprüfung verfügt. Diese Voraussetzungen werden erfüllt. Soweit die Unabhängigkeit eines Aufsichtsrats nicht für erforderlich gehalten wird, erübrigt sich auch die Erläuterung der Annahme von Unabhängigkeit trotz Erfüllung eines Indikators für fehlende Unabhängigkeit.

D. Arbeitsweise des Aufsichtsrats

Empfehlung D.3 Satz 2 Kodex

Nach Satz 2 der Empfehlung D.3 des Kodex gehören zur Rechnungslegung und Abschlussprüfung auch die Nachhaltigkeitsberichterstattung und deren Prüfung.

Vorstand und Aufsichtsrat erklärten in der letzten Entsprechenserklärung eine Abweichung von D.3 Satz 2. Auch in Zukunft wird von der vorgenannten Empfehlung abgewichen. Vorstand und Aufsichtsrat sind der Auffassung, dass keine über die Erfüllung der gesetzlichen Anforderungen hinausgehenden Kenntnisse erforderlich sind, um die ordnungsgemäße Erfüllung der gesetzlichen Aufgaben sicher zu stellen.

Empfehlung D.4 Kodex

Der Aufsichtsrat hat entgegen der Empfehlung D.4 des Kodex keinen Nominierungsausschuss gebildet. Vorstand und Aufsichtsrat sind der Meinung, dass es eines solchen Ausschusses bei der Größe des Aufsichtsrates und den stabilen Anteilseigner-Mehrheitsverhältnissen nicht bedarf. 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.

Empfehlung D.12 Kodex

Nach der Empfehlung D.12 des Kodex soll der Aufsichtsrat regelmäßig beurteilen, wie wirksam das Plenum und die Ausschüsse ihre Aufgaben erfüllen. Hierüber ist in der Erklärung zur Unternehmensführung zu berichten. Die Effizienz der Tätigkeit wurde und wird – wie dies in der Erklärung zur Unternehmensführung angegeben ist – unmittelbar im Zuge der Sitzungsarbeit der Ausschüsse und des Plenums beurteilt. Der Aufsichtsrat ist der Auffassung, dass diese Handhabung angesichts der Größe und Komplexität des Unternehmens zur sachgerechten Aufgabenerfüllung ausreichend und angemessen ist. Das bedeutet jedoch, dass die Wirksamkeit der Aufgabenerfüllung durch den Aufsichtsrat und seine Ausschüsse nicht in einem gesonderten formalisierten Verfahren beurteilt wird. Vorstand und Aufsichtsrat erklären deshalb vorsorglich eine Abweichung von der Empfehlung.

F. Transparenz und externe Berichterstattung

Empfehlung F.2 Kodex

Empfehlung F.2 des Kodex sieht vor, dass Konzernabschluss und Konzernlagebericht binnen 90 Tagen nach Geschäftsjahresende öffentlich zugänglich gemacht werden sollen. Ein Konzernabschluss und Konzernlagebericht werden nicht aufgestellt. Der Jahresfinanzbericht der Gesellschaft, der u.a. den Jahresabschluss und den Lagebericht umfasst, war in 2025 nicht binnen 90 Tagen, sondern im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften binnen 120 Tagen nach Geschäftsjahresende öffentlich zugänglich. Aufgrund der kleinen Organisation ist bei der Gesellschaft die Nutzung der gesetzlichen Fristen teilweise erforderlich, sodass Vorstand und Aufsichtsrat insoweit auch für die Zukunft vorsorglich eine Abweichung erklären.

Empfehlung F.3 Kodex

Empfehlung F.3 des Kodex sieht vor, dass eine Gesellschaft, die nicht zu Quartalsmitteilungen verpflichtet ist, unterjährig neben dem Halbjahresfinanzbericht in geeigneter Form über die Geschäftsentwicklung berichten soll. Vorstand und Aufsichtsrat sind der Auffassung, dass der mit derartigen Mitteilungen verbundene Aufwand angesichts der Größe und Komplexität des Unternehmens nicht angemessen ist und erklären daher eine Abweichung.

G. Vergütung von Vorstand und Aufsichtsrat

Empfehlung G.3 Kodex

Nach der Empfehlung G.3 des Kodex soll der Aufsichtsrat zur Beurteilung der Üblichkeit der konkreten Gesamtvergütung eine geeignete Vergleichsgruppe anderer Unternehmen heranziehen, deren Zusammensetzung er offenlegt. Aufgrund der Größe und spezifischen Besonderheiten (z. B. der rein regionalen Ausrichtung) lässt sich für die Gesellschaft keine sinnvolle Peer-Group bilden, aus der sich präzise und belastbare Vorgaben ableiten ließen. Der Empfehlung wurde und wird deshalb nicht entsprochen. Dennoch kontrolliert der Aufsichtsrat jetzt und künftig die Angemessenheit und Üblichkeit der Vorstandsvergütung durch einen externen Vergleich. Dazu wird das Vergütungsniveau in anderen nationalen und börsennotierten Immobiliengesellschaften im weiteren Sinne beobachtet und unter Berücksichtigung der spezifischen Verhältnisse der AGROB Immobilien AG als Vergleichsmaßstab herangezogen.

Empfehlung G.10 Kodex

Nach G.10 Satz 1 des Kodex sollen die dem Vorstandsmitglied gewährten variablen Vergütungsbestandteile überwiegend in Aktien der Gesellschaft angelegt oder aktienbasiert gewährt werden. Ferner soll das Vorstandsmitglied nach Satz 2 der Empfehlung G.10 des Kodex über die langfristigen Gewährungsbeiträge erst nach vier Jahren verfügen können.

Abweichend von Satz 1 wird den Vorstandsmitgliedern die Vergütung auch künftig nicht aktienbasiert gewährt. Aufgrund der für eine börsennotierte Gesellschaft geringen Größe der Gesellschaft soll das Vergütungssystem möglichst einfach gehalten werden. Darüber hinaus ist eine aktenbasierte Vergütung aufgrund des mit der Großaktionärin bestehenden Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrags gegenwärtig kein geeignetes Instrument für eine an der Leistung des Vorstands orientierte variable Vergütung. Darüber hinaus ist eine aktienbasierte Vergütung aus Sicht der Gesellschaft nicht zwingend erforderlich, um den Vorstand der AGROB zu einer langfristigen und nachhaltigen Entwicklung der Gesellschaft anzuhalten. Auch bestehen bei der Gesellschaft keine von der Hauptversammlung beschlossenen Ermächtigungen zur Ausgabe von Aktienoptionen.

Abweichend von Satz 2 können die Vorstandsmitglieder über die langfristig variablen Gewährungsbeträge schon nach Ablauf von drei Jahren verfügen. Die geschäftlichen Aktivitäten der AGROB fokussieren sich auf die Bestandsbewirtschaftung, einschließlich Vermietung und Verpachtung, Immobilienmanagement und Projektentwicklung. Bei diesem Geschäftsmodell ist die Gefahr, dass der Vorstand zum Zwecke der Erreichung kurzfristiger Boni riskante Entscheidungen trifft und die langfristige Entwicklung der Gesellschaft hintanstellt, geringer als bei anderen Unternehmen. Dementsprechend ist es bei der Gesellschaft nicht erforderlich, den Vorstand durch eine vierjährige Wartefrist zu nachhaltigem Wirtschaften anzuhalten. Vielmehr erscheint eine Wartefrist von drei Jahren für die langfristig variablen Gewährungsbeträge ausreichend. Darüber hinaus laufen die Vorstandsverträge bei der Gesellschaft typischerweise drei Jahre.

Ismaning, den 30. Dezember 2025

Der Vorstand

Der Aufsichtsrat