

Jahresfinanzbericht

01.01.2024 bis 31.12.2024

Inhalt

● Bilanz.....	01
● Gewinn- und Verlustrechnung.....	03
● Anhang.....	04
● Kapitalflussrechnung.....	17
● Eigenkapitalpiegel.....	18
● Lagebericht.....	19
● Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers.....	54
● Bilanzzeit.....	63
● Vermerk über die Feststellung des Jahresabschlusses 2024.....	64
● Bericht des Aufsichtsrates.....	65
● Entsprechenserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex.....	69

**Bilanz der AGROB Immobilien AG, Ismaning,
zum 31.Dezember 2024**

Aktiva	Stand am 31.12.2024	Stand am 31.12.2023
	EUR	EUR
A. Anlagevermögen		
I. Sachanlagen		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten	58.593.101,66	60.578.377,66
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	780.309,00	955.344,00
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	3.085.745,55	2.989.643,20
	<u>62.459.156,21</u>	<u>64.523.364,86</u>
II. Finanzanlagen		
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	85.000.000,00	75.000.000,00
	<u>85.000.000,00</u>	<u>75.000.000,00</u>
B. Umlaufvermögen		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	372.298,10	209.743,54
2. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	1.684.756,95	0,00
3. Sonstige Vermögensgegenstände	12.133,13	185.279,29
	<u>2.069.188,18</u>	<u>395.022,83</u>
II. Flüssige Mittel		
	1.088.809,75	2.919.948,05
	<u>1.088.809,75</u>	<u>2.919.948,05</u>
C. Rechnungsabgrenzungsposten		
	188.282,68	208.064,40
	<u>188.282,68</u>	<u>208.064,40</u>
	<u>150.805.436,82</u>	<u>143.046.400,14</u>

Passiva	Stand am 31.12.2024	Stand am 31.12.2023
	EUR	EUR
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	11.689.200,00	11.689.200,00
II. Gewinnrücklagen		
1. Gesetzliche Rücklage	2.079.831,06	2.067.988,68
2. Andere Gewinnrücklagen	18.567.906,97	18.567.906,97
	<u>20.647.738,03</u>	<u>20.635.895,65</u>
	<u>32.336.938,03</u>	<u>32.325.095,65</u>
B. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Pensionen	2.100.170,00	2.200.318,00
2. Steuerrückstellungen	0,00	188.000,00
3. Sonstige Rückstellungen	375.900,00	505.837,08
	<u>2.476.070,00</u>	<u>2.894.155,08</u>
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	115.000.000,00	105.000.000,00
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	352.086,24	253.406,87
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	323.814,40	2.252.730,97
4. Sonstige Verbindlichkeiten	316.318,15	321.011,57
	<u>115.992.218,79</u>	<u>107.827.149,41</u>
D. Rechnungsabgrenzungsposten	<u>210,00</u>	<u>0,00</u>
	<u>150.805.436,82</u>	<u>143.046.400,14</u>

**Gewinn- und Verlustrechnung
der AGROB Immobilien AG, Ismaning,
für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024**

	2024	2023
	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse	12.280.819,20	12.123.010,32
2. Sonstige betriebliche Erträge	513.788,82	310.087,93
	12.794.608,02	12.433.098,25
3. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	849.162,68	655.971,19
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	1.911.099,43	1.958.503,06
	2.760.262,11	2.614.474,25
4. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	1.091.014,47	1.211.044,57
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	338.326,76	213.478,74
- davon für Altersversorgung: EUR 210.459,75 (Vorjahr: EUR 73.978,48)		
	1.429.341,23	1.424.523,31
5. Abschreibungen auf Sachanlagen	2.156.778,66	2.375.367,93
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.662.799,06	1.835.044,63
	4.785.426,96	4.183.688,13
7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.438.481,40	1.665,39
- davon von verbundenen Unternehmen: EUR 1.434.756,95 (Vorjahr: EUR 0)		
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	5.617.661,77	1.689.719,11
- davon an verbundene Unternehmen: EUR 48.809,17 (Vorjahr: EUR 26.940,58)		
9. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	189.127,74	-56.054,59
	-4.368.308,11	-1.631.999,13
10. Ergebnis nach Steuern	417.118,85	2.551.689,00
11. Sonstige Steuern	180.271,24	180.393,24
12. Aufgrund eines Gewinnabführungsvertrags abgeführter Gewinn	225.005,23	2.252.730,97
	11.842,38	118.564,79
13. Jahresüberschuss	11.842,38	118.564,79
14. Einstellung in die gesetzliche Rücklage	-11.842,38	-118.564,79
15. Bilanzgewinn	0,00	0,00

Anhang für das Geschäftsjahr 2024

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

1. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss der AGROB Immobilien AG zum 31.12.2024 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 1,32 % 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 (vormals RFR InvestCo 1 S.à r.l., Luxemburg).

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

	31.12.2024	31.12.2023
	T€	T€
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	372	210
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	1.685	0
Sonstige Vermögensgegenstände	12	185
Gesamtsumme der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände	2.069	395
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.089	2.920

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind in Höhe von T€ 2.069 (Vorjahr: T€ 395) innerhalb von einem Jahr fällig.

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen beinhalten Zinsforderungen von T€ 1.435 (Vorjahr: T€ 0), sowie für Nebenkosten von T€ 250 (Vj. T€ 0), 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€ 104 (Vorjahr: T€ 183) 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.

Aufgrund eines Aktienkaufvertrags, den die RFR InvestCo 1 GmbH, Frankfurt am Main (vormals RFR InvestCo 1 S.à r.l., Luxemburg) am 30.09.2021 mit den früheren Mehrheitsaktionärinnen, der Ersa IV S.à r.l. und der Ersa V S.à r.l., geschlossen hat, erwarb sie insgesamt 1.894.517 Stamm-Stückaktien (entspricht 81,87 % der Stimmrechte) sowie 390.449 Vorzugs-Stückaktien (entspricht 24,67 % aller Vorzugs-Stückaktien). Im Zusammenhang mit ihrem darauf folgenden freiwilligen öffentlichen Übernahmeangebot vom 09.11.2021 an die Aktionäre der Gesellschaft hat sie bis zum Ablauf der weiteren Annahmefrist am 24.12.2021, 24:00 Uhr, darüber hinaus insgesamt 43.887 Stamm-Stückaktien und 60.930 Vorzugs-Stückaktien erworben. Dies entspricht einem Anteil von ca. 1,90 % aller ausgegebenen Stamm-Stückaktien und der daraus folgenden Stimmrechte. Für die Vorzugs-Stückaktien entspricht dies einem Anteil von ca. 3,85 % aller ausgegebenen Vorzugs-Stückaktien der AGROB Immobilien AG. Damit hielt die RFR InvestCo 1 GmbH nach Vollzug ihres Übernahmeangebots insgesamt 1.938.404 Stammaktien (entspricht ca. 83,77 % aller ausgegebenen Stammaktien und der damit verbundenen Stimmrechte) und 451.379 Vorzugsaktien (entspricht ca. 28,52 % aller ausgegebenen Vorzugsaktien).

Im Hinblick auf die durch den vorgenannten Aktienkaufvertrag erworbenen Aktien wurde die Gesellschaft mit Stimmrechtsmitteilung vom 29.10.2021 darüber informiert, dass die RFR InvestCo 1 GmbH 1.894.517 Stamm-Stückaktien (entspricht 81,87 % der Stimmrechte) an der Gesellschaft hält.

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.

Ebenfalls durch Stimmrechtsmitteilung vom 29.10.2021 wurde die Gesellschaft darüber informiert, dass Herrn Michael Fuchs, geboren am 25.01.1960, Herrn Aby Jacob Rosen, geboren am 16.05.1960 und Herrn Samuel Singer, geboren am 23.09.1975 die von der RFR InvestCo 1 GmbH unmittelbar gehaltenen 1.894.517 Stimmrechte aus Stamm-Stückaktien gemäß § 34 WpHG zuzurechnen sind.

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 (vormals: RFR InvestCo 1 S.à r.l., Luxemburg)
 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 (vormals: RFR InvestCo 1 S.à r.l., Luxemburg)
- und
3. Samuel Singer – (a) SRE Holding GmbH, (b) RFR InvestCo1 GmbH, Frankfurt am Main (vormals: RFR InvestCo 1 S.à r.l., Luxemburg)

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 01.01.2024	2.067.988,68
Einstellung aus dem Jahresüberschuss 2024	11.842,38
Stand 31.12.2024	2.079.831,06
Andere Gewinnrücklagen	
Stand 01.01.2024	18.567.906,97
Einstellung aus dem Bilanzgewinn zum 31.12.2023	0,00
Stand 31.12.2024	18.567.906,97
Gesamt	20.635.895,65

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

Jahresüberschuss 2024 vor Gewinnabführung € 236.847,61

Hiervon 1/20 € 11.842,38

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 2024	236.847,61
./. Einstellung in die gesetzliche Rücklage, Tz. 7	- 11.842,38
+ Aufgrund Ergebnisabführungsvertrag abgeführter Gewinn	- 225.005,23
Bilanzgewinn 31.12.2024	0,00

9. Rückstellungen

	31.12.2024	31.12.2023
	T€	T€
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	2.100	2.200
Steuerrückstellungen	0	188
Sonstige Rückstellungen	376	506
Gesamt	2.476	2.894

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 1,32 % 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 1,54 %.

Der Unterschiedsbetrag zwischen dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des siebenjährigen und des zehnjährigen Durchschnittszinssatzes beläuft sich auf € - 22.386,00.

Die sonstigen Rückstellungen betreffen mit T€ 38 Rückstellungen für ausstehende Rechnungen, mit T€ 143 Rückstellungen aus dem Personalbereich, mit T€ 78 Rückstellungen für Jahresabschlusskosten sowie Übrige mit T€ 117.

10. Verbindlichkeiten

	Restlaufzeit			Gesamt 31.12.2024 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 (105.000)	0 (0)	115.000 (105.000)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	352 (253)	0 (0)	0 (0)	352 (253)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	324 (2.253)	0 (0)	0 (0)	324 (2.253)
Sonstige Verbindlichkeiten	316 (321)	0 (0)	0 (0)	316 (321)
davon aus Steuern:	156 (158)	0 (0)	0 (0)	156 (158)
Gesamt	992 (2.827)	115.000 (105.000)	0 (0)	115.992 (107.827)
- davon Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten durch Grundpfandrechte gesichert:				115.000 (105.000)

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen resultieren in Höhe von T€ 225 (Vorjahr: T€ 2.253) aus dem im Jahr 2023 abgeschlossenen Ergebnisabführungsvertrag sowie T€ 99 (Vorjahr: T€ 0) 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

	31.12.2024	31.12.2023
	T€	T€
Verpflichtungen aus Miet- und Leasingverträgen	318	246
davon für Fuhrpark mit einer Restlaufzeit		
von 1 bis 5 Jahren	241	133
davon für Gebäudetechnik mit einer Restlaufzeit		
von 1 bis 5 Jahren	77	113
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	1.744	0
Gesamt	5.350	3.534

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

	2024	2023
	T€	T€
Mieten, Pachten und Mietnebenerlöse ^{1,2}	12.281	12.123

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

	2024	2023
	T€	T€
Weiterverrechnete Kosten ³	0	104
Auflösung von Rückstellungen	17	35
Versicherungserstattungen	201	35
Übrige ⁴	296	136
Gesamt	514	310

14. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

Im Geschäftsjahr 2024 wurden Zinserträge in Höhe von T€ 1.435 (Vorjahr: T€ 0) 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 %.

Die Zinserträge sind in der Gewinn- und Verlustrechnung unter den sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträgen ausgewiesen und tragen zur finanziellen Stabilität des Unternehmens bei.

¹ Mietnebenerlöse: T€ 2.263; Vorjahr: T€ 2.020 (davon periodenfremd T€ 132; Vorjahr: T€ 98)

² Erträge aus der Weiterberechnung von Instandhaltungsaufwendungen wurden im Vorjahr unter den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesen und werden im Berichtsjahr erstmalig unter den Umsatzerlösen bilanziert. Dies betrifft im Geschäftsjahr 2024 einen Betrag von T€ 62. Eine Anpassung der Vorjahreswerte (T€ 104) ist nicht erfolgt. Die Gewinn- und Verlustrechnung ist diesbezüglich nur eingeschränkt vergleichbar mit dem Vorjahr.

³ Bilanzierung von Erträgen aus der Weiterberechnung von Instandhaltungsaufwendungen im Berichtsjahr vgl. Umsatzerlöse

⁴ Periodenfremd T€ 0 (Vorjahr: T€ 40)

15. Materialaufwand

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

16. Personalaufwand

	2024	2023
	T€	T€
Löhne und Gehälter	1.091	1.211
Sozialabgaben	128	140
	1.219	1.351
Aufwendungen für Altersversorgung:		
Veränderung Pensionsrückstellung	-105	-252
laufende Versorgungsbezüge	314	323
Beitrag Pensionsversicherungsverein	1	3
	210	74
Gesamt	1.429	1.425

Mitarbeiter (Jahresdurchschnitt)

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

	2024	2023
Gehaltsempfänger insgesamt	8	9

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 sind gegenüber dem Vorjahr um T€ 3.928 gestiegen und betreffen im Wesentlichen Zinsaufwendungen für ein zum Ende des Vorjahres aufgenommenes Darlehen.

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

Aufzinsung von Pensionsrückstellungen
einschließlich Zinssatzänderungen T€ 5 (Vorjahr: T€ 3)

Aufzinsung von langfristigen sonstigen Rückstellungen T€ 3 (Vorjahr: T€ 1)

20. Honorar Abschlussprüfer

	2024	2023
	T€	T€
Abschlussprüfungsleistungen	128	65
- davon Abschlussprüfung 2024	70	0
- davon Abschlussprüfung 2023	58	65

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. Aufwendungen in außergewöhnlicher Größenordnung

Im Rahmen der Umfinanzierung fielen außergewöhnliche Aufwendungen in einer Größenordnung von ca. T€ 50 an.

23. 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€ 1.089 (Vorjahr: T€ 2.920).

24. 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 (vormals: RFR InvestCo 1 S.à r.l. Luxemburg), zum Ausgleich eines Jahresfehlbetrages gegenüber der AGROB Immobilien AG verpflichtet.

Das Geschäftsjahr 2024 schließt mit einem Jahresüberschuss vor Gewinnabführung von EUR 236.847,61. In die gesetzliche Rücklage wird ein Betrag von EUR 11.842,38 eingestellt. Im Übrigen wird das Ergebnis in voller Höhe an die RFR InvestCo 1 GmbH, Frankfurt am Main, abgeführt. Zum 31.12.2024 weist die AGROB Immobilien AG daher einen handelsrechtlichen Bilanzgewinn von EUR 0 aus. Mangels Ausweis eines Bilanzgewinns erübrigt sich ein Gewinnverwendungsvorschlag. Indes ist die RFR InvestCo 1 GmbH, Frankfurt am Main, gemäß § 4 BGAV verpflichtet, allen außenstehenden Aktionären der AGROB Immobilien AG für die Dauer des Vertrags für jedes volle Geschäftsjahr und damit auch für das Geschäftsjahr 2024 eine Ausgleichszahlung in Höhe von brutto EUR 1,47 je Stammaktie und brutto EUR 1,53 je Vorzugsaktie zu zahlen.

25. Organe der Gesellschaft

Vorstand

Dipl.-Betriebswirt (FH) Achim Kern, Renningen bis 04.10.2024

Till A. Diekmann, Frankfurt am Main ab 20.09.2024

Mitglieder des Aufsichtsrates

Alexander Becker, Roßdorf (bis 13.09.2024)

Vorsitzender, Mitglied Prüfungsausschuss (jeweils bis 13.09.2024)

Geschäftsführer der RFR Management GmbH, Frankfurt am Main

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

Jörg H. Becker, Frankfurt am Main

Vorsitzender (ab 20.09.2024), Stellvertretender Vorsitzender (bis 20.09.2024),

Vorsitzender Prüfungsausschuss (bis 20.09.2024),

Mitglied des Prüfungsausschuss (ab 20.09.2024)

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

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

Simon Seiter, Frankfurt am Main (ab 14.09.2024 durchgerichtliche Bestellung)

Stellvertretender Vorsitzender (ab 20.09.2024),

Vorsitzender Prüfungsausschuss (ab 20.09.2024),

Bereichsleiter | Hauck Aufhäuser Lampe Privatbank AG

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

Diana Dobler, Unterföhring *

Mitglied Prüfungsausschuss

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.

* Vertreterin Arbeitnehmer/innen

26. Gesamtbezüge des Aufsichtsrats und des Vorstands

Die Vergütung der Mitglieder des Aufsichtsrats richtet sich nach § 14 Abs. 1 bis 3 der Satzung. Sie besteht aus einer Grundvergütung und einer Vergütung für die jeweilige Tätigkeit im Prüfungs- und/oder Personalausschuss. Insgesamt betragen die Aufsichtsratsvergütungen im Berichtsjahr für 2024 € 49.933,33 (Vorjahr: € 58.000,00), sowie für 2023 € 3.187,50.

Der Vorstandsbezug von Herrn Achim Kern in 2024 gem. § 285 Nr. 9a HGB beträgt € 416.005,86 (Vorjahr: € 365.716,76). Eine Pensionszusage ist nicht erteilt.

Der Vorstandsbezug von Herrn Till A. Diekmann in 2024 gem. § 285 Nr. 9a HGB beträgt € 57.530,84 (Vorjahr: € 0,00). 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 31.12.2024 in Höhe von € 1.422.652,00 (Vorjahr: € 1.543.565,00) enthalten. Die laufenden Versorgungsbezüge dieser Personen betragen 2024 insgesamt € 208.533,72 (Vorjahr: € 208.533,72).

27. Mutterunternehmen

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

28. 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 20.12.2024 auf der Internetseite der Gesellschaft unter

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

Ismaning, 31. März 2025

AGROB Immobilien AG

Till A. Diekmann

Vorstand

Kapitalflussrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024

AGROB Immobilien AG, Ismaning

	2024	2023
	TEUR	TEUR
1. Jahresüberschuss vor Ergebnisabführung	237	2.371
2. +/- Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	2.157	2.375
3. +/- Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	-238	-259
4. -/+ Zunahme/Abnahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzurechnen sind	-475	-44
5. +/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzurechnen sind	144	-143
6. -/+ Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	6	-48
7. +/- Zinsaufwendungen/Zinserträge	4.179	1.688
8. +/- Ertragsteueraufwand/-ertrag	189	-56
9. -/+ Ertragsteuerzahlungen	-200	-43
10. = Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	5.999	5.841
11. + Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	58	67
12. - Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-156	-470
13. - Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-10.000	-75.000
14. = Cash Flow aus der Investitionstätigkeit	-10.098	-75.403
15. + Einzahlungen aus der Aufnahm von (Finanz-)Krediten	10.000	104.804
16. - Auszahlungen für die Tilgung von (Finanz-)Krediten	0	-32.280
17. + Erhaltene Zinsen	4	2
18. - Gezahlte Zinsen	-5.483	-1.710
19. - Gezahlte Dividenden/Ergebnisabführung	-2.253	-2.621
20. = Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit	2.268	68.195
21. Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-1.831	-1.366
22. + Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	2.920	4.286
23. = Finanzmittelfonds am Ende der Periode	1.089	2.920
davon verfügungsbeschränkt	98	238

AGROB Immobilien AG, Ismaning

Eigenkapitalspiegel zum 31. Dezember 2024

Stand am 1. Januar 2023

Jahresüberschuss

Einstellung in die gesetzliche Rücklage

Stand am 31. Dezember 2023/1. Januar 2024

Jahresüberschuss

Einstellung in die gesetzliche Rücklage

Stand am 31. Dezember 2024

Gezeichnetes Kapital			Rücklage		Bilanzgewinn	Eigenkapital
Stamm-Stückaktien*	Vorzugs-Stückaktien**	Summe	Gesetzliche Rücklage	Andere Gewinnrücklagen		
TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
6.942	4.747	11.689	1.950	18.568	0	32.207
0	0	0	0	0	118	118
			118	0	-118	0
6.942	4.747	11.689	2.068	18.568	0	32.325
0	0	0	0	0	12	12
0	0	0	12	0	-12	0
6.942	4.747	11.689	2.080	18.568	0	32.337

* 2.314.000 Stamm-Stückaktien

** 1.582.400 Vorzugs-Stückaktien

Lageberichtbericht für das Geschäftsjahr 2024

I. Geschäfts- und Rahmenbedingungen

I.1 Entwicklung des wirtschaftlichen Umfelds

Gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland

Wirtschaftswachstum und Konjunktur

Die wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland verlief im Jahr 2024 verhalten. Nach einem schwachen Jahresbeginn konnte zwar eine technische Rezession vermieden werden, jedoch blieb das Wachstum des Bruttoinlandsproduktes mit rund - 0,2 % deutlich hinter den Erwartungen zurück. Die deutsche Wirtschaft befand sich weiterhin in einer Phase der konjunkturellen Stagnation, die durch eine zurückhaltenden Konsumnachfrage, gestiegenen Finanzierungskosten und strukturelle Herausforderungen geprägt war.

Inflation und Geldpolitik

Die Inflationsrate hat sich zwar im Vergleich zu den Höchstständen der vergangenen Jahre abgeschwächt, bleibt aber über dem angestrebten Ziel der Europäischen Zentralbank (EZB). Dies hat dazu geführt, dass die EZB an ihrem restriktiven geldpolitischen Kurs festhält, was sich in erhöhten Leitzinsen widerspiegelt. Die hohen Finanzierungskosten belasten Investitionen im Unternehmens- und Bausektor.

Arbeitsmarkt und Fachkräftemangel

Der Arbeitsmarkt zeigt sich weiterhin robust, jedoch gibt es erste Anzeichen einer Abschwächung. Während die Arbeitslosenquote auf einem historisch niedrigen Niveau bleibt, verstärkt sich der Fachkräftemangel in vielen Branchen, insbesondere im Handwerk, in der IT sowie im Gesundheitssektor. Unternehmen stehen vor der Herausforderung, qualifiziertes Personal zu finden, was langfristig das Wachstumspotenzial der Wirtschaft beeinträchtigen könnte.

Außenhandel und geopolitische Einflüsse

Als exportorientierte Volkswirtschaft bleibt Deutschland stark von globalen Entwicklungen abhängig. Die anhaltenden geopolitischen Spannungen, insbesondere zwischen den großen Handelsmächten, wirken sich auf die internationalen Lieferketten und Absatzmärkte aus. Zudem erschweren protektionistische Maßnahmen und Handelskonflikte das Geschäftsumfeld für deutsche Unternehmen. Trotz dieser Herausforderungen bleibt der Außenhandel ein zentraler Wachstumsmotor, insbesondere im Bereich Maschinenbau, Chemie und Automobilindustrie.

Investitionen und Digitalisierung

Ein zentraler Hebel für die Wettbewerbsfähigkeit der deutschen Wirtschaft ist die Digitalisierung. Während Unternehmen zunehmend in digitale Technologien, Automatisierung und Künstliche Intelligenz investieren, bestehen weiterhin strukturelle Defizite, insbesondere in den Bereichen digitale Infrastruktur und Bürokratieabbau. Die Regierung setzt verstärkt auf Fördermaßnahmen, um

den digitalen Wandel voranzutreiben. Gleichzeitig bleiben Investitionen in nachhaltige Technologien und erneuerbare Energien ein wichtiger Treiber für die wirtschaftliche Zukunftsfähigkeit.

Fazit und Ausblick

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland bleibt von Unsicherheiten geprägt, doch es gibt auch positive Impulse. Während Herausforderungen wie Inflation, geopolitische Risiken und der Fachkräftemangel bestehen bleiben, bieten technologische Innovationen und die Transformation hin zu einer nachhaltigeren Wirtschaft Chancen für langfristiges Wachstum. Entscheidend wird sein, inwieweit strukturelle Reformen und gezielte Investitionen die Wettbewerbsfähigkeit Deutschlands stärken und die Wirtschaft auf einen stabilen Wachstumskurs bringen.

Der Immobilienmarkt und die veränderten Rahmenbedingungen durch die Wahlen in Deutschland und den USA

Der Immobilienmarkt in Deutschland wird stark von wirtschaftlichen und politischen Rahmenbedingungen beeinflusst. Sowohl der Regierungswechsel in den USA als auch die erfolgte Bundestagswahl in Deutschland und die damit einhergehenden Veränderungen könnten hier spürbare Auswirkungen haben.

Auswirkungen der Bundestagswahl auf den Immobilienmarkt

Die Ergebnisse der Bundestagswahl 2025 Berlin werden voraussichtlich erhebliche Auswirkungen auf den deutschen Gewerbeimmobilienmarkt haben. Die spezifischen Effekte hängen maßgeblich von den politischen Schwerpunkten der neuen Regierungskoalition ab.

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die Regierungsbildung könnte die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen beeinflussen, insbesondere durch Maßnahmen zur Förderung von Investitionen und zur Verbesserung der Standortqualität Deutschlands. Steuerliche Anreize oder Bürokratieabbau könnten Investitionen in Gewerbeimmobilien begünstigen.

Nachhaltigkeitsvorgaben

Einige Parteien planen strengere Umweltauflagen und verpflichtende Standards für klimafreundliches Bauen einzuführen. Dies könnte zu höheren Investitionskosten für Eigentümer und Entwickler von Gewerbeimmobilien führen aber auch Chancen durch Förderprogramme für nachhaltige Sanierung bieten.

Steuerliche Anreize und Bürokratieabbau

Maßnahmen zur Senkung der Steuerlast und zum Abbau von Bürokratie könnten die Attraktivität von Investitionen in Gewerbeimmobilien erhöhen und den Markt beleben.

Zinspolitik & Finanzierung

Die Europäische Zentralbank (EZB) steuert die Zinsen unabhängig von der Regierung, aber eine neue Regierung könnte durch Verschuldung und Konjunkturmaßnahmen indirekt Einfluss nehmen.

Insgesamt wird erwartet, dass die politischen Entscheidungen der neuen Regierung den Gewerbeimmobilienmarkt in Deutschland maßgeblich beeinflussen werden. Investoren und Marktteilnehmer sollten die Entwicklungen aufmerksam verfolgen und ihre Strategie entsprechend anpassen.

Auswirkungen des US-Regierungswechsels auf den deutschen Immobilienmarkt

Kapitalströme und Zinsentwicklung

Die Geldpolitik der US-Notenbank (Fed) beeinflusst die globalen Zinsen. Falls die Fed die Zinsen erhöht, könnten Investoren Kapital aus Europa abziehen, was den Euro schwächt und die Finanzierungskosten für Immobilienkredite steigen lässt. Niedrigere US-Zinsen würden das Gegenteil bewirken: Investitionen in deutsche Immobilien könnten attraktiver werden, da Kapital auf der Suche nach stabilen Renditen in europäische Märkte fließt.

Inflation & Baukosten

Falls die USA wirtschaftlich stark wachsen oder neue Handelszölle erheben, könnte dies zu steigenden Rohstoffpreisen führen. Das würde Baumaterialien verteuern und die Baukosten in Deutschland in die Höhe treiben.

Internationale Investoren

Falls die US-Regierung strengere Regulierung für Immobilieninvestoren einführt, könnten internationale Anleger vermehrt in europäische Immobilienmärkte ausweichen. Andererseits würde eine protektionistische US-Wirtschaftspolitik Kapital eher in den USA halten, was die Nachfrage nach deutschen Gewerbe- und Wohnimmobilien dämpfen könnte.

Fazit: Chancen & Risiken für den deutschen Immobilienmarkt

Kurzfristig: Politische Unsicherheit könnte zu Zurückhaltung bei Investitionen führen. Besonders steigende Baukosten werden Unsicherheiten auslösen.

Mittel- bis langfristig: Falls eine investorenfreundliche Politik umgesetzt wird, könnten mehr Neubauten entstehen, was zu einer Stabilisierung des Marktes führen sollte. Eine stark regulierende Regierung hingegen wird Investitionen in Immobilien unattraktiver machen.

US-Faktoren: Steigende US-Zinsen könnten die Finanzierungskosten in Deutschland verteuern, während günstige US-Kredite Immobilien-Investoren begünstigen würden.

Aktuelle Entwicklungen im Hinblick auf die Haushaltsausstattung der sich formierenden neuen Bundesregierung nach der Wahl vom 23.02.2025.

Um aktuellen Krisensituationen in einer sich veränderten Weltlage zu begegnen, greift die neue Bundesregierung zu außergewöhnlichen Mitteln. Eine Änderung des Grundgesetzes zielt darauf ab, die Schuldenbremse zu lockern, um umfangreiche Investitionen in Verteidigung und Infrastruktur zu ermöglichen. Die Artikel 109 und 115 des Grundgesetzes wurden dahingehend angepasst, dass höhere Verteidigungsausgaben und ein Sondervermögen für Infrastruktur in Höhe von 500 Milliarden Euro geschaffen werden.

Mögliche Auswirkungen auf den Immobilienmarkt

Infrastrukturausbau

Durch das geplante Sondervermögen für Infrastruktur werden erhebliche Mittel in den Ausbau von Verkehrswegen, Energieversorgung und digitaler Infrastruktur fließen. Ein verbesserter Infrastrukturausbau steigert die Attraktivität von Regionen und kann die Nachfrage nach Immobilien in diesen Gebieten erhöhen.

Finanzierungskosten

Eine Lockerung der Schuldenbremse kann zu einem Anstieg der Staatsverschuldung führen. Dies wird langfristig zu steigenden Zinsen führen, was die Finanzierungskosten für Immobilienkäufer und -investoren erhöhen würde.

Baukosten

Großangelegte Infrastrukturprojekte könnten die Nachfrage nach Baumaterialien und Fachkräften erhöhen, was zu steigenden Baukosten führen kann. Dies würde sich auf die Preise für Neubauimmobilien auswirken.

Regionale Effekte

Regionen, die besonders von Infrastrukturinvestitionen profitieren, werden einen Anstieg der Immobilienpreise erleben, da dadurch die Lebensqualität und wirtschaftliche Attraktivität steigt.

Fazit

Die Grundgesetzänderung kann - insbesondere in den geförderten Regionen- durch erhöhte Infrastrukturinvestitionen positive Impulse für den Immobilienmarkt setzen. Gleichzeitig könnten jedoch steigende Finanzierungskosten und Baupreise Herausforderungen darstellen. Die genauen Auswirkungen hängen von der konkreten Umsetzung der Investitionsprojekte und der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung ab.

Allgemeine Branchenentwicklung

Gewerbeimmobilienmarkt München

Im Jahr 2024 zeigte der Gewerbeimmobilienmarkt in München und in seinem Umland eine dynamische Entwicklung. Laut dem „Gewerbeimmobilienmarktbericht 2024“ der IHK für München und Oberbayern, der die Marktentwicklung von 2014 bis 2023 analysiert, haben sich die Preise in allen Segmenten und Regionen, trotz Herausforderungen wie der Corona-Krise und des zunehmenden Online-Handels, positiv entwickelt.

Büroimmobilien

In München erreichten die Spitzenmieten für Büroflächen bis zu 350 Euro pro Quadratmeter, ein Niveau ähnlich wie vor der Pandemie. Die Leerstandsquote stieg jedoch von 1,6 Prozent im Jahr 2018 auf 2,8 Prozent im Jahr 2023. In der Prognose kann man von einer leichten Entspannung des Marktes ausgehen.

Einzelhandelsflächen

Die Spitzenmieten in 1A-Lagen des Münchener Einzelhandels lagen bei bis zu 340 Euro pro Quadratmeter. Trotz des Trends zum Online-Shopping blieb dieses Niveau stabil.

Gewerbegrundstücke

Die Preise für Gewerbegrundstücke variierten stark je nach Lage und Verfügbarkeit. In begehrten Lagen Münchens und des Umlands blieben die Preise aufgrund begrenzten Angebots hoch.

Zusammenfassend bleibt der Gewerbeimmobilienmarkt in München und im Münchener Umland im Jahr 2024 robust, mit stabilen Miet- und Kaufpreisen in den verschiedenen Segmenten.

AGROB Medien Campus

Der Mediacampus befindet sich, wie eine Insel, zwischen Ismaning und Unterföhring. Die abgeschlossene, sehr gut angebundene, besondere Lage und die klare Fokussierung auf das Thema Medien, die historisch mit der Medienlandschaft in Deutschland gewachsen ist und diese durch die Ansiedlung von echten „Medienschwergewichten“ geprägt hat, führen dazu, dass der Standort als eigener kleiner „Submarkt“ in der Gewerbeimmobilienbranche angesehen werden kann. Wegen dieser Umstände und der Entwicklung des Standortes zu einem Campus entsteht auch die Situation, dass im Verhältnis zum Umland, ein sehr geringer Leerstand zu verzeichnen ist.

Die Medienbranche

Die Medienbranche befindet sich in einem ständigen und raschen Wandel, der durch Digitalisierung, technologische Innovationen, veränderte Konsumgewohnheiten und neue Geschäftsmodelle geprägt ist. Streaming und digitale Inhalte verdrängen klassische Modelle. Social Media wird zur zentralen Nachrichtenquelle, bringt aber Herausforderungen wie Desinformation mit sich.

Die Medienbranche entwickelt sich weiter in Richtung digitaler, interaktiver und personalisierter Inhalte. Die Herausforderungen liegen in der Monetarisierung, der Regulierung und dem Umgang mit neuen Technologien wie KI und dem Metaverse. Diese Veränderungen in der Medienbranche wirken sich mit einem nur geringen zeitlichen Verzug auf die Erforderlichkeiten in den Nutzungen aus. Dies betrifft sowohl Flächengrößen als auch Flächenarten. Für die AGROB Immobilien AG ist es insofern wichtig, diese Entwicklungen zu verfolgen und mit entsprechenden Angeboten für Bestandsmieter und potenzielle neue Mieter zu reagieren.

1.2 Geschäftstätigkeit und Geschäftsfelder

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

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

Heute ist die AGROB Immobilien AG ein in dem Geschäftsfeld Bestandsbewirtschaftung und Immobilienmanagement für den eigenen Immobilienbestand tätiges Unternehmen und betreibt in Ismaning einen Medien- und Gewerbepark.

Die Fokussierung auf den interessanten Regionalmarkt München, die klare strategische Ausrichtung auf die Nutzungsart „Gewerbeimmobilie“ mit dem Schwerpunkt auf Medienunternehmen, sind tragende Elemente der Unternehmensphilosophie. Insofern verfügt die AGROB Immobilien AG über ein insgesamt stimmiges und zielführendes Geschäftsmodell und besetzt mit der präzise definierten regionalen und sektoralen Ausrichtung eine perspektivisch interessante Marktnische. Das vollständig glasfaservernetzte AGROB Areal mit den hochmodernen Antennen- und Fernmeldeanlagen, den Produktionsstudios sowie den Sendekapazitäten hat dabei insbesondere in den Themenbereichen „Sport“ und „Teleshopping“ eine herausragende Position in Deutschland inne.

Namhafte, überregional bekannte und bedeutende Firmen aus den Mediensegmenten Rundfunk und Fernsehen, Film- und TV-Produktion sowie dem Printbereich haben zum Teil seit vielen Jahren den AGROB Medien- und Gewerbepark als „ihren“ Standort gewählt. Beispielhaft zählen hierzu – um nur einige Mieterunternehmen zu nennen – Antenne Bayern, brandarena, Bayerischer Rundfunk, Sport 1 Medien AG, PLAZAMEDIA, DAZN, FUNKE Medien-Gruppe, HSE, Janus TV, ARRI und nicht zuletzt die Mediaschool Bayern GmbH.

Aber auch Unternehmen außerhalb der Medienbranche haben sich mittlerweile für den Campus entschieden, wie zum Beispiel die Firma Kocher Gesellschaft für Industrieautomation, Software GmbH aus dem Automotivbereich und die Firmen Theva Dünnschichttechnik GmbH und Isar Getriebetechnik GmbH & Co. KG aus dem Produktionsbereich. Aus dem Dienstleistungsbereich befindet sich die Verwaltung von aramark, einem international tätigen Unternehmen in den Bereichen Catering, Gastronomie und Servicemanagement, auf dem Campus Gelände. Die Firma beauty connection bietet Schulungen im Bereich Kosmetik und Gesundheit aber auch Leistungen für Endkunden an.

II. Unternehmensstruktur

II.1 Rechtliche Unternehmensstruktur

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

II.2 Unternehmenssteuerung

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

Die mit den Kriterien Nachhaltigkeit und Sicherung des Geschäftsmodells, langfristige Mieterbindung und Reduzierung der Leerstandsquote definierten betriebswirtschaftlichen Ziele werden insbesondere durch die Kennzahlen Umsatz und Jahresergebnis vor Ergebnisabführung abgebildet. Ergänzend dazu werden Vermietungs- bzw. Leerstandsquote, EBITDA (ohne Pensionen) und FFO dargestellt.

Die Anforderungen aus dem Darlehensvertrag mit der Landesbank Saar zur Einhaltung der Covenants werden durch die Kennzahlen DYR (debt yield ratio) und ISCR (interest service cover ratio) nachgewiesen. Diese werden nicht zur Unternehmenssteuerung genutzt.

Die nicht unmittelbar quantitativ gemessene, jedoch gleichermaßen wichtige Zielsetzung „Mieterzufriedenheit“ wird in laufenden Kontakten mit den Geschäftsleitungen sowie den Fachabteilungen der Mieterunternehmen abgefragt. Gegebenenfalls werden konkrete Maßnahmen zu deren Verbesserung eingeleitet. Eine weitere Ausweitung von Unternehmensgewinnen muss zunehmend mit Investitionen in den Bestand einhergehen, um nachhaltig den Geschäftserfolg zu sichern. Daneben bestehen weitere nicht finanzielle Leistungsindikatoren, welche ebenfalls nicht quantitativ gemessen und insofern indirekt für die Steuerung einbezogen werden.

II.3 Organisation und Verwaltung

Die schlank strukturierte Verwaltung des Unternehmens konzentriert sich seit Jahren auf ihre zentralen Kernkompetenzen. Diese umfassen einerseits die Akquisition neuer Mieterunternehmen sowie die damit verbundene Grundstücksentwicklung durch die Realisierung bestehender Baurechte, andererseits liegt der Fokus auf der nachhaltigen Bewirtschaftung des Immobilienbestands sowie der kontinuierlichen Betreuung und langfristigen Bindung bestehender Mieter. Zur Wahrnehmung weitergehender Aufgaben greift das Unternehmen auf externe Dienstleister zurück, mit denen in vielen Fällen eine langjährige und enge Zusammenarbeit besteht.

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

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

Ein Betriebsrat, als Mitarbeitervertretung, besteht nicht.

Gemäß §§ 96 Abs. 1, 101 Abs. 1 AktG, in Verbindung mit §§ 1 Abs. 1 Nr. 1 Satz 2, 4 Abs. 1 Drittelbeteiligungsgesetz sowie § 9 Abs. 1 der Satzung der AGROB Immobilien AG, setzt sich der Aufsichtsrat aus drei Mitgliedern zusammen. Zwei Mitglieder werden von der Hauptversammlung als Aktionärsvertreter gewählt, während ein weiteres Mitglied, gemäß den Bestimmungen des Drittelbeteiligungsgesetzes, von den Arbeitnehmern bestimmt wird.

Im Geschäftsjahr hat Herr Alexander Becker mit Wirkung zum 13.09.2024 sein Amt als Mitglied des Aufsichtsrates und sein Amt als Vorsitzender des Aufsichtsrates niedergelegt. Gemäß Beschluss des Amtsgerichts München vom 17.09.2024 wurde Herrn Simon Seiter zum Mitglied des Aufsichtsrates der Gesellschaft bestellt.

II.4 Grundbesitz und Veränderungen

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

Gemarkung	31.12.2024 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.

Kein weiterer Aktionär hat dem Unternehmen mitgeteilt, dass er zum 31.12.2024 aufgrund direkter oder indirekter Beteiligung über mehr als 10 % der Stimmrechte an der AGROB Immobilien AG verfügte.

Weitere Erläuterungen zum gezeichneten Kapital und zur Aktionärsstruktur finden sich im Anhang in [Textziffer 6].

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.

Die Änderung des Gesetzes zur Finanzierung von zukunftssichernden Investitionen (Zukunftssicherungsgesetz – ZuFinG) (Bundesgesetzblatt I 2023 Nr. 354) wurde § 123 Abs. 4 Satz 2 AktG, dass sich der Nachweis des Anteilsbesitzes für die Berechtigung zur Teilnahme an der Hauptversammlung nicht wie bisher auf den Beginn des 21. Tages vor der Hauptversammlung beziehen muss, sondern auf den Geschäftsschluss des 22. Tages vor der Versammlung, machte eine Satzungsanpassung erforderlich.

In der ordentlichen Hauptversammlung vom 1. Juli 2024 wurde folgende Satzungsänderung beschlossen:

- § 16 Abs. 3 der Satzung der Gesellschaft wird geändert und wie folgt neu gefasst:

„Zur Teilnahme an der Hauptversammlung und – im Fall von Stamm-Stückaktien – zur Ausübung des Stimmrechts sind diejenigen Aktionäre berechtigt, die sich rechtzeitig bei der Gesellschaft angemeldet haben und ihre Berechtigung zur Teilnahme an der Hauptversammlung und – im Fall von Stamm-Stückaktien – zur Ausübung des Stimmrechts nachgewiesen haben. Hierfür reicht ein Nachweis des Anteilsbesitzes in Textform durch den Letztintermediär gemäß § 67c Abs. 3 AktG aus, der sich auf den Geschäftsschluss des 22. Tages vor der Hauptversammlung zu beziehen hat. Die Anmeldung und der Nachweis müssen der Gesellschaft unter der in der Einberufung mitgeteilten Adresse mindestens sechs Tage vor der Versammlung zugehen. Der Tag der Versammlung und der Tag des Zugangs sind nicht mitzuzählen.“

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.

Der mit Herrn Kern abgeschlossene Vorstandsvertrag wurde mit Wirkung zum 04.10.2024 vorzeitig beendet. 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 rückständige Mietzahlungen zu verzeichnen.

Stand 31.12.2024:

Nutzungsart	Gesamtfläche (m ²)	vermietet ¹⁾ (m ²)	Leerstand ²⁾		Monatliche Mieterlöse	
			absolut (m ²)	%	absolut (€)	ø/m ² (€)
Büro	56.154	52.784	3.370	6,0	564.520	10,69
Hallen	29.186	29.186	0	0	187.611	6,43
Gesamt	85.340	81.970	3.370	3,9	752.131	
zudem Keller	8.743	8.386	357	4,1	52.640	6,28
Sonderflächen ³⁾	7.283	7.283	0	0	13.807	1,90

¹⁾ Vermietungsstand zum 31.12.2024

²⁾ stichtagsbezogener Leerstand

³⁾ Außenflächen, anteilige Terrassenflächen, Satellitenaufstellflächen

Stellplätze	Anzahl	Vermietet	Temporäre Vermietung / Besucherparkplätze	Monatliche Mieterlöse	
				€	ø/Stellplatz €
Tiefgaragenstellplätze/ Parkhaus	685	451	234	20.974	46,51
Ebenerdige Stellplätze	888	524	364	11.704	22,34
Gesamt	1.573	975	598	32.678	

Ertragslage

	2024	2023
	T€	T€
Erlöse Nettomieten	10.018	10.103
Erlöse Nebenkosten	2.263	2.020
Umsatz gesamt	12.281	12.123
EBITDA (ohne Pensionen)	6.978	6.455
Pensionen einschl. Zinsen	- 215	- 77
Abschreibungen	- 2.157	- 2.375
Zinsaufwand (ohne Pensionen)	- 5.613	- 1.687
Zinserträge	1.439	0
Ertragssteuern	- 189	+ 56
Jahresüberschuss vor EAV	237	2.371
FFO I ¹	1.019	4.977
LTV ²	55,3 %	50,5 %
NAV pro Aktie ³	€ 45,64	€ 45,60

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

² Loan to Value = Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten zum Stichtag 31.12.2024 / 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:

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

Insgesamt liegt der FFO I unter der im Vorjahr prognostizierten Bandbreite von € 2,0 Mio. bis € 2,2 Mio. Dies begründet sich durch einen höheren Zinsaufwand sowie höhere Rechts- und Beratungskosten, welche nur teilweise durch eine höhere Gesamtleistung kompensiert werden konnten.

Miet- und Umsatzentwicklung

Gegenüber dem Vorjahr haben sich die Mieterlöse der Gesellschaft um € 0,1 Mio. von € 10,1 Mio. auf € 10,0 Mio. geringfügig vermindert. Dies resultiert aus planmäßigen Mietvertragsbeendigungen oder der flächenmäßigen Reduzierung des Mietgegenstandes innerhalb eines bestehenden Mietverhältnisses, welche nur zum Teil durch erfolgreiche Nachvermietungen und Mietindexierungen kompensiert werden konnten.

Die Umsatzerlöse des Unternehmens insgesamt hingegen lagen aufgrund höherer Nebenkostenerlöse zum Bilanzstichtag bei € 12,3 Mio. und somit über der Vorjahresleistung, die bei € 12,1 Mio. lag. Damit wird die im Vorjahr prognostizierte Bandbreite eines Erlöses von € 12,3 Mio. bis € 12,5 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 Berichtsjahr erfolgten Aufstockung auf insgesamt € 115 Mio., bei rund € 5,5 Mio. und wird in den weiteren Jahren der ersten Laufzeit des Immobilien-Darlehensvertrags bei einem Darlehensbetrag in Höhe von € 115 Mio. voraussichtlich bei rund € 5,7 Mio. liegen. Aufgrund des zwischen der RFR InvestCo 1 GmbH und der Gesellschaft bestehenden Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrags treffen die wirtschaftlichen Folgen des erhöhten Zinsaufwands, durch geringere Gewinnabführungen oder eine gegebenenfalls bestehende Verlustausgleichspflicht, die RFR InvestCo 1 GmbH. Eine teilweise Kompensation der Zinslast konnte durch einen Zinsertrag von rund € 1,5 Mio. erreicht werden, 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.

Für das Geschäftsjahr 2024 wurde, nach der im Geschäftsjahr 2023 aufgestellten Prognose, ein Jahresergebnis vor Ergebnisabführung in einer Bandbreite von T€ 50 bis T€ 100 erwartet. Erreicht wurde ein Jahresergebnis von € 0,2 Mio.

Finanz- und Vermögenslage

Der Finanzmittelbestand an liquiden Mitteln beträgt zum 31.12.2024 € 1,1 Mio. (Vj. € 2,9 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 € 32,3 Mio. auf Vorjahresniveau (€ 32,3 Mio.). Der NAV⁴ zum 31.12.2024 hat einen Wert von € 177,8 Mio. erreicht und übertrifft den Vorjahreswert (€ 177,7 Mio.) um € 0,1 Mio.; pro Aktie stieg der Wert um € 0,04 von € 45,60 in 2023 auf € 45,64 in 2024.

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 laufenden Geschäftsjahr 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. 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 laufenden Geschäftsjahr 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 zurückzuzahlen 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 Campus

Ein Campus zeichnet sich durch die Konzentration von Einrichtungen auf einem gemeinsamen Gelände aus. Es existieren dort Gemeinschaftsflächen, die Begegnungen und das Campusleben fördern und er bietet die erforderliche Infrastruktur und Verkehrsanbindung. Eine moderne Ausstattung schafft die erforderliche Basis und Veranstaltungen schaffen die Campuskultur.

Der AGROB Standort vor den Toren Münchens erfüllt alle Merkmale eines Campus. Sehr namhafte Unternehmen aus der Medienbranche haben hier seit vielen Jahren ihren Sitz und sind in unmittelbarer Nähe zueinander zu einer professionellen Symbiose zusammengewachsen. Der Gebäudemix ist sehr ansprechend und besteht sowohl aus sehr alten Backsteingebäuden aus der ursprünglichen Nutzung der AGROB AG ergänzt durch einen interessanten Mix aus neu entwickelten Gebäuden, die zum größten Teil auch für die aktuellen Mieter entwickelt wurden.

Zwischen den Gebäuden befinden sich viele Plätze und Grünanlagen, die zum Verweilen und zur Begegnung einladen. Den auf dem AGROB-Gelände tätigen Personen soll ein angenehmes Ambiente geboten werden. Deshalb erfahren die bestehenden Grünflächen eine ständige eingehende Pflege.

Großzügig dimensionierte Grünzonen als Ausgleich für versiegelte Flächen wurden ebenso angelegt wie ein zum Verweilen und Entspannen einladender Fußweg durch das östliche Biotop. Diesem Ziel dienen auch Feuchtbiootope im östlichen und südlichen Außenbereich und ein breiter Grüngürtel rund um den Medien- und Gewerbepark. Zudem wird mit diesen Maßnahmen ein wertvoller Beitrag im Bereich des Pflanzen- und Tierschutzes geleistet. Die Mitarbeiter der verschiedenen Mieterunternehmen kommen dabei zusammen und tauschen sich über die beruflichen Verbindungen hinaus aus.

Ein weiteres sehr wesentliches Element zur Verbindung ist das Casino. Dies bietet nicht nur eine große Auswahl an abwechslungsreichen Speisen zu moderaten Preisen, sondern darüber hinaus, auch eine sehr ansprechende Atmosphäre. Alle Mieter des Campus nutzen dieses Casino regelmäßig.

Die Anbindung des Campus an den öffentlichen Personen-Nahverkehr (ÖPNV) ist durch die zwei vorhandenen Bushaltestellen auf dem Gelände ausgesprochen gut. Hierdurch ist ein direkter Anschluss an die S-Bahn-Stationen Ismaning im Norden und Unterföhring im Süden sowie die Münchener U-Bahn-Haltestelle Studentenstadt hergestellt. Die zwei Buslinien (darunter ein XpressBus) verkehren während des Haupt-Berufsverkehrs im zehn Minuten Takt. Damit wurde eine konkurrenzfähige Alternative zum ansonsten dominierenden Individualverkehr geschaffen. Für den Individualverkehr stehen in ausreichendem Umfang kurzläufig erreichbare, teilweise kostenlose Parkplätze zur Verfügung.

Die öffentliche Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge wird ausgebaut. Zur Verbesserung der Mobilität der am Standort tätigen Mitarbeiter der Mieterunternehmen wurden in Abstimmung mit den zuständigen Behörden zwei Mietradstationen auf dem AGROB-Gelände errichtet, die Etablierung eines Carsharing-Anbieters auf dem Gelände ist umgesetzt und findet sehr guten Anklang.

Mieterzufriedenheit

Die Mieter fühlen und schätzen den besonderen Geist des Campus. Selbstverständlich erwarten Sie aber drüber hinaus auch einen zeitgemäßen Standard und uneingeschränkte Funktionalität der Mietflächen sowie zunehmend Flexibilität im Hinblick auf den Umfang der Mietflächen und deren Ausbaustandard. Die Erfüllung dieser Erwartung ist von grundlegender Bedeutung für den nachhaltigen Erfolg der AGROB Immobilien AG. Vorstand und Fachabteilungen stehen im ständigen Austausch mit den Mietern um zeitnah die Bedürfnisse, Anregungen und Anforderungen aufnehmen zu können. Die Erkenntnisse der Gespräche sind unter anderem Grundlage für die Maßnahmenplanungen zur Gebäude- und Serviceoptimierung. Der Unternehmenssitz auf dem AGROB Campus ist hierbei ein erheblicher Vorteil, da die Mitarbeiter und der Vorstand dem Mieter kurzfristig persönlich vor Ort zur Verfügung stehen können und damit Verbundenheit zeigen.

Mitarbeiter

Zum Bilanzstichtag waren insgesamt 8 Mitarbeiter unbefristet im Unternehmen beschäftigt, ein Mitarbeiter davon in Teilzeit somit entsprechend einem Personaläquivalent von insgesamt 7,5 (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 vergleichsweise sehr niedrigen Niveau bewegen werden.

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

Umweltschutz

Der Umweltschutz in all seinen Facetten spielt am Campus auf einem ehemaligen Industriegelände eine zentrale Rolle. Daher werden bei allen Baumaßnahmen und Erdarbeiten spezialisierte Fachingenieurbüros beauftragt, die gezielt Untersuchungen auf mögliche Altlasten durchführen. Zudem werden regelmäßig Grundwasserproben genommen, um sicherzustellen, dass weder die Umwelt noch die am Standort tätigen Menschen gefährdet werden, eine Einschätzung, die durch bisherige Untersuchungsergebnisse bestätigt wird.

Bei sämtlichen baulichen Maßnahmen, sei es eine Modernisierung, ein Umbau oder ein Neubau, wird sehr großer Wert daraufgelegt, den neuesten technischen Standards zu entsprechen. Besonders wichtig ist dabei auch die Umsetzung energiesparender Maßnahmen sowie die Verwendung umweltfreundlicher, ressourcenschonender Baustoffe und nachhaltiger Rohstoffe. Damit trägt die AGROB Immobilien AG nicht nur Verantwortung für die Umwelt, sondern auch dazu bei, die Betriebskosten für die Mieterunternehmen durch einen nachhaltigen Gebäudebetrieb zu optimieren.

Für alle Themen rund um ESG und Nachhaltigkeit steht die Gesamtbetrachtung des Campus im Vordergrund und nicht nur die Betrachtung einzelner Gebäude.

Weitere aktuelle Themen sind E-Ladestationen, die in Zusammenarbeit mit den regionalen Versorgungsunternehmen weiter am Standort umgesetzt werden.

Zudem finden Abstimmungen mit verschiedenen Unternehmen zur Errichtung von Photovoltaikanlagen auf großflächigen Dächern der Gebäude statt. Fachliche Prüfung mit Statikern und Bautechnikern sind bereits initiiert.

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

Regionalbezug

Die AGROB Immobilien AG bekennt sich zu der Verantwortung als Betreiber eines lokalen Medien- und Gewerbecampus mit zahlreichen namhaften Mieterunternehmen und deren über 2.500 Mitarbeitern. Mit den örtlichen Institutionen und Behörden sowie deren Mitarbeitern wird seit jeher eine enge, vertrauensvolle und transparente Zusammenarbeit praktiziert. Die intensiven Kontakte zur Gemeinde Ismaning und auch zum Landkreis München werden gepflegt. Dies ist die Grundlage für die sehr vertrauensvolle Zusammenarbeit. Sofern ökonomisch vertretbar, werden bevorzugt Dienstleistungsunternehmen aus Ismaning bzw. der Region beauftragt. Örtliche Vereine und Institutionen sowie karitative Einrichtungen werden priorisiert mit Spenden unterstützt.

IV. Risikobericht

Allgemeine Bemerkungen

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

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 (3)

- 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 € 1,0 Mio. bis € 2,5 Mio.
- Es besteht eine unverändert stabile finanzielle Konstellation.
- Über den Ergebnisabführungsvertrag sind etwaige Verluste zum Jahresende auszugleichen.

b) Mietausfallrisiko = 4 (2)

- Es existieren keine Mietrückstände.
- Mietausfälle sind zurzeit nicht zu erwarten.
- Es gibt keine vorzeitigen Mietvertragskündigungen.
- Vereinzelt sprechen Mieter die vorzeitige Verlängerung der Verträge im Zusammenhang einer Konsolidierung der Flächen an.

c) Risiko Wertverlust Finanzausleiher = 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 (Total-)Ausfall des Sicherheitsgebers zu einer Wertberichtigung der Finanzausleiher kommen könnte.

d) Risiko Einhaltung Covenants = 4 (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 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.

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 = 4 (3)

- Die aktuell zu verzeichnende Leerstandsquote ist sehr gering und liegt unter 4 %.
- 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.
- 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.

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)

Durch die gegebene Zinsbindung des neuen Darlehens mit jährlicher Zinslast von ca. € 5,69 Mio. bis € 6,2 Mio. (bei Darlehensaufnahme in Höhe von insgesamt € 125 Mio.) ist ein Zinsänderungsrisiko sehr begrenzt.

i) Budgetrisiko = 2 (1)

- 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 2025 geplant, ca. T€ 670 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).
- 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 verwaltdendes 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 Grundstückskürzung“ (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) die Bereitstellung der erforderlichen Liquidität durch die RFR InvestCo1 GmbH.

o) Altlastenrisiko = 3 (3)

- Laut dem 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 (2)

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 (87 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 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)

Da sich das Hauptmietportfolio auf Unternehmen der Medienbranche konzentriert, besteht eine gewisse Abhängigkeit von der wirtschaftlichen Entwicklung dieser Sparte. Allerdings ist das Risiko durch die Diversifizierung der Mieterschaft innerhalb der Medienbranche reduziert. Sie erstreckt sich auf ein breites Spektrum der verschiedenen Segmente dieser Branche. Von der Planung und Entwicklung des Contents über die inhaltliche und technische Ausstattung in den dafür erforderlichen Räumlichkeiten bis hin zur Aussendung des Signals an den Kunden sind alle Aspekte über die Mieter des Campus qualitativ hochwertig vertreten (Film, Rundfunk, Kamera- und Lichttechnik sowie Übertragungsstudios). Eine Agglomeration zu einer solchen Symbiose ist in Deutschland einmalig. Zudem bedienen die ansässigen Unternehmen unterschiedliche Zielgruppen und Themenbereiche, darunter Sport, Film, Homeshopping, TV und Print.

Auch wenn es Mieter gibt, die einen großen Teil der Gesamtmietflächen belegen, wie z.B. HSE, stellt dies kein signifikantes Risiko dar. Die langjährigen Vertragsbeziehungen mit diesen Mietern resultieren aus der synergetischen Verbundenheit der Tätigkeitsbereiche. Die für den Mieter zur Umsetzung seines Geschäftsmodells essenziell notwendigen Gegebenheiten sind vor Ort gegeben. Ein potenzielles kurzfristiges Risiko könnte sich nur dann ergeben, wenn sich die finanzielle Lage dieser Mieter verschlechtert und es infolgedessen zu Mietausfällen käme.

Langfristig werden Neuabschlüsse oder Vertragsverlängerungen als Chance bewertet, von der positiven Entwicklung des Immobilienmarktes zu profitieren und mögliche Wertsteigerungen zu realisieren.

Die Weiterentwicklung des Campus durch Nutzung vorhandener Flächenpotentiale innerhalb des Bestandes und der vorhandenen Grundstückspotentiale ist darauf ausgerichtet, den Kern der Nutzungen weiterhin auf das Thema Medien auszurichten. Die Entwicklungen in der Branche werden aufgenommen und reflektiert. In einigen Bereichen werden die Nutzungen daher etwas kleinteiliger und diversifiziert. Social Media, Streaming podcast oder auch das Thema e-sport sollen zukünftig eine größere Rolle spielen. Dabei wird eine enge Zusammenarbeit mit unserem Mieter der Mediaschool Bayern etabliert, die wichtige Impulse für die Branche und damit für die Weiterentwicklung des Campus liefert.

Neben dem Kernthema Medien, werden ergänzende Nutzungen etabliert, die die Attraktivität des Standortes im Ganzen fördern sollen. Diese Erweiterung kann in anderen ergänzenden Nutzungen des Kleigewerbes liegen, im Einzelhandel, der Beherbergung aber auch im Bereich der Freizeitgestaltung. Konkrete Gespräche und Planungen dazu werden bereits geführt.

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. Die Inkongruenz der Laufzeiten der Finanzausleihung einerseits mit fünf Jahren und andererseits des finanzierenden Darlehens mit drei Jahren, stellt derzeit kein erhöhtes Risiko dar. Dies gilt insbesondere aufgrund der vereinbarten Teilkündigungsrechte.

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 wäre der Zinssatz ggf. neu zu verhandeln und mögliche Konditionen Anpassungen würden zu einem höheren Zinssatz führen.

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 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 4 (3)

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 (ungeprüft)

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 Risikomanagement 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

Bei einer kontinuierlichen Fortentwicklung in den vorgegebenen Segmenten der Immobilienbewirtschaftung und – entwicklung kann, angesichts der stabilen Ausgangssituation, des klaren Konzepts und der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, das Risikoprofil insgesamt als unterdurchschnittlich risikobehaftet eingestuft werden.

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

V. Chancenbericht

Bebauungspotentiale

Die AGROB Immobilien AG verfügt durch bestehende rechtskräftige Bebauungspläne über umfassende zusätzliche Bebauungspotentiale in der Größenordnung von ca. 44.000 m² BGF. Daneben bestehen weitere signifikante Grundstücksflächenpotentiale auf denen nun Planungsrecht geschaffen werden kann und soll.

Dies stellt für die AGROB Immobilien AG sicher, sich auch zukünftig mit ihrem Geschäftsmodell immobilienwirtschaftlich weiterentwickeln zu können, um langfristig die Ertragskraft der Gesellschaft zu sichern.

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.

Aufgrund der aktuellen marktwirtschaftlichen Rahmenbedingungen und der angespannten Gesamtlage im Immobiliensektor wird die vorliegende Baugenehmigung genutzt, um planerische und wirtschaftliche Aspekte zu optimieren. Sobald erste 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 mit Baurecht ausgestatteten Grundstücke finden derzeit Gespräche mit potenziellen Nutzern statt. Diese Interessenten sind der Medienbranche nicht direkt zuzuordnen, ergänzen aber die vorhandene Nutzerstruktur auf dem Campus auf sehr gute Weise. Die Gespräche sind so weit gediehen, dass konkrete Planungen bereits mit Bauunternehmen zur Kostenermittlung und Umsetzung besprochen werden und die baurechtlichen Abstimmungen mit den Genehmigungsbehörden eingeleitet sind.

Vermarktung

Die Vermarktung des bestehenden - sehr geringen - Leerstands (3,9 %) kann auch zukünftig nicht ausschließlich über Makler erfolgen. Die großen Maklerhäuser sind alle in diese Aufgabenstellung involviert. Zudem sind auch selbstständige Vermittler mit besonderem Branchen- oder Regionalbezug einbezogen. Darüber hinaus müssen aber auch direkte Kontakte, über den vorhandenen Mieterbesatz, in Verbindung mit den angrenzenden Medienstandorten in Unterföhring oder der Münchener Innenstadt, aufgebaut werden. Die zu vermarktenden Flächen stellen sich zwar überwiegend als moderne, gut ausgestattete Büroflächen dar, sind aber räumlich und inhaltlich im Zusammenhang des Mediencampus zu sehen. Der Nutzungszweck sollte sich daher eher aus diesem Zusammenhang ergeben. Daher reicht der normale Vermarktungsweg in der aktuell angespannten Büromarktlage nicht aus die besondere Ansprache durch einen, vom normalen Bürovermittlungsgeschäft sich abhebenden Weg eröffnet aber erhöhte Chancen für eine Akquisition aus dem Bereich der Medien oder damit verbundene Branche.

Die Leerstandsflächen sind von der Planungsgrundlage bis zu modernen Visualisierung aufbereitet worden. Daraus wurden Vermarktungsbroschüren, Flyer und verschiedenen Darstellungen für online Vertriebswege erstellt. Diese Unterlagen werden für aktives Standort- und Adressmarketing direkt und persönlich bei potenziellen Nutzern darüber hinaus auch zunehmend über neue Vermarktungswege im Bereich social media genutzt.

VI. Prognosebericht

Zukünftige gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Das ifo Institut hat seine Prognose für die gesamtwirtschaftliche Entwicklung Deutschlands im Jahr 2025 aktualisiert. Aktuell wird ein geringes Wachstum des Bruttoinlandsproduktes BIP von 0,2% erwartet, was eine Absenkung um 0,2 Prozentpunkte gegenüber der Winterprognose 2024 entspricht.

Die Hauptgründe für die Anpassung der Prognose sind: Trotz steigender Kaufkraft zeigen Verbraucher immer noch große Zurückhaltung beim Konsum. Unternehmen investieren aufgrund von bestehenden Unsicherheiten nur zögerlich, die Industrie leidet unter schwacher Nachfrage und zunehmend internationalen Wettbewerbsdruck. Die erratische Wirtschaftspolitik unter der neuen US-Amerikanischen Regierung lässt eine gesicherte Voraussage nicht zu.

Für das Jahr 2026 rechnet das ifo Institut mit einer leichten Erholung der Wirtschaft und prognostiziert ein Wachstum von 0,8%. Auch diese Prognose unterliegt erheblichen Unsicherheiten im Hinblick auf erhebliche Unsicherheiten der Entwicklung der weltwirtschaftlichen Entwicklung, geprägt durch wirtschaftspolitische Entscheidungen in Deutschland, Europa, China und den USA.

Zukünftige Entwicklung des Immobilienmarkts

Wenn auch der AGROB Mediacampus wie bereits beschrieben einen eigenen „Submarkt“ darstellt, haben die allgemeinen Entwicklungen im Gewerbeimmobilienmarkt in München und im Münchener Umland Einfluss auf die Entwicklung des Standortes.

Der Gewerbeimmobilienmarkt im Münchener Umland zeigt insgesamt eine dynamische Entwicklung. Er wird von verschiedenen Faktoren beeinflusst:

Stabile Nachfrage: Trotz wirtschaftlicher Schwankungen bleibt die Nachfrage nach Gewerbeimmobilien im Münchner Umland stabil. Dies ist auf die wirtschaftliche Stärke der Region und die Attraktivität Münchens als Wirtschaftsstandort zurückzuführen.

Diversifizierung der Branchen: Neben traditionellen Branchen wie dem verarbeitenden Gewerbe gewinnen auch Technologie und Dienstleistungsunternehmen an Bedeutung. Diese Diversifizierung trägt zur Stabilität des Marktes bei.

Nachhaltigkeit und ESG-Kriterien: Unternehmen legen zunehmend Wert auf nachhaltige Immobilien, die den ESG-Kriterien entsprechen. Dies beeinflusst die Nachfrage und den Wert von Gewerbeimmobilien positiv.

Die Herausforderungen bleiben aber groß. Inflation und hohe Materialkosten führen weiterhin zu steigenden Baukosten was sich auf Mietpreise und Investitionsentscheidungen auswirken kann. Im Münchner Umland ist der verfügbare Raum darüber hinaus sehr begrenzt, was zu einem intensiveren Wettbewerb um geeignete Gewerbeflächen führen wird.

Es ist zu erwarten, dass sich der Gewerbeimmobilienmarkt im Münchner Umland 2025 weiterhin positiv entwickelt. Die stabile Nachfrage insbesondere nach nachhaltigen und energieeffizienten Immobilien dürfte anhalten. Insgesamt bietet das Münchener Umland auch in den kommenden Jahren attraktive Möglichkeiten für Investitionen in Gewerbeimmobilien wobei eine sorgfältige Marktanalyse unter Berücksichtigung aktueller Trends unerlässlich ist.

Voraussichtliche Entwicklung der AGROB Immobilien AG

Prognosen der Gesellschaft enthalten Aussagen über Vorgänge, die in der Zukunft liegen. Vorausschauende Aussagen beruhen somit auf heutigen Erwartungen und bestimmten Annahmen. Sie bergen daher eine Reihe von Ungewissheiten und Unsicherheiten.

Faktoren, die außerhalb des Einflussbereiches der AGROB Immobilien AG liegen, können dazu führen, dass die tatsächlichen Ergebnisse, Erfolge und Leistungen wesentlich – sowohl positiv als auch negativ – von denen abweichen, die hier als erwartet angesehen werden.

Dies vorausgeschickt wird die voraussichtliche Entwicklung der Gesellschaft wie folgt beurteilt:

Für das Geschäftsjahr 2025 werden Mieterlöse in einer Bandbreite von € 10,0 Mio. bis € 10,2 Mio. sowie Umsatzerlöse in einer Bandbreite von € 12,2 Mio. bis € 12,4 Mio., eine sehr niedrige Leerstandsquote von unter 5 %, ein Jahresüberschuss vor Ergebnisabführung in der Größenordnung von T€ 40 bis T€ 100, ein EBITDA (vor Pensionen) von € 6,3 Mio. bis € 6,5 Mio. und einen FFO I von € 0,8 Mio. bis € 1,0 Mio. erwartet.

Für die Mietentwicklung wird aufgrund der eingeleiteten Maßnahmen zur Reduktion des Leerstandes ein leichter Anstieg erwartet.

Folgende weitere Annahmen sind der Ergebnisaussage zugrunde gelegt:

- Bei der Umsatzplanung wird von einem Leerstand von unter 5 % ausgegangen.
- Bei auslaufenden oder neu abzuschließenden Mietverträgen wird ein Mietsteigerungspotential von 5 % bis 10 % angenommen.
- Beim FFO I wurden keine wesentlichen Änderungen im Working-Capital unterstellt.

Ismaning, 31. März 2025

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 2024, der Gewinn- und Verlustrechnung, der Kapitalflussrechnung und dem Eigenkapitalpiegel für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 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 2024 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 2024 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 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.xhtml" 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) 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 17. Dezember 2024 als Abschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 18. Dezember 2024 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind erstmalig als Abschlussprüfer der AGROB Immobilien AG 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, 28. April 2025

axis advisory + audit GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Prof. Dr. Jochen Axer
Wirtschaftsprüfer

Thomas Altenhofer
Wirtschaftsprüfer

Bilanzaid

AGROB Immobilien AG, Ismaning

**Versicherung des gesetzlichen Vertreters gem. §§ 264 Abs. 2 Satz 3 HGB und 289 Abs. 1 Satz 5 HGB
zum Jahresabschluss und Lagebericht 2024:**

„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, 24. April 2025

Till A. Diekmann
Vorstand

Vermerk über die Feststellung des Jahresabschlusses 31.12.2024

AGROB Immobilien AG, Ismaning

Mit Beschluss des Aufsichtsrats vom 29.04.2025 wurde der Jahresabschluss zum 31.12.2024 festgestellt.

Ismaning, 29. April 2025

Till A. Diekmann
Vorstand

Jörg H. Becker
Aufsichtsratsvorsitzender

Wir berichten nachfolgend über die Tätigkeiten des Aufsichtsrates im vergangenen Geschäftsjahr 2024.

Das rein operative Ergebnis der Gesellschaft ohne Berücksichtigung der Zinslast durch das Darlehen bei der SaarLB weist mit € 4 Mio. ein positives Ergebnis aus und zeigt damit die solide Geschäftsgrundlage der AGROB Immobilien AG.

Unter Berücksichtigung des Zinsaufwandes für das Darlehen wird das Jahresergebnis entsprechend belastet und führt das positive operative Ergebnis in einen Verlustbereich. Im Gegenzug wird das Upstream-Darlehen mit der RFR InvestCo 1 GmbH ab dem Geschäftsjahr 2024 mit 1,75 % p.a. verzinst, insgesamt ist das Ergebnis der Gesellschaft unter Einbeziehung von Zinsaufwand und Zinsertrag damit positiv.

Als Aufsichtsrat haben wir die Geschäftsführung des Vorstands im Geschäftsjahr 2024 kontinuierlich überwacht und den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens regelmäßig beraten.

Wir konnten uns zu jeder Zeit von der Recht-, Zweck- und Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung überzeugen. Der Vorstand kam seinen Informationspflichten stets und in angemessener Tiefe nach.

Über die für das Unternehmen relevanten Sachverhalte und Maßnahmen hat uns der Vorstand regelmäßig, zeitnah und umfassend in schriftlicher und mündlicher Form unterrichtet. In unseren Ausschüssen, wie auch im Plenum hatten wir zu jeder Zeit Gelegenheit, uns mit den vorgelegten Berichten und Beschlussvorschlägen des Vorstandes kritisch auseinanderzusetzen und Anregungen einzubringen. Wir haben alle für das Unternehmen bedeutsamen Geschäftsvorgänge auf Basis schriftlicher und mündlicher Vorstandsberichte ausführlich erörtert und auf Plausibilität geprüft.

Der Aufsichtsratsvorsitzende stand darüber hinaus in regelmäßigem Kontakt mit dem Vorstand und wurde über aktuelle Entwicklungen der Geschäftslage und wesentliche Geschäftsvorfälle unmittelbar informiert. Zu Geschäftsvorgängen die nach Gesetz oder nach den Statuten zustimmungspflichtig sind, hat der Aufsichtsrat seine Zustimmung erteilt. Alle Mitglieder des Aufsichtsrates nahmen die Aus- und Fortbildungsmaßnahmen im Hinblick auf ihre Ämter eigenverantwortlich wahr.

Arbeitsschwerpunkte im Geschäftsjahr 2024

Ein wesentlicher Vorgang im Geschäftsjahr 2024 war die, durch Weisung des Hauptgesellschafters, vollzogene Aufvalutierung des Upstream-Darlehens um € 10 Mio. Die grundsätzliche Möglichkeit hierfür war bereits im Gesamtdarlehensvertrag mit der Saar LB vom Oktober 2023 vereinbart.

Zu den einzelnen Sitzungen und deren Inhalten

Der Aufsichtsrat kam im Geschäftsjahr 2024 zu fünf ordentlichen Sitzungen, einer konstituierenden Sitzung und vier außerordentlichen Sitzungen zusammen.

In drei außerordentlichen Sitzungen wurden im Beisein der beratenden Anwaltskanzlei der Gesellschaft die Aufvalutierung um € 10 Mio. und die entsprechenden Weisungen hierzu diskutiert.

Eine außerordentliche Aufsichtsratssitzung hatte die Ankündigung des Vorstands, sein bestehendes Mandat über die aktuelle Laufzeit hinaus nicht verlängern zu wollen zum Thema.

An den jeweiligen Sitzungen haben alle AR-Mitglieder, teilweise virtuell, gemeinsam mit dem Vorstand teilgenommen.

Die erste ordentliche Aufsichtsratssitzung fand am 16.04.2024 statt. Sie war zugleich bilanzierende Sitzung für das Geschäftsjahr 2023. Hierfür erörterte der Aufsichtsrat auf Grundlage der vorausgegangenen Prüfungsausschuss-Sitzung – an der auch die Wirtschaftsprüfer teilgenommen haben – den Jahresabschluss zum 31.12.2023 nebst Lagebericht und Risikobericht des Vorstands und billigten den Jahresabschluss 2023 nebst Lagebericht nach eingehender Prüfung.

In dieser Sitzung wurde auch die Tantieme für den Vorstand für das Geschäftsjahr 2023 beschlossen. Ebenfalls in dieser Sitzung wurden die Vorbereitungen für die am 01.07.2024 stattfindende Hauptversammlung getroffen und die Tagesordnung verabschiedet.

Am 29.05., 30.05. und 31.05.2024 fanden drei außerordentliche Aufsichtsratssitzungen statt, die alle die Weisung der RFR Invest Co1 GmbH an den Vorstand zur weiteren Darlehensaufnahme in Höhe von € 10 Mio. und die Weitergabe über das Upstream-Darlehen an die RFR Invest Co1 GmbH zum Inhalt hatten.

Alle drei außerordentlichen Aufsichtsratssitzungen fanden im Beisein aller Aufsichtsratsmitglieder, des Vorstands und unter Beteiligungen des gesellschaftsrechtlichen Beraters der AGROB Immobilien AG statt.

Die zweite ordentliche Aufsichtsratssitzung fand am 01.07.2024 statt. In dieser Sitzung wurde die Geschäftsentwicklung der ersten Monate des Geschäftsjahres 2024 besprochen. Außerdem hatte der Vorstand über aktuell geführte Mietergespräche am Campus informiert und über die Vorbereitungen zur Hauptversammlung berichtet.

In einer außerordentlichen Aufsichtsratssitzung am 05.07. wurde über den Wunsch des Vorstands, vorzeitig aus dem Amt auszuschcheiden beraten und nach intensiver Beratung dem grundsätzlichen Abschluss eines Aufhebungsvertrages zugestimmt und dem Aufsichtsratsvorsitzenden ein Verhandlungsmandat erteilt.

Im August 2024 hat Herr Alexander Becker sein Amt als Mitglied des Aufsichtsrates der Gesellschaft niedergelegt. Daraufhin hat die Gesellschaft einen Antrag auf gerichtliche Bestellung eines Aufsichtsratsmitglieds gemäß § 104 AktG beim Amtsgericht München / Registergericht gestellt.

Mit Beschluss vom 17.09.2024 wurde Herr Simon Seiter zum Aufsichtsratsmitglied mit Wirkung bis zur Beendigung der nächsten ordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft im Jahr 2025 bestellt.

Eine konstituierende Aufsichtsratssitzung fand am 20.09.2024 statt. In dieser Sitzung wurde Herr Jörg Becker zum Vorsitzenden und Herr Simon Seiter zum stellvertretenden Vorsitzenden des Aufsichtsrates gewählt.

Weiter beschloss der Aufsichtsrat die Bestellung von Herrn Seiter als Vorsitzenden des Prüfungsausschusses und zum stellvertretenden Vorsitzenden des Aufsichtsrates. Der neu konstituierte Aufsichtsrat genehmigte sodann den mit Herrn Achim Kern am 06.08.2024 geschlossenen Aufhebungsvertrag und bestellte Herrn Till A. Diekmann für die Dauer von drei Jahren zum Vorstand.

In der ordentlichen Aufsichtsratssitzung am 09.10.2024 berichtete der Vorstand über die fristgerecht gemeldete Einhaltung der Covenants an die SaarLB und die Geschäftsentwicklung auf Basis der Zahlen Januar bis August, sowie einer Prognose des Ergebnisses zum Jahresende. Herr Becker informierte über den Auswahlprozess zur Verpflichtung eines neuen Wirtschaftsprüfers, nachdem die bisherige Wirtschaftsprüfungsgesellschaft den, in der Hauptversammlung erteilten Prüfungsauftrag nicht angenommen hat.

Die ordentliche Aufsichtsratssitzung am 08.11.2024 hatte eine Darstellung der Entwicklung der Vermietungssituation im Zusammenhang der nachhaltigen Erfüllung der Covenants gegenüber der SaarLB zum Inhalt. Der Vorstand stellte dazu eine entsprechend positive Prognose vor. Herr Becker berichtete sodann über die beabsichtigte Beauftragung der Gesellschaft axis Beratungsgruppe als neuen Wirtschaftsprüfer und deren Bestellung im Rahmen einer außerordentlichen Hauptversammlung.

Am 06.12.2024 fand eine weitere ordentliche Aufsichtsratssitzung statt. Der Vorstand erörterte darin die Ist-Zahlen 10/24 im Vergleich zum Bericht 08/24 inkl. einer angepassten Prognose zum Jahresende.

Darüber hinaus berichtete der Vorstand über weitere operative Themen und die Überlegungen zur Ausgliederung der Facility Management-Leistungen an eine operative Facility Management-Gesellschaft, die nicht zum Konzernkreis gehören soll. Die Entscheidung darüber soll in einer folgenden Aufsichtsratssitzung getroffen werden.

Mit den zugeschalteten anwaltlichen Beratern wurden Themen im Hinblick auf die anstehende außerordentliche Hauptversammlung am 17.12.2024 zur Bestellung der neuen Wirtschaftsprüfer erörtert.

Am 17.12.2024 fand direkt vor der außerordentlichen Hauptversammlung eine außerordentliche Aufsichtsratssitzung statt. Diese hatte die Festlegung der weiteren Vorgehensweise zum Outsourcing des Facility Managements in eine externe Facility Management-Gesellschaft zum Thema. Beschlüsse darüber wurden nachfolgend im Umlaufverfahren gefasst.

Aufsichtsrat und Prüfungsausschuss der Gesellschaft waren in 2024 wie folgt besetzt:

Alexander Becker, Roßdorf (bis 13.09.2024)

Vorsitzender, Mitglied Prüfungsausschuss (jeweils bis 13.09.2024)

Jörg H. Becker, Frankfurt am Main

Vorsitzender (ab 20.09.2024), Stellvertretender Vorsitzender (bis 20.09.2024),

Vorsitzender Prüfungsausschuss (bis 20.09.2024),

Mitglied Prüfungsausschuss (ab 20.09.2024)

Simon Seiter, Frankfurt am Main (ab 14.09.2024 durch gerichtliche Bestellung)

Stellvertretender Vorsitzender (ab 20.09.2024),

Vorsitzender Prüfungsausschuss (ab 20.09.2024),

Diana Dobler, Unterföhring (Arbeitnehmer/innen Vertreterin)

Mitglied Prüfungsausschuss

Der Prüfungsausschuss tagte – teils im Beisein der Wirtschaftsprüfer - im Geschäftsjahr 2024 einmal. 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 Corporate Governance Kodex stellt für Aufsichtsrat und Vorstand der AGROB Immobilien AG einen wesentlichen Punkt für die nachhaltige Unternehmensführung dar.

Vorstand und Aufsichtsrat gaben am 20.12.2024 die jährliche Entsprechenserklärung ab, die den Aktionären auf der Internetseite der Gesellschaft zugänglich gemacht wurde. Vorstand und Aufsichtsrat haben sich in entsprechendem Umfang zur Umsetzung der Empfehlungen des „Deutschen Corporate Governance Kodex“ verpflichtet.

Die Berichterstattung zur Corporate Governance der Gesellschaft erfolgte in der Erklärung zur Unternehmensführung. Dieses Dokument ist ebenfalls auf der Internetseite der Gesellschaft veröffentlicht. Interessenskonflikte des Vorstands bzw. der Aufsichtsratsmitglieder, die dem Aufsichtsrat gegenüber unverzüglich hätten offengelegt werden müssen und über die die Hauptversammlung hätte informiert werden müssen, sind im Geschäftsjahr 2024 nicht aufgetreten.

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

Bei unseren Aktionären bedanken wir uns für das entgegengebrachte Vertrauen.

Ismaning, im April 2025

Jörg H. Becker

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 21. Dezember 2023 eine jährliche Entsprechenserklärung abgegeben.

Vorstand und Aufsichtsrat der AGROB erklären, dass die Gesellschaft seit Abgabe der letzten Entsprechenserklärung vom 21. Dezember 2023 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.) weicht die Gesellschaft auch von dieser Empfehlung ab.

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 21. Dezember 2023 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 auch nach der Verkleinerung des Aufsichtsrates im Mai 2023 auf insgesamt drei Mitglieder 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 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 vor genannten 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. Der Jahresabschluss der Gesellschaft war in 2024 nicht binnen 90 Tagen, sondern im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften binnen 120 Tagen nach Geschäftsjahresende öffentlich zugänglich. Aufgrund der kleinen Organisation war bei der Gesellschaft die Nutzung der gesetzlichen Fristen teilweise erforderlich. Die Gesellschaft beabsichtigt, in 2025 die engeren Fristen gemäß Kodex einzuhalten.

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 20. Dezember 2024

Der Vorstand

Der Aufsichtsrat