



SEDLMAYR GRUND UND IMMOBILIEN AG

MÜNCHEN

**HALBJAHRESFINANZBERICHT DES KONZERNS
FÜR DEN ZEITRAUM 1. OKTOBER 2021 BIS 31. MÄRZ 2022**





KONZERNZWISCHENBERICHT

GRUNDLAGEN DES KONZERNS

Die Grundlagen des Konzerns hinsichtlich Struktur, Strategie und Steuerung haben sich, wie im Geschäftsbericht 2020/21 ausführlich dargestellt, nicht verändert.

WIRTSCHAFTSBERICHT

WIRTSCHAFTLICHES UMFELD

Im vierten Quartal 2021 setzte sich die weltwirtschaftliche Erholung insgesamt noch unvermindert fort. Der Verlauf der Corona-Pandemie wirkt sich mittlerweile stützend auf die Konjunktur aus, da die Einschränkungen des Wirtschaftslebens fast überall schrittweise zurückgenommen und aufgehoben werden. Allein die damit verbundene Normalisierung des Konsumverhaltens dürfte der Konjunktur einen kräftigen Schub verleihen.

Auch der Welthandel mit Waren hat nach einer Phase der Stagnation im Sommer zu Jahresende 2021 wieder deutlich zugenommen, gegenüber dem Vorquartal um 2,5%. Besonders stark ist die Nachfrage nach importierten Waren von Seiten der privaten Haushalte. Sie hat zusammen mit pandemiebedingten Ausfällen von Produktionskapazitäten wesentlich zu den Engpässen bei internationalen Lieferketten beigetragen.

Vor dem Hintergrund der in weiten Teilen der Welt expansiven Geld- und Finanzpolitik haben die Nachfrage und die Knappheit auf dem Arbeitsmarkt in vielen Ländern erheblich zugenommen. In der Folge sind die Inflationsraten schon seit Frühjahr 2021 stark gestiegen. Die steigenden Energiepreise sind Teil eines grundlegenden Preisauftriebs. Ein rascher Rückgang der Inflation war daher schon vor Beginn des Ukraine-Kriegs nicht zu erwarten.

Der Überfall Russlands auf die Ukraine Ende Februar 2022 hat die Covid-Pandemie als wichtigsten Einflussfaktor auf das Wirtschaftsgeschehen abgelöst. Er fügt der Weltwirtschaft auf verschiedenen Wegen erheblichen Schaden zu. Die Preise für fossile Brennstoffe und einige Industriemetalle sind sprunghaft gestiegen. Kritisch ist für viele EU-Länder die hohe Abhängigkeit von russischem Erdgas. Auch die Nahrungsmittelpreise haben sich deutlich erhöht, da die Ausfuhr von Getreide oder Düngemittel aus der Ukraine und Russland zurückgeht. Außerdem lassen der Krieg und die Sanktionen gegen Russland die derzeit schon strapazierten globalen Lieferketten stellenweise reißen. Preissprünge und Lieferengpässe werden in den nächsten Monaten die hohe Inflation weiter befeuern. Derzeit gehen die Wirtschaftsforschungsinstitute davon aus, dass die Rohstoffexporte Russlands in die Europäische Union nicht gestoppt werden und insbesondere Rationierungen des Gasverbrauchs in Europa vermieden werden. Unter dieser Annahme haben die Rohstoffpreise ihren Zenit bereits überschritten und werden im Einklang mit den Kursen an den Terminmärkten in den kommenden Monaten voraussichtlich wieder sinken. Neuer Stress für

die internationalen Lieferketten verursachen zudem neue Corona-Ausbrüche in China. Die Reaktionen an den Finanzmärkten waren bislang allerdings moderat.

Die hohe Inflationsdynamik bei zunächst noch recht günstigen Wirtschaftsaussichten hatte im Winter dazu geführt, dass viele Zentralbanken ihre Leitzinsen erhöhten. Mit Kriegsausbruch haben sich jedoch die wirtschaftlichen Aussichten eingetrübt und der inflationäre Druck spürbar erhöht. Damit steht die Geldpolitik vor einem Zielkonflikt zwischen Preis- und Produktionsstabilisierung. In den USA überwiegen die Inflationsgefahren, und so hat die US-Notenbank im März 2022 zum ersten Mal seit dem Dezember 2018 ihren Leitzins erhöht und zudem angekündigt, mit dem Prozess der allmählichen Bilanzverkürzung zu beginnen. Die Europäische Zentralbank strafft ihre Geldpolitik zaghafter: Sie hat ihre Wertpapierkäufe im Rahmen des zu Pandemiebeginn gestarteten Notfallkaufprogramms im März beendet und in Aussicht gestellt, ihr allgemeines Wertpapierkaufprogramm nach vorübergehender Erhöhung im Sommer 2022 auslaufen zu lassen. Mit einer Anhebung der Leitzinsen im Euroraum ist für das zweite Halbjahr 2022 zu rechnen. Während die EZB noch in der Vorbereitung der Zinswende steckt, ist sie am Baufinanzierungsmarkt längst Realität. Während im Dezember 2021 Finanzierungen mit 10-jähriger Bindung noch zu unter 1 % erhältlich waren, liegen aktuelle Angebote nahezu bei 3 %.

BRANCHENSPEZIFISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

Die jüngeren Entwicklungen in Folge des Kriegs in der Ukraine werden durch die derzeit verfügbaren statistischen Daten noch nicht ausreichend erfasst.

Vom Immobilien Investmentmarkt werden im ersten Quartal 2022 Rekordumsätze von über 18 Mrd. € vermeldet. Auch die Renditen sinken weiter, beispielsweise bei Logistikimmobilien auf etwa 3 %. Das Marktgeschehen in München war etwas verhaltender, hier blieb der Umsatz, bei stabilen Renditen, mit rd. 800 Mio. € rund 20 % hinter dem langjährigen Mittel zurück. Unsere eigene Marktwahrnehmung ist allerdings pessimistischer. In Folge der stark gestiegenen Hypothekenzinsen wurden und werden zahlreiche Transaktionen schon seit Februar abgesagt oder verschoben. Wir rechnen mit einem deutlich sichtbaren Umsatzrückgang in den kommenden Monaten.

Am Mietmarkt ist in München noch keine Abkühlung erkennbar. Mit fast 21 €/m² stieg die durchschnittliche Angebotsmiete für Wohnungen weiter an. Aufgrund des anhaltenden Nachfrageüberhangs erwarten wir hier keinen Rückgang. Auch auf dem Büromarkt ist bei der Vermietung keine Abkühlung erkennbar. Die Spitzenmiete liegt stabil bei knapp 42 €/m², die Durchschnittsmiete bei 23 €/m². Allerdings sind diese Werte vor dem Hintergrund erheblich gesteigener Anforderungen an die Mietflächen zu sehen. Grundsätzlich marktgängig sind nur noch Flächen mit einem gehobenen zeitgemäßen Ausstattungsstandard. Einfache ältere Flächen sind, preisunabhängig, nahezu unvermietbar. Wir erwarten eine Fortführung dieses Trends, insbesondere gehen wir von einem weiteren Wachstum der Spitzenmieten aus, da



größere erstklassige Mietflächen in zentralen Lagen knapp sind und eine Vielzahl von Unternehmen diese Flächen zur Umsetzung neuer Arbeitsplatzkonzepte suchen.

Das Bauhauptgewerbe ist noch mit guten Voraussetzungen in das 2022 gestartet, auch wenn sich der Preisanstieg für Bauleistungen fortsetzt. Schon im Januar – d.h. vor dem Ukraine-Krieg - hatten die Einkaufspreise um 3 % bis 5 % zum Dezember 2021 und auf Jahressicht um über 14 % angezogen. Der Auftragsstand zum Jahresbeginn lag 16 % über dem Vorjahreswert.

Die Lieferketten schienen sich nach den coronabedingten Ausfällen wieder zu normalisieren. Der Umsatz im Bauhauptgewerbe lag im Januar ca. 20 % über dem Vorjahreswert. Allerdings spiegeln diese Daten nicht die derzeitige Situation in der Bauwirtschaft wider. Infolge des Krieges gegen die Ukraine und der erfolgten Sanktionen gegen Russland sind nunmehr Lieferschwierigkeiten und dramatische Preiserhöhungen bei Baustoffen wie Stahl und Bitumen zu verzeichnen. Aber auch die Preisentwicklung bei Kraftstoffen, Logistik-/Transportleistungen treffen das Bauhauptgewerbe als transportintensive Branche stark. Zulieferer geben für ihre Produkte vielfach nur noch Tagespreise an die Bauunternehmen ab und schließen Garantien für die Lieferungen zunehmend aus. Lieferprobleme und Preissteigerungen nach Tagespreisen bei Baumaterial belassen kaum kalkulierbare Risiken bei den Bauherren bzw. den Bauunternehmen. Bauverzögerungen und Baustopps werden auf deutschen Baustellen in der jetzigen Situation immer wahrscheinlicher. Die Konjunktorentwicklung im Bauhauptgewerbe ist für die kommenden Monate damit von erheblichen Risiken gekennzeichnet.

IMMOBILIEN DER SEDLMAYR GRUND UND IMMOBILIEN AG UND IHRER TOCHTERGESELLSCHAFTEN

In der Franziskanerstraße direkt am Gebtsattelberg, vermieten wir ab Juni 2022 ein soeben fertiggestelltes Wohnhaus mit 48 Wohnungen und rd. 3.600 m² Wohnfläche. Die Vermietungsaktivitäten liegen im Plan und wir gehen davon aus, spätestens im September das gesamte Objekt vermietet zu haben.

Unser Gastronomieobjekt, die St. Emmeramsmühle musste in Folge eines Wasserschadens umfassend saniert und modernisiert werden. Dieses Projekt ist abgeschlossen.

Nachdem wir bereits im vergangenen Jahr die Aufstockung des Wohnhauses mit Gaststätte in der Adalbertstraße abgeschlossen haben, laufen gerade noch die Restarbeiten der sehr umfangreichen Sanierung der traditionsreichen Gaststätte Max Emanuel. Im Sommer wird auch dieser Betrieb wieder öffnen.

Die Aufwendungen für Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen an Bestandsobjekten betragen im 1. Halbjahr des Berichtsjahres 2021/22 im Konzern rd.



5,2 Mio. €. Die Anzahl der Mieterwechsel lag zum Ende der Berichtsperiode leicht über dem Vorjahreswert, auf weiterhin niedrigem Niveau.

VERMÖGENS- FINANZ- UND ERTRAGSLAGE SEDLMAYR KONZERN

Die Bilanzsumme im Konzern der Sedlmayr AG stieg zum Ende des 1. Halbjahres des Geschäftsjahres 2021/21 um 20,7 Mio. € auf 1.160,5 Mio. €.

Aufgrund unserer Baumaßnahmen im Bestand stieg das Sachanlagevermögen nach Abzug planmäßiger Abschreibungen um 14,2 Mio. € auf 925,3 Mio. € (30.09.2021: 911,1 Mio. €). Die Forderungen aus der Vermietung gingen in Folge der Zahlung gestundeter Mieten und von Wertberichtigungen um 0,8 Mio. € auf 0,7 Mio. € zurück.

Im Zusammenhang mit unserer Projektentwicklung erhöhten sich die sonstigen Vermögensgegenstände um 3,6 Mio. €. Der Kassenbestand lag zum 31.03. bei 8,8 Mio. € und damit etwa 2,8 Mio. € über dem Wert zum Ende des Geschäftsjahres 2020/21.

Überwiegend aufgrund der Zuführung zur Gewinnrücklage in Höhe von 9,9 Mio. € und des Konzernbilanzgewinns für das erste Halbjahr stieg das Eigenkapital im Konzern um 21,4 Mio. € auf 313,5 Mio. €. Die Verbindlichkeiten wuchsen um 1,7 Mio. € auf 766,2 Mio. €. Rechnungsabgrenzungsposten und passive latente Steuern stiegen um 0,7 bzw. 0,2 Mio. €. Die Eigenkapitalquote verbesserte sich auf 27,0% (30.9.: 25,7 %).

Die Umsätze aus Vermietung und Verpachtung lagen zum 31. März 2022 um 2.751 T€ bzw. 6,2% über dem Vorjahreswert. Dieser Anstieg ist auf die geringer werdenden Einflüsse der Corona Pandemie, vereinbarte Mietanpassungen und die Erlöse aus der Vermietung neuer Wohnungen, zum Beispiel in Dachau, zurückzuführen. Der Gesamtumsatz stieg aufgrund der um 2.135 T€ gesunkenen sonstigen Erlöse lediglich um 1,0% auf 56,6 Mio. €.

Durch Einsparmaßnahmen konnten die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen um 417 T€ reduziert werden, der Personalaufwand stieg aufgrund von Neueinstellungen um 339 T€. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen gingen um 1.818 T€ zurück, hauptsächlich da der im Vorjahr angefallene Verschmelzungsverlust in Zusammenhang mit einer Beteiligung, die 3 Gebäude in Leipzig hielt, im Berichtszeitraum nicht anfiel.

Nach Abzug der Steuern vom Einkommen und Ertrag ging das Konzernergebnis nach Steuern Ende März 2021 um 182 T€ bzw. -0,8% auf 21.463 T€ (30.09.2021: 21.644 T€) zurück. Abzüglich des Anteils anderen Gesellschaftern zustehender Gewinne sowie sonstiger Steuern stieg der Konzernjahresüberschuss, insbesondere aufgrund der um 945 T€ gesunkenen latenten Steuern, zum Ende des 1. Halbjahres des Geschäftsjahres 2021/22 um 64 T€ bzw. 0,3% auf 20.008 T€ (30.09.2021: 19.945 T€).



RISIKO-, CHANCEN- UND PROGNOSEBERICHT

Die **Risiko- bzw. Chancenlage** und die allgemeinen Rahmenbedingungen im Konzern haben sich gegenüber der Beurteilung, wie im Geschäftsbericht 2020/21 dargestellt und beschrieben, **wesentlich verändert**.

Dies gilt nicht für die finanziellen und nicht finanziellen Leistungsindikatoren in der Sedlmayr Grund und Immobilien AG und in der Sedlmayr Gruppe. Diese behalten, wie im Prognosebericht des Geschäftsberichtes 2020/21 beschrieben, **für das gesamte Berichtsjahr 2021/22** weiterhin ihre Gültigkeit.

Für das laufende Geschäftsjahr 2021/22 bleibt es insoweit bei den im Geschäftsbericht für das Geschäftsjahr 2020/21 getroffenen Aussagen.

Beginnend mit dem Geschäftsjahr 2022/23 ist jedoch damit zu rechnen, dass sich die erheblich gestiegenen Fremdkapitalkosten auch im Ergebnis negativ niederschlagen wird. Aufgrund der volatilen Entwicklung erscheinen langfristige Prognosen derzeit jedoch noch nicht sinnvoll. Bei den Bauvorhaben im und für den eigenen Bestand führen die bereits stark gestiegenen und weiter steigenden Baukosten zu einer Renditeschmälerung, die jedoch nicht vorab quantifizierbar ist. Die vorstehend beschriebenen Preisschwankungen und Lieferschwierigkeiten lassen verlässliche Prognosen nicht zu. Im Bereich der Projektentwicklung treffen uns beide Einflüsse. Dennoch rechnen wir weiterhin damit, die Projekte in den kommenden Jahren mit einem in Summe positiven Ergebnis abzuschließen.



KONZERNZWISCHAENABSCHLUSS

KONZERNBILANZ (HGB) ZUM 31.03.2022

	31.03.2022	30.09.2021
	T€	T€
Anlagevermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände	24	30
Sachanlagen	925.287	911.094
Finanzanlagen	2.719	2.586
	928.030	913.710
Umlaufvermögen		
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	10.942	10.942
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	211.761	208.796
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	8.808	5.959
	231.511	225.697
Rechnungsabgrenzungsposten	956	400
<u>Aktiva</u>	<u>1.160.497</u>	<u>1.139.807</u>
Eigenkapital		
Grundkapital	19.092	19.092
Kapitalrücklage	60.925	60.925
Gewinnrücklagen	125.570	115.669
Konzernbilanzgewinn	76.048	65.942
Anteile anderer Gesellschafter	31.845	30.422
	313.480	292.050
Rückstellungen	41.067	44.424
Verbindlichkeiten	766.194	764.484
Rechnungsabgrenzungsposten	2.624	1.918
Passive latente Steuern	37.132	36.932
<u>Passiva</u>	<u>1.160.497</u>	<u>1.139.807</u>



KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG (HGB)
FÜR DEN ZEITRAUM VOM 01.10.2021 BIS 31.03.2022

	T€	Vorjahr T€
Umsatzerlöse	56.562	55.946
Bestandsveränderung	0	0
Sonstige betriebliche Erträge	1.802	6.097
	58.364	62.043
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	-14.539	-14.956
Personalaufwand	-4.030	-3.691
Abschreibungen	-7.748	-8.063
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.490	-3.309
	-27.807	-30.019
Erträge aus assoziierten Unternehmen und Beteiligungen	233	236
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.140	1.344
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-5.537	-5.812
Ergebnis vor Steuern	26.393	27.793
Steuern von Einkommen und Ertrag, sonstige Steuern	-4.930	-6.141
<u>Konzernüberschuss</u>	<u>21.463</u>	<u>21.644</u>
Anderen Gesellschaftern zustehender Gewinn	-1.455	-1.700
<u>Konzernüberschuss der Anteilseigner</u>	<u>20.008</u>	<u>19.945</u>



KONZERNANHANG ZUM ZWISCHENABSCHLUSS (01.10.2021 31.03.2022)

GRUNDLAGEN UND METHODEN IM ZWISCHENABSCHLUSS

Der Konzernabschluss der Sedlmayr Grund und Immobilien AG (nachfolgend Konzern genannt) wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) und den ergänzenden Bestimmungen des Aktiengesetzes aufgestellt. Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren gegliedert.

Der Zwischenabschluss des Konzerns wird in Euro (€) aufgestellt.

In der verkürzten Darstellung des Konzernabschlusses für das erste Halbjahr des Geschäftsjahres 2021/22 wurden die gleichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewendet wie im Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2020/21. Eine detaillierte Beschreibung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden ist im Geschäftsbericht 2020/21 veröffentlicht. Dieser ist im Internet unter www.sedlmayr-ag.de abrufbar.

ERLÄUTERUNGEN ZUM KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

Anlagevermögen

Das Sachanlagevermögen stieg Ende März 2022 auf 925,3 Mio. €. Bei planmäßigen Abschreibungen in Höhe von 7,7 Mio. € erhöhte sich das Sachanlagevermögen durch aktivierungspflichtige Maßnahmen einschließlich der Anlagen im Bau im Berichtszeitraum um 14,2 Mio. €.

Umlaufvermögen

Das Umlaufvermögen stieg um 5,8 Mio. € auf 231,5 Mio. €. Das Guthaben bei Kreditinstituten stieg stichtagsbezogen um 2,8 Mio. €. Der Posten Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände stieg überwiegend im Zusammenhang mit Projektentwicklungen um 3,0 Mio. € auf insgesamt 211,8 Mio. €.

Rückstellungen

Die Rückstellungen im Konzern lagen zum Ende der Berichtsperiode im Wesentlichen aufgrund rückläufiger Steuerrückstellungen mit 41,1 Mio. € um 3,4 Mio. € unter dem Wert zum 30. September 2021.



Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten im Konzern stiegen zum Ende des 1. Halbjahres um 1,7 Mio. € auf 766,2 Mio. € (30.9.2021: 764,5 Mio. €).

Umsatzerlöse

Unsere Umsatzerlöse stiegen zum Ende des Berichtszeitraums (1.10. - 31.3.) auf 56.562 T€ (Vj. 55.946 T€). Der leichte Anstieg resultiert im Wesentlichen aus den rückläufigen Auswirkungen der Corona Pandemie und auch aus den nun vollständig enthaltenen Erlösen aus dem im letzten Geschäftsjahr fertiggestellten Anwesen in Dachau.

in T€	1. Hj. 2022	1. Hj. 2021
Mieten aus Wohnungen	19.301	18.467
Mieten aus Gewerbeobjekten	27.659	25.741
Sonstige Mieterlöse/Erlöse	9.602	11.737
<u>Gesamt</u>	<u>56.562</u>	<u>55.946</u>

Die hierin enthaltenen Umsatzerlöse der Dinkelacker Gruppe belaufen sich auf 10.424 T€ (Vj. 10.195 T€).

Ergebnis vor Steuern

Das Ergebnis vor Steuern lag zum Halbjahresende des Geschäftsjahres 2021/22 mit 26.393 T€ um 1.400 T€ bzw. um -5% unter dem Vorjahreswert 27.793 T€.

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Der ausgewiesene Aufwand für Steuern vom Einkommen und vom Ertrag in Höhe von 4.930 T€ (Vj. 6.148 T€) beinhaltet latente Steuern von 200 T€ (Vj. 1.145 T€).

EREIGNISSE NACH DEM HALBJAHRESSTICHTAG

Alle wesentlichen, ökonomisch relevanten Entwicklungen waren bereits zum Ende des Halbjahres bekannt. Der Erkenntnisstand hinsichtlich der Entwicklung des Zinsniveaus, der Inflation und den Einflüssen aufgrund des Krieges in der Ukraine ändert sich fortlaufend. Jedoch gab es auf keinem Gebiet Entwicklungen, die zu einer wesentlichen Verbesserung der Prognosesicherheit geführt hätten.



DIVIDENDE

Die zur Ausschüttung vorgeschlagene Dividende von 29 € je dividendenberechtigter Stückaktie zuzüglich eines Bonus von 15 € je dividendenberechtigter Stückaktie für das Geschäftsjahr 2021/22 kam aufgrund des Beschlusses der virtuellen Hauptversammlung vom 29. April am Mittwoch, den 4. Mai 2022 zur Auszahlung. Die Ausschüttung belief sich insgesamt auf 32.308.892 €.

München, 24. Mai 2022

Der Vorstand

Sedlmayr Grund und Immobilien AG
Marsstraße 46-48, 80335 München
Telefon (089) 5122 - 0, Telefax (089) 5122 2520
E-Mail: investor.relations@sedlmayr-ag.de
Homepage: www.sedlmayr-ag.de