



**SEDLMAYR GRUND UND IMMOBILIEN KGAA
MÜNCHEN**

HALBJAHRESFINANZBERICHT 2014/15

1. OKTOBER 2014 BIS 31. MÄRZ 2015

KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT

GRUNDLAGEN DES KONZERNS

Die Grundlagen des Konzerns hinsichtlich Struktur, Strategie und Steuerung haben sich, wie im Geschäftsbericht 2013/14 ausführlich beschrieben, nicht verändert.

WIRTSCHAFTSBERICHT

WIRTSCHAFTLICHES UMFELD

Das Zusammenwirken eines massiven Rückgangs der Ölpreise und einer weiteren Lockerung der monetären Rahmenbedingungen lassen die deutsche Wirtschaft nach einem starken Schlussquartal 2014 bis ins Frühjahr 2015 kräftig expandieren. Dabei profitiert die Konjunktur im Inland von einem privaten Konsum, der aufgrund der einkommensbedingt gestiegenen Kaufkraft der Verbraucher bei gleichzeitig insgesamt stabilen Preisen zusätzlich befördert wird.

Die Exporte erhielten im Winterhalbjahr - Oktober 2014 bis März 2015 - zudem merkliche Impulse aus dem seit dem letzten Sommer gesunkenen Außenwert des Euro, der die wechselkursbedingte Wettbewerbsfähigkeit der deutschen Exporte außerhalb der Eurozone deutlich verbesserte. Zudem führte in den letzten Monaten eine allmähliche Erholung der Konjunktur im Euroraum und in den USA zu einem sichtbaren Anstieg der Ausfuhren.

Nach dem eher schwachen Sommerhalbjahr zog die Baukonjunktur im Schlussquartal des Kalenderjahres 2014 erkennbar an. Das sichtbare Plus von +2,1% gegenüber dem Vorquartal (Juli - September 2014) dürfte allerdings ebenfalls auf den milden Winter zurückzuführen sein und wurde insbesondere von Aufträgen der öffentlichen Haushalte im Bereich des Hochbaus und des Straßenbaus begünstigt.

Trotz einer allmählich sich beruhigenden Zunahme der Baugenehmigungen im Wohnungsbau nahmen die Auftragseingänge in diesem Bereich angesichts der weiter gesunkenen Zinsen für Hypothekenkredite und der günstigen Arbeitsmarkt- und Einkommensaussichten nochmals zu, so dass für das gesamte Kalenderjahr 2015 aus heutiger Sicht mit einem Zuwachs bei den Wohnungsbauinvestitionen von +2% gerechnet werden kann.

Aufgrund der - im Zusammenhang mit der anhaltenden Ausweitung der Produktion - ungebrochenen Einstellungsbereitschaft der Unternehmen setzte sich der Beschäftigungsaufbau in Deutschland weiter fort und erreichte im März 2015 in dem von der Bundesagentur für Arbeit seit 2004 errechneten Stellenindex einen neuen Höchststand. Mit rd. 2,8 Millionen reduzierte sich zudem die Zahl der Arbeitslosen auf den niedrigsten Stand seit Januar 1991. Bis zum Jahresende sollte sich bei einem Fortgang der aktuellen Beschäftigungslage die Arbeitslosenquote in Deutschland auf durchschnittlich 6,3% verringern.

Bei einer äußerst moderaten jährlichen Inflationsrate in 2015 von +0,5% wird mit einem Wachstum des Bruttoinlandsproduktes um +2,1% gerechnet.

KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT

Allerdings hängt die deutliche Zunahme der Wirtschaftsleistung neben der anhaltenden Konsumbereitschaft im Inland von den exportstarken Industriebranchen Elektro, Maschinenbau und Stahl ab, deren Entwicklung im 1. Quartal 2015 hinter den Erwartungen geblieben ist.

BRANCHENSPEZIFISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

INVESTMENT- UND TRANSAKTIONSMARKT

Seit dem Tiefpunkt in den Jahren 2008 / 2009 in denen die Finanz- und Bankenkrise ihren vorläufigen Höhepunkt erreichte, nahmen die direkten Investitionen in Immobilien in Deutschland - auch bedingt durch Verschiebungen zwischen Fonds- und Immobiliengesellschaften - in 2014 um rd. +50% gegenüber dem Jahr 2009 zu. Obwohl die Preise in einigen Ballungszentren aktuell jenseits aller ökonomischen Vernunft liegen, gibt es weiterhin keine Hinweise für eine Immobilienblase in Deutschland, die sich in absehbarer Zeit negativ auf die volkswirtschaftliche Entwicklung auswirken wird.

Durch die vermeintlich fehlenden Anlagealternativen stieg das Transaktionsvolumen im Segment der Gewerbeimmobilien und Wohnportfolios, die erneut von Spezialfonds, Immobiliengesellschaften und verstärkt auch wieder von Pensionskassen nachgefragt werden, in 2014 um rd. +16% auf 52,9 Mrd. €.

In München wechselten im gleichen Zeitraum Gewerbeimmobilien für knapp 5,4 Mrd. € ihren Eigentümer, wozu in erster Linie, neben einer Vielzahl von Abschlüssen, vor allem 14 großvolumige Transaktionen im dreistelligen Millionenbereich beigetragen haben. Eine untergeordnete Rolle spielten wie in den Vorjahren - abgesehen von den Münchner Anteilen der im Jahr 2013 verkauften Landesbank Immobilien - wohnungswirtschaftliche Objektverkäufe, die mit einem Volumen von rd. 150 Mio. € überwiegend aus Projektentwicklungen resultierten.

Nach dem sehr guten Vorjahresumsatz blieb die Aktivität auf dem Investmentmarkt für gewerblich genutzte Immobilien in München angesichts des großen Anlagedrucks auch im 1. Quartal 2015 hoch. Mit rd. 1,2 Mrd. € konnte das gute Transaktionsergebnis des Vorjahres dabei nochmals um knapp +12% übertroffen werden.

In Stuttgart erreichten die Investments in gewerblich genutzte Liegenschaften und Wohnportfolios in 2014 durch drei großvolumige Abschlüsse im gesamten Jahr mit rd. 1,2 Mrd. € ebenfalls einen neuen Höchstwert. Bevorzugt nachgefragt wurden dabei Büroobjekte sowie gemischt genutzte innerstädtische Geschäftshäuser, die zusammen das Marktgeschehen am Standort beherrschten. Auch im 1. Quartal 2015 setzte sich die Nachfrage nach gewerblichen Investments in Stuttgart weiter fort und erreichte mit rd. 220 Mio. € einen überdurchschnittlichen Wert.

KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT

BÜROMIETMARKT

Dank eines starken Schlussquartals nahm der registrierte Flächenumsatz in den sieben wichtigsten Bürostandorten in Deutschland in 2014 um etwa +3% auf gut 3,0 Mio. m² zu.

Auch in München rettete ein starkes 4. Quartal 2014 nach einer vor allem in den Sommermonaten verhaltenen Nachfrage die Statistik bei den Bürovermietungen. Wie im Jahr zuvor konnten in 2014 rd. 600.000 m² neu vermietet werden, wobei gut drei Viertel und damit etwas weniger als im Vergleichszeitraum im Stadtgebiet erzielt wurde. Umsatzstärkste Büroraumzone blieb die City, in der mit 92.000 m² rd. 15% aller Abschlüsse stattfanden.

Zum Jahresauftakt erhöhte sich die Vermietungsleistung am Münchner Büromietmarkt mit rd. 181.000 m² um gut +10% im Vergleich zum Vorjahresquartal. Neben einem soliden Fundament an kleinen (bis 500 m²) bis mittelgroßen (501 m² bis 1.000 m²) Abschlüssen sorgten insbesondere einige großflächige Anmietungen von über 5.000 m² für den guten Start ins neue Jahr. Mit insgesamt 172 registrierten Anmietungen lag die Anzahl an Abschlüssen im Zeitraum Januar bis März 2015 sogar um rd. +18% über dem Vorjahreswert.

Angesichts der hohen Umsatzleistung sowie kaum spekulativer Fertigstellungen bis Ende März 2015 verminderte sich der Büroflächenleerstand auf rd. 1,4 Mio. m². Die Leerstandsquote lag mit rd. 6,5% damit auf dem niedrigsten Niveau seit der Hochphase im Jahr 2003. Im laufenden Jahr werden rd. 230.000 m² an Büroflächen bestandserhöhend hinzukommen, die derzeit u.a. in der Innenstadt am Wittelsbacherplatz, im Arnulfpark und an der Landsberger Straße entstehen und von denen aktuell 65% vorvermietet bzw. durch Eigennutzer belegt sind.

Insgesamt nur leicht verändert zeigten sich die flächen- und standortgewichteten Durchschnittsmieten, die im Jahresvergleich Ende März 2015 um gut +1% auf durchschnittlich 15,41 €/m² im Monat zulegten. Im Stadtgebiet kletterten sie im Mittel dabei um rd. +2% auf 16,73 €/m² im Monat, während im Umland aufgrund größerer Anmietungen in Neubauten ein Anstieg der Mieten um +9% auf durchschnittlich 10,65 €/m² im Monat zu verzeichnen war.

In Stuttgart erreichte der Flächenumsatz am Büromietmarkt im Jahr 2014 mit knapp 280.000 m² gut +8% mehr als im Vergleichszeitraum, wobei zwei große Eigennutzerabschlüsse aus dem Bereich der Automobilindustrie die Vermietungsleistung kräftig unterstützten. Davon abgesehen lag der Anmietungsschwerpunkt auf Flächen bis zu 500 m², die bevorzugt in den Zentrumslagen nachgefragt wurden.

In den ersten drei Monaten des Jahres 2015 erhöhte sich der Büroflächenumsatz in Stuttgart aufgrund von großflächigen Anmietungen aus dem Bereich des Verarbeitenden Gewerbes um über +20% auf rd. 69.700 m². Der Leerstand verminderte sich danach weiter auf rd. 4% und markiert damit den niedrigsten Stand seit über 13 Jahren.

KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT

Angesichts eines erhöhten Anteils neuer bzw. revitalisierter Flächen fanden die meisten Vermietungen in Stuttgart im Preissegment zwischen 10 €/m² und 15 €/m² statt. Zurückhaltend zeigten sich die Mieter bei Flächen im hochpreisigen Segment ab 20 €/m².

EINZELHANDELSMARKT

Nach einem soliden Vermietungsjahr 2013 erhöhte sich das vermittelte Volumen von Ladenflächen im Einzelhandel bis zum Jahresende 2014 bundesweit um rd. +20% auf ca. 580.000 m². Dabei interessierten sich Einzelhändler im Berichtszeitraum vor allem für Großflächen, so dass zwei von drei registrierten Anmietungen auf Einheiten größer 1.000 m² entfielen. Ganz oben standen dabei mit einem Plus von +40% gegenüber dem Vorjahr die begehrten A-Lagen in den Metropolen, die von einer großen Nachfrage aus dem Bereich Mode und Textilien profitierten.

Durch die hohe Kaufkraft zeigten sich die Einzelhandelsflächen in der Münchner Innenstadt einmal mehr als Magnet für neue attraktive Konzepte. Neben den eingeführten Auflagen gewinnen die ehemaligen City-Randlagen durch das Anlegen von Fußgängerzonen und Gehwegsverbreiterungen eine wachsende Bedeutung für den Einzelhandel. Auch zeigt sich, dass aufgrund des großen Interesses der Einzelhändler Flächen in den oberen Etagen der begehrten Innenstadtlagen bei Projektentwicklungen oder Umbauten zunehmend als Ladenflächen ausgebaut werden.

Aktuell steht die Neugestaltung der unter Denkmal- und Ensembleschutz stehenden Alten Akademie in der Neuhauser Straße bevor, die den bislang einzelhandelsmäßig wenig erschlossenen Teil der Neuhauser Straße neue Impulse geben soll. Interessant ist ebenfalls der derzeit laufende Umbau des Untergeschosses am Marienplatz, der eine Umstrukturierung und Neuaufstellung des Einzelhandelsbereiches vorsieht. Mit rd. 370 €/m² im Monat für kleinere, ebenerdige Ladenlokale ist die Kaufingerstraße unverändert die teuerste Konsumlage in München und Deutschland.

Mit der Fertigstellung der beiden Shopping-Center "Milaneo" in der Nähe des Stuttgarter Hauptbahnhofes und des "Gerber" am südlichen Rand der Stuttgarter City nahm das Flächenangebot im Einzelhandel in Stuttgart zum Jahresende 2014 um rd. 70.000 m² bzw. um ca. 280 Ladengeschäfte zu. Dabei zeigt sich durch die deutliche Angebotsausweitung nach Jahren des kontinuierlichen Anstiegs der Mieten eine gewisse Stabilisierung des Mietniveaus und der Spitzenmieten. Letztere liegen für eine kleinere ideal zugeschnittene Ladeneinheit in der Königstraße aktuell bei 250 €/m² im Monat.

WOHNUNGSMARKT

Bei den Wohnimmobilien verlangsamte sich in 2014 bundesweit sowohl der Anstieg der Kaufpreise als auch der Mieten. Danach verteuerten sich die Angebotsmieten für Wohnungen im Gebäudebestand um +4%, nachdem die Teuerung in den beiden Vorjahren im Schnitt noch bei +7% lag. Bei den Mieten verlangsamte sich der Zuwachs im gleichen Zeitraum deutschlandweit auf +2,7%.

KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT

Ein etwas anderes Bild zeigt der Münchner Markt. In München erhöhten sich die Preise für Eigentumswohnungen in der zweiten Jahreshälfte 2014 im Mittel auf rd. 5.600 €/m² und waren damit um rd. +9% teurer als im Vorjahreszeitraum. In absoluten Werten ausgedrückt stiegen die Preise für Wohneigentum in den letzten 10 Jahren und verstärkt seit 2010 im Mittel um rd. +83% bzw. um 2.530 €/m².

Nach einer vorübergehenden deutlichen Abschwächung in der ersten Jahreshälfte nahmen die Angebotsmieten in München bis zum Jahresende 2014 - und daran sollte sich in den ersten Monaten des Jahres 2015 wenig geändert haben - im Median wieder um +4,4% auf 15,65 €/m² im Monat zu, wobei sich die Mieten für Bestandswohnungen im unteren Marktsegment mit einem Plus von +6% etwas überdurchschnittlich verteuerten. Trotz der stärkeren Zunahme in diesem Bereich blieb die preisliche Spreizung groß und reicht von 11 €/m² im Monat in den westlichen Vororten von München bis nahezu 28 €/m² im Monat in ausgewählten Objekten der Innenstadt.

Für Neubauwohnungen werden im Mittel rd. 16,65 €/m² im Monat aufgerufen, die damit auf Jahressicht überdurchschnittlich um +5,7% zulegen. Dabei liegen die mittleren Neubaumieten in den begehrten Innenstadtlagen zwischen 17 €/m² und 30 €/m², außerhalb werden zwischen 12 €/m² und 17 €/m² erzielt.

Nachdem die Kaufpreise für Wohneigentum in Stuttgart aufgrund des knappen Angebots und einer weiterhin hohen Nachfrage im 1. Halbjahr noch zweistellig gestiegen waren, verlangsamte sich ihr Zuwachs in der 2. Jahreshälfte 2014 merklich. Auf Jahressicht erhöhten sich die Preise für Eigentumswohnungen in Stuttgart danach bis Ende 2014 um +8,7% auf im Mittel 3.000 €/m². Dabei zeigten sich in der unteren Markthälfte überdurchschnittliche Preiszuwächse, während im oberen Preissegment die Entwicklung deutlich zurückhaltender verlief.

Mit einem Plus von +5,2% im Schnitt, fiel der Anstieg der Angebotsmieten in Stuttgart demgegenüber etwas moderater aus. Über alle Stadtteile hinweg lag der Medianwert der Angebotsmieten Ende 2014 - und daran dürfte sich auch in den ersten Monaten 2015 wenig verändert haben - bei 11,50 €/m² im Monat. Neubauwohnungen wurden im Mittel für rd. 13,20 €/m² angeboten, wobei die oberen 10% in den gefragten Halbhöhenlagen der Innenstadt mittlerweile bei 18,50 €/m² im Monat liegen.

KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT

IMMOBILIEN DER SEDLMAYR GRUND UND IMMOBILIEN KGAA UND IHRER TOCHTERGESELLSCHAFTEN

Neben dem zum Geschäftsjahresende bei der Sedlmayr Grund und Immobilien KGaA bereits in Bau befindlichen Neubau in Dachau laufen derzeit planmäßige Aus- und Umbaumaßnahmen von Dachgeschossen in einer Reihe von Objekten. Der Abriss eines kleineren Bestandsgebäudes im Münchner Stadtteil Giesing mit dem anschließenden Neubau eines Stadthauses wird im Laufe des Jahres hinzukommen.

Die Aufwendungen für Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen an Bestandsobjekten summierten sich in den ersten sechs Monaten des Berichtsjahres 2014/15 im Konzern auf ca. 4,1 Mio. €. Leerstand und Anzahl der Mieterwechsel bewegten sich zum Halbjahr auf Vorjahresniveau.

Im Geschäftsbereich Projektentwicklung beurkundete die neu gegründete Zweite Mars-Immobilien GmbH & Co. KG im 1. Halbjahr des Berichtsjahres 2014/15 den Kauf von insgesamt 22 Häusern in Leipzig mit 283 Wohnungen und neun Gewerbeeinheiten und einer Wohn-/Nutzfläche von zusammen rd. 21.000 m². Bei einem Gesamtkaufpreis einschließlich der Nebenkosten von rd. 23,2 Mio. € ergibt sich eine anfängliche Rendite von ca. 5,5%.

Im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2014/15 konnte bei Dinkelacker der Erwerb von insgesamt sieben Häusern mit 73 Wohnungen und drei Gewerbeeinheiten mit einer Wohn-/Nutzfläche von zusammen rd. 5.500 m² für etwas über 11,0 Mio. € zu Abschluss gebracht werden.

Im gleichen Zeitraum trennte sich unsere Stuttgarter Beteiligung aus Renditegründen von zwei zusammenhängenden unbebauten Gewerbegrundstücken in Stuttgart-Möhrigen und einem Wohnhaus mit Gewerbefläche in Heilbronn sowie einem Gaststättengebäude mit Wohnungen in Zwickau. Die Verkaufserlöse beliefen sich dabei auf rd. 6,1 Mio. €.

VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE SEDLMAYR KONZERN

Die Konzernberichterstattung der an der Börse München im Handelssegment m:access/Freiverkehr notierten Gesellschaft erfolgt nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches.

Maßgeblich begründet durch den Verkauf (mit neuem Baurecht) des Objekts an der Hörselbergstraße in München verminderte sich die Bilanzsumme im Konzern trotz der Zugänge im Anlagevermögen Ende März um rd. 29,4 Mio. € auf 629,5 Mio. €. Dabei reduzierten sich die Verbindlichkeiten zusätzlich im Zusammenhang mit dem Erhalt des Kaufpreises für die Brauereigrundstücke in Langwied deutlich um 57,9 Mio. € auf 293,0 Mio. €. Die Eigenkapitalquote im Konzern erhöhte sich dadurch deutlich auf rd. 38% (30.9.: 33,1%).

Die Umsatzerlöse im Konzern stiegen überwiegend aufgrund der im 1. Halbjahr des Geschäftsjahres 2014/15 erfolgten Realisierung des Verkaufs der Hörselbergstraße um T€ 12.866 bzw. +29,7% auf T€ 56.236.

KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT

Die Mieterlöse und sonstigen Erlöse im Konzern erhöhten sich im gleichen Zeitraum überwiegend durch Mietpreiserhöhungen im Zuge von Neuvermietungen oder durch Indexanpassungen sowie aus Überhängen von im Vorjahr durchgeführten Aus- und Neubauten noch um T€ 1.291 bzw. rd. +3%.

Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit im Konzern verbesserte sich zum Halbjahresende deutlich auf T€ 32.472 (Vj. T€ 16.443). Neben dem Ergebnis aus der Projektentwicklung sorgten vor allem die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von T€ 6.182 (Vj. T€ 1.640) im Zusammenhang mit den Immobilienverkäufen bei Dinkelacker für die deutliche Ergebnisverbesserung.

Nach Abzug des außerordentlichen Ergebnisses sowie des Gewinnanteils der persönlich haftenden Gesellschafterin und der Steuern vom Einkommen und vom Ertrag stieg das Ergebnis nach Steuern im Konzern zum Ende des Berichtszeitraums auf T€ 23.526.

Das außerordentliche Ergebnis berücksichtigt zum Halbjahr dabei den vollständigen Ausgleich des Fehlbetrags der Neubewertung der Pensionsrückstellung bei Dinkelacker in Höhe von T€ 2.103, die in den Vorjahren nach Maßgabe des Art. 67 Abs. 2 EGHGB mit jährlich T€ 191 nur anteilig berücksichtigt wurde.

RISIKO-, CHANCEN- UND PROGNOSEBERICHT

An der Risiko- bzw. Chancenlage und den allgemeinen Rahmenbedingungen im Konzern hat sich gegenüber der Beurteilung, wie im Geschäftsbericht 2013/14 dargestellt und beschrieben, nichts wesentliches verändert.

Dies gilt auch für die finanziellen und nicht finanziellen Leistungsindikatoren in der Sedlmayr Grund und Immobilien KGaA und in der Sedlmayr Gruppe. Diese behalten, wie im Prognosebericht des Geschäftsberichtes 2013/14 beschrieben, für das gesamte Berichtsjahr 2014/15 unverändert ihre Gültigkeit.

Nach Bereinigung des Halbjahresergebnisses um die sich in der zweiten Jahreshälfte des Geschäftsjahres 2014/15 nicht wiederholenden Einmaleffekte aus Projektentwicklung und Immobilienverkäufen ergibt sich per Ende März 2015 ein bereinigtes Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit auf Vorjahresniveau.

Für das gesamte Geschäftsjahr 2014/15 bleibt es insoweit bei den im Geschäftsbericht für das Geschäftsjahr 2013/14 getroffenen Aussagen.

KONZERNZWISCHENABSCHLUSS BILANZ

KONZERNBILANZ (HGB) ZUM 31. MÄRZ 2015

	31.3.2015 T€	30.9.2014 T€
Anlagevermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände	260	294
Sachanlagen	585.180	573.252
Finanzanlagen	12.599	15.102
	598.039	588.648
Umlaufvermögen		
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	71	22.056
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	22.196	42.688
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	7.409	4.725
	29.676	69.469
Rechnungsabgrenzungsposten	1.781	767
AKTIVA	629.496	658.884
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	17.160	17.160
Kapitaleinlage der persönlich haftenden Gesellschaferin	13.129	13.129
Kapitalrücklage	60.925	60.925
Gewinnrücklagen	73.001	74.039
Konzernbilanzgewinn	50.806	30.915
Anteile anderer Gesellschafter	23.883	22.165
	238.904	218.333
Rückstellungen	54.375	46.211
Verbindlichkeiten	292.976	350.887
Rechnungsabgrenzungsposten	3.159	2.654
Passive latente Steuern	40.082	40.799
PASSIVA	629.496	658.884

KONZERNZWISCHENABSCHLUSS GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG (HGB) FÜR DIE ZEIT VOM 1. OKTOBER 2014 BIS 31. MÄRZ 2015

	T€	Vorjahr T€
Umsatzerlöse	56.236	43.370
Sonstige betriebliche Erträge	6.182	1.640
	62.418	45.010
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	-12.040	-11.627
Personalaufwand	-2.974	-3.061
Abschreibungen	-6.965	-6.599
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-2.219	-1.645
	38.220	22.078
Erträge aus assoziierten Unternehmen und aus Beteiligungen	258	214
Wertpapiererträge / Ausleihungen d. Finanzanlagevermögens	73	82
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	494	738
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-6.573	-6.669
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	32.472	16.443
Außerordentliche Aufwendungen / - Ergebnis	-2.103	-96
Gewinnanteil der persönlich haftenden Gesellschafterin	-1.600	-1.490
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag / Sonstige Steuern	-5.243	-2.124
Konzernergebnis nach Steuern	23.526	12.733
davon anderen Gesellschaftern zustehender Gewinn	-4.672	-977
Konzernüberschuss	18.854	11.756

KONZERNZWISCHENABSCHLUSS ANHANG

KONZERNANHANG ZUM ZWISCHENABSCHLUSS

vom 1. Oktober 2014 bis 31. März 2015

GRUNDLAGEN UND METHODEN IM ZWISCHENABSCHLUSS

Der Konzernabschluss der Sedlmayr Grund und Immobilien KGaA (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.

Muttergesellschaft des Konzerns ist die Sedlmayr Grund und Immobilien KGaA, eine Kommanditgesellschaft auf Aktien nach deutschem Recht, mit dem Sitz in München, Deutschland.

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

In der verkürzten Darstellung des Konzernabschlusses für das erste Halbjahr des Geschäftsjahres 2014/15 wurden die gleichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewendet wie im Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2013/14. Eine detaillierte Beschreibung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden ist im Geschäftsbericht 2013/14 veröffentlicht. Dieser ist im Internet unter www.sedlmayr-kgaa.de abrufbar.

ERLÄUTERUNGEN ZUM KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

Anlagevermögen

Der Anstieg im Anlagevermögen resultierte in erster Linie aus Objektzugängen und aktivierungspflichtigen Maßnahmen an Immobilienobjekten. Dabei standen den um die Abgänge bereinigten Investitionen in Immobilien sowie für geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau von insgesamt 18,9 Mio. €, planmäßige Abschreibungen von 6,9 Mio. € gegenüber.

Umlaufvermögen

Im Wesentlichen begründet durch den Abgang des zum Verkauf bestimmten Grundstücks in der Hörselbergstraße sowie der Vereinnahmung des Kaufpreises für die Brauereigrundstücke in Langwied verminderte sich das Umlaufvermögen erkennbar um 39,8 Mio. € auf 29,7 Mio. €. Die Guthaben bei Kreditinstituten erhöhten sich zum Ende der Berichtsperiode um 2,7 Mio. € auf 7,4 Mio. €.

Rückstellungen

Die Rückstellungen stiegen im Wesentlichen durch eine Zunahme der Rückstellungen für Steuern im Zusammenhang mit der Ergebnisverbesserung sowie erhöhter Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen um insgesamt 8,2 Mio. € auf 54,4 Mio. €.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten im Konzern nahmen zum Ende des 1. Halbjahres im Zusammenhang mit der Vereinnahmung der Kaufpreise für die Hörselbergstraße und die Brauereigrundstücke in Langwied um 57,9 Mio. € auf 293,0 Mio. € ab.

KONZERNZWISCHENABSCHLUSS ANHANG

Umsatzerlöse

Die ausschließlich im Inland erzielten Umsatzerlöse erhöhten sich zum Ende des Berichtszeitraums (1.10. - 31.3.) auf T€ 56.236 (Vj. T€ 43.370) und setzen sich wie folgt zusammen:

in T€	1. Hj. 2015	1. Hj. 2014
Mieten aus Wohnungen	12.976	12.348
Mieten aus Gewerbeobjekten	24.496	24.285
Sonstige Mieterlöse/Erlöse	18.764	6.737
Gesamt	56.236	43.370

Die hierin enthaltenen Umsatzerlöse der Dinkelacker Gruppe belaufen sich auf T€ 8.507 (Vj. T€ 8.241). Weitere T€ 11.575 (Vj. T€ -) betreffen die Realisierung des Ergebnisses - vor Anteilen anderer Gesellschafter - für die Projektentwicklung in der Hörselbergstraße in München.

Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit

Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit verbesserte sich zum Halbjahresende um T€ 16.029 auf T€ 32.472 (Vj. T€ 16.443).

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Der ausgewiesene Aufwand für Steuern vom Einkommen und vom Ertrag / Sonstige Steuern in Höhe von T€ 5.243 (Vj. T€ 2.124) beinhaltet latente Steuern von -T€ 716 (Vj. -T€ 639).

EREIGNISSE NACH DEM HALBJAHRESSTICHTAG

Wesentliche Ereignisse nach dem Ende der Zwischenberichtsperiode, die sich nicht im Abschluss der Zwischenberichtsperiode (1. Oktober 2014 bis 31. März 2015) widerspiegeln, haben nicht stattgefunden.

Die zur Ausschüttung vorgeschlagene Dividende von € 17,- je dividendenberechtigter Stückaktie zuzüglich eines Bonus von € 15,- je dividendenberechtigter Stückaktie für das Geschäftsjahr 2013/14 kam aufgrund des Beschlusses der Hauptversammlung vom 21. April 2015 am Mittwoch, den 22. April 2015 zur Auszahlung. Die Ausschüttung belief sich insgesamt auf € 21.120.000,00.

München, 5. Juni 2015

Die geschäftsführende persönlich haftende Gesellschafterin
Sedlmayr Geschäftsführungsgesellschaft mbH

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