



**SEDLMAYR GRUND UND IMMOBILIEN KGAA
MÜNCHEN**

**HALBJAHRESFINANZBERICHT
KONZERN 2016/17**

FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. OKTOBER 2016 BIS 31. MÄRZ 2017

KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT

GRUNDLAGEN DES KONZERNS

Die Grundlagen des Konzerns hinsichtlich Struktur, Strategie und Steuerung haben sich, wie im Geschäftsbericht 2015/16 ausführlich dargestellt, nicht verändert.

WIRTSCHAFTSBERICHT

WIRTSCHAFTLICHES UMFELD

Die deutsche Wirtschaft befindet sich inzwischen im fünften Jahr eines moderaten Aufschwungs. Ursächlich hierfür sind, neben dem stetigen Exportwachstum, vor allem die privaten Konsumausgaben.

Unbeeindruckt von den lauter werdenden Attacken auf multilaterale Handelsabkommen stiegen die deutschen Ausfuhren allein im März 2017 auf einen neuen Höchstwert von 118,2 Mrd. €. Nach einem starken Schlussquartal 2016 profitierten die Exporteure dabei von der gestiegenen Nachfrage in Asien und in den übrigen europäischen Ländern. Auch zogen die Lieferungen in die USA erstmals seit Mitte 2015 - unterstützt durch die günstige Wechselkursentwicklung - wieder an. Obwohl auch die Importe angesichts der guten Binnenkonjunktur bis zuletzt kräftig zulegten, blieben sie doch deutlich hinter den Ausfuhren zurück, so dass sich der deutsche Außenhandelsüberschuss Ende März weiter erhöhte.

Nach einer im Sommerhalbjahr 2016 vorübergehenden Beruhigung nahmen die Bauinvestitionen bis Ende 2016 wieder erkennbar zu. Neben dem florierenden Wohnungsbau und den staatlichen Ausgaben in Infrastrukturprojekte, investierten zuletzt auch wieder die Unternehmen in Baumaßnahmen. Vor allem der Wohnungsbau dürfte durch die deutlich gestiegene Anzahl an Wohnungsbaugenehmigungen die Baukonjunktur in 2017 weiterhin maßgeblich befördern. Zusammen mit Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen an bestehenden Objekten sollten die Investitionen im Wohnbereich im laufenden Kalenderjahr um +3% gegenüber dem Vorjahresvolumen zulegen. Bei den gewerblichen Bauten verstärkte sich die Nachfrage zum Jahresanfang vor allem durch den Dienstleistungsbereich, der insbesondere den Bau von Handels- und Lagerhäusern unterstützte. Zuwächse signalisierten zudem die gestiegenen Baugenehmigungen für Fabrik und Werkstattegebäude sowie die Investitionen in den Ausbau des Breitbandnetzes und die Erneuerung von Schienenwegen. Im öffentlichen Sektor wird der zusätzliche finanzielle Spielraum vieler Kommunen die Bauinvestitionen zudem zusätzlich positiv beeinflussen. Insgesamt sollten die Bauinvestitionen in 2017 somit um rd. +2,1% über dem Volumen des Vorjahres liegen.

Durch die Zuwanderung dürfte sich auch im laufenden Jahr das Erwerbspersonenpotenzial weiter erhöhen. Dämpfend wirkt hier das alterungsbedingte Ausscheiden der heimischen Bevölkerung aus dem Arbeitsprozess, Durch eine weitere Zunahme der Beschäftigung vor allem in den sozialen Bereichen sowie im Bereich Dienstleistung und Handel wird sich die Anzahl der Erwerbstätigen in Deutschland in 2017 voraussichtlich um knapp 600.000 erhöhen, sodass sich die Zahl der Arbeitssuchenden in diesem Jahr insgesamt weiter verringern sollte. Nach 6,1% im Vorjahr erwarten die Statistiker in 2017 eine durchschnittliche Arbeitslosenquote von 5,7%.

KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT

Durch eine spürbare Expansion im verarbeitenden Gewerbe sowie im Bereich der Bauwirtschaft wird das Bruttoinlandsprodukt bei einem weiterhin stabilen privaten Konsum in 2017 voraussichtlich um wenigstens +1,5% wachsen. Angesichts der zum Jahresauftakt feststellbar gestiegenen Preise für Heizöl und Kraftstoffe sowie der erwarteten höheren Preise für Nahrungsmittel dürfte die Teuerung in 2017 in Deutschland wieder nahe der 2%-Marke liegen.

BRANCHENSPEZIFISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

INVESTMENT- UND TRANSAKTIONSMARKT

Obwohl es nach dem Rekordtransaktionsvolumen mit Gewerbeimmobilien und Wohnportfolios im Vorjahr bis zum Jahresende 2016 zu keinem neuerlichen Höchstwert kam, blieb das Angebot an geeigneten Objekten in den stark nachgefragten zentralen Lagen der Städte für potenzielle Käufer unverändert knapp. Dabei darf allerdings nicht ausgeblendet werden, dass die Nachfrage abseits der Ballungszentren sowie der Groß- und Universitätsstädte, im ländlichen Raum und in strukturschwachen Gebieten anhaltend erkennbar zurückgeht.

Durch ein starkes Schlussquartal verkauften sich in 2016 bundesweit Gewerbeimmobilien mit einem Transaktionsvolumen von insgesamt rd. 52,5 Mrd. €. Hinzu kamen Wohnportfolios, die mit einem Umsatzvolumen von 13,7 Mrd. € gleichfalls nur wenig hinter den - um die Unternehmenszusammenschlüsse bereinigten - Verkäufen des Vorjahres zurückstanden. Dabei traten sowohl bei den Gewerbeimmobilien als auch im Bereich Wohnen mit zusammen rd. 42% ausländische Investoren verstärkt in Erscheinung.

Auch in München setzten sich die Investments in Gewerbeimmobilien mit einem gegenüber dem Vorjahr nochmals um rd. +6% gestiegenen Transaktionsvolumen fort. Neben den in der Parkstadt Schwabing stehenden Highlight Towers, die für gut 500 Mio. € in einen offenen Immobilienfond wechselten, verdeutlichen die über 140 erfassten weiteren Transaktionen das lebhaftere Interesse der Investoren am Standort München. Dabei dominierten wie im letzten Jahr Büroimmobilien mit einem Anteil von über 70% klar das Investmentgeschehen. Mit deutlichem Abstand folgten Einzelhandelsimmobilien und Hotels, die auf rd. 13% bzw. 7% kamen.

Mit einem Transaktionsvolumen von 1,57 Mrd. € setzte sich die hohe Nachfrage auf dem Münchner Investmentmarkt für gewerblich genutzte Immobilien im 1. Quartal 2017 weiter fort. Das um +57% über dem Vergleichszeitraum liegende Umsatzvolumen wurde im Gegensatz zum Vorjahr insbesondere durch eine Vielzahl von Einzelverkäufen im Segment zwischen 25 Mio. € und 50 Mio. € erreicht.

Gefragteste Anlageklasse blieben Büroimmobilien mit rd. 50%. Deutlich an Bedeutung gewannen zumindest im 1. Quartal 2017 Logistikobjekte, die beinahe für jede siebte Transaktion standen und damit die Einzelhandelsimmobilien vom zweiten Platz verdrängten.

KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT

In Stuttgart erreichte der Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien und Wohnportfolios in 2016 mit knapp 2 Mrd. € ebenfalls ein deutlich überdurchschnittliches Ergebnis, für das wie im Jahr zuvor großvolumige Abschlüsse im dreistelligen Millionenbereich verantwortlich zeichneten. Bis Ende März 2017 verminderten sich die Investments in diesem Bereich angesichts eines offensichtlich fehlenden Angebots an Objekten deutlich gegenüber dem Vergleichszeitraum um rd. -73%.

BÜROMIETMARKT

Die Aufwärtsbewegung bei der Nachfrage nach Büroflächen hielt in München in 2016 unvermindert an. Der Flächenumsatz stieg dabei auf 778.000 m² und übertraf das bereits gute Vorjahresergebnis um +5%. Dabei entfielen rd. 73% aller Mietvertragsabschlüsse in 2016 auf das Münchner Stadtgebiet, wobei insbesondere die Region Nord und der Cityrand Süd von zusammen drei großen Anmietungen profitierte. Obwohl beinahe alle Größenklassen mit einem Vermietungsanteil zwischen 12% und 20% beteiligt waren, entfielen mehr als die Hälfte aller Abschlüsse auf Flächen zwischen 500 m² und 5.000 m².

Mit einer breiten Nachfrage in allen Größenklassen stieg die Vermietungsleistung bei Büroflächen in München im 1. Quartal 2017 nochmals um +40% auf ein neues Allzeithoch von 253.000 m². Die traditionell stark vertretenen Verwaltungen von Industrieunternehmen standen dabei für beinahe jede vierte Neuanmietung. Mit gut 17% folgten die öffentlichen Verwaltungen und die Unternehmen der Informations- und Kommunikationstechnologien, die knapp 17% aller registrierten Abschlüsse tätigten. Die vier größten Anmietungen lagen zwischen 11.000 m² und 15.000 m² und verteilten sich auf das gesamte Marktgebiet von München.

Der seit Längerem zu beobachtende Leerstandsabbau setzte sich damit bis zum Quartalsende weiter fort. Die Flächenreserven verminderten sich im gesamten Marktgebiet auf rd. 4%, im Stadtgebiet von München sogar auf nurmehr 2,7%. Durch eine zuletzt wieder gestiegene Bautätigkeit werden im laufenden Jahr gut 530.000 m² an Büroflächen neu entstehen, von denen rund die Hälfte aktuell noch nicht vorvermietet ist. Im Zusammenhang mit einer Verschiebung der Anmietungen in preisgünstigere Umlandlagen verringerte sich die gewichtete Durchschnittsmiete für Büroflächen im Münchner Marktgebiet Ende März 2017 auf rd. 16 €/m² im Monat. Getrennt betrachtet stiegen die Mieten im Stadtgebiet um +2,5% auf durchschnittlich 18 €/m². Im Umland zogen die Büromieten im Schnitt um +3% auf rd. 11 €/m² im Monat an. Am oberen Ende verteuerten sich die Angebotsmieten für Büros zum Ende des 1. Quartals 2017 auf 35,50 €/m² im Monat und lagen damit um gut +4% über dem Vorjahreswert.

Mit der Rückkehr der Eigennutzer und einer hohen Vermietungsaktivität von mehr als 350 registrierten Abschlüssen verzeichnete der Stuttgarter Büovermietungsmarkt bei einem Flächenumsatz von ca. 431.000 m² in 2016 ein Umsatzplus von beinahe 50%. Dabei lag der Schwerpunkt der Vertragsabschlüsse in den Zentrumsanlagen der Innenstadt und ließ die Leerstandsquote im Marktgebiet von Stuttgart im gleichen Zeitraum insgesamt auf ca. 2,8% zurückgehen.

KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT

Auch im 1. Quartal 2017 zeigten sich Eigennutzer bei der Büroanmietung in Stuttgart besonders aktiv. Mit insgesamt rd. 75.400 m² lagen die Abschlüsse um rd. +24% über dem Vergleichszeitraum, wobei allerdings ein Abschluss über rd. 50.000 m² den Zuwachs gegenüber dem Vorjahr maßgeblich bestimmte. Angesichts des weiterhin vorhandenen Nachfrageüberhangs stieg die flächengewichtete Durchschnittsmiete für Büros bis Ende März auf 13 €/m² im Monat und lag damit um gut +7% über dem Mittelwert des Vergleichszeitraums. Die Spitzenmiete für Büroflächen stagnierte zuletzt wenig verändert bei 23 €/m² im Monat.

EINZELHANDELSMARKT

Die Nachfrage nach Einzelhandelsflächen in Deutschland verminderte sich in 2016 trotz eines realen Umsatzzuwachses der Einzelhändler von rd. +2% gegenüber dem Vorjahr um ca. -7% auf gut 483.000 m². Ein Auslöser für diese Entwicklung ist der weiter zunehmende Onlinehandel, der in Kombination mit der rasant fortschreitenden Digitalisierung vieler Lebensbereiche langjährig erfolgreiche, mittlerweile aber in die Jahre gekommene Ladenkonzepte zunehmend in Bedrängnis bringt. Hinzu kommt, dass vor allem internationale Einzelhändler bereits in den letzten Jahren ihre Präsenz in den gefragten Lagen der Innenstädte deutlich ausgeweitet haben und somit die Anmietung von Flächen größer 1.000 m² im letzten Kalenderjahr weiter auf einen Anteil von nurmehr rd. 11% zurückging. Mit einem Anteil von knapp 60% fanden vor allem in Flächen bis 250 m² Nutzfläche die meisten Neuanmietungen statt, die zu gut zwei Drittel weiterhin von internationalen Händlern nachgefragt wurden.

Auch wenn Berlin aktuell die größte Dynamik bei der Nachfrage nach Einzelhandelsflächen aufweist, blieben die Fundamentaldaten in diesem Segment in München bis zuletzt unschlagbar. Das Shopperlebnis konzentriert sich hier neben jungen und trendigen Szenelagen und wenigen großen Einkaufszentren weiterhin besonders stark auf die 1 A-Lagen in der Altstadt rund um den Marienplatz, in der mehr als 30% des gesamten Umsatzes im Münchner Einzelhandel realisiert werden und in der eine hohe Passantenfrequenz bei einem passenden Angebot eine gute Flächenproduktivität garantiert. Dies wird durch die im bundesweiten Vergleich höchsten Mieten, aber auch durch die starke Nachfrage nationaler wie internationaler Händler unterstrichen.

Mit einer Reihe von Neuanmietungen beschränkten sich die Mieterwechsel im Einzelhandel in der Münchner Innenstadt bis zuletzt auf frei werdende Flächen im Bestand. So eröffnete beispielsweise das polnische Modelabel Reserved einen Flagshop-Store in der Kaufingerstraße und TKMaxx löste das glücklose Modelabel Forever 21 ab. Auch der Dessous-Spezialist Hunkemöller sicherte sich nach langer Suche einen Laden in unmittelbarer Nachbarschaft.

Am aktivsten zeigte sich damit erneut die Mode-Branche auf die, im Gegensatz zum rückläufigen bundesweiten Trend, rd. 44% aller Neuanmietungen entfielen. Unverändert blieben zudem die Anfragen nach größeren Ladenflächen im Zusammenhang mit der Einrichtung eines Flagship-Stores. Die Mietpreise für kleinere Ladeneinheiten in den bevorzugten Laufflächen der Münchner Innenstadt pendelten sich angesichts des erreichten hohen Niveaus wenig verändert zum Vorjahr bis zuletzt bei gut 370 €/m² im Monat ein. In der Münchner Luxusmeile Maximilianstraße stieg die Spitzenmiete bei sieben registrierten Mieterwechseln bis Ende 2016 auf rd. 310 €/m² im Monat.

KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT

Mit der Eröffnung der beiden großen Shopping-Center „Milaneo“ und „Gerber“ stößt das Flächenangebot im Einzelhandel in Stuttgart allmählich an eine Sättigungsgrenze, sodass sich der Mietmarkt in diesem Segment allmählich zu einem Mietermarkt entwickelt, der sich insbesondere durch eine abnehmende Kompromissbereitschaft der Einzelhändler bei der Lagequalität und der Flächenkonfiguration zeigt. Beliebteste und am meisten besuchte A-Lage blieb im Berichtszeitraum die Königstraße, in der insbesondere kleinteilige Handelsflächen zwischen 100 m² und 200 m² gefragt waren. Trotz des tendenziellen Angebotsüberhangs an Ladenflächen lag die erzielbare Spitzenmiete in der Stuttgarter Königstraße Ende März 2017 weitgehend stabil bei rd. 280 €/m² im Monat.

WOHNUNGSMARKT

Seit inzwischen über fünf Jahren steigen die Kaufpreise für Wohnungen in Deutschland mit zuletzt +8,4% im Mittel erkennbar stärker als die Neuvertragsmieten, die im letzten Jahr etwas abgeschwächt bundesweit noch um +2,6% anzogen.

Auch in München verteuerte sich das zum Kauf stehende Wohneigentum gegenüber dem Vorjahr mit +8,2% weiter auf durchschnittlich 6.580 €/m². Dabei ging das Angebot an innerstädtischen Lagen, die zunehmend kaum noch unter 10.000 €/m² angeboten werden, im Jahresverlauf auf beinahe die Hälfte zurück, während im Westen der Stadt - in Aubing, Pasing und Freiam - das Angebot um ein Drittel größer ausfiel und Neubauwohnungen dort für unter 7.000 €/m² zu haben waren.

Ähnlich den Kaufpreisen erhöhten sich die Angebotsmieten in München im zweiten Halbjahr 2016 im Vergleich zum Vorjahr insgesamt um +9,7% auf 17,55 €/m² im Monat. Angebotsmieten für Bestandswohnungen verteuerten sich im Mittel dabei auf 14,65 €/m² im Monat. Nach einer vergleichsweise moderaten Mietpreisentwicklung in den beiden Vorjahren zogen die Mieten bis Ende Dezember 2016 damit wieder deutlich stärker an. Am Günstigsten wohnte es sich weiterhin im Westen der Stadt, in dem die Mieten am unteren Ende über alle Altersklassen zum Ende des Berichtszeitraums im Mittel bei 12,20 €/m² lagen.

Im Neubausegment stiegen die Angebotsmieten zum Jahreswechsel 2016 auf 2017 mit durchschnittlich 19,30 €/m² im Monat um +11,3% deutlich über den Wert des Vorjahres. Besonders hohe Zuwächse verzeichneten dabei die Lagen Mitte-Süd mit der Ludwigvorstadt und der Isarvorstadt sowie der Altstadt und dem Lehel, in denen Neubaumieten im Median bei über 24 €/m² lagen. Selbst in den preisgünstigeren Lagen der Bezirke Süd-West und West erreichten die mittleren Angebotsmieten für Neubauwohnungen zuletzt rd. 17 €/m² im Monat.

Während sich das Angebot an Neubauwohnungen im Mietmarkt verringerte, wuchs die Zahl der zum Kauf angebotenen Eigentumswohnungen in Stuttgart gegenüber dem Vorjahr um rd. ein Fünftel. Mit 5.790 €/m² verteuerten sich die Preise für Neubauwohnungen um +16,6% im Median, wobei insbesondere die günstigeren Wohnlagen überproportional zulegten.

KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT

Über alle Altersklassen hinweg kostete Wohneigentum in Stuttgart zum Jahresende 2016 im Median 4.050 €/m². Das waren ebenfalls knapp +17% mehr als im Vorjahr.

Erneut deutlich verhaltener entwickelten sich die Angebotsmieten in Stuttgart, die binnen Jahresfrist über alle Stadtteillagen hinweg mit +5,9% erkennbar unterhalb des Kaufpreisanstiegs zulegten und im Median auf 13,05 €/m² im Monat kamen. Für Neubauwohnungen fiel der Mietpreisanstieg mit +5,5% auf 15,10 €/m² im Mittel sogar noch weniger hoch aus.

IMMOBILIEN DER SEDLMAYR GRUND UND IMMOBILIEN KGAA UND IHRER TOCHTERGESELLSCHAFTEN

Die zum Geschäftsjahresende 2015/16 noch in Bau befindlichen zwei Stadthäuser sowie der Ausbau eines Dachgeschosses - beide in München - und der Umbau eines Gewerbeobjekts in Stuttgart wurden zwischenzeitlich fertig gestellt.

Die Aus- und Umbauten der Dachgeschosse im Vorder-, Mittel- und Zwischengebäude in München-Schwabing befanden sich, wie die beiden Neubauten in Stuttgart und Kirchheim/Teck, zum Ende des 1. Quartals 2017 noch in planmäßiger Ausführung. Darüber hinaus lief die Sanierung und Modernisierung der Mietflächen eines Wohnobjektes in Pforzheim planmäßig weiter.

In Vorbereitung befinden sich zudem die Aus- und Umbauten in vier Dachgeschossen sowie der Neubau eines Gewerbeobjektes auf einem Bestandsgrundstück am Stadtrand von München.

Die Aufwendungen für Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen an Bestandsobjekten addierten sich in den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres 2016/17 im Konzern auf rd. 4,3 Mio. €. Leerstand und Anzahl der Mieterwechsel bewegten sich zum Halbjahr auf Vorjahresniveau.

Mit wirtschaftlicher Wirkung zum 1.1.2017 erwarb die Sedlmayr Grund und Immobilien KGaA angrenzend an unsere Immobilie an der Neuhauserstraße Gebäude und Freiflächen an der Herzog-Wilhelm-Straße 3 und an der Herzogspitalstraße 18/20 mit einer Grundstücksfläche von insgesamt 2.085 m² und einer Nutzfläche von rd. 8.000 m². Damit verfügt die Gesellschaft jetzt über ein zusammenhängendes Areal von knapp 5.400 m² zwischen der Neuhauserstraße, der Herzog-Wilhelm-Straße und der Herzogspitalstraße.

Im Geschäftsbereich Projektentwicklung erhöhten neue Objekte und Beteiligungen an Objekten - überwiegend in Berlin - das Projektvolumen im wohnungswirtschaftlichen und gewerblichen Bereich.

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.

KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT

Im Wesentlichen durch den Erwerb des Objekts in der Münchner Innenstadt und einem zum Stichtag höheren Bestand an Guthaben bei Kreditinstituten stieg die Bilanzsumme im Konzern Ende März 2017 unter Berücksichtigung des zusätzlichen Projektentwicklungsvolumens im Umlaufvermögen um rd. 78,5 Mio. € auf 815,8 Mio. €. Dabei nahm das Anlagevermögen im Konzern um rd. 55,1 Mio. € auf 750,2 Mio. € zu. Im Zusammenhang mit den Investitionen erhöhten sich die Verbindlichkeiten um 61,1 Mio. € auf 474,1 Mio. €. Bei einem weiteren Anstieg des Eigenkapitals auf 249,2 Mio. € ging die Eigenkapitalquote im Konzern aufgrund der überwiegenden Fremdfinanzierung des hinzuerworbenen Anlagevermögens leicht auf 30,5% (30.9.: 31,8%) zurück.

Die Umsatzerlöse im Konzern erhöhten sich im 1. Halbjahr des Geschäftsjahres 2016/17 um +5,7% auf T€ 49.663. Ursächlich hierfür waren in erster Linie die Mieterlösüberhänge des im Vorjahr unterjährig erworbenen Gebäudekomplexes in München-Neuhausen sowie die Mehrerlöse aus den im Vorjahreszeitraum fertiggestellten Neubau- und Ausbaumaßnahmen. Darüber hinaus trugen der Erwerb der Immobilie in der Münchner Innenstadt zu Beginn des Kalenderjahres 2017 und die Mietanpassungen infolge von Neuvermietungen bzw. durch Index und Mietspiegel zum Anstieg der Umsatzerlöse maßgeblich bei.

Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit im Konzern lag mit T€ 19.139 zum Halbjahresende bei insgesamt nur wenig veränderten Aufwendungen und Zinsen um +4,2% über dem Wert des Vorjahres.

Nach Abzug des Gewinnanteils der persönlich haftenden Gesellschafterin und der Steuern vom Einkommen und vom Ertrag erhöhte sich das Ergebnis nach Steuern im Konzern zum Ende des Berichtszeitraums um rd. +5,8% auf T€ 14.407.

RISIKO-, CHANCEN- UND PROGNOSEBERICHT

An der Risiko- bzw. Chancenlage und den allgemeinen Rahmenbedingungen im Konzern hat sich gegenüber der Beurteilung, wie im Geschäftsbericht 2015/16 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 2015/16 beschrieben, für das gesamte Berichtsjahr 2016/17 weiterhin grundsätzlich ihre Gültigkeit.

Für das gesamte Geschäftsjahr 2016/17 bleibt es insoweit bei den im Geschäftsbericht für das Geschäftsjahr 2015/16 getroffenen Aussagen.

KONZERNZWISCHENABSCHLUSS BILANZ

KONZERNBILANZ (HGB) ZUM 31. MÄRZ 2017

	31.3.2017 T€	30.9.2016 T€
Anlagevermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände	37	44
Sachanlagen	732.274	679.375
Finanzanlagen	17.887	15.639
	750.198	695.058
Umlaufvermögen		
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	26.579	19.662
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	23.777	16.243
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	13.401	5.632
	63.757	41.537
Rechnungsabgrenzungsposten	1.873	724
AKTIVA	815.828	737.319
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	17.160	17.160
Kapitaleinlage der persönlich haftenden Gesellschafterin	13.908	13.908
Kapitalrücklage	60.925	60.925
Gewinnrücklagen	79.655	77.880
Konzernbilanzgewinn	53.395	41.872
Anteile anderer Gesellschafter	24.110	23.039
	249.153	234.784
Rückstellungen	48.838	47.120
Verbindlichkeiten	474.100	413.019
Rechnungsabgrenzungsposten	4.242	2.465
Passive latente Steuern	39.495	39.931
PASSIVA	815.828	737.319

KONZERNZWISCHENABSCHLUSS GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG (HGB) FÜR DIE ZEIT VOM 1. OKTOBER 2016 BIS 31. MÄRZ 2017

	T€	Vorjahr T€
Umsatzerlöse	49.663	46.983
Sonstige betriebliche Erträge	460	1.053
	50.123	48.036
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	-12.626	-11.676
Personalaufwand	-3.285	-3.486
Abschreibungen	-7.876	-7.205
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.328	-1.375
	25.008	24.294
Erträge aus assoziierten Unternehmen und aus Beteiligungen	166	144
Wertpapiererträge / Ausleihungen d. Finanzanlagevermögens	26	23
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	231	41
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-6.292	-6.129
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	19.139	18.373
Gewinnanteil der persönlich haftenden Gesellschafterin	-1.800	-1.750
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag / Sonstige Steuern	-2.932	-3.000
Konzernergebnis nach Steuern	14.407	13.623
davon anderen Gesellschaftern zustehender Gewinn	-1.115	-1.121
Konzernüberschuss	13.292	12.502

KONZERNZWISCHENABSCHLUSS ANHANG

KONZERNANHANG ZUM ZWISCHENABSCHLUSS

vom 1. Oktober 2016 bis 31. März 2017

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 2016/17 wurden die gleichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewendet wie im Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2015/16. Eine detaillierte Beschreibung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden ist im Geschäftsbericht 2015/16 veröffentlicht. Dieser ist im Internet unter www.sedlmayr-kgaa.de abrufbar.

ERLÄUTERUNGEN ZUM KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

Anlagevermögen

Der Anstieg im Sachanlagevermögen resultierte in erster Linie aus dem Zugang eines überwiegend gewerblich genutzten Objekts in der Münchener Innenstadt sowie aus aktivierungspflichtigen Maßnahmen an Immobilienobjekten. Dabei standen den um Abgänge bereinigten Investitionen in Immobilien einschließlich der Anlagen im Bau von insgesamt 60,8 Mio. €, planmäßige Abschreibungen von 7,9 Mio. € gegenüber.

Umlaufvermögen

Das Umlaufvermögen erhöhte sich insgesamt um 22,3 Mio. € auf 63,8 Mio. €. Neben einem stichtagsbezogenen Anstieg des Guthabens bei Kreditinstituten lagen die zum Verkauf bestimmten Grundstücke sowie die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände durch den Zugang von Objekten im Bereich der Projektentwicklung erkennbar über dem Eröffnungswert.

Rückstellungen

Die Rückstellungen im Konzern stiegen zum Ende der Berichtsperiode geringfügig um 1,7 Mio. € auf 48,8 Mio. €. Dies resultierte überwiegend aus einem Anstieg der sonstigen Rückstellungen.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten im Konzern nahmen zum Ende des 1. Halbjahres in erster Linie im Zusammenhang mit der Finanzierung der Zugänge im Sachanlagevermögen um 61,1 Mio. € auf 474,1 Mio. € zu.

KONZERNZWISCHENABSCHLUSS ANHANG

Umsatzerlöse

Die ausschließlich im Inland erzielten Umsatzerlöse erhöhten sich zum Ende des Berichtszeitraums (1.10. - 31.3.) deutlich auf T€ 49.663 (Vj. T€ 46.983) und setzen sich wie folgt zusammen:

in T€	1. Hj. 2017	1. Hj. 2016
Mieten aus Wohnungen	16.152	14.623
Mieten aus Gewerbeobjekten	23.930	23.593
Sonstige Mieterlöse/Erlöse	9.581	8.767
Gesamt	49.663	46.983

Die hierin enthaltenen Umsatzerlöse der Dinkelacker Gruppe belaufen sich auf T€ 9.102 (Vj. T€ 9.223).

Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit

Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit verbesserte sich zum Halbjahresende um +4,2% auf T€ 19.139 (Vj. T€ 18.373).

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Der ausgewiesene Aufwand für Steuern vom Einkommen und vom Ertrag / Sonstige Steuern in Höhe von T€ 2.932 (Vj. T€ 3.000) beinhaltet latente Steuern von -T€ 436 (Vj. -T€ 371).

EREIGNISSE NACH DEM HALBJAHRESSTICHTAG

Wesentliche Ereignisse nach dem Ende der Zwischenberichtsperiode, die sich nicht im Abschluss der Zwischenberichtsperiode (1. Oktober 2016 bis 31. März 2017) widerspiegeln, haben nicht stattgefunden.

Die zur Ausschüttung vorgeschlagene Dividende von € 20,-- je dividendenberechtigter Stückaktie zuzüglich eines Bonus von € 15,-- je dividendenberechtigter Stückaktie für das Geschäftsjahr 2015/16 kam aufgrund des Beschlusses der Hauptversammlung vom 28. April 2017 am Donnerstag, den 4. Mai 2017 zur Auszahlung. Die Ausschüttung belief sich insgesamt auf € 23.100.000,00.

München, 6. Juni 2017

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