



SEDLMAYR GRUND UND IMMOBILIEN AG

MÜNCHEN

**HALBJAHRESFINANZBERICHT DES KONZERNS
FÜR DEN ZEITRAUM 1. OKTOBER 2020 BIS 31. MÄRZ 2021**





KONZERNZWISCHENBERICHT

GRUNDLAGEN DES KONZERNS

Die Grundlagen des Konzerns hinsichtlich Struktur, Strategie und Steuerung haben sich, wie im Geschäftsbericht 2019/20 ausführlich dargestellt, nicht verändert.

WIRTSCHAFTSBERICHT

WIRTSCHAFTLICHES UMFELD

Im Frühjahr 2021 beherrschte weiterhin die Corona-Pandemie die wirtschaftliche Entwicklung, in einem Ausmaß, der die zum Ende unseres Geschäftsjahres 2019/20 (01.10.2019 - 30.09.2020) formulierten Einschätzungen weit übertroffen hat. Ende September 2020 wurden Dokumentationspflichten in der Gastronomie und erste Beschränkungen bei Großveranstaltungen eingeführt. Zu Beginn des Geschäftsjahres wurde ein „Ampelsystem“ zur inzidenzabhängigen Regelung von Beschränkungen des gesellschaftlichen Lebens implementiert. Ende Oktober kam es zu ersten regionalen Lock-Downs. Anfang November wurde der sog. Lockdown-Light beschlossen, der das Infektionsgeschehen jedoch nicht bremsen konnte. Daraufhin wurde am 9. Dezember 2020 der Katastrophenfall in Bayern ausgerufen, was mit umfassenden Einschränkungen, wie den Schließungen der Gastronomie und weiten Teile des Einzelhandels, einherging. Diese Beschränkungen wurden in nennenswertem Umfang erst nach Ende der ersten Geschäftsjahreshälfte, ab Mitte April 2021, sukzessive gelockert.

Auf gesamtwirtschaftlicher Ebene spiegelt die Entwicklung des Bruttoinlandsprodukts diese Entwicklung wider. In unserem 1. Quartal des Geschäftsjahres 2020/21 (01.10.2020 - 31.12.2020) führte die leichte Erholung zu einem quartalsbezogenen Anstieg von +1,5 %. Die starken Einschränkungen im zweiten Quartal führten dann zu einem Rückgang von -4,2 %. Besonders deutlich spiegelt das der Rückgang der privaten Konsumausgaben um 9,1 %, im Vergleich zum Vorjahresquartal, wider. Die Bauwirtschaft blieb hingegen von negativen Einflüssen weitgehend verschont. Am stärksten betroffen von den Auswirkungen der Pandemie ist die Hotellerie, die im April 2021 nur etwa 20 % der Übernachtungen des Aprils 2019 verzeichnete. Daran wird sich auch so schnell nichts ändern, aktuell mehrten sich allerdings die Hinweise auf eine deutliche Erholung der Wirtschaft zum Ende des Jahres und im Jahr 2022.

Auf dem Arbeitsmarkt zeigt sich der Einfluss der Corona-Pandemie noch deutlich, wenngleich auch hier die wirtschaftliche Erholung erkennbar ist. Die Arbeitslosenquote ging im Mai um 0,3 % auf 5,9 % zwar überdurchschnittlich stark zurück, enthält jedoch immer noch einen „Pandemie-Effekt“ von 1 %. Während der gesamten Pandemie wurden die Auswirkungen auf den Arbeitsmarkt durch die staatliche Zahlung von Kurzarbeitergeld gedämpft. Im März 2021

waren etwa 7,7 % der Beschäftigten in Kurzarbeit und damit deutlich weniger als im Februar mit 9,8 %. Der bisherige Höhepunkt der Kurzarbeit war im Mai 2020, als knapp 18 % der Beschäftigten in Kurzarbeit waren.

BRANCHENSPEZIFISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

Der durch die Kurzarbeit weitgehend stabilisierte Arbeitsmarkt hat sicher dazu beigetragen, dass der Wohnungsmarkt von der von der Corona-Pandemie weitgehend unbeeinflusst blieb. Auf die Corona Pandemie zurückzuführende Mietrückstände und Kündigungen sind bei Mietwohnungen Ausnahmen geblieben. Dennoch macht sich die Corona Pandemie auch auf dem Wohnungsmarkt bemerkbar. 2020 hat sich die Dynamik der Mietpreisentwicklung etwas abgeschwächt. Mit einem Anstieg der durchschnittlichen Angebotsmieten in München um 2,8 % gegenüber dem Vorjahr lag der Anstieg unter dem Mittel der letzten 5 Jahre von 5 %. Zukünftig wird aber wegen des anhaltenden Bevölkerungswachstums wieder mit einer steigenden Nachfrage und daher auch mit steigenden Mieten gerechnet. Angebotsseitig werden einige große Neubaugebiete in München die Zahl der Wohnungsneubauten steigen lassen. Zusätzlich ist mit einer Ausweitung von regulatorischen Maßnahmen zur Begrenzung der Mietentwicklung im Bestand zu rechnen. Unter anderem wurden im Jahr 2020 acht Erhaltungssatzungen erlassen, darunter drei neue Satzungsgebiete. Derzeit gibt es in München 30 Erhaltungssatzungsgebiete, die 180.000 Wohnungen umfassen.

Die Mehrheit der nicht preisgebundenen Neubauwohnungen wird als Eigentumswohnungen vermarktet, deren Durchschnittspreis auf 8.650 €/m² gestiegen ist. Dies relativiert die auf fast 22 €/m² gestiegenen Neubaumieten, die zu Nettorenditen unter 2 % führen. Mietshäuser, von denen 2020 etwa 300 den Besitzer wechselten, werden innerhalb einer Spanne von etwa 5.000 bis 10.000 €/m² gehandelt. Hier ist seit Jahren eine hohe Nachfrage bei sehr geringer Verkaufsbereitschaft festzustellen. Das Preisniveau wird maßgeblich durch das anhaltend niedrige Zinsniveau auf dem Kapitalmarkt bestimmt.

Kaum eine Branche hat die Folgen der Pandemie so stark zu spüren bekommen wie der Einzelhandel. Der Lockdown und die ausbleibenden Einnahmen durch den Tourismus haben zu teilweise gravierenden Umsatzrückgängen geführt. Besonders stark betroffen waren Sortimente, die bereits vor der Krise durch den wachsenden Online-Handel unter Druck waren. Der Online-Handel konnte hingegen in der Krise erhebliche Wachstumsraten zu Lasten des stationären Einzelhandels verzeichnen. Dies gilt auch für die Münchner Innenstadtlagen. In der jüngeren Vergangenheit war noch nie so viel Bewegung bei den innerstädtischen Einzelhandelsflächen zu beobachten. Mietpreise stehen unter erheblichem Druck, kaum ein Einzelhändler mietet derzeit neue Flächen. Der Münchner Flächenumsatz lag 2020 um 60 % unter dem Vorjahreswert und von den vermieteten Flächen wurde ein erheblicher Teil mit sehr kurz laufenden Verträgen an Pop up Stores vermietet. Allenfalls bei kleinen Ladenflächen ist derzeit eine nennenswerte Nachfrage erkennbar. Vor diesem Hintergrund können wir die Einschätzungen einschlägiger Maklerhäuser, die allesamt von einem Rückgang der Spitzenmieten um weniger als 10 % ausgehen, nicht teilen. Wir gehen derzeit von einem

Rückgang der Spitzenmieten von bis zu 50 % aus. Wir rechnen jedoch spätestens 2023 mit einer deutlichen Erholung.

Auch auf dem Büroimmobilienmarkt hat die Corona Pandemie deutliche Spuren hinterlassen. Die Vermietungsleistung lag etwa $\frac{1}{4}$ unter dem Vorjahreswert. Während im ersten Halbjahr 2020 aufgrund einiger Großabschlüsse noch verhältnismäßig hohe Umsätze registriert wurden, brach der Markt im zweiten Halbjahr ein. Zahlreiche Mieter stellten ihre Expansionspläne zurück oder es wurden weniger Fläche angemietet als ursprünglich geplant. Viele Unternehmen agieren weiterhin abwartend, bis sich ihre geschäftliche Situation und auch mögliche Veränderungen der Büroarbeitswelten klarer darstellen. Daher ist auch 2021 mit unterdurchschnittlicher Nachfrage zu rechnen. Insbesondere größere Unternehmen sind zurückhaltend, im ersten Quartal 2021 umfasste der größte Vermietungsabschluss 8.000 m². Die Leerstandsquote lag mit 3,8 % etwa 0,3 % über dem 4. Quartal 2020 und 1,4 % über dem Vorjahresquartal. Es ist mit weiter moderat steigendem Leerstand, der jedoch 2021 die 5% Schwelle nicht übersteigen sollte, zu rechnen. In Folge dessen wird die Mietpreisentwicklung wohl nur geringfügige Steigerungen aufweisen, jedoch ist das Flächenangebot immer noch so gering, dass mit einer Senkung des Mietniveaus nicht zu rechnen ist. Die Durchschnittsmiete stieg 2020 im Vergleich zum Vorjahr um etwa 7 % auf 21 €/m² an.

Investoren haben ihre Risikoprofile den Gegebenheiten angepasst und sichere Anlagen noch stärker in den Fokus gerückt. Insgesamt hat sich an der Risikoeinschätzung der Investoren aber wenig geändert und München bietet weiterhin Sicherheit und Wirtschaftskraft, die für risikoaverse Investoren wichtig sind. Bei Core Transaktionen deutet sich ein weiterhin konstant niedriges bis leicht sinkendes Renditeniveau an, da der Anlagedruck weiterhin sehr hoch ist.

IMMOBILIEN DER SEDLMAYR GRUND UND IMMOBILIEN AG UND IHRER TOCHTERGESELLSCHAFTEN

Die Kernsanierung einer Bürofläche von 2.860 m² konnte termingerecht Anfang November 2020 fertiggestellt und an den Mieter übergeben werden.

Der Umbau der ehemaligen Brauerei an der Schloßstraße in Dachau wurde Anfang April 2021 fertiggestellt. Das frühere Brauereigebäude wurde in ein Wohngebäude mit zusammen 20 Wohnungen und einer neu erstellten Tiefgarage mit 24 Stellplätzen umgebaut. Die Wohn-/Nutzfläche dieser Maßnahme beläuft sich auf 1.917 m².

In der Franziskanerstraße wurde der Rohbau des Mehrfamilienhaus-Neubaus fertiggestellt und mit dem Innenausbau begonnen. Dort entsteht bis Anfang 2022 der Neubau eines Wohnhauses mit 46 Wohnungen und einer Gewerbeeinheit mit einer Wohn-/Nutzfläche von insgesamt rd. 3.600 m².



Die Aufwendungen für Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen an Bestandsobjekten betragen im 1. Halbjahr des Berichtsjahres 2020/21 im Konzern rd. 5,9 Mio. €. Die Anzahl der Mieterwechsel lag zum Ende der Berichtsperiode weiter auf niedrigem Niveau.

VERMÖGENS- FINANZ- UND ERTRAGSLAGE SEDLMAYR KONZERN

Die Bilanzsumme im Konzern der Sedlmayr AG stieg zum Ende des 1. Halbjahres des Geschäftsjahres 2020/21 um 33,7 Mio. € auf 1.128,3 Mio. €.

Aufgrund unserer Baumaßnahmen im Bestand stieg das Sachanlagevermögen nach Abzug planmäßiger Abschreibungen um 15,3 Mio. € auf 891,2 Mio. € (Vj. 875,9 Mio. €). Das Finanzanlagevermögen ging im wesentlichen aufgrund der Verschmelzung einer im Vorjahr erworbenen Gesellschaft auf eine Tochtergesellschaft zurück.

Im Zusammenhang mit unserer Projektentwicklung erhöhten sich die sonstigen Vermögensgegenstände um 15,4 Mio. €. Der Kassenbestand lag zum 31.03. etwa 5,6 Mio. € über dem Wert zum Ende des Geschäftsjahres 2019/20.

Überwiegend aufgrund des Konzernbilanzgewinns für das erste Halbjahr stieg das Eigenkapital im Konzern um 20,8 Mio. € auf 296,8 Mio. € (Vj. 276,0 Mio. €). Die Verbindlichkeiten wuchsen um 4,9 Mio. € auf 741,9 Mio. €. Rechnungsabgrenzungsposten und passive latente Steuern stiegen um 3,4 bzw. 1,2 Mio. €. Die Eigenkapitalquote verbesserte sich auf 26,3% (30.9.: 25,2 %).

Die Umsätze aus Vermietung und Verpachtung lagen zum 31. März 2021 um 2.230 T€ bzw. -5,0% unter dem Vorjahreswert. Dieser Rückgang ist auf die Auswirkungen der Corona Pandemie auf unsere gewerblichen Mieter zurückzuführen. Der Rückgang des Gesamtumsatzes um 10.445 T€ auf 55.946 T€ (Vj. 66.391 T€) ist großenteils auf die Veräußerung eines Grundstücks im letzten Geschäftsjahr zurückzuführen. Saldiert um die Bestandsveränderung des Vorjahres (-7.129 T€) beträgt die Abweichung beim Ertrag 3.140 T€.

Durch Einsparmaßnahmen konnten die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen um 1.737 T€ reduziert werden. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen stiegen, beeinflusst durch einen Verschmelzungsverlust in Zusammenhang mit einer Beteiligung, die 3 Gebäude in Leipzig hielt, um 1.551 T€. Weitere positive Auswirkungen resultierten aus im letzten Geschäftsjahr abgeschlossenen Anschlussfinanzierungen, deren Konditionen sich erstmals auf den gesamten Betrachtungszeitraum erstrecken, fluktuationsbedingt niedrigeren Personalkosten und geringeren Abschreibungen.

Nach Abzug der Steuern vom Einkommen und Ertrag ging das Konzernergebnis nach Steuern Ende März 2021 um 1.525 T€ bzw. -6,6% auf 21.644 T€ (Vj. 23.169 T€) zurück. Abzüglich des Anteils anderen Gesellschaftern zustehender Gewinne sowie sonstiger Steuern reduzierte sich

der Konzernjahresüberschuss zum Ende des 1. Halbjahres des Geschäftsjahres 2020/21 um 1.552 T€ bzw. -7,2 % auf 19.945 T€ (Vj. 21.497 T€).

RISIKO-, CHANCEN- UND PROGNOSEBERICHT

An der Risiko- bzw. Chancenlage und den allgemeinen Rahmenbedingungen im Konzern hat sich gegenüber der Beurteilung, wie im Geschäftsbericht 2019/20 dargestellt und beschrieben, nichts wesentliches verändert.

Dies gilt auch 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 2019/20 beschrieben, für das gesamte Berichtsjahr 2020/21 weiterhin ihre Gültigkeit.

Für das laufende Geschäftsjahr 2020/21 bleibt es insoweit bei den im Geschäftsbericht für das Geschäftsjahr 2019/20 getroffenen Aussagen.



KONZERNZWISCHAENABSCHLUSS

KONZERNBILANZ (HGB) ZUM 31.03.2021

	31.03.2021	30.09.2020
	T€	T€
Anlagevermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände	32	34
Sachanlagen	891.165	875.896
Finanzanlagen	2.716	5.649
	893.913	881.579
Umlaufvermögen		
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	10.953	10.953
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	204.662	189.264
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	17.978	12.407
	233.593	212.624
Rechnungsabgrenzungsposten	787	446
<u>Aktiva</u>	<u>1.128.292</u>	<u>1.094.649</u>
Eigenkapital		
Grundkapital	19.092	19.092
Kapitalrücklage	60.925	60.925
Gewinnrücklagen	106.349	107.692
Konzernbilanzgewinn	79.196	60.096
Anteile anderer Gesellschafter	31.274	28.190
	296.835	275.995
Rückstellungen	46.595	43.298
Verbindlichkeiten	741.944	737.032
Rechnungsabgrenzungsposten	5.371	1.991
Passive latente Steuern	37.547	36.333
<u>Passiva</u>	<u>1.128.292</u>	<u>1.094.649</u>



KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG (HGB)
FÜR DEN ZEITRAUM VOM 01.10.2020 BIS 31.03.2021

	T€	Vorjahr T€
Umsatzerlöse	55.946	66.391
Bestandsveränderung	0	-7.129
Sonstige betriebliche Erträge	6.097	5.921
	62.043	65.183
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	-14.956	-16.694
Personalaufwand	-3.691	-4.171
Abschreibungen	-8.063	-8.328
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-3.309	-1.758
	-30.019	-30.951
Erträge aus assoziierten Unternehmen und Beteiligungen	236	275
Wertpapiererträge/Ausleihungen d. Finanzanlagevermögens	0	11
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.344	954
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-5.812	-6.352
Ergebnis vor Steuern	27.793	29.121
Steuern von Einkommen und Ertrag, sonstige Steuern	-6.148	-5.943
<u>Konzernüberschuss</u>	<u>21.644</u>	<u>23.169</u>
Anderen Gesellschaftern zustehender Gewinn	-1.700	-1.672
<u>Konzernüberschuss der Anteilseigner</u>	<u>19.945</u>	<u>21.497</u>



KONZERNANHANG ZUM ZWISCHENABSCHLUSS (01.10.2020 31.03.2021)

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 2020/21 wurden die gleichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewendet wie im Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2019/20. Eine detaillierte Beschreibung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden ist im Geschäftsbericht 2019/20 veröffentlicht. Dieser ist im Internet unter www.sedlmayr-ag.de abrufbar.

ERLÄUTERUNGEN ZUM KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

Anlagevermögen

Das Sachanlagevermögen stieg Ende März 2021 auf 891,2 Mio. €. Bei planmäßigen Abschreibungen in Höhe von 8,1 Mio. € erhöhte sich das Sachanlagevermögen durch aktivierungspflichtige Maßnahmen einschließlich der Anlagen im Bau im Berichtszeitraum um 15,3 Mio. €.

Umlaufvermögen

Das Umlaufvermögen stieg um 21,0 Mio. € auf 233,6 Mio. €. Neben einem stichtagsbezogenen Zuwachses des Guthabens bei Kreditinstituten um 5,6 Mio. € erhöhte sich der Posten Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände überwiegend im Zusammenhang mit Projektentwicklungen um 15,4 Mio. € auf insgesamt 204,62 Mio. €.

Rückstellungen

Die Rückstellungen im Konzern lagen zum Ende der Berichtsperiode im Wesentlichen aufgrund erhöhter Steuerrückstellungen mit 46,6 Mio. € um 3,3 Mio. € über dem Wert zum 30. September 2020.



Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten im Konzern stiegen zum Ende des 1. Halbjahres auf 741,9 Mio. € (30.9.2020: 737,0 Mio. €).

Umsatzerlöse

Unsere Umsatzerlöse sanken zum Ende des Berichtszeitraums (1.10. - 31.3.) auf 55.946 T€ (Vj. 66.391 T€). Die Abweichung resultiert überwiegend aus der Berücksichtigung aus einem Grundstücksveräußerungserlös im Vorjahreswert in Höhe von 9.033 T€ und einem überwiegend durch die Corona Pandemie bedingten Rückgang der gewerblichen Mieterlöse um 2,4 Mio. €.

in T€	1. Hj. 2021	1. Hj. 2020
Mieten aus Wohnungen	18.467	18.248
Mieten aus Gewerbeobjekten	25.741	28.191
Sonstige Mieterlöse/Erlöse	11.737	19.952
<u>Gesamt</u>	<u>55.946</u>	<u>66.391</u>

Die hierin enthaltenen Umsatzerlöse der Dinkelacker Gruppe belaufen sich auf 10.195 T€ (Vj. 10.251 T€).

Ergebnis vor Steuern

Das Ergebnis vor Steuern lag zum Halbjahresende des Geschäftsjahres 2020/21 mit 27.793 T€ um 1.328 T€ bzw. um -4,6% unter dem Vorjahreswert 29.121 T€.

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Der ausgewiesene Aufwand für Steuern vom Einkommen und vom Ertrag in Höhe von 6.145 T€ (Vj. 5.948 T€) beinhaltet latente Steuern von 1.145 T€ (Vj. 621 T€).

EREIGNISSE NACH DEM HALBJAHRESSTICHTAG

Mit dem Fortschreiten der Impfkampagne gegen das Corona Virus und den nach Ostern abnehmenden Infektionszahlen besteht nun Grund zum Optimismus, dass die Pandemielage im weiteren Verlauf des Jahres beherrschbar bleiben wird.

Die gesamtwirtschaftlichen Indikatoren deuten mittlerweile zwar auf eine gute Wachstumsprognose für das laufende und das kommende Kalenderjahr. Jedoch liegen die

Passantenfrequenzen in den Innenstädten noch weit unter dem Vorkrisenniveau und die veränderten Arbeitsgewohnheiten der Bürobeschäftigten deuten auf eine weiterhin hohe Home Office Quote. Die mittel- und langfristigen Auswirkungen der Krise insbesondere auf die gewerblichen Immobilienmärkte sind daher immer noch nicht absehbar.

DIVIDENDE

Die zur Ausschüttung vorgeschlagene Dividende von 29 € je dividendenberechtigter Stückaktie zuzüglich eines Bonus von 15 € je dividendenberechtigter Stückaktie für das Geschäftsjahr 2019/20 kam aufgrund des Beschlusses der virtuellen Hauptversammlung vom 29. April am Dienstag, den 3. Mai 2021 zur Auszahlung. Die Ausschüttung belief sich insgesamt auf 32.308.892 €.

München, 25. Juni 2021

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