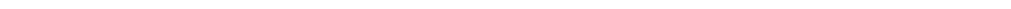




SEDLMAYR GRUND UND IMMOBILIEN AG

MÜNCHEN

**HALBJAHRESFINANZBERICHT DES KONZERNS
FÜR DEN ZEITRAUM 1. OKTOBER 2022 BIS 31. MÄRZ 2023**



KONZERNZWISCHENBERICHT

GRUNDLAGEN DES KONZERNS

Die Grundlagen des Konzerns hinsichtlich Struktur, Strategie und Steuerung haben sich, wie im Geschäftsbericht 2021/22 ausführlich dargestellt, nicht verändert.

WIRTSCHAFTSBERICHT

WIRTSCHAFTLICHES UMFELD

Die konjunkturelle Lage war im ersten Kalender-Quartal 2023 besser als zu Geschäftsjahresbeginn erwartet. Positiv ist auch, dass in Folge des milden Winters die Energiepreise rückläufig sind. Der Höhepunkt des Verbraucherpreisanstiegs dürfte wahrscheinlich überschritten sein. Während die Inflationsrate im Oktober und November 2022 mit 8,8 % einen Höhepunkt erreichte, war sie seit diesem Zeitpunkt rückläufig und lag im Mai 2023 bei 6,1%.

Vor diesem Hintergrund hält die Europäische Zentralbank immer noch an ihrem Kurs zur Inflationsbekämpfung fest. Im März 2023 wurden die Leitzinsen um 0,5 % und im Mai und Juni erneut jeweils um 0,25 %, auf nun 4,0 %, erhöht. Gleichzeitig strafften die Banken ihre Kreditvergaberichtlinien. In Folge dieser beiden Entwicklungen ist die Kreditvergabe der Banken deutlich rückläufig, was die Investitionstätigkeit belastet.

Das Bruttoinlandsprodukt ging im Q4 2022 und im Q1 2023 um -0,5 % bzw. -0,3 % zurück. Damit schneidet die deutsche Wirtschaft schlechter ab, als der Durchschnitt des Euroraums oder die USA. Allerdings hat sich die Industrieproduktion in Folge der weiteren Normalisierung der Lieferketten- und Materialengpässe in den letzten Monaten deutlich belebt. Die Bruttowertschöpfung stieg im Q1 2023 um 0,9 %. Allerdings ist die konjunkturelle Entwicklung weiterhin durch die schwache Entwicklung der privaten Konsumausgaben, geopolitische Unsicherheiten und die ungünstigen Rahmenbedingungen der Bauindustrie belastet. Der Einzelhandel verzeichnete im Februar 2023 einen realen Umsatzrückgang von 7 % im Vergleich zum Vorjahresmonat, der überwiegend auf die hohen Preissteigerungen zurückzuführen ist. Allerdings deutet die positive Entwicklung des GfK Konsumklimas auf eine Aufhellung der Stimmung der Verbraucher.

Die Bauwirtschaft verzeichnet im Vergleich zum Vorjahresmonat einen Rückgang des inflationsbereinigten Auftragseingangs im März 2023 von 20,1 %. Dies ist besonders auf den Wohnungsbau zurückzuführen. Seit Oktober 2022 liegt die Zahl der Baugenehmigungen für Wohnungen jeden Monat um mehr als 10 % unter den Vorjahreswerten. Im März lag der Rückgang bei knapp 30 %. Der Arbeitsmarkt ist weiterhin von einer hohen Nachfrage gekennzeichnet, allerdings fiel die typische Frühjahrsbelebung bis März 2023 vergleichsweise schwach aus.

BRANCHENSPEZIFISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

Der gewerbliche Immobilien-Investmentmarkt erweckt zu Beginn des Jahres 2023 bei Marktteilnehmern den Eindruck des Stillstandes. Tatsächlich lagen die Umsätze im Q1 2023 um etwa $\frac{3}{4}$ unter dem Wert des Vorjahresquartals und bewegten sich mit rd. 5 Mrd. € auf dem Niveau des Jahres 2010. Auch in der Langzeitbetrachtung liegt der Umsatz des Q1 etwa 57 % unter dem 10-Jahres Mittelwert. München und Stuttgart spiegeln diese Entwicklung unmittelbar wider. Die Quartalsumsätze von 540 Mio. € in München bzw. 205 Mio. € in Stuttgart liegen jeweils etwa 50% unter dem langjährigen Mittel. In München entfällt mit rd. 250 Mio. € fast die Hälfte des Quartalsumsatzes auf nur eine Transaktion, den Ankauf des nur wenige Meter von unseren Brauereigrundstücken entfernten ehemaligen Meinburk Geländes durch Apple. Der Berliner Markt zeigt sich mit einem Quartalsumsatz von 1,3 Mrd. € vergleichsweise robust, der lediglich 22 % unter dem langjährigen Mittel liegt.

Die geringen Investmentumsätze sind auch Ausdruck des noch nicht abgeschlossenen Anpassungsprozesses der Renditeerwartungen von Investoren und Verkäufern. Aktuell werden an den größten Standorten Spitzenrenditen für Büroimmobilien von 3,35 % in München bis zu 3,85 % in Frankfurt berichtet. Diese liegen bereits rd. 20 bis 25 % über den Spitzenwerten des Jahres 2021. Aufgrund der aktuellen Marktunsicherheiten ist zunächst von weiterhin mindestens leicht ansteigenden Renditen in allen Marktsegmenten auszugehen. Dabei besteht aber auch die begründete Hoffnung, dass zumindest die Ungewissheit hinsichtlich der weiteren Inflations- und Zinsentwicklung bis Ende 2023 weitgehend aufgelöst werden kann. Hierin läge ein signifikanter Beitrag zur Angleichung der noch divergierenden Erwartungen zwischen Investoren und Verkäufern und damit zur Wiederherstellung des Marktgleichgewichts.

Während der Investmentmarkt über alle Assetklassen hinweg eine gleichgerichtete Tendenz zeigt, stellt sich die Vermietung differenzierter dar. Mit etwa 620.000 m² lag die Bürovermietung der größten Immobilienzentren etwa 20 % unter dem Vorjahreswert, wobei München mit einem Wert etwa $\frac{1}{3}$ unter dem langjährigen Mittel überdurchschnittlich betroffen war. Dabei sind die Spitzenmieten mit 45 €/m² in München und Berlin bzw. 48 €/m² in Frankfurt stabil bis steigend. Insbesondere nicht mehr vollständig zeitgemäßen Anforderungen entsprechende Büroobjekte werden hingegen, unabhängig von der Miethöhe, immer weniger nachgefragt.

Wohnungsmieten in Ballungsräumen profitieren für die vorhersehbare Zukunft vom Nachfrageüberhang, der aus der hohen Attraktivität der Ballungsräume in Verbindung mit der nicht ausreichenden Bautätigkeit resultiert. Die höchste Medianmiete weist München mit 21,40 €/m² auf, während der stärkste Anstieg in Berlin mit +16% im zweiten Halbjahr 2022 auf 16 €/m² stattfand. In Stuttgart entwickelten sich die Wohnungsmieten mit einem Anstieg von 1,7 % auf 15,25 €/m² unterdurchschnittlich, in Leipzig hingegen mit einem Anstieg von +9 % auf 8,60 €/m² überdurchschnittlich.

IMMOBILIEN DER SEDLMAYR GRUND UND IMMOBILIEN AG UND IHRER TOCHTERGESELLSCHAFTEN

Der Anstieg der Zinsen und Baukosten als wesentliche Ursache der rückläufigen Wohnungsbautätigkeit in Deutschland trifft auch uns. Die wirtschaftlichen Parameter unseres Neubauprojektes an der Heidemannstraße haben sich aufgrund dieser Entwicklung deutlich verschlechtert. Daher war es erforderlich den 2. und 3. Bauabschnitt dieses Projektes nochmals grundsätzlich auf den Prüfstand zu stellen und relevante Kostensenkungspotentiale zu identifizieren. Belastbare Ergebnisse dieser Analysen werden voraussichtlich Ende des Jahres vorliegen.

An unserem Verwaltungssitz in der Marsstraße 46-48 modernisieren wir derzeit 3.600 m² Bürofläche und ermöglichen hier zukünftig moderne Arbeitsplatzkonzepte und nachhaltige Mobilitätskonzepte. Die Neuvermietung dieser Flächen ist bereits abgeschlossen und bis Anfang 2024 werden voraussichtlich alle neuen Mieter ihre Flächen übernommen haben.

Wenige Meter entfernt modernisieren wir in der Marsstraße 38-42 weitere rd. 1.100 m² Bürofläche. Für diese Fläche liegt bereits eine Reservierung vor und wir gehen davon aus, auch diese Fläche vor Geschäftsjahresende vermieten zu können. Die Modernisierungsarbeiten werden voraussichtlich bis Ende 2024 abgeschlossen sein. In der Prinzregentenstraße können wir nach Abschluss der Modernisierungsarbeiten etwa 800 m² Bürofläche am 1. Juli an den neuen Mieter übergeben.

Unsere Tochtergesellschaft Dinkelacker AG hat sich im laufenden Geschäftsjahr von der denkmalgeschützten Immobilie Cottastraße 5/7 getrennt. Deren Sanierung war, trotz mehrerer Versuche mit dem Denkmalamt tragfähige Kompromisse zu finden, letztlich aufgrund der Einschränkungen des Denkmalschutzes wirtschaftlich nicht darstellbar.

Insgesamt betragen die Aufwendungen für Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen an Bestandsobjekten im 1. Halbjahr des Berichtsjahres 2022/23 im Konzern rd. 5,1 Mio. € und lagen damit etwa auf Vorjahresniveau. Die Anzahl der Mieterwechsel lag zum Ende der Berichtsperiode geringfügig unter 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 2022/23 um 13,9 Mio. € auf 1.170,2 Mio. €.

Aufgrund unserer Baumaßnahmen im Bestand stieg das Sachanlagevermögen nach Abzug planmäßiger Abschreibungen um 14,4 Mio. € auf 958,5 Mio. € (30.09.2022: 944,1 Mio. €). Die sonstige Vermögensgegenstände gingen überwiegend aufgrund der Rückführung eines Darlehens um 2,0 Mio. € auf 185,6 Mio. € zurück.

Der Kassenbestand lag zum 31.03. bei 9,2 Mio. € und damit etwa 1,1 Mio. € über dem Wert zum Ende des Geschäftsjahres 2021/22.

Überwiegend aufgrund der Zuführung zur Gewinnrücklage in Höhe von 8,7 Mio. € und des Konzernbilanzgewinns für das erste Halbjahr von 9,7 Mio. € stieg das Eigenkapital im Konzern um 19,9 Mio. € auf 275,7 Mio. €. Um 0,5 Mio. € höhere Steuerrückstellungen und um 1,8 Mio. € gestiegene sonstige Rückstellungen führten zu insgesamt 2,3 Mio. € höheren Rückstellungen. Im Unterschied hierzu haben sich die Verbindlichkeiten aufgrund gesunkener Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen um 9,0 Mio. € auf 814,7 Mio. € reduziert.

Die Eigenkapitalquote verbesserte sich auf 23,6 % (30.9.: 22,1 %).

Die Umsätze aus Vermietung und Verpachtung lagen zum 31. März 2023 um 2.601 T€ bzw. 5,5 % über dem Vorjahreswert. Ursachen dieses Anstiegs waren die Erstvermietung des Anwesens Franziskanerstraße 38, dem Erwerb des Anwesens Königstraße 30 durch Dinkelacker, nach Ende der Corona Pandemie weitgehend normalisierte Gastronomieerlöse und Indexanpassungen von Wohnungs- und Gewerbemietverträgen. Der Gesamtumsatz stieg aufgrund der um 337 T€ gestiegenen sonstigen Erlöse um 5,2% auf 59,5 Mio. €.

Aufgrund der gestiegenen Energiekosten sind die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen um 1.074 T€ gestiegen, der Personalaufwand stieg aufgrund von Neueinstellungen um 97 T€. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen stiegen aufgrund erhöhter Rechts- und Beratungskosten um 596 T€.

Nach Abzug der Steuern vom Einkommen und Ertrag und der sonstigen Steuern ging der Konzernüberschuss Ende März 2023 im Vergleich zum Vorjahr um 1.561 T€ bzw. -7,3 % auf 19.901 T€ (31.03.2022: 21.463 T€) zurück.

RISIKO-, CHANCEN- UND PROGNOSEBERICHT

Die Chancen und Risiken sowie die allgemeinen Rahmenbedingungen im Konzern haben sich gegenüber der Beurteilung, wie im Geschäftsbericht 2021/22 dargestellt und beschrieben, teilweise 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 2021/22 beschrieben, für das gesamte Berichtsjahr 2022/23 weiterhin ihre Gültigkeit. Für das laufende Geschäftsjahr 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 werden die stark gestiegenen Baukosten zu einer Renditeschmälerung führen. 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.



KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

KONZERNBILANZ (HGB) ZUM 31.03.2023

| | 31.03.2023 | 30.09.2022 |
|--|-------------------------|-------------------------|
| | T€ | T€ |
| Anlagevermögen | | |
| Immaterielle Vermögensgegenstände | 2.777 | 2.929 |
| Sachanlagen | 958.454 | 944.078 |
| Finanzanlagen | 2.451 | 2.213 |
| | 963.682 | 949.220 |
| Umlaufvermögen | | |
| Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte | 10.951 | 10.951 |
| Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände | 185.614 | 187.579 |
| Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten | 9.225 | 8.113 |
| | 205.790 | 206.643 |
| Rechnungsabgrenzungsposten | 775 | 437 |
| <u>Aktiva</u> | <u>1.170.247</u> | <u>1.156.300</u> |
| Eigenkapital | | |
| Grundkapital | 19.092 | 19.092 |
| Kapitalrücklage | 60.925 | 60.925 |
| Gewinnrücklagen | 127.205 | 122.544 |
| Konzernbilanzgewinn | 48.106 | 34.425 |
| Anteile anderer Gesellschafter | 20.395 | 18.871 |
| | 275.723 | 255.857 |
| Rückstellungen | 39.886 | 37.620 |
| Verbindlichkeiten | 814.741 | 823.788 |
| Rechnungsabgrenzungsposten | 2.768 | 1.787 |
| Passive latente Steuern | 37.129 | 37.248 |
| <u>Passiva</u> | <u>1.170.247</u> | <u>1.156.300</u> |

**KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG (HGB)
 FÜR DEN ZEITRAUM VOM 01.10.2022 BIS 31.03.2023**

| | T€ | Vorjahr T€ |
|--|----------------------|----------------------|
| Umsatzerlöse | 59.500 | 56.562 |
| Sonstige betriebliche Erträge | 2.361 | 1.802 |
| | 61.861 | 58.364 |
| Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen | -15.613 | -14.539 |
| Personalaufwand | -4.127 | -4.030 |
| Abschreibungen | -8.325 | -7.748 |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen | -2.087 | -1.490 |
| | -30.152 | -27.807 |
| Erträge aus assoziierten Unternehmen und Beteiligungen | 242 | 233 |
| Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge | 1.514 | 1.140 |
| Zinsen und ähnliche Aufwendungen | -9.096 | -5.537 |
| Ergebnis vor Steuern | 24.369 | 26.393 |
| Steuern von Einkommen und Ertrag, sonstige Steuern | -4.468 | -4.930 |
| <u>Konzernüberschuss</u> | <u>19.901</u> | <u>21.463</u> |
| Anderen Gesellschaftern zustehender Gewinn | -1.559 | -1.455 |
| <u>Konzernüberschuss der Anteilseigner</u> | <u>18.342</u> | <u>20.008</u> |



KONZERNANHANG ZUM ZWISCHENABSCHLUSS (01.10.2022 BIS 31.03.2023)

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 2022/23 wurden die gleichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewendet wie im Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2021/22. Eine detaillierte Beschreibung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden ist im Geschäftsbericht 2021/22 veröffentlicht. Dieser ist im Internet unter www.sedlmayr-ag.de abrufbar.

ERLÄUTERUNGEN ZUM KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

Anlagevermögen

Das Anlagevermögen stieg Ende März 2023 um 14,5 Mio. € auf 963,7 Mio. €, bei planmäßigen Abschreibungen in Höhe von 8,3 Mio. €. Das Sachanlagevermögen erhöhte sich im Berichtszeitraum nach Abschreibungen von 8,1 Mio. € durch aktivierungspflichtige Maßnahmen einschließlich der Anlagen im Bau um 14,4 Mio. € auf 958,5 Mio. €.

Umlaufvermögen

Das Umlaufvermögen sank um 0,8 Mio. € auf 205,8 Mio. €. Das Guthaben bei Kreditinstituten stieg stichtagsbezogen um 1,1 Mio. €. Der Posten Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sank überwiegend aufgrund der Rückführung eines Darlehens 2,0 Mio. € auf insgesamt 185,6 Mio. €.

Rückstellungen

Die Rückstellungen im Konzern lagen zum Ende der Berichtsperiode im Wesentlichen aufgrund höherer Steuerrückstellungen mit 39,9 Mio. € um 2,3 Mio. € über dem Wert zum 30. September 2022.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten im Konzern reduzierten sich zum Ende des 1. Halbjahres um 9,0 Mio. € auf 814,7 Mio. € (30.9.2022: 823,8 Mio. €).

Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse stiegen zum Ende des Berichtszeitraums (1.10. - 31.3.) auf 59.500 T€ (Vj. 56.562 T€). Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus der Erstvermietung des Anwesens Franziskanerstraße 38, dem Erwerb des Anwesens Königstraße 30 durch Dinkelacker, nach Ende der Corona Pandemie weitgehend normalisierte Gastronomieerlöse und Indexanpassungen von Wohnungs- und Gewerbemietverträgen.

| in T€ | 1. Hj. 2023 | 1. Hj. 2022 |
|----------------------------|----------------------|----------------------|
| Mieten aus Wohnungen | 20.102 | 19.301 |
| Mieten aus Gewerbeobjekten | 29.459 | 27.659 |
| Sonstige Mieterlöse/Erlöse | 9.939 | 9.602 |
| <u>Gesamt</u> | <u>59.500</u> | <u>56.562</u> |

Die hierin enthaltenen Umsatzerlöse der Dinkelacker Gruppe belaufen sich auf 11.237 T€ (Vj. 10.424 T€).

Ergebnis vor Steuern

Das Ergebnis vor Steuern lag zum Halbjahresende des Geschäftsjahres 2022/23 mit 24.369 T€ um 2.024 T€ bzw. um -7,7 % unter dem Vorjahreswert 26.393 T€.

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Der ausgewiesene Aufwand für Steuern vom Einkommen und vom Ertrag in Höhe von 4.467 T€ (Vj. 4.927 T€) beinhaltet einen Ertrag aus latenten Steuern von 120 T€ (Vj. Aufwand 200 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 für das Geschäftsjahr 2021/22 kam aufgrund des Beschlusses der Hauptversammlung vom 28. April am Mittwoch, den 5. Mai 2023 zur Auszahlung. Die Ausschüttung belief sich insgesamt auf 21.294.497 €.

München, 30. Juni 2023

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