



Sedlmayr

GRUND UND IMMOBILIEN AG
MÜNCHEN



HALBJAHRESFINANZBERICHT

für den Zeitraum

1. Oktober 2024 bis 31. März 2025



I. Konzernzwischenlagebericht

1. Struktur, Strategie und Steuerung des Konzerns

Die Struktur des Konzerns, die Konzernstrategie und das Geschäftsmodell sowie die Konzernsteuerung und die Leistungsindikatoren haben sich gegenüber der ausführlichen Darstellung im Geschäftsbericht 2023/2024 nicht verändert.

2. Wirtschaftsbericht

2.1. Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft befindet sich seit drei Jahren in einer Stagnation und profitierte zuletzt nur wenig vom Wachstum der Weltkonjunktur. Wachstumsdämpfend wirkte vor allem das Verarbeitende Gewerbe. Ein wesentlicher Grund für die rückläufige Industrieproduktion sowie für die schwachen Exporte ist die gesunkene Wettbewerbsfähigkeit der deutschen Industrieunternehmen gegenüber dem Ausland. Die Entwicklung der deutschen Volkswirtschaft wird in den nächsten Jahren vor allem von den Auswirkungen der US-Zollpolitik und des Finanzpakets der Bundesregierung (Nichtberücksichtigung von Verteidigungsausgaben in der Schuldenbremse und Sondervermögen für Infrastruktur) bestimmt. Neben der ohnehin schon bestehenden Exportschwäche belasten die US-Einfuhrzölle die Nachfrage nach deutschen Produkten zusätzlich. Das Finanzpaket der Bundesregierung verbessert den Ausblick hingegen ab dem kommenden Jahr. Insbesondere für 2026 werden expansive Impulse für die Bau- und Ausrüstungsinvestitionen erwartet. Im laufenden Jahr wird für das BIP preisbereinigt eine Stagnation (0,0 %) prognostiziert, für 2026 ein leichtes Wachstum von 1,0 %. Gleichzeitig wird für 2025 eine Inflation von 2,1 % und für 2026 eine von 2,0 % vorhergesagt. Damit stabilisiert sich die Inflation beim 2-Prozent-Ziel der EZB.

Die Zentralbanken der fortgeschrittenen Volkswirtschaften haben seit der Jahresmitte 2024 aufgrund gesunkener Inflationsraten ihre Leitzinsen mehrfach gesenkt. Die EZB hat im April 2025 die Leitzinsen zum siebten Mal seit Juni 2024 um 25 Basispunkte auf nun 2,25 % gesenkt. Mit zwei weiteren vom Markt erwarteten Zinssenkungen für den Euro-Raum dürfte sich die geldpolitische Lockerung bis Ende 2026 fortsetzen. Die Geldpolitik dürfte aber mittel- und längerfristig restriktiv sein. Einerseits wird erwartet, dass die US-Einfuhrzölle auf die Endverbraucherpreise überwältigt werden. Andererseits kann das deutsche Finanzpaket zu Preisdruck in Deutschland führen.



Der private Konsum erholt sich weiterhin nur langsam. Die Konsumzurückhaltung spiegelt sich vor allem in einem verstärkten Sparverhalten der privaten Haushalte wider. Dieses Verhalten ist begründet in pessimistischen Erwartungen der Haushalte. In der Folge dürfte der private Konsum mit 0,4 % in 2025 und 0,7 % in 2026 nur verhalten expandieren.

Die ungünstigen Auswirkungen der gesamtwirtschaftlichen Schwächephase auf den Arbeitsmarkt setzen sich fort. Die Arbeitslosenquote ist weiter angestiegen und betrug im April 2025 saisonbereinigt 6,3 %. Wichtige Beschäftigungsindikatoren zeichnen weiterhin ein pessimistisches Bild für die künftige Entwicklung der Beschäftigung. Die Zahl der Erwerbstätigen dürfte im Jahr 2025 leicht sinken und im Jahr 2026 nur leicht um 0,1 % ansteigen. In der Folge wird eine Arbeitslosenquote von 6,2 % in 2025 und von 6,1 % in 2026 erwartet.

Die preisbereinigten Bauinvestitionen sind im Jahr 2024 gegenüber dem Vorjahr um 3,3 % zurückgegangen. Sie waren damit das vierte Jahr in Folge rückläufig. Dazu trugen vor allem die geringen Investitionen in Wohnbauten bei. In 2025 und 2026 dürften die Bauinvestitionen jedoch wieder stärker expandieren. Dies ist vor allem auf höhere Wohnbauinvestitionen zurückzuführen. Ursache hierfür sind die seit Sommer 2024 vorgenommenen Zinssenkungen der EZB mit entsprechend gesunkenen Effektivzinsen für Wohnungsbauprojekte.

2.2. Branchenspezifische Rahmenbedingungen

Das Transaktionsvolumen an den deutschen A-Standorten (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München, Stuttgart) beläuft sich in den ersten beiden Quartalen des Geschäftsjahres auf rund 13,9 Mrd. € und liegt damit um rd. 11 % über dem Vergleichszeitraum des Vorjahres. Insgesamt zeigt sich das Marktgeschehen in den großen Städten wieder etwas lebhafter. Dennoch erreicht das aktuelle Transaktionsvolumen nur etwa ein Drittel des Niveaus, das während des Marktpeaks 2021/2022 erzielt wurde.

In München lag das Transaktionsvolumen mit 1,1 Mrd. € unter dem Wert des vergleichbaren Vorjahreszeitraums (1,5 Mrd. €). Dabei ist zu berücksichtigen, dass im Vorjahreszeitraum der Großdeal „Fünf Höfe“ mit einem Volumen von rund 0,7 Mrd. € enthalten war. Derzeit kommen Transaktionen in dieser Größenordnung nicht zum Abschluss. In Stuttgart belief sich das Transaktionsvolumen im letzten Quartal 2024 sowie im ersten Quartal 2025 auf insgesamt 0,2 Mrd. € und lag damit rd. 16 % unter dem Vorjahresniveau.

Seit 2023 bewegen sich die Renditen über alle Assetklassen hinweg auf einem stabilen Niveau. Die Spitzenrenditen für Büroimmobilien an den A-Standorten lagen Ende des



ersten Quartals 2025 in einer Bandbreite von 4,20 % bis 4,50 %, wobei München mit einer Nettoanfangsrendite von 4,20 % weiterhin den teuersten Standort darstellt. Im Einzelhandel bleiben die Nettoanfangsrenditen für Spitzenlagen unverändert bei 3,70 % in München und 4,20 % in Stuttgart. Auch die Nettoanfangsrendite für Wohninvestments hat sich nicht verändert und liegt in München bei 3,45 %, in Stuttgart bei 3,60 %.

Im Zeitraum von Oktober 2024 bis März 2025 lag die Vermietungsleistung für Büroflächen in München bei knapp 300.000 m² und damit auf dem Niveau des Vergleichszeitraums 2023/2024. In Stuttgart wurden 74.000 m² Bürofläche umgesetzt. Damit ist die Vermietungsleistung um rd. 27 % gegenüber dem Vorjahr zurückgegangen. Das Leerstandsvolumen in den führenden Büromärkten ist im Jahresvergleich spürbar angestiegen. In München beträgt die Leerstandsquote derzeit 7,80 % (Q1 2024: 5,40 %) und in Stuttgart 5,80 % (Q1 2024: 4,90 %).

Die anhaltend hohe Nachfrage nach absoluten Premiumbüroflächen hat zu einem weiteren Mietpreisanstieg im Top-Segment geführt. In München liegt die Spitzenmiete mittlerweile bei 54,00 €/m², dies entspricht einem Anstieg von rd. 5 % gegenüber dem ersten Quartal 2024. Auch in Stuttgart konnten Mietsteigerungen im Premiumsegment von rd. 6 % auf 37,00 €/m² verzeichnet werden.

Im Jahr 2024 wurden in Deutschland rd. 252.000 Wohnungen fertiggestellt. Damit liegen die Fertigstellungszahlen um rd. 14 % unter dem Vorjahresniveau. In München wurden etwa 6.500 Wohnungen errichtet und damit die jährliche Zielmarke von 8.500 Einheiten erneut deutlich verfehlt. Die derzeit schwierigen Rahmenbedingungen spiegeln sich auch in den Baugenehmigungszahlen wider: 2024 wurden rund 8.300 neue Wohnungen in München genehmigt, etwa 8 % weniger als im Vorjahr.

In den Ballungsräumen führt das begrenzte Angebot weiterhin zu steigenden Wohnungsmieten. In München werden bei Erstvermietungen Spitzenmieten von 31,50 €/m² erzielt (Vj. 30,70 €/m²). Im Durchschnitt werden Neubauten hier zu 23,30 €/m² vermietet (Vj. 22,80 €/m²). Auch in Stuttgart sind die Spitzenmieten bei Erstvermietungen von 24,00 €/m² auf 25,00 €/m² gestiegen. Durchschnittlich werden Neubauten dort zu 18,00 €/m² vermietet (Vj. 17,30 €/m²). In Berlin haben die Spitzenmieten ein Niveau von 30,00 €/m² erreicht (Vj. 28,00 €/m²), die Durchschnittsmieten bei Erstvermietungen liegen bei 20,10 €/m² (Vj. 19,40 €/m²).

2.3. Geschäftsverlauf

Portfolio

Zum 31.03.2025 standen 4.345 m² im Portfolio des Sedlmayr Konzerns leer (30.09.24: 5.890 m²). Dies entspricht einer Leerstandsquote von 0,8 % (30.09.24: 1,0 %). Von diesen Leerstandsflächen entfielen 2.727 m² auf den Standort München und 561 m² auf Stuttgart. Berlin und Leipzig weisen einen Leerstand von 539 m² bzw. 290 m² auf. Segmentiert nach Nutzungsarten standen 2.659 m² Wohnflächen, 994 m² Büroflächen und 188 m² Einzelhandelsflächen leer.

Im 1. Halbjahr des Geschäftsjahres 2024/2025 hat der Sedlmayr Konzern Investitionen in das Sachanlagevermögen in Höhe von 20,7 Mio. € getätigt. Diese Investitionen entfallen mit 16,1 Mio. € vor allem auf die Projektentwicklung „Heidepark“. Zudem hat der Sedlmayr Konzern 5,5 Mio. € als Modernisierungs- und Instandhaltungsaufwendungen in das Immobilienportfolio investiert.

Projekte im Development: München

Hinsichtlich der Development-Projekte in München wurden die Umbaumaßnahmen in der Marsstraße 38 / Denisstraße 1/1a sowie die Realisierung des ersten Bauabschnitts des „Heideparks“ weiter vorangetrieben. Nach jahrzehntelanger Nutzung der Marsstraße 38 / Denisstraße 1/1a sind umfangreiche Arbeiten erforderlich geworden, um das Objekt für heutige und künftige Anforderungen zu wappnen. Das Erdgeschoss wurde zwischenzeitlich fertiggestellt und an den Mieter übergeben. Die übrigen drei Etagen sind derzeit noch unvermietet und werden voraussichtlich im Frühjahr 2026 fertiggestellt. Im ersten Bauabschnitt des Heideparks entstehen insgesamt 253 Wohnungen und rund 600 m² Bürofläche. Die Nutzungsaufnahme erfolgte termingerecht zum 1. April 2025. Anfang Juni 2025 waren 200 Wohnungen vermietet. Eine Vollvermietung wird zum Jahresende erwartet. Für zwei weitere Bauabschnitte des „Heideparks“ werden Möglichkeiten zur Optimierung der Planung und Senkung der Baukosten ausgelotet, um die Wirtschaftlichkeit der Bauabschnitte zu verbessern. Dabei stehen Ziele wie die Steigerung der Mietfläche, die Optimierung des Wohnungsmixes, die Überprüfung des Fassadenaufbaus und die Reduzierung der erforderlichen Stellplätze durch ein Mobilitätskonzept im Vordergrund. Im weiteren Verlauf des aktuellen Geschäftsjahres sollen konkrete Entscheidungen über den Fortgang des Projekts getroffen werden.

Projekte im Development: Berlin

Die Sedlmayr & Co. Projektentwicklungs GmbH ist direkt oder indirekt an sieben Gesellschaften beteiligt, die 15 Objekte in Berlin im Bestand halten. Die Objekte wurden im Zeitraum von 2016 bis 2019 erworben und weisen unterschiedliche Entwicklungsstadien von unbebauten Grundstücken ohne Baurecht über vorliegende Baugenehmigungen und laufende Bauprojekte bis hin zu fertiggestellten Objekten auf. Das Geschäftsfeld Development hat im Verlaufe des Jahres 2024 die operative Steuerung der einzelnen Projekte übernommen und die Geschäftsführer der Sedlmayr & Co. Projektentwicklungs GmbH sind auch in die Geschäftsführung der betroffenen Projektgesellschaften eingetreten. Für die einzelnen Projekte werden aktuell Business Pläne für das weitere Vorgehen erarbeitet. In diesem Zusammenhang geht es um den Abverkauf von fertigen Gebäuden oder Grundstücken mit bestehendem Baurecht, um die Fertigstellung von drei laufenden Baustellen sowie um die Fortführung der Baurechtschaffung für Grundstücke mit anschließendem Abverkauf.

2.4. Finanzielle Lage

Ertragslage

Die Umsatzerlöse stiegen im 1. Halbjahr des Geschäftsjahres 2024/2025 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 1,3 % auf 68,9 Mio. € (Vj. 68,0 Mio. €). Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus gestiegenen Mieterlösen aus Wohnungen aufgrund von Indexanpassungen sowie aus höheren sonstigen Erlösen aus der Umlage von höheren Betriebskosten. Gleichzeitig sind die Mieterlöse aus Gaststättenobjekten und aus Park-/Stellplätzen geringfügig zurückgegangen. Zudem sind die Umsatzerlöse der Hofbrauhaus Berchtesgaden GmbH im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres niedriger ausgefallen als im Vorjahreszeitraum.

in T€	01.10.2024 - 31.03.2025	01.10.2023 - 31.03.2024
Mieterlöse aus Wohnungen	22.327	21.450
Mieterlöse aus Gewerbeobjekten	25.623	25.479
Mieterlöse aus Gaststättenobjekten	5.159	5.322
Mieterlöse aus Park-/Stellplätzen	793	947
Erbbauzinsen	1.430	1.427
Brauereierlöse	2.052	2.394
Sonstige Erlöse	11.537	11.024
Gesamt Umsatzerlöse	68.921	68.043



Die hierin enthaltenen Umsatzerlöse der Dinkelacker Gruppe belaufen sich auf 12,4 Mio. € (Vj. 12,3 Mio. €).

Der Materialaufwand hat sich in erster Linie aufgrund gestiegener Betriebskosten um +0,8 Mio. € auf 17,6 Mio.€ erhöht.

Der Personalaufwand ist von 6,1 Mio. € auf 7,3 Mio. € angewachsen. Dies ist vor allem auf eine höhere Mitarbeiteranzahl in der Sedlmayr Grund und Immobilien AG zurückzuführen.

Der Anstieg der sonstigen betrieblichen Aufwendungen um +0,6 Mio. € auf 3,6 Mio. € resultiert im Wesentlichen aus erhöhten Beratungs- und Verwaltungskosten.

Damit hat der Sedlmayr Konzern im 1. Halbjahr des Geschäftsjahres ein Operatives Ergebnis von 33,0 Mio. € erwirtschaftet. Dieses liegt um -2,2 Mio. € unter dem Vorjahreswert von 35,2 Mio. €. Ursächlich für diesen leichten Rückgang sind in erster Linie die höheren Personalaufwendungen und sonstigen betrieblichen Aufwendungen im Zusammenhang mit der Transformation des Sedlmayr Konzerns.

Im Finanzergebnis haben sich die Zinsaufwendungen um -0,9 Mio. € auf 10,3 Mio. € reduziert. Ursache hierfür ist das gesunkene Zinsniveau, das sich in den variabel verzinslichen Finanzierungen niederschlägt.

Nach Abzug der Steuern vom Einkommen und Ertrag und der sonstigen Steuern liegt der Konzernüberschuss im 1. Halbjahr mit 19,8 Mio. € um -1,0 Mio. € unter dem Vorjahreswert (Vj. 20,7 Mio. €).

Vermögenslage

Die Bilanzsumme im Sedlmayr Konzern ist zum Ende des 1. Halbjahres des Geschäftsjahres 2024/2025 um +14,9 Mio. € auf 1.232,7 Mio. € angestiegen.

Auf der Aktivseite haben die Investitionen in das Bestandsportfolio und hier vor allem in den „Heidepark“ zu einer Erhöhung des Sachanlagevermögens nach Abzug planmäßiger Abschreibungen um +12,3 Mio. € auf 1.031,3 Mio. € (30.09.2024: 1.019,0 Mio. €) geführt.

Das Umlaufvermögen ist um +2,5 Mio. € auf 196,0 Mio. € angewachsen. Die Erhöhung der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände um +6,1 Mio. € auf 177,7 Mio. €



ist auf den Anstieg der Forderungen gegenüber den Berliner Projektgesellschaften zurückzuführen. Dieser Anstieg ist Folge der Weiterführung des operativen Geschäfts. Gleichzeitig ist der Bestand liquider Mittel um -3,6 Mio. € auf 6,8 Mio. € zurückgegangen.

Auf der Passivseite hat sich das Eigenkapital vor allem infolge des Konzernüberschusses um +19,7 Mio. € auf 280,6 Mio. € erhöht.

Der Anstieg der Rückstellungen um +2,5 Mio. € auf 37,6 Mio. € ist vor allem auf höhere Rückstellungen für ausstehende Rechnungen zurückzuführen.

Die Verbindlichkeiten konnten um -6,6 Mio. € auf 874,3 Mio. € zurückgeführt werden. Dieser Rückgang stammt im Wesentlichen aus geringeren Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern (-11,0 Mio. €) bei gleichzeitig gestiegenen sonstigen Verbindlichkeiten (+7,5 Mio. €).

Die Eigenkapitalquote verbesserte sich auf 22,8 % (30.09.2024: 21,4 %).

Finanzlage

Im 1. Halbjahr des Geschäftsjahres 2024/2025 hat der Sedlmayr Konzern einen Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit von 37,5 Mio. € erwirtschaftet und damit +4,6 Mio. € mehr als im Vergleichszeitraum des Vorjahres. Diese positive Entwicklung ist vor allem auf einen geringeren negativen Effekt aus der Veränderung des Nettoumlaufvermögens von -3,1 Mio. € (Vj. -5,7 Mio. €) zurückzuführen. Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit von -18,2 Mio. € liegt aufgrund niedrigerer Investitionen in das Bestandsportfolio um +7,3 Mio. € deutlich unter dem Vorjahreswert. Damit fällt der Free Cashflow mit 19,3 Mio. € deutlich besser aus als im Vergleichszeitraum des letzten Geschäftsjahres (Vj. 7,4 Mio. €). Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit bewegt sich mit -22,9 Mio. € deutlich unter dem Vorjahreswert (Vj. -15,7 Mio. €). Ursächlich hierfür sind höhere Auszahlungen aus der Finanzierungstätigkeit (-11,0 Mio. €) als im Vorjahr (Vj. -4,6 Mio. €).



3. Risiko-, Chancen- und Prognosebericht

Die Chancen und Risiken sowie die allgemeinen Rahmenbedingungen im Konzern haben sich gegenüber der Beurteilung, wie im Geschäftsbericht 2023/2024 dargestellt, nicht wesentlich verändert.

Unsere Prognose für das Geschäftsjahr 2024/2025 basiert auf der für den Sedlmayr Konzern ermittelten und aktualisierten Unternehmensplanung, die die aktuelle Geschäftsentwicklung sowie mögliche Chancen und Risiken berücksichtigt. Sie bezieht außerdem die wesentlichen gesamtwirtschaftlichen und branchenspezifischen Rahmenbedingungen sowie unsere Unternehmensstrategie mit ein. Diese sind im Geschäftsbericht 2023/2024 ausführlich dargestellt und in diesem Halbjahresfinanzbericht aktualisiert. Daraus ergeben sich folgende Entwicklungen für die wesentlichen finanziellen Leistungsindikatoren im Konzern:

- Wir erwarten für das Geschäftsjahr 2024/2025 im Sedlmayr Konzern im Vergleich zum Geschäftsjahr 2023/2024 leicht steigende Umsatzerlöse.
- Zur Sicherstellung der nachhaltigen Ertragskraft unserer Immobilien erwarten wir im Geschäftsjahr 2024/2025 wieder deutlich höhere Aufwendungen pro m² für den Erhalt und die Modernisierung der Bestandsobjekte.
- Das Operative Ergebnis (EBIT) wird basierend auf der Unternehmensplanung leicht niedriger prognostiziert als im Geschäftsjahr 2023/2024.

Die in der Planung vorgesehenen Investitionen werden sowohl durch die Liquidität aus dem Cashflow der laufenden Geschäftstätigkeit als auch durch die Aufnahme von Fremdmitteln bedient. Darüber hinaus verfügt der Sedlmayr Konzern über ausreichende Liquiditäts- und Finanzierungsreserven.

Für das laufende Geschäftsjahr 2024/2025 bleibt es insoweit bei den im Geschäftsbericht für das Geschäftsjahr 2023/2024 getroffenen Aussagen.

München, den 27. Juni 2025

Der Vorstand



II. Verkürzter Konzernzwischenabschluss

Verkürzte Konzernbilanz (HGB)

in T€	31.03.2025	30.09.2024
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	2.171	2.321
II. Sachanlagen	1.031.290	1.019.015
III. Finanzanlagen	2.539	2.341
	1.036.000	1.023.677
B. Umlaufvermögen		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	11.547	11.548
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	177.690	171.568
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	6.766	10.394
	196.003	193.510
C. Rechnungsabgrenzungsposten	741	663
Summe Aktiva	1.232.744	1.217.850



in T€	31.03.2025	30.09.2024
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	19.092	19.092
II. Kapitalrücklage	60.925	60.925
III. Gewinnrücklagen	130.425	130.992
IV. Konzernbilanzgewinn	38.493	19.440
V. Anteile anderer Gesellschafter	31.675	30.423
	280.610	260.872
B. Passiver Unterschiedsbetrag	2.301	2.654
C. Rückstellungen	37.638	35.184
D. Verbindlichkeiten	874.341	880.978
E. Rechnungsabgrenzungsposten	1.570	1.562
F. Passive latente Steuern	36.284	36.600
Summe Passiva	1.232.744	1.217.850



Verkürzte Konzern-Gewinn-und-Verlustrechnung (HGB)

in T€	01.10.2024 - 31.03.2025	01.10.2023 - 31.03.2024
Umsatzerlöse	68.921	68.043
Bestandsveränderungen	-40	85
Sonstige betriebliche Erträge	1.199	1.309
Gesamtleistung	70.080	69.437
Materialaufwand	-17.593	-16.779
Personalaufwand	-7.345	-6.062
Abschreibungen	-8.590	-8.416
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-3.554	-2.969
Operatives Ergebnis (EBIT)	32.998	35.211
Erträge aus assoziierten Unternehmen	222	208
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.813	1.511
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-10.261	-11.190
Ergebnis vor Steuern	24.772	25.740
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-4.908	-4.931
Ergebnis nach Steuern	19.864	20.809
Sonstige Steuern	-90	-83
Konzernüberschuss	19.774	20.726
davon anderen Gesellschaftern zustehender Gewinn	-1.289	-1.363
Konzernüberschuss der Anteilseigner des Mutterunternehmens	18.485	19.363
Konzerngewinnvortrag	20.008	24.424
Konzernbilanzgewinn	38.493	43.787



Konzernkapitalflussrechnung

in T€	01.10.2024 - 31.03.2025	01.10.2023 - 31.03.2024
Jahresüberschuss	19.774	20.726
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	8.590	8.416
Zinsaufwendungen/Zinserträge	8.448	9.679
Ertragsteueraufwand/-ertrag	4.908	4.931
Ertragsteuerzahlungen	-2.656	-3.803
Veränderung der Rückstellungen	2.088	88
Gewinn(-)/Verlust(+) aus dem Abgang von Anlagevermögen	-	-
Veränderung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-6.654	-2.884
Veränderung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	3.531	-2.813
Sonstige zahlungsmittelunwirksame Vorgänge	-576	-1.441
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	37.453	32.899
Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagevermögen	-18.225	-25.546
Auszahlungen für Investitionen in Finanzanlagevermögen	-	-19
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	-	-
Einzahlungen aus Abgängen des Finanzanlagevermögens	25	47
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-18.187	-25.518



in T€	01.10.2024 - 31.03.2025	01.10.2023 - 31.03.2024
Auszahlung Dividende/Gewinnausschüttung	-36	-36
Veränderung aus der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	15.000	93.000
Veränderung aus der Tilgung von (Finanz-)Krediten	-25.987	-97.646
Gezahlte Zinsen	-11.871	-11.054
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-22.894	-15.736
Veränderung der Zahlungsmittel	-3.628	-8.355
Finanzmittelbestand* zum 1. Oktober	10.394	15.308
Finanzmittelbestand* zum 31. März	6.766	6.953

*) Nahezu ausschließlich Bankguthaben



Verkürzter Konzernanhang

Allgemeine Angaben

Das Mutterunternehmen ist unter der Firma Sedlmayr Grund und Immobilien Aktiengesellschaft mit Sitz in München im Handelsregister B des Amtsgerichts München unter der Nummer HRB 244120 eingetragen.

Der vorliegende, ungeprüfte Konzernzwischenabschluss zum 31. März 2025, bestehend aus verkürzter Konzernbilanz, verkürzter Konzern-Gewinn-und-Verlustrechnung, Konzernkapitalflussrechnung und verkürztem Anhang, wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) und den ergänzenden Bestimmungen des Aktiengesetzes aufgestellt. Die Konzern-Gewinn-und-Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren gegliedert.

Der Konzernzwischenabschluss enthält nicht alle für einen vollständigen Konzernabschluss erforderlichen Informationen und sollte daher in Verbindung mit dem Konzernabschluss zum 30. September 2024 gelesen werden. Darüber hinaus verweisen wir hinsichtlich wesentlicher Veränderungen und Geschäftsvorfälle im Berichtszeitraum auf die Erläuterungen im Konzernzwischenlagebericht, welcher dem Konzernzwischenabschluss beigefügt ist.

Grundlagen der Bilanzierung

Für die Aufstellung des Konzernzwischenabschlusses wurden die gleichen Bilanzierungs-, Bewertungs- und Konsolidierungsmethoden wie im Konzernabschluss zum 30. September 2024 angewendet.

Konsolidierungskreis

Der Konzernzwischenabschluss umfasst den Abschluss der Sedlmayr Grund und Immobilien AG und ihrer im Wege der Vollkonsolidierung einbezogenen Tochterunternehmen. Der Konsolidierungskreis hat sich gegenüber dem Konzernabschluss zum 30. September 2024 nicht verändert.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Alle wesentlichen, ökonomisch relevanten Entwicklungen waren bereits zum Ende des Halbjahres bekannt. Der Erkenntnisstand hinsichtlich der Entwicklung des Zinsniveaus, der Inflation und den Einflüssen aus den geopolitischen Krisen ändert sich fortlaufend.



Jedoch gab es auf keinem Gebiet Entwicklungen, die zu einer wesentlichen Veränderung der Prognosesicherheit geführt hätten.

Dividende

Die zur Ausschüttung vorgeschlagene Dividende von 29,00 € je dividendenberechtigter Stückaktie für das Geschäftsjahr 2023/2024 kam aufgrund des ausstehenden Gewinnverwendungsbeschlusses der am 18. Juli 2025 stattfindenden Hauptversammlung noch nicht zur Auszahlung.

München, den 27. Juni 2025

Dr. Hermann Brandstetter Enno Braune Martin Schumacher Alexander Adam

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