

**Jahresabschluss  
zum 30. September 2024  
und Lagebericht**

**Sedlmayr Grund und Immobilien AG  
München**



# Sedlmayr Grund und Immobilien AG

## geänderte Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Oktober 2023 bis 30. September 2024

|  | Anhang | 2023/2024           |                       | 2022/2023           |                       |
|--|--------|---------------------|-----------------------|---------------------|-----------------------|
|  |        | €                   | €                     | €                   | €                     |
| 1. Umsatzerlöse  | (15)   | 24.517.067,23       |                       | 22.105.797,00       |                       |
| 2. Sonstige betriebliche Erträge   | (16)   | 1.529.355,45        |                       | 3.297.629,89        |                       |
| <b>Gesamtleistung</b>  |        |                     | <b>26.046.422,68</b>  |                     | <b>25.403.426,89</b>  |
| 3. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen  | (17)   | 7.725.306,46        |                       | 7.359.149,57        |                       |
| 4. Personalaufwand   | (18)   |                     |                       |                     |                       |
| a) Löhne und Gehälter  |        | 6.939.035,11        |                       | 4.971.168,24        |                       |
| b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung<br>und für Unterstützung              |        | 1.136.332,36        |                       | 1.210.803,28        |                       |
| - davon für Altersversorgung € 191.455,31 (Vj.: € 500.191,98)                                  |        |                     |                       |                     |                       |
|  |        | <b>8.075.367,47</b> |                       | <b>6.181.971,52</b> |                       |
| 5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände<br>des Anlagevermögens und Sachanlagen | (19)   | 2.604.551,47        |                       | 2.689.301,87        |                       |
| 6. Sonstige betriebliche Aufwendungen  | (20)   | 20.000.199,79       |                       | 43.854.210,94       |                       |
| <b>Operatives Ergebnis (EBIT)</b>  |        |                     | <b>-12.359.002,51</b> |                     | <b>-34.681.207,01</b> |
| 7. Erträge aus Beteiligungen   |        | 71.645.605,95       |                       | 50.101.789,62       |                       |
| - davon aus verbundenen Unternehmen € 71.645.605,95<br>(Vj.: € 50.101.789,62) -                |        |                     |                       |                     |                       |
| 8. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen   |        | 5.620,81            |                       | 5.500,81            |                       |
| 9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des<br>Finanzanlagevermögens              |        | 296,30              |                       | 237,10              |                       |
| 10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge   | (21)   | 14.196.993,08       |                       | 9.318.133,44        |                       |
| - davon aus verbundenen Unternehmen € 14.190.138,23<br>(Vj.: € 9.318.133,44) -                 |        |                     |                       |                     |                       |
| 11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen   | (21)   | 16.814.792,97       |                       | 11.026.840,24       |                       |
| - davon an verbundene Unternehmen € 2.194.696,82<br>(Vj.: € 1.067.650,40) -                    |        |                     |                       |                     |                       |
| 12. Abschreibungen auf Finanzanlagen   |        | 0,00                |                       | 230.000,00          |                       |
| <b>Finanz- und Beteiligungsergebnis</b>  |        |                     | <b>69.033.723,17</b>  |                     | <b>48.168.820,73</b>  |
| <b>13. Ergebnis vor Steuern</b>  |        |                     | <b>56.674.720,66</b>  |                     | <b>13.487.613,72</b>  |
| 14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag   | (22)   | 8.564.703,50        |                       | 7.761.112,66        |                       |
| <b>15. Ergebnis nach Steuern</b>   |        |                     | <b>48.110.017,16</b>  |                     | <b>5.726.501,06</b>   |
| 16. Sonstige Steuern   |        | 6.627,00            |                       | 6.552,00            |                       |
| <b>17. Jahresüberschuss</b>  |        |                     | <b>48.103.390,16</b>  |                     | <b>5.719.949,06</b>   |
| 18. Gewinnvortrag  |        | 659.339,92          |                       | 233.887,86          |                       |
| 19. Einstellung in andere Gewinnrücklagen (Vj. Entnahme)                                       |        | -24.000.000,00      |                       | 16.000.000,00       |                       |
| <b>20. Bilanzgewinn</b>  |        |                     | <b>24.762.730,08</b>  |                     | <b>21.953.836,92</b>  |

# **Sedlmayr Grund und Immobilien AG, München**

## **geänderter Anhang für das Geschäftsjahr 2023/2024**

### **A. Grundsätze und Methoden**

#### **(1) Allgemeine Grundsätze und Informationen**

Der Jahresabschluss der Sedlmayr Grund und Immobilien AG (nachfolgend: Sedlmayr AG) für das Geschäftsjahr 2023/2024 ist nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB), des Aktiengesetzes und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung aufgestellt worden. Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren gegliedert.

Die Sedlmayr AG mit Sitz in München wurde am 16. Oktober 2018 im Handelsregister B des Amtsgerichts München unter der Nummer HRB 244120 eingetragen.

Bei der Sedlmayr AG besteht ein Ergebnisabführungsvertrag mit der SGI Grundbesitz GmbH.

#### **(2) Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze**

Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände sind zu Anschaffungskosten erfasst und werden ihrer wirtschaftlichen Nutzungsdauer entsprechend über drei bis zehn Jahre linear abgeschrieben.

Sachanlagen werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten aktiviert und – soweit deren Nutzung zeitlich begrenzt ist – planmäßig über deren voraussichtliche wirtschaftliche Nutzungsdauer abgeschrieben. Gebäude werden überwiegend linear und über eine betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von 30 bzw. 66,67 Jahren planmäßig abgeschrieben.

Bewegliches Sachanlagevermögen wird grundsätzlich über eine betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von drei bis zehn Jahren linear abgeschrieben.

Geringwertige Wirtschaftsgüter bis zu einem Wert von 250,00 € werden sofort als Betriebsaufwand abgesetzt. Geringwertige Wirtschaftsgüter bis zu einem Wert von 800,00 € werden im Jahr der Anschaffung in voller Höhe abgeschrieben.

Anteile an verbundenen Unternehmen sind mit den Anschaffungskosten oder - bei voraussichtlich dauerhafter Wertminderung - mit niedrigeren beizulegenden Werten bilanziert. Soweit die Gründe für eine Wertminderung entfallen, erfolgt eine Zuschreibung bis zu den historischen Anschaffungskosten.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden überwiegend zum Nennwert unter Abzug gebotener Wertberichtigungen angesetzt. Dem allgemeinen Kreditrisiko wird in Form ausreichender pauschaler Abschläge Rechnung getragen. In den Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen sind Forderungen enthalten, die über ein Immobilienvermögen gedeckt sind. Hierfür erfolgt zu jedem Jahresabschluss eine Bewertung des dahinterliegenden Immobilienvermögens. Je nach Nutzungsart und Baufortschritt erfolgt die Bewertung mittels Vergleichswert, Ertragswert, Residualwert oder Bodenwert.

Die flüssigen Mittel sind mit den Nominalwerten bilanziert.

Das Eigenkapital ist zum Nennwert angesetzt.

Der in der Sedlmayr AG ausgewiesene Sonderposten mit Rücklageanteil wurde entsprechend den steuerlichen Vorschriften des § 6b EStG bilanziert und gemäß Art. 67 Abs. 3 EGHGB beibehalten.

Pensionsrückstellungen sind auf der Grundlage versicherungsmathematischer Berechnungen ermittelt. Die Pensionsrückstellungen werden auf Basis der Projected-Unit-Credit-Methode unter Zugrundelegung eines Rechnungszinsfußes anhand des Durchschnittes der letzten 10 Jahre von 1,87 % (Vj. 1,81 %), eines Anwartschaftstrends von 3,5 % p. a. (Vj. 3,5 %), eines Rententrends von 2,2 % p. a. (Vj. 2,5 %) und der Richttafeln 2018 G der Heubeck GmbH ermittelt. In der Gewinn- und Verlustrechnung wird der in der Veränderung der Pensionsrückstellung enthaltene Zinsanteil unter den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen ausgewiesen.

Der Wertansatz der übrigen Rückstellungen berücksichtigt alle erkennbaren Risiken sowie ungewisse Verbindlichkeiten auf der Grundlage vorsichtiger und vernünftiger kaufmännischer Beurteilung. Sie sind mit dem notwendigen Erfüllungsbetrag angesetzt. Rückstellungen mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr werden gemäß § 253 Abs. 2 HGB abgezinst.

Die Verbindlichkeiten sind mit den Erfüllungsbeträgen nach § 253 Abs. 1 HGB passiviert.

Ausgaben bzw. Einnahmen vor dem Abschluss-Stichtag, die Aufwand bzw. Ertrag für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen, werden in entsprechender Höhe in Rechnungsabgrenzungsposten eingestellt.

Für die Ermittlung latenter Steuern aufgrund von temporären oder quasi-permanenten Differenzen zwischen den handelsrechtlichen Wertansätzen von Vermögensgegenständen, Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten und ihren steuerlichen Wertansätzen oder aufgrund steuerlicher Verlustvorträge werden die Beträge der sich ergebenden Steuerbe- und -entlastung mit den unternehmensindividuellen Steuersätzen im Zeitpunkt des Abbaus der Differenzen bewertet und nicht abgezinst. Aktive und passive Steuerlatenzen werden saldiert ausgewiesen.

Die Realisierung der Umsatzerlöse erfolgt gemäß den zu Grunde liegenden vertraglichen und sonstigen Vereinbarungen in dem Zeitpunkt, in dem die vertraglich vereinbarte Leistung erbracht wird.

Die Ergebnisse von Tochterunternehmen, deren Abschlussstichtag mit der Gesellschaft übereinstimmt, werden bei der Sedlmayr AG im Rahmen einer phasengleichen Gewinnvereinnahmung bereits in der Berichtsperiode erfasst, sofern es sich um eine Personengesellschaft handelt bzw. bei Kapitalgesellschaften ein Ergebnisabführungsvertrag oder ein Gesellschafterbeschluss über eine phasengleiche Gewinnausschüttung vorliegt.

## **B. Angaben zur Bilanz**

### **Anlagevermögen**

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist dem Anlagenspiegel, der diesem Anhang als Anlage 1 beigelegt ist, zu entnehmen.

#### **(3) Immaterielle Vermögensgegenstände**

Unter den immateriellen Vermögensgegenständen ist entgeltlich erworbene EDV-Software ausgewiesen.

#### **(4) Sachanlagevermögen**

Das Sachanlagevermögen umfasst Grundstücke, Bauten, Einbauten auf fremden Grundstücken, Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau.

Die Zugänge bei den **Grundstücken und Gebäuden** in der Sedlmayr AG betreffen im Wesentlichen die Aktivierungen von Ausbau- und Umbaumaßnahmen. Die Aktivierungen bei **anderen Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung** beinhalten ausschließlich Betriebs- und Geschäftsausstattung.

In den **geleisteten Anzahlungen und Anlagen im Bau** sind in erster Linie Investitionen für den Bau und die Erweiterung von Immobilienanwesen aktiviert.

#### **(5) Finanzanlagevermögen**

Hinsichtlich der Finanzanlagen wird auf die Anteilsbesitzliste nach § 285 Nr. 11 HGB verwiesen, die in diesem Anhang als Anlage 2 beigelegt ist.

### **Umlaufvermögen**

#### **(6) Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**

Die **Forderungen** betreffen neben Mietforderungen in Höhe von 129 T€ (Vj. 112 T€) insbesondere Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von 398.078 T€ (Vj. 286.925 T€) mit einer Laufzeit bis zu einem Jahr. Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen stammen aus sonstigen Vermögensgegenständen.

Die **sonstigen Vermögensgegenstände** enthalten im Wesentlichen Forderungen aus Erstattungsansprüchen aus Überzahlungen der Gewerbesteuer von 1.887 T€ (Vj. 945 T€) und der Körperschaftsteuer zzgl. Solidaritätszuschlag von 1.596 T€ (Vj. 0) sowie aus Versicherungsfällen von 98 T€ (Vj. 410 T€).

## Eigenkapital

### (7) Grundkapital

Das Grundkapital beträgt zum 30. September 2024 19.092 T€ (Vj. 19.092 T€) und ist wie folgt eingeteilt:

| Aktienart   | Anzahl<br>Stückaktien |
|---|-----------------------|
| Namensaktien mit einem rechnerischen Nennwert von 26,00 € je Aktie  | 20                    |
| Inhaberaktien mit einem rechnerischen Nennwert von 26,00 € je Aktie | 734.273               |
|   | <b>734.293</b>        |

Jede Stückaktie gewährt eine Stimme.

### (8) Gewinnrücklagen

Der Vorstand hat gemäß § 21 der Satzung – nach Anhörung des Aufsichtsrats – aus dem Jahresergebnis 2023/2024 einen Betrag von 24.000 T€ in die anderen Gewinnrücklagen eingestellt. Im Rahmen der Änderungen des Abschlusses wurde der Betrag der Einstellung in die anderen Gewinnrücklagen um 3.000 T€ reduziert (von 27.000 T€ auf 24.000 T€).

### (9) Sonderposten mit Rücklageanteil

Beim Sonderposten mit Rücklageanteil wurde gemäß Art. 67 Abs. 3 EGHGB vom Beibehaltungs- und Fortführungswahlrecht Gebrauch gemacht.

Beim Sonderposten mit Rücklageanteil in Höhe von 39.144 T€ (Vj. 39.625 T€) handelt es sich um die handelsrechtliche Fortführung von steuerlich auf ein Tochterunternehmen übertragene Rücklagen gemäß § 6b EStG.

## Rückstellungen

### (10) Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Sämtliche Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen sind auf der Grundlage von versicherungsmathematischen Gutachten errechnet worden. Der Unterschiedsbetrag nach § 253 Abs. 6 HGB beträgt 48 T€ (Vj. 205 T€).

### (11) Steuerrückstellungen

Die Steuerrückstellungen betreffen Rückstellungen für die Körperschaftsteuer.

### (12) Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen enthalten unter anderem Rückstellungen für laufende Personalverpflichtungen, Jahresabschlusskosten sowie Rückstellungen für Großreparaturen und Instandhaltungen für Wirtschafts- und Wohngebäude, die im folgenden Geschäftsjahr innerhalb von drei Monaten nachgeholt werden.

### (13) Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten setzen sich nach Restlaufzeit und Besicherung wie folgt zusammen:

| 30.09.2024<br>(30.09.2023)   | davon mit einer Restlaufzeit       |                                    |                                   |                                    |
|--|------------------------------------|------------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------|
|  | Gesamt-<br>betrag<br>T€            | bis<br>1 Jahr<br>T€                | 1 - 5<br>Jahre<br>T€              | über<br>5 Jahre<br>T€              |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten<br>- davon durch Grundpfandrechte und Wertpapier-<br>pfandrechte gesichert: 387.601 T€ (Vj. 296.333 T€) - | 417.601<br>(326.333)               | 177.831<br>(166.376)               | 108.874<br>(71.090)               | 130.896<br>(88.867)                |
| Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern<br>- davon durch Grundpfandrechte gesichert: 37.291 T€<br>(Vj. 38.533 T€) -                           | 37.291<br>(38.533)                 | 1.261<br>(1.242)                   | 6.505<br>(6.717)                  | 29.525<br>(30.574)                 |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung   | 104<br>(299)                       | 104<br>(299)                       | -<br>(-)                          | -<br>(-)                           |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen   | 2.438<br>(1.900)                   | 1.502<br>(727)                     | 691<br>(854)                      | 245<br>(319)                       |
| Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen  | 33.863<br>(42.012)                 | 33.863<br>(42.012)                 | -<br>(-)                          | -<br>(-)                           |
| Sonstige Verbindlichkeiten   | 32.358<br>(35.273)                 | 32.358<br>(35.273)                 | -<br>(-)                          | -<br>(-)                           |
|  | <b>523.655</b><br><b>(444.350)</b> | <b>246.919</b><br><b>(245.929)</b> | <b>116.070</b><br><b>(78.661)</b> | <b>160.666</b><br><b>(119.760)</b> |

In den **sonstigen Verbindlichkeiten** sind noch nicht fällige Steuern enthalten.

#### (14) Latente Steuern

Zum 30. September 2024 sowie zum Vorjahresstichtag besteht jeweils ein passivischer Überhang latenter Steuern. Nachfolgend werden die Differenzen, auf denen die latenten Steuern beruhen, dargestellt. Die Differenzen betreffen sowohl die Sedlmayr AG als auch die Tochterpersonengesellschaften, deren Ergebnisse bei der Sedlmayr AG phasengleich übernommen werden. Bei der Berechnung der latenten Steuer wurde bei der Sedlmayr AG ein Steuersatz von 32,98 % und bei den Beteiligungen ein Steuersatz von 15,83 % zugrunde gelegt.

| Bilanzposten  | 30.09.2023    | Veränderung   | 30.09.2024    |
|---|---------------|---------------|---------------|
|   | T€            | T€            | T€            |
| <b>Aktive Steuerlatenzen</b>                            |               |               |               |
| Immaterielle Vermögensgegenstände                       | 71            | -             | 71            |
| Sachanlagen   | 440           | 43            | 483           |
| Rückstellung für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen | 3.619         | -429          | 3.190         |
| Sonstige Rückstellungen                                 | 1.385         | -1.361        | 24            |
| Sonstige Verbindlichkeiten                              | 2.147         | -             | 2.147         |
| <b>Zwischensumme</b>                                    | <b>7.662</b>  | <b>-1.747</b> | <b>5.915</b>  |
| <b>Passive Steuerlatenzen</b>                           |               |               |               |
| Immaterielle Vermögensgegenstände                       | 3             | -3            | -             |
| Sachanlagen   | 49.021        | 1.446         | 50.467        |
| Finanzanlagen   | 476           | -             | 476           |
| Sonstige Vermögensgegenstände                           | 4.194         | -4.194        | -             |
| <b>Zwischensumme</b>                                    | <b>53.694</b> | <b>-2.751</b> | <b>50.943</b> |
| <b>Summe Temporäre Differenzen</b>                      | <b>46.032</b> | <b>-1.004</b> | <b>45.028</b> |
| <b>Passive latente Steuern</b>                          | <b>7.532</b>  | <b>397</b>    | <b>7.929</b>  |

## C. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

### (15) Umsatzerlöse

|  | 2023/2024     | 2022/2023     |
|--|---------------|---------------|
|  | T€            | T€            |
| <b>Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung</b>            |               |               |
| Mieten aus Wohnungen                                       | 10.131        | 9.381         |
| Mieten aus gewerblichen Objekten                           | 7.550         | 6.975         |
| Mieten aus Stell-/Parkplätzen                              | 306           | 287           |
| Sonstige Erlöse  | 3.745         | 3.359         |
|  | 21.732        | 20.002        |
| <b>Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit</b>            | 540           | 589           |
| <b>Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen</b> | 2.245         | 1.515         |
|  | <b>24.517</b> | <b>22.106</b> |

Die Umsatzerlöse werden ausschließlich im Inland erzielt.

### (16) Sonstige betriebliche Erträge

|   | 2023/2024    | 2022/2023    |
|---|--------------|--------------|
|   | T€           | T€           |
| Periodenfremde Erträge aus                        |              |              |
| der Auflösung von Rückstellungen                  | 886          | 1.908        |
| der Auflösung von Sonderposten mit Rücklageanteil | 481          | 481          |
| Sonstige  | 3            | 58           |
| Übrige Erträge                                    | 159          | 850          |
|   | <b>1.529</b> | <b>3.297</b> |

In den übrigen Erträgen sind im Wesentlichen Versicherungserstattungen berücksichtigt. Die periodenfremden Erträge betragen 1.370 T€.

### (17) Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

In den Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen von 7.725 T€ (Vj. 7.359 T€) sind neben Miet- und Pachtaufwendungen, Betriebskosten, Aufwendungen für Instandhaltung, Erbbauzinsen sowie sonstige objektbezogene Aufwendungen enthalten.

## **(18) Personalaufwand**

Im Jahresdurchschnitt waren 90 Mitarbeiter beschäftigt. Darin sind 28 Geringverdiener enthalten. Die Mitarbeiter betreffen ausschließlich Angestellte.

Die Gesamtbezüge der Geschäftsleitung bezifferten sich auf 1.356 T€. An frühere Vorstandsmitglieder und deren Hinterbliebene wurden 870 T€ (Vj. 965 T€) bezahlt; die Rückstellungen für diese Pensionsverpflichtungen belaufen sich auf 8.795 T€ (Vj. 8.956 T€).

## **(19) Abschreibungen**

Die Minderabschreibungen, die durch die Übertragung des Sonderpostens mit Rücklageanteil auf Vermögensgegenstände des Sachanlagevermögens in den Vorjahren entstanden sind, haben nach Saldierung mit dem Ertrag aus der Veränderung des Sonderpostens im Geschäftsjahr 2023/2024 und nach Berücksichtigung der Ertragsteuern insgesamt zu einem positiven Effekt in Höhe von 1.401 T€ (Vj. 1.401 T€) in Hinblick auf das Jahresergebnis geführt.

Das Ausmaß der künftigen Steuermehrbelastungen auf Grund der Übertragung der § 6b EStG-Rücklage und der damit verbundenen geringeren Abschreibungen verteilt sich entsprechend der Nutzungsdauer der Vermögensgegenstände auf einen langen Zeitraum.

## **(20) Sonstige betriebliche Aufwendungen**

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von 20.000 T€ (Vj. 43.854 T€) beinhalten im Wesentlichen Wertberichtigungen auf Forderungen gegen verbundene Unternehmen von 16.007 T€ (Vj. 40.842 T€) sowie Pkw-Kosten, übrige Betriebsaufwendungen und Verwaltungskosten. Die Vergütungen an den Aufsichtsrat betragen für das Geschäftsjahr 2023/2024 188 T€ (Vj. 188 T€).

## **(21) Zinsergebnis**

Der Zinsaufwand in Höhe von 16.815 T€ (Vj. 11.027 T€) enthält im Wesentlichen Zinsen für Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern zur Finanzierung langfristiger Investitionen von 13.033 T€ (Vj. 8.239 T€) und auf Zinsen an verbundene Unternehmen von 2.195 T€ (Vj. 1.068 T€) sowie ferner den in der Veränderung der Pensionsrückstellung enthaltenen Zinsanteil von 242 T€ (Vj. 269 T€). Dem gegenüber stehen Zinserträge in Höhe von 14.197 T€ (Vj. 9.318 T€), die nahezu vollständig aus verbundenen Unternehmen resultieren.

## **(22) Steuern**

Von den **Steuern vom Einkommen und vom Ertrag** entfallen 397 T€ (Vj. Ertrag 195 T€) auf latente Steuern sowie 237 T€ auf Erstattungen und 24 T€ auf Nachzahlungen aus Vorjahren (Vj. Erstattung 331 T€).

## (23) Kapitalflussrechnung

|   | 2023/2024      | 2022/2023      |
|---|----------------|----------------|
|   | T€             | T€             |
| Jahresüberschuss  | 48.103         | 5.720          |
| Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens  | 2.605          | 2.689          |
| Zinsaufwendungen/Zinserträge  | 2.618          | 1.709          |
| Sonstige Beteiligungserträge Dinkelacker AG   | -6.732         | -6.732         |
| Veränderung der Sonderposten mit Rücklageanteil   | -481           | -481           |
| Veränderung der Rückstellungen  | -1.578         | -1.619         |
| Veränderung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen<br>sowie anderer Aktiva        | 788            | 42.826         |
| Veränderung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen<br>sowie anderer Passiva | -705           | -3.941         |
| Ertragsteueraufwand/-ertrag   | 8.565          | 7.761          |
| Ertragsteuerzahlungen   | -9.334         | -5.918         |
| Zahlungsunwirksame Aufwendungen   | 0              | 230            |
| <b>Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>                                      | <b>43.849</b>  | <b>42.244</b>  |
| Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen                                  | -581           | -1.521         |
| Erhaltene Dividenden  | 6.732          | 6.732          |
| <b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>   | <b>6.151</b>   | <b>5.211</b>   |
| Auszahlung Dividende  | -21.294        | -21.294        |
| Veränderung aus der Aufnahme von (Finanz-)Krediten  | 101.000        | 57.000         |
| Veränderung aus der Tilgung von (Finanz-)Krediten   | -14.156        | -29.868        |
| Gezahlte/Erhaltene Zinsen   | -13.055        | -7.863         |
| Einzahlung/Auszahlung aus der kurzfristigen Konzernfinanzierung                           | -108.004       | -39.922        |
| <b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>  | <b>-55.509</b> | <b>-41.947</b> |
| Veränderung der Zahlungsmittel  | -5.509         | 5.508          |
| Finanzmittelfonds am Anfang der Periode   | 11.895         | 6.387          |
| Finanzmittelfonds am Ende der Periode*  | 6.386          | 11.865         |

\*) nahezu ausschließlich Bankguthaben

## D. Sonstige Angaben

### (24) Haftungsverhältnisse

Die Sedlmayr AG hat sich mit Patronatserklärung vom 10. Juni 2022 zugunsten der Deutschen Bank AG verpflichtet, die Dinkelacker AG – sofern erforderlich – mit ausreichend Liquidität auszustatten, damit die Gesellschaft jederzeit in der Lage ist, ihren Verpflichtungen aus dem Darlehensvertrag vom 9. August 2016 über 15.000 T€ und vom 24.05.2022 über 26.500 T€ nachzukommen. Nach unseren Erkenntnissen kann die zugrunde liegende Verpflichtung aufgrund ihrer Kapital- und Liquiditätsausstattung durch die Dinkelacker AG erfüllt werden. Aus diesem Grund ist mit einer Inanspruchnahme der Verpflichtung nicht zu rechnen.

Außerdem hat die Sedlmayr AG noch Patronatserklärungen und Bürgschaften für die SPG & Co. Berlin GmbH zugunsten der Deutschen Bank AG in Höhe von 45.161 T€ abgegeben. Nach unseren Erkenntnissen kann die zugrunde liegende Verpflichtung aufgrund der dahinter liegenden Immobilienwerte erfüllt werden. Aus diesem Grund ist mit einer Inanspruchnahme der Verpflichtung nicht zu rechnen.

### (25) Sonstige finanzielle Verpflichtungen

|                        | 30.09.2024 | 30.09.2023 |
|------------------------|------------|------------|
|                        | T€         | T€         |
| Leasingverpflichtungen | 321        | 217        |
| Bestellobligo          | 1.027      | 520        |

Unter den Leasingverpflichtungen sind die aus bestehenden Mobilienleasingverträgen resultierenden jährlichen Leasingraten ohne Abzinsung erfasst. Diese Verträge haben eine maximale Laufzeit bis zum Jahr 2027.

## **(26) Organe**

### **Aufsichtsrat**

- Dr. Daniela Meier-Meitingner, München  
Vorsitzende  
Geschäftsführerin der HF Sedlmayr Grundstücksverwaltung-Beteiligungs GmbH
- Bernhard Soltmann, München  
Stellvertretender Vorsitzender
- Michaela Gegerle, Hagenheim  
Kaufmännische Angestellte (Sedlmayr AG)
- Anton Merk, München  
Beirat der HF Sedlmayr Grundstücksverwaltungs-GmbH & Co. KG
- Maximilian Soltmann, München  
Beirat der HF Sedlmayr Grundstücksverwaltungs-GmbH & Co. KG
- Karola Teuber-Derya, Germering  
Kaufmännische Angestellte (Sedlmayr AG)

### **Vorstand**

- Dr. Hermann Brandstetter, Pullach i. Isartal  
Vorsitzender  
Strategie, Organisation, Personal und Geschäftsfeld Projektentwicklung  
Vorsitzender des Aufsichtsrats der Dinkelacker AG, Stuttgart
- Enno Braune, Gauting (seit 1. März 2024)  
Finanzvorstand
- Martin Schumacher, Taufkirchen  
Geschäftsfeld Immobilien
- Alexander Adam, München  
ESG, IT, Bewertung und Risikomanagement

### **(27) Angaben gemäß § 160 Abs. 1 Nr. 8 AktG**

Durch den Wechsel der Notierung an der Börse München in das Handelssegment m:access/ Freiverkehr ist § 20 AktG anzuwenden.

In analoger Verwendung der Mitteilung nach dem Wertpapierhandelsgesetz hielt die Sedlmayr Treuhandgesellschaft mbH, München, seit dem 30. Dezember 2005, bezogen auf das gezeichnet Kapital der Sedlmayr AG, mit 87,25% eine Mehrheitsbeteiligung im Sinne des § 16 Abs. 1 AktG.

### **(28) Gewinnverwendungsvorschlag**

Wir schlagen der Hauptversammlung vor, den Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2023/2024 in Höhe von € 24.762.730,08 zur Ausschüttung einer Dividende von 29,00 € je dividendenberechtigter Stückaktie zu verwenden und den Restbetrag auf neue Rechnung vorzutragen.

### **(29) Nachtragsbericht**

Nach Schluss des Geschäftsjahres 2023/2024 haben sich keine Vorgänge ereignet, die für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft von besonderer Bedeutung sind.

München, 12.05.2025

Sedlmayr Grund und Immobilien AG

Dr. Hermann Brandstetter

Enno Braune

Martin Schumacher

Alexander Adam

## Sedmar Grund und Immobilien AG

### Entwicklung des Anlagevermögens vom 1. Oktober 2023 bis 30. September 2024

|   | 01.10.2023     |            | 30.09.2024 |            | 01.10.2023     |              | 30.09.2024 |            | 01.10.2023    |         | 30.09.2024 |                | 01.10.2023     |         | 30.09.2024 |          |
|---|----------------|------------|------------|------------|----------------|--------------|------------|------------|---------------|---------|------------|----------------|----------------|---------|------------|----------|
|   | Zugänge        | Abgänge    | Zugänge    | Abgänge    | Zugänge        | Abgänge      | Zugänge    | Abgänge    | Zugänge       | Abgänge | Zugänge    | Abgänge        | Zugänge        | Abgänge | Zugänge    | Abgänge  |
| <b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>   |                |            |            |            |                |              |            |            |               |         |            |                |                |         |            |          |
| Entgeltlich erworbene Sonstige Rechte   | 137.919,85     | 0,00       | 0,00       | 0,00       | 135.182,77     | 2.737,08     | 0,00       | 0,00       | 137.919,85    | 0,00    | 0,00       | 0,00           | 0,00           | 0,00    | 0,00       | 2.737,08 |
| <b>II. Sachanlagen</b>  |                |            |            |            |                |              |            |            |               |         |            |                |                |         |            |          |
| 1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken | 155.174.783,81 | 331.339,48 | 0,00       | 72.766,31  | 84.141.571,81  | 2.397.436,96 | 0,00       | 63.000,00  | 86.602.008,77 | 0,00    | 63.000,00  | 68.976.880,83  | 71.033.212,00  |         |            |          |
| 2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung   | 4.692.094,37   | 246.346,54 | 120.806,56 | -63.000,00 | 4.224.951,47   | 204.377,43   | 120.806,56 | -63.000,00 | 4.245.522,34  | 0,00    | 0,00       | 509.112,01     | 467.142,90     |         |            |          |
| 3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau  | 1.382.513,05   | 3.002,40   | 0,00       | -9.766,31  | 88.366.523,28  | 0,00         | 0,00       | 0,00       | 90.847.531,11 | 0,00    | 0,00       | 1.375.749,14   | 1.382.513,05   |         |            |          |
|   | 161.249.391,23 | 580.688,42 | 120.806,56 | 0,00       | 161.709.273,09 | 2.601.814,39 | 120.806,56 | 0,00       | 90.847.531,11 | 0,00    | 0,00       | 70.861.741,98  | 72.882.867,95  |         |            |          |
| <b>III. Finanzanlagen</b>   |                |            |            |            |                |              |            |            |               |         |            |                |                |         |            |          |
| Anteile an verbundenen Unternehmen  | 315.044.473,09 | 0,00       | 0,00       | 0,00       | 509.999,00     | 0,00         | 0,00       | 0,00       | 509.999,00    | 0,00    | 0,00       | 314.534.474,09 | 314.534.474,09 |         |            |          |
|   | 476.431.784,17 | 580.688,42 | 120.806,56 | 0,00       | 89.011.705,05  | 2.604.551,47 | 120.806,56 | 0,00       | 91.495.449,96 | 0,00    | 0,00       | 385.396.216,07 | 387.420.079,12 |         |            |          |

# Sedlmayr Grund und Immobilien AG

Aufstellung des Anteilsbesitzes per 30. September 2024 (§ 285 Nr. 11 HGB)

| Name und Sitz<br>der Gesellschaften                              | Anteil am<br>Kapital<br>% | Eigen-<br>kapital<br>T€ | Ergebnis<br>T€ |
|--|---------------------------|-------------------------|----------------|
| <b>Verbundene Unternehmen</b>                                    |                           |                         |                |
| 1 SGI Grundbesitz GmbH, München <sup>1)</sup>                    | 100,0                     | 30                      | 6              |
| 2 SGI Grundbesitz GmbH & Co. Immobilien-Verwaltungs oHG, München | 100,0                     | 69.005                  | 27.682         |
| 3 "Schwabinger Bräu" Grundbesitz GmbH, München                   | 100,0                     | 11.435                  | 1.221          |
| 4 "Franziskus" Grundstücks GmbH & Co. KG, Pullach i. Isartal     | 100,0                     | 68.092                  | 10.121         |
| 5 "Franziskus"-Verwaltungs GmbH, Pullach i. Isartal              | 100,0                     | 3.984                   | 100            |
| 6 Sedlmayr Erbbaugrundstücks GmbH & Co. KG, München              | 100,0                     | 75                      | 2.876          |
| 7 Haus am Karlstor Grundstücksverwaltung GmbH & Co. KG, München  | 100,0                     | 49.727                  | 8.928          |
| 8 Sedlmayr & Co. Projektentwicklungs GmbH, München               | 100,0                     | -80.462                 | -9.006         |
| 9 Sedlmayr Haus- und Gewerbebau GmbH, München                    | 100,0                     | 3.192                   | -3.210         |
| 10 Dinkelacker AG, Stuttgart                                     | 70,1                      | 67.186                  | 10.204         |

1) Ergebnisabführungsvertrag

## 1. DER SEDLMAYR KONZERN IM ÜBERBLICK

### STRUKTUR DES KONZERNS

Die Sedlmayr Grund und Immobilien AG (Sedlmayr AG) zählt mit ihren Tochtergesellschaften zu den großen Immobiliengesellschaften in Deutschland. Der Schwerpunkt des historisch gewachsenen Immobilienbestandes liegt auf der Landeshauptstadt München. Ergänzt wird dieses Portfolio durch die Immobilien der Dinkelacker AG in der Region Stuttgart sowie weitere Bestandsobjekte in Berlin und Leipzig. Darüber hinaus ist der Sedlmayr Konzern im Geschäftsfeld Brauerei am Standort Berchtesgaden aktiv.

Im Mittelpunkt der Geschäftstätigkeit des Sedlmayr Konzerns steht die Entwicklung, Vermietung und Bewirtschaftung von Wohn- und Gewerbeobjekten. Dabei versteht sich der Konzern als vollintegriertes Immobilienunternehmen, das sich nicht nur auf die Verwaltung der eigenen Immobilien fokussiert, sondern darüber hinaus auch die bestehenden Erweiterungs- und Wertsteigerungspotenziale im Immobilienportfolio eigenverantwortlich realisiert.

In der Konsequenz bildet der Sedlmayr Konzern mit den beiden Geschäftsfeldern Immobilien und Development die gesamte Wertschöpfungskette einer Immobilie ab. Vor diesem Hintergrund beinhaltet das Geschäftsfeld Immobilien die Bewirtschaftung, den Ausbau und die Entwicklung des eigenen Immobilienbestandes. Im Unterschied hierzu umfasst das Geschäftsfeld Development alle Aktivitäten vom Grundstücksankauf über die Schaffung von Planungs- und Baurecht bis hin zur Projektierung und Realisierung von nachhaltigen Immobilien für den eigenen Bestand. Daneben werden im Geschäftsfeld Brauerei von der Hofbrauhaus Berchtesgaden GmbH verschiedenste Biere gebraut und vor allem in der Region Berchtesgaden vertrieben. Das Geschäftsmodell ist in allen drei Geschäftsfeldern auf langfristiges und kontinuierliches Wachstum ausgerichtet.

Die Sedlmayr AG mit Sitz in München ist das Mutterunternehmen des Sedlmayr Konzerns. Sie übernimmt zentral die Steuerung der Geschäftsaktivitäten über alle drei Geschäftsfelder und wird von einem Vorstand geleitet, der die Geschäfte eigenverantwortlich führt. Die Strategieentwicklung und -umsetzung erfolgt in enger Abstimmung mit dem Aufsichtsrat, der vom Vorstand regelmäßig über den Geschäftsverlauf sowie über potenzielle Risiken und Chancen informiert wird. Der Aufsichtsrat überwacht die Tätigkeit des Vorstands.

Der Sedlmayr Konzern beschäftigte zum Ende des Geschäftsjahres 142 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (Köpfe nach HGB). Der Anstieg der Mitarbeiterzahl gegenüber dem Stand zum 30.09.2023 resultiert in erster Linie aus der nun erfolgten Berücksichtigung von zum großen Teil geringfügig beschäftigten Hausmeistern.

## 2. STRATEGIE

### KONZERNSTRATEGIE UND GESCHÄFTSMODELL

Insbesondere in schwierigen Marktsituationen verspricht die Positionierung als integriertes Immobilienunternehmen Wettbewerbsvorteile. Der Schwerpunkt des Konzerns liegt im Geschäftsfeld Immobilien, das mit dem Management und der Bewirtschaftung des eigenen Portfolios stabile und langfristige Cashflows erwirtschaftet und den Wertspeicher des Konzerns darstellt. Gleichzeitig erfolgt eine Vermögenssteigerung durch nachhaltige Investitionen in den Bestand. Diese Projektentwicklungen im Bestand werden durch das Geschäftsfeld Development ausgeführt. Insofern kommt dem Development die Rolle des Wachstumsmotors für den Sedlmayr Konzern zu.

Der Standortfokus des Konzerns liegt primär auf den Metropolregionen München und Stuttgart. Beide Standorte weisen ein kontinuierliches Bevölkerungswachstum und eine hohe wirtschaftliche Prosperität auf. Wie zahlreiche Studien und Umfragen belegen, zeichnen sich die beiden Standorte für Privatpersonen und Unternehmen gleichermaßen durch eine hohe Attraktivität in den Bereichen Lebensqualität, Forschung und Lehre sowie Technologie aus. Dieser Umstand bildet nicht zuletzt die Grundlage für die hohe Nachfrage nach Wohn- und Gewerbeflächen und folglich auch für das nachhaltige Wachstum der Mieterlöse des Sedlmayr Konzerns.

Beide Geschäftsfelder konzentrieren sich in ihren Aktivitäten auf die Nutzungsarten Wohnen, Büro, Gastronomie und Einzelhandel. Nur durch ein tiefgreifendes Verständnis der aktuellen Kundenbedürfnisse und der zukünftigen Trends in allen Nutzungsarten können in der strategischen Entwicklung des Portfolios wie auch im Tagesgeschäft die richtigen Entscheidungen getroffen werden.

Unseren Wohnungsbestand modernisieren wir seit Jahrzehnten kontinuierlich, um den stetig steigenden Anforderungen der Mieter dauerhaft gerecht zu werden. Während bis vor wenigen Jahren die Verbesserung der Ausstattungsqualität der Wohnungen im Fokus der Maßnahmen stand, rücken seit einigen Jahren Aspekte der Nachhaltigkeit in den Mittelpunkt der Bestandsbewirtschaftung. Ausgehend von einer ESG-Bestandsanalyse des Portfolios werden konkrete Maßnahmen zur Verbesserung des CO<sub>2</sub>-Verbrauchs geplant, priorisiert und umgesetzt. Gleichzeitig wird an einer ESG-Strategie für das Unternehmen und den daraus erforderlichen Anpassungen gearbeitet.

Im vergangenen Geschäftsjahr wurden in einem ersten Schritt die Unternehmensstrategie sowie alle Unternehmensfunktionen einer kritischen Überprüfung im Vergleich zum Wettbewerb unterzogen. Im Ergebnis wurde durch diese Analyse im Grundsatz das Selbstverständnis als integriertes Immobilienunternehmen

## Zusammengefasster Lagebericht

---

bestätigt. Hierzu gibt es eine wesentliche Einschränkung: Mindestens in den nächsten Jahren wird sich der Sedlmayr Konzern ausschließlich auf Projektentwicklungen für den eigenen Bestand beschränken. Ausgenommen hiervon sind anstehende Baurechtschaffungen für bereits existierende Grundstücke. Darüber hinaus resultiert aus der Analyse der einzelnen Unternehmensfunktionen ein verstärkter Personalaufbau insbesondere in den Bereichen Controlling und Projektentwicklung. In einem zweiten Schritt werden aktuell die zukünftigen Soll-Prozesse einschließlich Rollen und Verantwortlichkeiten definiert, die daraus resultierenden IT-Anforderungen abgeleitet und die zukünftige IT-Ziellandschaft einschließlich Road Map erarbeitet. Dabei ist davon auszugehen, dass im Zuge der Transformation mit der Implementierung der Soll-Prozesse und der IT-Landschaft die Personalkapazität in weiteren Unternehmensfunktionen verstärkt wird.

Die Finanzierung der laufenden Verpflichtungen sowie der Investitionen in den Bestand erfolgt in der Regel aus den operativen Cashflows. Größere Maßnahmen im Bestand sowie Akquisitionen und Projektentwicklungen werden bei Bedarf aus Finanzierungs- und Kreditlinien bedient. Unabhängig von konkreten Investitionsvorhaben pflegen wir daher einen engen Kontakt zu Banken und Finanzdienstleistern, um im Bedarfsfall jederzeit den Zugang zu unterschiedlichen Finanzierungsquellen sicherzustellen.

### KONZERNSTEUERUNG UND LEISTUNGSINDIKATOREN

Die Sedlmayr AG übernimmt für ihre Tochtergesellschaften – mit Ausnahme des Teilkonzerns Dinkelacker AG – zentral die Aufgaben in den Fachbereichen der kaufmännischen und technischen Objektverwaltung, im Development sowie in den Bereichen Personal, ESG, IT, Nebenkosten, Rechnungswesen und Controlling.

Der Sedlmayr Konzern verfolgt einen konzernweiten Planungs- und Steuerungsansatz, der sowohl auf konzernweite als auch auf geschäftsfeldbezogene Kennzahlen abstellt. Basierend auf der aus unserer Strategie abgeleiteten Planung wird für das erste Planjahr ein Budget erstellt. Im Verlauf des Geschäftsjahres erfolgt in den Vorstandssitzungen sowie in regelmäßigen Teambesprechungen der Fachbereiche für alle steuerungsrelevanten Kennzahlen ein regelmäßiger Abgleich der aktuellen Geschäftsentwicklung mit den Ziel- und Budgetvorgaben. Mittels dieses Vorgehens werden die Geschäftsaktivitäten zielgerichtet gesteuert und ggf. frühzeitig Maßnahmen eingeleitet und nachverfolgt.

Die wesentlichen finanziellen Leistungsindikatoren des Sedlmayr Konzerns sind der Umsatz, die Instandhaltungsaufwendungen in €/m<sup>2</sup> und das Operative Ergebnis (EBIT).

# Zusammengefasster Lagebericht

---

Darüber hinaus werden im Geschäftsfeld Immobilien Kennzahlen wie Leerstand, gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge (WALB), Portfolioallokationen (basierend auf Nutzungsarten, Standorten etc.) sowie verschiedene Finanzierungskennzahlen wiederkehrend analysiert.

Das operative Geschäft im Geschäftsfeld Development zeichnet sich durch seinen lebenszyklusabhängigen Charakter der Investitionsprojekte aus. Aktuell werden Projektentwicklungen in den Standorten München, Berlin und Stuttgart (Dinkelacker AG) durchgeführt. Diese Projekte haben einen erheblichen Einfluss auf die zukünftige Geschäftsentwicklung des Konzerns. Projektentscheidungen sind daher wichtige Bestandteile der finanziellen Steuerung und werden mittels langjähriger Investitionsrechnungen auf Basis der Gesamtkapitalrendite vor Steuern getroffen.

Grundsätzlich verfolgt der Sedlmayr Konzern mit dem betriebswirtschaftlichen Steuerungsmodell einen Wertoptimierungsansatz. Die Schwerpunkte liegen dabei auf Unternehmenswachstum, Profitabilität und einer Wertsteigerung für die Kapitalgeber.

## 3. PORTFOLIOSTRUKTUR UND PROJEKTE IM DEVELOPMENT

### PORTFOLIOSTRUKTUR

Zum 30.09.2024 verfügt der Sedlmayr Konzern über ein Immobilienportfolio bestehend aus 303 Objekten bzw. 441 Gebäuden. Gemessen an den Nettomieten befindet sich der wesentliche Teil des Portfolios mit 63,8 % in München (Vj. 64,1 %). Der Anteil des Portfolios in Stuttgart (Teilkonzern Dinkelacker) beläuft sich auf 19,4 % (Vj. 19,5 %), der in Berlin auf 3,0 % (Vj. 3,0 %) und der in Leipzig auf 1,9 % (Vj. 1,8 %). Damit werden 88,1 % der Portfolio-Nettomieten (Vj. 88,4 %) mittels bebauter Grundstücke in wachstumsstarken Regionen erwirtschaftet, die auch zukünftig von Mietsteigerungen profitieren sollten. Die Anlage zum Lagebericht gibt eine Übersicht zum Immobilienbestand des Sedlmayr Konzerns zum 30.09.2024.

Das Portfolio umfasst eine vermietbare Fläche von 502.753 m<sup>2</sup>. Die Flächensteigerung gegenüber dem Vorjahr von 22.184 m<sup>2</sup> resultiert vor allem aus der Berücksichtigung der Gebäudeflächen der Brauereien in Dachau, Daimlerstraße (12.326 m<sup>2</sup>) und in Berchtesgaden, Bräuhausstraße (5.631 m<sup>2</sup>). Zusätzlich wird die vermietbare Fläche in den Objekten Marsstraße 46 und 48 berücksichtigt (2.938 m<sup>2</sup>), die aktuell eigengenutzt bzw. von der Spaten Franziskaner Bräu GmbH gemietet wird.

Wird das Portfolio nach Nutzungsarten segmentiert, so stellt die wohnwirtschaftliche Nutzung mit 52,8 % der Fläche bzw. 265.466 m<sup>2</sup> (Vj. 265.730 m<sup>2</sup>) die stärkste Nutzungsart dar. Es folgt die Büronutzung mit 16,3 % bzw. 81.701 m<sup>2</sup> (Vj. 76.557

## Zusammengefasster Lagebericht

---

m<sup>2</sup>). Der Flächenzuwachs ergibt sich vor allem durch die Hinzurechnung der eigen genutzten Flächen sowie der Büroflächen der Brauerei in Dachau. Die Einzelhandelsflächen belaufen sich auf 13,2 % bzw. 66.389 m<sup>2</sup> (Vj. 72.820 m<sup>2</sup>). Der Rückgang der Einzelhandelsflächen stammt aus einer Flächenumgliederung in Sonstige Flächen. Die Gastronomie umfasst 8,5 % Portfolioanteil bzw. 42.698 m<sup>2</sup> (Vj. 41.765 m<sup>2</sup>). Die Verteilung des Portfolios über verschiedene Nutzungsarten sorgt für eine Streuung und damit Senkung des Risikos. Im Ergebnis werden dadurch die Cashflows aus dem Portfolio stabilisiert.

Im Geschäftsjahr 2023/2024 wurden keine Objekte ange- oder verkauft.

Die Nettomieten konnten im Verlauf des Geschäftsjahres um 5,9 % auf 107.328 T€ (Vj. 101.357 T€) gesteigert werden. Dabei sind an allen vier wesentlichen Portfoliostandorten die Nettomieten angewachsen.

### PROJEKTE IM DEVELOPMENT

#### München

Im Zuge der Umwidmung der benachbarten Bayernkaserne zu einem Stadtquartier entwickelte der Sedlmayr Konzern mit der Landeshauptstadt München das Bayernkasernen-Areal zusammen mit dem bisher gewerblich genutzten Areal „Heidepark“ zu einem urbanen Gebiet. Der Bebauungsplan trat mit Veröffentlichung am 27. März 2019 für das gesamte Areal in Kraft. Damit wurde auch für den „Heidepark“ Baurecht für rd. 120.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche geschaffen. Im Januar 2021 wurde mit dem Abriss der Gebäude, der Kampfmittelsuche und der Beseitigung von belasteten Böden begonnen.

Die Baugenehmigung für den ersten Bauabschnitt wurde im August 2022 erteilt und der Baubeginn folgte wenige Tage später. In diesem ersten Bauabschnitt entstehen insgesamt 253 Wohnungen und rund 600 m<sup>2</sup> Bürofläche. Die Bauarbeiten verlaufen planmäßig und werden voraussichtlich im zweiten Quartal 2025 fertiggestellt.

Im Juli 2023 hat der Sedlmayr Konzern entschieden, die Planungs- und Bauarbeiten für die ursprünglich zwei weiteren geplanten Bauabschnitte auf den Prüfstand zu stellen und die Realisierung vorerst zu stoppen. Dieser Schritt war aufgrund der gestiegenen Baukosten und Finanzierungszinsen unvermeidbar, da sich das Projekt unter den neuen Rahmenbedingungen als nicht mehr wirtschaftlich darstellte. Die Bauabschnitte sind derzeit immer noch in der intensiven Evaluierung. Dabei werden Möglichkeiten zur Optimierung der Planung und Senkung der Baukosten ausgelotet, um die Wirtschaftlichkeit der Bauabschnitte zu verbessern. Im weiteren Verlauf des Geschäftsjahres 2024/2025 sollen konkrete Entscheidungen über den Fortgang des Projekts getroffen werden.

## Zusammengefasster Lagebericht

---

Darüber hinaus hat der Sedlmayr Konzern im Frühjahr 2023 mit der Modernisierung von vier Etagen mit über 5.000 m<sup>2</sup> Mietfläche in dem Bürogebäude in der Marsstraße 38 / Denisstraße 1/1a begonnen. Nach jahrzehntelanger Nutzung sind hier 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 Sommer 2025 fertiggestellt.

### 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. Die Notwendigkeit und der Umfang von Abschreibungen und Wertberichtigungen in den Vorjahren sowie im Berichtsjahr dokumentieren auch hier die sich aus dem geänderten Kapitalmarktumfeld und der Entwicklung der Baukosten ergebenden Herausforderungen. 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. Unter den neuen Rahmenbedingungen mit einem leicht gesunkenen Zinsniveau und stabileren Baukosten werden aktuell für die einzelnen Projekte 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 die Fortführung der Baurechtschaffung für Grundstücke mit anschließendem Abverkauf.

## 4. WIRTSCHAFTSBERICHT

### GESAMTWIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Die deutsche Wirtschaft tritt seit über zwei Jahren auf der Stelle und befindet sich in einer Rezession. Im kommenden Jahr dürfte eine langsame Erholung einsetzen, aber an den positiven Trend von vor der Corona-Pandemie wird das Wirtschaftswachstum auf absehbare Zeit nicht mehr anknüpfen können. Nach einem erwarteten Rückgang des BIP für 2024 von -0,1 % wird für die Jahre 2025 und 2026 ein Wachstum von 0,8 % bzw. 1,3 % prognostiziert. Die sich überlagernden Wirkungen von Strukturwandel und konjunktureller Flaute zeigen sich besonders im Verarbeitenden Gewerbe. Die Wettbewerbsfähigkeit leidet unter den gestiegenen Energiekosten und der zunehmenden Konkurrenz durch hochwertige Industriegüter aus China. Abgemildert wird dies durch die teilweise kräftig gestiegene

## Zusammengefasster Lagebericht

---

Bruttowertschöpfung in den – insbesondere staatlich geprägten – Dienstleistungsbereichen wie dem Erziehungs- und Gesundheitswesen.

Die Inflationsrate ist im August 2024 auf den niedrigsten Stand seit mehr als drei Jahren zurückgegangen (+1,9 %) und wird in den nächsten zwei Jahren voraussichtlich in der Nähe des Inflationsziels der Europäischen Zentralbank (EZB) von 2,0 % liegen. Infolgedessen hat die Europäische Zentralbank die Leitzinsen am 17. Oktober 2024 zum dritten Mal in diesem Jahr auf nun 3,25 % gesenkt. Für die Jahre 2025 und 2026 wird der Einlagesatz der EZB bei jeweils 2,25 % erwartet. Am langen Ende werden sich die Zinsen hingegen kaum verändern, da der Rückgang der Kurzfristzinsen größtenteils bereits eingepreist sein dürfte.

Insgesamt wird für die Bauwirtschaft eine verhaltene Entwicklung erwartet. Die Bauinvestitionen dürften in diesem Jahr um -3,6 % abnehmen. Für diese Entwicklung ist insbesondere der Wohnungsbau (-4,8 %) ursächlich, was sich in der geringen Zahl an Baugenehmigungen niederschlägt. Im kommenden Jahr werden die Bauinvestitionen, bestimmt vom weiterhin schwachen Wohnungsbau, voraussichtlich um etwa -0,3 % zurückgehen, bevor sie im Jahr 2026 mit einem Plus von 2,7 % wieder spürbar steigen sollten. Die Baupreisentwicklung hat nach einer Abschwächung zum Jahresende 2023 in der ersten Jahreshälfte 2024 wieder merklich angezogen.

In der ersten Hälfte des Jahres 2024 setzte sich die Erholung des Konsums mit einer Zunahme um 0,3 % zunächst fort, bevor es im zweiten Quartal mit einem Rückgang um -0,2 % zu einem Rücksetzer kam. Dies ist insofern bemerkenswert, da die kaufkraftbedingten Einkommensverluste inzwischen weitgehend ausgeglichen wurden. Daher dürfte ein Teil der Einkommenszuwächse in die Ersparnisse geflossen sein. Eine nachhaltige Belebung des Konsums blieb damit im bisherigen Jahresverlauf aus. Für die Jahre 2025 und 2026 wird ein Wachstum der Konsumausgaben von 0,9 % bzw. 1,0 % erwartet.

Im August 2024 waren saisonbereinigt 2,8 Millionen Personen (Quote: 6,0 %) als arbeitslos registriert. Damit hat die Arbeitslosigkeit seit August 2022 um rund 300.000 Personen zugenommen. Dieser Anstieg ist vornehmlich auf eine rückläufige Nachfrage auf Seiten der Unternehmen zurückzuführen. Gleichzeitig setzte sich der moderate Beschäftigungsaufbau fort. Die Zahl der Erwerbstätigen legte zum Ende des zweiten Quartals 2024 auf 46,2 Millionen Personen zu. Im Verlauf des kommenden Jahres dürfte die Arbeitslosigkeit beginnen zu sinken. Bei der Erwerbstätigkeit steht stärkeren Anstiegen das alternde Erwerbspersonenpotenzial entgegen.

## BRANCHENSPEZIFISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

Am deutschen Immobilientransaktionsmarkt wird für das Jahr 2024 erstmals wieder eine Umsatzsteigerung prognostiziert, nachdem in den Jahren 2022 mit 301,1 Mrd. € (-16 % ggü. dem Vorjahr) und 2023 mit 213,3 Mrd. € (-29 % ggü. dem Vorjahr) massive Umsatzeinbrüche zu verzeichnen waren. Bereits im zweiten Halbjahr 2023 war ein leichtes Anziehen der Transaktionsaktivitäten zu beobachten. Diese Tendenz hat sich vor dem Hintergrund eines stabilen niedrigeren Niveaus der Hypothekenzinsen verstärkt, so dass für 2024 ein Anstieg des Transaktionsvolumens auf ca. 220 Mrd. € prognostiziert wird, was einer Steigerung von rund 4 % gegenüber dem Vorjahr entspricht.

Die Hauptursache für die Belebung des Marktgeschehens ist das veränderte Kapitalmarktumfeld. So hat die Europäische Zentralbank die Leitzinsen im Jahr 2024 erstmals seit fünf Jahren wieder gesenkt. Die Umlaufrendite für Bundesanleihen mit einer Laufzeit von neun bis zehn Jahren sank von ihrem Höchstwert von 2,8 % im Oktober 2023 auf 2,2 % im September 2024. Die Emissionsrenditen festverzinslicher Anlagen sind gegenüber dem Vorjahr um rund einen Prozentpunkt gefallen und liegen derzeit bei 2,4 %. Diese Faktoren verbessern die Finanzierungsbedingungen für Investoren und tragen zur Stabilisierung und leichten Erholung des Immobilienmarktes bei.

Als Folge der gesunkenen Kapitalmarktzinsen ist bei den Nettoanfangsrenditen eine Stabilisierung bereits seit Anfang 2023 zu beobachten. So liegt die Nettoanfangsrendite für Büroflächen in zentralen Lagen in München seit dem ersten Quartal 2024 konstant bei 4,3 %, was einen Anstieg um 1,7 Prozentpunkte gegenüber dem Wert von 2021 mit 2,6 % bedeutet. In Berlin und Stuttgart liegen die Nettoanfangsrenditen für Büros in zentralen Lagen mit 4,4 % und 4,5 % leicht über dem Münchner Niveau und damit ebenfalls um 1,9 bzw. 1,6 Prozentpunkte über dem historischen Tiefststand von 2021.

Diese Renditeentwicklung war auch bei Einzelhandelsimmobilien zu beobachten. In München wurde 2020 ein Tiefstwert der Nettoanfangsrenditen in zentralen Lagen von 2,6 % erreicht. Seit Ende 2023 liegt das Niveau der Nettoanfangsrenditen für Einzelhandelsimmobilien in zentralen Lagen in München bei 3,7 %. In Berlin stiegen die Nettoanfangsrenditen für zentral gelegene Einzelhandelsobjekte von 2,7 % im Jahr 2020 auf 3,9 % im Herbst 2024. Im gleichen Zeitraum erhöhten sich die Nettoanfangsrenditen für zentral gelegene Einzelhandelsobjekte in Stuttgart von 3,2 % im Jahr 2020 auf 4,2 % im Herbst 2024.

Im Wohnimmobilienbereich blieben die Renditen gegenüber dem Vorjahr weitgehend konstant. In den TOP 6-Standorten Deutschlands liegen die Bruttorenditen für Wohnobjekte unverändert bei 3,6 % und damit 1,4 Prozentpunkte über dem Tiefststand von 2021.

## Zusammengefasster Lagebericht

---

Münchens Einwohnerzahl wird aktuellen Prognosen zufolge bis 2040 von derzeit 1,6 Mio. auf rund 1,8 Mio. Einwohner ansteigen. Vor diesem Hintergrund wird die Nachfrage nach Wohnraum weiter steigen. Die Leerstandsquote am Standort München liegt seit Jahren bei 0,2 %. Aufgrund des Nachfrageüberhangs ist weiterhin von steigenden Mieten auszugehen. So werden auf dem Mietwohnungsmarkt in München deutschlandweit die höchsten Mieten gezahlt. Die durchschnittlichen Erstbezugsmieten liegen mittlerweile bei 23,00 €/m<sup>2</sup> und damit 3,6 % über dem Vorjahreswert. Auch die Mieten für Wiedervermietungen liegen mit 19,90 €/m<sup>2</sup> auf einem sehr hohen Niveau. Trotz verbesserter Finanzierungsbedingungen und einer leichten Belebung der Bautätigkeit wird die Schaffung neuen Wohnraums weiterhin durch schwierige Rahmenbedingungen wie die Regelungen zur Sozialgerechten Bodennutzung (SoBon), hohe Baukosten, Bürokratie und Fachkräftemangel erschwert. Damit ist ein kontinuierlicher Abbau des Nachfrageüberhangs an Wohnraum durch eine entsprechende Angebotsausweitung weiterhin nicht in Sicht.

Stuttgart liegt hinsichtlich des Einwohnerwachstums unter den A-Städten auf einem der hinteren Plätze. Auch langfristig wird nur ein geringerer Bevölkerungszuwachs prognostiziert. Bedingt durch die Topografie Stuttgarts mit seiner Kessellage leidet die Stadt unter einer anhaltenden Flächenknappheit. Somit ist kaum Raum für große Neubauprojekte vorhanden und dementsprechend ist der Bevölkerungszuwachs begrenzt. Aus diesem Grunde ist der Stuttgarter Wohnungsmarkt generell sehr angespannt und weist eine Leerstandsquote deutlich unterhalb der 1 %-Marke auf. Die Mieten in Stuttgart sind seit 2014 um mehr als 50 % gestiegen. Die durchschnittlichen Erstbezugsmieten liegen bei 18,00 €/m<sup>2</sup>, die Mieten für Wiedervermietungen bei 15,40 €/m<sup>2</sup>.

Mit rund 10 % Bevölkerungszuwachs in den letzten zehn Jahren ist Berlin eine der am stärksten wachsenden Großstädte Deutschlands. Gründe hierfür sind die ungebremste Attraktivität insbesondere für jüngere Menschen sowie der starke Zuzug von ukrainischen Flüchtlingen. Langfristig wird aber ein moderaterer Bevölkerungszuwachs von rund 5 % bis zum Jahr 2040 prognostiziert. Die durchschnittlichen Erstbezugsmieten stiegen auf 19,70 €/m<sup>2</sup>, während die Mieten für Wiedervermietungen durchschnittlich 13,10 €/m<sup>2</sup> erreichten.

Der Einzelhandel kämpft weiterhin mit schwierigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen. Auch wenn sich die Inflation normalisiert hat, sinkt seit Mitte des Jahres 2024 die Verbraucherstimmung. Die Konsumenten schätzen die gesamtwirtschaftliche Entwicklung zunehmend pessimistischer ein und reduzieren dementsprechend ihren Konsum. Als Folge sind vermehrt Insolvenzen zu verzeichnen und große Filialisten überdenken ihre Flächenanforderungen. Dagegen erweisen sich Fachmärkte des Lebensmitteleinzelhandels und der Nahversorgung als resilient. Die Spitzenmieten in 1a-Lagen in München liegen mit 295 €/m<sup>2</sup> nahezu auf dem Niveau des Vorjahres, allerdings rund 15 % unter dem Vor-Corona-Niveau.

## Zusammengefasster Lagebericht

---

Auch in Stuttgart und Berlin liegen die Einzelhandelsspitzenmieten mit 190 €/m<sup>2</sup> bzw. 255 €/m<sup>2</sup> auf dem Vorjahrsniveau, aber ebenfalls rund 20 % bzw. 15 % unter dem Niveau der Vor-Corona-Jahre.

Der Wandel in den Anforderungen an moderne Arbeitsweisen und infolgedessen an Büro- und Flächenkonzepte bleibt das vorherrschende Thema bei Bürovermietungen. Gefragt sind vor allem zentral gelegene, moderne Flächen in nachhaltigen Gebäuden. Die Nachfrage nach diesen Flächen übersteigt bei weitem das Angebot. Dies hat für das Spitzensegment weiter steigende Büromieten zur Folge. Im Gegensatz dazu sind ältere und dezentral gelegene Flächen nur schwer vermietbar. Eine besondere Dynamik ist am Standort München erkennbar. Innerhalb eines Jahres hat sich die Spitzenmiete in München um 9 % auf 53,00 €/m<sup>2</sup> erhöht, während die Durchschnittsmiete innerhalb des gleichen Zeitraums nur um 5 % auf 24,90 €/m<sup>2</sup> angestiegen ist. Während die Leerstandsquote in der Innenstadt bei nur 2,7 % lag, stieg sie im Gesamtmarkt auf 6,7 %, der auch das Umland umfasst. Dabei erfüllen rund die Hälfte der Leerstandsflächen nicht die Anforderungen an zeitgemäße Büroflächen. In Stuttgart liegt die Spitzenmiete bei 35,00 €/m<sup>2</sup> und damit auf dem Niveau des Vorjahres. Die Durchschnittsmiete beläuft sich auf 20,70 €/m<sup>2</sup> und ist im 12-Monatsvergleich um 14,4 % angestiegen. Gleichzeitig ist der Leerstand um 0,3 % auf 5,4 % angewachsen. In Berlin hat sich die Spitzenmiete mit 45,00 €/m<sup>2</sup> nur geringfügig um 2 % gegenüber dem Vorjahreswert erhöht. Die Durchschnittsmiete stieg um 5 % an und liegt jetzt bei 29,30 €/m<sup>2</sup>. Gegenüber dem Vorjahr hat sich die Leerstandsquote um mehr als zwei Prozentpunkte auf 6,7 % erhöht.

### GESCHÄFTSVERLAUF

Im Sedlmayr Konzern konnten im Geschäftsjahr 2023/2024 344 Mietvertragsabschlüsse im Rahmen von Neu- und Anschlussvermietungen über 24.076 m<sup>2</sup> abgeschlossen werden. Dies entspricht einem jährlichen Mietvolumen von rd. 5,0 Mio. €. Insgesamt wurden 19.899 m<sup>2</sup> im Wohnungsbereich (82,7 %) und 2.833 m<sup>2</sup> im Bürobereich (11,8 %) vermietet. Die meisten Flächen wurden in den folgenden Objekten vermietet: Marsstraße 46-48 (1.109 m<sup>2</sup> Büro), Heideckstraße 37-43 / Landshuter Allee 128 (865 m<sup>2</sup> Wohnen), Landshuter Allee 128a-132a (763 m<sup>2</sup> Wohnen), Dom-Pedro-Straße 46-52 / Landshuter Allee 116 (629 m<sup>2</sup> Wohnen), Marsstraße 38-42 / Denisstraße 1, 1a (600 m<sup>2</sup> Büro) sowie Prinzregentenstraße 65-68 (583 m<sup>2</sup> Wohnen).

Zum 30.09.2024 standen 5.890 m<sup>2</sup> im Portfolio des Sedlmayr Konzerns leer (Vj. 5.017 m<sup>2</sup>). Dies entspricht einer Leerstandsquote von 1,0 % (Vj. 1,0 %). Von diesen Leerstandsflächen entfielen 3.529 m<sup>2</sup> auf den Standort München und 1.588 m<sup>2</sup> auf Stuttgart. Berlin und Leipzig weisen einen Leerstand von 382 m<sup>2</sup> bzw. 255 m<sup>2</sup> auf. Segmentiert nach Nutzungsarten standen 3.123 m<sup>2</sup> Wohnflächen, 1.770

## Zusammengefasster Lagebericht

---

m<sup>2</sup> Büroflächen und 859 m<sup>2</sup> Einzelhandelsflächen leer.

Im Geschäftsjahr 2023/2024 hat der Sedlmayr Konzern Investitionen in das Sachanlagevermögen in Höhe von 58,4 Mio. € getätigt. Diese Investitionen entfallen mit 43,6 Mio. € vor allem auf die Projektentwicklung Heidemannstraße sowie mit 5,2 Mio. € bzw. 3,6 Mio. € auf die Umbaumaßnahmen in der Marsstraße 38 / Denisstraße 1/1a und in der Marsstraße 46-48. Zudem hat der Sedlmayr Konzern 10,7 Mio. € als Modernisierungs- und Instandhaltungsaufwendungen in das Immobilienportfolio investiert. Dies entspricht einem Aufwand von 21,27 €/m<sup>2</sup>.

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. Die Umbaumaßnahmen der Marsstraße 38 / Denisstraße 1/1a sollen im Sommer 2025 abgeschlossen werden. Die Fertigstellung des ersten Bauabschnitts des „Heideparks“ ist für das zweite Quartal 2025 vorgesehen. Für die zwei weiteren Bauabschnitte des „Heideparks“ werden Möglichkeiten zur Optimierung der Planung und Senkung der Baukosten ausgelotet, um die Wirtschaftlichkeit der Bauabschnitte zu verbessern.

In den Berliner Projekten im Development hat der Sedlmayr Konzern 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 wurden Business Pläne für das weitere Vorgehen erarbeitet. Wie bereits in den zwei vorangegangenen Geschäftsjahren wurde auch im Geschäftsjahr 2023/2024 eine externe Bewertung der Immobilien unserer Berliner Projektgesellschaften durchgeführt. Im Konzern ergab sich ein aggregierter Wertberichtigungsbedarf der Forderungen und Beteiligungsbuchwerte von -3.312 T€, in der Sedlmayr AG liegt dieser Wertberichtigungsbedarf bei -16.007 T€.

Der unterschiedliche Wertberichtigungsbedarf resultiert aus unterschiedlichen Betrachtungsweisen. Im Konzernabschluss erfolgt eine Betrachtung auf Ebene der einzelnen Gesellschaften. Bei Gesellschaften, bei denen die Immobilienwerte nicht den Buchwert der Forderung decken, erfolgt eine Wertberichtigung. Es kommt hier zu einer Saldierung von positiven und negativen Bewertungseinflüssen für die einzelnen Immobilien auf Ebene der einzelnen Gesellschaften. Im Abschluss der Sedlmayr AG wird hingegen die Forderung der Sedlmayr AG an die Sedlmayr & Co. Projektentwicklungs GmbH im Ganzen bewertet. Da die Sedlmayr & Co. Projektentwicklungs GmbH ihre Forderungen an die Berliner Gesellschaften gesamtheitlich betrachtet, kommt es hier zu einer Saldierung von positiven und negativen Bewertungseinflüssen für die einzelnen Immobilien über alle Gesellschaften hinweg. Diese unterschiedliche Saldierung der Einflüsse führt zu den abweichenden Wertberichtigungsbedarfen im Konzern und in der AG.

# Zusammengefasster Lagebericht

---

Die Brauerei wurde im Geschäftsjahr 2022/2023 erstmals vollkonsolidiert und ist damit dieses Jahr erstmalig für das gesamte Geschäftsjahr enthalten.

## GESAMTAUSSAGE ZUM GESCHÄFTSJAHR

Das Geschäftsjahr 2023/2024 zeichnete sich durch schwierige gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen aus. Ein schwacher Konsum, eine geringe Investitionsbereitschaft der Unternehmen und ein kriselnder Export setzten den konjunkturellen Rahmen für den Rückgang des Bruttoinlandsprodukts. Auch der merkliche Rückgang der Inflationsraten und die damit verbundenen Leitzinssenkungen konnten den Immobilienmärkten nicht den erhofften Impuls geben. Als Folge war sowohl auf den Transaktions- wie auch auf den Vermietungsmärkten weiterhin viel Zurückhaltung zu beobachten. Ungeachtet dieser Faktoren blickt der Sedlmayr Konzern trotz einer nochmaligen Wertberichtigung für die Berliner Projektgesellschaften mit einem Ergebniseffekt von -3.312 T€ (Vj. -30.450 T€) auf einen positiven Geschäftsverlauf zurück: Das Unternehmen hat die Mieterlöse gegenüber dem Vorjahr steigern können und das Operative Ergebnis hat das Vorjahresniveau deutlich übertroffen.

Die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage des Unternehmens stellt sich trotz aller Widrigkeiten im Marktumfeld stabil dar, insbesondere vor dem Hintergrund der soliden Finanzierung des Konzerns. Zudem werden eine Fokussierung der strategischen Ausrichtung, eine Verbesserung der internen Prozesse sowie der Einsatz von digitalen Softwarelösungen die Profitabilität in den nächsten Jahren kontinuierlich steigern.

## VERGLEICH PROGNOSE MIT TATSÄCHLICHER ENTWICKLUNG

Im Berichtsjahr verzeichnete der Sedlmayr Konzern weiterhin eine hohe Nachfrage nach Wohn- und Gewerbeflächen und insbesondere in der Wohnungsvermietung konnten die Mietpreise in Teilen gesteigert werden. Neben dieser positiven Entwicklung der Mieterlöse sorgten zudem im Vergleich zum Vorjahr geringere erforderliche Wertberichtigungen auf die Immobilien der Berliner Projektgesellschaften für eine Erhöhung des Operativen Ergebnisses. Zudem hat der Konzern im Geschäftsjahr 10.694 T€ und damit lediglich 21,27 €/m<sup>2</sup> für den Erhalt und die Modernisierung der Bestandsobjekte aufgewendet.

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die Entwicklung der bedeutendsten Leistungsindikatoren im Geschäftsjahr 2023/2024 im Vergleich zu den abgegebenen Prognosen aus dem Geschäftsbericht 2022/2023.

# Zusammengefasster Lagebericht

## Vergleich Prognoseaussagen für das Geschäftsjahr 2023/2024 mit tatsächlicher Geschäftsentwicklung 2023/2024

|                            | IST<br>2022/2023       | Prognose<br>GB 2022/2023 | IST<br>2023/2024  |
|----------------------------|------------------------|--------------------------|---|
| Umsatzerlöse               | 126,5 Mio. €           | Leichter Anstieg         | 137,7 Mio. € (+8,9 %)<br>Leichter Anstieg               |
| Instandhaltungsaufwand     | 24,14 €/m <sup>2</sup> | Leichter Anstieg         | 21,27 €/m <sup>2</sup> (-11,9 %)<br>Deutlicher Rückgang |
| Operatives Ergebnis (EBIT) | 46,9 Mio. €            | Deutlicher Anstieg       | 69,0 Mio. € (+47,1 %)<br>Deutlicher Anstieg             |

## FINANZIELLE LAGE

### Ertragslage

|   | 2023/2024<br>in T€ | 2022/2023<br>in T€ | Veränderung<br>in T€ | Veränderung<br>in % |
|---|--------------------|--------------------|----------------------|---------------------|
| <b>Ertragslage</b>  |                    |                    |                      |                     |
| Umsatz aus Mieterlösen/Pachten  | 107.328            | 101.357            | 5.971                | 5,9                 |
| Sonstige Umsätze  | 23.739             | 22.719             | 1.020                | 4,5                 |
| Umsatz Hofbrauhaus<br>Berchtesgaden GmbH                                    | 6.637              | 2.403              | 4.234                | 176,2               |
| Bestandsveränderung   | 94                 | -150               | 244                  | -162,7              |
| Sonstige Erträge  | 9.983              | 7.181              | 2.802                | 39,0                |
| <b>Gesamtleistung</b>   | <b>147.781</b>     | <b>133.510</b>     | <b>14.271</b>        | <b>106,9</b>        |
| Materialaufwand   | -34.379            | -33.329            | -1.050               | 3,2                 |
| Personalaufwand   | -12.207            | -9.364             | -2.843               | 30,4                |
| Abschreibungen  | -17.063            | -16.795            | -268                 | 1,6                 |
| sonstige Aufwendungen, Wertminderungen                                      | -15.140            | -27.128            | 11.988               | -44,2               |
| <b>Operatives Ergebnis (EBIT)</b>   | <b>68.992</b>      | <b>46.894</b>      | <b>22.098</b>        | <b>47,1</b>         |
| Finanz- und Beteiligungsergebnis  | -18.614            | -23.382            | 4.768                | -20,4               |
| Ergebnis vor Steuern  | 50.378             | 23.512             | 26.866               | 114,3               |
| Steuern vom Einkommen und Ertrag<br>sowie sonstige Steuern                  | -13.219            | -7.745             | -5.474               | 70,7                |
| Gewinnanteil anderer Gesellschafter   | -2.590             | -3.024             | 434                  | -14,4               |
| <b>Konzernjahresüberschuss der Anteilseigner<br/>des Mutterunternehmens</b> | <b>34.569</b>      | <b>12.743</b>      | <b>21.826</b>        | <b>171,3</b>        |

Aufgrund erfolgreicher Neuvermietungen und Mietpreisanpassungen hat der Sedlmayr Konzern die Mieterlöse im vergangenen Geschäftsjahr um 5,9 % auf 107.328 T€ steigern können. Ebenso haben sich die sonstigen Umsätze vor allem aufgrund gestiegener Betriebskostenumlagen erhöht. Da die Hofbrauhaus Berchtesgaden GmbH im letzten Geschäftsjahr erstmals für das gesamte Jahr

## Zusammengefasster Lagebericht

---

konsolidiert wurde, sind die berücksichtigten Umsatzerlöse dieser Gesellschaft deutlich angewachsen. Die sonstigen betrieblichen Erträge sind vor allem aufgrund von Zuschreibungen auf die Beteiligungsbuchwerte der Berliner Projektgesellschaften und Erträgen aus der Auflösung von Wertberichtigungen auf Forderungen gegenüber diesen Gesellschaften (4.367 T€) angestiegen. Insgesamt konnte damit die Gesamtleistung auf 147.781 T€ verbessert werden (Vj. 133.510 T€).

Der Materialaufwand hat sich im Wesentlichen durch die ganzjährige Berücksichtigung der Hofbrauhaus Berchtesgaden GmbH und gestiegene Betriebskosten für das Immobilienportfolio erhöht, während die Instandhaltungsaufwendungen um 913 T€ gesunken sind. Die Zunahme des Personalaufwands resultiert sowohl aus Personaleinstellungen vor allem in der Sedlmayr AG als auch aus der ganzjährigen Berücksichtigung der Hofbrauhaus Berchtesgaden GmbH. Der deutliche Rückgang der sonstigen betrieblichen Aufwendungen ist in erster Linie auf geringere Wertberichtigungen auf Forderungen für die Berliner Projektgesellschaften von 7.679 T€ (Vj. 22.320 T€) zurückzuführen. Unter Berücksichtigung der oben genannten Erträge aus Wertaufholungen bei den Beteiligungen und Forderungen beläuft sich der Ergebniseffekt für die nochmaligen Wertberichtigungen für die Berliner Projektgesellschaften insgesamt auf -3.312 T€. Damit hat der Sedlmayr Konzern ein Operatives Ergebnis (EBIT) in Höhe von 68.992 T€ erwirtschaftet (Vj. 46.894 T€).

Trotz eines Anstiegs der Zinsaufwendungen um 3.727 T€ konnte das Finanz- und Beteiligungsergebnis deutlich auf -18.614 T€ verbessert werden (Vj. -23.382 T€). Diese Verbesserung resultiert vor allem aus nicht erforderlichen Wertminderungen von Beteiligungsansätzen (Vj. 8.130 T€). Unter Berücksichtigung höherer Steuern und des Gewinnanteils anderer Gesellschafter konnte der Sedlmayr Konzern den Konzernjahresüberschuss der Anteilseigner deutlich auf 34.569 T€ steigern (Vj. 12.743 T€).

### Vermögenslage

| <b>Vermögensstruktur</b>                          | 30.09.2024<br>in T€ | 30.09.2023<br>in T€ | Veränderung<br>in T€ | Veränderung<br>in % |
|---|---------------------|---------------------|----------------------|---------------------|
| Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände | 1.021.336           | 980.023             | 41.313               | 4,2                 |
| Finanzanlagen                                     | 2.341               | 2.386               | -45                  | -1,9                |
| Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzungsposten     | 194.173             | 187.776             | 6.397                | 3,4                 |
| <b>Aktiva</b>                                     | <b>1.217.850</b>    | <b>1.170.185</b>    | <b>47.665</b>        | <b>4,1</b>          |

Die Konzernbilanzsumme hat sich um 47.665 T€ auf 1.217.850 T€ erhöht. Auf der Aktivseite zeigt sich diese Erhöhung in erster Linie in einem höheren Sachanlagevermögen. Der Anstieg von 41.616 T€ resultiert vor allem aus den Investitionen in

## Zusammengefasster Lagebericht

---

das Immobilienportfolio inklusive aktivierter Zinsen von 57.596 T€, dem Abschreibungen in Höhe von 16.760 T€ entgegenstehen. Die weiteren Positionen des Anlagevermögens sind weitestgehend auf dem Niveau des Vorjahres. Das Umlaufvermögen ist um 6.179 T€ auf 193.510 T€ angewachsen. Die wesentlichen Veränderungen betreffen zum einen höhere sonstige Vermögensgegenstände und zum anderen einen stichtagsbedingten Rückgang der liquiden Mittel. Der Anstieg der sonstigen Vermögensgegenstände ist neben erhöhten Steuererstattungsansprüchen insbesondere bedingt durch eine Zunahme der Forderungen gegenüber den Berliner Projektgesellschaften sowie durch die Zuschreibung der Beteiligungsbuchwerte an diesen Projektgesellschaften, für die das Wahlrecht nach § 296 Abs. 1 Nr. 3 HGB in Anspruch genommen wurde und die daher unter den sonstigen Vermögensgegenständen ausgewiesen werden.

| <b>Kapitalstruktur</b>                           | 30.09.2024<br>in T€ | 30.09.2023<br>in T€ | Veränderung<br>in T€ | Veränderung<br>in % |
|--|---------------------|---------------------|----------------------|---------------------|
| Eigenkapital                                     | 260.872             | 248.803             | 12.069               | 4,9                 |
| Passiver Unterschiedsbetrag                      | 2.654               | 3.463               | -809                 | -23,4               |
| Rückstellungen                                   | 35.184              | 39.682              | -4.498               | -11,3               |
| Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten | 882.540             | 843.548             | 38.992               | 4,6                 |
| Passive latente Steuern                          | 36.600              | 34.689              | 1.911                | 5,5                 |
| <b>Passiva</b>                                   | <b>1.217.850</b>    | <b>1.170.185</b>    | <b>47.665</b>        | <b>4,1</b>          |

Auf der Passivseite hat sich das Eigenkapital aufgrund des erzielten Konzernbilanzgewinns um 12.069 T€ auf 260.872 T€ erhöht. Die Rückstellungen haben sich gegenüber dem Vorjahr um 4.498 T€ vermindert. Dies ist neben einer Abnahme der Pensionsrückstellungen um 1.651 T€ auf 24.669 T€ durch geringere Rückstellungen für Instandhaltungen und ausstehende Rechnungen begründet. Dem steht ein durch die positive Ergebnisentwicklung bedingter Anstieg der Steuerrückstellungen gegenüber. Die Zunahme der Verbindlichkeiten um 39.062 T€ ist maßgeblich auf die Erhöhung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern um 40.173 T€ auf 836.776 T€ zurückzuführen. Hintergrund hierfür sind die Entwicklungsmaßnahmen in der Heidemannstraße sowie in den Berliner Projektgesellschaften.

### Finanzlage

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit liegt mit 59.080 T€ unter dem Vorjahreswert (Vj. 73.521 T€). Dabei wird der im Vergleich zum Vorjahr um 21.392 T€ höhere Jahresüberschuss vor allem durch einen negativen Effekt aus der Veränderung des Nettoumlaufvermögens von -8.062 T€ (Vj. 24.853 T€) gemindert. Daneben wirken sich vor allem die Veränderungen der Rückstellungen mit -7.065 T€ (Vj. 544 T€) aus.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit von -54.325 T€ (Vj. -47.144 T€) ist im

## Zusammengefasster Lagebericht

---

Wesentlichen auf die Investitionen in das Sachanlagevermögen von -53.363 T€ zurückzuführen. Darüber hinaus führte der Ankauf der Minderheitenanteile an der Hofbrauhaus Berchtesgaden GmbH zu einem Mittelabfluss von 1.104 T€ (Änderung Konsolidierungskreis).

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit beträgt -9.668 T€ (Vj. -19.183 T€). Hier stehen den Einzahlungen aus der Finanzierungstätigkeit von 40.173 T€ (Vj. 22.920 T€) die Dividendenzahlungen von -23.914 T€ (Vj. -23.914 T€) und die gezahlten Zinsen von -25.927 T€ (Vj. -18.189 T€) gegenüber.

Zusammengefasst lag der Finanzmittelbestand im Konzern zum Geschäftsjahresende bei 10.394 T€ und somit 4.913 T€ unter dem Vorjahreswert.

### ERLÄUTERUNGEN ZUR SEDLMAYR GRUND UND IMMOBILIEN AG

Die Sedlmayr AG mit Sitz in München ist das Mutterunternehmen des Sedlmayr Konzerns. Sie gehört zusammen mit ihren Tochtergesellschaften zu den großen Immobiliengesellschaften in Deutschland. Die Sedlmayr AG übernimmt für ihre Tochtergesellschaften – mit Ausnahme des Teilkonzerns Dinkelacker AG – zentral die Aufgaben in den Fachbereichen der kaufmännischen und technischen Objektverwaltung, im Development sowie in den Bereichen Personal, ESG, IT, Nebenkosten, Rechnungswesen und Controlling. Die voranstehenden Erläuterungen zum Sedlmayr Konzern sind auch für die Sedlmayr AG zutreffend, sofern im Nachfolgenden keine abweichende Darstellung erfolgt. Der Jahresabschluss der Sedlmayr AG wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuchs (HGB) unter Beachtung der ergänzenden Regelungen des Aktiengesetzes (AktG) aufgestellt.

Der wesentliche finanzielle Leistungsindikator für die Sedlmayr AG ist der Jahresüberschuss, welcher für das Ausschüttungspotenzial von wesentlicher finanzieller Bedeutung ist. Dieser wird maßgeblich durch die Beteiligungserträge beeinflusst.

Die Geschäftstätigkeit der Sedlmayr AG ist bestimmt von der Entwicklung, Vermietung und Bewirtschaftung von Wohn- und Gewerbeobjekten. Sie ist wie der Sedlmayr Konzern in den beiden Geschäftsfeldern Immobilien und Development aktiv. Damit ist das Geschäftsmodell der Sedlmayr AG mit Ausnahme des Geschäftsfeldes Brauerei übereinstimmend zu dem des Sedlmayr Konzerns.

#### Rahmenbedingungen und Geschäftsverlauf

Die gesamtwirtschaftlichen und branchenbezogenen Rahmenbedingungen der Sedlmayr AG stimmen im Wesentlichen mit denen des Konzerns überein.

Zum 30.09.2024 waren in der Sedlmayr AG 92 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter

# Zusammengefasster Lagebericht

---

beschäftigt (Köpfe nach HGB).

Das operative Vermietungs- und Bewirtschaftungsgeschäft der Sedlmayr AG verlief im Geschäftsjahr 2023/2024 weitestgehend planmäßig und erfolgreich. Im Unterschied hierzu hatten die Aktivitäten in der Projektentwicklung in den Tochtergesellschaften wie erwartet mit den schwierigen gesamtwirtschaftlichen und branchenbezogenen Rahmenbedingungen zu kämpfen. Insbesondere das Geschäft in der Sedlmayr & Co. Projektentwicklungs GmbH und deren Berliner Joint-Venture-Tochtergesellschaften war weiterhin negativ von den erhöhten Baukosten und den aufgrund des gestiegenen Zinsniveaus gesunkenen Erlösaussichten betroffen. In der Konsequenz musste die Sedlmayr AG nochmal eine Wertberichtigung auf die Forderungen gegenüber der Sedlmayr & Co. Projektentwicklungs GmbH in Höhe von 16.007 T€ (Vj. 40.842 T€) vornehmen.

## Gesamtaussage zum Geschäftsjahr

Zusammengefasst hat der Geschäftsverlauf im Kerngeschäft, d.h. in der Vermietung und Bewirtschaftung von Wohn- und Gewerbeobjekten, die Erwartungen des Vorstandes erfüllt. Grundlage hierfür war die solide wirtschaftliche Position der AG, die sich insbesondere in der Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage des Geschäftsjahres widerspiegelt.

## Ertragslage

|   | 2023/2024      | 2022/2023      | Veränderung   | Veränderung  |
|---|----------------|----------------|---------------|--------------|
|   | in T€          | in T€          | in T€         | in %         |
| <b>Ertragslage</b>                                      |                |                |               |              |
| Umsatz  | 24.517         | 22.106         | 2.411         | 10,9         |
| sonstige Erträge  | 1.529          | 3.297          | -1.768        | -53,6        |
| <b>Gesamtleistung</b>                                   | <b>26.046</b>  | <b>25.403</b>  | <b>643</b>    | <b>2,5</b>   |
| Aufwand für bezogene Leistungen                         | -7.725         | -7.359         | -366          | 5,0          |
| Personalaufwand   | -8.075         | -6.182         | -1.893        | 30,6         |
| Abschreibungen  | -2.605         | -2.689         | 84            | -3,1         |
| Sonstige Aufwendungen, Wertminderungen                  | -20.000        | -43.854        | 23.854        | -54,4        |
| <b>Operatives Ergebnis (EBIT)</b>                       | <b>-12.359</b> | <b>-34.681</b> | <b>22.322</b> | <b>-64,4</b> |
| Finanz- und Beteiligungsergebnis                        | 69.034         | 48.169         | 20.865        | 43,3         |
| Ergebnis vor Steuern                                    | 56.675         | 13.488         | 43.187        | 320,2        |
| Steuern vom Einkommen und Ertrag sowie sonstige Steuern | -8.572         | -7.768         | -804          | 10,4         |
| <b>Jahresüberschuss</b>                                 | <b>48.103</b>  | <b>5.720</b>   | <b>42.383</b> | <b>741,0</b> |

Die Gesamtleistung stieg von 25.403 T€ im Vorjahr auf 26.046 T€ im Geschäftsjahr 2023/2024. Diese Erhöhung resultiert vor allem aus gestiegenen Mieterlösen, gegenläufig wirkten sich gesunkene sonstige Erträge aus. Hierbei konnten die Mieterlöse jeweils im wohnungswirtschaftlichen, gewerblichen und gastronomischen Bereich gesteigert werden. Der Rückgang der sonstigen Erträge ist vor

## Zusammengefasster Lagebericht

---

allem bedingt durch geringere Auflösungen von Rückstellungen und geringere Erträge aus Versicherungserstattungen.

Die Aufwendungen für bezogene Leistungen sind im Wesentlichen aufgrund höherer Betriebs- und Instandhaltungskosten auf 7.725 T€ angestiegen (Vj. 7.359 T€). Dabei belaufen sich die Instandhaltungsaufwendungen auf 29,17 €/m<sup>2</sup>. Des Weiteren führte die größere Mitarbeiteranzahl zu höheren Personalaufwendungen von 8.075 T€ (Vj. 6.182 T€). Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen liegen zwar mit 20.000 T€ unter dem Vorjahreswert von 43.854 T€, sind aber auch dieses Geschäftsjahr von Wertberichtigungen auf Forderungen in Höhe von insgesamt 16.028 T€ (Vj. 40.856 T€) geprägt.

Das Finanz- und Beteiligungsergebnis ist im Wesentlichen aufgrund höherer Beteiligungserträge um 20.865 T€ auf 69.034 T€ angewachsen. In den Beteiligungserträgen von 71.646 T€ (Vj. 50.102 T€) sind Gewinne in Höhe von 13.988 T€ enthalten, die frühere Perioden betreffen.

Trotz leicht gestiegener Ertragsteuern von 8.565 T€ (Vj. 7.761 T€) hat die Sedlmayr AG einen Jahresüberschuss von 48.103 T€ erwirtschaftet, der um 42.383 T€ höher als im Vorjahr ausfällt.

### Vermögenslage

|   | 30.09.2024     | 30.09.2023     | Veränderung    | Veränderung |
|---|----------------|----------------|----------------|-------------|
| <b>Vermögensstruktur</b>                          | in T€          | in T€          | in T€          | in %        |
| Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände | 70.862         | 72.886         | -1.024         | -1,4        |
| Finanzanlagen                                     | 314.534        | 314.534        | -              | -           |
| Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzungsposten     | 408.671        | 300.580        | 108.091        | 36,0        |
| <b>Aktiva</b>                                     | <b>794.067</b> | <b>688.000</b> | <b>106.067</b> | <b>15,4</b> |

Die Bilanz der Sedlmayr AG zeigt eine Zunahme der Bilanzsumme um 106.067 T€ auf 794.067 T€. Während das Anlagevermögen weitestgehend auf Vorjahresniveau liegt, hat sich das Umlaufvermögen um 107.889 T€ erhöht. Diese Steigerung ist im Wesentlichen auf die gestiegenen Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen, insbesondere gegenüber den beiden Projektentwicklungsgesellschaften, zurückzuführen. Der Forderungsanstieg gegenüber der Sedlmayr & Co. Projektentwicklungs GmbH um 53.672 T€ auf 169.272 T€ ist vor allem auf eine Darlehensübernahme durch die Sedlmayr AG von der Sedlmayr & Co. Projektentwicklungs GmbH in Höhe von 50.000 T€ zurückzuführen. Dieses Darlehen wurde in einem zweiten Schritt von der Sedlmayr AG an die Sedlmayr & Co. Projektentwicklungs GmbH weitergereicht. Der Forderungsanstieg gegenüber der Heide Grund GmbH & Co. KG um 35.786 T€ auf 86.802 T€ ist der Finanzierung

## Zusammengefasster Lagebericht

---

der laufenden Bautätigkeit für die Heidemannstraße geschuldet. Schließlich sind die flüssigen Mittel stichtagsbedingt um 5.509 T€ auf 6.386 T€ zurückgegangen.

| <b>Kapitalstruktur</b>          | 30.09.2024<br>in T€ | 30.09.2023<br>in T€ | Veränderung<br>in T€ | Veränderung<br>in % |
|---------------------------------|---------------------|---------------------|----------------------|---------------------|
| Eigenkapital                    | 203.523             | 176.714             | 26.809               | 15,2                |
| Sonderposten mit Rücklageanteil | 39.144              | 39.625              | -481                 | -1,2                |
| Rückstellungen                  | 19.816              | 19.779              | 37                   | 0,2                 |
| Verbindlichkeiten               | 523.655             | 444.350             | 79.305               | 17,8                |
| Passive latente Steuern         | 7.929               | 7.532               | 397                  | 5,3                 |
| <b>Passiva</b>                  | <b>794.067</b>      | <b>688.000</b>      | <b>106.067</b>       | <b>15,4</b>         |

Auf der Passivseite liegen die Veränderungen zum einen in der Zunahme des Eigenkapitals um 26.809 T€, resultierend aus dem erwirtschafteten Jahresüberschuss, und zum anderen in höheren Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von 91.268 T€. Diese Erhöhung ist Folge der gestiegenen Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen und diente damit vor allem der Finanzierung der Projektentwicklungsgesellschaften. Gegenläufig wirkte sich der Rückgang der Verbindlichkeiten gegenüber anderen verbundenen Unternehmen von 8.149 T€ aus.

### Finanzlage

Die Sedlmayr AG hat im Geschäftsjahr 2023/2024 einen Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit von 43.849 T€ erwirtschaftet (Vj. 42.244 T€). Dieser wird vor allem durch den Jahresüberschuss in Höhe von 48.103 T€ geprägt. Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit liegt mit 6.151 T€ auf einem vergleichbaren Niveau wie im Vorjahr (Vj. 5.211 T€). Der positive Cashflow beinhaltet in erster Linie die erhaltenen Dividendenzahlungen der Dinkelacker AG in Höhe von 6.732 T€ (Vj. 6.732 T€). Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit beträgt -55.509 T€ (Vj. -41.947 T€). Hier stehen den Einzahlungen aus der Finanzierungstätigkeit von 86.844 T€ (Vj. 27.132 T€) die Dividendenzahlung von -21.294 T€ (Vj. -21.294 T€), die gezahlten Zinsen von -13.055 T€ (Vj. -7.862 T€) und vor allem die Auszahlungen für die Konzernfinanzierung von -108.004 (Vj. -39.922 T€) gegenüber.

### Risiken und Chancen

Die Geschäftsentwicklung der Sedlmayr AG hängt maßgeblich von den Risiken und Chancen des Sedlmayr Konzerns ab. Diese sind im Abschnitt Risiken und Chancen des zusammengefassten Lageberichts dargestellt. Die Sedlmayr AG partizipiert grundsätzlich an den Risiken ihrer Tochterunternehmen und Beteiligungen entsprechend der jeweiligen Beteiligungsquote. Gleichzeitig hat das Beteiligungsergebnis einen signifikanten Einfluss auf das Ergebnis der Sedlmayr AG.

# Zusammengefasster Lagebericht

---

## Prognose

Die Sedlmayr AG erwartet für das Geschäftsjahr 2024/2025 basierend auf der Unternehmensplanung einen leicht niedrigeren Jahresüberschuss als im Geschäftsjahr 2023/2024. Diese Reduktion ist trotz einer höheren Gesamtleistung im Wesentlichen auf höhere Instandhaltungsaufwendungen, höhere Personalaufwendungen sowie auf Kosten für die Transformation der Sedlmayr AG zurückzuführen.

## 5. RISIKEN UND CHANCEN

### Risikomanagement

Der Sedlmayr Konzern verfügt über ein Risikomanagementsystem, das wesentliche Entwicklungen in den Geschäftsfeldern frühzeitig erkennt und folglich die Einleitung adäquater Steuerungsmaßnahmen ermöglicht. In diesem Zusammenhang verarbeitet das Risikomanagementsystem Planungs- und Buchhaltungsinformationen (GuV- und bilanzwirksame Zahlen), die aus dem ERP-System bezogen und für die Kennzahlenberechnungen genutzt werden. Sollten bedeutsame Risiken unvermittelt auftreten, werden diese ad hoc an den Vorstand und den Aufsichtsrat berichtet.

Die ermittelten Risiken werden wiederkehrend auf Aktualität überprüft und neu bewertet. Das Risikomanagementsystem wird laufend einer umfassenden Analyse unterzogen und systematisch verbessert. In das Risikomanagementsystem werden an ausgewählten Stellen auch Szenarioanalysen integriert, um die Abhängigkeit und die auftretende Veränderung von relevanten Faktoren besser einschätzen zu können. Weiterhin unterliegt das Risikomanagementsystem der regelmäßigen Aktualisierung und Weiterentwicklung sowie der Anpassung an die strategische Ausrichtung. Vor diesem Hintergrund wird auch die Wirksamkeit des Risikomanagementsystems regelmäßig analysiert. Die Verantwortlichkeit für das Risikomanagementsystem obliegt dem Vorstand der Sedlmayr AG.

### Schema für die Risikoberichterstattung

In einer einheitlichen Systematik eines Risikokataloges werden die Risiken nach unterschiedlichen Kategorien klassifiziert und durch Risikoverantwortliche im Rahmen einer zentralen Erfassung identifiziert und bewertet. Der Risikokatalog umfasst sowohl strategische als auch operative Risiken. Zur Konkretisierung und Priorisierung werden die einzelnen Risiken hinsichtlich ihrer Auswirkung auf den Unternehmenserfolg und ihrer Eintrittswahrscheinlichkeit bewertet. Als wesentliche Bezugsgröße für die Bewertung der potenziellen Auswirkungen dient insbesondere der Effekt auf die Liquidität und die Gewinn-und-Verlust-Rechnung.

# Zusammengefasster Lagebericht

---

## Vermietungs- und Bewirtschaftungsrisiken

Ein erheblicher Leerstand sowie der Ausfall oder die Reduzierung von Mieteinnahmen können zu erheblichen Einnahmeverlusten führen und zusätzliche Kosten verursachen, die möglicherweise nicht auf die Mieter umgelegt werden können. Ein Anstieg des Leerstands kann sich aufgrund einer künftig geringeren Nachfrage nach Wohnraum ergeben, wenn beispielsweise in einzelnen Regionen die Anzahl der Haushalte aufgrund demografischer Entwicklungen oder infolge des Stellenabbaus eines großen Arbeitgebers in der jeweiligen Region zurückgeht.

Da 88,1 % der Portfolio-Nettomieten mittels bebauter Grundstücke an den vier wachstumsstarken Portfoliostandorten erwirtschaftet werden, kann insgesamt eine positive Prognose für das Vermietungsumfeld abgegeben werden. Diese Einschätzung wird durch einen Vermietungsgrad von 99,0 % auf Portfolioebene gestützt. Dementsprechend ist der Leerstand hauptsächlich auf Sanierungs- und Modernisierungsaktivitäten sowie geplante Abrisse zurückzuführen. Das Vermietungsrisiko beurteilen wir als insgesamt gering.

Aufgrund der Qualität, der Konstruktion und des Alters der bewirtschafteten Gebäude können technische Risiken auftreten, die insbesondere bei bestimmten Baualtersgruppen verstärkt in Erscheinung treten. Dies kann zu einem erhöhten Instandhaltungsaufwand führen, der die weitere Nutzbarkeit der Gebäude gewährleisten soll. Der Konzern unterzieht jährlich wiederkehrend alle Objekte einer technischen Untersuchung, um daraus rechtzeitig die zukünftig erforderlichen Maßnahmen abzuleiten und einzuplanen. Die Instandhaltungsquote in Relation zu den Mieteinnahmen betrug im vergangenen Geschäftsjahr 10,0 %. Abgeleitet aus diesem Wert wird insgesamt ein nur geringes Bewirtschaftungsrisiko unterstellt.

Zur Minimierung der technischen Bewirtschaftungsrisiken setzt der Konzern weiterhin auf die Bündelung und Standardisierung von Leistungen durch Rahmenverträge, Prozessoptimierung sowie ein integriertes Dienstleistungsmanagement. Für diesen Zweck wird im Risikomanagement eine Berechnung der Aufwandskonzentrationen auf einzelne Wirtschaftseinheiten, das Gesamtportfolio und spezifische Dienstleister vorgenommen. Dieser Ansatz dient der Identifikation von Klumpenrisiken und deren Reduktion durch die Steuerung der Auftragsvolumina einzelner Dienstleister. Hierdurch wird die Umsetzbarkeit der jeweiligen Instandhaltungsmaßnahmen sichergestellt.

## Zinsrisiken

Die unternehmerischen Aktivitäten des Sedlmayr Konzerns sind naturgemäß finanziellen Risiken aus der Änderung von Zinssätzen ausgesetzt. Zum Stichtag beträgt der Anteil der Finanzierungen mit einer fixen Verzinsung 52,3 % des Gesamtkreditvolumens.

## Zusammengefasster Lagebericht

---

Ein Zinsänderungsrisiko besteht vor diesem Hintergrund im Hinblick auf Zinsanpassungen für variable Finanzierungen, auf zukünftige Refinanzierungen auslaufender Darlehen und hinsichtlich neuer Darlehen für Projektentwicklungen. Steigende Zinsen würden die zukünftigen Ergebnisse und Cashflows des Sedlmayr Konzerns negativ beeinflussen, so dass die grundsätzliche Ausprägung des Zinsänderungsrisikos momentan als mittel angesehen wird. Eine mögliche Änderung der Zinssätze wird in diversen Sensitivitätsanalysen als Teil des Risikomanagementprozesses überprüft. Eine Erhöhung der kurzfristigen Zinssätze um 100 Basispunkte hätte im Sedlmayr Konzern einen Anstieg der Zinsaufwendungen von 13 % zur Folge, während eine Erhöhung um 200 Basispunkte in einem Anstieg von 27 % resultieren würde.

### Projektentwicklungsrisiken

Das Geschäftsfeld Projektentwicklung betrifft im Wesentlichen Projekte in der Sedlmayr & Co. Projektentwicklungs GmbH, deren Berliner Tochtergesellschaften sowie in der Heide Grund GmbH & Co. KG. In München werden durch die Gesellschaft Heide Grund GmbH & Co. KG auf dem Areal an der Heidemannstraße in erster Linie Mietwohnungen entwickelt. In Berlin werden vor allem Projektentwicklungen im wohnwirtschaftlichen und gewerblichen Bereich realisiert.

Für die Tochtergesellschaften der Sedlmayr & Co. Projektentwicklungs GmbH besteht nach den bereits erfolgten Wertberichtigungen noch ein mittleres Risiko der Werthaltigkeit des Immobilienvermögens und der damit verbundenen Notwendigkeit weiterer Wertberichtigungen. Im Konzernabschluss belaufen sich die Forderungen und Beteiligungsbuchwerte nach Wertberichtigung auf 145.408 T€.

Bezüglich der Heidemannstraße bestehen potenzielle Projektentwicklungsrisiken aus der Projektplanung und Bauabwicklung in erster Linie im ersten Bauabschnitt. Diese Kosten-, Erlös-, Termin- und Qualitätsrisiken sind aufgrund der kurz bevorstehenden Fertigstellung des Bauabschnitts nur noch in geringem Umfang vorhanden. Da für die zwei weiteren Bauabschnitte weiterhin ein Planungs- und Baustopp besteht, sind die Projektentwicklungsrisiken auch für diese Bauabschnitte aktuell als gering einzuschätzen.

### IT-Risiken

Zur Vermeidung möglicher Risiken im IT-Bereich wird seit Oktober 2005 eine externe EDV-Anbindung mit einer branchenspezifischen ERP- Softwarelösung eines namhaften Herstellers verwendet. Durch die von diesem Dienstleister zur Anwendung kommenden standardisierten Verfahren mit klaren Zuordnungen und Verhaltensregeln ist das Risiko einer Beeinträchtigung bei der Datenbereitstellung und -verarbeitung grundsätzlich eher begrenzt. Der Dienstleister hat zudem entsprechende Zertifizierungen nach den aktuellen technischen und organisatorischen Normen nachgewiesen.

## Zusammengefasster Lagebericht

---

Die interne IT-Infrastruktur unterziehen wir fortlaufend einer Überprüfung hinsichtlich eventueller Sicherheitsrisiken und planen die Weiterentwicklung dementsprechend.

IT-Risiken, die aus einem mangelnden Verständnis und Know-how für die Geschäftsprozesse entstehen könnten, sind durch abteilungsübergreifendes Wissen in den Fachbereichen sowie bei den Mitarbeitern der Informationstechnologie begrenzt.

Allerdings gehen wir davon aus, dass der Sedlmayr Konzern im Grundsatz ein potenzielles Ziel von Cyberattacken darstellt. Die kontinuierliche Verbesserung der IT-Sicherheit hat daher eine hohe Priorität.

Dennoch erachten wir das Risiko insgesamt als mittel.

### Personalrisiken

Der Sedlmayr Konzern ist für die Realisierung seiner Zielsetzungen im strategischen und operativen Bereich auf qualifiziertes und motiviertes Fach- und Führungspersonal angewiesen. Das mögliche Risiko, nicht ausreichend geeignetes Personal im Bedarfsfall einstellen zu können, bewerten wir vor dem Hintergrund eines spürbar zunehmenden Wettbewerbs um qualifizierte Mitarbeiter als mittel.

### Steuerliche Risiken

Für steuerliche Risiken hat der Sedlmayr Konzern Rückstellungen in ausreichender Höhe gebildet. Das verbleibende Risiko wird damit als gering bewertet.

### Zusammenfassung

Für das Geschäftsjahr 2023/2024 sind – über die zuvor aufgeführten Einzelrisiken – aktuell keine Risiken bekannt, die sich in ihrer Ausprägung bestandsgefährdend auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns oder der Sedlmayr AG auswirken könnten.

### Chancenbericht

Ungeachtet der bestehenden Risiken begünstigt der fortwährende Zuzug vor allem in die Ballungsräume wie München und Berlin Mietpreissteigerungen. Dies ist auch darauf zurückzuführen, dass aufgrund der hohen Baukosten in Verbindung mit dem weiterhin erhöhten Zinsniveau im Vergleich zu den Jahren vor 2021 deutlich weniger Wohnungen gebaut werden. Die daraus resultierende Diskrepanz zwischen Angebot und Nachfrage wird sich daher mit entsprechenden Auswirkungen auf die Wohnungsmietpreise weiter verstärken.

Wir gehen jedoch davon aus, dass aufgrund der zunehmenden Tendenz zu politischen

## Zusammengefasster Lagebericht

---

Eingriffen in den Mietmarkt die wirtschaftlichen Potenziale dieser grundlegenden Chancen künftig nur noch eingeschränkt genutzt werden können.

Zusätzliche Chancen für ein organisches Wachstum ergeben sich darüber hinaus durch gezielte Modernisierungen sowie Umnutzungen und Ausbauten im Bestand. Durch das hohe Maß an lokaler Marktkenntnis sehen wir uns zudem gut aufgestellt, um von der aktuellen Marktkonstellation zu profitieren und weiterhin zu wachsen.

### 6. PROGNOSEBERICHT

Unsere Prognose für das Geschäftsjahr 2024/2025 basiert auf der aktuellen Unternehmensplanung, die die aktuelle Geschäftsentwicklung sowie mögliche Chancen und Risiken aus der Entwicklung des Marktumfeldes berücksichtigt. Wir gehen von steigenden Mietpreisen an den Portfoliostandorten insbesondere im Wohnungsbereich aus. Die Einflüsse der Projektentwicklungen auf die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage des Sedlmayr Konzerns haben wir eingehend analysiert und aus heutiger Sicht angemessen berücksichtigt. Insbesondere erwarten wir, dass sich die Baukosten wieder stabiler entwickeln werden. Die Lage am Investmentmarkt bleibt vermutlich trotz stabiler Zinsprognosen weiterhin von Unsicherheit geprägt. Wir gehen aber davon aus, dass die Marktkorrektur weitestgehend abgeschlossen ist. 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. Diese Steigerung resultiert unter anderem aus einer Zunahme der Mieterlöse, in Teilen getrieben durch die Mieterlöse für den fertiggestellten ersten Bauabschnitt des „Heideparks“.
- Zur Sicherstellung der nachhaltigen Ertragskraft unserer Immobilien erwarten wir im Geschäftsjahr 2024/2025 wieder deutlich höhere Aufwendungen pro m<sup>2</sup> 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. Diese Reduktion ist trotz der höheren Umsatzerlöse vor allem auf höhere Instandhaltungsaufwendungen, höhere Personalaufwendungen sowie auf Kosten für die Transformation des Sedlmayr Konzerns zurückzuführen.

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.

## 7. WEITERE RECHTLICHE ANGABEN

Angaben gemäß § 289a HGB bzw. § 315a HGB

Seit dem Wechsel des Börsensegments in den Freiverkehr/m:access im Jahr 2012 ist die Gesellschaft nicht mehr verpflichtet, Angaben gemäß § 289a HGB bzw. § 315a HGB im Lagebericht zu veröffentlichen. Aus Gründen der Kontinuität und Transparenz werden wir einzelne relevante Angaben freiwillig auch weiterhin veröffentlichen.

Das Grundkapital der Sedlmayr Grund und Immobilien Aktiengesellschaft in Höhe von 19.092 T€ setzt sich zusammen aus 734.273 auf den Inhaber lautenden Stückaktien und 20 auf den Namen der Aktionäre lautenden Stückaktien.

Die Inhaber der auf den Namen lautenden Aktien Nr. 2479 und 2480 haben das Recht, insgesamt ein Drittel der Aktionärsvertreter in den Aufsichtsrat zu entsenden und insoweit Ersatzmitglieder zu benennen. Die Übertragung und Verpfändung von Namensaktien bedürfen der schriftlichen Zustimmung der Gesellschaft.

Der Vorstand besteht gemäß § 7 Abs. 1 der Satzung aus einer oder mehreren Personen. Die Be- und Abberufung der Mitglieder des Vorstands erfolgt durch den Aufsichtsrat, der auch eine Geschäftsordnung und einen Geschäftsverteilungsplan für den Vorstand erlässt.

Änderungen der Satzung der Gesellschaft werden von der Hauptversammlung beschlossen (§ 119 Abs. 1 Nr. 5 AktG) und bedürfen einer Mehrheit, die mindestens drei Viertel des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals umfasst (§ 179 Abs. 2 Satz 1 AktG).

Der Vorstand hat derzeit keine Befugnis zur Ausgabe von Aktien.

Bericht über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen gemäß § 312 AktG

Der Vorstand der Sedlmayr Grund und Immobilien AG hat für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2023 bis 30. September 2024 einen Bericht über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen gemäß § 312 AktG aufgestellt. Der Bericht enthält folgende Schlusserklärung:

„Unsere Gesellschaft hat bei den im Bericht über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen aufgeführten Rechtsgeschäften nach den Umständen, die uns im Zeitpunkt, in dem die Rechtsgeschäfte vorgenommen wurden, bekannt waren, bei jedem Rechtsgeschäft eine angemessene Gegenleistung erhalten. Im Geschäftsjahr 2023/2024 sind keine berichtspflichtigen Maßnahmen getroffen oder unterlassen worden.“

Übersicht Immobilienbestand Sedlmayr Konzern per 30.09.2024 \*

| Ort  | Immobilien-<br>objekte<br>Anzahl | Gebäude<br>Anzahl | Vermietbare<br>Nutzfläche<br>in m <sup>2</sup> | davon<br>Einzelhandel<br>in m <sup>2</sup> | davon<br>Büro<br>in m <sup>2</sup> | davon<br>Gastronomie<br>in m <sup>2</sup> | davon<br>Sonstiges<br>in m <sup>2</sup> | davon<br>Wohnen<br>in m <sup>2</sup> | Nettomieten<br>2023/2024<br>in T€ | Nettomieten<br>2022/23<br>in T€ |
|--|----------------------------------|-------------------|--|--|------------------------------------|---|---|--------------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------|
|  |                                  |                   |  |  |                                    |   |   |                                      |                                   |                                 |
| München                                    | 133                              | 224               | 304.327  | 45.497                                     | 58.682                             | 23.082                                    | 23.948                                  | 153.118                              | 68.514                            | 64.994                          |
| Zentrum                                    | 28                               | 47                | 92.156   | 21.511                                     | 40.684                             | 4.774                                     | 6.173                                   | 19.014                               | 30.299                            | 29.058                          |
| Schwabing                                  | 10                               | 10                | 31.941   | 18.202                                     | 1.730                              | 1.868                                     | 1.413                                   | 8.727                                | 4.668                             | 4.228                           |
| Nymphenburg/Neuhausen                      | 18                               | 41                | 41.917   | 1.946                                      | 0                                  | 2.123                                     | 636                                     | 37.212                               | 7.652                             | 7.172                           |
| Laim/Pasing/Aubing                         | 5                                | 9                 | 12.828   | 260  | 4.021                              | 719                                       | 1.757                                   | 6.070                                | 2.178                             | 2.162                           |
| Großhadern/Forstennied/Thalkirchen/Solln   | 10                               | 17                | 12.351   | 1.640                                      | 925                                | 2.606                                     | 941                                     | 6.239                                | 2.158                             | 2.024                           |
| Untersending/Ludwig-Vorstadt/Isar-Vorstadt | 26                               | 47                | 50.183   | 710  | 6.550                              | 3.740                                     | 3.436                                   | 35.747                               | 9.272                             | 8.847                           |
| Au/Haidhausen/Giesing                      | 21                               | 29                | 39.060   | 833  | 4.343                              | 3.092                                     | 792                                     | 29.999                               | 8.858                             | 8.180                           |
| Perlach/Trudering                          | 4                                | 7                 | 4.231  | 0  | 0                                  | 1.635                                     | 166                                     | 2.431                                | 861                               | 816                             |
| Bogenhausen/Oberföhring                    | 5                                | 7                 | 5.321  | 0  | 142                                | 1.546                                     | 279                                     | 3.354                                | 1.173                             | 1.128                           |
| Freimann/Ludwigsfeld/Milbertshofen         | 6                                | 10                | 14.339   | 394  | 287                                | 979                                       | 8.354                                   | 4.325                                | 1.394                             | 1.379                           |
| München Land                               | 4                                | 8                 | 5.394  | 69   | 517                                | 1.947                                     | 857                                     | 2.004                                | 1.006                             | 963                             |
| Großraum München                           | 12                               | 20                | 23.280   | 1.061                                      | 2.014                              | 2.297                                     | 11.104                                  | 6.803                                | 2.346                             | 1.738                           |
| Sonstiges Bayern                           | 2                                | 8                 | 8.812  | 1.279                                      | 0                                  | 873                                       | 5.631                                   | 1.029                                | 366                               | 357                             |
| Betriebsgrundstücke Brauerei               | 4                                | 6                 | 0  | 0  | 0                                  | 0   | 0                                       | 0                                    | 7.129                             | 7.100                           |
| Unbebaute Grundstücke                      | 0                                | 0                 | 0  | 0  | 0                                  | 0   | 0                                       | 0                                    | 0                                 | 0                               |
| Land- und Forstwirtschaft                  | 7                                | 0                 | 0  | 0  | 0                                  | 0   | 0                                       | 0                                    | 4                                 | 4                               |
| Vergebene Erbbaurechte                     | 12                               | 0                 | 0  | 0  | 0                                  | 0   | 0                                       | 0                                    | 0                                 | 0                               |
| Fremdgrundstücke in Erbbaurecht            | 13                               | 12                | 10.208   | 0  | 3.536                              | 6.068                                     | 254                                     | 351                                  | 1.938                             | 1.580                           |
| Berlin                                     | 11                               | 28                | 26.393   | 0  | 74                                 | 0   | 2.301                                   | 24.019                               | 3.176                             | 3.035                           |
| Leipzig                                    | 25                               | 30                | 22.366   | 90   | 347                                | 0   | 543                                     | 21.386                               | 2.042                             | 1.798                           |
| Teilkonzern Dinkelacker                    | 80                               | 105               | 101.973  | 18.394                                     | 16.530                             | 8.431                                     | 1.863                                   | 56.755                               | 20.808                            | 19.782                          |
| <b>Summe</b>                               | <b>303</b>                       | <b>441</b>        | <b>502.753</b>                                 | <b>66.389</b>                              | <b>81.701</b>                      | <b>42.698</b>                             | <b>46.499</b>                           | <b>265.466</b>                       | <b>107.328</b>                    | <b>101.351</b>                  |

\* ungeprüfte Anlage

# Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Sedlmayr Grund und Immobilien AG, München

## Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

### Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Sedlmayr Grund und Immobilien AG, München, – bestehend aus der Bilanz zum 30. September 2024 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2023 bis zum 30. September 2024 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns (im Folgenden „zusammengefasster Lagebericht“) der Sedlmayr Grund und Immobilien AG für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2023 bis zum 30. September 2024 geprüft.

Die im Abschnitt „Sonstige Informationen“ unseres Bestätigungsvermerks genannten Bestandteile des zusammengefassten Lageberichts haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 30. September 2024 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2023 bis zum 30. September 2024 und
- vermittelt der beigefügte zusammengefasste Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser zusammengefasste Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum zusammengefassten Lagebericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der im Abschnitt „Sonstige Informationen“ genannten Bestandteile des zusammengefassten Lageberichts.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts geführt hat.

## **Grundlage für die Prüfungsurteile**

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht zu dienen.

## **Sonstige Informationen**

Die gesetzlichen Vertreter bzw. der Aufsichtsrat sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die folgenden nicht inhaltlich geprüften Bestandteile des zusammengefassten Lageberichts:

- die im zusammengefassten Lagebericht enthaltenen lageberichtsfremden und als ungeprüft gekennzeichneten Angaben.

Die sonstigen Informationen umfassen zudem den uns voraussichtlich nach dem Datum dieses Bestätigungsvermerks zur Verfügung gestellten Geschäftsbericht. Die sonstigen Informationen umfassen nicht den Jahresabschluss, die inhaltlich geprüften Angaben im zusammengefassten Lagebericht sowie unseren dazugehörigen Bestätigungsvermerk.

Unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die oben genannten sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss, zu den inhaltlich geprüften Angaben im zusammengefassten Lagebericht oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

## **Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den zusammengefassten Lagebericht**

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d. h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des zusammengefassten Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines zusammengefassten Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im zusammengefassten Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts.

### **Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts**

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und ob der zusammengefasste Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und zusammengefassten Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im zusammengefassten Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des zusammengefassten Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im zusammengefassten Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des zusammengefassten Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Unternehmens.

- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im zusammengefassten Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

## Hinweis zur Nachtragsprüfung

Diesen Bestätigungsvermerk erteilen wir zu dem geänderten Jahresabschluss aufgrund unserer pflichtgemäßen, am 7. Februar 2025 abgeschlossenen Prüfung und unserer am 13. Mai 2025 abgeschlossenen Nachtragsprüfung, die sich auf die Änderung der Gewinnverwendung bezog. Auf die Darstellung der Änderungen durch die gesetzlichen Vertreter im geänderten Anhang, Abschnitt „(8) Gewinnrücklagen“ und „(28) Gewinnverwendungsvorschlag“ wird verwiesen.

München, den 7. Februar 2025/begrenzt auf die im Hinweis zur Nachtragsprüfung genannte Änderung/  
genannten Änderungen: 13. Mai 2025

KPMG AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Christian Duschl  
13.05.2025  
Duschl  
Wirtschaftsprüfer



Birgit Sibylle Patzak  
13.05.2025  
Patzak  
Wirtschaftsprüferin

