



**SEDLMAYR GRUND UND IMMOBILIEN KGAA
MÜNCHEN**

HALBJAHRESFINANZBERICHT 2011/12

1. OKTOBER 2011 BIS 31. MÄRZ 2012

ZWISCHENLAGEBERICHT KONZERN

WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Nach einem schwachen Winterhalbjahr sind die aktuellen Risiken für die Weltkonjunktur im Frühjahr 2012 gegenüber dem vergangenen Herbst gesunken. So verzeichnete auch der in Deutschland viel beachtete ifo-Geschäftsklimaindex im April 2012 erneut einen leichten Anstieg; den sechsten in Folge.

Dennoch bleibt der Ausblick für die internationale Konjunktur verhalten. Die europäische Schuldenkrise ist nach wie vor nicht gelöst und stellt somit weiterhin ein großes Risiko für die Entwicklung der Weltwirtschaft dar. Zudem belasten die zuletzt wieder kräftig gestiegenen Preise für Öl und die sich abschwächende Wachstumsdynamik in China und in anderen Schwellenländern die weltweite wirtschaftliche Entwicklung.

Ein kräftiger Aufschwung wie in den beiden vorangegangenen Kalenderjahren ist trotz der preislichen Wettbewerbsfähigkeit deutscher Unternehmen aufgrund der niedrigen Bewertung des Euro an den Devisenmärkten durch die Nachfragezurückhaltung im Euroraum - dem wichtigsten Absatzgebiet deutscher Hersteller - in Deutschland daher nicht zu erwarten.

Deshalb müssen die maßgeblichen Impulse für das inländische Wachstum wie im vergangenen Jahr von einer starken Binnennachfrage nach Investitionsgütern kommen, die zudem noch von einem kräftigen privaten Konsum unterstützt wird. Die Prognosen für den Anstieg des Bruttoinlandsproduktes in 2012 liegen deshalb in einer Bandbreite von +0,2% bis +1,6%, mit einem wahrscheinlichsten Wert nahe +1,0%.

Trotz dieses verhaltenen Anstiegs der Wirtschaftsleistung wird erwartet, dass die Zahl der Erwerbstätigen im Jahr 2012 um rd. 470.000 zunimmt, während die Zahl der Arbeitssuchenden aufgrund verstärkter Zuwanderung von Arbeitskräften nur unterproportional zurückgehen wird.

IMMOBILIENMARKT

Die zu Beginn des Geschäftsjahres 2011/12 anhaltende Euro-Krise und die dadurch begünstigte Flucht in Sachwerte hat in den letzten Monaten die Immobilie aus ihrer Rolle als eine Möglichkeit des alternativen Investments mehr und mehr befreit. Vor allem in Deutschland, das als beständiger Standort im Euroraum gilt, ist die Immobilie zu einer bevorzugten Anlagenklasse geworden. Deshalb blickt die inländische Immobilienwirtschaft auch auf ein sehr erfolgreiches Kalenderjahr 2011 zurück, in dem mit insgesamt rd. 51 Mrd. € Büro- und Geschäftshäuser sowie Wohnungsbestände und Mehrfamilienhäuser ihren Eigentümer wechselten.

Obwohl die Investments für gewerblich genutzte Objekte in den ersten drei Monaten des neuen Jahres um gut -4% unter dem Vergleichswert des Vorjahres lagen, blieb die Nachfrage auch zu Jahresbeginn wie erwartet sehr lebhaft.

KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT

Nach einer verhaltenen Nachfrage nach Büroinvestments im Vorjahr, verzeichnete diese Anlageklasse im 1. Quartal 2012 den nahezu dreifachen Umsatz des Vorjahreszeitraums.

Auch im Segment der Wohnimmobilien konnte durch eine überschaubare Anzahl an Verkäufen großer Wohnportfolios im Zeitraum Januar bis März 2012 bereits annähernd 60% des Umsatzvolumens des Gesamtjahres 2011 erreicht werden.

Die gestiegene Nachfrage nach Eigentumswohnungen und die Verkäufe einiger größerer Büro- und Geschäftshäuser führte am Standort München in 2011 mit einem Plus von rd. +22%, auf ein Allzeitumsatzhoch von 9,3 Mrd. €. Zum Jahresauftakt blieb die Nachfrage nach Immobilieninvestments in der Isarmetropole unverändert hoch und übertraf in Teilbereichen sogar nochmals den Vorjahreswert.

Obwohl die Prognose für die weitere wirtschaftliche Entwicklung in der zweiten Hälfte des Jahres 2011 aufgrund der fragilen Verfassung der Weltwirtschaft von Marktbeobachtern zu Beginn der Periode deutlich relativiert wurde, verzeichneten die deutschen Büromietmärkte mit rd. 3,7 Mio. m² vermieteter Bürofläche in 2011 den drittbesten jemals registrierten Flächenumsatz. Bemerkenswert hieran war, dass rd. 54% der Vermietungsleistung allein im 2. Halbjahr 2011 generiert werden konnte. Auch wenn sich die Nachfrage nach Büroflächen im 1. Quartal 2012 nach dem starken Winterquartal Oktober bis Dezember 2011 erwartungsgemäß leicht abkühlte, lag die Vermietungsleistung bundesweit nur um knapp -1% unter dem vergleichbaren Vorjahreswert.

In München, dessen Büromietmarkt im letzten Quartal des Vorjahres von Großabschlüssen geprägt war und der im Gesamtjahr 2011 mit 883.000 m² Flächenumsatz das zweitbeste jemals erzielte Vermietungsergebnis erreichte, ging der Flächenumsatz im 1. Quartal 2012 auf rd. 139.000 m² zurück. Mit diesem Abschlussrückgang gegenüber dem Vorjahreszeitraum um rd. -12% zeigt sich zu Beginn des neuen Jahres zeitversetzt eine deutliche Zurückhaltung als Folge der konjunkturellen Eintrübung im zurückliegenden Wintervierteljahr 2011. Die größte Nachfrage nach Büroflächen entfiel im 1. Quartal 2012 auf die Teilmärkte Innenstadt und den Münchner Osten. Wie im Schlussquartal des Vorjahres lag das Fertigstellungsvolumen mit rd. 15.000 m² im Zeitraum Januar bis März unter dem langjährigen Durchschnittswert. Bei konstanten Spitzenmieten erhöhten sich die erzielten Durchschnittsmieten zuletzt auf 14,60 €/m² im Monat und markieren damit den höchsten Wert seit Anfang 2008. Als Folge der rückläufigen Fertigstellung reduzierte sich der Leerstand in München auf zuletzt noch 6,8%, nach 8,2% zu Beginn des laufenden Geschäftsjahres.

Nach einem außergewöhnlich guten Jahr 2011, in dem die Vermietungsleistung in Stuttgart mit 285.000 m² um rd. +47% über dem Vorjahreswert lag, verzeichnete die Schwaben-Metropole mit einem mehr als verdoppelten Flächenumsatz im 1. Quartal 2012 das höchste Umsatzplus unter den deutschen Bürostandorten. Der Leerstand ging aufgrund des Umstandes, dass zu Jahresbeginn keine neuen Flächen fertig gestellt wurden, auf unter 6% zurück.

Forciert durch die vergleichsweise zum europäischen Ausland guten Umsätze im Einzelhandel blieben die inländischen Einkaufslagen bis zuletzt gefragte Adressen.

KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT

Vor allem internationale Händler aus dem europäischen Ausland und aus Übersee expandierten angesichts unbefriedigender Umsatzentwicklungen in den Heimatmärkten mit neuen Formaten und Konzepten in die gefragten Laufagen deutscher Einkaufsstädte. So verwundert es kaum, dass die Vermietungsleistung in 2011 das Vorjahresvolumen deutlich übertraf und sich das ohnehin ungenügend vorhandene Flächenangebot in den 1A-Lagen nochmals weiter verknappte und sich um durchschnittlich +2,2% gegenüber dem Vorjahreszeitraum verteuerte.

Auch die Top-Einkaufslagen in München gehörten in 2011 einmal mehr zu den gefragtesten Retail-Adressen in Deutschland. Gesucht waren sowohl Luxuslagen wie in der Maximilianstraße als auch die hochfrequentierten Konsumlagen entlang der Kaufinger und Neuhauser Straße, in der gleich mehrere größere Vermietungen stattfanden. Entsprechend der Nachfrage stieg das allgemeine Mietniveau in den Münchner 1A- und 1B-Lagen bis zuletzt um gut +2,6%. Die Spitzenmiete für kleinere Ladenflächen bis 100 m² lag zum Jahreswechsel 2011 auf 2012 mit 330 €/m² im Monat um gut +6% über dem Vorjahresniveau.

Durch eine Vielzahl von neu auf den Markt gekommenen bzw. kommenden Einzelhandelsobjekten ist die Nachfrage nach Einzelhandelsflächen in Stuttgart weiterhin hoch. Dabei ergänzen seit Jahresmitte 2011 das vom Projektentwickler Hines umgebaute und erst kürzlich an die landeseigene Baden Württemberg-Stiftung veräußerte "Postquartier" an der Lautenschlagerstraße die Einkaufsmöglichkeiten am nördlichen Cityring. Insgesamt zeichnen sich die Top-Lagen rund um die Königstraße aktuell, wie im Vorjahr, durch eine hohe Nachfrage und leicht steigende Mietpreise aus.

Obwohl die Boomjahre 2004 bis 2007, in denen Wohnungsbestände von insgesamt ca. 1,3 Millionen Einheiten verkauft wurden, längst der Vergangenheit angehören, hat sich in den deutschen Metropolen der Run auf die vermeintlich letzten Wohnimmobilien in guten Lagen im laufenden Berichtsjahr 2011/12 weiter fortgesetzt. Waren die Preisvorstellungen der Verkäufer in der Vergangenheit meist höher als der Betrag, für den eine Wohnung tatsächlich den Besitzer wechselte, ist dies in der aktuellen Marktlage oftmals umgekehrt. In München wird mit einer Rendite von lediglich 4% im Schnitt in 2011 bereits das 25-fache einer Jahresmiete für den Kauf eines Hauses in ansprechender Lage bezahlt. Neubau-Eigentumswohnungen kosteten in der bayerischen Landeshauptstadt zum Jahreswechsel 2011 auf 2012 mit rd. 4.450 €/m² Wohnfläche rd. +10% mehr als noch im Jahr 2010.

Der spürbare Nachfrageüberhang nach Wohnraum, der durch einen anhaltenden Zuzug in die Stadt Unterstützung erfährt, ließ die Angebotsmieten für Bestandswohnungen in München bis Ende 2011 um rd. +3% auf durchschnittlich 12,50 €/m² im Monat steigen. Für Neubauwohnungen mussten Mieter zur gleichen Zeit im Schnitt 13,80 €/m² aufbringen.

Bei einer ebenfalls konstant hohen Nachfrage nach Wohnraum zeigt sich der Stuttgarter Markt für Wohnimmobilien sehr stabil. Dies spiegelt sich auch in den Preisen für Neubauprojekte, für die durchschnittlich 3.500 €/m² aufgerufen werden, wider. Infolge des ähnlich wie in München vorhandenen Wohnraum Mangels sind die Angebotsmieten insbesondere im gehobenen Segment in

KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT

Stuttgart weiter gestiegen. Hier werden vom Markt Mietpreise zwischen 12 und 14 €/m² bezahlt, während sich die mittlere Angebotsmiete in Stuttgart zuletzt um +5% auf 9,40 €/m² verteuerte.

IMMOBILIEN DER SEDLMAYR GRUND UND IMMOBILIEN KGAA UND IHRER TOCHTERGESELLSCHAFTEN

Im ersten Halbjahr des laufenden Geschäftsjahres 2011/12 wurde in München ein Gewerbeobjekt in der Fürstenrieder Straße / Ecke Pollingerstraße für insgesamt 3,9 Mio. € übernommen.

In Stuttgart konnte ein an ein Bestandsobjekt angrenzendes Wohnhaus in der Breitscheidstraße für 1,3 Mio. € erworben und im Gegenzug ein bebautes Eckgrundstück an der Tal-/Ecke Rotenbergstraße gegenüber dem Stuttgarter Gaskessel veräußert werden.

Die Aufwendungen für Instandhaltungs- und Umbaumaßnahmen an Bestandsobjekten summieren sich bis zu Ende des Berichtszeitraums im März 2012 im Konzern auf 3,9 Mio. €.

Während der Leerstand weiter zurück ging, bewegte sich der Mieterwechsel zum Ende der Berichtsperiode auf Vorjahresniveau.

Im Bereich der Projektentwicklung wurden im März 2012 insgesamt sechs überwiegend wohnungswirtschaftlich genutzte Häuser für rd. 24,5 Mio. € in Berlin erworben. Die Immobilien liegen in guten Lagen in den Bezirken Charlottenburg, Friedrichshain und Prenzlauer Berg.

VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE SEDLMAYR KONZERN

Die Bilanzsumme im Konzern erhöhte sich Ende März 2012 um 14,4 Mio. € auf 666,2 Mio. €. Die Eigenkapitalquote verbesserte sich bei einer insgesamt wenig veränderten Vermögens- und Kapitalstruktur im Konzern auf 45,3% und liegt damit leicht über dem Wert zum Geschäftsjahresende 2010/11.

Die Umsatzerlöse stiegen im 1. Halbjahr des Berichtsjahres 2011/12 um T€ 1.353 oder +3,5% auf T€ 39.871. Neben den Objektzugängen im laufenden Geschäftsjahr resultierten Mietsteigerungen im Wesentlichen aus den Immobilienkäufen des Vorjahres sowie aus Mietpreiserhöhungen und höheren Mieteinnahmen von im Laufe des Vorjahres fertiggestellten bzw. umgebauten Objekten.

Das Betriebsergebnis verbesserte sich deutlich um T€ 984 oder +5,0% auf T€ 20.851 (Vj. T€ 19.867). Ursächlich hierfür waren im Vergleich zu den Umsatzerlösen im Wesentlichen konstante Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen sowie unter dem Vorjahr liegende sonstige betriebliche Aufwendungen.

Nach Berücksichtigung des leicht verbesserten Beteiligungs- und Finanzergebnisses, erhöhte sich das Ergebnis vor Ertragsteuern im Konzern zum Ende des 1. Halbjahres des Geschäftsjahres 2011/12 um T€ 1.008 oder +7,0% auf T€ 15.366.

KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT

CHANCEN, RISIKEN UND AUSBLICK

Die Risikolage und die allgemeinen Rahmenbedingungen im Konzern haben sich gegenüber der Beurteilung, wie im Geschäftsbericht 2010/11 beschrieben, nicht wesentlich verändert.

Obwohl die Regierungen in Europa im langfristigen Umgang mit der Schuldenkrise auch zum Ende des Berichtszeitraums noch einen Konsens suchen, gehen wir weiter davon aus, dass sich die verantwortlichen Politiker im Ernstfall zeitnah auf einen Kompromiss zur Stabilisierung der Schuldenkrisenländer und damit des Euros einig werden.

Damit sollte sich auch an den für den Sedlmayr Konzern wichtigen Standorten München und Stuttgart im verbleibenden Berichtszeitraum des Geschäftsjahres 2011/12 keine grundlegende Änderung der aktuellen Marktlage ergeben.

Für das gesamte Geschäftsjahr 2011/12 rechnen wir deshalb mit einem weiteren Anstieg der Miet- und Pächterlöse im Konzern. Die Entwicklung des Konzernergebnisses sollte damit auch bis zum Geschäftsjahresende einen weiterhin zufriedenstellenden Verlauf nehmen.

KONZERNZWISCHENABSCHLUSS BILANZ

KONZERNBILANZ ZUM 31. MÄRZ 2012

	31.3.2012 T€	30.9.2011 T€
Immaterielle Vermögenswerte	63.213	63.208
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	535.227	515.919
Sachanlagen	1.090	1.122
Finanzinvestitionen	74	1.278
Nach der Equity-Methode bewertete Beteiligungen	3.904	4.408
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	–	54
Sonstige finanzielle Forderungen	4.753	5.432
Aktive latente Steuern	1.052	93
Laufende Ertragsteueransprüche	4.755	4.730
Sonstige Vermögenswerte	85	99
Langfristige Vermögenswerte	614.153	596.343
Immobilien des Vorratsvermögens	30.424	29.972
Wertpapiere	1.302	77
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	581	445
Sonstige finanzielle Forderungen	5.915	6.186
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	11.659	16.351
Laufende Ertragsteueransprüche	823	1.636
Sonstige Vermögenswerte	1.301	795
Kurzfristige Vermögenswerte	52.005	55.462
AKTIVA	666.158	651.805

KONZERNZWISCHENABSCHLUSS BILANZ

	31.3.2012 T€	30.9.2011 T€
Gezeichnetes Kapital	17.160	17.160
Kapitaleinlage der persönlich haftenden Gesellschafterin	12.222	12.222
Kapitalrücklage	60.925	60.925
Gewinnrücklagen	183.090	172.280
Eigenkapital der Anteilseigner des Mutterunternehmens	273.397	262.587
Nicht beherrschende Anteile	28.236	27.409
Eigenkapital	301.633	289.996
Pensionsrückstellungen	30.196	30.679
Sonstige Rückstellungen	57	29
Finanzschulden	171.295	171.791
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.300	3.377
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	1.505	1.524
Passive latente Steuern	35.090	34.387
Sonstige Schulden	2.885	2.913
Langfristige Schulden	244.328	244.700
Pensionsrückstellungen	3.086	3.086
Sonstige Rückstellungen	1.330	1.098
Finanzschulden	92.679	91.397
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.576	3.939
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	15.487	12.952
Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten	2.685	2.078
Sonstige Schulden	1.354	2.559
Kurzfristige Schulden	120.197	117.109
Schulden	364.525	361.809
PASSIVA	666.158	651.805

KONZERNZWISCHENABSCHLUSS GESAMTERGEBNISRECHNUNG

KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1. OKTOBER 2011 BIS 31. MÄRZ 2012

	T€	Vorjahr T€
Umsatzerlöse	39.871	38.518
Sonstige betriebliche Erträge	568	732
	40.439	39.250
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	-10.366	-10.343
Personalaufwand	-2.897	-2.709
Abschreibungen und Wertminderungen	-4.854	-4.765
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.471	-1.566
Betriebsergebnis	20.851	19.867
Ergebnis aus at equity bewerteten Beteiligungen	234	449
Finanzerträge	634	461
Finanzaufwendungen	-6.353	-6.419
Ergebnis vor Ertragsteuern	15.366	14.358
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-2.262	-2.330
Konzernergebnis	13.104	12.028
Ergebniszuordnung:		
Ergebnisanteil nicht beherrschender Anteile	820	973
den Anteilseignern d. Mutterunternehmens zuzurechn. Ergebnis	12.284	11.055
Konzernergebnis	13.104	12.028
Direkt im Eigenkapital erfasste Aufwendungen und Erträge		
Marktbewertung Wertpapiere (vor Steuern)	50	31
Latente Steuern	–	-4
Sonstiges Ergebnis	50	27
Gesamtergebnis	13.154	12.055
Ergebniszuordnung:		
Ergebnisanteil nicht beherrschender Anteile	834	981
den Anteilseignern d. Mutterunternehmens zuzurechn. Ergebnis	12.320	11.074
Gesamtergebnis	13.154	12.055
davon:		
der persönlich haftenden Gesellschafterin zuzurechn. Ergebnis	1.510	1.278
den Kommanditaktionären zuzurechnendes Ergebnis	10.810	9.796
	12.320	11.074
Ergebnis je Aktie/Anteil in € (unverwässert/verwässert)	16,40	14,78

KONZERNZWISCHENABSCHLUSS EIGENKAPITAL

EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG IM KONZERN

in T€	gezeichnetes Kapital	Kapitaleinlage phG	Kapital- rücklage	Gewinnrücklagen			Anteil der Gesellschafter des Mutterunternehmens	Nicht beherrschende Anteile	Gesamt
				Bewertungs- rücklagen	Eigene Anteile	Andere			
1. Oktober 2010	17.160	12.030	60.925	58	-4.002	173.101	259.272	27.934	287.206
Konzerngesamtergebnis	-	-	-	19	-	11.055	11.074	981	12.055
Kapitalkonsolidierung	-	-	-	-	-	-20	-20	-17	-37
Umgliederung in die Verbindlichkeiten	-	-	-	-	-	-	-	-6	-6
Gewinnanteil der persönlich haftenden Gesellschafterin	-	-	-	-	-	-1.278	-1.278	-	-1.278
31. März 2011	17.160	12.030	60.925	77	-4.002	182.858	269.048	28.892	297.940
					178.933				
1. Oktober 2011	17.160	12.222	60.925	54	-4.002	176.228	262.587	27.409	289.996
Konzerngesamtergebnis	-	-	-	35	-	12.285	12.320	834	13.154
Umgliederung in die Verbindlichkeiten	-	-	-	-	-	-	-	-7	-7
Gewinnanteil der persönlich haftenden Gesellschafterin	-	-	-	-	-	-1.510	-1.510	-	-1.510
31. März 2012	17.160	12.222	60.925	89	-4.002	187.003	273.397	28.236	301.633
					183.090				

KONZERNZWISCHENABSCHLUSS KAPITALFLUSSRECHNUNG

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1. OKTOBER 2011 BIS 31. MÄRZ 2012

	T€	Vorjahr T€
Ergebnis vor Ertragsteuern	15.366	14.358
Abschreibungen und Wertminderungen	4.854	4.765
Veränderung der Rückstellungen	-1.356	-1.630
Ergebnis a. d. Abgang von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und Sachanlagen	10	-3
Ergebnis aus at equity bewerteten Beteiligungen	-234	-449
Zinserträge	-634	-460
Zinsaufwendungen	6.353	6.419
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen / Erträge	-20	100
Veränderung d. z. Verkauf best. Immobilien des Vorratsvermögens, d. Forderungen a. Lief. u. Leistungen sowie and. Vermögenswerte	-1.619	287
Veränderung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Schulden	-60	24
Gezahlte Zinsen	-5.771	-5.965
Erhaltene Dividenden von at equity bewerteten Beteiligungen	800	–
Erstattete Ertragsteuern	473	70
Gezahlte Ertragsteuern	-2.303	-1.581
Cash-flow aus betrieblicher Tätigkeit	15.859	15.935
Auszahlungen für Investitionen in		
– immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-65	-32
– als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-24.080	-5.213
– langfristige finanzielle Vermögenswerte	–	-5
	-24.145	-5.250
Erhaltene Zinsen	280	330
Einzahlungen aus Abgängen von		
– als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	–	3
	–	3
Veränderung der sonstigen Geldanlagen	2.664	-7.414
Cash-flow aus der Investitionstätigkeit	-21.201	-12.331
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzschulden	21.300	–
Auszahlungen aus der Tilgung von Finanzschulden	-20.650	-2.411
Cash-flow aus der Finanzierungstätigkeit	650	-2.411
Veränderung des Finanzmittelbestandes	-4.692	1.193
Finanzmittelbestand 1.10.	16.351	24.727
Finanzmittelbestand 31.3.	11.659	25.920

KONZERNZWISCHENABSCHLUSS ANHANG

KONZERNANHANG ZUM ZWISCHENABSCHLUSS

vom 1. Oktober 2011 bis 31. März 2012

GRUNDLAGEN UND METHODEN IM ZWISCHENABSCHLUSS

Der Konzernabschluss der Sedlmayr Grund und Immobilien KGaA (nachfolgend Konzern genannt) wurde nach den International Financial Reporting Standards (IFRS) und deren Interpretationen durch das International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) erstellt. Für den Zwischenabschluss zum 31. März 2012 kam zusätzlich IAS 34 (Zwischenberichterstattung) zur Anwendung.

Muttergesellschaft des Konzerns ist die Sedlmayr Grund und Immobilien KGaA, eine Kommanditgesellschaft auf Aktien nach deutschem Recht, mit dem Sitz in München, Deutschland.

Der Zwischenabschluss des Konzerns wird in Euro (€) aufgestellt.

Der Konsolidierungskreis wurde zum Halbjahresende um die Mars-Immobilien GmbH & Co. KG erweitert. In der verkürzten Darstellung des Konzernabschlusses für das erste Halbjahr des Geschäftsjahres 2011/12 wurden die gleichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewendet wie im Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2010/11. Eine detaillierte Beschreibung dieser Methoden ist im Geschäftsbericht 2010/11 veröffentlicht. Dieser ist im Internet unter www.sedlmayr-kgaa.de abrufbar.

Neue IFRS-Standards und -interpretationen, die auf Geschäftsjahre anzuwenden sind, die nach dem 1. Januar 2011 beginnen, haben keinen bzw. keinen wesentlichen Einfluss auf den Zwischenabschluss zum 31. März 2012 gehabt. Auf die prüferische Durchsicht des Konzern-Zwischenabschlusses wurde verzichtet.

ERLÄUTERUNGEN ZUM KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

Langfristige Vermögenswerte

Die langfristigen Vermögenswerte erhöhten sich zum Halbjahresende durch Objektzugänge auf 614,2 Mio. €. Den Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und Sachanlagen von insgesamt 24,2 Mio. €, standen planmäßige Abschreibungen von 4,9 Mio. € gegenüber.

Kurzfristige Vermögenswerte

Die kurzfristigen Vermögenswerte verminderten sich zum 31. März 2012 um 3,5 Mio. € auf 52,0 Mio. €.

Maßgeblich hierfür war ein Rückgang der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente unter anderem ausgelöst durch Mittelabflüsse aufgrund des Zugangs von Immobilienobjekten.

Schulden

Die lang- und kurzfristigen Schulden erhöhten sich zum Ende des 1. Halbjahres des Berichtsjahres 2011/12 leicht um 2,7 Mio. € auf 364,5 Mio. €. Ursächlich hierfür war in erster Linie ein Anstieg der sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten aus laufender Geschäftstätigkeit von insgesamt 2,5 Mio. € auf 17,0 Mio. €

KONZERNZWISCHENABSCHLUSS ANHANG

Umsatzerlöse

Die ausschließlich im Inland erzielten Umsatzerlöse erhöhten sich zum Ende des Berichtszeitraums (1.10. - 31.3.) auf T€ 39.871 (Vj. T€ 38.518) und setzen sich wie folgt zusammen:

in T€	1. Hj. 2012	1. Hj. 2011
Mieten aus Wohnungen	10.189	9.759
Mieten aus Gewerbeobjekten	22.224	21.841
Sonstige Mieterlöse/Erlöse	7.458	6.918
Gesamt	39.871	38.518

Die hierin enthaltenen Umsatzerlöse der Dinkelacker Gruppe belaufen sich auf T€ 7.409 (Vj. T€ 7.025).

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Der ausgewiesene Aufwand aus Steuern vom Einkommen und vom Ertrag in Höhe von T€ 2.262 (Vj. T€ 2.330) beinhaltet latente Steuern von -T€ 262 (Vj. -T€ 56).

Ergebnis je Aktie

Das Ergebnis je Aktie / Anteil wird mittels Division des den Anteilseignern zurechenbaren Periodenergebnisses durch die gewichtete durchschnittliche Anzahl der während der Periode im Umlauf befindlichen Anteile ermittelt.

Das den Anteilseignern zurechenbare Ergebnis der Zwischenberichtsperiode nach Ertragsteuern beläuft sich dabei auf:

in T€	1. Hj. 2012	1. Hj. 2011
Konzernergebnis nach Steuern	13.104	12.028
Ergebnisanteil nicht beherrschender Gesellschafter	-820	-973
Nicht anfallende Körperschaftsteuer auf Gewinnanteil der persönlich haftenden Gesellschafterin	-239	-202
den Anteilseignern zurechenbares Periodenergebnis	12.045	10.853

Die gewichtete durchschnittliche Anzahl der während der Zwischenberichtsperiode in Umlauf befindlichen Anteile der Gesellschaft errechnen sich wie folgt:

in Stück	1. Hj. 2012	1. Hj. 2011
Gewichteter Durchschnitt ausgegebener Kommanditaktien	660.000	660.000
Gewichteter Anteil der persönlich haftenden Gesellschafterin	74.293	74.293
Durchschnittlich im Umlauf befindliche Anteile	734.293	734.293

KONZERNZWISCHENABSCHLUSS ANHANG

Das Ergebnis je Aktie / Anteil ermittelt sich danach wie folgt:

	1. Hj. 2012	1. Hj. 2011
Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbares Ergebnis in T€	12.045	10.853
Gewichteter Durchschnitt ausgegebener Kommanditaktien / Anteile	734.293	734.293
Ergebnis je Aktie / Anteil in € (unverwässert / verwässert)	16,40	14,78

Angaben zu nahestehenden Unternehmen und Personen

Die Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen sind im Konzernanhang des Geschäftsberichts für das Geschäftsjahr 2010/11 unter „J.“ dargestellt und näher ausgeführt. Die Transaktionen zu nahestehenden Unternehmen und Personen werden im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit unverändert zu marktüblichen Konditionen getätigt. Neue Verträge bzw. Vereinbarungen von materieller Bedeutung in diesem Bereich wurden im Berichtszeitraum nicht abgeschlossen.

EREIGNISSE NACH DEM HALBJAHRESSTICHTAG

Wesentliche Ereignisse nach dem Ende der Zwischenberichtsperiode, die sich nicht im Abschluss der Zwischenberichtsperiode (1. Oktober 2011 bis 31. März 2012) widerspiegeln, haben nicht vorgelegen.

Die zur Ausschüttung vorgeschlagene Dividende von € 15,-- je dividendenberechtigter Stückaktie zuzüglich eines Bonus von € 14,-- je dividendenberechtigter Stückaktie für das Geschäftsjahr 2010/11 kam aufgrund des Beschlusses der Hauptversammlung vom 20. April 2012 am Montag, den 23. April 2012 zur Auszahlung.

Die Ausschüttung belief sich insgesamt auf € 19.140.000,00. Der verbleibende Bilanzgewinn in Höhe von € 470.112,73 wird auf neue Rechnung vorgetragen.

Am 20. April 2012 hat die geschäftsführende persönlich haftende Gesellschafterin der Sedlmayr Grund und Immobilien KGaA mit Zustimmung des Aufsichtsrats beschlossen, an der Börse München einen Wechsel des Börsensegments der Aktien der Gesellschaft einzuleiten. Der Wechsel erfolgt in München vom regulierten Markt in den m:access (Freiverkehr) der Börse München. Die Einbeziehung in den m:access (Freiverkehr) soll mit Wirkung zum Zeitpunkt des Wirksamwerdens des Widerrufs der Zulassung zum vorgenannten regulierten Markt erfolgen. Die Gesellschaft geht davon aus, dass die Maßnahme noch im laufenden Geschäftsjahr 2011/12 abgeschlossen wird.

KONZERNZWISCHENABSCHLUSS ANHANG

VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

Nach bestem Wissen versichern wir, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen für die Zwischenberichterstattung der Konzernzwischenabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im Konzernzwischenlagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage des Konzerns so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns im verbleibenden Geschäftsjahr beschrieben sind.

München, 31. Mai 2012

Die geschäftsführende persönlich haftende Gesellschafterin
Sedlmayr Geschäftsführungsgesellschaft mbH

Sedlmayr Grund und Immobilien KGaA
Marsstraße 46-48, 80335 München
Telefon (089) 5122 - 0, Telefax (089) 5122 2520
E-Mail: investor.relations@sedlmayr-kgaa.de
Homepage: www.sedlmayr-kgaa.de