

Zwischenbericht 2. Quartal | Geschäftsjahr 2007


PATRIZIA
IMMOBILIEN AG

Q/2

ÜBERSICHT FINANZKENNZAHLEN

	2. Quartal 2007 01.04. bis 30.06.2007	2. Quartal 2006 01.04. bis 30.06.2006	1. Hj. 2007 01.01. bis 30.06.2007	1. Hj. 2006 01.01. bis 30.06.2006
UMSATZ- UND ERTRAGSLAGE	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Umsatz	34.949	98.644	58.409	128.505
Gesamtleistung	37.480	62.710	650.068	148.605
EBITDA	13.435	17.886	23.533	25.251
EBIT	13.220	17.733	23.109	24.965
Ergebnis nach Steuern	7.104	11.659	9.821	15.223

	30.06.2007	31.12.2006
VERMÖGENS- UND KAPITALSTRUKTUR	TEUR	TEUR
Langfristiges Vermögen	682.574	3.541
Kurzfristiges Vermögen	847.664	371.125
Eigenkapital	301.504	191.724
Eigenkapitalquote (in %)	19,7 %	51,2 %
Bilanzsumme	1.530.238	374.666

AKTIE	
ISIN	DE000PAT1AG3
WKN	PAT1AG
Kürzel	P1Z
Gezeichnetes Kapital zum 30. Juni 2007	52.130.000 Euro
Anzahl Aktien zum 30. Juni 2007	52.130.000 Stück
Höchstkurs im 2. Quartal 2007*	16,83 Euro
Tiefstkurs im 2. Quartal 2007*	13,12 Euro
Schlusskurs am 29. Juni 2007*	13,12 Euro
Marktkapitalisierung am 29. Juni 2007	683,9 Mio. Euro
Indices	MDAX, EPRA, GEX, DIMAX

*Schlusskurse Xetra Handel

VORWORT DES VORSTANDES

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,
sehr geehrte Damen und Herren,

die PATRIZIA Immobilien AG hat im 2. Quartal 2007 weitere Voraussetzungen für das geplante Wachstum geschaffen: Von April bis Juni 2007 wurden 1.602 Wohn- und 74 Gewerbeeinheiten beurkundet, so dass sich zum 30. Juni 2007 rund 12.500 qualitativ hochwertige Wohn- und Gewerbeeinheiten in unseren Beständen befinden. Die Immobilien der PATRIZIA befinden sich ausschließlich in exzellenten Lagen innerhalb sehr attraktiver deutscher Ballungszentren, rund 50 % davon befinden sich in München. Die Standorte der PATRIZIA Immobilien liegen in Wachstumsregionen mit überwiegend steigenden Bevölkerungszahlen und hoher Nachfrage nach Wohnraum.



PATRIZIA PREMIUM-PORTFOLIO





Im Gegenzug konnten wir aus den Anfang April 2007 für die Privatisierung zur Verfügung stehenden rund 1.115 Wohneinheiten 8,3 % oder 93 Wohnungen veräußern. Im 1. Halbjahr 2007 wurden somit 178 oder 14,8 % der Privatisierungsbestände, die zum 01. Januar 2007 zur Verfügung standen, verkauft. Eine Abschwächung des Privatisierungsgeschäfts ist demnach nicht festzustellen. Die Privatisierungsbestände aus den beiden Portfolioankäufen MEAG und HDI Gerling werden entsprechend des Vertriebsplans erst ab dem 3. und 4. Quartal 2007 in den Verkauf gehen. Erste Umsätze aus diesen Portfolien werden somit auch erst ab dem 3. und 4. Quartal 2007 erwartet.

Nach zweieinhalbjähriger Bauzeit konnte der ehemalige Wasserturm in Hamburg, der nun ein 4-Sterne-Hotel mit 226 Zimmern beherbergt, fristgerecht an den Pächter, die Mövenpick Hotels & Resorts, übergeben werden. Mit dem Umbau des Industriedenkmals hat die PATRIZIA erneut ihre Expertise in der Projektentwicklung erfolgreich unter Beweis gestellt.

Ebenfalls in den Berichtszeitraum fiel die erste ordentliche Hauptversammlung der PATRIZIA Immobilien AG nach dem Börsengang. Die Hauptversammlung fand am 13. Juni 2007 in Augsburg statt. Insgesamt waren 39.792.309 oder 76,3 % der Stimmen vertreten. Die Hauptversammlung verabschiedete alle zur Beschlussfassung stehenden Tagesordnungspunkte mit den notwendigen Mehrheiten.

Das 1. Halbjahr 2007 hat sich operativ entsprechend unserer Erwartungen entwickelt. Hinter unseren Erwartungen blieb dagegen die Performance unserer Aktie. Spekulationen über die Auswirkungen des gestiegenen Zinsniveaus



sowie der geplanten Gesetzesänderung zur Besteuerung des EK 02 Bestands setzten die Aktie nochmals verstärkt unter Druck. Beide Faktoren werden das Geschäft der PATRIZIA jedoch nicht sonderlich beeinflussen: Für über 80 % unserer Bankverbindlichkeiten haben wir Zinssicherungsgeschäfte abgeschlossen, wobei mehr als 90 % dieser Zinssicherungen eine Laufzeit von mehr als fünf Jahren haben. Nur eine unserer Tochtergesellschaften, die Alte Haide Baugesellschaft mbH, verfügt über EK 02 Bestände. Die Höhe der zu erwartenden 3 % Steuerbelastung ist allerdings hier zu vernachlässigen, da dieser ausschüttungsfähige Gewinne in mindestens gleicher Höhe gegenüberstehen.

Den dämpfenden Faktoren, die derzeit auf die Immobilienwerte einwirken, konnte sich die PATRIZIA Aktie nicht entziehen. Ungeachtet dessen sind wir davon überzeugt, dass wir aufgrund unseres integrierten Geschäftsmodells, welches die gesamte Wertschöpfungskette rund um die Immobilie abdeckt, die geplanten Wachstumsziele erreichen werden. Wir bestätigen unsere Prognose für das laufende Geschäftsjahr mit einem zu erwartenden Jahresüberschuss von rund 45 Mio. Euro.

Ihr Vorstand

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'W. Egger'.

Wolfgang Egger
Vorstandsvorsitzender

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'G. Erdmann'.

Dr. Georg Erdmann
Vorstandsmitglied

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'A. Hoschek'.

Alfred Hoschek
Vorstandsmitglied

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'K. Schmitt'.

Klaus Schmitt
Vorstandsmitglied

DIE PATRIZIA AKTIE

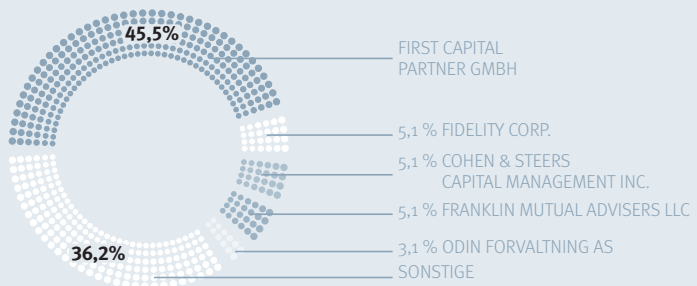
Die Aktie der PATRIZIA Immobilien AG konnte im 2. Quartal von der positiven operativen Entwicklung des Konzerns nicht profitieren und setzte ihren Abwärtstrend fort. Die Abschwächung, von der die Immobilienaktien – auch aufgrund des gestiegenen Zinsniveaus – im Allgemeinen betroffen waren, schlug sich insbesondere auf den Kurs der PATRIZIA Aktie nieder.

Bereits im Dezember 2006 korrigierten wir unsere zum Börsengang kommunizierten Ergebnisprognosen für die Geschäftsjahre 2007 und 2008, da abzu-sehen war, dass sich Umsätze und Erträge aus der geplanten Privatisierung des so genannten MEAG-Portfolios in das Geschäftsjahr 2008 verschieben. Trotz Steigerung des Jahresüberschusses von 16,6 Mio. Euro auf 32,4 Mio. Euro im Geschäftsjahr 2006 setzte nach Veröffentlichung der Zahlen ein rapider Kurssturz ein, von dem sich die Aktie bis heute nicht erholt hat.

Der Kurs der PATRIZIA Aktie startete bei 16,72 Euro in das 2. Quartal 2007. Zum 29. Juni 2007 schloss sie bei 13,12 Euro, was einer Wertminderung von 21,5 % entspricht. Die PATRIZIA bekräftigt ihr Ziel, die beim IPO im März 2006 geplanten Erträge bis 2008 in vollem Umfang zu realisieren.

Die Aktionärsstruktur der PATRIZIA hat sich im 2. Quartal 2007 verändert; ausweislich der uns gemäß § 21 WpHG zugegangenen Mitteilungspflichten sind uns folgende Stimmrechte mitgeteilt worden: Cohen & Steers Capital Management Inc., USA halten inzwischen rund 5,1 % der PATRIZIA Aktien. Des Weiteren überschritten Franklin Mutual Advisers, LLC, USA im Berichtszeitraum die Meldeschwelle von 5 % sowie ODIN Forvaltning AS, Norwegen die von 3 %.

Aktionärsstruktur der PATRIZIA Immobilien AG



Stand: Juli 2007

ZWISCHENLAGEBERICHT

1. GESCHÄFTSVERLAUF UND WESENTLICHE GESCHÄFTSVORFÄLLE IM 1. HALBJAHR 2007

WESENTLICHE EREIGNISSE IM SEGMENT INVESTMENTS

Im 2. Quartal 2007 hat die PATRIZIA ihre Wachstumsstrategie fortgesetzt. Es wurden Portfolien in München und Leipzig für den Geschäftsbereich Revitalisierung erworben. Unser Ziel in der Revitalisierung ist es, den Wert des Portfolios durch die Umsetzung wertsteigernder Maßnahmen sowie die Optimierung der Einnahmenstruktur nachhaltig zu erhöhen, um die Immobilie nach Durchführung aller Maßnahmen im Ganzen an einen Investor zu veräußern.

Das Revitalisierungsportfolio in München ist im Norden der Stadt gelegen und umfasst 678 Wohn- und 17 Gewerbeeinheiten mit einer Wohn- und Gewerbefläche von insgesamt rund 30.000 m². Der Kaufpreis betrug ca. 10,5 Mio. Euro. Die Gebäude, die sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand befinden, werden durch umfangreiche Sanierungsmaßnahmen in einen ansprechenden zeitgemäßen Standard versetzt. Neben dem baulichen Entwicklungspotenzial ist somit auch ein vertretbares Mietentwicklungspotenzial des Portfolios gegeben. Die PATRIZIA verfügt inzwischen über rund 6.000 Wohnungen in der bayerischen Landeshauptstadt, einem der attraktivsten Märkte für Wohnimmobilien in Deutschland.

Die zur Revitalisierung erworbenen Objekte in Leipzig umfassen 782 Wohn- und 53 Gewerbeeinheiten aus den Jahren 1925–1933, die zu mehr als 80 % vollständig saniert sind und teilweise sogar Neubaucharakter besitzen. Neben dem guten baulichen Zustand der Objekte waren die attraktiven Lagen der Immobilien ausschlaggebend für die Kaufentscheidung der PATRIZIA. Im kontinuierlichen, nachhaltigen Abbau des derzeitigen Leerstands von 22 % sieht die PATRIZIA ein deutliches Wertsteigerungspotenzial in der Generierung stabiler Mietzuflüsse. Hinzu kommen wertsteigernde Maßnahmen in den noch teil- oder unsanierten Bereichen sowie Ausbaureserven im Dachgeschoss von weiteren rund 2.000 m². Darüber hinaus umfasst dieser Erwerb auch zwei kleinere Portfolien im Ruhrgebiet. Die 70 Wohn- und 4 Gewerbeeinheiten aus dem Jahr 1957 sind jedoch sanierungsbedürftig. Auch hier soll der Bestand durch wertstei-

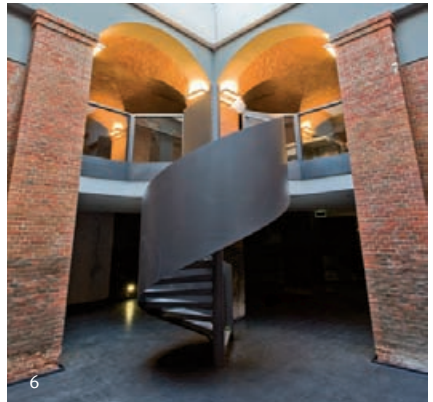
gernde Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen, verbunden mit intensiver Neuvermietung, optimiert werden. Der Kaufpreis für die insgesamt 852 Wohn- und 57 Gewerbeeinheiten, die aus einem Insolvenzverfahren erworben wurden, betrug rund 44 Mio. Euro und damit durchschnittlich rund 745 Euro pro m².

Darüber hinaus konnte für den Geschäftsbereich Revitalisierung ein weiteres, kleineres Portfolio von 72 Wohneinheiten mit rund 5.700 m² in Leipzig angekauft werden. Die überwiegend denkmalgeschützten Gebäude wurden Ende der 1990er Jahre komplett saniert und befinden sich in einem sehr guten Zustand. Die Objekte stehen aufgrund von Umstrukturierungen beim Verkäufer bis zu 60 % leer, so dass weitreichendes Potenzial zur Reduzierung der Leerstände und zur Optimierung der Einnahmen aus dem Portfolio besteht. Der Kaufpreis für dieses Portfolio betrug rund 4,6 Mio. Euro.

Insgesamt wurden im 2. Quartal 2007 1.602 Wohn- und 74 Gewerbeeinheiten zur Revitalisierung erworben. Unter Berücksichtigung der Verkäufe haben wir zum 30. Juni 2007 in unseren Beständen rund 12.000 Wohn- und 500 Gewerbeeinheiten, die sich durch ihre außerordentlich gute Qualität und die sehr guten Lagen innerhalb attraktiver Ballungszentren auszeichnen.

Umbau des historischen Wasserturms in Hamburg abgeschlossen

Unter Federführung der PATRIZIA Projektentwicklung GmbH hat die PATRIZIA in dem denkmalgeschützten Gebäude des 1910 errichteten, ehemaligen Wasserturms in Hamburg ein 4-Sterne-Hotel mit 226 Zimmern errichtet, das nach zweieinhalbjähriger Bauzeit im Juni 2007 an den Pächter, die Mövenpick Hotels &



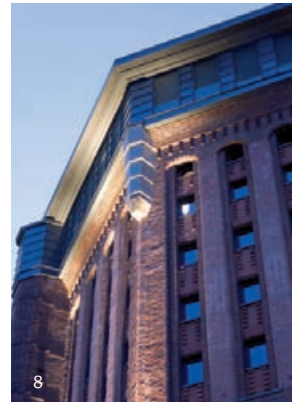
Resorts, übergeben wurde. Das Investitionsvolumen belief sich inklusive Akquisitionskosten auf insgesamt rund 30 Mio. Euro. Der Wasserturm wurde bereits vor Fertigstellung an einen inländischen Spezialimmobilienfonds veräußert. Der Kaufpreis wird vertragsgemäß erst im 3. Quartal 2007 fällig, so dass der Umsatz aus dem Verkauf des Wasserturms auch erst in diesem Quartal gebucht werden wird.

WESENTLICHE EREIGNISSE IM SEGMENT SERVICES

Co-Investment mit zwei internationalen Pensionskassen

Wie bereits im Nachtragsbericht des Zwischenberichts über das 1. Quartal 2007 dargestellt, hat die PATRIZIA mit Stichting Pensionsfonds ABP aus den Niederlanden und ATP Real Estate aus Dänemark ein Co-Investment abgeschlossen. Beide Co-Investment-Partner sind längerfristig orientierte Anleger. Das Gesamtinvestitionsvolumen von bis zu 700 Mio. Euro soll innerhalb der nächsten 24 Monate vornehmlich in deutsche Gewerbeimmobilien investiert werden, so dass kein Interessenskonflikt mit der originären Investitionstätigkeit der PATRIZIA Immobilien AG besteht.

Die PATRIZIA hat sich über das gemeinsame Investmentvehikel, die PATROFFICE GmbH & Co. KG, mit rund 6 % am Eigenkapital des Co-Investments beteiligt. Die PATRIZIA Immobilien AG partizipiert nicht nur durch ihren Anteil am Eigenkapital an diesem Co-Investment, sondern wird für das gesamte Portfolio den Ankauf der Gewerbeimmobilien sowie das Asset Management übernehmen. Durch das gemeinschaftliche Co-Investment mit namhaften internationalen Partnern ist es der PATRIZIA gelungen, ihr Geschäftsfeld Asset Management auch im Gewerbebereich weiter auszubauen.



Erster Fonds der PATRIZIA Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH

Durch Gründung der neuen Tochtergesellschaft PATRIZIA Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH hat die PATRIZIA Immobilien AG ihr Serviceangebot für institutionelle Immobilieninvestoren um den Bereich Immobilien-Spezialfonds erweitert. Die Gründung wurde bereits im 1. Quartal 2007 von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) genehmigt, im Juni 2007 wurde der erste Fonds, der PATRIZIA German Residential Fonds 1, aufgelegt. Für den Spezialfonds, der ausschließlich als Bestandhalter agiert, in deutsche Wohnimmobilien investieren und ein Gesamtinvestitionsvolumen von 400 Mio. Euro umfassen wird, wurden bereits Wohnimmobilien im Wert von etwa 30 Mio. Euro in München erworben. Weitere Akquisitionen in Hamburg, Berlin sowie im Rhein-Main-Gebiet stehen vor dem Abschluss.

Mit der Entwicklung maßgeschneiderter Anlageprodukte begegnet die PATRIZIA der Nachfrage nach indirekten Immobilieninvestments seitens ihrer institutionellen Kunden.

WEITERE WESENTLICHE EREIGNISSE IM BERICHTSZEITRAUM

Verlängerung von Vorstandsverträgen

Der Aufsichtsrat der PATRIZIA Immobilien AG hat beschlossen, die Vorstandsverträge des Vorstandsvorsitzenden Wolfgang Egger und des Chief Investment Officer Alfred Hoschek vorzeitig zu verlängern. Die im November 2007 auslaufenden Verträge wurden um weitere fünf Jahre bis November 2012 verlängert.

Beschlüsse der Hauptversammlung

Die ordentliche Hauptversammlung der PATRIZIA Immobilien AG am 13. Juni 2007 hat beschlossen, die vorgeschlagene Dividende je Aktie für das Geschäftsjahr 2006 in Höhe von 0,15 Euro je Aktie auszuschütten. Damit wurden 7,8 Mio. Euro des Bilanzgewinns 2006 der PATRIZIA Immobilien AG in Höhe von 12,7 Mio. Euro an die Aktionäre gezahlt, 4,9 Mio. Euro wurden auf neue Rechnung vorgetragen.

Des Weiteren hat die Hauptversammlung Herrn Dr. Theodor Seitz für die Dauer der verbleibenden Amtszeit der weiteren Aufsichtsratsmitglieder, d. h. bis Ende der Hauptversammlung 2008, erneut zum Mitglied des Aufsichtsrates der

PATRIZIA Immobilien AG gewählt. Im Anschluss an die Hauptversammlung wurde Herr Dr. Theodor Seitz wieder zum Vorsitzenden des Aufsichtsrates bestellt.

Die Hauptversammlung verabschiedete alle weiteren zur Beschlussfassung stehenden Tagesordnungspunkte mit den notwendigen Mehrheiten, darunter u. a. auch die an den deutschen Corporate Governance Kodex angepasste Neuregelung der Vergütung der Aufsichtsratsmitglieder.

2. UNSERE MITARBEITER

Der von der PATRIZIA beschriebene Wachstumskurs spiegelt sich auch in der steigenden Anzahl an Mitarbeitern wider: Zum 30. Juni 2007 beschäftigte die PATRIZIA 280 Mitarbeiter. Im 1. Halbjahr 2007 erhöhte sich der Personalbestand um 33 Mitarbeiter bzw. 13 %, davon kamen 17 Mitarbeiter im 2. Quartal 2007 hinzu. Der Zuwachs erfolgte insbesondere im Bereich Immobilienmanagement.

3. ERTRAGS-, VERMÖGENS- UND FINANZLAGE

Ertragslage des PATRIZIA Konzerns

Der Umsatz im 2. Quartal 2007 belief sich auf 34,9 Mio. Euro und hat sich gegenüber dem 1. Quartal 2007 um rund 49 % erhöht. Somit wurde im 1. Halbjahr 2007 insgesamt ein Umsatz von 58,4 Mio. Euro erzielt. Die Abweichung zum vergleichbaren Vorjahreszeitraum (1. Halbjahr 2006: 128,5 Mio. Euro) beruht vor allem auf dem im 2. Quartal 2006 erfolgswirksam gebuchten Verkauf von rund 1.000 Wohnungen aus dem Geschäftsbereich Revitalisierung.

Die Umsätze des 2. Quartals 2007 setzen sich wie folgt zusammen:

	2. Quartal 2007 01.04. bis 30.06.2007	1. Hj. 2007 01.01. bis 30.06.2007
	IN MIO. EUR	IN MIO. EUR
Kaufpreiserlöse aus der Privatisierung	11,2	21,4
Kaufpreiserlöse aus der Revitalisierung	0	0
Mieterlöse	17,1	29,1
Erlöse Segment Services	1,0	1,8
Sonstiges	5,7	6,1
KONZERNUMSATZ	34,9	58,4



Im 2. Quartal 2007 wurden 93 Wohneinheiten privatisiert. Dies entspricht etwa 8,3 % der zum 31. März 2007 für die Privatisierung zur Verfügung stehenden Wohneinheiten. Die Privatisierungsbestände aus den beiden Portfolioankäufen MEAG und HDI Gerling werden entsprechend des Vertriebsplans erst ab dem 3. und 4. Quartal 2007 in die Privatisierung gehen. Erste Umsätze aus diesen Portfolien werden somit auch erst ab dem 3. und 4. Quartal 2007 erwartet. Aus der Privatisierung resultierten Kaufpreiseingänge in Höhe von 11,2 Mio. Euro; diesen stehen Bestandsabgänge in Höhe von 7,6 Mio. Euro gegenüber.

Auch im 2. Quartal 2007 führte die PATRIZIA den Ausbau ihres Immobilienbestands erfolgreich fort: Insgesamt konnten 1.602 Wohn- und 74 Gewerbeeinheiten beurkundet werden. Die Bestandsveränderungen betragen im 2. Quartal 2007 rund 2,3 Mio. Euro. Im gesamten 1. Halbjahr 2007 beliefen sich die Bestandsveränderungen auf 591,2 Mio. Euro, was auf den Eigentumsübergang aus den großen Portfolioankäufen im 1. Quartal 2007 zurückzuführen ist. Damit einher geht ein Anstieg des Materialaufwands von 110,2 Mio. Euro im 1. Halbjahr 2006 auf 614,1 Mio. Euro im 1. Halbjahr 2007.

Die PATRIZIA erwirtschaftete im 2. Quartal 2007 ein EBITDA in Höhe von 13,4 Mio. Euro, was einer Erhöhung im Vergleich zum 1. Quartal 2007 von 33 % entspricht. Aufgrund des größeren Immobilienverkaufs im Mai 2006, der den Umsatz überdurchschnittlich beeinflusst hatte, verminderte sich das EBITDA des 1. Halbjahres 2007 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 6,8 %.



Das EBIT legte im Quartalsvergleich 2007 um 3,3 Mio. Euro auf 13,2 Mio. Euro zu.

Aufgrund der Ausweitung unserer Geschäftstätigkeit und dem damit verbundenen Wachstum der Gesellschaft konnten in allen Bereichen des Konzerns neue Stellen geschaffen werden. Dadurch erhöhte sich der Personalaufwand im Vergleich zum 1. Halbjahr 2006 um 23,6 % auf 7,9 Mio. Euro. Ähnlich verhält es sich mit den sonstigen betrieblichen Aufwendungen, die mit 7,7 Mio. Euro zu Buche schlugen (1. Halbjahr 2006: 6,7 Mio. Euro).

Wertänderungen von „als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ waren im 2. Quartal 2007 nicht erforderlich.

Die Finanzerträge betragen im 2. Quartal 2007 insgesamt rund 13,3 Mio. Euro. Diese resultieren vor allem aus den Erträgen aus der Marktbewertung von Zins-Derivaten. Die Finanzaufwendungen haben sich im 2. Quartal 2007 auf 15,6 Mio. Euro erhöht. Im gesamten 1. Halbjahr 2007 betragen die Finanzaufwendungen rund 24,4 Mio. Euro und haben sich im Vergleich zum 1. Halbjahr 2006 in Höhe von 3,8 Mio. Euro somit mehr als versechsfacht. Grund hierfür waren in erster Linie die umfangreichen Immobilienankäufe in den ersten beiden Quartalen 2007 und die damit verbundene Ausweitung unseres Finanzierungsvolumens. Der Buchwert unserer Immobilien betrug zum 30. Juni des Vorjahres rund 216,5 Mio. Euro; zum 30. Juni 2007 erhöhte er sich auf rund 1,4 Mrd. Euro, was ebenfalls einer Versechsfachung entspricht.

Das Ergebnis vor Steuern (EBT) im 1. Halbjahr 2007 betrug rund 15,1 Mio. Euro. Nach Berücksichtigung des für das Geschäftsjahr 2007 erwarteten durchschnittlichen Konzern-Steuersatzes von rund 35 % beläuft sich das Periodenergebnis nach Steuern auf 9,8 Mio. Euro. Daraus ergibt sich im 1. Halbjahr 2007 ein Ergebnis je Aktie in Höhe von 0,19 Euro.

Einen Überblick über die wesentlichen GuV-Positionen zeigt die nachfolgende Tabelle:

	2. Quartal 2007 01.04. bis 30.06.2007	2. Quartal 2006 01.04. bis 30.06.2006	1. Hj. 2007 01.01. bis 30.06.2007	1. Hj. 2006 01.01. bis 30.06.2006
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse	34.949	98.644	58.409	128.505
Gesamtleistung	37.480	62.710	650.068	148.605
EBITDA	13.435	17.886	23.533	25.251
EBIT	13.220	17.733	23.109	24.965
Ergebnis vor Ertragsteuern	10.904	16.540	15.067	22.444
Periodenüberschuss	7.104	11.659	9.821	15.223

Vermögens- und Finanzlage des PATRIZIA Konzerns

Im Vergleich zum Vorquartal ist die Bilanzsumme zum 30. Juni 2007 mit 1.530,2 Mio. Euro nahezu konstant geblieben. Nimmt man jedoch das Geschäftsjahresende 2006 als Vergleichsmaßstab, so hat sich die Bilanzsumme aufgrund der Ankäufe von rund 11.000 Einheiten sowie den damit verbundenen Kaufpreiszahlungen und Finanzierungen von 374,7 Mio. Euro auf 1.530,2 Mio. Euro erheblich ausgeweitet.

Bei einem Teil der im 1. Halbjahr 2007 in unser Eigentum übergegangenen Wohneinheiten streben wir die kontinuierliche Einnahme von stabilen Mieterträgen an. Diese wurden daher in Übereinstimmung mit IAS 40 neu unter der Position „als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ ausgewiesen. Die Buchwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien beliefen sich zum 30. Juni 2007 auf 644,2 Mio. Euro.

Wie bereits im Zwischenbericht über das 1. Quartal 2007 erläutert, wurde das Projektentwicklungsobjekt „Dresden Altmarktkarree 2“ zu fortgeführten Anschaffungskosten nach IAS 16 innerhalb der Position „Immobilien im Bau“ bilanziert. Diese erhöhten sich zum 30. Juni 2007 von 9,2 Mio. Euro im 1. Quartal 2007 auf nunmehr 19,7 Mio. Euro, da auch das anfangs erläuterte Revitalisierungsprojekt München Ludwigsfeld, welches wir im 2. Quartal angekauft haben, in dieser Position ausgewiesen wird.

Die Vorräte zum 30. Juni 2007 in Höhe von 751,7 Mio. Euro blieben im Quartalsvergleich nahezu konstant, erhöhten sich aber im Vergleich zum Geschäftsjahresende 2006 (31. Dezember 2006: 228,4 Mio. Euro). Dieser Anstieg ist vor allem darauf zurückzuführen, dass die zur Privatisierung bestimmten Wohnungen aus den im letzten Quartal 2006 beurkundeten Portfolien im 1. Quartal 2007 in unsere Vorratsbestände gebucht wurden.

Die Position „Bankguthaben und Kassenbestand“ erhöhte sich im Vergleich zum 1. Quartal 2007 von 35,4 Mio. Euro auf 62,9 Mio. Euro. Dies ist auf den Verkauf von jederzeit veräußerbaren Wertpapieren des Umlaufvermögens in Höhe von 32,1 Mio. Euro zurückzuführen. Die PATRIZIA ist somit mit ausreichender Liquidität für die bereits beurkundeten sowie die im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit geplanten Immobilienankäufe ausgestattet.

Auf der **Passivseite** der Bilanz ist das Eigenkapital in Höhe von 301,5 Mio. Euro im Vergleich zum 1. Quartal 2007 nahezu konstant geblieben. Die Eigenkapitalquote zum 30. Juni 2007 betrug somit 19,7 %. Die Erhöhung des Eigenkapitals unter Betrachtung des 31. Dezember 2006 von 191,7 Mio. Euro auf nunmehr 301,5 Mio. Euro begründet sich in der Kapitalerhöhung vom 12. Januar 2007. Auch die Finanzierungsstruktur hat sich im 2. Quartal 2007 im Vergleich zum Vorquartal kaum verändert. Die langfristigen Bankdarlehen betrugen zum 30. Juni 2007 rund 30,2 Mio. Euro (31. März 2007: 30,3 Mio. Euro), die kurzfristigen Bankdarlehen 1.175,6 Mio. Euro (31. März 2007: 1.144,0 Mio. Euro). Die starke Ausweitung der Bankdarlehen im Vergleich zum 31. Dezember 2006 beruht auf Bankfinanzierungen, die zum Ankauf der Groß-Portfolien abgeschlossen wurden. Zur Absicherung des Zinsänderungsrisikos aus den Bankdarlehen hat die Gesellschaft diverse Zinssicherungsinstrumente abgeschlossen, die zum Marktwert bilanziert werden. Für über 80 % unserer kurzfristigen Bankverbindlichkeiten wurden Zinssicherungsgeschäfte abgeschlossen.

4. CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

Die Geschäfte, Prozesse und Aktivitäten der PATRIZIA sind mit Chancen und Risiken verbunden. Dem Gesetz zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich (KonTraG) entsprechend, sorgt bei der PATRIZIA ein unternehmensübergreifendes Risikomanagementsystem dafür, dass Risiken frühzeitig erkannt, bewertet und analysiert sowie geeignete Maßnahmen zu deren Minimierung ergriffen werden. Um den wirtschaftlichen Erfolg der Gesellschaft langfristig zu sichern, werden gleichzeitig auch die Chancen analysiert, um das damit verbundene Potenzial zu erkennen und zu nutzen.

Risiken, die gegenwärtig oder zukünftig den Fortbestand der Gesellschaft gefährden könnten, sind nicht erkennbar. Veränderungen des gesamtwirtschaftlichen Umfelds der PATRIZIA im Allgemeinen sowie des deutschen Immobilienmarkts im Besonderen können sich auf den Unternehmenserfolg auswirken.

Die sich aus dem Geschäftsmodell der PATRIZIA ergebenden Chancen sehen wir derzeit vor allem aufgrund der weiterhin geringen Wohneigentumsquote in Deutschland, des zunehmenden Wohnflächenbedarfs pro Mieter sowie der anhaltend geringen Neubauquote. Unterstützend wirken sich nach unserer Auffassung die steigenden Beschäftigungszahlen in Deutschland sowie die Stärkung der Immobilie im Rahmen der privaten Altersvorsorge aus. Darüber hinaus liegen die von uns erworbenen, qualitativ sehr hochwertigen Portfolien in Spitzenlagen regionaler Ballungszentren mit allgemein sehr hohen Zukunftschancen, so dass eine zunehmende Nachfrage zu erwarten ist.

Die einzelnen Geschäftsbereiche sind zusätzlich operativen Betriebsrisiken ausgesetzt, die beispielsweise den Wettbewerb um qualifizierte Mitarbeiter, die Sicherung des IT-Systems, die Finanzierung oder die Bonität unserer Geschäftspartner sowie mögliche rechtliche Verfahren betreffen. Wir weisen darauf hin, dass die im Risikobericht des Geschäftsberichts 2006 veröffentlichten Aussagen auch weiterhin Ihre Gültigkeit behalten. Uns sind derzeit keine zusätzlichen Risiken bekannt.

Die PATRIZIA verfügt über eine mehr als 20-jährige Erfahrung im deutschen Immobilienmarkt. Durch die enge Verknüpfung der Geschäftsbereiche Investments und Services können Synergien gehoben und Cash Flows entlang der gesamten Wertschöpfungskette generiert werden.



5. NACHTRAGSBERICHT

Nach Abschluss des Berichtszeitraums hat die PATRIZIA im Zentrum von Frankfurt am Main ein Entwicklungsgrundstück mit einer Fläche von 8.000 m² erworben. Der Kaufpreis für das Areal im bevorzugten Wohn- und Büroviertel Westend beläuft sich auf rund 40 Mio. Euro. Mit einem Investitionsvolumen inklusive Kaufpreis von insgesamt etwa 100 bis 120 Mio. Euro wird die PATRIZIA Projektentwicklung GmbH ab Anfang 2008 die derzeit leer stehenden, ehemaligen Gewerbeflächen aus den 1960er Jahren vollständig rückbauen und im Anschluss einen gemischt genutzten Neubau mit einer Bruttogeschossfläche von 25.000 m² errichten, dessen Schwerpunkt mit 70 % der Gesamtfläche auf modernem, urbanem Wohnen liegen wird. Das Projekt soll in vier bis fünf Jahren abgeschlossen sein.

6. PROGNOSEBERICHT

Unsere aktuelle Ergebniserwartung bewegt sich weiterhin im Rahmen der im Dezember 2006 veröffentlichten und im März 2007 bestätigten Prognose. Wie bereits kommuniziert, dürfen Teile des MEAG-Portfolios erst nach April 2008 privatisiert werden, so dass sich ursprünglich für 2007 geplante Umsätze und Erträge in das nachfolgende Geschäftsjahr 2008 verschieben werden. Die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen in Deutschland sowie die Chancen im deutschen Immobilienmarkt für das Geschäftsmodell der PATRIZIA sehen wir weiterhin als sehr vielversprechend. Mit einem Bestand von zurzeit rund 12.000 Wohn- und 500 Geschäftseinheiten verfügt das Segment Investments über gute Voraussetzungen, um mit den beiden Geschäftsbereichen Wohnungsprivatisierung und Revitalisierung wesentlich zum Ergebniswachstum beizutragen. Unser Ziel ist es, 2007 durch Privatisierungen und Blockverkäufe rund 2.400 Wohneinheiten zu veräußern sowie 3.000 bis 4.000 Einheiten neu zu erwerben. Das Segment Services gewinnt nach der Gründung der PATRIZIA Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH und der Auflegung des ersten Fonds sowie nach Abschluss unseres Co-Investments mit Stichting Pensionsfonds ABP und ATP Real Estate an Bedeutung. Hier erwarten wir ein weiterhin signifikantes Wachstum.

Vor dem Hintergrund unserer qualitativ sehr hochwertigen Portfolien, der ausgezeichneten Lagen dieser Portfolien sowie der allgemeinen Marktentwicklung sind wir davon überzeugt, dass wir die geplanten Wachstumsziele erreichen werden. Wir bestätigen unsere Prognose für das laufende Geschäftsjahr mit einem zu erwartenden Jahresüberschuss von rund 45 Mio. Euro und für 2008 von rund 65 Mio. Euro.

Dieser Bericht enthält bestimmte zukunftsbezogene Aussagen, die sich insbesondere auf die Geschäftsentwicklung der PATRIZIA und die wirtschaftlichen und regulatorischen Rahmenbedingungen beziehen sowie auf andere Faktoren, denen die PATRIZIA ausgesetzt ist. Diese in die Zukunft gerichteten Aussagen beruhen auf gegenwärtigen, nach bestem Wissen vorgenommenen Einschätzungen und Annahmen der Gesellschaft und unterliegen einer Reihe von Risiken und Unsicherheiten, die dazu führen könnten, dass eine zukunftsgerichtete Einschätzung oder Aussage unzutreffend wird und die tatsächlichen Ergebnisse von den zurzeit erwarteten Ergebnissen abweichen werden.

Bilder

Titelseite Hamburg, Wasserturm Mövenpick Hotel | 1,2 München, Stiftsbogen

3,4 Köln, Niehlerstraße | 5–8 Hamburg, Wasserturm Mövenpick Hotel

9,11,13 Hamburg, Grotenbleken, Karl-Lippert-Stieg | 10 Hamburg, Borgweg

12 Hamburg, Ludolfstraße | 14 Hamburg, Wasserturm Mövenpick Hotel



IFRS – KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar 2007 bis 30. Juni 2007

	2. Quartal 2007 01.04. bis 30.06.2007	2. Quartal 2006 01.04. bis 30.06.2006	1. Hj. 2007 01.01. bis 30.06.2007	1. Hj. 2006 01.01. bis 30.06.2006
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
1. Umsatzerlöse	34.949	98.644	58.409	128.505
2. Bestandsveränderungen	2.281	-36.224	591.153	19.479
3. Sonstige betriebliche Erträge	250	291	506	621
4. Gesamtleistung	37.480	62.710	650.068	148.605
5. Materialaufwand	-15.968	-38.854	-614.116	-110.240
6. Personalaufwand	-4.302	-2.949	-7.896	-6.388
7. Abschreibungen auf Software sowie Betriebs- und Geschäftsausstattung	-214	-153	-423	-287
8. Wertveränderung auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	0	150	3.179	150
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-3.777	-3.021	-7.703	-6.726
10. Finanzerträge	13.294	663	16.334	1.154
11. Finanzaufwendungen	-15.610	-2.006	-24.376	-3.826
12. Ergebnis vor Ertragsteuern	10.904	16.540	15.067	22.444
13. Ertragsteuern	-3.799	-4.881	-5.246	-7.221
14. Jahresüberschuss (Periodenergebnis)	7.104	11.659	9.821	15.223
15. Gewinnvortrag	19.843	0	17.126	0
16. Konzerngewinn	26.947	11.659	26.947	15.223

IFRS – KONZERN-BILANZ ZUM 30. JUNI 2007

AKTIVA

	30.06.2007	31.12.2006
A. LANGFRISTIGES VERMÖGEN	TEUR	TEUR
Software	308	237
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	644.230	0
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien im Bau	19.727	0
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.972	1.472
Wertpapiere des Anlagevermögens	0	0
Langfristige Zins-Derivate aktiv	16.282	0
Beteiligungen	55	1
Steueransprüche	0	361
Latente Steueransprüche	0	1.470
Summe langfristiges Vermögen	682.574	3.541
B. KURZFRISTIGES VERMÖGEN		
Vorräte	751.672	228.403
Kurzfristige Forderungen und sonstige kurzfristige Vermögenswerte	24.559	58.684
Wertpapiere des Umlaufvermögens	0	0
Kurzfristige Zins-Derivate aktiv	8.506	827
Bankguthaben und Kassenbestand	62.927	83.211
Summe kurzfristiges Vermögen	847.664	371.125
BILANZSUMME	1.530.238	374.666

PASSIVA

	30.06.2007	31.12.2006
A. EIGENKAPITAL	TEUR	TEUR
Gezeichnetes Kapital	52.130	47.400
Kapitalrücklagen	216.110	118.398
Gewinnrücklagen		
- gesetzliche Rücklage	505	505
- andere Gewinnrücklage		
Bewertungsergebnis Cash Flow Hedges	5.811	475
Bewertungsergebnis Finanzierungsinstrumente	0	0
Konzerngewinn	26.947	24.946
Summe Eigenkapital	301.504	191.724
B. SCHULDEN		
LANGFRISTIGE SCHULDEN		
Langfristige Bankdarlehen	30.236	0
Langfristige Zins-Derivate passiv	435	946
Pensionsverpflichtungen	342	306
Latente Steuerschulden	7.532	0
Summe langfristiger Schulden	38.545	1.252
KURZFRISTIGE SCHULDEN		
Kurzfristige Bankdarlehen	1.175.585	125.494
Kurzfristige Zins-Derivate passiv	0	0
Sonstige Rückstellungen	538	535
Kurzfristige Verbindlichkeiten	13.804	44.489
Steuerschulden	99	10.810
Sonstige kurzfristige Passiva	162	362
Summe kurzfristiger Schulden	1.190.189	181.690
BILANZSUMME	1.530.238	374.666

IFRS – KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar 2007 bis 30. Juni 2007

	1. Hj. 2007 01.01. bis 30.06.2007	1. Hj. 2006 01.01. bis 30.06.2006
	TEUR	TEUR
Periodenergebnis nach Steuern	9.821	15.223
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	423	287
Abschreibungen auf Wertpapiere	0	0
Wertänderung auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-3.179	-150
Ergebnis aus dem Verkauf von Anlagevermögen	0	0
Veränderung der latenten Steuern	9.002	0
Nicht zahlungswirksame Erträge und Aufwendungen, die nicht der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-19.136	-28
Veränderung Pensionsverpflichtungen	37	-3
Veränderung der Vorräte, Forderungen und sonstige Vermögens- gegenstände, die nicht der Investitionstätigkeit zuzuordnen sind	-544.084	-23.496
Veränderung der Schulden, die nicht der Finanzierungs- tätigkeit zuzuordnen sind	507.836	-17.594
Mittelab- / -zufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit	-39.280	-25.761
Investitionen in immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-995	-236
Einzahlungen aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	0	0
Einzahlungen aus dem Verkauf von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagen	0	0
Auszahlungen für die Entwicklung oder den Ankauf von als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-605.480	0
Investitionen in Finanzanlagen	-53	-1
Einzahlungen aus dem Verkauf von Finanzanlagen	0	247
Mittelab- / -zufluss aus der Investitionstätigkeit	-606.528	10
Dividende der PATRIZIA Immobilien AG	-7.820	-8.080
Kapitalerhöhung der PATRIZIA Immobilien AG	104.060	129.500
Aufnahme langfristiger Darlehen	530.903	0
Tilgung langfristiger Darlehen	0	-20
Sonstige Ein- bzw. Auszahlung aus der Finanzierungstätigkeit	-1.619	-7.109
Mittelab- / -zufluss aus der Finanzierungstätigkeit	625.524	114.291
Zahlungswirksame Veränderung aus der Geschäftstätigkeit	-20.284	88.540
Finanzmittelfonds 01.01.	83.211	16.477
Finanzmittelfonds 30.06.	62.927	105.017

IFRS – KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar 2007 bis 30. Juni 2007

	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Gewinn- rücklage (gesetzl.)	Gewinn- rücklage (andere)	Bewertungs- ergebnis Cash Flow Hedges	Bewertungs- ergebnis aus Finanz- instru- menten	Konzern- gewinn	Summe
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Stand 01.01.2007	47.400	118.398	505	0	475	0	24.946	191.724
Kapitalerhöhung	4.730	97.711						102.441
Dividende							-7.820	-7.820
Wertänderung Cash Flow Hedges					5.336			5.336
Wertänderung Finanzinstrumente						0		0
Periodenergebnis							9.821	9.821
STAND 30.06.2007	52.130	216.110	505	0	5.811	0	26.947	301.503

IFRS – KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG BERICHTSZEITRAUM DES
VORJAHRES

für die Zeit vom 1. Januar 2006 bis 30. Juni 2006

	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Gewinn- rücklage (gesetzl.)	Gewinn- rücklage (andere)	Bewertungs- ergebnis Cash Flow Hedges	Bewertungs- ergebnis aus Finanz- instru- menten	Konzern- gewinn	Summe
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Stand 01.01.2006	5.050	573	505	0	0	0	35.976	42.104
Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln	35.350						-35.350	0
Umbuchungen				-7.454			7.454	0
Dividende							-8.080	-8.080
Kapitalerhöhung (Netto- einzahlung Börsengang)	7.000	118.234						125.234
Wertänderung Finanzinstrumente						520		520
Periodenergebnis							15.223	15.223
STAND 30.06.2006	47.400	118.807	505	-7.454	0	520	15.223	175.001

ZWISCHENABSCHLUSS ZUM 2. QUARTAL 2007

1. ALLGEMEINE ANGABEN

Die PATRIZIA Immobilien AG ist eine börsennotierte deutsche Aktiengesellschaft mit Sitz in Augsburg. Die Geschäftsräume der Gesellschaft befinden sich in der Fuggerstraße 26 in 86150 Augsburg. Die Gesellschaft ist im deutschen Immobilienmarkt tätig und erbringt sämtliche Leistungen der Wertschöpfungskette im Immobilienbereich.

2. GRUNDLAGEN DER BERICHTERSTATTUNG

Der vorliegende ungeprüfte Zwischenabschluss der PATRIZIA Immobilien AG über das 1. Halbjahr 2007 (01. Januar 2007 bis 30. Juni 2007) wurde in Übereinstimmung mit den vom International Accounting Standards Board (IASB) erlassenen Rechnungslegungsgrundsätzen International Financial Reporting Standards (IFRS) in der aktuell gültigen Fassung erstellt, wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind.

Der vorliegende ungeprüfte Zwischenabschluss zum 30. Juni 2007 enthält aus Sicht der Unternehmensleitung alle erforderlichen Angaben, um ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild des Geschäftsverlaufs und der Ertragslage im Berichtszeitraum darzustellen. Die im 1. Halbjahr 2007 erzielten Ergebnisse lassen nicht notwendigerweise Vorhersagen über die Entwicklung zukünftiger Ergebnisse zu.

Bei der Erstellung des Konzernabschlusses zum Zwischenbericht müssen von der Geschäftsleitung Beurteilungen und Schätzungen vorgenommen sowie Annahmen getroffen werden, die die Anwendungen von Rechnungslegungsgrundsätzen im Konzern und den Ausweis der Vermögenswerte und Verbindlichkeiten sowie der Erträge und Aufwendungen beeinflussen. Die tatsächlichen Beträge können von diesen Schätzungen abweichen.

Es gelten unverändert die gleichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wie für den letzten Konzernabschluss des Gesamtvorjahres 2006. Eine detaillierte Beschreibung der Grundlagen der Konzernabschlusserstellung sowie der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden können dem IFRS-Konzernanhang zum 31. Dezember 2006 in unserem Geschäftsbericht 2006 entnommen werden.

3. KONSOLIDIERUNGSKREIS

In den Konzernabschluss der PATRIZIA Immobilien AG sind sämtliche Tochtergesellschaften einbezogen. Zum Kreis der Tochterunternehmen gehören alle Unternehmen, die durch die PATRIZIA Immobilien AG beherrscht werden. Der Konsolidierungskreis umfasst neben der Muttergesellschaft 57 Tochterunternehmen. Sie sind in den Konzernabschluss nach den Regeln der Vollkonsolidierung einbezogen.

Die anteiligen in der Alte Haide Baugesellschaft mbH befindlichen Immobilien in München Schwabing und München Allach-Untermenzing werden mangels Vorliegen der für einen Unternehmenszusammenschluss im Sinne von IFRS 3 erforderlichen Voraussetzungen im Konzernabschluss als quotaler Erwerb der Vermögenswerte bilanziert.

4. ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien werden zur Erzielung von Mieteinnahmen und/oder zum Zwecke der Wertsteigerung gehalten. Der Anteil der Selbstnutzung übersteigt nicht 10 % der Mietfläche. Die Bewertung erfolgt zum beizulegenden Zeitwert. Wertänderungen beeinflussen das Ergebnis des Konzerns.

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden zu Marktwerten auf der Grundlage von eigenen Kalkulationen sowie Gutachten unter Verwendung aktueller Mietpreise oder anhand marktüblicher Bewertungsverfahren unter Verwendung der aktuellen und nachhaltigen Mietsituation bewertet.

Bei einem Teil der im 1. Halbjahr 2007 in unser Eigentum übergegangenen Wohneinheiten streben wir die kontinuierliche Einnahme von stabilen Mieterträgen an. Daher wird aufgrund der Bestimmungen von IAS 40 ein Teil der neu erworbenen Immobilienbestände in der Position „als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ ausgewiesen.

5. ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN IM BAU

Immobilien, die für die zukünftige Nutzung als Finanzinvestition erstellt oder entwickelt werden, werden als Immobilien im Bau ausgewiesen. Der Ansatz erfolgt nach IAS 16 mit den fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten.

6. EIGENKAPITAL

Das Eigenkapital von 191,7 Mio. Euro erhöhte sich im 1. Halbjahr 2007 auf 301,5 Mio. Euro. Dies ist vor allem auf die Zuflüsse aus der Bar-Kapitalerhöhung vom 12. Januar 2007 in Höhe von rund 104 Mio. Euro zurückzuführen. Die von der ordentlichen Hauptversammlung am 13. Juni 2007 beschlossene Dividende in Höhe von 0,15 Euro je Aktie verminderte das Eigenkapital um 7,8 Mio. Euro.

Der Vorstand wurde durch die Hauptversammlung vom 13. Juni 2007 ermächtigt, das Grundkapital mit Zustimmung des Aufsichtsrates bis zum 12. Juni 2012 einmalig oder mehrmals um bis zu insgesamt 26.065.000,00 Euro gegen Bar- und/oder Sacheinlagen durch Ausgabe von neuen, auf den Namen lautenden Stückaktien zu erhöhen (Genehmigtes Kapital).

7. SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

	2. Quartal 2007 01.04. bis 30.06.2007	2. Quartal 2006 01.04. bis 30.06.2006	1. Hj. 2007 01.01. bis 30.06.2007	1. Hj. 2006 01.01. bis 30.06.2006
UMSATZ	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Investments	33.865	96.093	56.458	123.948
Services	1.061	2.511	1.921	4.513
Corporate	23	40	30	44
GESAMT	34.949	98.644	58.409	128.505

	2. Quartal 2007 01.04. bis 30.06.2007	2. Quartal 2006 01.04. bis 30.06.2006	1. Hj. 2007 01.01. bis 30.06.2007	1. Hj. 2006 01.01. bis 30.06.2006
EBITDA	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Investments	15.516	17.463	27.263	25.652
Services	85	637	-597	694
Corporate	-2.166	-214	-3.133	-1.095
GESAMT	13.435	17.886	23.533	25.251

	2. Quartal 2007 01.04. bis 30.06.2007	2. Quartal 2006 01.04. bis 30.06.2006	1. Hj. 2007 01.01. bis 30.06.2007	1. Hj. 2006 01.01. bis 30.06.2006
EBIT	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Investments	15.441	17.412	27.114	25.600
Services	78	613	-611	664
Corporate	-2.299	-291	-3.394	-1.299
GESAMT	13.220	17.733	23.109	24.965

Im Vergleich zum Vorquartal 2007 haben sich sowohl die Umsätze der beiden Segmente Investments und Services als auch die Ergebniskennzahlen verbessert. Im Vergleich zum 1. Halbjahr des Vorjahres stieg das EBITDA bzw. das EBIT im Bereich Investments um 6,3 % bzw. 6,0 %. Im 1. Halbjahr 2007 betrug die EBIT-Marge in diesem Segment 48,0 %. Aufgrund der Anlaufkosten der PATRIZIA Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH sowie gestiegener Personalaufwendungen im Bereich Immobilienmanagement wies das Segment Services für das gesamte 1. Halbjahr 2007 negative Ergebniskennzahlen auf. Der Bereich Corporates wurde im 2. Quartal 2007 überproportional durch erhöhte Steuerberatungskosten resultierend aus den letzten großen Portfolioankäufen (190 TEUR), den Kosten für die Hauptversammlung (250 TEUR) sowie Bonuszahlungen (400 TEUR) belastet.

8. ERGEBNIS JE AKTIE

	2. Quartal 2007 01.04. bis 30.06.2007	2. Quartal 2006 01.04. bis 30.06.2006	1. Hj. 2007 01.01. bis 30.06.2007	1. Hj. 2006 01.01. bis 30.06.2006
ERGEBNIS JE AKTIE				
Periodenergebnis (in TEUR)	7.104	11.659	9.821	15.223
Anzahl ausgegebener Aktien (in Stück)	52.130.000	47.400.000	52.130.000	47.400.000
Gewichtete Anzahl der Aktien (in Stück)	51.987.452	45.673.973*	51.987.452	45.673.973*
ERGEBNIS JE AKTIE (IN EURO)	0,14	0,26	0,19	0,33

* Zur besseren Vergleichbarkeit mit dem Konzernabschluss 2006 haben wir die gewichtete Anzahl der Aktien des Gesamtjahres 2006 herangezogen.

Das Ergebnis je Aktie ermittelt sich aus der Division des Periodenergebnisses durch die gewichtete Anzahl der Aktien. Das Ergebnis je Aktie für das 1. Halbjahr 2007 beträgt 0,19 Euro. Für das gesamte Geschäftsjahr 2007 erwarten wir ein Ergebnis je Aktie in Höhe von rund 0,86 Euro.

9. WESENTLICHE GESCHÄFTE MIT NAHE STEHENDEN PERSONEN UND UNTERNEHMEN

Dem Vorstand der PATRIZIA Immobilien AG sind zum derzeitigen Zeitpunkt keine Umstände, Verträge oder Rechtsgeschäfte mit verbundenen oder nahe stehenden Personen und/oder Unternehmen bekannt, für die die Gesellschaft keine marktübliche und angemessene Gegenleistung erhält. Alle Geschäftsbeziehungen sind zu marktüblichen Konditionen abgeschlossen worden und unterscheiden sich grundsätzlich nicht von den Liefer- und Leistungsbeziehungen mit anderen Personen oder Unternehmen.

Die Darstellung über die Geschäftsvorfälle mit nahe stehenden Personen und Unternehmen unter Punkt 9.3 des Konzernanhangs im Geschäftsbericht 2006 behält auch weiterhin ihre Gültigkeit.

10. VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER DER PATRIZIA IMMOBILIEN AG GEMÄSS § 37y WPHG I. V. M. § 37w ABS. 2 NR. 3 WPHG

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.



Wolfgang Egger
Vorstandsvorsitzender



Dr. Georg Erdmann
Vorstandsmitglied



Alfred Hoschek
Vorstandsmitglied



Klaus Schmitt
Vorstandsmitglied

FINANZKALENDER

Datum	Ereignis
09. August 2007	Zwischenbericht › 2. Quartal 2007
08. – 10. Oktober 2007	Internationale Fachmesse EXPO REAL 2007
25./26. Oktober 2007	Fachkonferenz Initiative Immobilien-Aktie
07. November 2007	Zwischenbericht › 3. Quartal 2007

PATRIZIA Immobilien AG
PATRIZIA Bürohaus
Fuggerstraße 26
86150 Augsburg
Tel. +49 (0) 8 21 / 5 09 10-0 00
Fax +49 (0) 8 21 / 5 09 10-9 99
immobilien@patrizia.ag
www.patrizia.ag

Investor Relations-Kontakt
Claudia Kellert
Tel. +49 (0) 8 21 / 5 09 10-3 60
Fax +49 (0) 8 21 / 5 09 10-3 99
investor.relations@patrizia.ag

Presse-Kontakt
Astrid Schüler
Tel. +49 (0) 8 21 / 5 09 10-6 23
Fax +49 (0) 8 21 / 5 09 10-6 95
presse@patrizia.ag

