



QUARTALSBERICHT
Q2|10

Q 2 | 10

ÜBERSICHT FINANZKENNZAHLEN

	2. Quartal 2010	2. Quartal 2009	1. Halbjahr 2010	1. Halbjahr 2009
	01.04.- 30.06.2010	01.04.- 30.06.2009	01.01.- 30.06.2010	01.01.- 30.06.2009
UMSATZ- UND ERTRAGSLAGE	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Umsatz	98.273	47.478	153.087	92.538
Gesamtleistung	42.270	35.891	77.482	70.881
EBITDA	15.658	10.215	29.697	20.776
EBIT	15.465	10.010	29.319	20.364
EBT	-492	485	-5.552	-15.543
EBT adjusted*	2.910	-2.492	5.046	-7.204
Ergebnis nach Steuern	-1.087	1.139	-5.703	-13.761

* bereinigt um nicht liquiditätswirksame Ergebnisse aus Zinssicherungsgeschäften

	30.06.2010	31.12.2009
VERMÖGENS- UND KAPITALSTRUKTUR	TEUR	TEUR
Langfristiges Vermögen	657.901	662.925
Kurzfristiges Vermögen	679.280	763.498
Eigenkapital	279.378	284.824
Eigenkapitalquote (in %)	20,9 %	20,0 %
Langfristige Schulden	48.447	40.322
Kurzfristige Schulden	1.009.356	1.101.277
Bilanzsumme	1.337.181	1.426.423

AKTIE	
ISIN	DE000PAT1AG3
WKN	PAT1AG
Kürzel	P1Z
Gezeichnetes Kapital zum 30. Juni 2010	52.130.000 Euro
Anzahl Aktien zum 30. Juni 2010	52.130.000 Stück
Höchstkurs* im 2. Quartal 2010 / 1. Halbjahr 2010	3,53 Euro
Tiefstkurs* im 2. Quartal 2010 / 1. Halbjahr 2010	2,62 Euro / 2,59 Euro
Schlusskurs am 30. Juni 2010*	2,95 Euro
Marktkapitalisierung am 30. Juni 2010	153,8 Mio Euro
Indizes	SDAX, EPRA, GEX, DIMAX

* Schlusskurse Xetra Handel

VORWORT DES VORSTANDS

**Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Aktionäre und Geschäftspartner,**

mit der PATRIZIA geht es weiter aufwärts! Ein operatives Vorsteuerergebnis von 2,9 Mio. Euro für das 2. Quartal bzw. 5,0 Mio. Euro für das 1. Halbjahr ist ein Ergebnis, das sich sehen lassen kann. Damit liegen wir über dem bereits guten 1. Quartal 2010 und weit über Vorjahr, als wir sowohl das 2. Quartal als auch das 1. Halbjahr noch mit einem operativen Verlust schließen mussten. Die erfreuliche Entwicklung im 2. Quartal hat das Erreichte der ersten drei Monate weiter gefestigt und bringt gute Voraussetzungen für das Gelingen der 2. Jahreshälfte mit sich.

Die Eckdaten des 1. Halbjahres haben sich positiv entwickelt: Entsprechend unserer Prognose für das 2. Quartal haben wir außer einem positiven bereinigten Vorsteuerergebnis auch unsere Verschuldung zur Jahresmitte unter die Schwelle von 1 Mrd. Euro gesenkt. In den ersten sechs Monaten haben wir unsere Bankdarlehen um 97,4 Mio. Euro reduziert und bleiben mit einer Eigenkapitalquote von 20,9 % optimistisch, den von uns angestrebten Wert von mindestens 25 % bis zum Jahresende zu erreichen.

Zwar wurden im 2. Quartal geringfügig weniger Wohnungen privatisiert als im Vorquartal, nämlich 177 nach 183, im Vergleich zum 2. Quartal des Vorjahres ist dies aber ein Zuwachs von 20,4 %. Aktuell besteht ein erheblicher Überhang an Beurkundungen, denen noch kein Eigentumsübergang – und entsprechend keine Kaufpreiszahlung – gefolgt ist. Vielen unserer privaten Kapitalanlegern ist der Werterhalt heute wichtiger als der Renditeaspekt. Stabile Einnahmen, Inflationsschutz und die anhaltend niedrigen Zinsen machen Investitionen in wertstabile Wohnimmobilien attraktiv. Da verwundert es nicht, dass der Anteil der privaten Kapitalanleger innerhalb der Käufergruppe in den vergangenen drei Monaten auf 70 % zugenommen hat.

Auch bei den Blockverkäufen sind wir auf gutem Weg: 297 Einheiten haben wir im 2. Quartal ergebniswirksam veräußert; fünf weitere Blockverkäufe mit insgesamt 269 Einheiten wurden beurkundet und werden im 3. und 4. Quartal ergebniswirksam. Die gestiegene Investitionsbereitschaft institutioneller Investoren lässt darüber hinaus weitere Transaktionen erwarten.

Nach der schwachen Ergebnisentwicklung zum Jahresanfang hat der Servicebereich für das 2. Quartal ebenfalls ein beachtliches Vorsteuerergebnis von 1,9 Mio. Euro eingebracht, 167 % mehr als im Vorjahresquartal. Abzüglich des leicht negativen Ergebnisses der ersten drei Monate 2010 beträgt das EBT des 1. Halbjahres in diesem Segment noch 1,8 Mio. Euro und ist damit deutliche 43 % besser als im 1. Halbjahr 2009. Getrieben wurde die Entwicklung maßgeblich durch die Ankaufsprovisionen für die erworbenen Immobilien der Fonds. Für den PATRIZIA EuroCity Residential Fund 1 wurden erstmals Wohnimmobilien in Finnland erworben.

Was wird die zweite Jahreshälfte bringen? Wir gehen unverändert von einer spürbaren Ergebnisverbesserung für das Gesamtjahr 2010 aus. Da wir beim für uns relevanten operativen Vorsteuerergebnis nach dem 1. Halbjahr bereits eine deutliche Ergebnisverbesserung erreicht haben, nämlich 5,0 Mio. Euro nach sechs Monaten 2010 gegenüber 2,4 Mio. Euro im Gesamtjahr 2009, somit ein Plus von 108 %, können wir heute unseren Ausblick weiter konkretisieren. Unser Ziel ist es, die beiden kommenden Quartale gleichfalls mit einem klar positiven Vorzeichen abzuschließen, um das Erreichte weiter auszubauen. In Anbetracht des derzeitigen Umfelds, der laufenden Beurkundungen sowie dem Interesse, das uns seitens institutioneller Investoren erwiesen wird, halten wir die Fortsetzung des bisherigen Geschäftsverlaufs für wahrscheinlich, so dass das 2. Halbjahr operativ das Niveau der ersten sechs Monate erreichen sollte. Für das Gesamtjahr möchten wir ein bereinigtes operatives Ergebnis von rund 10 Mio. Euro erwirtschaften, die bereits erwähnte Eigenkapitalquote von mindestens 25 % erreichen sowie die Bankdarlehen auf unter 900 Mio. Euro zurückführen.

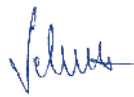
Ihr Vorstand



Wolfgang Egger
Vorstandsvorsitzender



Arwed Fischer
Vorstandsmitglied



Klaus Schmitt
Vorstandsmitglied

ZWISCHENLAGEBERICHT (1. HALBJAHR 2010)

1. GESCHÄFTSVERLAUF UND WESENTLICHE GESCHÄFTSVORFÄLLE IM 2. QUARTAL 2010

WESENTLICHE EREIGNISSE IM SEGMENT INVESTMENTS

Die Nachfrage in der Wohnungsprivatisierung nimmt weiter zu. Im Mai und Juni 2010 haben wir annähernd dreistellige Beurkundungszahlen erreicht. Dies schlägt sich jedoch erst mit einer zeitlichen Verzögerung in den von uns ausgewiesenen Privatisierungszahlen nieder. Aus den Vertriebszahlen des 2. Quartals lässt sich diese Entwicklung noch nicht erkennen. Mit 177 privatisierten Wohnungen haben wir das Niveau des Vorquartals nahezu gehalten (183 Einheiten, -3,3 %), gegenüber dem 2. Quartal 2009 haben wir hingegen eine Steigerung um 20,4 % erreicht.

Im 1. Halbjahr 2010 wurden somit 360 Einheiten im Wege der Einzelvertriebsveräußert, davon 13 % an Mieter, 24 % an Selbstnutzer und 63 % an private Kapitalanleger. Betrachtet man nur das 2. Quartal, so lag der Anteil der Mieter bei 9 %, jener der Selbstnutzer bei 21 % und der der Kapitalanleger bei 70 %.

Im 2. Quartal 2010 wurden zwei Blockverkäufe mit insgesamt 297 Einheiten ergebniswirksam realisiert. Einem Blockverkauf am Stadtrand von München mit 274 Einheiten und einem Verkaufsvolumen von 42,1 Mio. Euro folgte ein kleiner Blockverkauf mit 23 Einheiten in Berlin zu 5,1 Mio. Euro.

Die Verkäufe im 2. Quartal 2010 teilen sich regional wie folgt auf:

Region / Stadt	Anzahl der verkauften Einheiten Q2 2010	Anteil der Verkäufe	Veräußerte Fläche in m ²	Durchschnittl. Größe einer Einheit in m ²
München	402	84,8 %	29.339	73
Köln/Düsseldorf	16	3,4 %	1.233	77
Hamburg	13	2,7 %	863	66
Leipzig	0	0 %	0	-
Berlin	32	6,8 %	3.364	105
Frankfurt am Main	0	0 %	0	-
Hannover	2	0,4 %	133	67
Regensburg	4	0,8 %	268	67
Dresden	0	0 %	0	-
Friedrichshafen	5	1,1 %	314	63
GESAMT	474	100 %	35.514	75

Unter Berücksichtigung der getätigten Verkäufe des 1. Halbjahrs 2010 – sowohl aus dem kurzfristigen Vermögen als auch aus den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien – sowie erfolgter Nachverdichtungsmaßnahmen ergibt sich folgend dargestellte Übersicht über unser Portfolio:

PATRIZIA Portfolio zum 30. Juni 2010:

Region / Stadt	Anzahl der Einheiten				Fläche in m ²			
	Privatisierung	Revitalisierung	Gesamt	Anteil	Privatisierung	Revitalisierung	Gesamt	Anteil
München	1.271	2.676	3.947	37,7 %	95.457	175.103	270.560	37,1 %
Köln/Düsseldorf	853	600	1.453	13,9 %	68.776	58.262	127.038	17,4 %
Hamburg	265	970	1.235	11,8 %	19.482	62.700	82.182	11,3 %
Leipzig	0	981	981	9,4 %	0	64.391	64.391	8,8 %
Berlin	148	760	908	8,7 %	9.568	47.494	57.062	7,8 %
Frankfurt am Main	17	878	895	8,6 %	1.218	54.673	55.891	7,7 %
Hannover	42	386	428	4,1 %	2.506	27.047	29.553	4,1 %
Regensburg	52	352	404	3,9 %	3.552	24.367	27.919	3,8 %
Dresden	0	152	152	1,5 %	0	10.284	10.284	1,4 %
Friedrichshafen	30	30	60	0,6 %	1.769	2.171	3.940	0,5 %
GESAMT	2.678	7.785	10.463	100 %	202.328	526.492	728.820	100 %

WESENTLICHE EREIGNISSE IM SEGMENT SERVICES

Die PATRIZIA Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH (KAG) hat in den ersten sechs Monaten 2010 für die Sondervermögen ihrer Fonds Immobilien mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von 144 Mio. Euro erworben. Darunter wurden für den PATRIZIA EuroCity Residential Fund I auch erstmals Wohnungen in Finnland gekauft. Die Zukäufe für unsere Fonds gingen mit entsprechenden Ankaufgebühren zugunsten der Umsatzerlöse des Servicesegments einher.

Fonds der PATRIZIA Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH zum 30. Juni 2010:

	Investitionsvolumen	Eigenkapitalzusagen	investiertes Gesamtvolumen
PATRIZIA German Residential Fund I	400 Mio. Euro	130 Mio. Euro	179 Mio. Euro
PATRIZIA EuroCity Residential Fund I	400 Mio. Euro	200 Mio. Euro (voll gezeichnet)	128 Mio. Euro
VPV Immo PATRIZIA I	185 Mio. Euro	Einbringungsfonds	185 Mio. Euro
PATRIZIA Urbanitas	300 Mio. Euro	150 Mio. Euro	90 Mio. Euro

SONSTIGE EREIGNISSE IM BERICHTSZEITRAUM

Die Hauptversammlung am 23. Juni 2010 hat dem Vorschlag der Verwaltung zugestimmt, den Bilanzgewinn 2009 von 28.291.940,18 Euro in voller Höhe auf neue Rechnung vorzutragen. Gleichfalls wurde der Vorstand durch Beschlussfassung zum Erwerb und zur Verwendung eigener Aktien im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben ermächtigt. Diese Ermächtigung gilt bis zum 23. Juni 2015 und ist auf Aktien im Umfang von 10 % des Grundkapitals beschränkt. Auch alle weiteren zur Beschlussfassung anstehenden Tagesordnungspunkte wurden von der Hauptversammlung mit deutlichen Mehrheiten verabschiedet.

2. UNSERE MITARBEITER

Die PATRIZIA beschäftigte zum 30. Juni 2010 357 festangestellte Mitarbeiter, davon 14 Auszubildende. Gegenüber dem 31. Dezember 2009 (349 Mitarbeiter) hat sich der Personalstand um 8 Mitarbeiter bzw. 2,3 % erhöht. Neue Stellen werden nur in einzelnen Bereichen und in Abhängigkeit vom künftigen Wachstum geschaffen.

3. VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

ERTRAGSLAGE DES PATRIZIA KONZERNS

Die Umsätze des 2. Quartals bzw. 1. Halbjahrs 2010 setzen sich wie folgt zusammen:

	2. Quartal 2010	2. Quartal 2009	1. Halbjahr 2010	1. Halbjahr 2009
	01.04. – 30.06.2010	01.04. – 30.06.2009	01.01. – 30.06.2010	01.01. – 30.06.2009
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Kaufpreiserlöse aus der Privatisierung	29.735	22.440	60.765	39.592
Kaufpreiserlöse aus der Revitalisierung*	42.100	0	42.100	0
Kaufpreiserlöse aus der Projektentwicklung	0	0	0	0
Mieterlöse	16.054	17.660	32.765	35.309
Erlöse Segment Services	3.782	1.752	5.556	4.689
Sonstiges**	6.602	5.625	11.901	12.948
KONZERNUMSATZ	98.273	47.477	153.087	92.538

* Kaufpreiseingänge von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden nicht im Umsatz ausgewiesen.

** Die Position Sonstiges enthält im Wesentlichen die Mietnebenkosten.

Der Konzernumsatz erhöhte sich im Vergleich zum 2. Quartal 2009 um 107 % auf 98,3 Mio. Euro, im Vergleich zum 1. Halbjahr 2009 um 65,4 % auf 153,1 Mio. Euro. Wesentlich für die deutliche Verbesserung war der getätigte Blockverkauf. In der Privatisierung wurden 30 Einheiten mehr verkauft als im 2. Quartal 2009 bzw. 103 mehr als im 1. Halbjahr 2009. Der durchschnittlich erzielte Verkaufspreis betrug im 2. Quartal 2010 in diesem Geschäftsbereich 2,505 Euro/m² (1. Quartal 2010: 2,492 Euro/m², 2009: 2,351 Euro/m²).

Im Bereich der Revitalisierung wurden im 2. Quartal 2010 die ersten Blockverkäufe realisiert. Insgesamt wurden 297 Einheiten mit einem Verkaufsvolumen von 47,2 Mio. Euro veräußert. Davon werden nur 42,1 Mio. Euro aus dem Verkauf der 274 Einheiten am Stadtrand von München in den Umsatzerlösen ausgewiesen. Der Berliner Verkauf in Höhe von 5,1 Mio. Euro wurde aus dem langfristigen Vermögen getätigt, so dass die Gewinne aus dem Abgang in der Position „Erträge aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien“ gesondert in der Gewinn- und Verlustrechnung dargestellt werden. En bloc wurden die Wohnungen im 2. Quartal zu einem Quadratmeterpreis von durchschnittlich 1,987 Euro veräußert.

	2. Quartal 2010	2. Quartal 2009	1. Halbjahr 2010	1. Halbjahr 2009
	01.04. – 30.06.2010	01.04. – 30.06.2009	01.01. – 30.06.2010	01.01. – 30.06.2009
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
In den Umsatzerlösen ausgewiesene Kaufpreiseingänge aus Privatisierung und Revitalisierung	71.835	22.440	102.865	39.592
Kaufpreiseingänge aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	5.050	0	5.050	0
KAUFPREISEINGÄNGE GESAMT	76.885	22.440	107.915	35.592

Die Mieterlöse reduzierten sich aufgrund des abnehmenden Bestands weiter und trugen mit 16,1 Mio. Euro noch 16,3 % zum Konzernumsatz bei (2. Quartal 2009: 17,7 Mio. Euro). Obwohl in den vergangenen Monaten höherpreisige Wohnungen veräußert wurden, blieb die durchschnittliche Miete pro Quadratmeter über das ganze Portfolio konstant und lag zum 30. Juni 2010 bei 7,73 Euro pro Monat (31. März 2010: 7,72 Euro/m², 31. Dezember 2009: 7,82 Euro/m²).

Der erhebliche Anstieg der Umsatzerlöse des Servicesegments von 1,8 Mio. Euro im 1. Quartal auf nun 3,8 Mio. Euro ist in erster Linie auf erhaltene Ankaufsprovisionen für die Immobilien der Fonds zurückzuführen.

Portfolio-Kennzahlen nach Quartalen:

	1. Quartal 2010	2. Quartal 2010	1. Halbjahr 2010	1. Halbjahr 2009	2009
	01.01. – 31.03.2010	01.04. – 30.06.2010	01.01. – 30.06.2010	01.01. – 30.06.2009	01.01. – 31.12.2009
Privatisierte Einheiten	183	177	360	257	657
Durchschnittlicher Verkaufspreis	2.492 Euro/m ²	2.505 Euro/m ²	2.499 Euro/m ²	2.319 Euro/m ²	2.351 Euro/m ²
Einheiten via Blockverkäufe	0	297	297	0	289
Durchschnittlicher Verkaufspreis	–	1.987 Euro/m ²	1.987 Euro/m ²	–	2.177 Euro/m ²
Monatliche Durchschnittsmiete*	7,72 Euro/m²	7,73 Euro/m²	7,73 Euro/m²	7,74 Euro/m²	7,82 Euro/m²

* im zum Quartalsende bestehenden Portfolio. Der Wert für das 1. Halbjahr bezieht sich auf den 30. Juni, der Wert für 2009 auf den 31. Dezember.

Die sonstigen betrieblichen Erträge sind zum Großteil auf die Auflösung von Rückstellungen zurückzuführen. Die Bestandsveränderungen betragen im 1. Halbjahr –77,8 Mio. Euro. Die Buchwertabgänge der veräußerten Immobilien verminderten den Bestand um 85,8 Mio. Euro, Aktivierungen über 8,0 Mio. Euro wirkten bestandserhöhend.

Der Materialaufwand sank sowohl im Quartals- als auch im Halbjahresvergleich. Er belief sich im 2. Quartal 2010 auf 16,2 Mio. Euro (–4,1 %), im 1. Halbjahr auf 26,9 Mio. Euro (–13,4 %). Davon entfallen im Halbjahr 2,7 Mio. Euro auf laufende Instandhaltungen (nicht aktivierungsfähig) und 7,3 Mio. Euro auf Renovierungen und Umbaumaßnahmen.

Die Personalaufwendungen lagen mit 6,4 Mio. Euro leicht über denen des 1. Quartals 2010 (6,3 Mio. Euro). Im Halbjahresvergleich legten sie bei vergleichbarem Mitarbeiterstand um 0,6 Mio. Euro bzw. 4,9 % auf 12,7 Mio. Euro zu. Mit dazu beigetragen haben die höheren Verkaufsprovisionen an die Vertriebsmitarbeiter, die bereits mit Beurkundung gezahlt werden.

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen der ersten sechs Monate 2010 von 8,2 Mio. Euro sind Vertriebsaufwendungen in Höhe von 2,3 Mio. Euro, Verwaltungsaufwendungen von 4,0 Mio. Euro und sonstige Aufwendungen von 1,9 Mio. Euro enthalten.

Das EBIT im Berichtszeitraum übertraf den Vorjahreswert um fast 9,0 Mio. Euro und verbesserte sich auf 29,3 Mio. Euro – ein Plus von 44,0 % (1. Halbjahr 2009: 20,4 Mio. Euro).

Das Finanzergebnis in Höhe von –34,9 Mio. Euro wurde von Bewertungseffekten beeinflusst: Zur Absicherung unserer Zinszahlungen haben wir Zinssicherungsgeschäfte abgeschlossen, die uns einen festen Zinssatz von durchschnittlich 4,15 % garantieren. Der Großteil unserer Zinssicherungsverträge wurde Ende 2006/Anfang 2007 im Zusammenhang mit der Finanzierung größerer Immobilienportfolios abgeschlossen und läuft spätestens 2014 aus. Je nach Veränderung des Zinsniveaus müssen nicht liquiditätswirksame Erträge oder Aufwendungen verbucht werden, die im IFRS-Ergebnis erhebliche Schwankungen verursachen können.

Die Marktwertbewertung der Zinssicherungsinstrumente betrug für das gesamte 1. Halbjahr –10,6 Mio. Euro, für das 2. Quartal resultierte aus der Bewertung ein Effekt von –3,4 Mio. Euro. Die reinen Zinsaufwendungen und der liquiditätswirksame Aufwand für die Zinssicherung schlugen mit –24,3 Mio. Euro zu Buche (1. Halbjahr 2009: –27,6 Mio. Euro). Damit überdecken die Mieteinnahmen der ersten sechs Monate das bereinigte Finanzergebnis um 35,0 %; nur das 2. Quartal betrachtet liegt die Überdeckung bei 27,9 %. Die Finanzierungskosten (Zins und Marge) liegen aktuell im Durchschnitt bei 4,7 %. Derzeit sind rund 67,5 % unserer Darlehensverbindlichkeiten durch Zinssicherungsinstrumente gesichert. Sollte das Zinsniveau wieder ansteigen, werden wir zu gegebener Zeit für den variablen Teil unserer Darlehen neue Zinssicherungsgeschäfte abschließen. Die Zusammensetzung des Finanzergebnisses ist unter Punkt 10 im Anhang dargestellt.

Nach Abzug des Finanzergebnisses errechnet sich ein Ergebnis vor Steuern (EBT) gemäß IFRS von –5,6 Mio. Euro für das gesamte 1. Halbjahr 2010 bzw. –0,5 Mio. Euro für das 2. Quartal. Bereinigt um die Effekte aus der Marktwertbewertung von Zinssicherungsgeschäften betrug das EBT adjusted 5,0 Mio. Euro für die ersten sechs Monate 2010, wovon 2,1 Mio. Euro dem 1. Quartal und 2,9 Mio. Euro dem 2. Quartal zuzuordnen sind. Gegenüber den negativen operativen Ergebnissen des Vorjahres wurde im 1. Halbjahr 2010 eine deutliche Steigerung um 170,0 % erreicht, im 2. Quartal 2010 sogar um 216,8 %.

Der gemäß IFRS ausgewiesene Periodenverlust für den Berichtszeitraum belief sich auf –5,7 Mio. Euro (2. Quartal 2010: –1,1 Mio. Euro). Dies führte zu einem Ergebnis je Aktie von –0,11 Euro für das 1. Halbjahr 2010 (1. Halbjahr 2009: –0,26 Euro).

Überblick über die wesentlichen GuV-Positionen:

	2. Quartal 2010 01.04. – 30.06.2010	2. Quartal 2009 01.04. – 30.06.2009	1. Halbjahr 2010 01.01. – 30.06.2010	1. Halbjahr 2009 01.01. – 30.06.2009
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse	98.273	47.478	153.087	92.538
Gesamtleistung	42.270	35.891	77.482	70.881
EBITDA	15.658	10.215	29.697	20.776
EBIT	15.465	10.010	29.319	20.364
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	-492	485	-5.552	-15.543
EBT adjusted*	2.910	-2.492	5.046	-7.204
Periodenergebnis nach Steuern	-1.087	1.139	-5.703	-13.761

* bereinigt um nicht liquiditätswirksame Ergebnisse aus Zinssicherungsgeschäften

VERMÖGENS- UND FINANZLAGE DES PATRIZIA KONZERNS

Unsere Bilanzsumme zum 30. Juni 2010 betrug 1.337 Mio. Euro und lag damit um 89,2 Mio. Euro unter dem Stand zum Jahresende 2009.

Der Buchwert des Immobilienvermögens der PATRIZIA betrug 1.251 Mio. Euro und setzt sich zusammen aus den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von 652,6 Mio. Euro sowie den Vorräten in Höhe von 598,2 Mio. Euro. Unsere Projektentwicklungen werden gleichfalls in den Vorräten bilanziert.

Die liquiden Mittel erhöhten sich im Jahresverlauf um 2,6 Mio. Euro auf 58,8 Mio. Euro zum 30. Juni 2010. Zum Bilanzstichtag waren weitere 8,93 Mio. Euro in einem Darlehen gebunden, dass die PATRIZIA Immobilien AG der PATRIZIA Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH zur Finanzierung der Ende Mai erworbenen Immobilien gewährt hat. Das Darlehen wurde zu marktüblichen Konditionen abgeschlossen und zum 1. Juli 2010 wieder vollumfänglich an die Muttergesellschaft zurückgezahlt.

Auf der **Passivseite** der Bilanz verminderte sich das Eigenkapital von 284,8 Mio. Euro zum Jahresende auf 279,4 Mio. Euro. Die Eigenkapitalquote erhöhte sich leicht auf 20,9 %.

Entsprechend unserer Prognose für das 1. Halbjahr haben wir unsere Bankdarlehen zum Bilanzstichtag unter die Schwelle von einer Milliarde zurückgeführt. Insbesondere die zur Tilgung verwendeten Einnahmen aus Immobilienverkäufen trugen dazu bei, die Verbindlichkeiten zum 30. Juni 2010 auf 972,8 Mio. Euro zu reduzieren. Zur Darlehensstruktur verweisen wir auf Punkt 8 des Anhangs dieses Zwischenberichts.

4. CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

Die PATRIZIA Immobilien AG ist im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit sowohl Chancen als auch Risiken ausgesetzt. Im Konzern wurden die notwendigen Maßnahmen ergriffen und Prozesse

installiert, um negative Entwicklungen und Risiken rechtzeitig zu erkennen und ihnen entgegenzuwirken. Seit dem Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2009 haben sich hinsichtlich des Chancen- und Risikoprofils keine wesentlichen Änderungen ergeben, aus denen sich neue Chancen oder Risiken für den Konzern ableiten ließen.

Die Aussagen des Risikoberichts im Geschäftsbericht 2009 gelten auch weiterhin. Für eine detaillierte Darstellung der Chancen und Risiken im Konzern verweisen wir daher auf den Risikobericht im Geschäftsbericht 2009 der PATRIZIA Immobilien AG. Dem Vorstand der PATRIZIA Immobilien AG sind derzeit keine weiteren Risiken bekannt.

5. NACHTRAGSBERICHT

Nach Abschluss des Berichtszeitraums wurden fünf Blockverkäufe mit insgesamt 261 Wohn- und 8 Gewerbeeinheiten beurkundet. Davon wurden zwei Objekte mit 16 bzw. 21 Einheiten in Berlin veräußert, ein Wohnhaus mit 11 Einheiten in Leipzig, 47 Einheiten in Hamburg und 174 Einheiten in München. Von den Kaufpreiserlösen in Höhe von rund 31 Mio. Euro erwarten wir rund 10 Mio. bereits ertragswirksam im 3. Quartal 2010.

6. PROGNOSEBERICHT

Im Bereich der Projektentwicklung werden in der 2. Jahreshälfte drei Projekte fertig gestellt. Die Wohnungen der Objekte Casa Verde (Herthastraße, München) und Am Schwalbeneck (Augsburg) wurden bereits vollständig im Wege des Einzelverkaufs veräußert. Die Kaufpreise werden bis zum Bezugszeitpunkt im 4. Quartal bei uns eingegangen sein. Auch für das Isartor-Palais (Zwingerstraße, München) rechnen wir mit einem Abverkauf bis Jahresende. Mit einem Interessenten befinden wir uns in konkreten Verkaufsverhandlungen. Im 2. Halbjahr wird die Projektentwicklung voraussichtlich Umsatzerlöse von rund 42 Mio. Euro beitragen.

In der Privatisierung gehen wir von kontinuierlichen Verkäufen auf dem bisher 2010 gehaltenen Niveau aus. Wie bereits im Nachtragsbericht erläutert, wurden fünf Blockverkäufe mit insgesamt 269 Einheiten seit Ende des Berichtszeitraums beurkundet, weitere Transaktionen im 3. und 4. Quartal werden erwartet.

In Summe sollte das im 1. Halbjahr erzielte Ergebnis auch im 2. Halbjahr wieder erreichbar sein. Vorbehaltlich der Annahme, dass die derzeit günstigen Rahmenbedingungen andauern, halten wir ein bereinigtes operatives Ergebnis (EBT adjusted) von rund 10 Mio. Euro für das Gesamtjahr 2010 erreichbar. Hinsichtlich der Eigenkapitalquote halten wir weiter an unserer Aussage fest, sie bis Jahresende auf mindestens 25 % zu verbessern. In der Privatisierung und der Projektentwicklung werden für den Eigenbestand Investitionsmöglichkeiten geprüft. Bei geeigneten Rahmenbedingungen sind erste Investitionen schon 2010 möglich.

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.

IFRS – KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar 2010 bis 30. Juni 2010

	2. Quartal 2010	2. Quartal 2009	1. Halbjahr 2010	1. Halbjahr 2009
	01.04.– 30.06.2010	01.04.– 30.06.2009	01.01.– 30.06.2010	01.01.– 30.06.2009
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
1. Umsatzerlöse	98.273	47.478	153.087	92.538
2. Erträge aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	290	0	290	0
3. Bestandsveränderungen	-56.819	-12.427	-77.838	-23.512
4. Sonstige betriebliche Erträge	526	840	1.943	1.855
5. Gesamtleistung	42.270	35.891	77.482	70.881
6. Materialaufwand	-16.181	-16.871	-26.872	-31.029
7. Personalaufwand	-6.399	-5.980	-12.698	-12.108
8. Abschreibungen auf Software sowie Betriebs- und Geschäftsausstattung	-193	-205	-377	-412
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-4.032	-2.826	-8.215	-6.968
10. Finanzerträge	324	6.202	569	6.531
11. Finanzaufwendungen	-16.281	-15.726	-35.441	-42.438
12. Ergebnis vor Ertragsteuern	-492	485	-5.552	-15.543
13. Ertragsteuern	-595	654	-151	1.782
14. Periodenüberschuss / -fehlbetrag	-1.087	1.139	-5.703	-13.761
15. Gewinnvortrag	16.913	16.129	21.529	31.029
16. Konzerngewinn	15.826	17.268	15.826	17.268
Ergebnis je Aktie (unverwässert), in Euro	-0,02	0,02	-0,11	-0,26
Vom Periodenüberschuss / -fehlbetrag entfallen auf:				
Gesellschafter des Mutterunternehmens	-1.079	1.139	-5.686	-13.761
Nicht-kontrollierende Gesellschafter	-8	0	-17	0
	-1.087	1.139	-5.703	-13.761

IFRS – KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar 2010 bis 30. Juni 2010

	2. Quartal 2010	2. Quartal 2009	1. Halbjahr 2010	1. Halbjahr 2009
	01.04.– 30.06.2010	01.04.– 30.06.2009	01.01.– 30.06.2010	01.01.– 30.06.2009
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Periodenüberschuss / -fehlbetrag	-1.087	1.139	-5.703	-13.761
Sonstiges Ergebnis:				
Absicherung von Zahlungsströmen				
Während der Berichtsperiode erfasste Beträge	606	508	257	-231
Umgliederung von Beträgen, die erfolgswirksam erfasst wurden	0	0	0	0
Gesamtergebnis der Berichtsperiode	-481	1.647	-5.446	-13.992
Vom Gesamtergebnis entfallen auf:				
Gesellschafter des Mutterunternehmens	-473	1.647	-5.429	-13.992
Nicht-kontrollierende Gesellschafter	-8	0	-17	0
	-481	1.647	-5.446	-13.992

IFRS – KONZERN-BILANZ ZUM 30. JUNI 2010

AKTIVA	30.06.2010	31.12.2009
A. LANGFRISTIGES VERMÖGEN	TEUR	TEUR
Software	452	539
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	652.560	657.320
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.473	1.650
Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen	13	13
Beteiligungen	3.090	3.090
Langfristige Steueransprüche	313	313
Summe langfristiges Vermögen	657.901	662.925
B. KURZFRISTIGES VERMÖGEN		
Vorräte	598.170	676.008
Kurzfristige Steueransprüche	1.486	1.879
Kurzfristige Forderungen und sonstige kurzfristige Vermögenswerte	20.823	29.428
Bankguthaben und Kassenbestand	58.801	56.183
Summe kurzfristiges Vermögen	679.280	763.498
BILANZSUMME	1.337.181	1.426.423

PASSIVA	30.06.2010	31.12.2009
A. EIGENKAPITAL	TEUR	TEUR
Gezeichnetes Kapital	52.130	52.130
Kapitalrücklagen	215.862	215.862
Gewinnrücklagen		
– Gesetzliche Rücklage	505	505
Nicht-kontrollierende Gesellschafter	860	877
Bewertungsergebnis Cash Flow Hedges	–5.822	–6.079
Konzerngewinn	15.843	21.529
Summe Eigenkapital	279.378	284.824
B. SCHULDEN		
LANGFRISTIGE SCHULDEN		
Latente Steuerschulden	4.050	5.516
Langfristige Finanzderivate	43.758	34.208
Pensionsverpflichtungen	360	339
Langfristige Verbindlichkeiten	279	259
Summe langfristiger Schulden	48.447	40.322
KURZFRISTIGE SCHULDEN		
Kurzfristige Bankdarlehen	972.830	1.070.207
Kurzfristige Finanzderivate	9.486	8.895
Sonstige Rückstellungen	461	580
Kurzfristige Verbindlichkeiten	16.563	13.116
Steuerschulden	10.016	8.051
Sonstige kurzfristige Passiva	0	428
Summe kurzfristiger Schulden	1.009.356	1.101.277
BILANZSUMME	1.337.181	1.426.423

IFRS – KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar 2010 bis 30. Juni 2010

	1. Halbjahr 2010	1. Halbjahr 2009
	01.01. – 30.06.2010	01.01. – 30.06.2009
	TEUR	TEUR
Periodenergebnis nach Steuern	-5.703	-13.761
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	377	412
Ergebnis aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-290	0
Ergebnis aus dem Verkauf von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagen	0	-2
Veränderung der latenten Steuern	-1.466	-2.187
Veränderung Pensionsverpflichtungen	21	0
Nicht zahlungswirksame Erträge und Aufwendungen, die nicht der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	10.398	8.525
Veränderung der Vorräte, Forderungen und sonstigen Vermögenswerte, die nicht der Investitionstätigkeit zuzuordnen sind	86.836	54.057
Veränderung der Schulden, die nicht der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	6.289	-6.071
Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit	96.462	40.973
Investitionen in immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-175	-268
Einzahlungen aus dem Verkauf von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagen	62	3
Einzahlungen aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	5.050	0
Auszahlungen für die Entwicklung oder den Ankauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	-466
Investitionen in Finanzanlagen	0	-820
Mittelzu- / -abfluss aus der Investitionstätigkeit	4.937	-1.551
Darlehensaufnahmen	4.768	1.586
Darlehensstilgungen	-103.549	-54.687
Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit	-98.781	-53.101
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	2.618	-13.680
Finanzmittelfonds 01.01.	56.183	67.905
Finanzmittelfonds 30.06.	58.801	54.225

IFRS – KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar 2010 bis 30. Juni 2010

	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklage (gesetzliche Rücklage)	Nicht-kontrollierende Gesellschafter	Bewertungsergebnis Cash Flow Hedges	Konzern-gewinn	Summe
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Stand 01.01.2010	52.130	215.862	505	877	-6.079	21.529	284.824
Wertänderung Cash Flow Hedges					257		257
Periodenergebnis				-17		-5.686	-5.703
STAND 30.06.2010	52.130	215.862	505	860	-5.822	15.843	279.378

IFRS – KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar 2009 bis 30. Juni 2009

	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklage (gesetzliche Rücklage)	Bewertungsergebnis Cash Flow Hedges	Konzern-gewinn	Summe
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Stand 01.01.2009	52.130	215.862	505	-8.054	31.029	291.472
Wertänderung Cash Flow Hedges				-231		-231
Periodenergebnis					-13.761	-13.761
STAND 30.06.2009	52.130	215.862	505	-8.285	17.268	277.480

ZWISCHENABSCHLUSS UND ANHANG ZUM 1. HALBJAHR 2010

1. ALLGEMEINE ANGABEN

Die PATRIZIA Immobilien AG ist eine börsennotierte deutsche Aktiengesellschaft mit Sitz in Augsburg. Der Sitz der Gesellschaft befindet sich in der Fuggerstraße 26 in 86150 Augsburg. Die Gesellschaft ist im deutschen Immobilienmarkt tätig. Die PATRIZIA Immobilien AG mit ihren Tochtergesellschaften ist ein Immobilienhandels- und -investmenthaus. Sie ist spezialisiert auf den Ankauf qualitativ hochwertiger Wohn- und Gewerbeimmobilien an wirtschaftlich attraktiven Standorten in Deutschland, deren Optimierung mit dem Ziel der Wertsteigerung sowie dem anschließenden Weiterverkauf der Objekte. Die PATRIZIA Gruppe erbringt somit sämtliche Leistungen der Wertschöpfungskette im Immobilienbereich.

2. GRUNDLAGEN DER KONZERNABSCHLUSSERSTELLUNG

Der vorliegende ungeprüfte Konzernzwischenabschluss der PATRIZIA Immobilien AG über das 1. Halbjahr 2010 (1. Januar 2010 bis 30. Juni 2010) wurde gemäß § 37x Abs. 3 WpHG i.V.m. § 37w Abs. 2 WpHG in Übereinstimmung mit den IFRS sowie unter Beachtung der nach § 315a Abs. 1 HGB ergänzend anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften erstellt. Hierbei wurden sämtliche verpflichtend anzuwendenden Verlautbarungen des International Accounting Standards Board (IASB) angewendet, die von der EU im Rahmen des sogenannten „Endorsement Prozesses“ übernommen, d.h. im Amtsblatt der EU veröffentlicht worden sind.

Der vorliegende ungeprüfte Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2010 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 2010 erzielten Ergebnisse können nicht notwendigerweise als Indikator für zukünftige Ergebnisse oder ein zu erwartendes Gesamtergebnis des Geschäftsjahres 2010 gewertet werden.

Im Rahmen der Erstellung eines Konzernabschlusses zum Zwischenbericht in Übereinstimmung mit IAS 34 „Interim Financial Reporting“ muss der Vorstand der PATRIZIA Immobilien AG Beurteilungen und Schätzungen vornehmen sowie Annahmen treffen, die die Anwendung 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.

Der vorliegende Konzernzwischenabschluss ist nach den gleichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden aufgestellt, wie sie für den letzten Konzernabschluss des Geschäftsjahres 2009 angewandt wurden. Eine detaillierte Beschreibung der Grundlagen der Konzernabschluss-erstellung sowie der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden können dem IFRS-Konzernanhang zum 31. Dezember 2009 in unserem Geschäftsbericht 2009 entnommen werden.

Der ungeprüfte Zwischenabschluss wurde in Euro aufgestellt. Die Beträge inklusive der Vorjahreszahlen wurden in Tausend Euro (TEUR) angegeben.

3. KONSOLIDIERUNGSKREIS

In den Konzernabschluss der PATRIZIA Immobilien AG sind sämtliche Tochterunternehmen einbezogen. Zum Kreis der Tochterunternehmen gehören alle Unternehmen, die durch die PATRIZIA Immobilien AG beherrscht werden. Der Konsolidierungskreis umfasst neben der Muttergesellschaft 50 Tochterunternehmen. Sie sind in den Konzernabschluss nach den Regeln der Vollkonsolidierung einbezogen. Darüber hinaus wird ein Gemeinschaftsunternehmen nach der Equity-Methode im Konzernabschluss abgebildet.

Gemeinschaftsunternehmen (Joint Ventures) sind Unternehmen, die nicht die Kriterien eines Tochterunternehmens erfüllen, da hinsichtlich der Einflussnahme auf deren Geschäfts- und Finanzpolitik zwei oder mehr Partnerunternehmen zur gemeinschaftlichen Führung durch vertragliche Vereinbarung gebunden sind. Gemeinschaftsunternehmen werden nach der Equity-Methode im Konzern abgebildet.

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 externen Gutachten unabhängiger Sachverständiger unter Verwendung aktueller Marktpreise oder anhand marktüblicher Bewertungsverfahren unter Zuhilfenahme der aktuellen und nachhaltigen Mietsituation bewertet. Der Marktwert entspricht dem beizulegenden Zeitwert. Dieser ist nach IAS 40 definiert als der Wert, der unter Zugrundelegung einer hypothetischen Käufer-Verkäufer-Situation vernünftigerweise am Markt erzielt werden kann. Der Ausweis erfolgt zu diesem fiktiven Marktwert ohne Abzug von Transaktionskosten. Sämtliche von der PATRIZIA als Finanzinvestition gehaltene Immobilien werden vermietet. Zum Berichtsstichtag 30. Juni 2010 betragen die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien 652,6 Mio. Euro.

5. BETEILIGUNGEN

Unter dieser Position wird unter anderem die Beteiligung der PATRIZIA Immobilien AG in Höhe von 6,25 % an der PATRoffice Real Estate GmbH & Co. KG, unserem Co-Investment mit den beiden Pensionsfonds APG und ATP, bilanziert. Die Beteiligungen betragen zum Bilanzstichtag unverändert 3,1 Mio. Euro.

6. VORRÄTE

In der Position „Vorräte“ werden Immobilien ausgewiesen, die zum Verkauf im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit oder im Rahmen des Erstellungs- oder Entwicklungsprozesses für einen solchen Verkauf bestimmt sind, insbesondere solche Immobilien, die ausschließlich zum Zwecke der Weiterveräußerung in naher Zukunft oder für die Entwicklung und den Weiterverkauf erworben wurden. Die Entwicklung umfasst auch reine Modernisierungs- und Renovierungstätigkeiten. Die Einschätzung und Qualifizierung als Vorrat wird bereits im Rahmen der Ankaufsentscheidung vorgenommen und bilanziell im Zugangszeitpunkt entsprechend umgesetzt.

PATRIZIA hat den betrieblichen Geschäftszyklus mit drei Jahren definiert, da in diesem Zeitraum erfahrungsgemäß ein Großteil der zur Veräußerung anstehenden Einheiten verkauft und realisiert wird. Gleichwohl besteht die unmittelbare Verkaufsabsicht für Vorräte auch weiter, wenn deren Realisierung nicht innerhalb von drei Jahren gelingt.

Die Bewertung der Vorräte erfolgt mit den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten. Im Vergleich zum 31. Dezember 2009 reduzierten sich die Vorräte aufgrund von Abverkäufen von 676,0 Mio. Euro auf 598,2 Mio. Euro zum Ende des Berichtszeitraums.

7. EIGENKAPITAL

Das Grundkapital der PATRIZIA Immobilien AG beträgt zum Berichtsstichtag unverändert 52.130 TEUR und ist in 52.130.000 Stückaktien (Aktien ohne Nennbetrag) eingeteilt. Die Entwicklung des Eigenkapitals entnehmen Sie bitte der Eigenkapitalveränderungsrechnung. Das Eigenkapital zum 30. Juni 2010 verringerte sich auf 279,4 Mio. Euro (31. Dezember 2009: 284,8 Mio. Euro, 31. März 2010: 279,9 Mio. Euro).

8. BANKDARLEHEN

Sämtliche Darlehen valutieren auf Euro. Grundsätzlich erfolgt die Tilgung der Finanzschulden bei Immobilienveräußerungen durch Rückführung eines bestimmten Anteils der Verkaufserlöse.

Als Bankdarlehen mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr werden nachstehend solche Darlehen ausgewiesen, deren Laufzeit innerhalb der nächsten zwölf Monate nach dem Berichtsstichtag endet, sowie die in Anspruch genommenen Kontokorrentkredite. Unabhängig von den in der nachfolgenden Tabelle dargestellten Fristigkeiten werden Darlehen, die zur Finanzierung der Vorräte dienen, in der Bilanz gemäß IFRS grundsätzlich als kurzfristige Bankdarlehen ausgewiesen.

Die Bankdarlehen weisen folgende Restlaufzeiten auf:

Restlaufzeit	Bankdarlehen zum		Bankdarlehen zum		Bankdarlehen zum	
	30.06.2010		31.03.2010		31.12.2009	
	TEUR		TEUR		TEUR	
weniger als 1 Jahr	680.553		683.919		171.727	
1 bis 2 Jahre	29.966		33.371		551.307	
mehr als 2 bis 5 Jahre	262.311		312.659		347.173	
mehr als 5 Jahre	0		0		0	
BANKDARLEHEN GESAMT	972.830		1.029.949		1.070.207	

Fälligkeitsprofil der Darlehen nach Geschäftsjahr (1. Januar bis 31. Dezember):

Jahr der Fälligkeit	Höhe der fälligen Darlehen					
	zum 30.06.2010		zum 31.03.2010		zum 31.12.2009	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
2010	160.364	16,5 %	166.504	16,2 %	171.727	16,1 %
2011	550.154	56,6 %	550.786	53,5 %	551.307	51,5 %
2012	0	0 %	0	0 %	0	0 %
2013	104.499	10,7 %	152.399	14,8 %	182.472	17,0 %
2014	157.812	16,2 %	160.260	15,6 %	164.701	15,4 %
BANKDARLEHEN GESAMT	972.830	100 %	1.029.949	100 %	1.070.207	100 %

9. UMSATZERLÖSE

Die Umsatzerlöse setzen sich aus den Kaufpreisingängen aus dem Verkauf von Immobilien des Vorratsvermögens, den laufenden Mieterlösen und sonstigen Umsatzerlösen zusammen. Hinzu kommen die Umsätze aus der Rechnungsstellung des Segments Services.

10. FINANZERGEBNIS

	2. Quartal 2010	2. Quartal 2009	1. Halbjahr 2010	1. Halbjahr 2009	2009
	01.04. – 30.06.2010	01.04. – 30.06.2009	01.01. – 30.06.2010	01.01. – 30.06.2009	01.01. – 31.12.2009
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Zinsen auf Bankeinlagen	83	140	215	401	690
Erträge aus Zinssicherungen	0	3.002	0	3.007	5.477
Wertänderung Derivate	137	3.002	183	3.002	5.832
Übrige Zinsen	104	57	171	120	272
Finanzerträge	324	6.202	569	6.531	12.271
Zinsen auf Kontokorrentkredite und Darlehen	-5.451	-6.890	-10.487	-15.490	-31.385
Aufwand für Zinssicherungen	-6.263	-7.772	-12.145	-13.791	-28.285
Wertänderung Derivate	-3.539	-26	-10.781	-11.342	-16.213
Übrige Finanzaufwendungen	-1.027	-1.038	-2.028	-1.815	-459
Finanzaufwendungen	-16.281	-15.726	-35.441	-42.438	-76.342
FINANZERGEBNIS (IFRS)	-15.957	-9.524	-34.872	-35.907	-64.071
liquiditätswirksames Finanzergebnis (bereinigt um Wertänderung Derivate)	-12.554	-12.500	-24.274	-27.567	-53.690

11. SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

Die berichtspflichtigen Segmente der PATRIZIA umfassen Investments und Services. Die sonstigen Geschäftstätigkeiten des Konzerns werden in der Spalte „Corporate“ ausgewiesen. Die Segmente werden entsprechend der Art der angebotenen Produkte und Dienstleistungen sowie der Vertriebswege und Kundenprofile unterschieden.

Das Segment Investments hält Immobilien im eigenen Bestand zur Durchführung von Wohnungsprivatisierungen, Revitalisierungen und Projektentwicklungen. Kunden sind sowohl private als auch institutionelle Investoren, die entweder in einzelne Wohneinheiten oder in Immobilienportfolios investieren. Das Segment verfügt zum Bilanzstichtag über ein Portfolio von 10.463 (31. Dezember 2009: 11.120) Wohn- und Gewerbeeinheiten, die unter den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sowie Vorräten ausgewiesen sind.

Das Segment Services umfasst ein breites Spektrum von immobilienbezogenen Dienstleistungen, insbesondere die Gründung, Betreuung und Verwaltung von Sondervermögen, auch auf individuellen Kundenwunsch hin, über die konzerninterne Kapitalanlagegesellschaft (Fonds), die Analyse und Beratung beim Ankauf einzelner Wohn- und Gewerbeimmobilien oder Portfolios (Investmentmanagement), die wertorientierte Betreuung von Immobilienbeständen (Asset Management) sowie die Verwaltung von Immobilien (Immobilienmanagement). Das Dienstleistungsangebot des Segments Services wird auch zu einem wesentlichen Teil konzernintern abgerufen.

Die interne Steuerung und Berichterstattung im PATRIZIA Konzern basiert grundsätzlich auf den beschriebenen Grundsätzen der Rechnungslegung nach IFRS. Der Konzern misst den Erfolg seiner Segmente anhand der Segmentergebnisgrößen, die in der internen Steuerung und Berichterstattung als „EBIT“, „EBT“ sowie „EBT adjusted“ bezeichnet werden.

Die Segmentergebnisgröße EBT setzt sich zusammen als Saldogröße aus den Umsätzen, den Erträgen aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, den Material- und Personalkosten, den Abschreibungen, den sonstigen betrieblichen Erträgen und Aufwendungen sowie dem Ergebnis aus at-equity-bewerteten Finanzinvestitionen und dem Finanzergebnis. Das EBIT umfasst das EBT abzüglich des Finanzergebnisses. Im Rahmen der Ermittlung des EBT adjusted erfolgt eine Bereinigung um rein bewertungstechnische, nicht liquiditätswirksame Effekte; wir verweisen diesbezüglich auf die Ausführungen im Lagebericht.

Die Innenumsätze des PATRIZIA Konzerns geben die Höhe der Umsätze zwischen den Segmenten an. Konzerninterne Leistungen werden zu marktgerechten Preisen abgerechnet.

Die Tätigkeit der PATRIZIA erstreckt sich auf das Inland. Von der Darstellung eines geographischen Segments wird daher abgesehen.

Die einzelnen Geschäftssegmente stellen sich wie nachfolgend dar. Aufgrund der Darstellung der Beträge in TEUR können sich Rundungsdifferenzen ergeben; die Berechnung der einzelnen Positionen erfolgt jedoch auf Basis ungerundeter Zahlen.

2. Quartal 2010 (01.04.-30.06.2010)	Investments	Services	Corporate	GESAMT
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Außenumsatzerlöse	94.490	3.782	1	98.273
Konzerninterne Umsatzerlöse	4.272	1.000	2.381	7.653
Finanzerträge	172	15	138	324
Finanzaufwendungen	-16.198	-64	-19	-16.281
Wesentliche nicht zahlungswirksame Ergebnisbestandteile				
- Marktbewertungserträge Derivate	137	0	0	137
- Marktbewertungsaufwendungen Derivate	-3.539	0	0	-3.539
Segmentergebnis EBIT	16.977	1.933	-3.446	15.465
Segmentergebnis EBT	951	1.885	-3.328	-492
Segmentergebnis EBT adjusted	4.353	1.885	-3.328	2.910

Vorjahresquartal 2. Quartal 2009 (01.04.-30.06.2009)	Investments	Services	Corporate	GESAMT
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Außenumsatzerlöse	45.725	1.752	1	47.478
Konzerninterne Umsatzerlöse	5.225	406	1.282	6.913
Finanzerträge	6.119	0	83	6.202
Finanzaufwendungen	-15.631	-89	-7	-15.726
Wesentliche nicht zahlungswirksame Ergebnisbestandteile				
- Marktbewertungserträge Derivate	3.002	0	0	3.002
- Marktbewertungsaufwendungen Derivate	-26	0	0	-26
Segmentergebnis EBIT	11.902	796	-2.688	10.010
Segmentergebnis EBT	2.391	707	-2.613	485
Segmentergebnis EBT adjusted	-586	707	-2.613	-2.492

1. Halbjahr 2010 (01.01.-30.06.2010)	Investments	Services	Corporate	GESAMT
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Außenumsatzerlöse	147.530	5.556	1	153.087
Konzerninterne Umsatzerlöse	9.311	1.512	3.495	14.317
Finanzerträge	389	18	161	569
Finanzaufwendungen	-35.276	-124	-40	-35.441
Wesentliche nicht zahlungswirksame Ergebnisbestandteile				
- Marktbewertungserträge Derivate	183	0	0	183
- Marktbewertungsaufwendungen Derivate	-10.781	0	0	-10.781
Segmentergebnis EBIT	33.862	1.899	-6.442	29.319
Segmentergebnis EBT	-1.025	1.793	-6.320	-5.552
Segmentergebnis EBT adjusted	9.573	1.793	-6.320	5.046

Vorjahreszeitraum 1. Halbjahr 2009 (01.01.-30.06.2009)	Investments	Services	Corporate	GESAMT
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Außenumsatzerlöse	87.845	4.689	4	92.538
Konzerninterne Umsatzerlöse	9.351	1.246	3.296	13.893
Finanzerträge	6.275	18	238	6.531
Finanzaufwendungen	-42.294	-144	-1	-42.438
Wesentliche nicht zahlungswirksame Ergebnisbestandteile				
- Marktbewertungserträge Derivate	3.002	0	0	3.002
- Marktbewertungsaufwendungen Derivate	-11.342	0	0	-11.342
Segmentergebnis EBIT	24.421	1.379	-5.436	20.364
Segmentergebnis EBT	-11.598	1.253	-5.199	-15.543
Segmentergebnis EBT adjusted	-3.258	1.253	-5.199	-7.204

Das Vermögen und die Verbindlichkeiten im Segment Investments machen aufgrund der Kapitalintensität dieses Geschäftsbereichs deutlich mehr als 90 % des gesamten Vermögens bzw. der gesamten Schulden des Konzerns aus. Aus diesem Grund wird auf die Aufteilung von Vermögen und Verbindlichkeiten auf die einzelnen Segmente verzichtet.

12. ERGEBNIS JE AKTIE

	2. Quartal 2010 01.04. – 30.06.2010	2. Quartal 2009 01.04. – 30.06.2009	1. Halbjahr 2010 01.01. – 30.06.2010	1. Halbjahr 2009 01.01. – 30.06.2009	2009 01.01. – 31.12.2009
Periodenergebnis (in TEUR)	-1.087	1.139	-5.703	-13.761	-9.500
Anzahl ausgegebener Aktien (in Stück)	52.130.000	52.130.000	52.130.000	52.130.000	52.130.000
Gewichtete Anzahl der Aktien (in Stück)	52.130.000	52.130.000	52.130.000	52.130.000	52.130.000
ERGEBNIS JE AKTIE (IN EURO)	-0,02	0,02	-0,11	-0,26	-0,18

Das Ergebnis je Aktie ermittelt sich aus der Division des Periodenergebnisses durch die gewichtete Anzahl der Aktien. Das Ergebnis je Aktie im 2. Quartal 2010 betrug -0,02 Euro (2. Quartal 2009: 0,02 Euro).

13. WESENTLICHE GESCHÄFTE MIT NAHESTEHENDEN PERSONEN UND UNTERNEHMEN

Dem Vorstand der PATRIZIA Immobilien AG sind zum derzeitigen Zeitpunkt keine Umstände, Verträge oder Rechtsgeschäfte mit verbundenen oder nahestehenden 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 nahestehenden Personen und Unternehmen unter Punkt 9.3 des Konzernanhangs im Geschäftsbericht 2009 behält auch weiterhin ihre Gültigkeit.

14. VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER DER PATRIZIA IMMOBILIEN AG GEMÄSS § 37Y WPHG I. V. M. § 37W ABS. 2 NR. 3 WPHG

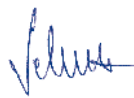
Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen für die Zwischenberichterstattung der Konzernzwischenabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im Konzernzwischenlagebericht 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



Arwed Fischer
Vorstandsmitglied



Klaus Schmitt
Vorstandsmitglied

FINANZKALENDER 2010

11. August 2010..... Zwischenbericht – 2. Quartal 2010

19. Oktober 2010..... Fachkonferenz Initiative Immobilien-Aktie,
Frankfurt am Main

10. November 2010 Zwischenbericht – 3. Quartal 2010

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

Kontakt

Investor Relations
Margit Miller
Tel. +49 (0) 8 21 / 5 09 10-3 69
Fax +49 (0) 8 21 / 5 09 10-3 99
investor.relations@patrizia.ag

Presse
Andreas Menke
Tel. +49 (0) 8 21 / 5 09 10-6 55
Fax +49 (0) 8 21 / 5 09 10-6 95
presse@patrizia.ag



AUGSBURG

BERLIN

DRESDEN

FRANKFURT

HAMBURG

KÖLN

MÜNCHEN

INVESTIEREN.

OPTIMIEREN.

REALISIEREN.