

Q1

QUARTALSBERICHT Q1 2012

Mit Werten
Wert schaffen

Finanzkennzahlen im Überblick

UMSATZ- UND ERTRAGSLAGE

in TEUR	1. Quartal 2012	1. Quartal 2011
	01.01. – 31.03.2012	01.01. – 31.03.2011
Umsatz	59.735	50.595
Gesamtleistung	48.250	45.128
EBITDA	13.718	12.447
EBIT	12.778	11.722
EBIT adjusted ¹	13.270	12.214
EBT	4.347	12.150
EBT adjusted ^{1,2}	4.104	590
Konzernjahresüberschuss	3.197	9.801

VERMÖGENS- UND KAPITALSTRUKTUR

in TEUR	31.03.2012	31.12.2011
Langfristiges Vermögen	598.001	597.007
Kurzfristiges Vermögen	477.304	505.277
Eigenkapital	313.309	310.075
Eigenkapitalquote (in %)	29,1	28,1
Langfristige Schulden	464.141	480.250
Kurzfristige Schulden	297.855	311.959
Bilanzsumme	1.075.305	1.102.284

AKTIE

ISIN	DE000PAT1AG3
WKN	PAT1AG
Kürzel	P1Z
Gezeichnetes Kapital zum 31. März 2012	52.130.000 Euro
Anzahl Aktien zum 31. März 2012	52.130.000 Stück
Höchstkurs im 1. Quartal 2012 ³	5,00 Euro
Tiefstkurs im 1. Quartal 2012 ³	3,32 Euro
Schlusskurs am 30. Dezember 2011 ³	3,43 Euro
Schlusskurs am 31. März 2012 ³	4,99 Euro
Kursentwicklung	45,7 %
Marktkapitalisierung zum 31. März 2012	260,1 Mio. Euro
Durchschnittlicher Tagesumsatz im 1. Quartal 2012 ⁴	126.634 Stück
Indizes	SDAX, EPRA, GEX, DIMAX

¹ Bereinigt um die Abschreibung auf sonstige immaterielle Vermögenswerte (Fondsverwaltungsverträge)

² Zusätzlich bereinigt um nicht liquiditätswirksame Ergebnisse aus Zinssicherungsgeschäften

³ Schlusskurse Xetra Handel

⁴ Alle deutschen Börsenplätze

Inhalt

Vorwort des Vorstands

Konzernzwischenlagebericht

- 04 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen
- 05 PATRIZIA am Kapitalmarkt
- 05 Unsere Mitarbeiter
- 06 Geschäftsverlauf im 1. Quartal 2012
- 09 Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage
- 18 Chancen- und Risikobericht
- 18 Nachtragsbericht
- 18 Prognosebericht

Konzernzwischenabschluss

- 20 Konzern-Bilanz
- 22 Konzern-Gewinn-und-Verlust-Rechnung
- 23 Konzern-Gesamtergebnisrechnung
- 24 Konzern-Kapitalflussrechnung
- 25 Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

Konzernzwischenanhang

- 26 Allgemeine Angaben
- 26 Grundlagen der Konzernabschlusserstellung
- 27 Konsolidierungskreis
- 28 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien
- 29 Beteiligungen
- 29 Vorräte
- 29 Eigenkapital
- 30 Bankdarlehen
- 31 Umsatzerlöse
- 31 Finanzergebnis
- 32 Ergebnis je Aktie
- 32 Segmentberichterstattung
- 36 Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Personen und Unternehmen
- 36 Versicherung der gesetzlichen Vertreter der PATRIZIA Immobilien AG

Finanzkalender und Kontakte

Vorwort des Vorstands

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

das erste Quartal des Geschäftsjahres 2012 stellt einen wichtigen Meilenstein in der Unternehmensgeschichte der PATRIZIA Immobilien AG dar. Mitte Februar konnten wir unsere Aktionäre darüber informieren, dass sich Vorstand und Aufsichtsrat der Landesbank Baden-Württemberg (LBBW) dafür entschieden haben, dem von unserer Tochtergesellschaft PATRIZIA Alternative Investments GmbH geführten Konsortium im Bieterverfahren den Zuschlag der LBBW Immobilien GmbH zu erteilen. Zum Ende des Jahres 2011 beinhaltete dies rund 21.000 Wohnungen sowie 17.000 WEG-Einheiten. Das Closing erfolgte wenige Wochen später am 28. März 2012. Das versetzt uns in die Lage, das von uns gemanagte Wohnimmobilienportfolio und damit auch unsere Ertragsbasis deutlich zu erweitern. Zugleich ist es aber auch in zweierlei Hinsicht ein wichtiges Signal an den Markt. Denn zum einen belegt die Entscheidung der LBBW, dass die PATRIZIA Immobilien AG sich in den vergangenen Jahren am Markt erfolgreich als Wohnimmobilienspezialist profiliert und etabliert hat. Zum anderen dokumentiert die Transaktion die Funktionsfähigkeit des deutschen Wohnimmobilienmarktes, in dem nach der Finanzkrise inzwischen auch wieder größere Transaktionen realisierbar sind: Der Verkauf der Wohnungen der LBBW Immobilien GmbH gilt unter Marktexperten als größte Immobilientransaktion in Deutschland seit dem krisenbedingten Einbruch des Transaktionsmarktes vor etwa dreieinhalb Jahren.

Neben diesem bedeutenden Ereignis hat sich die PATRIZIA Immobilien AG im Berichtsquartal operativ solide weiterentwickelt. Mit der Veräußerung von 260 Einheiten aus unserem Eigenbestand hat sich unser Geschäftsvolumen in diesem Bereich im Vergleich zum entsprechenden Vorjahresquartal um 33,3% erhöht. Zusätzlich wurden weitere 29 Einheiten aus dem Co-Investment WohnModul I verkauft. Hierzu dürfte vor allem auch das nach wie vor starke Interesse an Sachwertanlagen beigetragen haben, das derzeit die Investitionsentscheidungen vieler privater und institutioneller Anleger maßgeblich bestimmt. Die Entwicklung unseres notarierten Verkaufsvolumens stimmt uns zuversichtlich, dass sich unsere Privatisierungsumsätze auch in den kommenden Monaten erfreulich entwickeln werden.

In den ersten drei Monaten wurde das gesamte operative Konzernergebnis durch Serviceleistungen erbracht. Insgesamt lagen unsere Umsatzerlöse im ersten Quartal mit 59,7 Mio. Euro um rund 18,1% höher als im Vergleichsquartal 2011. Das EBT adjusted in Höhe von 4,1 Mio. Euro konnte im Vergleich zu Q1 2011 nahezu versechsfacht werden. Das EBITDA erhöhte sich um 10,2% auf 13,7 Mio. Euro; beim EBIT ergab sich ein Zuwachs von 9,0% auf 12,8 Mio. Euro. Dass das Konzernergebnis des ersten Quartals 2012 gemäß IFRS mit 3,2 Mio. Euro deutlich unter dem

Vorjahreswert von 9,8 Mio. Euro lag, ist insbesondere auf die im Vergleich zur entsprechenden Vorjahresperiode deutlich reduzierten Finanzerträge zurückzuführen. Diese wiederum resultieren zum überwiegenden Teil aus der Marktbewertung von derivativen Finanzinstrumenten, für die sich im ersten Quartal 2011 ein hoher Bewertungsgewinn ergeben hatte.

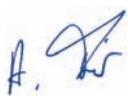
Wir sehen in den Zahlen des ersten Quartals eine Bestätigung der von PATRIZIA verfolgten Strategie, die wir auch in Zukunft beibehalten wollen. Sie beinhaltet zum einen unsere Fokussierung auf den deutschen Wohnimmobilienmarkt und das Privatisierungsgeschäft; zum anderen aber auch die Bereiche Blockverkäufe sowie das Initiieren und Managen von Wohn- und Gewerbeimmobilieninvestments in Deutschland und Europa. Dabei engagieren wir uns auch selbst als Co-Investor und bringen unser Eigenkapital zusammen mit institutionellen Investoren in profitable Immobilienanlagen ein. Vor diesem Hintergrund beabsichtigen wir – wie bereits bekannt gegeben – der bevorstehenden Hauptversammlung auch den Vorschlag zu unterbreiten, den Bilanzgewinn für das Jahr 2011 vollständig auf neue Rechnung vorzutragen und eine Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln zur Ausgabe von Gratisaktien zu beschließen. Wir sehen darin nicht nur eine Möglichkeit, die Liquidität der PATRIZIA Aktie weiter zu verbessern, sondern vielmehr eine wesentliche Voraussetzung, um für sich bietende Investitionsmöglichkeiten in den kommenden Monaten gut gerüstet zu sein und unsere Aktionäre an den Chancen dieser Investitionen zu beteiligen.

Für das Gesamtjahr 2012 haben wir uns anspruchsvolle Ziele gesetzt. So wollen wir insgesamt etwa 1.800 Wohneinheiten verkaufen und unser EBT adjusted um rund 20% steigern. Angesichts der Entwicklung in den ersten Monaten des Geschäftsjahres 2012 können wir diese Prognose bestätigen und sind zuversichtlich, unsere für das Gesamtjahr gesetzten Ziele zu erreichen.

Ihr Vorstand



Wolfgang Egger
Vorstandsvorsitzender



Arwed Fischer
Vorstandsmitglied



Klaus Schmitt
Vorstandsmitglied

Konzernzwischenlagebericht

FÜR DAS 1. QUARTAL 2012

1 WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Die Konjunkturdaten zeigen derzeit ein besseres Bild als noch gegen Ende vergangenen Jahres. Die Stimmung der deutschen Unternehmen hat sich seit vergangener Herbst deutlich aufgehellt und die von der Staatsschuldenkrise ausgehende lähmende Unsicherheit ist zurückgegangen. Dennoch blieb eine nachhaltige Trendwende in der deutschen Industrie bislang aus. Es spricht daher viel dafür, dass der Rückgang der wirtschaftlichen Leistung im Schlussquartal 2011 nur ein einmaliger Ausrutscher war. Vor diesem Hintergrund erscheint aktuell ein Wachstum der deutschen Wirtschaft im laufenden Jahr von rund 0,5% als wahrscheinlich.

DEUTSCHER WOHNIMMOBILIENMARKT

Seit 2010 scheinen auch die Fertigstellungs- und Genehmigungszahlen im Wohnungsbau ihren negativen Trend der Vorjahre gebrochen zu haben, auch wenn das Niveau der Genehmigungen und Fertigstellungen im Wohnungsneubau weiterhin deutlich hinter dem Bedarf zurück bleibt. Dies zeigt sich angebotsseitig unter anderem in den Miet- und Kaufpreisen für neu gebaute Wohnungen, die beide eine deutlich positive, an den einzelnen Standorten jedoch unterschiedlich stark ausgeprägte Dynamik entwickelten. Unter den Top-Märkten Deutschlands ist München gefolgt von Hamburg nach wie vor der mit Abstand teuerste Markt. Der Berliner Wohnimmobilienmarkt konnte weitgehend an den Trend des Vorjahres anschließen, wenngleich Berlin immer noch ein relativ moderates Preisniveau aufweist.

Vor dem Hintergrund der zu beobachtenden Preisentwicklung in den deutschen Stadträumen wird in letzter Zeit in der Öffentlichkeit vermehrt über das Risiko einer Immobilienpreisblase auf dem deutschen Wohnimmobilienmarkt diskutiert. Analysiert man in den 23 wichtigsten Standorten in Deutschland die Preisentwicklung für neue Wohnungen in den letzten 5 Jahren, so lässt sich eine durchschnittliche Preissteigerung von 9,6% feststellen. Dieser Preissteigerung steht eine durchschnittliche Mietsteigerung von 11,5% in diesem Segment gegenüber. In Relation zur Mietentwicklung kann daher sicherlich nicht von einer wesentlichen, übermäßigen Preissteigerung in diesen Städten gesprochen werden. Bei einer durchschnittlichen jährlichen Inflationsrate von rund 1,6% in diesem Zeitraum, war die reale Preisentwicklung nur knapp positiv. Von einem anhaltenden, sich von den Fundamentalfaktoren entfernenden Preisanstieg kann also nicht die Rede sein. Hinzu kommt, dass sich die Fertigstellungen (MFH und EFH/ZFH) auch in diesen Standorten in den vergangenen Jahren bestenfalls im Bereich von 0,5 bis 1% des Bestands pro

Jahr bewegt haben. Da Ein- und Zweifamilienhäuser auch in den untersuchten Städten immer noch einen substantiellen Anteil an den Fertigstellungen haben, bezieht sich die immer wieder diskutierte Preisentwicklung in Summe im Höchstfall auf gerade einmal rund 5% des Bestands der Wohnimmobilien der jeweiligen Stadt. Für den Großteil des Bestands, rund 95%, gilt diese Preisentwicklung jedoch nicht. Vor diesem Hintergrund kann jedoch nicht von einer generellen Gefahr einer Preisblase oder einer drohenden Preisblase gesprochen werden. Die jüngsten Entwicklungen auf dem deutschen Wohnimmobilienmarkt haben Hand und Fuß. Nicht irrationale Momente treiben diesen Markt gegenwärtig voran, sondern fundamentale und strukturelle Veränderungen, allen voran ein Auseinanderfallen von (qualitativem) Angebot im Verhältnis zur Nachfrage.

2 PATRIZIA AM KAPITALMARKT

Zum Ende des 1. Quartals 2012 notierte die PATRIZIA Aktie bei 4,99 Euro. Die Aktie konnte zu Beginn des Jahres Kursgewinne verzeichnen und liegt damit 45,7% über dem Jahresschlusskurs 2011 von 3,43 Euro. Der höchste Schlusskurs des 1. Quartals betrug am 28. März 2012 5,00 Euro, der niedrigste Schlusskurs betrug am 9. Januar 2012 3,32 Euro.

3 UNSERE MITARBEITER

Zum 31. März 2012 beschäftigte die PATRIZIA 494 festangestellte Mitarbeiter, davon 24 Auszubildende, 48 Mitarbeiter in Teilzeit und 18 Mitarbeiter in Elternzeit. Gegenüber dem 31. Dezember 2011 (498 Mitarbeiter) hat sich der Personalstand um 4 Mitarbeiter bzw. -0,8% reduziert. Umgerechnet in Vollzeitäquivalente waren zum Ende des 1. Quartals 473 Mitarbeiter bei der PATRIZIA festangestellt. Im Jahr 2012 wird die PATRIZIA weiter wachsen und je nach Bedarf entsprechend neu qualifizierte Mitarbeiter einstellen.

4 GESCHÄFTSVERLAUF IM 1. QUARTAL 2012

Geschäftsentwicklung im Segment Wohnen

Eigeninvestments

Wohnungsprivatisierung

Die Einzelverkäufe im 1. Quartal 2012 teilen sich regional wie folgt auf:

EINZELVERKÄUFE 1. QUARTAL 2012

Region/Stadt	Anzahl der verkauften Einheiten in Q1 2012	in % der Abverkäufe	Veräußerte Fläche in m ²	Durchschnittliche Größe einer Einheit in m ²
München	149	65,4	10.367	70
Köln/Düsseldorf	35	15,4	2.808	80
Berlin	26	11,4	2.056	79
Hannover	6	2,6	395	66
Hamburg	5	2,2	355	71
Friedrichshafen	3	1,3	171	57
Frankfurt/Main	2	0,9	169	85
Regensburg	2	0,9	182	91
GESAMT	228	100	16.504	72

Im Bereich Wohnungsprivatisierung wurden im 1. Quartal 2012 insgesamt 228 Einheiten veräußert. Das entspricht einer Steigerung um 72,7% gegenüber dem entsprechenden Vorjahresquartal (132 Einheiten). Die mit großem Abstand dominierende Käufergruppe im Berichtszeitraum waren private Kapitalanleger, deren Anteil bei 73,7% lag. Im Vergleich dazu entfielen auf die anderen Käufergruppen deutlich geringere Anteile. 15,8% der Käufer erwarben Wohnungen zur Selbstnutzung; 10,5% der Wohnungen wurden von Mietern gekauft.

Revitalisierung

Die Blockverkäufe des 1. Quartals 2012 im Überblick:

BLOCKVERKÄUFE 1. QUARTAL 2012

Region/Stadt	Anzahl der Transaktionen	Anzahl der verkauften Einheiten	Veräußerte Fläche in m ²	Durchschnittliche Größe einer Einheit in m ²
München	1	15	1.068	71
Dresden	1	17	1.222	72
GESAMT	2	32	2.290	143

Unter Berücksichtigung der im 1. Quartal 2012 erfolgten Abverkäufe von insgesamt 260 Einheiten, erfolgter Nachverdichtungsmaßnahmen und Zusammenlegungen ergibt sich die folgende Übersicht über unser Portfolio.

PATRIZIA PORTFOLIO ZUM 31. MÄRZ 2012

Region/Stadt	Anzahl der Einheiten				Fläche in m ²			
	Privatisierung	Revitalisierung	Gesamt	Anteil in %	Privatisierung	Revitalisierung	Gesamt	Anteil in %
München	781	1.247	2.028	28,3	62.728	93.100	155.828	30,4
Köln/Düsseldorf	644	626	1.270	17,7	54.165	58.431	112.596	22,0
Leipzig	0	975	975	13,6	0	58.113	58.113	11,3
Frankfurt/Main	9	776	785	11,0	626	49.309	49.935	9,7
Berlin	154	506	660	9,2	11.361	26.578	37.939	7,4
Hamburg	137	518	655	9,1	9.772	32.567	42.339	8,3
Hannover	1	386	387	5,4	78	27.047	27.125	5,3
Regensburg	0	247	247	3,4	0	17.680	17.680	3,5
Dresden	0	152	152	2,1	0	10.284	10.284	2,0
Friedrichshafen	8	0	8	0,1	472	0	472	0,1
GESAMT	1.734	5.433	7.167	100	139.202	373.108	512.309	100

Co-Investments

Im Berichtsquartal konnten Erwerbungen für das WohnModul I in Hamburg-Ohlsdorf und Düsseldorf-Gerresheim beurkundet werden. Damit ist das geplante Gesamtvolumen von 250 Mio. Euro nunmehr voll investiert. Das Privatisierungsgeschäft ist in den ersten drei Monaten gut angelaufen, wobei mit 29 Einheiten aus dem WohnModul I erstmalig auch Privatisierungen aus einem Co-Investment erfolgten. Für April und Mai ist der Vertriebsstart weiterer Privatisierungsprojekte vorgesehen.

Fonds

PATRIZIA WohnInvest KAG mbH

Die PATRIZIA WohnInvest KAG mbH hat im ersten Quartal 2012 Objekte mit einem Verkehrswertvolumen in Höhe von 67,1 Mio. EUR beurkundet. Darunter konnte für einen Immobilienfonds die Projektentwicklung »F 40« (Feuerbachstraße 40), eine hochwertige Wohnanlage in Frankfurt am Main, mit einem Verkehrswert von 36,2 Mio. EUR beurkundet werden. Projektentwickler ist die PATRIZIA Projektentwicklung GmbH. Darüber hinaus hat die PATRIZIA WohnInvest KAG mbH Ihr Engagement für den PATRIZIA Euro City Residential Fund I in Kopenhagen durch ein weiteres Wohninvestment mit einem Verkehrswertvolumen in Höhe von 229,9 Mio. DKK (30,9 Mio. Euro) weiter verstärkt. Der Übergang Besitz, Nutzen und Lasten des Objektes erfolgte Ende April 2012.

Geschäftsentwicklung im Segment Gewerbe

Fonds

PATRIZIA GewerbeInvest KAG mbH

Unsere auf Gewerbeimmobilien spezialisierte Fondsgesellschaft konnte im Berichtsquartal das zehnjährige Jubiläum der Auflegung ihres ersten Bausteinfonds feiern, die institutionellen Investoren den flexiblen Aufbau eines nach Nutzungsarten diversifizierten Portfolios von Immobilien-Spezialfondsbeteiligungen ermöglichen. Die nunmehr seit 2002 erfolgreich am Markt etablierte Produktreihe ist in den zurückliegenden Jahren immer wieder durch neue Fonds ergänzt worden. Inzwischen verwaltet die PATRIZIA GewerbeInvest KAG mbH 13 Sondervermögen mit einem Bruttovolumen von rund 2,5 Mrd. Euro. Eine rückblickende Analyse ergab, dass diese Produkte die Performance-Benchmark des SFIX um mehr als das Doppelte übertreffen. Unsere Bausteinfonds erwirtschafteten seit Auflage im Schnitt mehr als 6% BVI-Rendite, der beste Fonds sogar 7,7%. Eine aktuelle Studie der PATRIZIA ergab, dass Immobilien-Spezialfonds die Performance in einem gemischten Anlageportfolio signifikant steigern können, weil sie kaum mit anderen Anlageklassen korrelieren. Sie erweisen sich dabei sowohl offenen Immobilienfonds als auch Direktinvestitionen in deutsche Immobilien gegenüber als überlegen und wurden lediglich von Unternehmensanleihen übertroffen.

Geschäftsentwicklung im Segment Immobilien-Spezialgeschäft

Co-Investments

Erwerb der LBBW Immobilien GmbH

Im Februar erhielt ein von der PATRIZIA Alternative Investments GmbH (eine 100%ige Tochter der PATRIZIA Immobilien AG) geführtes Konsortium den Zuschlag für den Erwerb der LBBW Immobilien GmbH, die insgesamt ein Portfolio von rund 21.000 Wohnungen sowie 17.000 WEG-Einheiten hält. Das Closing dieser Transaktion erfolgte Ende März. Dem Investorenkonsortium gehören mehrere neu gewonnene, langfristig orientierte Investoren aus dem In- und Ausland an. Die PATRIZIA Immobilien AG hat sich daran als Eigenkapital-Investor in einem Volumen von 15 Mio. Euro beteiligt (2,5%). Damit konnte die PATRIZIA bereits ihr zweites Co-Investment im Segment Wohnen realisieren, für das sie neben einem Eigenkapital-Investment auch Managementleistungen sowie immobilienbezogene Dienstleistungen erbringt.

5 ERTRAGS-, VERMÖGENS- UND FINANZLAGE

ERTRAGSLAGE DES PATRIZIA KONZERNS

KONZERNUMSATZ

	1. Quartal 2012	1. Quartal 2011	Veränderung in %	2011
	01.01. – 31.03.2012 in TEUR	01.01. – 31.03.2011 in TEUR		01.01. – 31.12.2011 in TEUR
Kaufpreiserlöse aus der Privatisierung	24.452	20.650	18,4	95.895
Kaufpreiserlöse aus der Revitalisierung ¹	1.290	5.500	-76,5	63.033
Mieterlöse	11.385	14.362	-20,5	55.323
Erlöse aus dem Fondsgeschäft	5.033	4.069	23,7	26.144
Erlöse weitere Dienstleistungen	13.419	1.359	> 100	10.485
Sonstiges ²	4.157	4.656	-10,7	18.127
GESAMT	59.735	50.595	18,1	269.007

¹ Kaufpreiseingänge von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden nicht im Umsatz ausgewiesen.

² Die Position Sonstiges enthält im Wesentlichen die Mietnebenkosten.

Der **Umsatz** in der Wohnungsprivatisierung erhöhte sich im 1. Quartal 2012 um 18,4% auf 24,5 Mio. Euro. Grund für die Umsatzsteigerung ist vor allem die im Vergleich zum Vorjahresquartal deutlich gestiegene Zahl von Wohnungsverkäufen. Der Durchschnittspreis erhöhte sich leicht auf 2.287 Euro/m² (1. Quartal 2011: 2.260 Euro/m²). Die Mieterlöse reduzierten sich infolge des Abverkaufs der Objekte und der dadurch bedingten Abnahme der vermietbaren Fläche auf 11,4 Mio. Euro (-20,5%). Gegenläufig wirken Mieterhöhungen. Die durchschnittliche Monatsmiete pro Quadratmeter ging zum Quartalsende auf 7,60 Euro aufgrund der überproportionalen Verkäufe in den Ballungszentren zurück (31. März 2011: 7,99 Euro/m²). Der Dienstleistungssektor trug im Berichtszeitraum mit 30,9% (18,5 Mio. Euro) erneut einen höheren Anteil zum Konzernumsatz bei. Dabei stammten 5,0 Mio. Euro aus dem sich weiterhin positiv entwickelnden Geschäft der beiden Kapitalanlagegesellschaften. Der deutliche Anstieg der Erlöse aus weiteren Dienstleistungen, die sich um mehr als 100% auf 13,4 Mio. Euro erhöhten, ist in erster Linie durch die LBBW-Transaktion geprägt.

Der **Konzernumsatz** lag im 1. Quartal 2012 mit 59,7 Mio. Euro um 18,1% über dem des Vorjahres (50,6 Mio. Euro). Der Umsatz ist – wie bereits angedeutet – bei der PATRIZIA jedoch nur eingeschränkt aussagefähig, da die Verkaufspreise der Objekte, die im langfristigen Vermögen bilanziert wurden, nicht im Umsatz ausgewiesen werden. Hierbei werden die Gewinne aus dem Abgang unter der Position »Ertrag aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien« ausgewiesen. Nach Abzug der Buchwerte in Höhe von 16,0 Mio. Euro ergab sich aus den Kaufpreiseingängen der Monate Januar bis März in Höhe von 17,7 Mio. Euro ein Ertrag von 1,7 Mio. Euro. Veräußert wurden hierbei 15 Einheiten en bloc und 71 Einheiten im Einzelverkauf.

KAUFPREISERLÖSE AUS DEN IM 1. QUARTAL VERÄUSSERTEN IMMOBILIEN

	1. Quartal 2012	1. Quartal 2011		2011
	01.01. – 31.03.2012 in TEUR	01.01. – 31.03.2011 in TEUR	Veränderung in %	01.01. – 31.12.2011 in TEUR
Verkaufserlöse aus Vorräten	25.742	26.150	-1,6	158.928
Privatisierung	24.452	20.650	18,4	95.895
Blockverkäufe	1.290	5.500	-76,5	63.033
Verkaufserlöse aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien¹	17.744	1.600	> 100	90.068
Privatisierung	14.754	0	-	42.913
Blockverkäufe	2.990	1.600	86,9	47.155
GESAMT	43.486	27.750	56,7	248.996

¹ Kaufpreiseingänge von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden nicht im Umsatz ausgewiesen.

PORTFOLIO-KENNZAHLEN NACH QUARTALEN

	1. Quartal 2012	1. Quartal 2011	2011	
	01.01. – 31.03.2012	01.01. – 31.03.2011	Veränderung in %	01.01. – 31.12.2011
Eigenbestand				
Privatisierte Einheiten	228	132	72,7	745
Durchschnittlicher Verkaufspreis Privatisierung	2.287 Euro/m ²	2.260 Euro/m ²	1,2	2.360 Euro/m ²
Einheiten im Blockverkauf	32	63	-49,2	1.097
Durchschnittlicher Verkaufspreis Revitalisierung	1.869 Euro/m ²	1.597 Euro/m ²	17,0	1.679 Euro/m ²
Monatliche Durchschnittsmiete ¹	7,60 Euro/m ²	7,99 Euro/m ²	-4,9	7,60 Euro/m ²
Co-Investments	29	0	-	20
Privatisierung	29	0	-	0
Blockverkauf	0	0	-	20
Dienstleistung	14	28	-50,0	468
Privatisierung	5	28	-82,1	62
Blockverkauf	9	0	-	406

¹ Im zum Quartalsende bestehenden Portfolio. Der Wert für Q1 bezieht sich auf den 31. März.

Erstmals konnten im Berichtsquartal Privatisierungen aus Co-Investments verzeichnet werden. Insgesamt wurden aus dem WohnModul I 29 Wohnungen veräußert. Weiterhin konnten im ersten Quartal 2012 in Summe 14 Einheiten aus den Dienstleistungen, 5 Einheiten in der Privatisierung und 9 Einheiten en bloc verkauft werden.

Die **Bestandsveränderungen** des 1. Quartals 2012 betragen -17,9 Mio. Euro. Buchwertabgänge der aus dem Vorratsvermögen veräußerten Immobilien minderten den Bestand um 21,7 Mio. Euro, Aktivierungen über 3,8 Mio. Euro wirkten bestandserhöhend.

Der **Materialaufwand** der ersten drei Monate fiel mit 11,2 Mio. Euro niedriger aus als im Vorjahr (18,9 Mio. Euro). Der Rückgang ist im Wesentlichen durch die gesunkenen Herstellkosten in den Projektentwicklungsgesellschaften (rund 7 Mio. Euro) begründet. Vom Materialaufwand des ersten Quartals 2012 entfallen 0,6 Mio. Euro auf laufende Instandhaltungen (nicht aktivierungsfähig, entspricht 1,24 Euro/m²) und 4,4 Mio. Euro auf Renovierungs- und Umbaumaßnahmen (entspricht 8,47 Euro/m²).

Der **Personalaufwand** lag bei 10,6 Mio. Euro. Die Erhöhung gegenüber dem Vorjahresquartal (7,8 Mio. Euro) erklärt sich zum einen durch das Wachstum der Mitarbeiterzahl im Vergleich zu Q1 2011. Zum anderen ist im Personalaufwand eine gestiegene Rückstellung enthalten, welche aus den Performing Share Units für den Vorstand und die Geschäftsführung resultiert und u. a. den mittlerweile gestiegenen Börsenkurs berücksichtigt. Das Ergebnis des 1. Quartals 2012 wird damit mit 1,0 Mio. Euro belastet.

In den **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** der ersten drei Monate 2012 von 12,7 Mio. Euro sind Betriebsaufwendungen von 2,0 Mio. Euro, Verwaltungsaufwendungen von 2,5 Mio. Euro, Vertriebsaufwendungen von 5,8 Mio. Euro sowie übrige Aufwendungen von 2,4 Mio. Euro enthalten. Diese Position ist insbesondere durch Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Abschluss der LBBW-Transaktion geprägt und umfasst im Wesentlichen Beratungsleistungen.

Das **Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)** der ersten drei Monate 2012 betrug 12,8 Mio. Euro und lag damit um 9,0% über dem entsprechenden Vorjahreswert (11,7 Mio. Euro). Zur Ermittlung des EBIT adjusted wird der nicht liquiditätswirksame Effekt aus der Abschreibung auf sonstige immaterielle Vermögenswerte (Fondsverwaltungsverträge) bereinigt. Die Fondsverwaltungsverträge sind im Zuge des Erwerbs der PATRIZIA Gewerbelinvest KAG mbH (vormals LB Immo Invest GmbH) übergegangen. In den ersten drei Monaten 2012 wurden laufende Abschreibungen in Höhe von 0,5 Mio. Euro vorgenommen, so dass sich ein EBIT adjusted von 13,3 Mio. Euro ergibt. Weitere Informationen können der Segmentberichterstattung unter Punkt 12 im Konzernanhang entnommen werden.

Nach IFRS werden die Marktwertveränderungen aus Zinssicherungsgeschäften in der Konzern-Gewinn- und Verlust-Rechnung ausgewiesen. Je nach Veränderung des Zinsniveaus schlägt sich deren Bewertung als Ertrag oder Aufwand im **Finanzergebnis** nieder und verursacht starke Ergebnisschwankungen, die jedoch keinen Einfluss auf die Liquiditätsausstattung der PATRIZIA haben. Diese **Zinssicherungsgeschäfte**, die uns einen festen Zinssatz von durchschnittlich 4,0% garantieren, wurden größtenteils Ende 2006/Anfang 2007 im Zusammenhang mit der Finanzierung größerer Immobilienportfolios abgeschlossen und laufen spätestens Mitte 2014 aus. Derzeit sind rund 88,4% unserer Darlehensverbindlichkeiten durch Zinssicherungsinstrumente gesichert. Für die ersten drei Monate 2012 betrug deren Marktwertänderung 0,7 Mio. Euro.

MARKTWERTBEWERTUNG DER ZINSSICHERUNGSMITTEL

	1. Quartal 2012	1. Quartal 2011		2011
	01.01. – 31.03.2012 in TEUR	01.01. – 31.03.2011 in TEUR	Veränderung in %	01.01. – 31.12.2011 in TEUR
Marktwertbewertung Zinssicherungsgeschäfte	735	12.052	-93,9	5.138

Die zahlungswirksamen Zinsaufwendungen für Bankverbindlichkeiten plus Aufwendungen für Zinssicherungen beliefen sich im 1. Quartal 2012 auf 9,0 Mio. Euro. Die Finanzierungskosten (Zins plus Marge) lagen in den ersten drei Monaten bei durchschnittlich 4,84% (1. Quartal 2011: 4,95%).

Um die Leistungsfähigkeit des Portfolios bzw. den Mittelzufluss aus den Immobilien während unserer Haltedauer zu beurteilen, ist wichtig, in welchem Umfang die Mieteinnahmen die Finanzierungskosten überdecken. Die Mieterlöse der Monate Januar bis März 2012 (11,4 Mio. Euro) überdecken das um die Erträge und Aufwendungen aus Zinssicherungen bereinigte Finanzergebnis (9,2 Mio. Euro) um 23,9%. Weitere Erläuterungen zum Finanzergebnis sind unter Punkt 10 im Konzernanhang dargestellt.

Nach Abzug des Finanzergebnisses errechnet sich ein **Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)** von 4,3 Mio. Euro. Wie bereits im Rahmen des Finanzergebnisses erläutert, sind die Abweichungen vorwiegend auf die gegenläufigen Bewertungseffekte aus Zinssicherungen zurückzuführen. Um einen Vergleich der operativen Ertragskraft zu ermöglichen, stellen wir daher auf das bereinigte Vorsteuerergebnis – das sogenannte EBT adjusted – ab. Die Überleitung vom EBT gemäß IFRS zum EBT adjusted erfolgt über die Bereinigung des Finanzergebnisses, indem nur zahlungswirksame Finanzerträge und -aufwendungen berücksichtigt werden: Bereinigt um die Effekte aus der Marktwertveränderung der Zinssicherungsgeschäfte sowie der nachfolgend im Rahmen des EBIT adjusted erläuterten Abschreibungen auf Fondsverwaltungsverträge ergibt sich für den Zeitraum Januar bis März 2012 ein EBT adjusted von 4,1 Mio. Euro. Damit wurde das Quartalsergebnis der Vorjahres (0,6 Mio. Euro) deutlich übertroffen, was auf die LBBW-Transaktion und die höheren Verkaufszahlen aus dem Eigenbestand zurückzuführen ist.

HERLEITUNG DER BEREINIGTEN KENNZAHLEN

	1. Quartal 2012	1. Quartal 2011		2011
	01.01.– 31.03.2012 in TEUR	01.01.– 31.03.2011 in TEUR	Veränderung in %	01.01.– 31.12.2011 in TEUR
Ausgewiesenes EBIT gem. IFRS	12.778	11.722	9,0	54.631
Abschreibung auf immaterielle Vermögenswerte, die im Zuge des Erwerbs der PATRIZIA Gewerbe-Invest KAG entstanden sind	492	492	0	1.968
Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	0	0	-3
EBIT adjusted¹	13.270	12.214	8,6	56.596
Finanzergebnis	-8.431	428	< -100	-34.725
Wertänderung Derivate	-735	-12.052	< -100	-5.138
Wertänderung Fondsanteile	0	0	-	-21
EBT ADJUSTED^{1,2}	4.104	590	> 100	16.712

¹ Bereinigt um die Abschreibung auf sonstige immaterielle Vermögenswerte (Fondsverwaltungsverträge) und Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

² Zusätzlich bereinigt um nicht liquiditätswirksame Ergebnisse aus Zinssicherungsgeschäften und Wertänderung Fondsanteile

Das **Konzernergebnis nach Abzug der Steuern** belief sich im 1. Quartal 2012 auf 3,2 Mio. Euro. Der Steueraufwand des 1. Quartals ist im Wesentlichen durch Steuerrückstellungen bedingt.

Daraus ergibt sich für das 1. Quartal 2012 ein **Ergebnis je Aktie** von 0,06 Euro (Q1 2011: 0,19 Euro).

Einen Überblick über die wesentlichen Konzern-Gewinn-und-Verlust-Positionen gemäß IFRS zeigt die nachfolgende Tabelle:

ÜBERBLICK DER WESENTLICHEN KONZERN-GEWINN-UND-VERLUST-POSITIONEN

	1. Quartal 2012	1. Quartal 2011	Veränderung in %	2011
	01.01. – 31.03.2012 in TEUR	01.01. – 31.03.2011 in TEUR		01.01. – 31.12.2011 in TEUR
Umsatz	59.735	50.595	18,1	269.007
Gesamtleistung	48.250	45.128	6,9	180.527
EBITDA	13.718	12.447	10,2	58.125
EBIT	12.778	11.722	9,0	54.631
EBIT adjusted ¹	13.270	12.214	8,6	56.596
EBT	4.347	12.150	-64,2	19.906
EBT adjusted ^{1,2}	4.104	590	> 100	16.712
Konzernjahresüberschuss	3.197	9.801	-67,4	13.493

¹ Bereinigt um die Abschreibung auf sonstige immaterielle Vermögenswerte (Fondsverwaltungsverträge) die Wertänderungen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

² Zusätzlich bereinigt um nicht liquiditätswirksame Ergebnisse aus Zinssicherungsgeschäften und Wertänderung Fondsanteile

VERMÖGENS- UND FINANZLAGE DES PATRIZIA KONZERNS

PATRIZIA VERMÖGENS- UND FINANZKENNZAHLEN IM ÜBERBLICK

	31.03.2012 in TEUR	31.12.2011 in TEUR	Veränderung in %
Bilanzsumme	1.075.305	1.102.284	-2,4
Eigenkapital (inkl. nicht-kontrollierende Gesellschafter)	313.309	310.075	1,0
Eigenkapitalquote	29,1 %	28,1 %	1,0 %-Punkte
Bankdarlehen	658.289	693.352	-5,1
Liquide Mittel	37.160	31.828	16,8
Nettoverschuldung	621.129	661.524	-6,1
Immobilienvermögen ¹	905.960	939.850	-3,6
Loan to Value ²	72,7 %	71,7 %	1,0 %-Punkte
Net Gearing ³	199,2 %	214,4 %	-7,1

¹ Das Immobilienvermögen setzt sich zusammen aus den zum Fair Value bewerteten und als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und den zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten Immobilien des Vorratsvermögens.

² Verhältnis Kreditvolumen zu Immobilienvermögen. Zum Verkehrswert liegen der Berechnung nur die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zugrunde. Die Vorräte wurden zu fortgeführten Anschaffungskosten angesetzt. Die Darlehen wurden um die Finanzierung der PATRIZIA Gewerbelvest KAG mbH bereinigt.

³ Der Net Gearing entspricht dem Verhältnis aus Nettoverschuldung und um Minderheitenanteile bereinigtem Eigenkapital.

Die **Bilanzsumme** belief sich zum Berichtsstichtag am 31. März 2012 auf 1.075,3 Mio. Euro. Im Vergleich zum Bilanzstichtag 2011 entspricht dies einem Rückgang um -2,4 %, der sich vor allem durch die realisierten Immobilienverkäufe und die damit verbundene Tilgung von Schulden erklärt.

In den **Vorräten** werden jene Immobilien bilanziert, die im Rahmen der üblichen Geschäftstätigkeit zum Verkauf angeboten werden. Seit dem Bilanzstichtag 2011 gingen die Vorräte von 407,5 Mio. Euro auf 389,6 Mio. Euro zurück, im Wesentlichen bedingt durch die zwischenzeitlich erfolgten Abverkäufe.

Der Gesamtwert der als **Finanzinvestition gehaltenen Immobilien** reduzierte sich infolge von Verkäufen um 16,0 Mio. Euro auf 516,4 Mio. Euro. Aus der Addition der Vorräte und der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien resultierte zum Berichtsstichtag am 31. März 2012 ein Buchwert des Immobilienvermögens in Höhe von 906,0 Mio. Euro (31. Dezember 2011: 939,9 Mio. Euro).

Die **Finanzierungsstruktur** der PATRIZIA hat sich seit dem Jahresende 2011 weiter verbessert. Die **Bankdarlehen** reduzierten sich weiter um 35,1 Mio. Euro auf 658,3 Mio. Euro ab (-5,1 %). Aus Verkäufen wurden Darlehen im Volumen von 36,8 Mio. Euro getilgt. Zudem wurden Ankaufsdarlehen der PATRIZIA Gewerbelinvest KAG mbH in Höhe von 4,0 Mio. Euro getilgt. Dem gegenüber stehen neu aufgenommene Kredite über 5,7 Mio. Euro. Das Fälligkeitsprofil unserer Darlehen ist im Konzernanhang dieses Zwischenberichts unter Punkt 8 dargestellt. Die **liquiden Mittel** stiegen um 16,8 % auf 37,2 Mio. Euro an (31. Dezember 2011: 31,8 Mio. Euro). Daraus ergibt sich eine Nettoverschuldung von 621,1 Mio. Euro. Die Eigenkapitalquote des Konzerns erhöhte sich auf 29,1 % (31. Dezember 2011: 28,1 %) und liegt damit weiterhin im oberen Bereich unserer Zielrange von 25-30 %.

BERECHNUNG DES NAV

	31.03.2012 in TEUR	31.12.2011 in TEUR
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien ¹	516.356	532.321
Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen	18	18
Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	6.809	6.809
Beteiligungen	20.558	3.134
Vorräte ²	389.604	407.529
Kurzfristige Forderungen und sonstige kurzfristige Vermögenswerte ³	35.431	48.735
Bankguthaben und Kassenbestand ³	48.858	43.690
Abzgl. Bankdarlehen ³	-642.532	-673.752
NAV	375.102	368.484
Aktien (Stück)	52.130.000	52.130.000
NAV/AKTIE (EURO)	7,20	7,07

¹ Bewertung zum Marktwert

² Bewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten

³ Werte ohne PATRIZIA Gewerbelinvest KAG mbH, Ankaufsdarlehen eliminiert und flüssige Mittel um Eigenkapitalabfluss erhöht

An dieser Stelle muss darauf hingewiesen werden, dass das Dienstleistungsgeschäft in der Berechnung des NAV nicht abgebildet ist und das Vorratsvermögen zu Anschaffungskosten bilanziert wird.

6 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 2011 haben sich hinsichtlich des Chancen- und Risikoprofils keine wesentlichen Änderungen ergeben, aus denen sich neue Chancen oder Risiken für den Konzern ableiten ließen. Auch die Bewertung der Eintrittswahrscheinlichkeiten und Schadensausmaße hat im unterjährigen Risikoaudit zu keinen wesentlichen Änderungen geführt.

Alle Risiken sind aus heutiger Sicht begrenzt, so dass der Bestand der PATRIZIA gesichert ist. Die Aussagen des Risikoberichts im Geschäftsbericht 2011 gelten auch weiterhin. Für eine detaillierte Darstellung der Chancen und Risiken im Konzern verweisen wir daher auf den Risikobericht auf den Seiten 73 ff. im Geschäftsbericht 2011 der PATRIZIA Immobilien AG. Dem Vorstand der PATRIZIA Immobilien AG sind derzeit keine weiteren Risiken bekannt.

7 NACHTRAGSBERICHT

Nach Ablauf des Berichtszeitraumes hat PATRIZIA im April 2012 für das WohnModul I ein Joint Venture mit der CA Immo Deutschland, einem Unternehmen des österreichischen CA Immo Konzerns, abgeschlossen. Gegenstand des Joint Ventures, an dem beide Partner zu jeweils 50% beteiligt sind, ist die Realisierung der Quartiersentwicklung »Baumkirchen Mitte« in München, wo in den kommenden Jahren auf einem 29.000 m² großen Areal insgesamt rund 45.500 m² Geschossfläche für Wohnungen sowie rund 18.500 m² Geschossfläche für Büros entstehen werden.

8 PROGNOSEBERICHT

Im Bereich der Privatisierung werden im zweiten Quartal 2012 weitere Objekte neu in den Vertrieb aufgenommen und wir rechnen damit, dass daraus im dritten und vierten Quartal erste ergebniswirksame Effekte erzielt werden können.

Den Ausbau des Servicesegments werden wir in den kommenden Monaten weiter fortsetzen. Bereits in 2012 rechnen wir mit einem Anstieg des aus diesem Segment resultierenden Anteils am Konzernergebnis bis auf etwa 50%.

Der Vorstand der PATRIZIA Immobilien AG geht davon aus, das EBT adjusted im Geschäftsjahr 2012 im Vergleich zu 2011 um rund 20% steigern zu können. Angesichts der Entwicklung im ersten Quartal erscheint dieses Ziel weiterhin realistisch.

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.

Konzern-Bilanz

ZUM 31. MÄRZ 2012

AKTIVA

in TEUR	31.03.2012	31.12.2011
A. Langfristiges Vermögen		
Geschäfts- und Firmenwert	610	610
Sonstige immaterielle Vermögenswerte	44.748	45.227
Software	5.144	5.280
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	516.356	532.321
Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.998	2.762
Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen	18	18
Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	6.809	6.809
Beteiligungen	20.558	3.134
Langfristige Steueransprüche	760	846
Summe langfristiges Vermögen	598.001	597.007
B. Kurzfristiges Vermögen		
Vorräte	389.604	407.529
Wertpapiere	1.093	1.634
Kurzfristige Steueransprüche	5.582	4.279
Kurzfristige Forderungen und sonstige kurzfristige Vermögenswerte	43.865	60.007
Bankguthaben und Kassenbestand	37.160	31.828
Summe kurzfristiges Vermögen	477.304	505.277
BILANZSUMME	1.075.305	1.102.284

PASSIVA

in TEUR	31.03.2012	31.12.2011
A. Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	52.130	52.130
Kapitalrücklagen	215.857	215.862
Gewinnrücklagen		
Gesetzliche Rücklage	505	505
Nicht-kontrollierende Gesellschafter	1.539	1.563
Bewertungsergebnis Cash Flow Hedges	-1.299	-1.331
Konzerngewinn	44.577	41.346
Summe Eigenkapital	313.309	310.075
B. Schulden		
LANGFRISTIGE SCHULDEN		
Latente Steuerschulden	25.712	26.314
Langfristige Finanzderivate	32.839	33.470
Pensionsverpflichtungen	371	371
Langfristige Bankdarlehen	401.975	417.685
Langfristige Verbindlichkeiten	3.244	2.410
Summe langfristige Schulden	464.141	480.250
KURZFRISTIGE SCHULDEN		
Kurzfristige Bankdarlehen	256.314	275.667
Kurzfristige Finanzderivate	91	233
Sonstige Rückstellungen	773	1.092
Kurzfristige Verbindlichkeiten	24.682	22.644
Steuerschulden	15.995	12.323
Summe kurzfristige Schulden	297.855	311.959
BILANZSUMME	1.075.305	1.102.284

Konzern-Gewinn-und-Verlust-Rechnung

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR 2012 BIS 31. MÄRZ 2012

in TEUR	01.01. – 31.03.2012	01.01. – 31.03.2011
Umsatzerlöse	59.735	50.595
Erträge aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	1.677	126
Bestandsveränderungen	-17.927	-11.747
Sonstige betriebliche Erträge	4.765	6.154
Gesamtleistung	48.250	45.128
Materialaufwand	-11.247	-18.947
Personalaufwand	-10.627	-7.805
Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	0
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-12.658	-5.929
EBITDA	13.718	12.447
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	-940	-725
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	12.778	11.722
Ergebnis aus at-equity bewerteten Beteiligungen	0	0
Finanzerträge	929	13.191
Finanzaufwendungen	-9.360	-12.763
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	4.347	12.150
Ertragsteuern	-1.150	-2.349
Konzernjahresüberschuss	3.197	9.801
Gewinnvortrag	41.223	27.730
KONZERNGEWINN	44.420	37.531
Ergebnis je Aktie (unverwässert), in Euro	0,06	0,19
Vom Konzernjahresüberschuss entfallen auf:		
Gesellschafter des Mutterunternehmens	3.221	9.808
Nicht-kontrollierende Gesellschafter	-24	-7
	3.197	9.801

Konzern-Gesamtergebnisrechnung

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR 2012 BIS 31. MÄRZ 2012

in TEUR	01.01. – 31.03.2012	01.01. – 31.03.2011
Konzernjahresüberschuss	3.197	9.801
Sonstiges Ergebnis		
Absicherung von Zahlungsströmen		
Während der Berichtsperiode erfasste Beträge	32	961
Umgliederung von Beträgen, die erfolgswirksam erfasst wurden	0	749
Gesamtergebnis der Berichtsperiode	3.229	11.511
Vom Gesamtergebnis entfallen auf:		
Gesellschafter des Mutterunternehmens	3.253	11.518
Nicht-kontrollierende Gesellschafter	-24	-7
	3.229	11.511

Konzern-Kapitalflussrechnung

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR 2012 BIS 31. MÄRZ 2012

in TEUR	01.01. – 31.03.2012	01.01. – 31.03.2011
Konzernergebnis nach Steuern	3.197	9.801
Erfolgswirksam erfasste tatsächliche Ertragsteuern	1.150	755
Erfolgswirksam erfasste Finanzierungsaufwendungen	9.360	11.550
Erfolgswirksam erfasste Erträge aus Finanzinvestitionen	44	-214
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	940	725
Ergebnis aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-1.677	-126
Veränderung der latenten Steuern	-522	1.917
Ineffektivität aus der Absicherung von Zahlungsströmen	-735	-12.373
Veränderung der Vorräte, Forderungen und sonstigen Vermögenswerte, die nicht der Investitionstätigkeit zuzuordnen sind	33.258	10.231
Veränderung der Schulden, die nicht der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	5.868	-3.159
Gezahlte Zinsen	-9.101	-11.565
Erhaltenen Zinsen	98	43
Ertragsteuerzahlungen/-erstattungen	-1.150	-2.547
Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit	40.730	5.038
Investitionen in immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-548	-1.363
Einzahlungen aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	17.735	1.600
Erwerb von Tochterunternehmen	0	-28.626
Auszahlungen für die Entwicklung oder den Ankauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-93	0
Auszahlungen aus dem Erwerb von Beteiligungen	-17.424	0
Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit	-330	-28.389
Darlehensaufnahmen	5.668	24.805
Darlehensstilgungen	-40.731	-29.781
Auszahlungen im Zusammenhang mit der Ausgabe von Aktien	-5	0
Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit	-35.068	-4.976
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	5.332	-28.327
Finanzmittelfonds 01.01.	31.828	70.537
Finanzmittelfonds 31.03.	37.160	42.210

Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR 2012 BIS 31. MÄRZ 2012

in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Bewertungsergebnis Cash Flow Hedges	Gewinnrücklagen (gesetzl. Rücklage)	Konzern- gewinn	davon entfallen auf die Gesellschafter des Mutterunternehmens	davon entfallen auf nicht-kontrollierende Gesellschafter	Summe
Stand 01.01.2011	52.130	2.15.862	-2.372	505	27.775	293.900	832	294.732
Direkt im Eigenkapital erfasster Nettobetrag, ggfs. abzgl. Ertragsteuern			1.710			1.710		1.710
Zusätzliche nicht-kontrollierende Gesellschafter, die im Zuge des Erwerbs der PATRIZIA Gewerbeinvest KAG mbH entstanden sind							1.889	1.889
Periodenergebnis					9.808	9.808	-7	9.801
Vollständiges Gesamtergebnis für das Geschäftsjahr			1.710		9.808	11.518	-7	11.511
Stand 31.03.2011	52.130	2.15.862	-662	505	37.583	305.418	2.714	308.132
Stand 01.01.2012	52.130	2.15.862	-1.331	505	41.346	308.512	1.563	310.075
Direkt im Eigenkapital erfasster Nettobetrag, ggfs. abzgl. Ertragsteuern			32			32		32
Aufwand im Zusammenhang mit der Ausgabe von Aktien		-5				-5		-5
Entkonsolidierungen					10	10		10
Periodenergebnis					3.221	3.221	-24	3.197
Vollständiges Gesamtergebnis für das Geschäftsjahr			32			3.253	-24	3.229
STAND 31.03.2012	52.130	2.15.857	-1.299	505	44.577	311.770	1.539	313.309

Konzernzwischenanhang

ZUM 31. MÄRZ 2012 (1. QUARTAL 2012)

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 nationalen und internationalen Immobilienmarkt tätig. Die PATRIZIA Immobilien AG mit ihren Tochtergesellschaften ist ein vollstufiges Immobilien-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 sämtliche Leistungen der Wertschöpfungskette im Immobilienbereich. Über ihre Kapitalanlagegesellschaften, die PATRIZIA Wohninvest KAG mbH und die PATRIZIA Gewerbeinvest KAG mbH, legt das Unternehmen zudem Immobilien-Spezialfonds nach dem Investmentgesetz auf.

2 GRUNDLAGEN DER KONZERNABSCHLUSSERSTELLUNG

Der vorliegende ungeprüfte Konzernzwischenabschluss der PATRIZIA Immobilien AG über das erste Quartal 2012 (1. Januar 2012 bis 31. März 2012) wurde gemäß § 37 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 31. März 2012 enthält aus Sicht der Unternehmensleitung alle erforderlichen Angaben, um ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild des Geschäftsverlaufs und der Ertragslage im Berichtszeitraum darzustellen. Die in den ersten drei Monaten 2012 erzielten Ergebnisse können nicht notwendigerweise als Indikator für zukünftige Ergebnisse oder ein zu erwartendes Gesamtergebnis des Geschäftsjahres 2012 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 2011 angewandt wurden. Eine detaillierte Beschreibung der Grundlagen der Konzernabschlusserteilung sowie der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden können dem IFRS-Konzernanhang zum 31. Dezember 2011 in unserem Geschäftsbericht 2011 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 55 Tochterunternehmen. Sie sind in den Konzernabschluss nach den Regeln der Vollkonsolidierung einbezogen. Darüber hinaus werden ein Gemeinschaftsunternehmen und eine Beteiligung an einer SICAV nach der Equity-Methode im Konzernabschluss abgebildet. Bei der SICAV handelt es sich um eine Aktiengesellschaft mit variablem Eigenkapital nach luxemburgischem Recht. Des Weiteren werden an einer Projektentwicklungsgesellschaft (in Form einer GmbH & Co. KG) 30% des Kommanditkapitals gehalten. Hier besteht kein maßgeblicher Einfluss, da aufgrund gesellschaftsvertraglicher Regelungen die Geschäftsführung weder ausgeübt noch maßgeblich beeinflusst werden kann und kein Organbesetzungsrecht besteht. Die Anteile an der Projektentwicklungsgesellschaft werden als assoziiertes Unternehmen geführt und werden zu Anschaffungskosten bilanziert.

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.

Assoziierte Unternehmen sind Unternehmen, an denen die PATRIZIA beteiligt ist und einen maßgeblichen Einfluss hat, jedoch keine Kontrolle oder gemeinschaftliche Führung hat. Dementsprechend werden die Anteile mit ihrem beizulegenden Wert bewertet und Änderungen des beizulegenden Zeitwerts im Periodenergebnis erfasst.

UNTERNEHMENSERWERBE

Die PATRIZIA Immobilien AG hat mit notariellem Kaufvertrag vom 2. Februar 2012 die Blitz 12-541 GmbH, München erworben. Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt 25.000 Euro. Die Gesellschaft ist Komplementärin von einer Kommanditgesellschaft, die Managementleistungen an ein Immobilienportfolio erbringt.

Die PATRIZIA Immobilien AG hat mit notariellem Kaufvertrag vom 2. Februar 2012 die Blitz 12-543 GmbH, München erworben. Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt 25.000 Euro. Die Gesellschaft ist Komplementärin von einer Kommanditgesellschaft, die Managementleistungen an ein Immobilienportfolio erbringt.

Die PATRIZIA Immobilien AG hat mit notariellem Kaufvertrag vom 2. Februar 2012 die Blitz 12-545 GmbH, München erworben. Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt 25.000 Euro. Die Gesellschaft ist Komplementärin von einer Kommanditgesellschaft, die Managementleistungen an ein Immobilienportfolio erbringt.

Die PATRIZIA Immobilien AG hat mit notariellem Kaufvertrag vom 2. Februar 2012 die Blitz 12-549 GmbH, München erworben. Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt 25.000 Euro. Die Gesellschaft ist Komplementärin von einer Kommanditgesellschaft, die Managementleistungen an ein Immobilienportfolio erbringt.

4 ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN

Die Qualifizierung von Immobilien als Finanzinvestition basiert auf einem entsprechenden Managementbeschluss, diese Immobilien zur Erzielung von Mieteinnahmen und somit zur Generierung von Liquidität selbst zu nutzen und deren Mietsteigerungspotenzial über einen längeren Zeitraum sowie damit einhergehend Wertsteigerungen selbst zu realisieren. Der Anteil der Selbstnutzung übersteigt nicht 10% der Mietfläche. Anders als die unter den Vorräten ausgewiesenen Immobilien sind die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien nicht zum Verkauf im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit oder im Rahmen des Erstellungs- oder Entwicklungsprozesses bestimmt. Die Bewertung erfolgt zum beizulegenden Zeitwert, Wertänderungen beeinflussen das Ergebnis des Konzerns.

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden zu Marktwerten bewertet. Grundsätzlich erfolgt die Bewertung auf der Grundlage von externen Gutachten unabhängiger Sachverständiger unter Verwendung aktueller Marktpreise oder anhand marktüblicher Bewertungsverfahren unter Zuhilfenahme der aktuellen und nachhaltigen Mietsituation. Für einzelne als Finanzinvestition gehaltene Immobilien wurde der Wohnungsprivatisierungsprozess 2010 gestartet. Der Bewertung dieser Immobilien liegen aktuelle Vergleichswerte zugrunde.

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.

Die Immobilien, die nunmehr für die Privatisierung vorgesehen sind, wurden im Gegensatz zum Vorjahr nicht durch unabhängige Sachverständige bewertet, sondern mittels einer detaillierten Projektrechnung durch PATRIZIA. Dieser Projektrechnung liegen Vergleichswerte zugrunde,

welche im direkten Umfeld zu den Liegenschaften ermittelt wurden. Hierfür wurden sowohl Angebots- als auch Verkaufspreise ausschließlich vergleichbarer Immobilien herangezogen.

Sämtliche vom Konzern als Finanzinvestition gehaltene Immobilien werden vermietet. Die daraus resultierenden Mieteinnahmen und die direkt damit im Zusammenhang stehenden Aufwendungen werden in der Konzern-Gewinn-und-Verlust-Rechnung erfasst.

5 BETEILIGUNGEN

Die Position »Beteiligungen« beinhaltet den 5,2%igen (Vorjahr: 5,2%) Anteil an der Hyrebostädter, i Norra Tyskland Verwaltungs GmbH, den 6,25%igen (Vorjahr: 6,25%) Anteil an der PATRoffice, Real Estate GmbH & Co. KG, die 9,09%ige (Vorjahr: 9,09%) Beteiligung an der PATRIZIA WohnModul I SICAV-FIS, die 5,1%igen (Vorjahr: 5,1%) Beteiligungen an der PATRIZIA Projekt 430 GmbH, der PATRIZIA Projekt 440 GmbH und der PATRIZIA Real Estate 30 S.à r.l., sowie die 30%ige (Vorjahr: 30%) Beteiligung an dem Projekt Feuerbachstraße GmbH & Co. KG. Ferner sind unter dieser Position erstmalig der 10%ige Anteil an der PATRIZIA Projekt 150 GmbH, sowie der 14,1%ige Anteil an der Blitz 12-544 GmbH ausgewiesen.

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. Die Anschaffungskosten umfassen die direkt zurechenbaren Erwerbs- und Bereitstellungskosten; die Herstellungskosten umfassen die dem Immobilienentwicklungsprozess direkt zurechenbaren Kosten.

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 Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung. Das Eigenkapital zum 31. März 2012 verbesserte sich auf 313,3 Mio. Euro (31. Dezember 2011: 310,1 Mio. Euro).

8 BANKDARLEHEN

Die Bankdarlehen werden zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Sie sind mit variablen Zinssätzen ausgestattet. Insofern ist der Konzern einem Zinsänderungsrisiko bei den Zahlungsmittelströmen ausgesetzt. Um dieses Risiko einzuschränken, hat der Konzern für den größten Teil der Darlehen Zinssicherungsgeschäfte abgeschlossen.

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 grundsätzlich als kurzfristige Bankdarlehen ausgewiesen.

Die Bankdarlehen weisen folgende Restlaufzeiten auf:

BANKDARLEHEN

in TEUR	31.03.2012	31.12.2011
weniger als 1 Jahr	82.869	90.044
1 bis 2 Jahre	72.808	81.095
mehr als 2 bis 5 Jahre	502.612	522.213
mehr als 5 Jahre	0	0
GESAMT	658.289	693.352

FÄLLIGKEITSPROFIL DER DARLEHEN NACH GESCHÄFTSJAHR (1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER)

Jahr	Höhe der fälligen Darlehen zum			
	31.03.2012		31.12.2011	
	in TEUR	in %	in TEUR	in %
2012	82.869	12,6	90.044	13,0
2013	60.808	9,2	81.095	11,7
2014	503.476	76,5	514.613	74,2
2015	11.136	1,7	7.600	1,1
GESAMT	658.289	100	693.352	100

FÄLLIGKEITSPROFIL DER DARLEHEN NACH QUARTALEN

Jahr	Quartal	Höhe der fälligen Darlehen zum 31.03.2012	
		in TEUR	in %
2012	Q3	4.1636	6,3
	Q4	4.1233	6,3
2013	Q2	26.915	4,1
	Q3	14.228	2,2
	Q4	19.665	3,0
2014	Q1	12.000	1,8
	Q2	489.208	74,3
	Q4	2.268	0,3
2015	Q1	11.136	1,7
GESAMT		658.289	100

9 UMSATZERLÖSE

Die Umsatzerlöse setzen sich aus den Kaufpreiseingängen aus dem Verkauf von Immobilien des Vorratsvermögens, den laufenden Mieterlösen, Umsätzen aus Dienstleistungen und sonstigen Umsatzerlösen zusammen. Wir verweisen auf die Ausführungen zur Segmentberichterstattung.

10 FINANZERGEBNIS

in TEUR	1. Quartal 2012	1. Quartal 2011	2011
	01.01. – 31.03.2012	01.01. – 31.03.2011	01.01. – 31.12.2011
Zinsen auf Bankeinlagen	42	158	1.722
Erträge aus Wertpapieren	0	36	96
Wertänderung Derivate	735	12.941	6.028
Übrige Zinsen	152	56	1.142
	929	13.191	8.988
Zinsen auf Kontokorrentkredite und Darlehen	-4.337	-5.283	-23.564
Aufwand für Zinssicherungen	-4.673	-4.634	-16.851
Wertänderung Derivate	0	-889	-889
Übrige Finanzaufwendungen	-350	-1.957	-2.414
	-9.360	-12.763	-43.718
FINANZERGEBNIS	-8.431	428	-34.730
um Bewertungseffekte bereinigtes Finanzergebnis	-9.166	-11.623	-39.869

11 ERGEBNIS JE AKTIE

	1. Quartal 2012	1. Quartal 2011	
	01.01. – 31.03.2012	01.01. – 31.03.2011	01.01. – 31.12.2011
Periodenergebnis (in TEUR)	3.197	9.801	13.493
Anzahl ausgegebener Aktien (in Stück)	52.130.000	52.130.000	52.130.000
Gewichtete Anzahl der Aktien (in Stück)	52.130.000	52.130.000	52.130.000
ERGEBNIS JE AKTIE (IN EURO)	0,06	0,19	0,26

Ein verwässertes Ergebnis je Aktie ergibt sich weder im Berichtszeitraum noch im Vorjahresquartal. Zum 31. März 2012 besteht ein genehmigtes Kapital in Höhe von 26.065 TEUR.

12 SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

Die Segmentierung der Unternehmensbereiche stellt sich wie folgt dar:

Das Segment Wohnen bündelt alle Aktivitäten aus Eigeninvestments, Dienstleistungen, Fonds sowie das Co-Investment WohnModul I im Bereich der Wohnimmobilien. Die Provisionserlöse aus dem Co-Investment sind im Dienstleistungsumsatz Portfolio-Management enthalten. Als Eigeninvestments werden die Immobilien zur Durchführung von Wohnungsprivatisierungen und Revitalisierungen gehalten. 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 7.167 Wohneinheiten (31. März 2011: 9.084), die unter den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sowie den Vorräten ausgewiesen werden. Darüber hinaus ist die PATRIZIA WohnInvest KAG mbH Bestandteil dieses Segments. Das Segment verantwortet derzeit rund 3,5 Mrd. Euro Assets under Management.

Das Segment Gewerbe vereint das gleiche Leistungsspektrum für Gewerbeimmobilien. Zuzurechnen sind hier auch der Immobilien-Spezialfondsanbieter PATRIZIA GewerbeInvest KAG mbH und das Co-Investment PATRoffice Real Estate GmbH & Co. KG. Als Eigeninvestment hält die PATRIZIA derzeit nur eine Gewerbeimmobilie mit 25 Einheiten bzw. 12.182 m². Das Segment betreut ein zu verwaltendes Vermögen von rund 3 Mrd. Euro.

Die PATRIZIA Projektentwicklung GmbH und die PATRIZIA Immobilienmanagement GmbH, die PATRIZIA Alternative Investments GmbH und die PATRIZIA Sales GmbH, die zugleich sowohl den Wohn- als auch den Gewerbeimmobiliensektor bedienen, bilden zusammen das Segment Immobilien-Spezialgeschäfte. Darin sind Dienstleistungen für Konzerngesellschaften, Co-Investments

WohnModul I und LBBW Immobilien GmbH sowie Dritte enthalten. Die Provisionserlöse aus dem Co-Investment sind im Dienstleistungsumsatz Portfolio-Management enthalten.

Unverändert werden die konzerninternen, gesellschaftsübergreifenden Leistungen der Holding im Segment Corporate abgebildet. Alle Konsolidierungsbuchungen erfolgen gleichfalls über das Segment Corporate. In der Spalte Konzern sind somit alle internen Leistungen konsolidiert; sie stellt die externe Leistung des Konzerns dar.

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«, »EBIT adjusted« 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 Bestandsveränderungen, den Material- und Personalkosten, den Abschreibungen, den sonstigen betrieblichen Erträgen und Aufwendungen sowie dem Ergebnis aus at-equity-bewerteten Finanzinvestitionen und dem Finanzergebnis. Das EBT umfasst das EBIT abzüglich des Finanzergebnisses. Im Rahmen der Ermittlung des EBIT adjusted erfolgt eine Bereinigung um den nicht liquiditätswirksame Effekt aus der Abschreibung auf sonstige immaterielle Vermögenswerte (Fondsverwaltungsverträge), die im Zuge des Erwerbs der PATRIZIA GewerbeInvest KAG mbH (vormals LB Immo Invest GmbH) entstanden sind. Das EBT adjusted wird zusätzlich bereinigt um Ergebnisse aus der Marktwertbewertung der Zinssicherungsinstrumente.

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

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.

1. QUARTAL 2012 (01.01. – 31.03.2012)

in TEUR	Wohnen	Gewerbe	Immobilien-Spezial-geschäfte	Corporate/Konsolidierung	Konzern
Portfolio-Management					
Außenumsatzerlöse	1.323	137	11.956	4	13.419
Mieterlöse	0	0	0	0	1
Erlöse aus Dienstleistungen	1.323	137	11.956	3	13.419
Konzerninterne Umsatzerlöse	2.016	156	898	-3.070	0
Eigeninvestments					
Privatisierung					
Außenumsatzerlöse	28.864	-	0	-	28.864
Mieterlöse	3.173	-	0	-	3.173
Verkaufserlöse Wohnungsprivatisierung	24.452	-	0	-	24.452
Verkaufserlöse Blockverkäufe	0	-	0	-	0
Sonstiges	1.239	-	0	-	1.239
Konzerninterne Umsatzerlöse	30	-	0	-30	0
Revitalisierung					
Außenumsatzerlöse	11.899	519	-	-	12.419
Mieterlöse	7.877	335	-	-	8.211
Verkaufserlöse Blockverkäufe	1.290	0	-	-	1.290
Sonstiges	2.733	185	-	-	2.918
Konzerninterne Umsatzerlöse	15	15	-	-30	0
Fonds					
Außenumsatzerlöse	1.472	3.561	-	-	5.033
Erlöse aus Dienstleistungen	1.472	3.561	-	-	5.033
Konzerninterne Umsatzerlöse	0	0	-	-	0
Summe Konzernumsatz					
Außenumsatzerlöse	43.558	4.217	11.956	4	59.735
Mieterlöse	11.049	335	0	0	11.385
Erlöse aus Dienstleistungen	2.795	3.698	11.956	3	18.452
Verkaufserlöse Wohnungsprivatisierung	24.452	0	0	0	24.452
Verkaufserlöse Blockverkäufe	1.290	0	0	0	1.290
Sonstiges	3.972	185	0	0	4.157
Konzerninterne Umsatzerlöse	2.061	171	898	-3.130	0
Finanzerträge	1.228	179	324	-803	929
Finanzaufwendungen	-11.158	-865	-836	3.499	-9.360
Wesentliche nicht zahlungswirksame Ergebnisbestandteile					
Marktbewertungserträge Derivate	735	0	0	0	735
Marktbewertungsaufwendungen Derivate	0	0	0	0	0
Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	0	0	0	0
Abschreibung immaterielle Vermögenswerte	0	-492	0	0	-492
Bewertung Fondsanteile	0	0	0	0	0
Segmentergebnis EBIT	10.751	366	6.054	-4.394	12.778
Segmentergebnis EBT	821	-320	5.544	-1.698	4.347
Segmentergebnis EBIT adjusted	10.751	858	6.054	-4.394	13.270
Segmentergebnis EBT adjusted	86	172	5.544	-1.698	4.104
Davon Ergebnis aus at-equity-bewerteten Finanzinvestitionen					
	-	-	-	0	0
Segmentvermögenswerte	840.197	75.705	57.425	101.976	1.075.303
davon Beteiligungsbuchwerte der					
at-equity-bewerteten Finanzinvestitionen	0	0	0	6.827	6.827
Zugänge zu langfristigen Vermögenswerten	93	0	17.424	548	18.065
Segmentsschulden	-658.901	-50.203	-37.727	-15.163	-761.994

1. QUARTAL 2011 (01.01. – 31.03.2011)

in TEUR	Wohnen	Gewerbe	Immobilien-Spezial-geschäfte	Corporate/ Konsoli-dierung	Konzern
Portfolio-Management					
Außenumsatzerlöse	200	429	802	1	1.432
Mieterlöse	0	0	0	0	0
Erlöse aus Dienstleistungen	0	0	0	0	0
Konzerninterne Umsatzerlöse	2.681	857	1.717	-5.355	-100
Eigeninvestments					
Privatisierung					
Außenumsatzerlöse	32.602	-	220	-	32.821
Mieterlöse	4.888	-	213	-	5.100
Verkaufserlöse Wohnungsprivatisierung	20.650	-	0	-	20.650
Verkaufserlöse Blockverkäufe	5.500	-	0	-	5.500
Sonstiges	1.564	-	8	-	1.572
Konzerninterne Umsatzerlöse	68	-	0	-	68
Revitalisierung					
Außenumsatzerlöse	11.727	546	-	-	12.273
Mieterlöse	8.838	351	-	-	9.189
Verkaufserlöse Blockverkäufe	0	0	-	-	0
Sonstiges	2.889	195	-	-	3.084
Konzerninterne Umsatzerlöse	14	18	-	-	32
Fonds					
Außenumsatzerlöse	787	3.282	-	-	4.069
Erlöse aus Dienstleistungen	0	0	-	-	0
Konzerninterne Umsatzerlöse	0	0	-	-	0
Summe Konzernumsatz					
Außenumsatzerlöse	45.316	4.257	1.021	1	50.595
Mieterlöse	13.725	389	246	1	14.362
Erlöse aus Dienstleistungen	0	0	0	0	0
Verkaufserlöse Wohnungsprivatisierung	20.650	0	0	0	20.650
Verkaufserlöse Blockverkäufe	5.500	0	0	0	5.500
Sonstiges	5.440	3.868	776	0	10.084
Konzerninterne Umsatzerlöse	2.764	875	1.717	-5.355	0
Finanzerträge	13.198	88	209	-304	13.191
Finanzaufwendungen	-14.115	-872	-563	2.787	-12.763
Wesentliche nicht zahlungswirksame Ergebnisbestandteile					
Marktbewertungserträge Derivate	12.941	0	0	0	12.941
Marktbewertungsaufwendungen Derivate	-889	0	0	0	-889
Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	0	0	0	0
Abschreibung immaterielle Vermögenswerte	0	0	0	-492	-492
Bewertung Fondsanteile	0	0	0	0	0
Segmentergebnis EBIT	12.715	1.102	787	-2.881	11.722
Segmentergebnis EBT	11.798	318	433	-398	12.150
Segmentergebnis EBIT adjusted	12.715	1.102	787	-2.389	12.214
Segmentergebnis EBT adjusted	-253	318	433	94	590
Davon Ergebnis aus at-equity-bewerteten Finanzinvestitionen					
	-	-	-	0	0
Segmentvermögenswerte	840.197	75.705	57.425	101.976	1.075.303
davon Beteiligungsbuchwerte der					
at-equity-bewerteten Finanzinvestitionen	0	0	0	6.827	6.827
Zugänge zu langfristigen Vermögenswerten	93	0	17.424	548	18.065
Segmentsschulden	-658.901	-50.203	-37.727	-15.163	-761.994

13 GESCHÄFTSVORFÄLLE 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 2011 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 und Kontakte

FINANZKALENDER 2012

10. Mai 2012	Zwischenbericht über das erste Quartal 2012
20. Juni 2012	Hauptversammlung, Augsburg
9. August 2012	Zwischenbericht über das erste Halbjahr 2012
5. September 2012	12. Jahreskonferenz der Initiative Immobilien-Aktie, Berlin
8. November 2012	Zwischenbericht über die ersten drei Quartale 2012

PATRIZIA Immobilien AG

PATRIZIA Bürohaus

Fuggenstraße 26

86150 Augsburg

Tel. +49/8 21/5 09 10-0 00

Fax +49/8 21/5 09 10-9 99

immobilien@patrizia.ag

www.patrizia.ag

Investor Relations

Verena Schopp de Alvarenga

Tel. +49/8 21/5 09 10-3 51

Fax +49/8 21/5 09 10-3 99

investor.relations@patrizia.ag

Presse

Andreas Menke

Tel. +49/8 21/5 09 10-6 55

Fax +49/8 21/5 09 10-6 95

presse@patrizia.ag

Dieser Zwischenbericht zum 31. März 2012 wurde am 10. Mai 2012 veröffentlicht und liegt auch in englischer Sprache vor. In Zweifelsfällen ist die deutsche Version maßgeblich.

PATRIZIA Immobilien AG

PATRIZIA Bürohaus

Fuggerstraße 26

86150 Augsburg

Tel. +49/8 21/5 09 10-0 00

Fax +49/8 21/5 09 10-9 99

immobilien@patrizia.ag

www.patrizia.ag