

Q2

→ GESCHÄFTSJAHR 2009

## ÜBERSICHT FINANZKENNZAHLEN

	2. Quartal 2009 01.04. bis 30.06.2009	2. Quartal 2008 01.04. bis 30.06.2008	1. Hj. 2009 01.01. bis 30.06.2009	1. Hj. 2008 01.01. bis 30.06.2008
<b>UMSATZ- UND ERTRAGSLAGE</b>	<b>TEUR</b>	<b>TEUR</b>	<b>TEUR</b>	<b>TEUR</b>
Umsatz	47.478	51.711	92.538	98.309
Gesamtleistung	35.891	42.557	70.881	74.196
EBITDA	10.215	17.487	20.776	24.454
EBITDA (adjusted)	10.215	17.487	20.776	24.929
EBIT	10.010	17.330	20.364	24.118
EBIT (adjusted)	10.010	17.330	20.364	24.593
EBT	485	21.304	-15.543	2.660
EBT (adjusted)	-2.492	207	-7.204	-7.648
Ergebnis nach Steuern	1.139	19.942	-13.761	1.840

30.06.2009

31.12.2008

<b>VERMÖGENS- UND KAPITALSTRUKTUR</b>	<b>TEUR</b>	<b>TEUR</b>
Langfristiges Vermögen	684.285	683.180
Kurzfristiges Vermögen	766.272	833.973
Eigenkapital	277.480	291.472
Eigenkapitalquote (in %)	19,1%	19,2%
Langfristige Schulden	35.844	29.685
Kurzfristige Schulden	1.137.233	1.195.996
Bilanzsumme	1.450.557	1.517.153

<b>AKTIE</b>	
ISIN	DE000PAT1AG3
WKN	PAT1AG
Kürzel	P1Z
Gezeichnetes Kapital zum 30. Juni 2009	52.130.000 Euro
Anzahl Aktien zum 30. Juni 2009	52.130.000 Stück
Höchstkurs im 2. Quartal 2009*	3,19 Euro
Tiefstkurs im 2. Quartal 2009*	1,42 Euro
Schlusskurs am 30. Juni 2009*	2,77 Euro
Marktkapitalisierung am 30. Juni 2009	144,4 Mio. Euro
Indizes	SDAX, EPRA, GEX, DIMAX

\*Schlusskurse Xetra Handel

## VORWORT DES VORSTANDS

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

für alle Immobilienunternehmen spielt die Bewertung ihrer Immobilien derzeit eine große Rolle. Auch im Bezug auf die Immobilien der PATRIZIA steht bei Investoren und insbesondere Medienvertretern das Thema der Immobilienbewertung im Zentrum der Diskussion. Wir gehörten 2008 zu den wenigen Immobiliengesellschaften, die keine Abwertungen auf ihre Bestände vornehmen mussten – ein deutlicher Beweis für unser hochwertiges Portfolio. Unabhängige Gutachter haben uns die Werthaltigkeit unserer als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien bestätigt. Unser Geschäftsmodell ist der Ankauf, die Wertoptimierung und der anschließende Verkauf der Immobilie. Zur Steigerung des Wertes unserer Immobilien und damit auch der Verbesserung der Vermiet- und Veräußerbarkeit investieren wir jedes Jahr in Form von Instandhaltungen, Renovierungs- oder Modernisierungsmaßnahmen in unsere Objekte. Alleine im Geschäftsjahr 2008 haben wir 34,4 Mio. Euro investiert. Hinzu kommen die attraktiven Lagen unserer Immobilienportfolien. Unsere Immobilienbestände liegen in Regionen mit guten wirtschaftlichen Wachstumsperspektiven, steigendem Zuzug und anziehender Nachfrage nach Wohnraum. Folge ist: Die Mieten und Preise für Wohnimmobilien sinken in diesen Regionen nicht, zum Teil steigen diese sogar weiter an. Daher besteht aus unserer Sicht und aus Sicht unserer Gutachter über die Werthaltigkeit unserer Immobilien kein Zweifel. Die von uns im 2. Quartal erzielten Verkaufspreise von 2.355 Euro/m<sup>2</sup> bestätigen unsere Haltung. Auch für die absehbare Zukunft rechnen wir nicht mit einem Wertberichtigungsbedarf. Wir werden weiter an unseren Immobilien arbeiten: bauliche Maßnahmen vornehmen, Leerstände noch weiter abbauen und die Mietrenditen steigern.

Das zweite viel diskutierte Thema betrifft die Refinanzierung und damit verbunden unsere Finanzierungsstruktur – gleichwohl mit Beginn des zweiten Halbjahres lediglich noch ca. 2 % unserer Verbindlichkeiten eine Laufzeit von unter einem Jahr aufweisen. Denn auch im zweiten Quartal 2009 haben wir bewiesen, dass wir Wort halten, indem wir die zum 30. Juni 2009 fällig gewordenen Darlehen über 48,5 Mio. Euro wie angekündigt erfolgreich für weitere 18 Monate verlängert haben. Jedem unserer Darlehen liegen entsprechend die zu finanzierenden Immobilien als Sicherheit zugrunde. Zweifelsohne waren die hohe Qualität und die attraktiven Lagen dieser Immobilien mitentscheidend, zeugen sie doch von der Zuversicht der Banken in die Werthaltigkeit unserer Immobilien und unser Geschäftsmodell. Für die Refinanzierung der 2009 noch ausstehenden Darlehen sehen wir gleichfalls keine Hindernisse.

Manche von Ihnen werden sich wundern, warum wir trotz des erneut negativen Quartalsergebnisses von bereinigt –2,5 Mio. Euro so zuversichtlich sind:

Die Assetklasse Immobilien besitzt durchaus die geeigneten Voraussetzungen, um von den derzeitigen wirtschaftlichen Entwicklungen zu profitieren. Wohnimmobilien wie wir sie im Bestand haben bleiben hinsichtlich der Preis- und Mietentwicklung am attraktivsten. Dies spiegelt sich sowohl in unseren höheren Mieteinnahmen als auch in den anziehenden Vertriebszahlen innerhalb der Privatisierung wider. Im 2. Quartal haben wir unsere Verkaufszahlen auf 147 Einheiten gesteigert; das entspricht einem Plus von 37 veräußerten Wohnungen bzw. 33,6 % im Vergleich zum 1. Quartal dieses Jahres. Insbesondere private Kapitalanleger zeigen verstärkt Interesse an einer vermieteten Wohnung oder entscheiden sich für selbst genutztes Wohneigentum. Mittelfristig erwarten wir auch eine zunehmende Nachfrage seitens institutioneller Investoren aus Deutschland, darunter vornehmlich Pensionskassen und Versicherungen. Die Finanzierungsbereitschaft der Banken, die verschiedenen Inflationsszenarien sowie die erwartete Zinsentwicklung werden das Geschehen am Immobilienmarkt auch in den nächsten Monaten und über das Jahresende 2009 hinaus maßgeblich beeinflussen. Trotz des negativen operativen Ergebnisses für das 1. Halbjahr von –7,2 Mio. Euro ändern wir unseren Ausblick für das Gesamtjahr nicht. In Anbetracht der gestiegenen Privatisierungen und Beurkundungen der vergangenen Wochen halten wir bei anhaltenden Marktbedingungen an unserem Ziel fest, ein positives operatives Ergebnis im Geschäftsjahr 2009 zu erzielen.

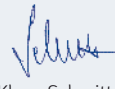
Ihr Vorstand



Wolfgang Egger  
Vorstandsvorsitzender



Arwed Fischer  
Vorstandsmitglied



Klaus Schmitt  
Vorstandsmitglied

## ZWISCHENLAGEBERICHT (1. HALBJAHR 2009)

### 1. GESCHÄFTSVERLAUF UND WESENTLICHE GESCHÄFTSVORFÄLLE IM 2. QUARTAL 2009

#### WESENTLICHE EREIGNISSE IM SEGMENT INVESTMENTS

Die Privatisierung, der Einzelverkauf von Wohnungen an Mieter, Selbstnutzer und private Kapitalanleger, hat im 2. Quartal 2009 leicht angezogen: Wurden im 1. Quartal noch 110 Wohneinheiten veräußert, so waren es nun bereits 147 Wohnungen. Im gesamten 1. Halbjahr 2009 konnten somit trotz des schwierigen Marktumfeldes 257 Wohnungen verkauft werden. Sowohl die Vertriebszahlen des 2. Quartals als auch des 1. Halbjahres liegen über denen des Vorjahres (2. Quartal 2008: 103 Einheiten, 1. Halbjahr 2008: 247 Einheiten).

Bereits im 1. Quartal hatten wir darüber berichtet, dass gerade private Kapitalanleger wieder gesteigertes Interesse am Erwerb von Wohnimmobilien gezeigt haben. Gerade die Turbulenzen an den Kapitalmärkten sowie mögliche Inflationsängste lassen die Anlageklasse Wohnimmobilien wieder verstärkt in den Fokus privater Anleger gelangen. Auch die Anzahl der sogenannten Beurkundungen ist im 2. Quartal 2009 leicht angestiegen und bestätigt das steigende Interesse an Wohnimmobilien. Hinsichtlich der Käuferstruktur unserer Wohnungen erkennen wir deutlich eine Zunahme der privaten Kapitalanleger, die sich über eine bereits vermietete Wohnung stabile Einnahmen sichern möchten. Hinzukommt die Wertstabilität einer qualitativ hochwertigen Immobilie in einer attraktiven Lage. Als zweite Käuferschicht interessieren sich die Selbstnutzer vermehrt für den Erwerb einer Eigentumswohnung. Der Anteil der Mieter unter den Käufern hat sich dem gegenüber in den vergangenen Monaten verringert.

Ein Blockverkauf konnte weder im 1. noch im 2. Quartal 2009 realisiert werden. Dies zeigt deutlich, dass institutionelle Käufer Investitionen noch sehr abwartend gegenüberstehen. Aber auch hier rechnen wir im Laufe des 2. Halbjahres mit einem Anstieg des Interesses am Erwerb von Wohnimmobilien.

Wohnungsprivatisierung nach Quartalen:

	1. Quartal 2009	2. Quartal 2009	1. Halbjahr 2009	1. Halbjahr 2008	Veränderung in %
Privatisierte Einheiten	110	147	257	247	4,0 %
Durchschnittl. Verkaufspreis	2.276 Euro/m <sup>2</sup>	2.355 Euro/m <sup>2</sup>	2.319 Euro/m <sup>2</sup>	2.181 Euro/m <sup>2</sup>	6,3 %

Die zum 30. Juni 2009 fällig gewordenen Darlehen über 48,5 Mio. Euro hat die PATRIZIA entsprechend ihres Geschäftsmodells erfolgreich um weitere 18 Monate prolongiert. Bereits im März wurden Darlehen über 530 Mio. Euro für weitere 24 Monate verlängert. Beide Prolongationen spiegeln deutlich das Vertrauen der finanzierenden Banken in die Werthaltigkeit der PATRIZIA Immobilien und damit verbunden auch in die Einhaltung der zugrunde liegenden Business Pläne wider.

### Übersicht PATRIZIA Premium Portfolio

Region/Stadt	Anzahl der Einheiten (30.06.2009)	in % des Portfolios	Fläche in m <sup>2</sup> (30.06.2009)	in % des Portfolios
München	4.965	42,0 %	342.373	41,5 %
Köln/Düsseldorf	1.545	13,1 %	134.359	16,3 %
Hamburg	1.325	11,2 %	87.853	10,7 %
Leipzig	981	8,3 %	64.391	7,8 %
Berlin	952	8,1 %	61.268	7,4 %
Frankfurt am Main	937	7,9 %	58.957	7,1 %
Regensburg	439	3,7 %	30.170	3,7 %
Hannover	433	3,7 %	29.900	3,6 %
Dresden	152	1,3 %	10.284	1,3 %
Friedrichshafen	80	0,7 %	5.195	0,6 %
<b>GESAMT</b>	<b>11.809</b>	<b>100 %</b>	<b>824.750</b>	<b>100 %</b>

### WESENTLICHE EREIGNISSE IM SEGMENT SERVICES

Die PATRIZIA Kapitalanlagegesellschaft mbH setzt ihre Investitionstätigkeit fort: Im 2. Quartal 2009 hat sie für ihre beiden Fonds 519 Wohneinheiten in Hamburg und Hannover erworben. Dabei wurden rund 2/3 für den German Residential Funds I und 1/3 der Wohnungen für den Euro City Residential Funds I angekauft. Damit unterstreicht die PATRIZIA Immobilien KAG ihre Möglichkeiten, Chancen am deutschen Immobilienmarkt zu nutzen und weiter als Käufer am Markt aufzutreten. Die Ankaufsprüfung wurde von der PATRIZIA Acquisition & Consulting GmbH durchgeführt, was deutlich die effektive Nutzung von Synergien und vorhandenem Know-how innerhalb der PATRIZIA Gruppe zeigt. Im Verlauf des Jahres will die PATRIZIA Immobilien KAG weiter investieren. Neben Deutschland liegt der Fokus in ausgesuchten Regionen Europas.

## SONSTIGE EREIGNISSE

Die Hauptversammlung am 23. Juni 2009 hat dem Vorschlag der Verwaltung, den Bilanzgewinn 2008 von 31.063.611,46 Euro in voller Höhe auf neue Rechnung vorzutragen, zugestimmt. Gleichfalls wurde der Vorstand durch Beschlussfassung zum Erwerb und zur Verwendung eigener Aktien im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben ermächtigt. Diese Ermächtigung gilt für 18 Monate bis zum 23. Dezember 2010 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

361 festangestellte Mitarbeiter, davon 20 Auszubildende, beschäftigte die PATRIZIA zum 30. Juni 2009. Im Jahresverlauf hat sich der Personalstand um 20 Mitarbeiter bzw. 5,2 % verringert (31. Dezember 2008: 381 Mitarbeiter).

## 3. VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

### Ertragslage des PATRIZIA Konzerns

Der Konzernumsatz der ersten sechs Monate sank im Jahresvergleich leicht von 98,3 Mio. Euro auf 92,5 Mio. Euro – vorwiegend, weil kein Blockverkauf realisiert werden konnte. Die Umsatzerlöse aus der Privatisierung stiegen im Vergleich zum 1. Halbjahr des Vorjahres um 10,9 % auf 39,6 Mio. Euro; eine erfreuliche Entwicklung. Auch die Umsatzerlöse aus dem Servicesegment konnten von 2,6 Mio. Euro auf 4,7 Mio. Euro (+80,8 %) gesteigert werden. Hier zeigt sich deutlich die zunehmende Bedeutung dieses Geschäftssegments.

Die Umsätze des 2. Quartals und 1. Halbjahres 2009 setzen sich wie folgt zusammen:

	2. Quartal 2009 01.04. bis 30.06.2009	2. Quartal 2008 01.04. bis 30.06.2008	1. Hj. 2009 01.01. bis 30.06.2009	1. Hj. 2008 01.01. bis 30.06.2008
	MIO. EUR	MIO. EUR	MIO. EUR	MIO. EUR
Kaufpreiserlöse aus der Privatisierung	22,4	14,3	39,6	35,7
Kaufpreiserlöse aus der Revitalisierung	0	8,9	0	23,7
Kaufpreiserlöse aus der Projektentwicklung	0	0	0	0
Mieterlöse	17,7	19,2	35,3	38,3
Erlöse Segment Services	1,8	1,5	4,7	2,6
Sonstiges	5,6	7,8	12,9	15,0
Bereinigungen	0	0	0	-17,1
<b>KONZERNUMSATZ</b>	<b>47,5</b>	<b>51,7</b>	<b>92,5</b>	<b>98,3</b>

In der Privatisierung führte die Veräußerung von 147 Wohneinheiten im 2. Quartal zu Kaufpreiseingängen in Höhe von 22,4 Mio. Euro, einer Steigerung um 44 Einheiten bzw. 8,1 Mio. Euro zum vergleichbaren Vorjahreszeitraum 2008. Auch die Entwicklung vom 1. auf das 2. Quartal 2009 weist einen positiven Verlauf von 110 auf 147 verkaufter Wohneinheiten auf. Der im 2. Quartal 2009 erzielte Verkaufspreis von durchschnittlich 2.355 Euro/m<sup>2</sup> blieb auf hohem Niveau und bestätigt einmal mehr die Attraktivität unserer Immobilien (1. Quartal 2009: 2.276 Euro/m<sup>2</sup>).

In den Bereichen Revitalisierung und Projektentwicklung wurden im 1. Halbjahr 2009 keine Verkaufserlöse generiert. In den ersten beiden Quartalen des Vorjahres gab es jeweils einen Blockverkauf, die insgesamt zu Umsatzerlösen von 23,7 Mio. Euro führten. Die Mieterlöse blieben aufgrund der Abverkäufe und des damit verbundenen geringeren Wohnungsbestands mit 35,3 Mio. Euro 7,8 % unter Vorjahr – die Optimierung der Mieten und fortgeführter Leerstandsabbau wirkten im Gegenzug stabilisierend.

Die Bestandsveränderungen schlugen im 1. Halbjahr 2009 mit –23,5 Mio. Euro zu Buche und resultierten in erster Linie aus den Buchwertabgängen im Zuge der Verkäufe. Einen gegenläufigen Effekt ergaben Aktivierungen aus Renovierungs- und Modernisierungsarbeiten. Setzt man die Kaufpreiseingänge aus dem Verkauf von Immobilien in das Verhältnis zu den Bestandsveränderungen, so ergibt sich eine Quote von rund 60 %.

Der Materialaufwand erhöhte sich im Halbjahresvergleich von 30,0 Mio. Euro leicht um 3,5 % auf nunmehr 31,0 Mio. Euro. Betrachtet man die beiden ersten Quartale 2009, so zeigt sich ein Anstieg der Materialaufwendungen von 14,2 Mio. Euro auf 16,9 Mio. Euro. Ausschlaggebend für den Anstieg im 2. Quartal 2009 waren Aufwendungen für Nebenkosten in Höhe von 1,9 Mio. Euro, die im Nachgang der Nebenkostenabrechnung nun vom Verkäufer eines bereits in der Vergangenheit erworbenen Immobilienportfolios in Rechnung gestellt wurden. Trotz des leicht gesunkenen Personalstands sind die Personalkosten im Vergleich zum 1. Quartal 2009 mit 6,0 Mio. Euro nahezu konstant geblieben. Erste Auswirkungen der Personalreduzierung werden sich in den nächsten Monaten auf die Personalkosten auswirken. Im Vergleich zum Vorjahreshalbjahr 2008 erhöhten sich die Personalaufwendungen von 10,7 Mio. Euro auf 12,1 Mio. Euro. Grund für die Erhöhung ist die durchschnittlich höhere Mitarbeiterzahl im Vergleichszeitraum. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betrugen im 1. Halbjahr 2009 insgesamt 7,0 Mio. Euro, eine deutliche Reduzierung im Vergleich zum 1. Halbjahr des Vorjahres um 2,1 Mio. Euro. Die deutlich niedrigeren sonstigen betrieblichen Aufwendungen im Quartalsvergleich 2009 (1. Quartal: 4,1 Mio. Euro versus 2,8 Mio. Euro im 2. Quartal 2009) beruhen unter anderem darauf, dass bestimmte Sachkosten typischerweise im 1. Quartal eines Ge-



schäftsjahres anfallen; diese umfassen unter anderem bestimmte Beratungskosten, Prüfungskosten des Jahresabschlusses oder auch Beiträge und Gebühren.

Das gemäß IFRS ermittelte EBIT im 2. Quartal 2009 belief sich auf 10,0 Mio. Euro und lag damit mit 0,3 Mio. Euro bzw. 3,3 % leicht unter dem des 1. Quartals 2009. Anpassungen des EBIT zur Ermittlung des operativen EBIT adjusted waren im Berichtszeitraum nicht vorzunehmen, da keine nicht liquiditätswirksamen Einmaleffekte zum Tragen kamen. Da auch im 1. Quartal 2009 keine Anpassungen vorzunehmen waren, entspricht im 1. Halbjahr 2009 das EBIT gemäß IFRS auch dem operativen Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT adjusted). Im Vergleich der 1. Halbjahre 2008 und 2009 sank das EBIT gemäß IFRS von 24,1 Mio. Euro auf nunmehr 20,4 Mio. Euro. Hinsichtlich des bereinigten EBIT des Vorjahres ist zu beachten, dass die noch im Bericht zum 1. Halbjahr 2008 dargestellte Eliminierung der Effekte aus der Rückabwicklung einer Verkaufstransaktion nahezu vollständig rückgängig gemacht werden konnte. Die entsprechenden Wohneinheiten wurden im Laufe des Geschäftsjahres 2008 wieder veräußert, so dass von der damals ausgewiesenen Bereinigung über –6,1 Mio. Euro ein negativer Effekt aus der Rückabwicklung von 0,5 Mio. Euro bleibt. Dem EBIT nach IFRS des 1. Halbjahres 2008 von 24,1 Mio. Euro steht demnach ein bereinigtes EBIT von 24,6 Mio. Euro gegenüber.

Die Finanzerträge erhöhten sich im Quartalsvergleich 2009 von 0,3 Mio. Euro auf 6,2 Mio. Euro. Dies ist hauptsächlich auf den positiven Effekt aus der Marktbewertung der Zinssicherungsgeschäfte in Höhe von 3,0 Mio. Euro zurückzuführen. Im 1. Quartal 2009 wurde aufgrund des gesunkenen Zinsniveaus noch ein negativer Effekt verzeichnet. Zur Ermittlung des aktuellen Marktwerts von Zinssicherungsgeschäften wird eine fiktive Käufer-Verkäufer-Situation unterstellt. Die Bewertungsergebnisse haben weder einen direkten Einfluss auf das operative Geschäft der PATRIZIA noch auf die Liquidität der Gesellschaft.

Die Finanzaufwendungen des 1. Halbjahres 2009 von 42,4 Mio. Euro wurden durch die Ergebnisse aus der Marktbewertung von Zinssicherungsgeschäften im 1. Quartal 2009 in Höhe von –11,3 Mio. Euro bestimmt. Im 2. Quartal 2009 ermittelten sich keine Verluste aus der Marktbewertung von Zinssicherungsgeschäften. Im Gegenteil: Es wurde, wie bereits dargestellt, ein nicht liquiditätswirksamer Ertrag errechnet. Derzeit bestehen für rund 70 % unserer Darlehensverbindlichkeiten Zinssicherungsgeschäfte mit einem gesicherten Zinssatz von durchschnittlich 4,15 %.

Die reinen Zinsaufwendungen für Bankverbindlichkeiten plus Aufwendungen für Zinssicherungen reduzierten sich von 34,4 Mio. Euro im 1. Halbjahr 2008 auf nun 25,4 Mio. Euro. Die im 1. Quartal 2009 vorgenommene Auflösung von Zinssicherungsgeschäften zeigt bereits positive Wirkungen. Infolge werden die

Finanzierungskosten für das gesamte Geschäftsjahr 2009 leicht unter dem Niveau von 2008 liegen.

Das gemäß IFRS ermittelte Vorsteuerergebnis (EBT) des 1. Halbjahres 2009 verschlechterte sich deutlich auf –15,5 Mio. Euro. Im 1. Halbjahr 2008 war es mit 2,7 Mio. Euro noch positiv gewesen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass das gemäß IFRS ermittelte EBT des 1. Halbjahres 2008 durch das Ergebnis der Marktbewertung der Zinssicherungsgeschäfte in Höhe von 10,8 Mio. Euro positiv beeinflusst wurde. Das Ergebnis 2009 wurde im Gegenzug mit –8,3 Mio. Euro belastet.

Da der gemäß IFRS verpflichtende Ausweis der Marktwertveränderung der Zinssicherungsgeschäfte die operative Realität jedoch nicht widerspiegelt und keine Auswirkungen auf das operative Geschäft der PATRIZIA hat, sind wir dazu übergegangen, das um die nicht liquiditätswirksamen Effekte bereinigte operative Ergebnis separat auszuweisen. Dieses sogenannte EBT adjusted betrug im 1. Quartal 2009 noch –4,7 Mio. Euro, im 2. Quartal 2009 –2,5 Mio. Euro. Somit ergibt sich für das 1. Halbjahr 2009 insgesamt ein EBT adjusted von –7,2 Mio. Euro. Wie bereits erläutert, hatte noch im 1. Halbjahr des Vorjahres 2008 das Ergebnis aus der Marktbewertung von Zinssicherungsgeschäften einen positiven Einfluss auf das EBT in Höhe von 10,8 Mio. Euro. Eliminiert man diesen Effekt, so belief sich im 1. Halbjahr 2008 das operative EBT (adjusted) auf –7,6 Mio. Euro. Somit weist das operative Ergebnis vor Steuern sowohl im Jahres- als auch im Quartalsvergleich eine leicht positive Tendenz auf.

Unter Berücksichtigung der Steuern ergibt sich für das 2. Quartal 2009 ein Periodengewinn gemäß IFRS in Höhe von 1,1 Mio. Euro. Den Verlust des 1. Quartals addiert, ergibt sich für das 1. Halbjahr 2009 ein Periodenergebnis von –13,8 Mio. Euro. Dies entspricht einem Ergebnis je Aktie von –0,26 Euro (1. Halbjahr 2008: 0,04 Euro/Aktie).

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

	2. Quartal 2009 01.04. bis 30.06.2009	2. Quartal 2008 01.04. bis 30.06.2008	1. Hj. 2009 01.01. bis 30.06.2009	1. Hj. 2008 01.01. bis 30.06.2008
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse	47.478	51.711	92.538	98.309
Gesamtleistung	35.891	42.557	70.881	74.196
EBITDA	10.215	17.487	20.776	24.454
EBIT	10.010	17.330	20.364	24.118
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	485	21.304	–15.543	2.660
Periodenergebnis	1.139	19.942	–13.761	1.840

Unter Berücksichtigung aller außerordentlichen und nicht liquiditätswirksamen Effekte stellt sich der Überblick über die bereinigten wesentlichen GuV-Positionen wie folgt dar:

	2. Quartal 2009 01.04. bis 30.06.2009	2. Quartal 2008 01.04. bis 30.06.2008	1. Hj. 2009 01.01. bis 30.06.2009	1. Hj. 2008 01.01. bis 30.06.2008
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse	47.478	51.711	92.538	98.309
Gesamtleistung	35.891	42.557	70.881	74.196
EBITDA (adjusted)	10.215	17.487	20.776	24.929
EBIT (adjusted)	10.010	17.330	20.364	24.593
EBT (adjusted)	-2.492	207	-7.204	-7.648

### Vermögens- und Finanzlage des PATRIZIA Konzerns

Die Bilanzsumme zum 30. Juni 2009 reduzierte sich im Zuge fortgeführter Verkaufsaktivitäten auf 1.450,6 Mio. Euro und lag damit 4,4 % unter ihrem Stand zum Jahresende 2008 (31. Dezember 2008: 1.517,2 Mio. Euro).

Die Beteiligungen der Gesellschaft, die sich im Wesentlichen auf den 6,25 %igen Eigenkapitalanteil am Co-Investment PATRoffice erstrecken sowie auf unseren 50 %-Anteil an der Projektentwicklung „Frankfurt Feuerbachstraße“, blieben im Quartalsvergleich 2009 nahezu auf dem bisherigen Niveau. Hintergrund ist zum einen, dass bei der PATRoffice die erste Tranche voll investiert ist und die Fortsetzung noch aussteht, zum anderen erfordert das Entwicklungsprojekt in Frankfurt intensivere Vorbereitungen, die den eigentlichen Baubeginn auf 2010 hinausschieben. Der Verkauf von Immobilien aus dem Vorratsvermögen ließ dieses von 706,7 Mio. Euro Ende des 1. Quartals 2009 auf 693,9 Mio. Euro leicht zurückgehen. Zum 30. Juni 2009 verfügte die PATRIZIA über liquide Mittel in Höhe von 54,2 Mio. Euro. Somit verringerte sich im Vergleich zum 31. März 2009 die Liquidität um 11,8 Mio. Euro.

Auf der **Passivseite** der Bilanz blieb das Eigenkapital vom 1. auf das 2. Quartal 2009 mit 277,5 Mio. Euro nahezu konstant. Das Eigenkapital pro Aktie betrug zum 30. Juni 2009 5,32 Euro.

Die Eigenkapitalquote stabilisierte sich bei 19,1 %, da auch die Fremdverschuldung zurückgefahren werden konnte. Denn unsere Bankverbindlichkeiten reduzierten sich weiter – um 22,1 Mio. Euro auf 1.105,6 Mio. Euro zum 30. Juni 2009. Insbesondere profitieren wir bei den derzeit niedrigen Zinsen davon, dass wir im 1. Quartal 2009 für Darlehen über 90 Mio. Euro die Zinssicherungsinstrumente gekündigt haben.

Zum 1. Juli 2009 hatten weniger als 2 % unserer Bankdarlehen eine Restlaufzeit unter einem Jahr. Für Ende 2009 stehen weitere Prolongationen in Höhe von 13,3 Mio. Euro an, über deren Verlängerung wir gemäß ihrer Fristigkeit mit den kreditgebenden Banken sprechen werden.

Per 30. Juni 2009 weisen unsere Bankdarlehen folgende Laufzeitenstruktur auf:

Restlaufzeit	Gesamt variabel verzinsliche Finanzschulden zum 30.06.2009		Gesamt variabel verzinsliche Finanzschulden zum 31.12.2008	
	TEUR	%	TEUR	%
weniger als 1 Jahr	17.245	1,6 %	597.884	51,5 %
1 bis 2 Jahre	663.254	60,0 %	117.673	10,1 %
mehr als 2 bis 5 Jahre	425.083	38,4 %	269.753	23,2 %
mehr als 5 Jahre	0	0 %	176.425	15,2 %
<b>GESAMT</b>	<b>1.105.582</b>	<b>100 %</b>	<b>1.161.735</b>	<b>100 %</b>

#### 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 2008 haben sich hinsichtlich des Chancen- und Risikoprofils Änderungen in der Form ergeben, dass insbesondere das finanzwirtschaftliche Risiko für den Konzern deutlich gesunken ist. Durch die Prolongation der Darlehen, die zum 31. März 2009 und zum 30. Juni 2009 zur Refinanzierung anstanden, um weitere 24 bzw. 18 Monate hat die PATRIZIA ihr kurzfristiges Refinanzierungsvolumen (Restlaufzeit unter 12 Monaten) von 597,9 Mio. Euro zum 31. Dezember 2008 auf nunmehr 17,2 Mio. Euro zum 30. Juni reduzieren können. Damit ist die Refinanzierung für 2009 weitgehend abgeschlossen. Es verbleibt eine erforderliche Prolongation Ende 2009 über 13,3 Mio. Euro.

Die übrigen Aussagen des Risikoberichts im Geschäftsbericht 2008 gelten auch weiterhin. Für eine detaillierte Darstellung der Chancen und Risiken im Konzern verweisen wir daher auf den Risikobericht im Geschäftsbericht 2008 der PATRIZIA Immobilien AG. Dem PATRIZIA Vorstand sind derzeit keine weiteren Risiken bekannt.

## 5. NACHTRAGSBERICHT

Nach Ablauf des Berichtszeitraums wurde ein kleinerer Blockverkauf mit 33 Wohnungen in Wiesbaden realisiert. Der Verkaufspreis wird sich erst im 3. Quartal 2009 ergebniswirksam niederschlagen.

## 6. PROGNOSEBERICHT

Als Frühindikator hinsichtlich des Geschäftsverlaufs können bei der PATRIZIA die Notartermine gewertet werden. Die Zunahme der Beurkundungen in den vergangenen Wochen stimmt uns zuversichtlich, dass die Zahl der verkauften Wohnungen in der Privatisierung innerhalb der 2. Jahreshälfte weiter anziehen wird. Die bereits notarierten Wohnungsverkäufe werden großteils erst im 3. und 4. Quartal ergebniswirksam und spiegeln sich daher noch nicht in den Zahlen zum Halbjahr wider. Hinsichtlich der Blockverkäufe rechnen wir innerhalb der nächsten zwölf Monate mit einer deutlichen Belegung des Transaktionsgeschäfts, insbesondere mit Versicherungen und Pensionskassen.

Sofern sich der zum Halbjahr feststellbare Trend fortsetzt, erwarten wir für das Gesamtjahr 2009 ein positives operatives Ergebnis erwirtschaften zu können. Trotz der negativen operativen Ergebnisse des 1. und 2. Quartals 2009 gehen wir davon aus, dass das erfahrungsgemäß umsatzstärkere 3. und 4. Quartal den Verlust des 1. Halbjahres kompensieren werden können.

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-BILANZ ZUM 30. JUNI 2009

AKTIVA

	30.06.2009	31.12.2008
<b>A. LANGFRISTIGES VERMÖGEN</b>	TEUR	TEUR
Software	554	579
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	660.000	660.000
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien im Bau	11.628	11.162
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.886	2.005
Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen	6.853	6.033
Beteiligungen	3.090	3.090
Langfristige Finanzderivate	0	0
Langfristige Steueransprüche	274	311
Latente Steueransprüche	0	0
<b>Summe langfristiges Vermögen</b>	<b>684.285</b>	<b>683.180</b>
<b>B. KURZFRISTIGES VERMÖGEN</b>		
Vorräte	693.904	717.772
Kurzfristige Finanzderivate	0	0
Kurzfristige Steueransprüche	1.146	6.685
Kurzfristige Forderungen und sonstige kurzfristige Vermögenswerte	16.997	41.611
Bankguthaben und Kassenbestand	54.225	67.905
<b>Summe kurzfristiges Vermögen</b>	<b>766.272</b>	<b>833.973</b>
<b>BILANZSUMME</b>	<b>1.450.557</b>	<b>1.517.153</b>

PASSIVA

	30.06.2009	31.12.2008
<b>A. EIGENKAPITAL</b>	TEUR	TEUR
Gezeichnetes Kapital	52.130	52.130
Kapitalrücklagen	215.862	215.862
Gewinnrücklagen		
- Gesetzliche Rücklage	505	505
Bewertungsergebnis Cash Flow Hedges	-8.285	-8.054
Konzerngewinn	17.268	31.029
<b>Summe Eigenkapital</b>	<b>277.480</b>	<b>291.472</b>
<b>B. SCHULDEN</b>		
<b>LANGFRISTIGE SCHULDEN</b>		
Latente Steuerschulden	2.581	4.769
Langfristige Finanzderivate	32.898	24.551
Pensionsverpflichtungen	365	365
<b>Summe langfristige Schulden</b>	<b>35.844</b>	<b>29.685</b>
<b>KURZFRISTIGE SCHULDEN</b>		
Kurzfristige Bankdarlehen	1.105.582	1.161.735
Kurzfristige Finanzderivate	10.646	10.238
Sonstige Rückstellungen	496	616
Kurzfristige Verbindlichkeiten	11.582	12.556
Steuerschulden	8.925	9.847
Sonstige kurzfristige Passiva	2	1.004
<b>Summe kurzfristige Schulden</b>	<b>1.137.233</b>	<b>1.195.996</b>
<b>BILANZSUMME</b>	<b>1.450.557</b>	<b>1.517.153</b>

## IFRS – KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

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

	2. Quartal 2009 01.04. bis 30.06.2009	2. Quartal 2008 01.04. bis 30.06.2008	1. Hj. 2009 01.01. bis 30.06.2009	1. Hj. 2008 01.01. bis 30.06.2008
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
1. Umsatzerlöse	47.478	51.711	92.538	98.309
2. Erträge aus dem Verkauf von als Finanz- investition gehaltenen Immobilien im Bau	0	4.083	0	4.083
3. Bestandsveränderungen	-12.427	-13.780	-23.512	-29.744
4. Sonstige betriebliche Erträge	840	543	1.855	1.548
<b>5. Gesamtleistung</b>	<b>35.891</b>	<b>42.557</b>	<b>70.881</b>	<b>74.196</b>
6. Materialaufwand	-16.871	-15.692	-31.029	-29.970
7. Personalaufwand	-5.980	-5.303	-12.108	-10.747
8. Abschreibungen auf Software sowie Betriebs- und Geschäftsausstattung	-205	-157	-412	-336
9. Wertveränderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	0	0	0
10. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-2.826	-4.076	-6.968	-9.026
11. Ergebnis aus at-equity-bewerteten Beteiligungen	0	0	0	0
12. Finanzerträge	6.202	22.728	6.531	25.104
13. Finanzaufwendungen	-15.726	-18.753	-42.438	-46.561
14. Ergebnis vor Ertragsteuern	<b>485</b>	<b>21.304</b>	<b>-15.543</b>	<b>2.660</b>
15. Ertragsteuern	654	-1.362	1.782	-820
16. Periodenüberschuss / -fehlbetrag	<b>1.139</b>	<b>19.942</b>	<b>-13.761</b>	<b>1.840</b>
17. Gewinnvortrag	16.129	47.065	31.029	65.167
<b>18. Konzerngewinn</b>	<b>17.268</b>	<b>67.007</b>	<b>17.268</b>	<b>67.007</b>



**IFRS – KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG**  
für die Zeit vom 1. Januar 2009 bis 30. Juni 2009

	1. Hj. 2009 01.01.bis 30.06.2009	1. Hj. 2008 01.01.bis 30.06.2008
	TEUR	TEUR
Periodenergebnis nach Steuern	-13.761	1.840
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	412	336
Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	0
Ergebnis aus dem Verkauf von Anlagevermögen	-2	0
Veränderung der latenten Steuern	-2.187	2.227
Veränderung Pensionsverpflichtungen	0	0
Nicht zahlungswirksame Erträge und Aufwendungen, die nicht der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	8.525	-11.590
Veränderung der Vorräte, Forderungen und sonstige Vermögens- werte, die nicht der Investitionstätigkeit zuzuordnen sind	54.057	36.287
Veränderung der Schulden, die nicht der Finanzierungs- tätigkeit zuzuordnen sind	-54.172	-52.597
<b>Mittelabfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>-7.128</b>	<b>-23.497</b>
Investitionen in immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-268	-514
Einzahlungen aus dem Verkauf von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagen	3	0
Einzahlungen aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	8.656
Auszahlungen für die Entwicklung oder den Ankauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-466	-428
Investitionen in Finanzanlagen	-820	-250
Einzahlungen aus dem Verkauf von Finanzanlagen	0	0
<b>Mittelab- / -zufluss aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-1.551</b>	<b>7.464</b>
Dividende der PATRIZIA Immobilien AG	0	0
Darlehensaufnahmen	0	0
Darlehensstilgungen	-5.000	0
Sonstige Ein- bzw. Auszahlungen aus der Finanzierungstätigkeit	0	0
<b>Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-5.000</b>	<b>0</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds</b>	<b>-13.680</b>	<b>-16.033</b>
Finanzmittelfonds 01.01.	67.905	54.013
Finanzmittelfonds 30.06.	54.225	37.981

**IFRS – KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG**  
für die Zeit vom 1. Januar 2009 bis 30. Juni 2009

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

**IFRS – KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG**  
für die Zeit vom 1. Januar 2008 bis 30. Juni 2008

	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklage (gesetzl. Rücklage)	Bewertungsergebnis Cash Flow Hedges	Konzern-gewinn	Summe
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
<b>Stand 01.01.2008</b>	<b>52.130</b>	<b>215.862</b>	<b>505</b>	<b>2.941</b>	<b>65.167</b>	<b>336.605</b>
Wertänderung Cash Flow Hedges				4.850		4.850
Periodenergebnis					1.840	1.840
<b>STAND 30.06.2008</b>	<b>52.130</b>	<b>215.862</b>	<b>505</b>	<b>7.791</b>	<b>67.007</b>	<b>343.295</b>

## ZWISCHENABSCHLUSS UND ANHANG ZUM 1. HALBJAHR 2009

### 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 Immobilienhändler 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 2009 (1. Januar 2009 bis 30. Juni 2009) 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 2009 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 2009 erzielten Ergebnisse können nicht notwendigerweise als Indikator für zukünftige Ergebnisse oder ein zu erwartendes Gesamtergebnis des Geschäftsjahres 2009 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 2008 angewandt wurden. Eine detaillierte Beschreibung der Grundlagen der Konzernabschlusserstellung sowie der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden können dem IFRS-Konzernanhang zum 31. Dezember 2008 in unserem Geschäftsbericht 2008 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 49 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 Transaktions-

kosten. Sämtliche von der PATRIZIA als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden vermietet. Zum Berichtsstichtag 30. Juni 2009 betragen die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien insgesamt 660,0 Mio. Euro.

#### 5. ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN IM BAU

Immobilien, die für die zukünftige Nutzung als Finanzinvestition erstellt oder entwickelt werden, werden in der Position „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien im Bau“ ausgewiesen. Diese werden gemäß IAS 16 mit den fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten bilanziert. Das Revitalisierungsprojekt München-Ludwigsfeld wird unter dieser Position ausgewiesen.

#### 6. BETEILIGUNGEN AN GEMEINSCHAFTSUNTERNEHMEN

Der Konzern ist mit 50 % an einem Joint Venture, der F 40 GmbH, in Form eines gemeinschaftlich geführten Unternehmens beteiligt. Danach besteht eine vertragliche Vereinbarung zwischen den Partnerunternehmen zur gemeinschaftlichen Führung der wirtschaftlichen Tätigkeiten des Unternehmens. Unter dieser Position wird unser Anteil an der Projektentwicklung „Frankfurt Feuerbachstraße“ ausgewiesen. Der Konzern bilanziert seinen Anteil an dem Gemeinschaftsunternehmen unter Anwendung der Equity-Methode. Zum 30. Juni 2009 betrug unser Anteil am Beteiligungsbuchwert 6,9 Mio. Euro.

#### 7. 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 3,1 Mio. Euro.

#### 8. 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 erworben wurden. Die Entwicklung umfasst auch reine Modernisierungs- und Renovierungstätigkeiten. Die Bewertung der Vorräte erfolgt mit den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten. Es waren im Berichtszeitraum – wie bereits im Geschäftsjahr 2008 – keine Wertberichtigungen auf Vorräte vorzunehmen. Im Vergleich zum 31. Dezember 2008 reduzierten sich die Vorräte aufgrund von Abverkäufen von 717,8 Mio. Euro auf 693,9 Mio. Euro zum Ende des Berichtszeitraums.

## 9. 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 2009 blieb mit 2775 Mio. Euro nahezu konstant (31. März 2009: 275,8 Mio. Euro).

## 10. 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:

	Bankdarlehen zum 30.06.2009	Bankdarlehen zum 31.12.2008
	TEUR	TEUR
weniger als 1 Jahr	17.245	597.884
1 bis 2 Jahre	663.254	117.673
mehr als 2 bis 5 Jahre	425.083	269.753
mehr als 5 Jahre	0	176.425
<b>GESAMT</b>	<b>1.105.582</b>	<b>1.161.735</b>

## 11. UMSATZERLÖSE

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

## 12. ERTRÄGE AUS DEM VERKAUF VON ALS FINANZINVESTITION GEHALTENEN IMMOBILIEN

Gewinne, die beim Abgang von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien entstehen, sind als Unterschiedsbetrag zwischen dem Nettoveräußerungserlös und dem Buchwert des Vermögenswerts zu bestimmen und in der Periode des Abgangs als Erträge aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien auszuweisen. Im 1. Halbjahr 2009 wurden keine Immobilien aus den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien veräußert.

## 13. FINANZERGEBNIS

	2. Quartal 2009 01.04. bis 30.06.2009	2. Quartal 2008 01.04. bis 30.06.2008	1. Hj. 2009 01.01. bis 30.06.2009	1. Hj. 2008 01.01. bis 30.06.2008
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Zinsen auf Bankeinlagen	140	389	401	717
Erträge aus Zinssicherungen	3.002	1.263	3.007	2.996
Wertänderung Derivate	3.002	21.076	3.002	21.076
Wertpapiererträge	0	0	0	0
Übrige Zinsen	57	0	120	315
	<b>6.202</b>	<b>22.728</b>	<b>6.531</b>	<b>25.104</b>
Zinsen auf Kontokorrentkredite und Darlehen	-6.890	-16.877	-15.490	-33.961
Aufwand für Zinssicherungen	-7.772	-243	-13.791	-393
Wertänderung Derivate	-26	0	-11.342	-10.313
Übrige Finanzaufwendungen	-1.038	-1.633	-1.815	-1.894
	<b>-15.726</b>	<b>-18.753</b>	<b>-42.438</b>	<b>-46.561</b>
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-9.524</b>	<b>3.975</b>	<b>-35.907</b>	<b>-21.457</b>

## 14. SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

	2. Quartal 2009 01.04. bis 30.06.2009	2. Quartal 2008 01.04. bis 30.06.2008	1. Hj. 2009 01.01. bis 30.06.2009	1. Hj. 2008 01.01. bis 30.06.2008
<b>UMSATZ</b>	<b>TEUR</b>	<b>TEUR</b>	<b>TEUR</b>	<b>TEUR</b>
Investments	45.725	50.166	87.845	95.712
Services	1.752	1.542	4.689	2.594
Corporate	1	3	4	3
<b>GESAMT</b>	<b>47.478</b>	<b>51.711</b>	<b>92.538</b>	<b>98.309</b>

	2. Quartal 2009 01.04. bis 30.06.2009	2. Quartal 2008 01.04. bis 30.06.2008	1. Hj. 2009 01.01. bis 30.06.2009	1. Hj. 2008 01.01. bis 30.06.2008
<b>EBITDA</b>	<b>TEUR</b>	<b>TEUR</b>	<b>TEUR</b>	<b>TEUR</b>
Investments	11.924	19.130	24.464	28.227
Services	796	139	1.379	224
Corporate	-2.504	-1.779	-5.067	-3.997
<b>GESAMT</b>	<b>10.215</b>	<b>17.487</b>	<b>20.776</b>	<b>24.454</b>

	2. Quartal 2009 01.04. bis 30.06.2009	2. Quartal 2008 01.04. bis 30.06.2008	1. Hj. 2009 01.01. bis 30.06.2009	1. Hj. 2008 01.01. bis 30.06.2008
<b>EBIT</b>	<b>TEUR</b>	<b>TEUR</b>	<b>TEUR</b>	<b>TEUR</b>
Investments	11.902	19.079	24.421	28.116
Services	796	133	1.379	212
Corporate	-2.688	-1.882	-5.436	-4.210
<b>GESAMT</b>	<b>10.010</b>	<b>17.330</b>	<b>20.364</b>	<b>24.118</b>

Im Vergleich zum 1. Halbjahr des Vorjahres 2008 verminderte sich der Umsatz des Segments Investments um 8,2 % auf 87,8 Mio. Euro. Trotz gestiegener Umsätze aus der Privatisierung konnte der Umsatzrückgang aufgrund fehlender Blockverkäufe im 1. Halbjahr 2009 nicht vollständig kompensiert werden. Im vergleichbaren Vorjahreszeitraum trugen die Blockverkäufe mit 23,7 Mio. Euro zum Umsatz bei. Erfreulich entwickelte sich hingegen der Umsatzbeitrag des Segment Services, welcher 4,7 Mio. Euro betrug (1. Halbjahr 2008: 2,6 Mio. Euro). Eine ähnliche Tendenz zeigt das EBIT gemäß IFRS. Betrug das EBIT des Segments Investments im 1. Halbjahr 2008 28,1 Mio. Euro, so reduzierte sich diese



Kennzahl zum 30. Juni 2009 auf 24,4 Mio. Euro. Im Segment Services erhöhte sich das EBIT von 0,2 Mio. Euro auf 1,4 Mio. Euro.

Nach Eliminierung aller nicht liquiditätswirksamen Effekte, vor allem der Ergebnisse aus der Marktbewertung von Zinssicherungsgeschäften, ergibt sich ein EBT adjusted für das Segment Investments von –3,3 Mio. Euro im 1. Halbjahr 2009, für das Segment Services von 1,3 Mio. Euro.

Die Aufteilung des Ergebnisbeitrags beider Segmente zeigt deutlich die derzeitige Ausprägung unseres Geschäftsmodells: Der Ankauf, die Optimierung und der anschließende Weiterverkauf von Immobilien steht klar im Fokus unserer Geschäftstätigkeit. Ziel ist es jedoch, den Ergebnisanteil des Segments Services weiter auszubauen, um stabile Erträge aus wiederkehrenden Einnahmen für die PATRIZIA zu erwirtschaften.

## 15. ERGEBNIS JE AKTIE

	2. Quartal 2009 01.04. bis 30.06.2009	2. Quartal 2008 01.04. bis 30.06.2008	1. Hj. 2009 01.01. bis 30.06.2009	1. Hj. 2008 01.01. bis 30.06.2008
<b>ERGEBNIS JE AKTIE</b>				
Periodenergebnis (in TEUR)	1.139	19.942	-13.761	1.840
Anzahl ausgegebener Aktien (in Stück)	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
<b>ERGEBNIS JE AKTIE (IN EURO)</b>	<b>0,02</b>	<b>0,38</b>	<b>-0,26</b>	<b>0,04</b>

Das Ergebnis je Aktie ermittelt sich aus der Division des Periodenergebnisses durch die gewichtete Anzahl der Aktien. Das Ergebnis je Aktie im 2. Quartal 2009 betrug 0,02 Euro (2. Quartal 2008: 0,38 Euro). Für die ersten sechs Monate 2009 ergibt sich ein Ergebnis je Aktie von –0,26 Euro (1. Halbjahr 2008: 0,04 Euro).

## 16. 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 2008 behält auch weiterhin ihre Gültigkeit.

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

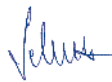
Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen für die Zwischenberichterstattung der Konzernzwischenabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im Konzernzwischenlagebericht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

Datum	Ereignis
11. August 2009	Zwischenbericht – 2. Quartal 2009
3./4. September 2009	EPRA Jahreskonferenz 2009, Brüssel
5. – 7. Oktober 2009	EXPO REAL 2009, München
20. Oktober 2009	Fachkonferenz Initiative Immobilien-Aktie, Frankfurt am Main
10. November 2009	Zwischenbericht – 3. Quartal 2009

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

Presse  
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