

skompetenz Expertise Kreativität Freun
en Präsenz Bewährtheit Lösungskompe
ft **Werte entscheiden** Zukunftssicherhei
enz Expertise Kreativität Freundliche
z Bewährtheit Lösungskompetenz Expe
Zukunftssicherheit Vertrauen Präsenz B
Freundlichkeit Partnerschaft Zukunfts
skompetenz Expertise Kreativität Freun
en Präsenz Bewährtheit Lösungskompe
ft Zukunftssicherheit Vertrauen Präsen
rität Freundlichkeit Partnerschaft Zukun
skompetenz Expertise Kreativität Freun
en Präsenz Bewährtheit Lösungskompe

Finanzkennzahlen in der Übersicht

KENNZAHLEN

	2. Quartal 2011		2. Quartal 2010	
	01.04.– 30.06.2011	01.04.– 30.06.2011	01.01.– 30.06.2011	01.01.– 30.06.2010
in TEUR				
Umsatz- und Ertragslage				
Umsatz	56.018	98.273	106.613	153.087
Gesamtleistung	87.413	42.270	132.541	77.482
EBITDA	10.823	15.658	23.271	29.697
EBIT	10.037	15.465	21.760	29.319
EBIT adjusted ¹	10.530	15.465	22.744	29.319
EBT	-1.460	-492	10.690	-5.552
EBT adjusted ^{1,2}	463	2.910	1.053	5.046
Ergebnis nach Steuern	-1.999	-1.087	7.802	-5.703

in TEUR	30.06.2011	31.12.2010
----------------	-------------------	-------------------

Vermögens- und Kapitalstruktur

Langfristiges Vermögen	668.682	623.028
Kurzfristiges Vermögen	571.305	591.520
Eigenkapital	306.052	294.732
Eigenkapitalquote (in %)	24,7	24,3
Langfristige Schulden	537.334	50.986
Kurzfristige Schulden	396.601	868.830
Bilanzsumme	1.239.987	1.214.548

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

² zusätzlich bereinigt um nicht liquiditätswirksame Ergebnisse aus Zinssicherungsgeschäften

AKTIE

ISIN	DE000PAT1AG3
WKN	PAT1AG
Kürzel	P1Z
Gezeichnetes Kapital	52.130.000 Euro
Anzahl der Aktien	52.130.000 Stück
Höchstkurs im 2. Quartal 2011 / 1. Halbjahr 2011 ³	5,36 Euro / 5,90 Euro
Tiefstkurs im 2. Quartal 2011 / 1. Halbjahr 2011 ³	4,80 Euro / 3,77 Euro
Schlusskurs am 30. Juni 2011 ³	5,18 Euro
Marktkapitalisierung am 30. Juni 2011	270 Mio. Euro
Indizes	SDAX, EPRA, GEX, DIMAX

³ Schlusskurse Xetra Handel

Werte entscheiden

In einer sich wandelnden Gesellschaft sind Werte die Orientierungspunkte für Menschen und Unternehmen. Drei Kernwerte treiben uns an: die Wertsteigerung von Immobilien, das Prinzip Nachhaltigkeit und die Wertschätzung für Kunden, Partner und Mitarbeiter.

Vorwort des Vorstands

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

die PATRIZIA hat als der Spezialist für Wohnimmobilien unzweifelhaft im Markt eine führende Position inne. Der Zukauf der LB Immo Invest GmbH zum Jahreswechsel 2011 hat nicht nur zu einer Erweiterung unseres Leistungsspektrums um Gewerbeimmobilien geführt, sondern hat auch den Schwerpunkt der Assets unter Management verlagert – gut zwei Drittel entfallen inzwischen auf Gewerbeimmobilien. In der Umsetzung unserer Strategie des Immobilien-Investmenthauses sind wir nun einen weiteren Schritt vorangekommen: Einhergehend mit dem Ausbau des Gewerbebereichs forcieren wir die internationale Ausrichtung der Unternehmensaktivitäten, um auch über die geografische Ausbreitung das weitere Wachstum zu sichern. Dazu haben wir eine Auslandsniederlassung in Stockholm eröffnet. Die schwedische Niederlassung wird sowohl die Investments für unsere Wohn- als auch Gewerbeimmobilienfonds betreuen. Das Potenzial der Märkte in Skandinavien beruht unseres Erachtens vor allem auf der stabilen Wirtschaftssituation, den anziehenden Mieten sowie der in Zukunft wachsenden Urbanisierung. So hat jüngst die PATRIZIA WohnInvest KAG für ihren auf europäische Wohnimmobilien ausgerichteten Fonds annähernd 50 Mio. Euro in Dänemark investiert und eine Wohnanlage in Kopenhagen erworben.

Die PATRIZIA steht heute für Wohnen und Gewerbe. Dabei lassen wir unser Kerngeschäft, den Immobilienhandel, nicht außer Acht: Im 2. Quartal haben die Privatisierungszahlen um 22 % auf 161 veräußerte Wohnungen zugelegt. Anhand der Beurkundungen und Notartermine sehen wir, dass sich dieses Ergebnis im nächsten Quartal abermals steigern wird, denn im gleichen Zeitraum haben die Beurkundungen deutlich zugenommen. Die Blockverkäufe lagen

mit 69 Einheiten 10 % über dem 1. Quartal dieses Jahres. Dennoch bleibt in Summe das 1. Halbjahr deutlich hinter den sehr guten Verkaufszahlen des Vorjahres zurück, auch, weil bisher noch kein größerer Blockverkauf abgeschlossen wurde. Mit einem bereinigten Vorsteuerergebnis von rund 1,1 Mio. Euro sind wir von unserer Prognose von 16 – 17 Mio. Euro für das Gesamtjahr noch spürbar entfernt, halten aber dennoch an ihr fest. Sie werden sich nun fragen, wie wir das noch fehlende Ergebnis in der 2. Jahreshälfte aufholen möchten.

Das 1. und 2. Quartal entwickelten sich im Rahmen unserer Erwartungen. Die Ergebnisse werden wie erläutert im 2. Halbjahr im Wesentlichen durch steigende Abverkäufe erwirtschaftet. Hier ist sowohl in der Wohnungsprivatisierung als auch bei den Blockverkäufen eine verstärkte Nachfrage zu erkennen. Ohne den aktuell geführten Verhandlungen vorweggreifen zu wollen, ist unser Vertrieb mit attraktiven Objekten bestückt, die auf hohe Resonanz treffen. Auch die Fonds werden im 2. Halbjahr vermehrt Ergebnisbeiträge liefern. Auch wenn uns der Ehrgeiz unseres Ziels bewusst ist, halten wir unseren Ausblick unverändert aufrecht.

Ihr Vorstand



Wolfgang Egger
Vorstandsvorsitzender



Arwed Fischer
Vorstandsmitglied



Klaus Schmitt
Vorstandsmitglied

Zwischenlagebericht

FÜR DAS 1. HALBJAHR 2011

1 Geschäftsverlauf im 2. Quartal 2011

Segment Wohnen

Wohnungsprivatisierung mit steigenden Abverkäufen

Der Verkauf einzelner Wohnungen hat im Jahresverlauf angezogen. Nach 132 Einheiten im 1. Quartal 2011 konnten von April bis Juni bereits 161 Einheiten privatisiert werden (+22 %). Dennoch blieb das 2. Quartal 9 % hinter den sehr guten Verkaufszahlen des Vorjahresquartals (177 Einheiten) zurück. Gleichzeitig stieg die Zahl der Beurkundungen vom 1. auf das 2. Quartal 2011 deutlich. Dies stimmt uns zuversichtlich, dass die Anzahl der Einzelverkäufe im 3. Quartal abermals zulegen wird. Wie bereits im Bericht zum 1. Quartal erläutert, gehen wir erst im 2. Halbjahr von einer spürbaren Belebung des Geschäftsverlaufs aus.

Private Kapitalanleger bildeten mit 65,8 % weiterhin mit Abstand die größte Käufergruppe. Weitere 24,8 % waren Selbstnutzer, 9,3 % der Wohnungen gingen an die darin lebenden Mieter.

Im 2. Quartal 2011 setzte sich die Privatisierung von 161 Einheiten wie folgt zusammen:

PRIVATISIERUNG 2. QUARTAL 2011

Region/Stadt	Anzahl der verkauften Einheiten		Veräußerte Fläche in m ²	Durchschnittl. Größe einer Einheit in m ²
	Q2 2011	in % der Abverkäufe		
München	105	65,2	6.919	66
Köln/Düsseldorf	24	14,9	1.684	70
Hamburg	19	11,8	1.521	80
Berlin	9	5,6	576	64
Regensburg	2	1,2	197	99
Frankfurt am Main	1	0,6	82	82
Friedrichshafen	1	0,6	55	55
Gesamt	161	100	11.034	69

Erster Ankauf für den Privatisierungsbestand getätigt

Der bereits im 1. Quartal 2011 veröffentlichte Ankauf von rund 480 Einheiten in München mit einer Gesamtnutzfläche von etwa 30.600 m² ist zum 1. Mai in das Eigentum der PATRIZIA übergegangen. Das Objekt wurde für mehr als 50 Mio. Euro erworben, inkl. Kaufpreisnebenkosten und Aufwendungen für die geplante energetische Sanierung.

Zwei Globalverkäufe in Hamburg

Im 2. Quartal 2011 wurden zwei Wohnhäuser mit 12 und 25 Einheiten in und um Hamburg sowie ein Wohnheim und eine Gewerbeimmobilie im Großraum München veräußert. Die Kaufpreiserlöse betragen 8,4 Mio. Euro, davon werden 6,2 Mio. Euro im Umsatz ausgewiesen.

Im 2. Quartal 2011 setzten sich die Blockverkäufe wie folgt zusammen:

GLOBALVERKÄUFE 2. QUARTAL 2011

Region/Stadt	Anzahl der verkauften Einheiten	in % der Abverkäufe	Veräußerte Fläche in m ²	Durchschnittl. Größe einer Einheit in m ²
	Q2 2011			
München	32	46,4	2.678	84
Hamburg	37	53,6	2.464	67
Gesamt	69	100	5.142	75

Unter Berücksichtigung der getätigten Abverkäufe der ersten sechs Monate 2011, dem Zukauf in München sowie erfolgter Nachverdichtungsmaßnahmen ergibt sich folgend dargestellte Übersicht über unser Portfolio.

PATRIZIA PORTFOLIO ZUM 30. JUNI 2011

Region/Stadt	Anzahl der Einheiten				Fläche in m ²			
	Privati- sierung	Revitali- sierung	Gesamt	Anteil in %	Privati- sierung	Revitali- sierung	Gesamt	Anteil in %
München	1.686	2.082	3.768	40,2	124.438	132.634	257.072	39,6
Köln/Düsseldorf	746	608	1.354	14,5	61.047	58.262	119.309	18,4
Leipzig	0	970	970	10,4	0	63.730	63.730	9,8
Berlin	253	544	797	8,5	18.263	28.478	46.741	7,2
Frankfurt am Main	11	785	796	8,5	766	49.320	50.086	7,7
Hamburg	264	447	711	7,6	19.144	27.084	46.228	7,1
Hannover	11	385	396	4,2	527	27.047	27.574	4,2
Regensburg	20	352	372	4,0	1.189	24.367	25.556	3,9
Dresden	0	152	152	1,6	0	10.284	10.284	1,6
Friedrichshafen	17	30	47	0,5	988	2.171	3.159	0,5
Gesamt	3.008	6.355	9.363	100	226.362	423.377	649.739	100

PATRIZIA WohnInvest KAG

Zum 1. Juni 2011 wurde die in Augsburg ansässige PATRIZIA Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH in PATRIZIA WohnInvest Kapitalanlagegesellschaft mbH umbenannt.

Für den EuroCity Residential Fund I wurde im Juli eine Wohnanlage in Kopenhagen für rund 50 Mio. Euro beurkundet. Bei der Wohnanlage handelt es sich um ein 2009 fertig gestelltes Neubauobjekt mit 159 Einheiten und einer Gesamtwohnfläche von rund 14.400 m². Das Objekt wird voraussichtlich Anfang September in die Sondervermögen übergehen. Bei einem angestrebten Gesamtinvestitionsvolumen von 1,6 Mrd. Euro für alle Fonds der KAG erhöht sich das bereits investierte Volumen dann auf 708 Mio. Euro. Derzeit verantwortet die PATRIZIA WohnInvest KAG fünf Fonds, davon drei Individualfonds.

Segment Gewerbe

Umfirmierung der LB Immo Invest GmbH

Die Integration der zu Jahresbeginn 2011 erworbenen LB Immo Invest in den PATRIZIA Konzern ist nun auch mit einem einheitlichen Marktauftritt verbunden: Die in Hamburg ansässige KAG firmiert seit 1. Juni 2011 als PATRIZIA GewerbeInvest Kapitalanlagegesellschaft mbH. Zum 30. Juni 2011 verwaltete der Spezialfondsanbieter 13 Fonds mit einem Bruttofondsvermögen von 2,3 Mrd. Euro.

2 Sonstige Ereignisse

Der Aufsichtsrat der PATRIZIA Immobilien AG hat einstimmig den Vorstandsvertrag des Vorstandsvorsitzenden Wolfgang Egger um weitere fünf Jahre bis zum 30. Juni 2016 verlängert.

Die Hauptversammlung am 29. Juni 2011 hat dem Vorschlag der Verwaltung zugestimmt, den Bilanzgewinn 2010 in voller Höhe auf neue Rechnung vorzutragen. Auch alle weiteren zur Beschlussfassung anstehenden Tagesordnungspunkte wurden mit deutlichen Mehrheiten verabschiedet. Die bisherigen Mitglieder des Aufsichtsrats wurden für weitere drei Jahre wiedergewählt.

3 Unsere Mitarbeiter

Die PATRIZIA beschäftigte zum Ende des 1. Halbjahres 447 festangestellte Mitarbeiter, davon 13 Auszubildende, 52 Teilzeitmitarbeiter und 19 Angestellte in Elternzeit. Gegenüber dem 31. Dezember 2010 (370 Mitarbeiter) hat sich der Personalstand um 77 Mitarbeiter bzw. 20,8 % erhöht. Auf die PATRIZIA GewerbeInvest KAG sind inzwischen 53 Mitarbeiter zurückzuführen. Bereinigt um diesen konsolidierungsbedingten Effekt wäre die Mitarbeiterzahl um 6,5 % gestiegen. Umgerechnet in Vollzeitäquivalente betrug der Personalstand zum 30. Juni 413 aktive Mitarbeiter.

4 Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Ertragslage des PATRIZIA Konzerns

UMSATZSPLIT

	2. Quartal 2011	2. Quartal 2010	1. Halbjahr 2011	1. Halbjahr 2010
	01.04.– 30.06.2011	01.04.– 30.06.2010	01.01.– 30.06.2011	01.01.– 30.06.2010
in TEUR				
Verkaufserlöse Privatisierung	25.063	29.735	45.713	60.765
Verkaufserlöse Revitalisierung	6.233	42.100	11.733	42.100
Mieterlöse	14.472	16.054	28.834	32.765
Erlöse aus Fondsgeschäft	4.110	2.767	8.178	3.469
Sonstiges	6.140	7.617	12.155	13.988
Konzernumsatz	56.018	98.273	106.613	153.087

Der Konzernumsatz sank im Vergleich zum Vorjahr deutlich, sowohl im Quartals- als auch im Halbjahresvergleich. Hintergrund ist ein Blockverkauf im 2. Quartal 2010, der in dieser Größenordnung im laufenden Geschäftsjahr noch nicht kompensiert werden konnte. Auch in der Wohnungsprivatisierung blieben die Verkaufszahlen hinter den sehr guten Abverkäufen des vergleichbaren Vorjahreszeitraums zurück. In der Wohnungsprivatisierung wurde im 2. Quartal 2011 ein durchschnittlicher Quadratmeterpreis von 2.324 Euro erzielt (2. Quartal 2010: 2.505 Euro), aufs Halbjahr gesehen lag der Verkaufspreis bei 2.295 Euro/m² (1. Halbjahr 2010: 2.499 Euro/m²). Dabei ist zu beachten, dass sich das unterschiedliche regionale Preisniveau in den Durchschnittswerten widerspiegelt.

KAUFPREISERLÖSE AUS DEN VERÄUSSERTEN IMMOBILIEN

	2. Quartal 2011	2. Quartal 2010	1. Halbjahr 2011	1. Halbjahr 2010
	01.04.– 30.06.2011	01.04.– 30.06.2010	01.01.– 30.06.2011	01.01.– 30.06.2010
in TEUR				
Verkaufserlöse aus Vorräten				
- Privatisierung	25.063	29.735	45.713	60.765
- Blockverkäufe	6.233	42.100	11.733	42.100
Verkaufserlöse aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ¹				
- Privatisierung	533	0	533	0
- Blockverkäufe	2.125	5.050	3.725	5.050
Verkaufserlöse	33.954	76.885	61.704	107.915

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

Die Mieterlöse nahmen parallel zur Portfoliogröße weiter ab und trugen mit 28,8 Mio. Euro 27 % zum Konzernumsatz bei (1. Halbjahr 2010: 32,8 Mio. Euro). Diese sind mit 27,7 Mio. Euro fast ausschließlich dem Segment Wohnen zuzurechnen (9.335 Einheiten). Die monatliche Durchschnittsmiete pro Quadratmeter betrug über das ganze Portfolio hinweg im Juni 7,95 Euro (31. Dezember 2010: 7,67 Euro/m², 31. März 2011: 7,99 Euro).

PORTFOLIO-KENNZAHLEN NACH QUARTALEN

	1. Quartal 2011	2. Quartal 2010	1. Halbjahr 2011	1. Halbjahr 2010	2010
	01.01.– 31.03.2011	01.04.– 30.06.2010	01.01.– 30.06.2011	01.01.– 30.06.2010	01.01.– 31.12.2010
in TEUR					
Privatisierte Einheiten	132	161	293	360	801
Durchschnittlicher Verkaufspreis	2.260 Euro/m ²	2.324 Euro/m ²	2.295 Euro/m ²	2.499 Euro/m ²	2.370 Euro/m ²
Einheiten via Blockverkäufe	63	69	132	297	1.002
Durchschnittlicher Verkaufspreis	1.597 Euro/m ²	1.587 Euro/m ²	1.592 Euro/m ²	1.987 Euro/m ²	1.625 Euro/m ²
Monatliche Durchschnittsmiete ¹	7,99 Euro/m ²	7,95 Euro/m ²	7,95 Euro/m ²	7,73 Euro/m ²	7,67 Euro/m ²

¹ Im zum Quartalsende bestehenden Portfolio. Der Wert für das 1. Halbjahr bezieht sich auf den 30. Juni, der Wert für 2010 auf den 31. Dezember.

Auf Dienstleistungen im Wohn- und Gewerbesektor entfallen Umsatzerlöse in Höhe von 10,9 Mio. Euro. Davon wurden 8,2 Mio. Euro im Spezialfondsgeschäft erwirtschaftet. Zu den weiteren Umsatzerlösen verweisen wir auf die Segmentberichterstattung unter Punkt 12 im Anhang.

Die Bestandsveränderungen des 2. Quartals 2011 betragen 30,0 Mio. Euro. Aktivierungen über 54,8 Mio. Euro erhöhten den Bestand. Der Großteil entfällt auf den Ankauf von rund 480 Einheiten in München. Bestandsmindernd wirkten die Buchwertabgänge der veräußerten Immobilien des Vorratsvermögens in Höhe von –24,8 Mio. Euro. Diesen stehen Verkaufserlöse von 31,3 Mio. Euro gegenüber. Die Bestandsveränderungen des 1. Halbjahres (18,2 Mio. Euro) setzen sich zusammen aus Bestandsabgängen in Höhe von 46,9 Mio. Euro und Bestandszugängen in Höhe von 65,1 Mio. Euro. Hier wurde zusätzlich das in Augsburg für 5,5 Mio. Euro erworbene Grundstück für die Projektentwicklung aktiviert.

Die Erwerbskosten der beiden Ankäufe schlagen sich gleichfalls im Materialaufwand nieder: Dieser hat sich im Jahresvergleich von 26,9 Mio. Euro in den ersten sechs Monaten 2010 auf nun 80,1 Mio. Euro nahezu verdreifacht. 7,6 Mio. Euro entfielen auf Renovierungs- und Umbaumaßnahmen (1. Halbjahr 2010: 5,0 Mio. Euro), von denen 6,1 Mio. Euro aktiviert wurden. Weitere 2,2 Mio. Euro (1. Halbjahr 2010: 2,7 Mio. Euro) wurden für laufende Instandhaltungen (nicht aktivierungsfähig) aufgewendet.

Der Anstieg der Personalaufwendungen von 12,7 Mio. Euro im 1. Halbjahr 2010 auf nun 16,3 Mio. Euro ist zum einen akquisitionsbedingt auf die zusätzlichen Mitarbeiter der PATRIZIA Gewerbelinvest KAG (52 Vollzeitäquivalente) zurückzuführen. Zum anderen wirkt sich der im Laufe 2010 gewachsene Personalstand 2011 ganzjährig aus. Zum Stichtag 30. Juni waren 90 Mitarbeiter mehr beschäftigt als noch vor einem Jahr.

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen von 12,9 Mio. Euro (1. Halbjahr 2010: 8,2 Mio. Euro) sind u. a. Verwaltungsaufwendungen von 6,5 Mio. Euro (1. Halbjahr 2010: 4,0 Mio. Euro) und Vertriebsaufwendungen in Höhe von 4,8 Mio. Euro (1. Halbjahr 2010: 2,3 Mio. Euro) enthalten. Der Anstieg bei den Vertriebsaufwendungen resultiert mit 2,0 Mio. Euro aus Provisionsaufwendungen der PATRIZIA Gewerbelinvest KAG. Die Verwaltungsaufwendungen wurden insbesondere durch die zum 1. Juli umgesetzte EDV-Systemumstellung belastet sowie durch höhere Mietaufwendungen für Büroräume infolge des personellen Wachstums.

Das gemäß IFRS ermittelte EBIT des 1. Halbjahres 2011 belief sich auf 21,8 Mio. Euro (1. Halbjahr 2010: 29,3 Mio. Euro). Davon entfielen 10,0 Mio. Euro auf das 2. Quartal (2. Quartal 2010: 15,5 Mio. Euro). Den Hauptanteil lieferte das Segment Wohnen; das Ergebnis des Segments Gewerbe wird vom Beitrag der PATRIZIA Gewerbelinvest KAG bestimmt. Im Rahmen der Ermittlung des EBIT adjusted erfolgt eine Bereinigung um den nicht liquiditätswirksamen Effekt aus der Abschreibung auf sonstige immaterielle Vermögenswerte (Fondsverwaltungsverträge), die im Zuge des Erwerbs der PATRIZIA Gewerbelinvest KAG mbH (vormals LB Immo Invest GmbH) entstanden sind. Im 1. Halbjahr 2011 wurden laufende Abschreibungen in Höhe von 1,0 Mio.

Euro vorgenommen, so dass sich ein EBIT adjusted von 22,7 Mio. Euro ergibt. Weitere Informationen können der Segmentberichterstattung unter Punkt 12 im Anhang entnommen werden.

Das Finanzergebnis der ersten sechs Monate 2011 in Höhe von -11,1 Mio. Euro wurde durch die Marktwertveränderung der Zinssicherungsgeschäfte positiv beeinflusst. Die Zinssicherungsgeschäfte, die uns einen festen Zinssatz von durchschnittlich 4,07 % garantieren, wurden größtenteils Ende 2006/Anfang 2007 im Zusammenhang mit der Finanzierung größerer Immobilienportfolios abgeschlossen und laufen spätestens 2014 aus. Derzeit sind rund 75,2 % unserer Darlehensverbindlichkeiten durch Zinssicherungsinstrumente gesichert. Je nach Veränderung des Zinsniveaus müssen nicht liquiditätswirksame Erträge oder Aufwendungen verbucht werden, die im IFRS-Ergebnis erhebliche Schwankungen verursachen können. Im 1. Halbjahr belief sich der Effekt auf 10,6 Mio. Euro, nur das 2. Quartal betrachtet schlugen die Zinssicherungen mit -1,4 Mio. Euro negativ zu Buche. Im Vorjahr wurde das Finanzergebnis von diesen Marktwertbewertungen sowohl im 2. Quartal (-3,4 Mio. Euro) als auch im 1. Halbjahr (-10,6 Mio. Euro) belastet.

Das bereinigte Finanzergebnis, d. h. die reinen Zinsaufwendungen für Bankverbindlichkeiten und der zahlungswirksame Aufwand für die Zinssicherung, betragen somit 21,7 Mio. Euro. Für die Bedienung der Darlehen ist von Bedeutung, dass die Mieteinnahmen dieses zahlungswirksame Finanzergebnis überdecken. In den ersten sechs Monaten 2011 liegt die Überdeckung bei 32,9 %, nur das 2. Quartal betrachtet sogar bei 43,8 %. Die Finanzierungskosten (Zins und Marge) liegen aktuell im Durchschnitt bei 4,90 %. Die Zusammensetzung des Finanzergebnisses ist unter Punkt 10 im Anhang dargestellt.

Das Ergebnis vor Steuern (EBT) gemäß IFRS stieg im 1. Halbjahr 2011 durch den positiven Effekt aus der Marktwertbewertung der Zinssicherungsinstrumente kräftig an, von -5,6 Mio. Euro im Vorjahr auf nun 10,7 Mio. Euro. Im Quartalsvergleich blieb es mit -1,5 Mio. Euro hinter dem des Vorjahres zurück (2. Quartal 2010: -0,5 Mio. Euro).

Nach Eliminierung der nicht liquiditätswirksamen Effekte erhält man das operative Vorsteuerergebnis. Dieses sogenannte EBT adjusted lag mit 1,1 Mio. Euro unter dem Vorjahreswert für das 1. Halbjahr von 5,0 Mio. Euro. Auch im Quartalsvergleich wurde das Vorjahresergebnis mit lediglich 463 TEUR nicht erreicht (2. Quartal 2010: 2,9 Mio. Euro).

Nach IFRS schloss die PATRIZIA das 2. Quartal 2011 mit einem Periodenverlust von 2,0 Mio. Euro (2. Quartal 2010: -1,1 Mio. Euro). Für das 1. Halbjahr ergibt sich ein Periodenüberschuss von 7,8 Mio. Euro, nach einem Verlust von 5,7 Mio. Euro im vergleichbaren Vorjahreszeitraum.

Das Ergebnis je Aktie der ersten sechs Monate verbesserte sich von –0,11 Euro auf 0,15 Euro.

ÜBERBLICK DER WESENTLICHEN GUV-POSITIONEN

in TEUR	2. Quartal 2011		2. Quartal 2010		1. Halbjahr 2011		1. Halbjahr 2010	
	01.04.– 30.06.2011	01.04.– 30.06.2011	01.04.– 30.06.2010	01.04.– 30.06.2010	01.01.– 30.06.2011	01.01.– 30.06.2010	01.01.– 30.06.2010	01.01.– 30.06.2010
Umsatzerlöse	56.018		98.273		106.613		153.087	
Gesamtleistung	87.413		42.270		132.541		77.482	
EBITDA	10.823		15.658		23.271		29.697	
EBIT	10.037		15.465		21.760		29.319	
EBIT adjusted ¹	10.530		15.465		22.744		29.319	
EBT	–1.460		–492		10.690		–5.552	
EBT adjusted ^{1,2}	463		2.910		1.053		5.046	
Ergebnis nach Steuern	–1.999		–1.087		7.802		–5.703	

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

² zusätzlich bereinigt um nicht liquiditätswirksame Ergebnisse aus Zinssicherungsgeschäften

Vermögens- und Finanzlage des PATRIZIA Konzerns

PATRIZIA VERMÖGENS- UND FINANZKENNZAHLEN IM ÜBERBLICK

	30.06.2011	31.12.2010	Veränderung in %
	TEUR	TEUR	
Bilanzsumme	1.239.987	1.214.548	2,1
Eigenkapital (inkl. nicht-kontrollierende Gesellschafter)	306.052	294.732	3,8
Eigenkapitalquote	24,7 %	24,3 %	0,4 PP
Bankdarlehen	849.885	841.380	1,0
Liquide Mittel	21.393	70.537	–69,7
Immobilienvermögen ¹	1.139.200	1.125.383	1,2
Loan to Value ²	74,6 %	74,8 %	–0,2 PP

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.

PP Prozentpunkte

Unsere Bilanzsumme zum 30. Juni 2011 betrug 1.240 Mio. Euro und lag damit leicht über dem Stand zum Jahresende 2010 (31. Dezember 2010: 1.215 Mio. Euro, +2,1 %).

Der Buchwert des Immobilienvermögens der PATRIZIA betrug 1.139 Mio. Euro und setzt sich zusammen aus den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von 611,3 Mio. Euro sowie den Vorräten in Höhe von 527,9 Mio. Euro. Unsere Projektentwicklungen werden gleichfalls in den Vorräten bilanziert; auf sie entfiel ein Buchwert von 61,9 Mio. Euro.

Die liquiden Mittel sanken aufgrund der Neufinanzierungen weiter: Die Abnahme um 20,8 Mio. Euro seit Ende März 2011 beruht in erster Linie auf dem Erwerb des rund 480 Einheiten umfassenden Objektes in München. Hier betrug der Eigenkapitalanteil 14 Mio. Euro.

Das Eigenkapital stieg von 294,7 Mio. Euro zum 31. Dezember 2010 auf nun 306,1 Mio. Euro, die Eigenkapitalquote betrug 24,7 % (31. Dezember 2010: 24,3 %). Damit konnte die bereits zum 31. März 2011 erreichte Verbesserung auf 25,1 % nicht ganz stabilisiert werden.

Unsere Bankdarlehen nahmen entgegen dem Trend der vergangenen Quartale wieder zu und schlugen zum Quartalsende mit 849,9 Mio. Euro zu Buche (31. März 2011: 834,8 Mio. Euro). Die Finanzierung des Immobilienerwerbs erhöhte die Darlehen, gegenläufig wirkten die Schuldentilgungen aus Veräußerungen. Ein detailliertes Fälligkeitsprofil der Darlehen nach Geschäftsjahren ist unter Punkt 8 im Konzernanhang dieses Quartalsberichts aufgeführt.

BERECHNUNG DES NAV

in TEUR	30.06.2011	31.12.2010
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	611.269	614.945
Beteiligungen	3.090	3.090
Vorräte	527.931	510.438
Bankguthaben und Kassenbestand	18.523 ¹	70.537
Abzgl. Bankdarlehen	-830.147 ¹	-841.380
NAV	330.666	357.330
Aktien (Stück)	52.130.000	52.130.000
NAV/Aktie (Euro)	6,34	6,86

¹ bereinigte Werte, d. h. ohne liquide Mittel und Darlehen, die im Zuge des Erwerbs der PATRIZIA Gewerbelinvest KAG entstanden sind

5 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 2010 haben sich hinsichtlich des Chancen- und Risikoprofils keine wesentlichen Änderungen ergeben, aus denen sich neue Chancen oder Risiken für den Konzern ableiten ließen.

Die Aussagen des Risikoberichts im Geschäftsbericht 2010 gelten auch weiterhin. Für eine detaillierte Darstellung der Chancen und Risiken im Konzern verweisen wir daher auf den Risikobericht im Geschäftsbericht 2010 der PATRIZIA Immobilien AG. Dem Vorstand der

PATRIZIA Immobilien AG sind derzeit keine weiteren Risiken bekannt.

6 Nachtragsbericht

Im Mai wurde ein Blockverkauf (20 Einheiten) in München beurkundet. Den Kaufpreis in Höhe von 4,1 Mio. Euro erwarten wir im 3. Quartal 2011.

Im Juli wurde die erste Auslandsniederlassung der PATRIZIA in Schweden eröffnet. Das Stockholmer Büro wird sowohl die Investments für Wohn- als auch Gewerbeimmobilienfonds in Skandinavien betreuen.

7 Prognosebericht

Das 2. Quartal 2011 ist erwartungsgemäß ähnlich verlaufen wie der Jahresbeginn. Insgesamt darf das schwache 1. Halbjahr nicht als repräsentativ für das Gesamtjahr angesehen werden. Wie kommuniziert erwarten wir, dass die Geschäftsentwicklung in der 2. Jahreshälfte deutlich anziehen wird und wir insbesondere bei den Blockverkäufen eine Belebung sehen. Eine Verbesserung der Vertriebszahlen zeichnet sich bereits in der Wohnungsprivatisierung ab; hier lagen die Beurkundungen im Mai und Juni weit über den abgehenden Einheiten. Bei den im März und April neu in den Vertrieb gegebenen Wohnungen, die im langfristigen Vermögen als Finanzinvestition bilanziert werden, gehen wir jedoch davon aus, dass der Ergebnisbeitrag aufgrund der 2007 vorgenommenen Wertänderung unter dem der Privatisierungsverkäufe aus den Vorräten liegen wird. Für mehrere Objekte führen wir derzeit fortgeschrittene Verkaufsverhandlungen für einen Globalverkauf, weitere Objekte werden für den Vertrieb vorbereitet.

Die PATRIZIA Gewerbeinvest KAG entwickelt sich im Rahmen des Business Plans und tätig inzwischen wieder Zukäufe.

Wir bestätigen unsere Prognose für ein bereinigtes, operatives Vorsteuerergebnis (EBT adjusted) von 16–17 Mio. Euro für das Geschäftsjahr 2011.

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.

Bilanz

ZUM 30. JUNI 2011

AKTIVA

in TEUR	30.06.2011	31.12.2010
A. Langfristiges Vermögen		
Geschäfts- und Firmenwert	610	0
Sonstige immaterielle Vermögenswerte	46.211	0
Software	4.680	2.811
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	611.269	614.945
Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.514	1.893
Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen	27	8
Beteiligungen	3.090	3.090
Langfristige Steueransprüche	281	281
Summe langfristiges Vermögen	668.682	623.028
B. Kurzfristiges Vermögen		
Vorräte	527.931	510.438
Wertpapiere	1.684	0
Kurzfristige Steueransprüche	3.313	263
Kurzfristige Forderungen und sonstige kurzfristige Vermögenswerte	16.984	10.282
Bankguthaben und Kassenbestand	21.393	70.537
Summe kurzfristiges Vermögen	571.305	591.520
Bilanzsumme	1.239.987	1.214.548

PASSIVA

in TEUR	30.06.2011	31.12.2010
A. Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	52.130	52.130
Kapitalrücklagen	215.862	215.862
Gewinnrücklagen		
- Gesetzliche Rücklage	505	505
Nicht-kontrollierende Gesellschafter	2.696	832
Bewertungsergebnis Cash Flow Hedges	-742	-2.372
Konzerngewinn	35.601	27.775
Summe Eigenkapital	306.052	294.732
B. Schulden		
Langfristige Schulden		
Latente Steuerschulden	26.659	9.701
Langfristige Finanzderivate	27.468	39.715
Pensionsverpflichtungen	368	368
Langfristige Bankdarlehen	477.950	0
Langfristige Verbindlichkeiten	4.889	1.202
Summe langfristige Schulden	537.334	50.986
Kurzfristige Schulden		
Kurzfristige Bankdarlehen	371.934	841.380
Kurzfristige Finanzderivate	52	363
Sonstige Rückstellungen	632	666
Kurzfristige Verbindlichkeiten	14.013	17.008
Steuerschulden	9.970	9.413
Summe kurzfristige Schulden	396.601	868.830
Bilanzsumme	1.239.987	1.214.548

Gewinn- und Verlustrechnung

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR 2011 BIS 30. JUNI 2011

in TEUR	2. Quartal 2011	2. Quartal 2010	1. Halbjahr 2011	1. Halbjahr 2010
	01.04.– 30.06.2011	01.04.– 30.06.2010	01.01.– 30.06.2011	01.01.– 30.06.2010
Umsatzerlöse	56.018	98.273	106.613	153.087
Erträge aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	183	290	308	290
Bestandsveränderungen	29.979	-56.819	18.232	-77.838
Sonstige betriebliche Erträge	1.233	526	7.388	1.943
Gesamtleistung	87.413	42.270	132.541	77.482
Materialaufwand	-61.132	-16.181	-80.079	-26.872
Personalaufwand	-8.516	-6.399	-16.321	-12.698
Abschreibungen auf Software sowie Betriebs- und Geschäftsausstattung	-786	-193	-1.511	-377
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-6.942	-4.032	-12.871	-8.215
Finanzerträge	-1.288	324	11.903	569
Finanzaufwendungen	-10.209	-16.281	-22.972	-35.441
Ergebnis vor Ertragsteuern	-1.460	-492	10.690	-5.552
Ertragsteuern	-540	-595	-2.889	-151
Periodenüberschuss/-fehlbetrag	-1.999	-1.087	7.802	-5.703
Gewinnvortrag	37.531	16.913	27.730	21.529
Konzerngewinn	35.531	15.826	35.531	15.826
Ergebnis je Aktie (unverwässert), in Euro	-0,04	-0,02	0,15	-0,11
Vom Periodenüberschuss/-fehlbetrag entfallen auf				
- Gesellschafter des Mutterunternehmens	-1.981	-1.079	7.827	-5.686
- Nicht-kontrollierende Gesellschafter	-18	-8	-25	-17
	-1.999	-1.087	7.802	-5.703

Gesamtergebnisrechnung

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR 2011 BIS 30. JUNI 2011

	2. Quartal 2011	2. Quartal 2010	1. Halbjahr 2011	1. Halbjahr 2010
	01.04.- 30.06.2011	01.04.- 30.06.2010	01.01.- 30.06.2011	01.01.- 30.06.2010
in TEUR				
Periodenüberschuss/-fehlbetrag	-1.999	-1.087	7.802	-5.703
Sonstiges Ergebnis				
Absicherung von Zahlungsströmen				
- Während der Berichtsperiode				
erfasste Beträge	-80	606	881	257
- Umgliederung von Beträgen,				
die erfolgswirksam erfasst wurden	0	0	749	0
Gesamtergebnis der Berichtsperiode	-2.079	-481	9.432	-5.446
Vom Gesamtergebnis entfallen auf				
- Gesellschafter des Mutterunternehmens	-2.062	-473	9.456	-5.429
- Nicht-kontrollierende Gesellschafter	-18	-8	-25	-17
	-2.079	-481	9.432	-5.446

Kapitalflussrechnung

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR 2011 BIS 30. JUNI 2011

in TEUR	1. Halbjahr 2011	1. Halbjahr 2010
	01.01.– 30.06.2011	01.01.– 30.06.2010
Konzernergebnis nach Steuern	7.802	-5.703
Erfolgswirksam erfasste tatsächliche Ertragsteuern	1.520	-1.823
Erfolgswirksam erfasste Finanzierungsaufwendungen	21.677	28.035
Erfolgswirksam erfasste Erträge aus Finanzinvestitionen	-339	-1.466
Abschreibung auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	1.511	377
Ergebnis aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-308	-290
Veränderung der latenten Steuern	1.534	-1.466
Veränderung Pensionsverpflichtungen	0	21
Ineffektivität aus der Absicherung von Zahlungsströmen	-10.928	10.398
Veränderung der Vorräte, Forderungen und sonstigen Vermögenswerte, die nicht der Investitionstätigkeit zuzuordnen sind	-31.055	86.836
Veränderung der Schulden, die nicht der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	1.215	6.289
Gezahlte Zinsen	-20.775	-24.742
Erhaltene Zinsen	122	128
Ertragsteuerzahlungen/-erstattungen	-882	-132
Mittelzu-/abfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit	-28.907	96.462
Investitionen in immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-4.020	-175
Einzahlungen aus dem Verkauf von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagen	4	62
Einzahlungen aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	4.257	5.050
Auszahlungen für die Entwicklung oder den Ankauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-356	0
Erwerb von Tochterunternehmen	-28.626	0
Mittelzu-/abfluss aus der Investitionstätigkeit	-28.741	4.937
Darlehensaufnahmen	78.676	4.768
Darlehenstilgungen	-70.171	-103.549
Mittelzu-/abfluss aus der Finanzierungstätigkeit	8.504	-98.781
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	-49.144	2.618
Finanzmittelfonds 01.01.	70.537	56.183
Finanzmittelfonds 30.06.	21.393	58.801

Eigenkapitalveränderungsrechnung

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR 2011 BIS 30. JUNI 2011

in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Bewertungs-	Gewinn-	Konzern-	davon ent-		Summe
			ergebnis	rücklagen		fallen auf	davon ent-	
			Cash Flow Hedges	(gesetzliche Rücklage)	gewinn	terunternehmens	fallende Gesellschafter	
Stand 01.01.2011	52.130	215.862	-2.372	505	27.775	293.900	832	294.732
Zusätzliche nicht-kontrollierende Gesellschafter, die im Zuge des Erwerbs der LB Immo Invest GmbH entstanden sind							1.889	1.889
Direkt im Eigenkapital erfasster Nettobetrag, ggfs. abzgl. Ertragsteuern			1.630			1.630		1.630
Periodenergebnis					7.826	7.826	-25	7.802
Vollständiges Gesamtergebnis für das Halbjahr			1.630		7.826	9.456	-25	9.432
Stand 30.06.2011	52.130	215.862	-742	505	35.601	303.356	2.696	306.052
Stand 01.01.2010	52.130	215.862	-6.079	505	21.529	283.947	877	284.824
Direkt im Eigenkapital erfasster Nettobetrag, ggfs. abzgl. Ertragsteuern			257			257		257
Periodenergebnis					-5.686	-5.686	-17	-5.703
Vollständiges Gesamtergebnis für das Halbjahr			257		-5.686	-5.429	-17	-5.446
Stand 30.06.2010	52.130	215.862	-5.822	505	15.843	278.518	860	279.378

Konzernzwischenabschluss und -anhang

ZUM 30. JUNI 2011 (1. HALBJAHR 2011)

1 Allgemeine Angaben

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

2 Grundlagen der Konzernabschlusserstellung

Der vorliegende ungeprüfte Konzernzwischenabschluss der PATRIZIA Immobilien AG über das 1. Halbjahr 2011 (1. Januar 2011 bis 30. Juni 2011) 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 2011 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 2011 erzielten Ergebnisse können nicht notwendigerweise als Indikator für zukünftige Ergebnisse oder ein zu erwartendes Gesamtergebnis des Geschäftsjahres 2011 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 2010 angewandt wurden. Eine detaillierte Beschreibung der Grundlagen der Konzernabschlusserstellung sowie der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden können dem IFRS-Konzernanhang zum 31. Dezember 2010 in unserem Geschäftsbericht 2010 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 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.

Unternehmenserwerbe

Die PATRIZIA Immobilien AG hat mit notariellem Kaufvertrag vom 9. Dezember 2010 über die mittelbare Tochtergesellschaft PATRIZIA Projekt 600 GmbH (vormals PATRoffice Real Estate 997 GmbH) 94,9 % der Anteile an der LB Immo Invest GmbH, Hamburg, erworben. Als Erwerbszeitpunkt für die Durchführung der Vollkonsolidierung der Anteile wurde auf den 3. Januar 2011 abgestellt. Die rechtliche und wirtschaftliche Übertragung der Anteile erfolgte nach vollständiger Kaufpreiszahlung am 3. Januar 2011.

Die LB Immo Invest GmbH ist eine in Hamburg ansässige Kapitalanlagegesellschaft mit dem Fokus auf die Verwaltung von Immobilien-Spezialfonds. Zum Erwerbszeitpunkt verwaltete die Gesellschaft 13 Immobilienfonds mit einem Bruttofondsvolumen von 2,3 Mrd. Euro.

Mit Erwerb der Kapitalanlagegesellschaft LB Immo Invest GmbH hat die PATRIZIA ihr bestehendes Leistungsspektrum um gewerbliche Immobilien-Spezialfonds erweitert. Ziel des Unternehmenserwerbs war, die Ausweitung der Aktivitäten des Konzerns im Bereich der Gewerbeimmobilien fortzusetzen.

Der endgültige Kaufpreis für die durch die PATRIZIA Immobilien AG mittelbar erworbenen Anteile (94,9 %) betrug 35,7 Mio. Euro in bar (exkl. Anschaffungsnebenkosten). Die Anschaffungsnebenkosten betragen 0,4 Mio. Euro und wurden als Aufwand behandelt. Der Ausweis der Erwerbsnebenkosten erfolgt unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen.

Dem Konzern gingen die folgenden Vermögenswerte und Schulden zu:

VERMÖGENSWERTE

	Fair Value Mio. EUR
Immaterielle Vermögenswerte (inkl. Fondsverwaltungsverträge)	47,2
Sachanlagevermögen	0,2
Summe langfristige Vermögenswerte	47,4
Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere	1,6
Treuhandforderungen	0,6
Sonstige Vermögenswerte, Rechnungsabgrenzung	3,5
Liquide Mittel	7,1
Summe kurzfristige Vermögenswerte	12,7
Summe Aktiva	60,2
Latente Steuern	15,3
Summe langfristige Schulden	15,3
Treuhandverbindlichkeiten	0,6
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	3,1
Kurzfristige sonstige Rückstellungen	4,2
Summe kurzfristige Schulden	7,9
Summe Passiva	23,1
Nettovermögenswerte	37,0
Davon Anteil nicht beherrschender Gesellschafter	1,9
Davon Anteil der beherrschenden Muttergesellschaft	35,1
Kaufpreis	35,7

Der Wert des Anteils der nicht beherrschenden Gesellschafter (5,1 %) an der LB Immo Invest GmbH wurde mit dem Zeitwert des erworbenen Nettovermögens angesetzt und beträgt 1,9 Mio. Euro. Der sich ergebende Geschäfts- oder Firmenwert beläuft sich auf 0,6 Mio. Euro. Die den immateriellen Vermögenswerten zugeordneten Fondsverwaltungsverträge unterliegen der Abschreibung über die erwartete Restlaufzeit der Vereinbarungen. Im Berichtszeitraum wurden laufende Abschreibungen in Höhe von 1,0 Mio. Euro vorgenommen.

Der sich ergebende Firmenwert basiert auf erwarteten Synergieeffekten zwischen dem erworbenen Unternehmen und der bestehenden PATRIZIA WohnInvest KAG sowie den übrigen Dienstleistungsgesellschaften des PATRIZIA Konzerns.

Der Geschäfts- oder Firmenwert wird in künftigen Perioden steuerlich nicht abzugsfähig sein.

Die Buchwerte konnten bis auf die Aufdeckung stiller Reserven in den Fondsverwaltungsverträgen sowie in den gehaltenen Fondsanteilen und eine daraus resultierende Anpassung der passiven latenten Steuern unverändert übernommen werden. Die Bruttobeträge der Forderungen entsprechen den ausgewiesenen Beträgen, von uneinbringlichen Beträgen ist nicht auszugehen. Weitere immaterielle Werte, die in Erwartung eines zukünftigen ökonomischen Nutzens angesetzt werden könnten, waren nicht vorhanden.

Die nach IFRS 3 autonom, d. h. ohne Bindung an vorhandene Buchwerte nach lokalen Rechnungslegungsvorschriften, neu zu bestimmenden beizulegenden Zeitwerte werden nach den konzernweit anzuwendenden einheitlichen Bilanzierungsvorschriften im PATRIZIA Konzern bestimmt.

Die erworbenen Zahlungsmittel beliefen sich auf 7,1 Mio. Euro.

Zum 1. Juni wurde die LB Immo Invest GmbH umbenannt in PATRIZIA GewerbeInvest Kapitalanlagegesellschaft mbH. Sie trug 6,4 Mio. Euro Umsatzerlöse und ein Nettoergebnis in Höhe von 0,2 Mio. Euro zum Konzernabschluss für den Zeitraum der Akquisition bis zum 30. Juni 2011 bei.

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 nicht für einen solchen Verkauf 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 Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

5 Beteiligungen

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

6 Vorräte

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

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

Die Bewertung der Vorräte erfolgt mit den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten. 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 Eigenkapitalveränderungsrechnung. Das Eigenkapital zum 30. Juni 2011 betrug 306,1 Mio. Euro (31. Dezember 2010: 294,7 Mio. Euro, 31. März 2011: 308,1 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 Zinnsicherungsgeschäfte 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	30.06.2011	31.03.2011	31.12.2010
weniger als 1 Jahr	58.129	58.720	523.314
1 bis 2 Jahre	88.852	89.098	88.775
mehr als 2 bis 5 Jahre	702.903	687.013	229.291
mehr als 5 Jahre	0	0	0
Gesamt	849.885	834.831	841.380

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

Jahr	Höhe der fälligen Darlehen zum					
	30.06.2011		31.03.2011		31.12.2010	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
2011	54.129	6,4	54.720	6,6	523.314	62,2
2012	88.852	10,5	89.098	10,7	88.775	10,6
2013	63.466	7,5	76.650	9,2	81.020	9,6
2014	614.097	72,3	606.763	72,7	148.270	17,6
2015	7.600	0,9	7.600	0,9	0	0
2016	21.740	2,6	0	0	0	0
Gesamt	849.885	100	834.831	100	841.380	100

FÄLLIGKEITSPROFIL DER DARLEHEN NACH QUARTALEN

Jahr	Quartal	Höhe der fälligen Darlehen zum	
		30.06.2011	
		TEUR	%
2011	Q3	51.302	6,0
	Q4	2.827	0,3
2012	Q1	4.000	0,5
	Q3	43.202	5,1
2013	Q4	41.650	4,9
	Q1	4.000	0,5
2014	Q4	59.466	7,0
	Q2	4.000	0,5
2015	Q4	594.206	69,9
	Q4	15.890	1,9
2016	Q1	7.600	0,9
2016	Q1	21.740	2,6
Gesamt		849.885	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	2. Quartal 2011	2. Quartal 2010	1. Halbjahr 2011	1. Halbjahr 2010	2010
	01.04.– 30.06.2011	01.04.– 30.06.2010	01.01.– 30.06.2011	01.01.– 30.06.2010	01.01.– 31.12.2010
Zinsen auf Bankeinlagen	50	83	208	215	573
Erträge aus Wertpapieren	35	0	71	0	0
Erträge aus Zinssicherungen	0	0	0	0	0
Wertänderung Derivate	-1.430	137	11.511	183	10.546
Übrige Zinsen	57	104	114	171	375
Finanzerträge	-1.288	324	11.903	569	11.494
Zinsen auf Kontokorrentkredite und Darlehen	-5.965	-5.451	-11.533	-10.487	-25.782
Aufwand f. Zinssicherungen	-4.336	-6.263	-8.969	-12.145	-23.024
Wertänderung Derivate	0	-3.539	-889	-10.781	-12.172
Übrige Finanzaufwendungen	92	-1.027	-1.581	-2.028	-272
Finanzaufwendungen	-10.209	-16.281	-22.972	-35.441	-61.250
Finanzergebnis (IFRS)	-11.497	-15.957	-11.069	-34.872	-49.756
Zahlungswirksames Finanzergebnis (bereinigt um Wertänderung Derivate)	-10.067	-12.554	-21.690	-24.274	-48.130

11 Ergebnis je Aktie

	2. Quartal 2011	2. Quartal 2010	1. Halbjahr 2011	1. Halbjahr 2010	2010
	01.04.– 30.06.2011	01.04.– 30.06.2010	01.01.– 30.06.2011	01.01.– 30.06.2010	01.01.– 31.12.2010
Periodenergebnis (in TEUR)	-1.999	-1.087	7.802	-5.703	-6.202
Anzahl ausgegebener Aktien (in Stück)	52.130.000	52.130.000	52.130.000	52.130.000	52.130.000
Gewichtete Anzahl der Aktien (in Stück)	52.130.000	52.130.000	52.130.000	52.130.000	52.130.000
Ergebnis je Aktie (in Euro)	-0,04	-0,02	0,15	-0,11	0,12

Ein verwässertes Ergebnis je Aktie ergibt sich weder im Berichts- noch im Vorjahreszeitraum. Zum 30. Juni 2011 besteht ein genehmigtes Kapital in Höhe von 26.065 TEUR.

12 Segmentberichterstattung

Die PATRIZIA Gewerbelinvest Kapitalanlagegesellschaft mbH (vormals LB Immo Invest GmbH) ist mit Wirkung zum 3. Januar 2011 als neue operative Tochtergesellschaft in den PATRIZIA Konzern übergegangen (siehe dazu Punkt 3 Konsolidierungskreis). Dies war für die PATRIZIA der Anlass, die bestehende Konzernstruktur umzubauen. Die Veränderungen führen dazu, dass fortan die Nutzung der Immobilien als Wohn- oder Gewerbeobjekte die damit verbundenen Aktivitäten steuert und segmentiert. Die Geschäftstätigkeit des PATRIZIA Konzerns teilt sich auf in die Segmente Wohnen, Gewerbe und Immobilien-Sondergeschäfte.

Die Segmentierung der Unternehmensbereiche basiert auf der geänderten internen Berichterstattung. Dies führt dazu, dass auch die Finanzberichterstattung den Veränderungen folgen muss und sich wie folgt darstellt:

Das Segment Wohnen bündelt alle Aktivitäten aus Eigeninvestments, Dienstleistungen und Fonds im Bereich der Wohnimmobilien. 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 9.335 Wohneinheiten (31. Dezember 2010: 9.285), die unter den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sowie den Vorräten ausgewiesen werden. Darüber hinaus ist die PATRIZIA WohnInvest Kapitalanlagegesellschaft mbH Bestandteil dieses Segments. Das Segment verantwortet derzeit rund 1,9 Mrd. Euro Assets under Management.

Das Segment Gewerbe vereint das gleiche Leistungsspektrum für Gewerbeimmobilien. Zuzurechnen sind hier auch der Immobilien-Spezialfondsanbieter PATRIZIA GewerbeInvest Kapitalanlagegesellschaft mbH und das Co-Investment PATRoffice Real Estate GmbH & Co. KG. Als Eigeninvestment hält die PATRIZIA derzeit nur eine Gewerbeimmobilie mit 28 Einheiten bzw. 12.182 m². Das Segment betreut ein zu verwaltes Vermögen von rund 2,7 Mrd. Euro.

Die PATRIZIA Projektentwicklung GmbH und die PATRIZIA Immobilienmanagement GmbH, die zugleich sowohl den Wohn- als auch den Gewerbeimmobiliensektor bedienen, bilden zusammen das Segment Immobilien-Sondergeschäfte. Das Dienstleistungsangebot wird zu einem wesentlichen Teil konzernintern abgerufen. Des Weiteren sind beide Gesellschaften auch für externe Dritte tätig.

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 EBIT umfasst das EBT abzüglich des Finanzergebnisses. Im Rahmen der Ermittlung des EBIT adjusted erfolgt eine Bereinigung um den nicht liquiditätswirksamen Effekt aus der Abschreibung auf sonstige immaterielle Vermögenswerte (Fondsverwaltungsverträge), die im Zuge des Erwerbs der PATRIZIA GewerbeInvest Kapitalanlagegesellschaft mbH (vormals LB Immo Invest GmbH) entstanden sind. Das EBT adjusted wird zusätzlich um Ergebnisse aus der Marktwertbewertung der Zinssicherungsinstrumente bereinigt.

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

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

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

2. QUARTAL 2011 (01.04. – 30.06.2011)

in TEUR	Immobilien- Corporate/ Sonder- Konsoli- geschäfte dierung				Konzern
	Wohnen	Gewerbe			
Portfolio-Management					
Außenumsatzerlöse	285	394	851	1	1.531
Mieterlöse	0	116	76	1	193
Konzerninterne Umsatzerlöse	2.987	993	1.261	-5.314	-72
Eigeninvestments					
Privatisierung					
Außenumsatzerlöse	38.042	-	1	-	38.043
Mieterlöse	5.022	-	1	-	5.023
Verkaufserlöse Wohnungsprivatisierung	25.063	-	0	-	25.063
Verkaufserlöse Blockverkäufe	6.233	-	0	-	6.233
Sonstiges	1.724	-	0	-	1.724
Konzerninterne Umsatzerlöse	55	-	0	-	55
Revitalisierung					
Außenumsatzerlöse	11.803	532	-	-	12.335
Mieterlöse	8.911	345	-	-	9.256
Verkaufserlöse Blockverkäufe	0	0	-	-	0
Sonstiges	2.892	187	-	-	3.079
Konzerninterne Umsatzerlöse	17	0	-	-	17
Fonds					
Außenumsatzerlöse	1.040	3.069	-	-	4.110
Konzerninterne Umsatzerlöse	0	0	-	-	0
Summe Konzernumsatz					
Außenumsatzerlöse	51.171	3.995	852	1	56.018
Mieterlöse	13.933	461	78	1	14.472
Verkaufserlöse Wohnungsprivatisierung	25.063	0	0	0	25.063
Verkaufserlöse Blockverkäufe	6.233	0	0	0	6.233
Sonstiges	5.942	3.534	775	0	10.250
Konzerninterne Umsatzerlöse	3.059	994	1.261	-5.314	0
Finanzerträge	-1.291	329	243	-569	-1.288
Finanzaufwendungen	-12.556	-936	-722	4.004	-10.209
Wesentliche nicht zahlungswirksame Ergebnisbestandteile					
Marktbewertungserträge Derivate	-1.573	143	0	0	-1.430
Marktbewertungsaufwendungen Derivate	0	0	0	0	0
Abschreibung immaterielle Vermögenswerte	0	-984	0	492	-492
Segmentergebnis EBIT	14.469	114	-1.375	-3.172	10.037
Segmentergebnis EBT	622	-492	-1.854	263	-1.460
Segmentergebnis EBIT adjusted	14.469	1.098	-1.375	-3.663	10.530
Segmentergebnis EBT adjusted	2.196	348	-1.854	-229	463

VORJAHRESZEITRAUM 2. QUARTAL 2010 (01.04. – 30.06.2010)

in TEUR	Immobilien-			Corporate/	Konzern
	Wohnen	Gewerbe ¹	Sonder- geschäfte	Konsoli- dierung	
Portfolio-Management					
Außenumsatzerlöse	134	315	802	0	1.251
Mieterlöse	0	56	31	0	86
Konzerninterne Umsatzerlöse	3.301	233	1.334	-4.947	-80
Eigeninvestments					
Privatisierung					
Außenumsatzerlöse	80.485	-	401	-	80.886
Mieterlöse	6.113	-	10	-	6.124
Verkaufserlöse Wohnungsprivatisierung	29.345	-	390	-	29.735
Verkaufserlöse Blockverkäufe	42.100	-	0	-	42.100
Sonstiges	2.927	-	0	-	2.927
Konzerninterne Umsatzerlöse	61	-	0	-	61
Revitalisierung					
Außenumsatzerlöse	12.821	547	-	-	13.368
Mieterlöse	9.527	316	-	-	9.843
Verkaufserlöse Blockverkäufe	0	0	-	-	0
Sonstiges	3.294	231	-	-	3.525
Konzerninterne Umsatzerlöse	0	18	-	-	18
Fonds					
Außenumsatzerlöse	2.767	0	-	-	2.767
Konzerninterne Umsatzerlöse	0	0	-	-	0
Summe Konzernumsatz					
Außenumsatzerlöse	96.215	862	1.197	0	98.273
Mieterlöse	15.641	372	41	0	16.054
Verkaufserlöse Wohnungsprivatisierung	29.345	0	390	0	29.735
Verkaufserlöse Blockverkäufe	42.100	0	0	0	42.100
Sonstiges	9.130	491	766	0	10.386
Konzerninterne Umsatzerlöse	3.362	251	1.334	-4.947	0
Finanzerträge	257	65	137	-135	324
Finanzaufwendungen	-17.984	-328	-692	2.722	-16.281
Wesentliche nicht zahlungswirksame Ergebnisbestandteile					
Marktbewertungserträge Derivate	137	0	0	0	137
Marktbewertungsaufwendungen Derivate	-3.539	0	0	0	-3.539
Abschreibung immaterielle Vermögenswerte					
Segmentergebnis EBIT	17.670	-299	-1.058	-850	15.465
Segmentergebnis EBT	-56	-562	-1.611	1.738	-492
Segmentergebnis EBIT adjusted	17.670	-299	-1.058	-850	15.465
Segmentergebnis EBT adjusted	3.346	-562	-1.611	1.738	2.910

¹ ohne PATRIZIA Gewerbelnvest KAG mbH (konzernzugehörig seit 3. Januar 2011)

1. HALBJAHR 2011 (01.01. – 30.06.2011)

in TEUR			Immobilien-	Corporate/	Konzern
	Wohnen	Gewerbe	Sonder- geschäfte	Konsoli- dierung	
Portfolio-Management					
Außenumsatzerlöse	486	823	1.653	1	2.963
Mieterlöse	0	154	110	1	266
Konzerninterne Umsatzerlöse	5.669	1.850	2.978	-10.669	-173
Eigeninvestments					
Privatisierung					
Außenumsatzerlöse	70.644	-	222	-	70.866
Mieterlöse	9.910	-	214	-	10.123
Verkaufserlöse Wohnungsprivatisierung	45.713	-	0	-	45.713
Verkaufserlöse Blockverkäufe	11.733	-	0	-	11.733
Sonstiges	3.289	-	8	-	3.297
Konzerninterne Umsatzerlöse	123	-	0	-	123
Revitalisierung					
Außenumsatzerlöse	23.530	1.078	-	-	24.608
Mieterlöse	17.749	696	-	-	18.445
Verkaufserlöse Blockverkäufe	0	0	-	-	0
Sonstiges	5.781	382	-	-	6.163
Konzerninterne Umsatzerlöse	31	19	-	-	50
Fonds					
Außenumsatzerlöse	1.827	6.351	-	-	8.178
Konzerninterne Umsatzerlöse	0	0	-	-	0
Summe Konzernumsatz					
Außenumsatzerlöse	96.487	8.252	1.875	1	106.613
Mieterlöse	27.658	850	324	1	28.834
Verkaufserlöse Wohnungsprivatisierung	45.713	0	0	0	45.713
Verkaufserlöse Blockverkäufe	11.733	0	0	0	11.733
Sonstiges	11.382	7.402	1.551	0	20.335
Konzerninterne Umsatzerlöse	5.823	1.869	2.978	-10.669	0
Finanzerträge	11.907	417	452	-873	11.903
Finanzaufwendungen	-26.671	-1.807	-1.285	6.791	-22.972
Wesentliche nicht zahlungswirksame Ergebnisbestandteile					
Marktbewertungserträge Derivate	11.367	143	0	0	11.511
Marktbewertungsaufwendungen Derivate	-889	0	0	0	-889
Abschreibung immaterielle Vermögenswerte	0	-984	0	0	-984
Segmentergebnis EBIT	27.184	1.216	-588	-6.053	21.760
Segmentergebnis EBT	12.420	-174	-1.421	-135	10.690
Segmentergebnis EBIT adjusted	27.184	2.200	-588	-6.053	22.744
Segmentergebnis EBT adjusted	1.942	667	-1.421	-135	1.053

VORJAHRESZEITRAUM 1. HALBJAHR 2010 (01.01. – 30.06.2010)

in TEUR	Immobilien-			Corporate/	Konzern
	Wohnen	Gewerbe ¹	Sonder- geschäfte	Konsoli- dierung	
Portfolio-Management					
Außenumsatzerlöse	134	846	1.463	3	2.445
Mieterlöse	0	119	181	1	302
Konzerninterne Umsatzerlöse	6.702	1.120	2.355	-10.312	-135
Eigeninvestments					
Privatisierung					
Außenumsatzerlöse	120.280	-	410	-	120.690
Mieterlöse	12.751	-	11	-	12.763
Verkaufserlöse Wohnungsprivatisierung	60.375	-	390	-	60.765
Verkaufserlöse Blockverkäufe	42.100	-	0	-	42.100
Sonstiges	5.054	-	9	-	5.063
Konzerninterne Umsatzerlöse	128	-	0	-	128
Revitalisierung					
Außenumsatzerlöse	25.471	1.011	-	-	26.482
Mieterlöse	19.079	622	-	-	19.701
Verkaufserlöse Blockverkäufe	0	0	-	-	0
Sonstiges	6.392	389	-	-	6.781
Konzerninterne Umsatzerlöse	0	6	-	-	6
Fonds					
Außenumsatzerlöse	3.469	0	-	-	3.469
Konzerninterne Umsatzerlöse	1	0	-	-	1
Summe Konzernumsatz					
Außenumsatzerlöse	149.362	1.857	1.867	1	153.087
Mieterlöse	31.830	741	192	1	32.765
Verkaufserlöse Wohnungsprivatisierung	60.375	0	390	0	60.765
Verkaufserlöse Blockverkäufe	42.100	0	0	0	42.100
Sonstiges	15.057	1.116	1.285	0	17.457
Konzerninterne Umsatzerlöse	6.830	1.127	2.355	-10.312	0
Finanzerträge	394	129	346	-301	569
Finanzaufwendungen	-39.353	-651	-1.066	5.629	-35.441
Wesentliche nicht zahlungswirksame Ergebnisbestandteile					
Marktbewertungserträge Derivate	183	0	0	0	183
Marktbewertungsaufwendungen Derivate	-10.781	0	0	0	-10.781
Abschreibung immaterielle Vermögenswerte	0	0	0	0	0
Segmentergebnis EBIT	34.458	-43	-1.675	-3.421	29.319
Segmentergebnis EBT	-4.500	-564	-2.394	1.906	-5.552
Segmentergebnis EBIT adjusted	34.458	-43	-1.675	-3.421	29.319
Segmentergebnis EBT adjusted	6.098	-564	-2.394	1.906	5.046

¹ ohne PATRIZIA Gewerbelnvest KAG mbH (konzernzugehörig seit 3. Januar 2011)

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

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 2010 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 2011

10. August 2011	Zwischenbericht über das erste Halbjahr 2011
4.–6. Oktober 2011	EXPO REAL, Messe München (PATRIZIA in Halle B2, Stand 234)
19. Oktober 2011	11. Fachkonferenz der Initiative Immobilien-Aktie, Frankfurt am Main
9. November 2011	Zwischenbericht über die ersten drei Quartale 2011

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

Investor Relations

Margit Miller

Tel. +49/8 21/5 09 10-3 69

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 Quartalsbericht wurde am 10. August 2011 veröffentlicht und liegt auch in englischer Sprache vor. In Zweifelsfällen ist die deutsche Version maßgeblich.

