

# Q2

---

QUARTALSBERICHT Q2 2012

Mit Werten  
*Wert schaffen*

# Finanzkennzahlen im Überblick

## UMSATZ- UND ERTRAGSLAGE

in TEUR	2. Quartal 2012	2. Quartal 2011	1. Halbjahr 2012	1. Halbjahr 2011
	01.04. – 30.06.2012	01.04. – 30.06.2011	01.01. – 30.06.2012	01.01. – 30.06.2011
Umsatz	43.639	56.018	103.374	106.613
Gesamtleistung	40.472	87.413	88.722	132.541
EBITDA	6.426	10.823	20.144	23.271
EBIT	5.379	10.037	18.157	21.760
EBIT adjusted <sup>1</sup>	5.871	10.530	19.141	22.744
EBT	4.680	-1.460	9.027	10.690
EBT adjusted <sup>1,2</sup>	3.050	463	7.154	1.053
Konzernjahresüberschuss	2.113	-1.999	5.310	7.802

## VERMÖGENS- UND KAPITALSTRUKTUR

in TEUR	30.06.2012	31.12.2011
Langfristiges Vermögen	583.917	597.007
Kurzfristiges Vermögen	457.093	505.277
Eigenkapital	315.616	310.075
Eigenkapitalquote (in %)	30,3	28,1
Langfristige Schulden	453.110	480.250
Kurzfristige Schulden	272.284	311.959
Bilanzsumme	1.041.010	1.102.284

## AKTIE

ISIN	DE000PAT1AG3
WKN	PAT1AG
Kürzel	P1Z
Gezeichnetes Kapital zum 30. Juni 2012	52.130.000 Euro
Anzahl Aktien zum 30. Juni 2012	52.130.000 Stück
Höchstkurs im 2. Quartal 2012 / 1. Halbjahr 2012 <sup>3</sup>	5,10 Euro/5,10 Euro
Tiefstkurs im 2. Quartal 2012 / 1. Halbjahr 2012 <sup>3</sup>	4,20 Euro/3,32 Euro
Schlusskurs am 31. Dezember 2011 <sup>3</sup>	3,43 Euro
Schlusskurs am 30. Juni 2012 <sup>3</sup>	4,40 Euro
Kursentwicklung	28,4 %
Marktkapitalisierung zum 30. Juni 2012	229,4 Mio. Euro
Durchschnittlicher Tagesumsatz im 1. Halbjahr 2012 <sup>4</sup>	84.650 Stück
Indizes	SDAX, EPRA, GEX, DIMAX

<sup>1</sup> Bereinigt um die Abschreibung auf sonstige immaterielle Vermögenswerte (Fondsverwaltungsverträge)

<sup>2</sup> Zusätzlich bereinigt um nicht liquiditätswirksame Ergebnisse aus Zinssicherungsgeschäften

<sup>3</sup> Schlusskurse Xetra Handel

<sup>4</sup> Alle deutschen Börsenplätze

# Inhalt

---

## Vorwort des Vorstands

### Konzernzwischenlagebericht

- 04 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen
- 05 PATRIZIA am Kapitalmarkt
- 05 Unsere Mitarbeiter
- 06 Geschäftsverlauf im 2. Quartal 2012
- 09 Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage
- 18 Chancen- und Risikobericht
- 18 Nachtragsbericht
- 19 Prognosebericht

---

### Konzernzwischenabschluss

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

---

### Konzernzwischenanhang

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

---

## Finanzkalender und Kontakte

# Vorwort des Vorstands

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

zur Halbzeit des laufenden Geschäftsjahres 2012 können wir eine positive Bilanz ziehen. Nachdem wir Ihnen bereits im ersten Quartal mit dem Erwerb der LBBW-Wohnungen über einen wesentlichen Meilenstein in der Unternehmensentwicklung der PATRIZIA Immobilien AG berichten konnten, sind wir auch im zweiten Quartal weiter auf unserem Weg zum vollstufigen europäischen Immobilien-Investmenthaus vorangekommen. So haben wir unsere internationale Präsenz auf den europäischen Immobilienmärkten weiter verstärkt, indem wir zusätzlich zu unseren schon bestehenden Niederlassungen in Luxemburg und in Stockholm nun Mitte Mai 2012 auch ein Büro in London eröffnet haben. Im dritten Quartal planen wir zudem die Eröffnung eines Büros in Kopenhagen und in Paris, so dass wir dann in fünf europäischen Märkten mit eigenen Niederlassungen präsent sein werden. In der Präsenz vor Ort sehen wir einen entscheidenden Erfolgsfaktor für das Asset- und Property Management von umfangreichen Immobilienbeständen, wie sie die PATRIZIA Immobilien AG bereits aufgebaut hat und weiterhin aufbauen wird.

Ein weiterer wichtiger Erfolg im zweiten Quartal war die im April erfolgte Gründung eines Joint Ventures der PATRIZIA mit der CA Immo für das WohnModul I. Dieses wird die Realisierung der Quartiersentwicklung »Baumkirchen Mitte« in München übernehmen, bei dem auf einem Areal von 29.000 m<sup>2</sup> etwa 45.500 m<sup>2</sup> Geschossfläche für Wohnungen und etwa 18.500 m<sup>2</sup> Geschossfläche für Büros entstehen werden. Zudem haben wir im Mai ein weiteres Investment in Dänemark realisiert, mit dem wir für den von der PATRIZIA WohnInvest Kapitalanlagegesellschaft mbH gemanagten PATRIZIA Euro City Residential Fund I für rund 30 Mio. Euro eine 2009 fertiggestellte Wohnanlage mit 103 Wohnungen in Kopenhagen erworben haben.

Der weitere Aufbau unseres diversifizierten Portfolios von direkten und indirekten Immobilienanlagen ist für uns untrennbar verbunden mit der Ausweitung unserer Aktivitäten auf sämtliche Phasen der Immobilien-Wertschöpfungskette. An dieser Strategie werden wir auch künftig festhalten, denn sie versetzt uns in die Lage, Synergieeffekte innerhalb des Konzerns zu nutzen und die Wertentwicklung unserer Investments so weit wie möglich selbst zu beeinflussen. Damit unterscheiden wir uns von vielen Wettbewerbern am Markt und wir glauben, dass wir damit über einen besonderen Wettbewerbsvorteil verfügen, der nicht zuletzt auch unseren Kunden und Co-Investoren zugutekommt.

Im operativen Geschäft konnte die PATRIZIA Immobilien AG während des zweiten Quartals 2012 an die erfolgreiche Entwicklung zum Jahresauftakt anknüpfen. Im Bereich Wohnungsprivatisierung haben wir mit insgesamt 168 Einheiten etwas mehr veräußert als in der entsprechenden Vorjahresperiode (161 Einheiten). Bemerkenswert ist dabei der erneut sehr hohe Anteil der privaten

Kapitalanleger auf der Käuferseite, der bei 83% lag. Hierin dokumentiert sich das weiterhin starke Interesse vieler privater Investoren an langfristig werthaltigen Sachwertanlagen, das angesichts der Entwicklungen im konjunkturellen Umfeld auch in den kommenden Monaten weiter anhalten dürfte.

In den ersten sechs Monaten wurde das gesamte operative Konzernergebnis durch Serviceleistungen erbracht. Die Umsatzerlöse des ersten Halbjahres beliefen sich insgesamt auf 103,4 Mio. Euro (1. Halbjahr 2011: 106,6 Mio. Euro). Hierin spiegeln sich jedoch ausschließlich die Verkäufe aus dem Umlaufvermögen wieder, während Verkäufe aus dem Anlagevermögen, die im Berichtszeitraum an Bedeutung gewannen, nicht als Umsatz ausgewiesen werden können. Das EBT adjusted erhöhte sich im zweiten Quartal auf 3,1 Mio. Euro nach 0,5 Mio. Euro im zweiten Quartal des Vorjahres. Für das erste Halbjahr 2012 ergibt sich ein EBT adjusted von 7,2 Mio. Euro und damit ebenfalls eine deutliche Steigerung gegenüber der entsprechenden Vorjahresperiode (1,1 Mio. Euro).

Mit Blick auf das Gesamtjahr 2012 haben wir uns zum Ziel gesetzt, insgesamt rund 1.800 Wohneinheiten zu verkaufen und unser adjustiertes Ergebnis vor Steuern um etwa 20% zu steigern. Die Entwicklung während des ersten Halbjahres 2012 erlaubt es uns, weiterhin an dieser anspruchsvollen Zielsetzung festzuhalten und wir sind zuversichtlich, dass wir dieses Ziel erreichen werden.

Ihr Vorstand



**Wolfgang Egger**  
Vorstandsvorsitzender



**Arwed Fischer**  
Vorstandsmitglied



**Klaus Schmitt**  
Vorstandsmitglied

# Konzernzwischenlagebericht

FÜR DAS 1. HALBJAHR 2012

## 1 WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Die deutsche Wirtschaft ist im ersten Quartal 2012 gegenüber dem vierten Quartal 2011 überraschend stark gewachsen. Sie profitiert damit weiterhin von der soliden weltweiten Nachfrage, und der private Konsum entwickelt sich dank der guten Lage am Arbeitsmarkt immer mehr zu einer wichtigen Stütze der Konjunktur. Deutschland schlägt sich damit deutlich besser als der Rest des Euroraums. Allerdings ist auch die deutsche Wirtschaft nicht immun gegenüber der Unsicherheit, die von der Staatsschuldenkrise/Eurokrise ausgeht. So haben die Stimmungskennindikatoren wieder nach unten gedreht, und die schwache Nachfrage aus dem europäischen Ausland belastet zunehmend die deutsche Industrie. Für das Gesamtjahr ist daher in Deutschland weiterhin nur mit einem leichten Wachstum im Bereich von 0,5% zu rechnen.

## IMMOBILIENMARKT

### **Wohnen**

2011 wurde in Deutschland der Bau von gut 228.000 Wohnungen genehmigt, rund 22% (+40.700 Wohnungen) mehr als im Vorjahr. Gleichzeitig stieg die Zahl der Fertigstellungen um 23.000 Wohnungen (+14,6%) auf gut 183.000 Wohnungen. Damit hat sich die Wohnbautätigkeit seit ihrem Tiefststand 2009 wieder etwas erholt. Allerdings bleibt das Niveau bei Genehmigungen und Fertigstellungen im Wohnungsneubau damit weiterhin deutlich hinter dem Bedarf zurück. Dies zeigt sich unter anderem in einer positiven Dynamik der Miet- und Kaufpreise neu gebauter Wohnungen, aber auch bei den Bestandsmieten und den Kaufpreisen für Bestandswohnungen zeigen sich in den wirtschaftsstarken Agglomerationsräumen eindeutige Miet- und Preissteigerungstendenzen. Eine steigende Bevölkerungszahl ist dabei nur ein Faktor für diese Miet- und Preisdynamik. Sie sorgt durch das damit einhergehende Wachstum der Haushaltszahlen für höheren Bedarf, da Wohnen ein Grundbedürfnis jedes Haushalts darstellt, allerdings erfasst dieser Zusammenhang lediglich den quantitativen Bereich der Wohnungsnachfrage. Darüber hinaus spielen qualitative Aspekte, wie Ausstattung, Lage, Verkehrsanbindung oder Umfeldqualität, bei der Nachfrage eine immer größere Rolle. Für Wohninvestments ergeben sich hieraus Investmentchancen auch an Standorten, die weniger von einer positiven Bevölkerungsentwicklung geprägt sind, denn auch die qualitative Nachfrage nach Wohnraum führt zu steigenden Mieten und Kaufpreisen. Allerdings kommt an diesen Standorten der Lage der Immobilie eine größere Bedeutung zu.

## **Gewerbe**

Die positiven Entwicklungen auf den deutschen Büromärkten des vergangenen Jahres setzten sich auch in den ersten Monaten 2012 fort. Da derzeit nach Marktinformationen mehrere (größere) Vertragsabschlüsse in der Vorbereitung sind, ist damit zu rechnen, dass trotz schwächerer gesamtwirtschaftlicher Entwicklung, der Flächenumsatz zum Jahresende nur leicht unter dem Vorjahresergebnis zurückbleiben wird. Der guten Nachfragesituation steht weiterhin ein relativ geringes Neubauvolumen gegenüber, daher wird sich, wie im vergangenen Jahr, der Leerstand in den meisten Märkten weiter verringern. Parallel dazu konnte der Einzelhandel seinen Wachstumskurs, mit einem realen Umsatzwachstum von fast 1 % im Vergleich zum Vorjahr, in den ersten vier Monaten dieses Jahres fortsetzen. Die anhaltend hohe Flächennachfrage lässt auch hier für das Gesamtjahr einen Flächenumsatz auf Vorjahresniveau erwarten.

## **2 PATRIZIA AM KAPITALMARKT**

Zum Quartalsende notierte die PATRIZIA Aktie am 30. Juni 2012 bei 4,40 Euro. Die PATRIZIA Immobilien AG konnte mit ihrer Aktie in den ersten sechs Monaten einen weiteren Anstieg verzeichnen und liegt nun 28,3% über dem Jahresschlusskurs 2011 von 3,43 Euro. Der höchste Schlusskurs des 2. Quartals betrug am 11. Mai 2012 5,10 Euro, der niedrigste Schlusskurs betrug am 15. Juni 2012 4,20 Euro.

## **3 UNSERE MITARBEITER**

Die PATRIZIA beschäftigte zum Ende des 1. Halbjahres 2012 536 festangestellte Mitarbeiter, davon 24 Auszubildende und 50 Mitarbeiter in Teilzeit. Weitere 17 Mitarbeiter befinden sich derzeit in Elternzeit. Gegenüber dem 31. Dezember 2011 (498 Mitarbeiter) hat sich der Personalstand um 38 Mitarbeiter bzw. 7,6% erhöht. Umgerechnet in Vollzeitäquivalente waren zum Ende des 2. Quartals 512 Mitarbeiter bei der PATRIZIA festangestellt. Im 1. Halbjahr 2012 wurden bedarfsabhängig in allen Abteilungen neue Mitarbeiter eingestellt.

## 4 GESCHÄFTSVERLAUF IM 2. QUARTAL 2012

### Geschäftsentwicklung im Segment Wohnen

#### Eigeninvestments

#### Wohnungsprivatisierung

Die Einzelverkäufe im 2. Quartal 2012 teilen sich regional wie folgt auf:

#### EINZELVERKÄUFE 2. QUARTAL 2012

Region/Stadt	Anzahl der verkauften Einheiten in Q2 2012	in % der Abverkäufe	Veräußerte Fläche in m <sup>2</sup>	Durchschnittliche Größe einer Einheit in m <sup>2</sup>
München	120	71,4	8.726	73
Berlin	27	16,1	1.891	70
Köln/Düsseldorf	17	10,1	1.322	78
Hamburg	3	1,8	264	88
Friedrichshafen	1	0,6	59	59
<b>GESAMT</b>	<b>168</b>	<b>100</b>	<b>12.262</b>	<b>73</b>

Im Bereich Wohnungsprivatisierung wurden im 2. Quartal 2012 insgesamt 168 Einheiten veräußert. Das entspricht einer Steigerung um 4,3% gegenüber dem entsprechenden Vorjahresquartal (161 Einheiten). Die mit großem Abstand dominierende Käufergruppe im Berichtszeitraum waren private Kapitalanleger, deren Anteil bei 83,0% lag. Im Vergleich dazu entfielen auf die anderen Käufergruppen deutlich geringere Anteile. 14,5% der Käufer erwarben Wohnungen zur Selbstnutzung; 2,4% der Wohnungen wurden von Mietern gekauft.

#### Revitalisierung

Blockverkäufe 2. Quartal 2012:

Im zweiten Quartal 2012 gab es bei den Blockverkäufen keine Übergänge Besitz, Nutzen und Lasten sondern nur Beurkundungen, welche sich allerdings erst in Q3 2012 auf die Konzern-Gewinn-und-Verlust-Rechnung auswirken werden.



**PATRIZIA PORTFOLIO ZUM 30. JUNI 2012 – VERTEILUNG NACH REGIONEN**

Region/Stadt	Anzahl der Einheiten				Fläche in m <sup>2</sup>			
	Privatisierung	Revitalisierung	Gesamt	Anteil in %	Privatisierung	Revitalisierung	Gesamt	Anteil in %
München	1.467	424	1.891	26,7	116.242	29.615	145.857	28,8
Köln/Düsseldorf	627	685	1.312	18,5	52.802	62.940	115.742	22,8
Leipzig	0	974	974	13,7	0	58.066	58.066	11,5
Frankfurt/Main	8	776	784	11,1	544	49.309	49.853	9,8
Berlin	130	499	629	8,9	10.095	26.173	36.267	7,2
Hamburg	180	468	648	9,1	12.205	29.527	41.732	8,2
Hannover	0	386	386	5,4	0	27.047	27.047	5,3
Regensburg	0	312	312	4,4	0	21.708	21.708	4,3
Dresden	0	152	152	2,1	0	10.284	10.284	2,0
Friedrichshafen	7	0	7	0,1	422	0	422	0,1
<b>GESAMT</b>	<b>2.419</b>	<b>4.676</b>	<b>7.095</b>	<b>100</b>	<b>192.309</b>	<b>314.669</b>	<b>506.978</b>	<b>100</b>

Co-Investments

**CO-INVESTMENT PORTFOLIO ZUM 30. JUNI 2012 – VERTEILUNG NACH REGIONEN**

Region/Stadt	Anzahl der Einheiten				Fläche in m <sup>2</sup>			
	Privatisierung	Revitalisierung	Gesamt	Anteil in %	Privatisierung	Revitalisierung	Gesamt	Anteil in %
München	1.164	891	2.055	93,6	81.965	44.047	126.012	91,7
Hamburg	0	140	140	6,4	0	11.467	11.467	8,3
<b>GESAMT</b>	<b>1.164</b>	<b>1.031</b>	<b>2.195</b>	<b>100</b>	<b>81.965</b>	<b>55.514</b>	<b>137.479</b>	<b>100</b>

Derzeit befinden sich 2.195 Einheiten mit einer Fläche von 137.479 m<sup>2</sup> im WohnModul I.

Fonds

**PATRIZIA WohnInvest KAG mbH**

Die PATRIZIA WohnInvest KAG mbH konnte im zweiten Quartal 2012 das Fondsvolumen durch zwei Ankäufe in Höhe von 38,6 Mio. Euro erhöhen, darunter das im ersten Quartal 2012 beurkundete Objekt in Kopenhagen mit einem Verkehrswertvolumen in Höhe von 29,3 Mio. Euro. In Q2 2012 wurde ein weiterer bereits gezeichneter Spezialfonds erfolgreich aufgelegt. Darüber hinaus konnte für einen weiteren gezeichneten Fonds ein Objekt in Ludwigsburg kaufvertraglich gesichert werden. Mit Übergang Besitz, Nutzen und Lasten dieses Objektes wird der 7. Spezialfonds in Q3 2012 aufgelegt.

## Geschäftsentwicklung im Segment Gewerbe

### Fonds

#### **PATRIZIA GewerbelInvest KAG mbH**

Die PATRIZIA GewerbelInvest KAG mbH hat in Q2 2012 ein weiteres Sondervermögen initiiert. Die angestrebten Eigenkapitalzusagen in Bezug auf das Gesamtvolumen von 150 Mio. Euro sind bereits zu über zwei Drittel gezeichnet. Die ersten Anteils-scheine werden in Q3 2012 ausgegeben. Deutlich gestärkt werden konnten auch die Beziehungen zu den Sparkassen, welche hauptsächlich in den Bausteinfonds der PATRIZIA GewerbelInvest KAG mbH investiert sind. Die Sparkassen vertreten darin ein Eigenkapitalvolumen von über 905 Mio. Euro. Rechnet man weitere Unternehmen aus dem Verbund wie beispielsweise die Landesbanken, Versicherungen hinzu, beläuft sich das zugesagte Eigenkapital auf ca. 1,1 Mrd. Euro. Im Bereich der Immobilien-Spezialfonds ist die PATRIZIA GewerbelInvest KAG mbH einer der volumenstärksten Partner der Sparkassen. Insgesamt sind in den Fonds der PATRIZIA GewerbelInvest KAG mbH derzeit 38 Sparkassen aus dem gesamten Bundesgebiet in verschiedenen Nutzungsarten investiert. Für die beiden Labelfonds GLL BVK International Immobilien-Spezialfonds und LB Immo HBL konnten erfolgreich Ankäufe abgeschlossen werden.

## Geschäftsentwicklung im Segment Immobilien-Spezialgeschäft

### Co-Investments

#### **Süddeutsche Wohnen GmbH**

Nach erfolgreichem Closing des LBBW-Deals am 28. März 2012 wurde die LBBW Immobilien GmbH Mitte Juni umfirmiert und tritt nun unter dem neuen Namen »Süddeutsche Wohnen GmbH« auf. Diese Änderung erfolgt aus einer Verpflichtung aus dem Kaufvertrag.

#### **WohnModul I – Projektentwicklung**

Im April 2012 wurde für das WohnModul I ein 50:50 Joint Venture mit der CA Immo geschlossen, welches die Quartiersentwicklung »Baumkirchen Mitte« realisiert. Aktuell findet ein Architektenwettbewerb für den 1. Wohnbauabschnitt statt. Das Projektvolumen des Joint Ventures zwischen CA Immo und der PATRIZIA beläuft sich auf rund 238 Mio. Euro. Insgesamt umfasst dies eine Grundstücksfläche von ca. 29.000 m<sup>2</sup> mit einer aktuell geplanten Geschossfläche von rund 45.500 m<sup>2</sup> für Wohnungen und rund 18.500 m<sup>2</sup> für Büros. Die Gesamtfläche des neuen Stadtquartiers »Baumkirchen Mitte« beträgt 140.283 m<sup>2</sup>.

**CO-INVESTMENT PROJEKTENTWICKLUNGEN**

Stadt, Projekte	Projekt- volumen in Mio. Euro	Verkaufs- fähige Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Grund- stücks- fläche in m <sup>2</sup>	Fertig- stellung in	PATRIZIA Anteil in %
				Q4/2013 bis Q4/2015	
Augsburg, Provinstraße	53.096	17.620	27.360	in 3 BA <sup>1</sup>	9,09
Düsseldorf, Belsenpark	49.901	11.296	7.615	in 2 BA <sup>1</sup>	9,09
Düsseldorf, Gerresheim	35.797	- <sup>2</sup>	192.893	Q4/2015	9,09
				Q1/2015 bis Q4/2017	
München, Baumkirchen Mitte	215.563	55.638	18.245	in 4 BA <sup>1</sup>	4,45
<b>GESAMT</b>	<b>354.357</b>	<b>84.554</b>	<b>246.113</b>	-	-

<sup>1</sup> BA = Bauabschnitten

<sup>2</sup> Dieses Baulandentwicklungsprojekt befindet sich derzeit in der Entwicklung.

**5 ERTRAGS-, VERMÖGENS- UND FINANZLAGE**

**ERTRAGSLAGE DES PATRIZIA KONZERNS**

**KONZERNUMSATZ**

	2. Quartal 2012	2. Quartal 2011	1. Halbjahr 2012	1. Halbjahr 2011
	01.04. – 30.06.2012 in TEUR	01.04. – 30.06.2011 in TEUR	01.01. – 30.06.2012 in TEUR	01.01. – 30.06.2011 in TEUR
Kaufpreiserlöse aus der Privatisierung <sup>1</sup>	17.304	25.063	41.756	45.713
Kaufpreiserlöse aus der Revitalisierung <sup>1</sup>	0	6.233	1.290	11.733
Mieterlöse	11.027	14.472	22.411	28.834
Erlöse aus dem Fondsgeschäft	6.206	4.110	11.239	8.178
Erlöse weiterer Dienstleistungen	4.664	1.288	18.082	2.657
Sonstiges <sup>2</sup>	4.439	4.852	8.596	9.498
<b>GESAMT</b>	<b>43.630</b>	<b>56.018</b>	<b>103.374</b>	<b>106.613</b>

<sup>1</sup> Kaufpreiseingänge von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden nicht im Umsatz ausgewiesen.

<sup>2</sup> Die Position Sonstiges enthält im Wesentlichen die Mietnebenkosten.

Der **Umsatz** in der Wohnungsprivatisierung reduzierte sich im 1. Halbjahr 2012 um 8,7% auf 41,8 Mio. Euro. Grund für den Umsatzrückgang ist vor allem die Verschiebung von Verkäufen aus dem Umlaufvermögen (gezeigt als Umsatz) hin zu Verkäufen aus dem Anlagevermögen (außerhalb der Umsatzerlöse) in Höhe von 31,1 Mio. Euro (1. Halbjahr 2011: 4,3 Mio. Euro). Der Anteil der Verkaufserlöse aus dem Anlagevermögen betrug im ersten Halbjahr 2012 41,9% (1. Halbjahr 2011: 6,9%). Die gesamten Verkaufserlöse (Vorräte + Anlagevermögen) stiegen im ersten Halbjahr 2012 um 12,4 Mio. Euro bzw. um 20,1%. Der Durchschnittspreis des ersten Halbjahres erhöhte sich leicht auf 2.316 Euro/m<sup>2</sup> (1. Halbjahr 2011: 2.295 Euro/m<sup>2</sup>). Die Mieterlöse reduzierten sich infolge des Abverkaufs der Objekte und der dadurch bedingten Abnahme der vermietbaren Fläche auf 22,4 Mio. Euro (-22,3%). Gegenläufig wirken Mieterhöhungen. Die durchschnittliche Monatsmiete pro Quadratmeter ging zum Halbjahresende auf 7,59 Euro aufgrund der überproportionalen Verkäufe in den Ballungszentren zurück (1. Halbjahr 2011: 7,95 Euro/m<sup>2</sup>). Der Dienstleistungssektor trug im Berichtszeitraum 28,3% (29,3 Mio. Euro) zum Konzernumsatz bei. Dabei stammten 11,2 Mio. Euro aus dem sich weiterhin positiv entwickelnden Geschäft der beiden Kapitalanlagegesellschaften. Der deutliche Anstieg der Erlöse aus weiteren Dienstleistungen, die sich um mehr als 100,0% auf 18,1 Mio. Euro erhöhten, ist in erster Linie durch die LBBW-Transaktion geprägt.

Der **Konzernumsatz** lag im 1. Halbjahr 2012 mit 103,4 Mio. Euro um 3,0% unter dem des Vorjahres (106,6 Mio. Euro). Der Umsatz ist – wie bereits angedeutet – bei der PATRIZIA jedoch nur eingeschränkt aussagefähig, da die Verkaufspreise der Objekte, die im langfristigen Vermögen bilanziert wurden, nicht im Umsatz ausgewiesen werden. Hierbei werden die Gewinne aus dem Abgang unter der Position »Ertrag aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien« ausgewiesen. Nach Abzug der Buchwerte in Höhe von 28,0 Mio. Euro ergab sich aus den Kaufpreiseingängen der Monate Januar bis Juni in Höhe von 31,1 Mio. Euro ein Ertrag von 3,1 Mio. Euro. Veräußert wurden hierbei 15 Einheiten en bloc und 140 Einheiten im Einzelverkauf.

#### KAUFPREISERLÖSE AUS DEN VERÄUSSERTEN IMMOBILIEN

	2. Quartal 2012	2. Quartal 2011	1. Halbjahr 2012	1. Halbjahr 2011
	01.04. – 30.06.2012 in TEUR	01.04. – 30.06.2011 in TEUR	01.01. – 30.06.2012 in TEUR	01.01. – 30.06.2011 in TEUR
<b>Verkaufserlöse aus Vorräten</b>	<b>17.304</b>	<b>31.296</b>	<b>43.046</b>	<b>57.446</b>
Privatisierung	17.304	25.063	41.756	45.713
Blockverkäufe	0	6.233	1.290	11.733
<b>Verkaufserlöse aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien<sup>1</sup></b>	<b>13.326</b>	<b>2.658</b>	<b>31.070</b>	<b>4.258</b>
Privatisierung	13.326	533	28.080	533
Blockverkäufe	0	2.125	2.990	3.725
<b>GESAMT</b>	<b>30.630</b>	<b>33.954</b>	<b>74.116</b>	<b>61.704</b>

<sup>1</sup> Kaufpreiseingänge von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden nicht im Umsatz ausgewiesen.

**PORTFOLIO-KENNZAHLEN NACH QUARTALEN**

	1. Quartal 2012 <sup>1</sup>	2. Quartal 2012	1. Halbjahr 2012	1. Halbjahr 2011	2011
	01.01.– 31.03.2012	01.04.– 30.06.2012	01.01.– 30.06.2012	01.01.– 30.06.2011	01.01.– 31.12.2011
<b>Eigenbestand</b>					
<b>Privatisierte Einheiten</b>	<b>228</b>	<b>168</b>	<b>396</b>	<b>293</b>	<b>745</b>
Durchschnittlicher Verkaufspreis Privatisierung	2.287 Euro/m <sup>2</sup>	2.363 Euro/m <sup>2</sup>	2.316 Euro/m <sup>2</sup>	2.295 Euro/m <sup>2</sup>	2.360 Euro/m <sup>2</sup>
<b>Einheiten im Blockverkauf</b>	<b>32</b>	<b>0</b>	<b>32</b>	<b>132</b>	<b>1.097</b>
Durchschnittlicher Verkaufspreis Revitalisierung	1.869 Euro/m <sup>2</sup>	– Euro/m <sup>2</sup>	1.869 Euro/m <sup>2</sup>	1.592 Euro/m <sup>2</sup>	1.679 Euro/m <sup>2</sup>
Monatliche Durchschnittsmiete <sup>2</sup>	7,60 Euro/m <sup>2</sup>	7,58 Euro/m <sup>2</sup>	7,59 Euro/m <sup>2</sup>	7,95 Euro/m <sup>2</sup>	7,60 Euro/m <sup>2</sup>
<b>Co-Investments</b>	<b>38</b>	<b>42</b>	<b>80</b>	<b>0</b>	<b>20</b>
Privatisierung	29	42	71	0	0
Blockverkauf	9	0	9	0	20
<b>Dienstleistung</b>	<b>52</b>	<b>3</b>	<b>55</b>	<b>98</b>	<b>468</b>
Privatisierung	5	3	8	45	62
Blockverkauf	47	0	47	53	406

<sup>1</sup> Änderungen resultieren aus der Umstellung der Berichterstattung von Beurkundung auf Besitz, Nutzen und Lasten.

<sup>2</sup> Im zum Quartalsende bestehenden Portfolio. Der Wert für das 1. Halbjahr bezieht sich auf den 30. Juni, der Wert für 2011 auf den 31. Dezember.

Der positive Start der Privatisierung in den Co-Investments im 1. Quartal 2012 setzte sich auch im 2. Quartal 2012 fort. Insgesamt wurden im ersten Halbjahr aus den Co-Investments 80 Wohnungen veräußert. Weiterhin konnten in den ersten sechs Monaten 2012 in Summe 55 Einheiten aus den Dienstleistungen, 8 Einheiten in der Privatisierung und 47 Einheiten en bloc verkauft werden.

Die **Bestandsveränderungen** des ersten Halbjahres 2012 betragen –24,1 Mio. Euro. Buchwertabgänge der aus dem Vorratsvermögen veräußerten Immobilien minderten den Bestand um 35,6 Mio. Euro, Aktivierungen über 11,5 Mio. Euro wirkten bestandserhöhend.

Der **Materialaufwand** der ersten sechs Monate fiel mit 25,9 Mio. Euro niedriger aus als im Vorjahr (80,1 Mio. Euro). Im Vorjahr waren Ankäufe enthalten (480 Einheiten in München und ein Grundstück der Projektentwicklung). Diese Ankäufe erfolgten mit der festen Absicht die Objekte in das WohnModul I zu überführen. Vom Materialaufwand des ersten Halbjahres 2012 entfallen 1,2 Mio. Euro auf laufende Instandhaltungen (nicht aktivierungsfähig) und 6,4 Mio. Euro auf Renovierungs- und Umbaumaßnahmen. Weitere 8,6 Mio. Euro entfielen auf Bau- und Herstellkosten.

Der **Personalaufwand** lag bei 21,6 Mio. Euro. Die Erhöhung gegenüber dem Vorjahreshalbjahr (16,3 Mio. Euro) erklärt sich zum einen durch das Wachstum der Mitarbeiterzahl im Vergleich zum ersten Halbjahr des Jahres 2011. Zum anderen ist im Personalaufwand eine gestiegene Rückstellung enthalten, welche aus den Performing Share Units für den Vorstand und die Geschäftsführung resultiert und u. a. den mittlerweile gestiegenen Börsenkurs berücksichtigt. Das Ergebnis des 1. Halbjahres 2012 wird deshalb mit 0,5 Mio. Euro belastet.

In den **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** des ersten Halbjahres 2012 in Höhe von 21,1 Mio. Euro sind Betriebsaufwendungen von 4,1 Mio. Euro, Verwaltungsaufwendungen von 5,2 Mio. Euro, Vertriebsaufwendungen von 9,4 Mio. Euro sowie übrige Aufwendungen von 2,4 Mio. Euro enthalten. Diese Position ist insbesondere durch Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Abschluss der LBBW-Transaktion geprägt und umfasst im Wesentlichen Beratungsleistungen.

Das **Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)** des ersten Halbjahres 2012 betrug 18,2 Mio. Euro und lag damit um 16,5% unter dem entsprechenden Vorjahreswert (21,8 Mio. Euro). Zur Ermittlung des EBIT adjusted wird der nicht liquiditätswirksame Effekt aus der Abschreibung auf sonstige immaterielle Vermögenswerte (Fondsverwaltungsverträge) bereinigt. Die Fondsverwaltungsverträge sind im Zuge des Erwerbs der PATRIZIA GewerbeInvest KAG mbH übergegangen. In den ersten sechs Monaten 2012 wurden laufende Abschreibungen in Höhe von 1,0 Mio. Euro vorgenommen, so dass sich ein EBIT adjusted von 19,1 Mio. Euro ergibt. Weitere Informationen können der Segmentberichterstattung unter Punkt 12 im Konzernanhang entnommen werden.

Nach IFRS werden die Marktwertveränderungen aus Zinssicherungsgeschäften in der Konzern-Gewinn-und-Verlust-Rechnung ausgewiesen. Je nach Veränderung des Zinsniveaus schlägt sich deren Bewertung als Ertrag oder Aufwand im **Finanzergebnis** nieder und verursacht starke Ergebnisschwankungen, die jedoch keinen Einfluss auf die Liquiditätsausstattung der PATRIZIA haben. Diese **Zinssicherungsgeschäfte**, die uns einen festen Zinssatz von durchschnittlich 3,99% garantieren, wurden größtenteils Ende 2006/Anfang 2007 im Zusammenhang mit der Finanzierung größerer Immobilienportfolios abgeschlossen und laufen spätestens Mitte 2014 aus. Derzeit sind rund 88,2% unserer Darlehensverbindlichkeiten durch Zinssicherungsinstrumente gesichert. Für die ersten sechs Monate 2012 betrug deren Marktwertänderung 2,9 Mio. Euro.

**MARKTWERTBEWERTUNG DER ZINSSICHERUNGSM INSTRUMENTE**

	1. Quartal 2012	2. Quartal 2012	1. Halbjahr 2012	1. Halbjahr 2011	2011
	01.01.– 31.03.2012 in TEUR	01.04.– 30.06.2012 in TEUR	01.01.– 30.06.2012 in TEUR	01.01.– 30.06.2011 in TEUR	01.01.– 31.12.2011 in TEUR
Marktwertbewertung Zinssicherungsgeschäfte	735	2.122	2.857	10.622	5.138

Die zahlungswirksamen Zinsaufwendungen für Bankverbindlichkeiten plus Aufwendungen für Zinssicherungen beliefen sich im ersten Halbjahr 2012 auf 16,8 Mio. Euro. Die Finanzierungskosten (Zins plus Marge) lagen in den ersten sechs Monaten bei durchschnittlich 4,94% (1. Halbjahr 2011: 4,90%).

Um die Leistungsfähigkeit des Portfolios bzw. den Mittelzufluss aus den Immobilien während unserer Haltedauer zu beurteilen, ist wichtig, in welchem Umfang die Mieteinnahmen die Finanzierungskosten überdecken. Die Mieterlöse der Monate Januar bis Juni 2012 (22,4 Mio. Euro) überdecken das um die Erträge und Aufwendungen aus Zinssicherungen bereinigte Finanzergebnis (17,4 Mio. Euro) um 28,6%. Weitere Erläuterungen zum Finanzergebnis sind unter Punkt 10 im Konzernanhang dargestellt.

Nach Abzug des Finanzergebnisses errechnet sich ein **Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)** von 9,0 Mio. Euro. Wie bereits im Rahmen des Finanzergebnisses erläutert, ist das EBT durch Bewertungseffekte aus Zinssicherungen beeinflusst. Um einen Vergleich der operativen Ertragskraft zu ermöglichen, stellen wir daher auf das bereinigte Vorsteuerergebnis – das sogenannte EBT adjusted – ab. Die Überleitung vom EBT gemäß IFRS zum EBT adjusted erfolgt über die Bereinigung des Finanzergebnisses, indem nur zahlungswirksame Finanzerträge und -aufwendungen berücksichtigt werden: Bereinigt um die Effekte aus der Marktwertveränderung der Zinssicherungsgeschäfte sowie der nachfolgend im Rahmen des EBIT adjusted erläuterten Abschreibungen auf Fondsverwaltungsverträge ergibt sich für den Zeitraum Januar bis Juni 2012 ein EBT adjusted von 7,2 Mio. Euro. Damit wurde das Ergebnis des Vorjahres (1,1 Mio. Euro) deutlich übertroffen, was auf die LBBW-Transaktion und die Abverkäufe der Privatisierung zurückzuführen ist.

## HERLEITUNG DER BEREINIGTEN KENNZAHLEN

	2. Quartal 2012	2. Quartal 2011	1. Halbjahr 2012	1. Halbjahr 2011	2011
	01.04. – 30.06.2012 in TEUR	01.04. – 30.06.2011 in TEUR	01.01. – 30.06.2012 in TEUR	01.01. – 30.06.2011 in TEUR	01.01. – 31.12.2011 in TEUR
<b>Ausgewiesenes EBIT gem. IFRS</b>	<b>5.379</b>	<b>10.037</b>	<b>18.157</b>	<b>21.760</b>	<b>54.631</b>
Abschreibung auf immaterielle Vermögenswerte, die im Zuge des Erwerbs der PATRIZIA GewerbelInvest KAG entstanden sind	492	492	984	984	1.968
Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	0	0	0	-3
<b>EBIT adjusted<sup>1</sup></b>	<b>5.871</b>	<b>10.530</b>	<b>19.141</b>	<b>22.744</b>	<b>56.596</b>
Erträge aus Beteiligungen	5.438	0	5.438	0	5
Finanzergebnis	-6.137	-11.497	-14.568	-11.069	-34.730
Wertänderung Derivate	-2.122	1.430	-2.857	-10.622	-5.138
Wertänderung Fondsanteile	0	0	0	0	-21
<b>EBT ADJUSTED<sup>1,2</sup></b>	<b>3.050</b>	<b>463</b>	<b>7.154</b>	<b>1.053</b>	<b>16.712</b>

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

<sup>2</sup> Zusätzlich bereinigt um nicht liquiditätswirksame Ergebnisse aus Zinssicherungsgeschäften und Wertänderung Fondsanteile

Das **Konzernergebnis nach Abzug der Steuern** belief sich im ersten Halbjahr 2012 auf 5,3 Mio. Euro. Der Steueraufwand des ersten Halbjahres besteht im Wesentlichen aus Steuervorauszahlungen sowie Zuführungen zu den Steuerrückstellungen.

Daraus ergibt sich für das erste Halbjahr 2012 ein **Ergebnis je Aktie** von 0,10 Euro (1. Halbjahr 2011: 0,15 Euro).



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

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

	2. Quartal 2012	2. Quartal 2011	1. Halbjahr 2012	1. Halbjahr 2011
	01.04. – 30.06.2012 in TEUR	01.04. – 30.06.2011 in TEUR	01.01. – 30.06.2012 in TEUR	01.01. – 30.06.2011 in TEUR
Umsatz	43.639	56.018	103.374	106.613
Gesamtleistung	40.472	87.413	88.722	132.541
EBITDA	6.426	10.823	20.144	23.271
EBIT	5.379	10.037	18.157	21.760
EBIT adjusted <sup>1</sup>	5.871	10.530	19.141	22.744
EBT	4.680	-1.460	9.027	10.690
EBT adjusted <sup>1,2</sup>	3.050	463	7.154	1.053
Konzernjahresüberschuss	2.113	-1.999	5.310	7.802

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

<sup>2</sup> Zusätzlich bereinigt um nicht liquiditätswirksame Ergebnisse aus Zinssicherungsgeschäften und Wertänderung Fondsanteile

**VERMÖGENS- UND FINANZLAGE DES PATRIZIA KONZERNS**

**PATRIZIA VERMÖGENS- UND FINANZKENNZAHLEN IM ÜBERBLICK**

	30.06.2012 in TEUR	31.12.2011 in TEUR	Veränderung in %
Bilanzsumme	1.041.010	1.102.284	-5,6
Eigenkapital (inkl. nicht-kontrollierende Gesellschafter)	315.616	310.075	1,8
Eigenkapitalquote	30,3 %	28,1 %	2,2 %-Punkte
Bankdarlehen	631.616	693.352	-8,9
Liquide Mittel	29.388	31.828	-7,7
Nettoverschuldung	602.228	661.524	-9,0
Immobilienvermögen <sup>1</sup>	887.877	939.850	-5,5
Loan to Value <sup>2</sup>	71,1 %	71,7 %	-0,6 %-Punkte
Net Gearing <sup>3</sup>	191,7 %	214,4 %	-22,7 %-Punkte

<sup>1</sup> 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.

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

<sup>3</sup> Der Net Gearing entspricht dem Verhältnis aus Nettoverschuldung und um Minderheitenanteile bereinigtem Eigenkapital.

Die **Bilanzsumme** belief sich zum Berichtsstichtag am 30. Juni 2012 auf 1.041,0 Mio. Euro. Im Vergleich zum Bilanzstichtag 2011 entspricht dies einem Rückgang um 5,6%, der sich vor allem durch die realisierten Immobilienverkäufe und die damit verbundene Tilgung von Schulden erklärt. Gegenläufig führte die Ausweitung von Co-Investments zu einem leichten Anstieg der Beteiligungen.

In den **Vorräten** werden jene Immobilien bilanziert, die im Rahmen der üblichen Geschäftstätigkeit zum Verkauf angeboten werden. Seit dem Bilanzstichtag 2011 gingen die Vorräte von 407,5 Mio. Euro auf 383,1 Mio. Euro zurück, dies bedingen die erfolgten Abverkäufe des ersten Halbjahres 2012.

Der Gesamtwert der als **Finanzinvestition gehaltenen Immobilien** reduzierte sich infolge von Verkäufen um 28,0 Mio. Euro, aus werterhöhenden Renovierungsmaßnahmen ergab sich eine Erhöhung um 0,4 Mio. Euro auf 504,8 Mio. Euro. Aus der Addition der Vorräte und der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien resultierte zum Berichtsstichtag am 30. Juni 2012 ein Buchwert des Immobilienvermögens in Höhe von 887,9 Mio. Euro (31. Dezember 2011: 939,9 Mio. Euro).

Die **Finanzierungsstruktur** der PATRIZIA hat sich seit dem Jahresende 2011 weiter verbessert. Die **Bankdarlehen** reduzierten sich weiter um 61,7 Mio. Euro auf 631,6 Mio. Euro (-8,9%). Aus Verkäufen wurden Darlehen im Volumen von 57,7 Mio. Euro getilgt. Zudem wurden Ankaufsdarlehen der PATRIZIA Gewerbelinvest in Höhe von 4,0 Mio. Euro getilgt. Es wurden keine neuen Finanzierungen für das eigene Buch aufgenommen. Das Fälligkeitsprofil unserer Darlehen ist im Konzernanhang dieses Zwischenberichts unter Punkt 8 dargestellt. Die **liquiden Mittel** sanken um 7,7% auf 29,4 Mio. Euro ab (31. Dezember 2011: 31,8 Mio. Euro). Daraus ergibt sich eine Nettoverschuldung von 602,2 Mio. Euro. Die Eigenkapitalquote des Konzerns erhöhte sich auf 30,3% (31. Dezember 2011: 28,1%) und liegt damit bereits über unserer Zielrange von 25 – 30%.

## BERECHNUNG DES NAV

	30.06.2012 in TEUR	31.12.2011 in TEUR
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien <sup>1</sup>	504.753	532.321
Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen	18	18
Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	6.809	6.809
Beteiligungen	18.413	3.134
Vorräte <sup>2</sup>	383.124	407.529
Kurzfristige Forderungen und sonstige kurzfristige Vermögenswerte <sup>3</sup>	30.723	48.735
Bankguthaben und Kassenbestand <sup>3</sup>	41.738	43.690
Abzgl. Bankdarlehen <sup>3</sup>	-616.016	-673.752
<b>NAV</b>	<b>369.562</b>	<b>368.484</b>
Aktien (Stück)	52.130.000	52.130.000
<b>NAV/AKTIE (EURO)</b>	<b>7,09</b>	<b>7,07</b>

<sup>1</sup> Bewertung zum Marktwert

<sup>2</sup> Bewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten

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

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

## **6 CHANCEN- UND RISIKOBERICHT**

Die PATRIZIA Immobilien AG ist im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit sowohl Chancen als auch Risiken ausgesetzt. Im Konzern wurden die notwendigen Maßnahmen ergriffen und Prozesse installiert, um negative Entwicklungen und Risiken rechtzeitig zu erkennen und ihnen entgegenzuwirken. Seit dem Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2011 haben sich hinsichtlich des Chancen- und Risikoprofils keine wesentlichen Änderungen ergeben, aus denen sich neue Chancen oder Risiken für den Konzern ableiten ließen. Auch die Bewertung der Eintrittswahrscheinlichkeiten und Schadensausmaße hat im unterjährigen Risikoaudit zu keinen wesentlichen Änderungen geführt.

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

## **7 NACHTRAGSBERICHT**

Die Vision der PATRIZIA ist, bis 2015 »das« vollstufige Immobilien-Investmenthaus in Europa zu sein. Aus diesem Grund hat die PATRIZIA nach Ablauf des Berichtszeitraumes zum 1. Juli 2012 ein Büro in Kopenhagen eröffnet. Am 16. Juli 2012 folgte die Eröffnung eines weiteren Büros in Paris.

Ebenfalls konnte die Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln und die Ausgabe von Gratisaktien im Verhältnis 10:1 erfolgreich durchgeführt werden. Resultierend aus diesem Anlass steigt in Q3 2012 die Anzahl der auf den Namen lautenden Stückaktien auf 57.343.000. Das Grundkapital beträgt fortan 57.343.000 Euro und erhöht sich damit um 5.213.000 Euro.

Weiterhin konnte die PATRIZIA WohnInvest KAG nach dem 30.06.2012 drei Ankäufe in München und in Frankfurt erfolgreich beurkunden.

## **8 PROGNOSEBERICHT**

Im Bereich der Privatisierung gingen im zweiten Quartal 2012 weitere Objekte neu in den Vertrieb. Wir rechnen damit, dass daraus im dritten und vierten Quartal erste ergebniswirksame Effekte erzielt werden können. Weiterhin gehen wir davon aus, dass die Anzahl an Blockverkäufen im zweiten Halbjahr deutlich zunehmen wird.

Den Ausbau des Servicesegments werden wir auch im 2. Halbjahr 2012 weiter fortsetzen. Bereits im laufenden Jahr rechnen wir mit einem Anstieg des aus diesem Segment resultierenden Anteils am Konzernergebnis auf etwa 50%.

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

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

# Konzern-Bilanz

ZUM 30. JUNI 2012

## AKTIVA

in TEUR	30.06.2012	31.12.2011
<b>A. Langfristiges Vermögen</b>		
Geschäfts- und Firmenwert	610	610
Sonstige immaterielle Vermögenswerte	44.275	45.227
Software	5.568	5.280
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	504.753	532.321
Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.347	2.762
Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen	18	18
Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	6.809	6.809
Beteiligungen	18.413	3.134
Langfristige Steueransprüche	124	846
<b>Summe langfristiges Vermögen</b>	<b>583.917</b>	<b>597.007</b>
<b>B. Kurzfristiges Vermögen</b>		
Vorräte	383.124	407.529
Wertpapiere	10	1.634
Kurzfristige Steueransprüche	5.838	4.279
Kurzfristige Forderungen und sonstige kurzfristige Vermögenswerte	38.733	60.007
Bankguthaben und Kassenbestand	29.388	31.828
<b>Summe kurzfristiges Vermögen</b>	<b>457.093</b>	<b>505.277</b>
<b>BILANZSUMME</b>	<b>1.041.010</b>	<b>1.102.284</b>

**PASSIVA**

in TEUR	30.06.2012	31.12.2011
<b>A. Eigenkapital</b>		
Gezeichnetes Kapital	52.130	52.130
Kapitalrücklagen	215.857	215.862
Gewinnrücklagen		
Gesetzliche Rücklage	505	505
Nicht-kontrollierende Gesellschafter	1.509	1.563
Bewertungsergebnis Cash Flow Hedges	-1.095	-1.331
Konzerngewinn	46.710	41.346
<b>Summe Eigenkapital</b>	<b>315.616</b>	<b>310.075</b>
<b>B. Schulden</b>		
LANGFRISTIGE SCHULDEN		
Latente Steuerschulden	25.187	26.314
Langfristige Finanzderivate	30.524	33.470
Pensionsverpflichtungen	371	371
Langfristige Bankdarlehen	394.651	417.685
Langfristige Verbindlichkeiten	2.377	2.410
<b>Summe langfristige Schulden</b>	<b>453.110</b>	<b>480.250</b>
KURZFRISTIGE SCHULDEN		
Kurzfristige Bankdarlehen	236.965	275.667
Kurzfristige Finanzderivate	41	233
Sonstige Rückstellungen	638	1.092
Kurzfristige Verbindlichkeiten	21.434	22.644
Steuerschulden	13.206	12.323
<b>Summe kurzfristige Schulden</b>	<b>272.284</b>	<b>311.959</b>
<b>BILANZSUMME</b>	<b>1.041.010</b>	<b>1.102.284</b>

# Konzern-Gewinn-und-Verlust-Rechnung

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR 2012 BIS 30. JUNI 2012

in TEUR	2. Quartal 2012	2. Quartal 2011	1. Halbjahr 2012	1. Halbjahr 2011
	01.04. – 30.06.2012	01.04. – 30.06.2011	01.01. – 30.06.2012	01.01. – 30.06.2011
Umsatzerlöse	43.639	56.018	103.374	106.613
Erträge aus dem Verkauf von als Finanz- investition gehaltenen Immobilien	1.456	183	3.133	308
Bestandsveränderungen	-6.139	29.979	-24.066	18.232
Sonstige betriebliche Erträge	1.516	1.233	6.281	7.388
<b>Gesamtleistung</b>	<b>40.472</b>	<b>87.413</b>	<b>88.722</b>	<b>132.541</b>
Materialaufwand	-14.684	-61.132	-25.931	-80.079
Personalaufwand	-10.959	-8.516	-21.586	-16.321
Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	0	0	0
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-8.403	-6.942	-21.061	-12.871
<b>EBITDA</b>	<b>6.426</b>	<b>10.823</b>	<b>20.144</b>	<b>23.271</b>
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	-1.047	-786	-1.987	-1.511
<b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>	<b>5.379</b>	<b>10.037</b>	<b>18.157</b>	<b>21.760</b>
Erträge aus Beteiligungen	5.438	0	5.438	0
Finanzerträge	2.273	-1.288	3.202	11.903
Finanzaufwendungen	-8.410	-10.209	-17.770	-22.972
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)</b>	<b>4.680</b>	<b>-1.460</b>	<b>9.027</b>	<b>10.690</b>
Ertragsteuern	-2.567	-540	-3.717	-2.889
<b>Konzernjahresüberschuss</b>	<b>2.113</b>	<b>-1.999</b>	<b>5.310</b>	<b>7.802</b>
Gewinnvortrag	44.420	37.531	41.223	27.730
<b>KONZERNGEWINN</b>	<b>46.533</b>	<b>35.531</b>	<b>46.533</b>	<b>35.531</b>
Ergebnis je Aktie (unverwässert), in Euro	0,04	-0,04	0,10	0,15
<b>Vom Konzernjahresüberschuss entfallen auf:</b>				
Gesellschafter des Mutterunternehmens	2.143	-1.981	5.364	7.827
Nicht-kontrollierende Gesellschafter	-30	-18	-54	-25
	<b>2.113</b>	<b>-1.999</b>	<b>5.310</b>	<b>7.802</b>



# Konzern-Gesamtergebnisrechnung

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR 2012 BIS 30. JUNI 2012

in TEUR	2. Quartal 2012	2. Quartal 2011	1. Halbjahr 2012	1. Halbjahr 2011
	01.04. – 30.06.2012	01.04. – 30.06.2011	01.01. – 30.06.2012	01.01. – 30.06.2011
<b>Konzernjahresüberschuss/-fehlbetrag</b>	<b>2.113</b>	<b>-1.999</b>	<b>5.310</b>	<b>7.802</b>
<b>Sonstiges Ergebnis</b>				
Absicherung von Zahlungsströmen				
Während der Berichtsperiode erfasste Beträge	204	-80	236	881
Umgliederung von Beträgen, die erfolgswirksam erfasst wurden	0	0	0	749
<b>Gesamtergebnis der Berichtsperiode</b>	<b>2.317</b>	<b>-2.079</b>	<b>5.546</b>	<b>9.432</b>
Vom Gesamtergebnis entfallen auf:				
Gesellschafter des Mutterunternehmens	2.347	-2.062	5.600	9.456
Nicht-kontrollierende Gesellschafter	-30	-18	-54	-25
	<b>2.317</b>	<b>-2.079</b>	<b>5.546</b>	<b>9.432</b>

# Konzern-Kapitalflussrechnung

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR 2012 BIS 30. JUNI 2012

in TEUR	01.01. – 30.06.2012	01.01. – 30.06.2011
Konzernergebnis nach Steuern	5.310	7.802
Erfolgswirksam erfasste tatsächliche Ertragsteuern	3.717	1.520
Erfolgswirksam erfasste Finanzierungsaufwendungen	17.770	21.677
Erfolgswirksam erfasste Erträge aus Finanzinvestitionen	-245	-339
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	1.987	1.511
Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	0
Ergebnis aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-3.133	-308
Veränderung der latenten Steuern	-449	1.534
Veränderung Pensionsverpflichtungen	0	0
Ineffektivität aus der Absicherung von Zahlungsströmen	-2.857	-10.928
Veränderung der Vorräte, Forderungen und sonstigen Vermögenswerte, die nicht der Investitionstätigkeit zuzuordnen sind	45.631	-31.055
Veränderung der Schulden, die nicht der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-884	1.215
Gezahlte Zinsen	-16.789	-20.775
Erhaltene Zinsen	134	192
Ertragsteuerzahlungen/-erstattungen	-4.436	-882
<b>Mittelzu-/abfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>45.756</b>	<b>-28.907</b>
Investitionen in immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-1.876	-4.020
Einzahlungen aus dem Verkauf von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagen	0	4
Einzahlungen aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	31.046	4.257
Erwerb von Tochterunternehmen	0	-28.626
Auszahlungen für die Entwicklung oder den Ankauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-345	-356
Auszahlungen aus dem Erwerb von Beteiligungen	-15.279	0
Einzahlungen aus dem Verkauf von konsolidierten Unternehmen und sonstigen Geschäftseinheiten	0	0
Auszahlungen aus dem Erwerb von konsolidierten Unternehmen und sonstigen Geschäftseinheiten	0	0
<b>Mittelzu-/abfluss aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>13.546</b>	<b>-28.741</b>
Darlehensaufnahmen	5.940	78.676
Darlehensstilgungen	-67.677	-70.171
Auszahlungen im Zusammenhang mit der Ausgabe von Aktien	-5	0
<b>Mittelzu-/abfluss aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-61.742</b>	<b>8.504</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds</b>	<b>-2.440</b>	<b>-49.144</b>
Finanzmittelfonds 01.01.	31.828	70.537
Finanzmittelfonds 30.06.	29.388	21.393

# Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR 2012 BIS 30. JUNI 2012

in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Bewertungsergebnis Cash Flow Hedges	Gewinnrücklagen (gesetzl. Rücklage)	Konzerngewinn	davon entfallen auf die Gesellschafter des Mutterunternehmens	davon entfallen auf nicht-kontrollierende Gesellschafter	Summe
<b>Stand 01.01.2011</b>	<b>52.130</b>	<b>215.862</b>	<b>-2.372</b>	<b>505</b>	<b>27.775</b>	<b>293.900</b>	<b>832</b>	<b>294.732</b>
Direkt im Eigenkapital erfasster Nettobetrag, ggfs. abzgl. Ertragsteuern			1.630			1.630		1.630
Zusätzliche nicht-kontrollierende Gesellschafter, die im Zuge des Erwerbs der PATRIZIA Gewerbeinvest KAG mbH entstanden sind							1.889	1.889
Periodenergebnis					7.826	7.826	-25	7.801
Vollständiges Gesamtergebnis für das Geschäftsjahr			1.630		7.826	9.456	-25	9.431
<b>STAND 30.06.2011</b>	<b>52.130</b>	<b>215.862</b>	<b>-742</b>	<b>505</b>	<b>35.601</b>	<b>303.356</b>	<b>2.696</b>	<b>306.052</b>
<b>Stand 01.01.2012</b>	<b>52.130</b>	<b>215.862</b>	<b>-1.331</b>	<b>505</b>	<b>41.346</b>	<b>308.512</b>	<b>1.563</b>	<b>310.075</b>
Direkt im Eigenkapital erfasster Nettobetrag, ggfs. abzgl. Ertragsteuern			236			236		236
Aufwand im Zusammenhang mit der Ausgabe von Aktien		-5				-5		-5
Periodenergebnis					5.364	5.364	-54	5.310
Vollständiges Gesamtergebnis für das Geschäftsjahr			236			5.600	-54	5.546
<b>STAND 30.06.2012</b>	<b>52.130</b>	<b>215.857</b>	<b>-1.095</b>	<b>505</b>	<b>46.710</b>	<b>314.107</b>	<b>1.509</b>	<b>315.616</b>

# Konzernzwischenanhang

ZUM 30. JUNI 2012 (1. HALBJAHR 2012)

## 1 ALLGEMEINE ANGABEN

Die PATRIZIA Immobilien AG ist eine börsennotierte deutsche Aktiengesellschaft mit Sitz in Augsburg. Der Sitz der Gesellschaft befindet sich in der Fuggerstraße 26 in 86150 Augsburg. Die Gesellschaft ist im deutschen und europäischen Immobilienmarkt tätig. Die PATRIZIA Immobilien AG mit ihren Tochtergesellschaften ist ein vollstufiges Immobilien-Investmenthaus. Sie ist spezialisiert auf den Ankauf qualitativ hochwertiger Wohn- und Gewerbeimmobilien an wirtschaftlich attraktiven Standorten in Deutschland und Europa, deren Optimierung mit dem Ziel der Wertsteigerung sowie dem anschließenden Weiterverkauf der Objekte. Die PATRIZIA Gruppe erbringt sämtliche Leistungen der Wertschöpfungskette im Immobilienbereich. Über ihre Kapitalanlagegesellschaften, die PATRIZIA WohnInvest KAG mbH und die PATRIZIA Gewerbe-Invest KAG mbH, legt das Unternehmen zudem Immobilienspezialfonds nach dem Investmentgesetz auf.

## 2 GRUNDLAGEN DER KONZERNABSCHLUSSERSTELLUNG

Der vorliegende ungeprüfte Konzernzwischenabschluss der PATRIZIA Immobilien AG über das 1. Halbjahr 2012 (1. Januar 2012 bis 30. Juni 2012) wurde gemäß § 37 Abs. 3 WpHG i. V. m. § 37w Abs. 2 WpHG in Übereinstimmung mit den IFRS sowie unter Beachtung der nach § 315a Abs. 1 HGB ergänzend anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften erstellt. Hierbei wurden sämtliche verpflichtend anzuwendenden Verlautbarungen des International Accounting Standards Board (IASB) angewendet, die von der EU im Rahmen des sogenannten »Endorsement Prozesses« übernommen, d. h. im Amtsblatt der EU veröffentlicht worden sind.

Der vorliegende ungeprüfte Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2012 enthält aus Sicht der Unternehmensleitung alle erforderlichen Angaben, um ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild des Geschäftsverlaufs und der Ertragslage im Berichtszeitraum darzustellen. Die in den ersten sechs Monaten 2012 erzielten Ergebnisse können nicht notwendigerweise als Indikator für zukünftige Ergebnisse oder ein zu erwartendes Gesamtergebnis des Geschäftsjahres 2012 gewertet werden.

Im Rahmen der Erstellung eines Konzernabschlusses zum Zwischenbericht in Übereinstimmung mit IAS 34 »Interim Financial Reporting« muss der Vorstand der PATRIZIA Immobilien AG Beurteilungen und Schätzungen vornehmen sowie Annahmen treffen, die die Anwendung von Rechnungslegungsgrundsätzen im Konzern und den Ausweis der Vermögenswerte und Verbindlichkeiten sowie der Erträge und Aufwendungen beeinflussen. Die tatsächlichen Beträge können von diesen Schätzungen abweichen.

Der vorliegende Konzernzwischenabschluss ist nach den gleichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden aufgestellt, wie sie für den letzten Konzernabschluss des Geschäftsjahres 2011 angewandt wurden. Eine detaillierte Beschreibung der Grundlagen der Konzernabschlusserstellung sowie der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden können dem IFRS-Konzernanhang zum 31. Dezember 2011 in unserem Geschäftsbericht 2011 entnommen werden.

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

### **3 KONSOLIDIERUNGSKREIS**

In den Konzernabschluss der PATRIZIA Immobilien AG sind sämtliche Tochterunternehmen einbezogen. Zum Kreis der Tochterunternehmen gehören alle Unternehmen, die durch die PATRIZIA Immobilien AG beherrscht werden. Der Konsolidierungskreis umfasst neben der Muttergesellschaft 54 Tochterunternehmen. Sie sind in den Konzernabschluss nach den Regeln der Vollkonsolidierung einbezogen. Darüber hinaus werden ein Gemeinschaftsunternehmen und eine Beteiligung an einer SICAV nach der Equity-Methode im Konzernabschluss abgebildet. Bei der SICAV handelt es sich um eine Aktiengesellschaft mit variablem Eigenkapital nach luxemburgischem Recht. Des Weiteren werden an einer Projektentwicklungsgesellschaft (in Form einer GmbH & Co. KG) 30% des Kommanditkapitals gehalten. Hier besteht kein maßgeblicher Einfluss, da aufgrund gesellschaftsvertraglicher Regelungen die Geschäftsführung weder ausgeübt noch maßgeblich beeinflusst werden kann und kein Organbesetzungsrecht besteht. Die Anteile an der Projektentwicklungsgesellschaft werden als assoziiertes Unternehmen geführt und werden zu Anschaffungskosten bilanziert.

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

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

### UNTERNEHMENSERWERBE

Die PATRIZIA Immobilien AG hat mit notariellem Kaufvertrag vom 2. Februar 2012 die Blitz 12-541 GmbH, München, erworben; die Gesellschaft wurde zum 21. Juni 2012 in die Carl Carry GmbH umfirmiert. Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt 25.000 Euro. Die Gesellschaft soll als Kommanditgesellschaft Managementleistungen an ein Immobilienportfolio erbringen.

Die PATRIZIA Immobilien AG hat mit notariellem Kaufvertrag vom 2. Februar 2012 die Blitz 12-543 GmbH, München, erworben; die Gesellschaft wurde zum 21. Juni 2012 in die Carl A-Immo Verwaltungs GmbH umfirmiert. Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt 25.000 Euro. Die Gesellschaft soll als Kommanditgesellschaft Managementleistungen an ein Immobilienportfolio erbringen.

Die PATRIZIA Immobilien AG hat mit notariellem Kaufvertrag vom 2. Februar 2012 die Blitz 12-545 GmbH, München, erworben; die Gesellschaft wurde zum 21. Juni 2012 in die Carl HR Verwaltungs GmbH umfirmiert. Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt 25.000 Euro. Die Gesellschaft soll als Kommanditgesellschaft Managementleistungen an ein Immobilienportfolio erbringen.

Die PATRIZIA Immobilien AG hat mit notariellem Kaufvertrag vom 2. Februar 2012 die Blitz 12-549 GmbH, München, erworben; die Gesellschaft wurde zum 21. Juni 2012 in die Carl B-Immo Verwaltungs GmbH umfirmiert. Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt 25.000 Euro. Die Gesellschaft soll als Kommanditgesellschaft Managementleistungen an ein Immobilienportfolio erbringen.

Die PATRIZIA Immobilien AG hat mit notariellem Kaufvertrag vom 15. April 2012 die ApS STAKE Nr. 1702, Kopenhagen, Dänemark, erworben; die Gesellschaft wurde zum 20. April 2012 in die PATRIZIA Nordics ApS umfirmiert. Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt 80.000 DKK. Die Gesellschaft soll Dienstleistungen im Bereich der Immobilie in Dänemark erbringen.

### UNTERNEHMENSVERÄUSSERUNGEN

Die PATRIZIA Immobilien AG hat mit notariellem Kaufvertrag vom 16. April 2012 94,9% der PATRIZIA Projekt 220 GmbH an die PATRIZIA WohnModul I Zwischenholding S.à r.l., Luxemburg, veräußert. Zum gleichen Zeitpunkt wurde die Gesellschaft aus dem PATRIZIA Konzernabschluss entkonsolidiert.

#### **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. 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 – 2012 gestartet. Der Bewertung dieser Immobilien liegen aktuelle Vergleichswerte zugrunde.

Der Marktwert entspricht dem beizulegenden Zeitwert. Dieser ist nach IAS 40 definiert als der Wert, der unter Zugrundelegung einer hypothetischen Käufer-Verkäufer-Situation vernünftigerweise am Markt erzielt werden kann. Der Ausweis erfolgt zu diesem fiktiven Marktwert ohne Abzug von Transaktionskosten.

Die Immobilien, die nunmehr für die Privatisierung vorgesehen sind, wurden im Gegensatz zum Vorjahr nicht durch unabhängige Sachverständige bewertet, sondern mittels einer detaillierten Projektrechnung durch PATRIZIA. Dieser Projektrechnung liegen Vergleichswerte zugrunde, welche im direkten Umfeld zu den Liegenschaften ermittelt wurden. Hierfür wurden sowohl Angebots- als auch Verkaufspreise ausschließlich vergleichbarer Immobilien herangezogen.

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

## **5 BETEILIGUNGEN**

Die Position »Beteiligungen« gliedert sich wie folgt:

### **Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen**

Diese Position enthält die 50%ige Beteiligung an der meriodomus GmbH (Vorjahr: 50%).

### **Beteiligungen an assoziierten Unternehmen**

Diese Position enthält die 9,09%ige (Vorjahr: 0%) Beteiligung an der PATRIZIA WohnModul I SICAV-FIS.

### **Beteiligungen**

Diese Position beinhaltet den 5,2%igen (Vorjahr: 5,2%) Anteil an der Hyrebostädter i Norra Tyskland Verwaltungs GmbH, den 6,25%igen (Vorjahr: 6,25%) Anteil an der PATRoffice Real Estate GmbH & Co. KG, die 5,1%igen (Vorjahr: 5,1%) Beteiligungen an der PATRIZIA Projekt 430 GmbH, der PATRIZIA Projekt 440 GmbH und der PATRIZIA Real Estate S.à r.l., sowie die 30%ige (Vorjahr: 0%) Beteiligung an der Projekt Feuerbachstraße GmbH & Co. KG. Ferner sind unter dieser Position der 10%ige Anteil an der PATRIZIA Projekt 150 GmbH, sowie der 14,1%ige Anteil an der CARL A-Immo GmbH & Co KG (vormals Blitz 12-544 GmbH) und der 7,5%ige Anteil an der CARL HR GmbH & Co KG (vormals Blitz 12-546) ausgewiesen.

## **6 VORRÄTE**

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

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

Die Bewertung der Vorräte erfolgt mit den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten. Die Anschaffungskosten umfassen die direkt zurechenbaren Erwerbs- und Bereitstellungskosten; die Herstellungskosten umfassen die dem Immobilienentwicklungsprozess direkt zurechenbaren Kosten.



## **7 EIGENKAPITAL**

Das Grundkapital der PATRIZIA Immobilien AG beträgt zum Berichtsstichtag unverändert 52.130 TEUR und ist in 52.130.000 Stückaktien (Aktien ohne Nennbetrag) eingeteilt. Die Entwicklung des Eigenkapitals entnehmen Sie bitte der Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung. Das Eigenkapital zum 30. Juni 2012 verbesserte sich auf 315,6 Mio. Euro (31. Dezember 2011: 310,1 Mio. Euro).

## **8 BANKDARLEHEN**

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

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

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

Die Bankdarlehen weisen folgende Restlaufzeiten auf:

### **BANKDARLEHEN**

in TEUR	30.06.2012	31.03.2012	31.12.2011
weniger als 1 Jahr	113.598	82.869	90.044
1 bis 2 Jahre	508.799	72.808	81.095
mehr als 2 bis 5 Jahre	9.201	502.612	522.213
mehr als 5 Jahre	18	0	0
<b>GESAMT</b>	<b>631.616</b>	<b>658.289</b>	<b>693.352</b>

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

Jahr	Höhe der fälligen Darlehen zum					
	30.06.2012		31.03.2012		31.12.2011	
	in TEUR	in %	in TEUR	in %	in TEUR	in %
2012	84.598	13,4	82.869	12,6	90.044	13,0
2013	55.051	8,7	60.808	9,2	81.095	11,7
2014	484.349	76,7	503.476	76,5	514.613	74,2
2015	7.600	1,2	11.136	1,7	7.600	1,1
2028	18	0	0	0	0	0
<b>GESAMT</b>	<b>631.616</b>	<b>100</b>	<b>658.289</b>	<b>100</b>	<b>693.352</b>	<b>100</b>

**FÄLLIGKEITSPROFIL DER DARLEHEN NACH QUARTALEN**

Jahr	Quartal	Höhe der fälligen Darlehen zum 30.06.2012	
		in TEUR	in %
2012	Q3	41.461	6,6
	Q4	43.137	6,8
2013	Q2	27.000	4,4
	Q3	18.553	2,9
	Q4	9.498	1,5
2014	Q1	8.000	1,3
	Q2	474.781	75,2
	Q4	1.568	0,1
2015	Q1	7.600	1,2
2028	Q2	18	0
<b>GESAMT</b>		<b>631.616</b>	<b>100</b>

**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 2012	2. Quartal 2011	1. Halbjahr 2012	1. Halbjahr 2011	2011
	01.04.– 30.06.2012	01.04.– 30.06.2011	01.01.– 30.06.2012	01.01.– 30.06.2011	01.01.– 31.12.2011
Zinsen auf Bankeinlagen	43	50	85	208	1.722
Erträge aus Wertpapieren	0	35	0	71	96
Wertänderung Derivate	2.122	-1.430	2.857	11.511	6.028
Übrige Zinsen	108	57	260	114	1.142
<b>Finanzerträge</b>	<b>2.273</b>	<b>-1.288</b>	<b>3.202</b>	<b>11.903</b>	<b>8.988</b>
Zinsen auf Kontokorrent- kredite und Darlehen	-3.121	-5.965	-7.458	-11.533	-23.564
Aufwand für Zinssicherungen	-4.658	-4.336	-9.331	-8.969	-16.851
Wertänderung Derivate	0	0	0	-889	-889
Übrige Finanzaufwendungen	-631	92	-981	-1.581	-2.414
<b>Finanzaufwendungen</b>	<b>-8.410</b>	<b>-10.209</b>	<b>-17.770</b>	<b>-22.972</b>	<b>-43.718</b>
<b>FINANZERGEBNIS</b>	<b>-6.137</b>	<b>-11.497</b>	<b>-14.568</b>	<b>-11.069</b>	<b>-34.730</b>
um Bewertungseffekte bereinigtes Finanzergebnis	-8.259	-10.067	-17.425	-21.690	-39.869

## 11 ERGEBNIS JE AKTIE

	2. Quartal 2012	2. Quartal 2011	1. Halbjahr 2012	1. Halbjahr 2011	2011
	01.04.– 30.06.2012	01.04.– 30.06.2011	01.01.– 30.06.2012	01.01.– 30.06.2011	01.01.– 31.12.2011
Periodenergebnis (in TEUR)	2.113	-1.999	5.310	7.802	13.493
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
<b>ERGEBNIS JE AKTIE (IN EURO)</b>	<b>0,04</b>	<b>-0,04</b>	<b>0,10</b>	<b>0,15</b>	<b>0,26</b>

Ein verwässertes Ergebnis je Aktie ergibt sich weder im Berichtszeitraum noch im Vorjahresquartal. Im Rahmen der Hauptversammlung am 20. Juni 2012 wurde der Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln in Höhe von 5.213 TEUR zugestimmt. Die Eintragung ins Handelsregister erfolgte zum 12. Juli 2012. Zum 30. Juni 2012 besteht ein genehmigtes Kapital in Höhe von 26.065 TEUR.

## **12 SEGMENTBERICHTERSTATTUNG**

Die Segmentierung der Unternehmensbereiche stellt sich wie folgt dar:

Das Segment Wohnen bündelt alle Aktivitäten aus Eigeninvestments, Dienstleistungen, Fonds sowie das Co-Investment WohnModul I im Bereich der Wohnimmobilien. Die Provisionserlöse aus dem Co-Investment sind im Dienstleistungsumsatz Portfolio-Management enthalten.

Als Eigeninvestments werden die Immobilien zur Durchführung von Wohnungsprivatisierungen und Revitalisierungen gehalten. Kunden sind sowohl private als auch institutionelle Investoren, die entweder in einzelne Wohneinheiten oder in Immobilienportfolios investieren. Das Segment verfügt zum Bilanzstichtag über ein Portfolio von 7.056 Wohneinheiten (30. Juni 2011: 8.878), die unter den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sowie den Vorräten ausgewiesen werden. Darüber hinaus ist die PATRIZIA WohnInvest KAG mbH Bestandteil dieses Segments. Das Segment verantwortet derzeit rund 3,3 Mrd. Euro Assets under Management.

Das Segment Gewerbe vereint das gleiche Leistungsspektrum für Gewerbeimmobilien. Zuzurechnen sind hier auch der Immobilien-Spezialfondsanbieter PATRIZIA GewerbeInvest KAG mbH und das Co-Investment PATRoffice Real Estate GmbH & Co. KG. Als Eigeninvestment hält die PATRIZIA derzeit nur eine Gewerbeimmobilie mit 25 Einheiten bzw. 12.182 m<sup>2</sup>. Das Segment betreut ein zu verwaltendes Vermögen von rund 3,4 Mrd. Euro.

Die PATRIZIA Projektentwicklung GmbH, die PATRIZIA Immobilienmanagement GmbH, die PATRIZIA Alternative Investments GmbH und die PATRIZIA Sales GmbH die zugleich sowohl den Wohn- als auch den Gewerbeimmobiliensektor bedienen, bilden zusammen das Segment Immobilien-Spezialgeschäfte. Darin sind Dienstleistungen für Konzerngesellschaften, Co-Investments WohnModul I und Süddeutsche Wohnen GmbH (vormals LBBW Immobilien GmbH) sowie Dritte enthalten. Die Provisionserlöse aus dem Co-Investment sind im Dienstleistungsumsatz Portfolio-Management enthalten.

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

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

Die Segmentergebnisgröße EBT setzt sich zusammen als Saldogröße aus den Umsätzen, den Erträgen aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, den Bestandsveränderungen, den Material- und Personalkosten, den Abschreibungen, den sonstigen betrieblichen Erträgen und Aufwendungen sowie dem Ergebnis aus Beteiligungen (inkl. at-equity-bewerteten Finanzinvestitionen) und dem Finanzergebnis. Das EBT umfasst das EBIT abzüglich des Finanzergebnisses. Im Rahmen der Ermittlung des EBIT adjusted erfolgt eine Bereinigung um den nicht liquiditätswirksame Effekt aus der Abschreibung auf sonstige immaterielle Vermögenswerte (Fondsverwaltungsverträge), die im Zuge des Erwerbs der PATRIZIA GewerbeInvest KAG mbH entstanden sind. Das EBT adjusted wird zusätzlich bereinigt um Ergebnisse aus der Marktwertbewertung der Zinssicherungsinstrumente.

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

Die Tätigkeit der PATRIZIA erstreckt sich im Wesentlichen auf das Inland. Von der Darstellung eines geographischen Segments wird daher abgesehen. Gegenwärtig befindet sich die PATRIZIA im Prozess der Ausweisung Ihrer Geschäftstätigkeit auf ausgesuchte europäische Regionen.

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

## 2. QUARTAL 2012 (01.04. - 30.06.2012)

in TEUR	Wohnen	Gewerbe	Immobilien-Spezial-geschäfte	Corporate/ Konsoli-dierung	Konzern
<b>Portfolio-Management</b>					
Außenumsatzerlöse	2.175	430	1.889	170	4.665
Mieterlöse	0	0	0	0	0
Erlöse aus Dienstleistungen	2.175	430	1.889	170	4.664
Konzerninterne Umsatzerlöse	3.343	183	1.381	-4.907	0
<b>Eigeninvestments</b>					
<b>Privatisierung</b>					
Außenumsatzerlöse	19.693	-	324	-	20.017
Mieterlöse	1.577	-	0	-	1.577
Verkaufserlöse Wohnungsprivatisierung	17.304	-	-1	-	17.304
Verkaufserlöse Blockverkäufe	0	-	0	-	0
Sonstiges	812	-	324	-	1.137
Konzerninterne Umsatzerlöse	19	-	6	-24	0
<b>Revitalisierung</b>					
Außenumsatzerlöse	12.192	560	-	-	12.751
Mieterlöse	9.085	364	-	-	9.449
Verkaufserlöse Blockverkäufe	0	0	-	-	0
Sonstiges	3.107	195	-	-	3.302
Konzerninterne Umsatzerlöse	37	8	-	-45	0
<b>Fonds</b>					
Außenumsatzerlöse	1.411	4.795	-	-	6.206
Erlöse aus Dienstleistungen	1.411	4.795	-	-	6.206
Konzerninterne Umsatzerlöse	0	0	-	-	0
<b>Summe Konzernumsatz</b>					
Außenumsatzerlöse	35.471	5.784	2.213	170	43.639
Mieterlöse	10.662	364	0	0	11.027
Erlöse aus Dienstleistungen	3.586	5.225	1.889	170	10.870
Verkaufserlöse Wohnungsprivatisierung	17.304	0	-1	0	17.304
Verkaufserlöse Blockverkäufe	0	0	0	0	0
Sonstiges	3.919	195	324	0	4.439
Konzerninterne Umsatzerlöse	3.399	191	1.387	-4.977	0
<b>Finanzerträge</b>	1.670	-42	-315	960	2.274
<b>Finanzaufwendungen</b>	-5.319	86	430	-3.607	-8.410
<b>Wesentliche nicht zahlungswirksame Ergebnisbestandteile</b>					
Marktbewertungserträge Derivate	2.122	0	0	0	2.122
Marktbewertungsaufwendungen Derivate	0	0	0	0	0
Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	0	0	0	0
Abschreibung immaterielle Vermögenswerte	0	-492	0	0	-492
Bewertung Fondsanteile	0	0	0	0	0
<b>Segmentergebnis EBIT</b>	10.817	-79	-12.910	7.550	5.379
<b>Segmentergebnis EBT</b>	9.241	-675	1.523	-5.409	4.680
<b>Segmentergebnis EBIT adjusted</b>	10.817	413	-12.910	7.550	5.871
<b>Segmentergebnis EBT adjusted</b>	7.119	-183	1.523	-5.409	3.050
<b>Davon Ergebnis aus Beteiligungen (inkl. at-equity-bewerteten Finanzinvestitionen)</b>					
	0	0	5.438	0	5.438
<b>Segmentvermögenswerte</b>	817.512	73.227	54.790	95.480	1.041.010
davon Beteiligungsbuchwerte (inkl. at-equity bewerteten Finanzinvestitionen)	0	3.107	15.223	6.910	25.240
<b>Segmentschulden</b>	-633.825	-49.994	-33.026	-8.550	-725.394

2. QUARTAL 2011 (01.04. - 30.06.2011)

in TEUR	Wohnen	Gewerbe	Immobilien-Spezial-geschäfte	Corporate/ Konsoli-dierung	Konzern
<b>Portfolio-Management</b>					
Außenumsatzerlöse	285	394	851	1	1.531
Mieterlöse	0	116	76	1	193
Erlöse aus Dienstleistungen	236	278	775	0	1.289
Konzerninterne Umsatzerlöse	2.987	993	1.261	-5.314	-72
<b>Eigeninvestments</b>					
<b>Privatisierung</b>					
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
<b>Revitalisierung</b>					
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
<b>Fonds</b>					
Außenumsatzerlöse	1.040	3.069	-	-	4.110
Erlöse aus Dienstleistungen	1.040	3.069	-	-	4.110
Konzerninterne Umsatzerlöse	0	0	-	-	0
<b>Summe Konzernumsatz</b>					
Außenumsatzerlöse	51.171	3.995	852	1	56.018
Mieterlöse	13.933	461	78	1	14.472
Erlöse aus Dienstleistungen	1.277	3.347	775	0	5.398
Verkaufserlöse Wohnungsprivatisierung	25.063	0	0	0	25.063
Verkaufserlöse Blockverkäufe	6.233	0	0	0	6.233
Sonstiges	4.665	187	0	0	4.852
Konzerninterne Umsatzerlöse	3.059	994	1.261	-5.314	0
<b>Finanzerträge</b>	-1.291	329	243	-569	-1.288
<b>Finanzaufwendungen</b>	-12.556	-936	-722	4.004	-10.209
<b>Wesentliche nicht zahlungswirksame Ergebnisbestandteile</b>					
<b>Marktbewertungserträge Derivate</b>					
Marktbewertungserträge Derivate	-1.573	143	0	0	-1.430
<b>Marktbewertungsaufwendungen Derivate</b>					
Marktbewertungsaufwendungen Derivate	0	0	0	0	0
<b>Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien</b>					
Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	0	0	0	0
<b>Abschreibung immaterielle Vermögenswerte</b>					
Abschreibung immaterielle Vermögenswerte	0	-984	0	492	-492
<b>Bewertung Fondsanteile</b>					
Bewertung Fondsanteile	0	0	0	0	0
<b>Segmentergebnis EBIT</b>	14.469	114	-1.375	-3.172	10.037
<b>Segmentergebnis EBT</b>	622	-492	-1.854	263	-1.460
<b>Segmentergebnis EBIT adjusted</b>	14.469	1.098	-1.375	-3.663	10.530
<b>Segmentergebnis EBT adjusted</b>	2.196	348	-1.854	-229	463
<b>Davon Ergebnis aus Beteiligungen (inkl. at-equity-bewerteten Finanzinvestitionen)</b>					
Davon Ergebnis aus Beteiligungen (inkl. at-equity-bewerteten Finanzinvestitionen)	-	-	-	0	0
<b>Segmentvermögenswerte</b>					
Segmentvermögenswerte	1.016.297	38.893	86.753	98.044	1.239.987
<b>davon Beteiligungsbuchwerte (inkl. at-equity bewerteten Finanzinvestitionen)</b>					
davon Beteiligungsbuchwerte (inkl. at-equity bewerteten Finanzinvestitionen)	0	3.117	0	0	3.117
<b>Segmentschulden</b>	-786.980	-29.781	-78.725	-38.449	-933.935

## 1. HALBJAHR 2012 (01.01. – 30.06.2012)

in TEUR	Wohnen	Gewerbe	Immobilien-Spezial-geschäfte	Corporate/Konsolidierung	Konzern
<b>Portfolio-Management</b>					
Außenumsatzerlöse	3.498	567	13.845	174	18.084
Mieterlöse	0	0	0	1	1
Erlöse aus Dienstleistungen	3.498	567	13.845	173	18.083
Konzerninterne Umsatzerlöse	5.358	339	2.280	-7.977	0
<b>Eigeninvestments</b>					
<b>Privatisierung</b>					
Außenumsatzerlöse	48.557	-	324	-	48.881
Mieterlöse	4.749	-	0	-	4.750
Verkaufserlöse Wohnungsprivatisierung	41.756	-	0	-	41.756
Verkaufserlöse Blockverkäufe	0	-	0	-	0
Sonstiges	2.052	-	324	-	2.376
Konzerninterne Umsatzerlöse	49	-	6	-54	0
<b>Revitalisierung</b>					
Außenumsatzerlöse	24.091	1.079	-	-	25.170
Mieterlöse	16.962	699	-	-	17.660
Verkaufserlöse Blockverkäufe	1.290	0	-	-	1.290
Sonstiges	5.840	380	-	-	6.220
Konzerninterne Umsatzerlöse	53	23	-	-75	0
<b>Fonds</b>					
Außenumsatzerlöse	2.883	8.356	-	-	11.239
Erlöse aus Dienstleistungen	2.883	8.356	-	-	11.239
Konzerninterne Umsatzerlöse	0	0	-	-	0
<b>Summe Konzernumsatz</b>					
Außenumsatzerlöse	79.029	10.002	14.169	174	103.374
Mieterlöse	21.711	699	0	1	22.411
Erlöse aus Dienstleistungen	6.381	8.923	13.845	173	29.321
Verkaufserlöse Wohnungsprivatisierung	41.756	0	0	0	41.756
Verkaufserlöse Blockverkäufe	1.290	0	0	0	1.290
Sonstiges	7.891	380	324	0	8.596
Konzerninterne Umsatzerlöse	5.460	362	2.285	-8.107	0
<b>Finanzerträge</b>					
	2.897	138	9	158	3.202
<b>Finanzaufwendungen</b>					
	-16.477	-779	-406	-108	-17.770
<b>Wesentliche nicht zahlungswirksame Ergebnisbestandteile</b>					
<b>Marktbewertungserträge Derivate</b>					
Marktbewertungserträge Derivate	2.857	0	0	0	2.857
<b>Marktbewertungsaufwendungen Derivate</b>					
Marktbewertungsaufwendungen Derivate	0	0	0	0	0
<b>Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien</b>					
Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	0	0	0	0
<b>Abschreibung immaterielle Vermögenswerte</b>					
Abschreibung immaterielle Vermögenswerte	0	-984	0	0	-984
<b>Bewertung Fondsanteile</b>					
Bewertung Fondsanteile	0	0	0	0	0
<b>Segmentergebnis EBIT</b>					
Segmentergebnis EBIT	21.569	287	-6.855	3.156	18.157
<b>Segmentergebnis EBT</b>					
Segmentergebnis EBT	10.061	-995	7.067	-7.107	9.027
<b>Segmentergebnis EBIT adjusted</b>					
Segmentergebnis EBIT adjusted	21.569	1.271	-6.855	3.156	19.141
<b>Segmentergebnis EBT adjusted</b>					
Segmentergebnis EBT adjusted	7.204	-11	7.067	-7.107	7.154
<b>Davon Ergebnis aus Beteiligungen (inkl. at-equity-bewerteten Finanzinvestitionen)</b>					
Davon Ergebnis aus Beteiligungen (inkl. at-equity-bewerteten Finanzinvestitionen)	0	0	5.438	0	5.438
<b>Segmentvermögenswerte</b>					
Segmentvermögenswerte	817.512	73.227	54.790	95.480	1.041.010
<b>davon Beteiligungsbuchwerte (inkl. at-equity bewerteten Finanzinvestitionen)</b>					
davon Beteiligungsbuchwerte (inkl. at-equity bewerteten Finanzinvestitionen)	0	3.107	15.223	6.910	25.240
<b>Segmentschulden</b>					
Segmentschulden	-633.825	-49.994	-33.026	-8.550	-725.394



1. HALBJAHR 2011 (01.01. – 30.06.2011)

in TEUR	Wohnen	Gewerbe	Immobilien-Spezial-geschäfte	Corporate/Konsolidierung	Konzern
<b>Portfolio-Management</b>					
Außenumsatzerlöse	486	823	1.653	1	2.963
Mieterlöse	0	154	110	1	266
Erlöse aus Dienstleistungen	437	669	1.543	0	2.648
Konzerninterne Umsatzerlöse	5.669	1.850	2.978	-10.669	-173
<b>Eigeninvestments</b>					
<b>Privatisierung</b>					
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
<b>Revitalisierung</b>					
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
<b>Fonds</b>					
Außenumsatzerlöse	1.827	6.351	-	-	8.178
Erlöse aus Dienstleistungen	1.827	6.351	-	-	8.178
Konzerninterne Umsatzerlöse	0	0	-	-	0
<b>Summe Konzernumsatz</b>					
Außenumsatzerlöse	96.487	8.252	1.875	1	106.613
Mieterlöse	27.658	850	324	1	28.834
Erlöse aus Dienstleistungen	2.264	7.020	1.552	0	10.835
Verkaufserlöse Wohnungsprivatisierung	45.713	0	0	0	45.713
Verkaufserlöse Blockverkäufe	11.733	0	0	0	11.733
Sonstiges	9.118	382	0	0	9.500
Konzerninterne Umsatzerlöse	5.823	1.869	2.978	-10.669	0
<b>Finanzerträge</b>					
<b>Finanzaufwendungen</b>					
Wesentliche nicht zahlungswirksame					
Ergebnisbestandteile					
Marktbewertungserträge Derivate	11.367	143	0	0	11.511
Marktbewertungsaufwendungen Derivate	-889	0	0	0	-889
Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	0	0	0	0
Abschreibung immaterielle Vermögenswerte	0	-984	0	0	-984
Bewertung Fondsanteile	0	0	0	0	0
<b>Segmentergebnis EBIT</b>					
<b>Segmentergebnis EBT</b>					
<b>Segmentergebnis EBIT adjusted</b>					
<b>Segmentergebnis EBT adjusted</b>					
<b>Davon Ergebnis aus Beteiligungen (inkl. at-equity-bewerteten Finanzinvestitionen)</b>					
<b>Segmentvermögenswerte</b>					
davon Beteiligungsbuchwerte (inkl. at-equity bewerteten Finanzinvestitionen)					
<b>Segmentschulden</b>					

### **13 GESCHÄFTSVORFÄLLE MIT NAHESTEHENDEN PERSONEN UND UNTERNEHMEN**

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

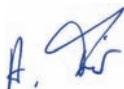
Die Darstellung über die Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Personen und Unternehmen unter Punkt 9.3 des Konzernanhangs im Geschäftsbericht 2011 behält auch weiterhin ihre Gültigkeit.

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

Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen für die Zwischenberichterstattung der Konzernzwischenabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im Konzernzwischenlagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage des Konzerns so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird, sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns im verbleibenden Geschäftsjahr beschrieben sind.



**Wolfgang Egger**  
Vorstandsvorsitzender



**Arwed Fischer**  
Vorstandsmitglied



**Klaus Schmitt**  
Vorstandsmitglied

# Finanzkalender und Kontakte

## FINANZKALENDER 2012

---

9. August 2012	Zwischenbericht über das erste Halbjahr 2012
5. September 2012	12. Fachkonferenz der Initiative Immobilien-Aktie, Berlin
8.-10. Oktober 2012	EXPO REAL, Messe München (PATRIZIA in Halle B2, Stand 234)
8. November 2012	Zwischenbericht über die ersten drei Quartale 2012

---

### **PATRIZIA Immobilien AG**

#### **PATRIZIA Bürohaus**

Fuggerstraße 26  
86150 Augsburg  
T +49 821 50910-000  
F +49 821 50910-999  
immobilien@patrizia.ag  
www.patrizia.ag

#### **Investor Relations**

Verena Schopp de Alvarenga  
T +49 821 50910-351  
F +49 821 50910-399  
investor.relations@patrizia.ag

#### **Presse**

Andreas Menke  
T +49 821 50910-655  
F +49 821 50910-695  
presse@patrizia.ag

Dieser Zwischenbericht zum 30. Juni 2012 wurde am 9. August 2012 veröffentlicht und liegt auch in englischer Sprache vor. In Zweifelsfällen ist die deutsche Version maßgeblich.

**PATRIZIA Immobilien AG**

**PATRIZIA Bürohaus**

Fuggerstraße 26

86150 Augsburg

T +49 821 50910-000

F +49 821 50910-999

[immobilien@patrizia.ag](mailto:immobilien@patrizia.ag)

[www.patrizia.ag](http://www.patrizia.ag)