

In Europa zu Hause

Q2

HALBJAHRESFINANZBERICHT 2013



Finanzkennzahlen im Überblick

UMSATZ- UND ERTRAGSLAGE

in TEUR	2. Quartal 2013	2. Quartal 2012	1. Halbjahr 2013	1. Halbjahr 2012
	01.04. – 30.06.2013	01.04. – 30.06.2012	01.01. – 30.06.2013	01.01. – 30.06.2012
Umsatz	47.660	43.639	89.761	103.374
Gesamtleistung	50.730	40.472	89.791	88.722
EBITDA	6.706	6.426	10.530	20.144
EBIT	5.326	5.379	7.835	18.157
EBT	11.557	4.680	17.787	9.027
Operatives Ergebnis ¹	10.487	5.783	18.139	13.520
Periodenüberschuss	12.550	2.113	17.746	5.310

VERMÖGENS- UND KAPITALSTRUKTUR

in TEUR	30.06.2013	31.12.2012
Langfristiges Vermögen	472.598	463.423
Kurzfristiges Vermögen	497.690	488.130
Eigenkapital	354.346	336.387
Eigenkapitalquote (in %)	36,5	35,4
Langfristige Schulden	103.434	345.414
Kurzfristige Schulden	512.508	269.752
Bilanzsumme	970.288	951.553

AKTIE

ISIN	DE000PAT1AG3
WKN	PAT1AG
Kürzel	P1Z
Gezeichnetes Kapital zum 30. Juni 2013	57.343.000 Euro
Anzahl Aktien zum 30. Juni 2013	57.343.000 Stück
Höchstkurs im 2. Quartal 2013/1. Halbjahr 2013 ²	9,75 Euro/9,75 Euro
Tiefstkurs im 2. Quartal 2013/1. Halbjahr 2013 ²	7,13 Euro/6,05 Euro
Schlusskurs 2012 ²	6,46 Euro
Schlusskurs am 30. Juni 2013 ²	7,72 Euro
Kursentwicklung	19,5%
Marktkapitalisierung zum 30. Juni 2013	442,7 Mio. Euro
Durchschnittlicher Tagesumsatz im 1. Halbjahr 2013 ³	146.000 Stück
Indizes	SDAX, EPRA, GEX, DIMAX

¹ Bereinigt um die Abschreibung auf sonstige immaterielle Vermögenswerte (Fondsverwaltungsverträge) und nicht liquiditätswirksame Ergebnisse aus Zinssicherungsgeschäften. Inkl. realisierte Wertänderungen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

² Schlusskurse Xetra-Handel

³ Alle deutschen Börsenplätze

Inhalt

Vorwort des Vorstands

Konzernzwischenlagebericht

04	Wirtschaftliche Rahmenbedingungen
04	PATRIZIA am Kapitalmarkt
05	Unsere Mitarbeiter
05	Geschäftsverlauf im 1. Halbjahr 2013
09	Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage
18	Chancen- und Risikobericht
18	Nachtragsbericht
19	Prognosebericht

Konzernzwischenabschluss

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

Konzernzwischenanhang

26	Allgemeine Angaben
26	Grundlagen der Konzernabschlusserstellung
27	Konsolidierungskreis
32	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien
33	Beteiligungen an assoziierten Unternehmen
33	Beteiligungen
33	Vorräte
34	Eigenkapital
34	Bankdarlehen
35	Umsatzerlöse
36	Finanzergebnis
36	Ergebnis je Aktie
37	Segmentberichterstattung
48	Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Personen und Unternehmen
48	Versicherung der gesetzlichen Vertreter der PATRIZIA Immobilien AG

Finanzkalender und Kontakte

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

unsere Zwischenbilanz für das 1. Halbjahr des laufenden Geschäftsjahres kann sich sehen lassen. Dies gilt vor allem für die erfolgten Transaktionen: Neben dem Zuschlag für die GBW AG an ein von PATRIZIA geführtes Konsortium – über den wir bereits im ersten Quartalsbericht ausführlich berichtet haben – sind wir in den letzten Wochen und Monaten vor allem im Bereich der Gewerbeimmobilien ein gutes Stück vorangekommen. Wir haben neue Mandate im Volumen von über einer Milliarde Euro eingeworben. Auch die Übernahme der im Dezember 2012 erworbenen Tamar Capital Group wurde Ende April abgeschlossen.

Bereits im Mai konnten wir vom Abschluss unseres ersten Co-Investments in Großbritannien berichten: Gemeinsam mit Oaktree Capital Management erwerben wir Gewerbeimmobilien mit hohem Wertschöpfungspotenzial in einem Zielvolumen von bis zu 100 Mio. GBP. PATRIZIA selbst ist mit 10% beteiligt und übernimmt über ihre Tochter PATRIZIA UK, die frühere Tamar Capital Group, das Investment- und Asset Management. Ende Juli sind wir mit Oaktree mit dem Kauf des britischen Gewerbeparks IQ Winnersh für 285 Mio. Euro ein weiteres Co-Investment eingegangen. Hieran beteiligen wir uns mit 5%.

Am Erwerb eines Portfolios aus 86 deutschen Einzelhandelsimmobilien für 178 Mio. Euro war das Team der früheren Tamar Capital Group ebenfalls maßgeblich beteiligt. Das Portfolio wurde für institutionelle Investoren in einer Co-Investment-Struktur erworben. Diese Akquisitionen zeigen, dass das Geschäftsmodell der PATRIZIA nicht auf den Wohnsektor begrenzt ist, sondern mittlerweile auch unterschiedliche Gewerbebereiche abdeckt – und das nicht nur auf verschiedene Nutzungsarten wie Büro- und Handelsimmobilien, sondern auch verschiedene Investmentstile wie Core oder Value-add. Für uns bedeutet das, unsere Strategie konsequent umzusetzen und auf unserem Wachstumsweg nun auch opportunistisch geprägten Anlegern Investments anbieten zu können. Unser erfahrenes Asset Management versetzt uns in die Lage, hierbei langfristige Wertsteigerungen zu erzielen.

Des Weiteren wurde PATRIZIA von zwei berufsständischen Versorgungswerken mit jeweils einem Gewerbemandat im Volumen von insgesamt 750 Mio. Euro beauftragt. Neben dem auf deutsche „Value-add“-Immobilien ausgerichteten Mandat liegt unser Augenmerk beim zweiten Mandat auf europäischen „Core“-Objekten.

Dennoch ist die Zielerreichung des operativen Ergebnisses kein Selbstläufer. Hinsichtlich der Verkaufszahlen und deren weiterer Entwicklung sind wir recht sicher, die gesteckten Ziele zu erreichen. Seit Jahresbeginn haben wir unsere Bankdarlehen um 16% verringert und werden bis Jahresende die Größenordnung von 350 Mio. Euro erreichen. Der Umbau des Konzerns gemäß den Auflagen aus der AIFM-Richtlinie verursacht erhebliche Einmalkosten, was sowohl die deutsche als auch internationale Organisation betrifft, da auch hier Investitionsvehikel für institutionelle Investoren aufgelegt und vertrieben werden. Weiterhin bindet die Integration der Auslandsgesellschaften Ressourcen, deren Ergebnisbeitrag erst in den Folgejahren sichtbar werden wird. Schlussendlich wird es in einem sehr aktiven Marktumfeld zunehmend anspruchsvoller, Einzelimmobilien für die verschiedensten Spezialfondsprodukte mit angemessenen Renditen zu erwerben. Ausfälle der Ankaufsfees in diesem Bereich sind durch Portfolioankäufe nur zum Teil zu kompensieren.

Ihr PATRIZIA Vorstand



Wolfgang Egger
CEO



Arwed Fischer
CFO



Klaus Schmitt
COO

Konzernzwischenlagebericht

FÜR DAS 1. HALBJAHR 2013

1 WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

WOHNIMMOBILIENMARKT IN DEUTSCHLAND UND IN EUROPA

Die deutsche Makroökonomie zeigte im laufenden Jahr ein stabiles Wirtschaftswachstum sowie einen stabilen Arbeitsmarkt und lässt eine positive konjunkturelle Entwicklung bis Ende des Jahres erwarten. Die Senkung des Leitzinses durch die EZB auf 0,5% unterstützt die Preisdynamik im Wohn- und Investitionsmarkt im Gewerbeimmobilienmarkt. Deutsche Städte mit einer hohen Beschäftigungsquote und einer positiven Zuwanderungsrate verzeichneten in den letzten Jahren kontinuierlich steigende Mietpreise und andauernde Bauaktivitäten. Langfristig wird der Wohnimmobilienzyklus mit hohen Preissteigerungen von bis zu 5% p. a. an Geschwindigkeit verlieren und es wird zu einer verlangsamten Preisdynamik in den Metropolen kommen.

Europäische Wohnimmobilienmärkte, insbesondere London, schlossen das 1. Quartal insgesamt mit steigenden Kapitalwerten ab.

GEWERBEIMMOBILIENMARKT IN DEUTSCHLAND UND IN EUROPA

Das Transaktionsvolumen im deutschen Büroimmobilienmarkt in den Top-7-Städten stieg im Vergleich zum Vorjahr und profitierte somit von den freundlichen Arbeitsmarktbedingungen. Einzelhandelsimmobilien verzeichneten dagegen eine schwache Preisentwicklung, es wird jedoch eine Übertragung der stabilen makroökonomischen Rahmenbedingungen bis Ende des Jahres erwartet.

In Skandinavien waren im Shoppingcenter-Bereich höhere Investitionsvolumina als im Vorjahr zu beobachten. Die wirtschaftliche Entwicklung in der Europäeripherie wird bis Jahresende tendenziell schwach bzw. rückläufig bleiben. Trotz des schwachen Umfelds zeigte der Immobilienmarkt eine vergleichsweise stabile Entwicklung, die sich weiter fortsetzen sollte.

2 PATRIZIA AM KAPITALMARKT

Die PATRIZIA Aktie notierte zum Ende des 2. Quartals bei 7,72 Euro. Seit Beginn des Jahres entspricht dies einer Steigerung von 19,5%. Die Höchst- und Tiefsturse (Schlusskurse) bewegten sich zwischen 7,13 Euro und 9,75 Euro. Das Handelsvolumen des 1. Halbjahres hat mit durchschnittlich 146.000 Aktien pro Tag den erhöhten Umschlag der vergangenen Monate fortgesetzt (2012: 89.200 Stück/Tag).

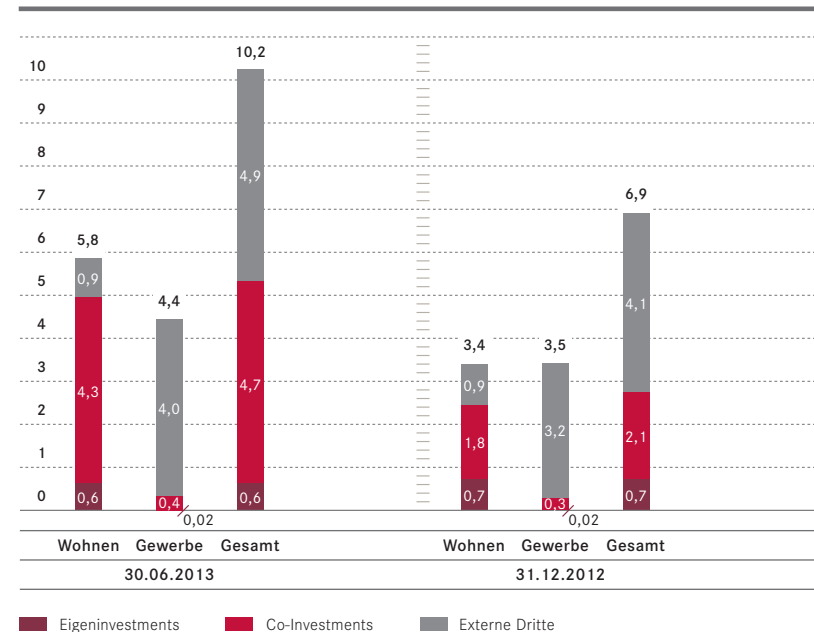
Die Hauptversammlung am 12. Juni 2013 hat einer Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln zur Ausgabe von Gratisaktien im Verhältnis 10:1 zugestimmt. Die Kapitalerhöhung wurde am 8. Juli im Handelsregister eingetragen. Die neuen Aktien wurden am 24. Juli nach Börsenschluss zugebucht, sodass die Anzahl der ausgegebenen Aktien um 10% auf 63.077.300 gestiegen ist. Das Grundkapital beträgt fortan 63.077.300 Euro und wurde um 5.734.300 Euro erhöht.

3 UNSERE MITARBEITER

Zum 30. Juni 2013 beschäftigte PATRIZIA 636 festangestellte Mitarbeiter (31. März 2013: 607 Mitarbeiter, +4,8%). 18 Mitarbeiter sind durch die Akquisition der Tamar Capital Group in den Konzern übergegangen. Inzwischen sind 29 Mitarbeiter in den PATRIZIA Auslandsniederlassungen tätig, weitere 32 waren als Auszubildende und Studenten der Dualen Hochschule Stuttgart, Fachrichtung Immobilienwirtschaft, angestellt sowie 59 Mitarbeiter in Teilzeit. Umgerechnet in Vollzeitäquivalente betrug der Personalstand 585 Mitarbeiter (31. März 2013: 556 Mitarbeiter). Für das laufende Jahr rechnen wir mit steigenden Mitarbeiterzahlen aufgrund der Ausweitung der Co-Investment- und Auslandsaktivitäten.

4 GESCHÄFTSVERLAUF IM 1. HALBJAHR 2013

ASSETS UNDER MANAGEMENT (IN MRD. EURO)



VOLLZOGENE VERKÄUFE, ERZIELTE PREISE UND MIETEN IM ÜBERBLICK

	2. Quartal 2013		2. Quartal 2012		1. Halbjahr 2013		1. Halbjahr 2012		2012
	01.04. – 30.06.2013	01.04. – 30.06.2012	01.04. – 30.06.2012	01.01. – 30.06.2013	01.01. – 30.06.2012	01.01. – 30.06.2013	01.01. – 30.06.2012	01.01. – 31.12.2012	
Eigenbestand¹	182	168		442	428			1.709	
Privatisierung	152	168		384	396			924	
Durchschnittlicher Verkaufspreis	2.547	2.363		2.626	2.316			2.513	
	Euro/m ²	Euro/m ²		Euro/m ²	Euro/m ²			Euro/m ²	
Blockverkäufe	30	0		58	32			785	
Durchschnittlicher Verkaufspreis	2.534	–		1.931	1.869			1.667	
	Euro/m ²	Euro/m ²		Euro/m ²	Euro/m ²			Euro/m ²	
Durchschnittliche Mieteinnahmen	7,62	7,58		7,64	7,59			7,60	
	Euro/m ²	Euro/m ²		Euro/m ²	Euro/m ²			Euro/m ²	
Co-Investments²	176	67		482	153			559	
Privatisierung ³	176	67		311	144			482	
Blockverkäufe	0	0		171	9			77	
Dienstleistung²	65	6		183	57			428	
Privatisierung	2	6		2	10			20	
Blockverkäufe	63	0		181	47			408	
GESAMT	423	241		1.107	638			2.696	

¹ Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten (Kaufpreiszahlungen werden mit dem wirtschaftlichen Wechsel fällig und damit ergebniswirksam vereinnahmt)

² Beurkundungen (Verkaufsprovisionen werden mit Beurkundung fällig und damit ergebniswirksam vereinnahmt)

³ Inkl. Neubauvertrieb aus Projektentwicklungen

EIGENINVESTMENTS DEUTSCHLAND

Wohnungsprivatisierungen und Blockverkäufe

Im 2. Quartal 2013 setzten sich die Privatisierungen und Blockverkäufe regional wie folgt zusammen:

WOHNUNGSPRIVATISIERUNGEN UND BLOCKVERKÄUFE IM 2. QUARTAL 2013

Region/Stadt	Anzahl der verkauften Einheiten				Veräußerte Fläche in m ²			
	Privati- sierung	Block- verkauf	Gesamt	Anteil in %	Privati- sierung	Block- verkauf	Gesamt	Anteil in %
München	104	21	125	68,7	7.864	1.615	9.479	69,7
Berlin	25	9	34	18,7	1.779	704	2.483	18,2
Köln/Düsseldorf	18	0	18	9,9	1.318	0	1.318	9,7
Hamburg	5	0	5	2,7	326	0	326	2,4
GESAMT	152¹	30²	182	100	11.287	2.319	13.606	100

¹ Davon wurden 78 Wohnungen unter den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien bilanziert.

² Alle 30 Wohnungen wurden unter den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien bilanziert.

Der Bereich **Wohnungsprivatisierung** veräußerte im 2. Quartal 2013 insgesamt 152 Einheiten aus dem Eigenbestand, 9,5% weniger als im vergleichbaren Vorjahreszeitraum (168 Einheiten). 81% der Wohnungen wurden von privaten Kapitalanlegern gekauft. Auf die Selbstnutzer entfielen mit 11% und die Mieter mit 8% deutlich geringere Anteile.

Im Bereich **Blockverkäufe** wurden lediglich drei kleinere Transaktionen mit insgesamt 30 Einheiten ergebniswirksam verbucht. Zwei beurkundete Blockverkäufe mit 550 Einheiten im Volumen von 37,8 Mio. Euro, deren Kaufpreiseingang wir für das 2. Quartal erwartet hatten, verzögern sich ins nächste Quartal.

Unter Berücksichtigung der im 2. Quartal 2013 erfolgten **Abverkäufe** von insgesamt 182 Einheiten, erfolgter Nachverdichtungsmaßnahmen und Zusammenlegungen ergibt sich die folgende Übersicht über unser Portfolio.

PATRIZIA PORTFOLIO ZUM 30. JUNI 2013 – VERTEILUNG NACH REGIONEN

Region/Stadt	Anzahl der Einheiten				Fläche in m ²			
	Privati- sierung	Revitali- sierung	Gesamt	Anteil in %	Privati- sierung	Revitali- sierung	Gesamt	Anteil in %
Köln/Düsseldorf	473	739	1.212	22,7	40.786	67.978	108.764	28,6
München	755	268	1.023	19,1	61.092	20.481	81.573	21,5
Leipzig	0	888	888	16,6	0	52.979	52.979	13,9
Frankfurt/Main	5	721	726	13,6	303	45.664	45.967	12,1
Hamburg	60	562	622	11,6	4.733	35.661	40.394	10,6
Berlin	49	437	486	9,1	4.195	19.418	23.613	6,2
Hannover	0	235	235	4,4	0	16.215	16.215	4,3
Dresden	0	152	152	2,8	0	10.284	10.284	2,7
GESAMT	1.342	4.002	5.344	100	111.109	268.680	379.789	100

CO-INVESTMENTS DEUTSCHLAND

Die Ertragsbasis für Dienstleistungsgebühren wurde durch neue Co-Investments merklich ausgeweitet. In den beiden Co-Investments Südewo und WohnModul I haben sich im 2. Quartal 2013 keine wesentlichen Veränderungen ergeben. Beide Investments entwickeln sich plangemäß.

PATRIZIA erhält Zuschlag im Bieterverfahren um die GBW AG

Anfang April erhielt das von PATRIZIA geführte Investorenkonsortium den Zuschlag für das Aktienpaket der BayernLB an der GBW AG in Höhe von 91,36%. Zusammen mit zwei weiteren Aktienpaketen hat sich das Konsortium 96,5% der Anteile gesichert. Der Bruttokaufpreis (Unternehmenswert für 100% der Anteile) beträgt 2,453 Mrd. Euro. Der Vertragsabschluss wurde am 27. Mai 2013 vollzogen. Inzwischen wurde auch das sogenannte Squeeze-Out-Verfahren – die Übertragung der Aktien der Minderheitsaktionäre gegen Gewährung einer Barabfindung – eingeleitet.

Das Konsortium besteht aus 27 langfristig orientierten Investoren aus dem deutschsprachigen Raum, darunter 9 der 13 Investoren der Süddeutschen Wohnen (Südewo). PATRIZIA agiert als Investment- und Asset Manager und ist selbst als Co-Investor mit 58 Mio. Euro bzw. 5,1% beteiligt. Für die Umsetzung der Transaktion erhält PATRIZIA eine für diese Größenordnung und Komplexität übliche Ankaufsgebühr, deren erste Tranche im 2. Quartal 2013 vereinnahmt wurde, sowie jährliche Erlöse für das Asset Management. Neben der Rendite auf das investierte Eigenkapital kann PATRIZIA zusätzlich eine Prämie generieren, wenn definierte Renditeziele überschritten werden.

CO-INVESTMENTS AUSLAND

PATRIZIA schließt erstes Co-Investment in Großbritannien ab

Über ihre in London ansässige Tochtergesellschaft PATRIZIA UK (ehemals Tamar Capital Group) hat PATRIZIA ihr erstes Co-Investment „Plymouth Sound LP“ in Großbritannien gegründet und dafür bereits drei Büroimmobilien erworben. Partner ist Oaktree Capital Management. PATRIZIA ist mit 10% beteiligt und agiert als Investment- und Asset Manager. Derzeit gibt es in regionalen Märkten in Großbritannien gute Chancen, attraktive Gewerbeimmobilien im niedrigen Marktzyklus zu erwerben und diese durch aktives Asset Management im Wert zu steigern.

EXTERNE DRITTE DEUTSCHLAND

PATRIZIA WohnInvest KAG

Für Fonds der PATRIZIA WohnInvest KAG wurden zwei Neubauten in Düsseldorf und Berlin für 53,5 Mio. Euro erworben. Die Wohn- und Geschäftshäuser werden 2014 bzw. 2015 fertiggestellt sein. Im 2. Quartal gingen Immobilien mit einem Verkehrswert von 5,1 Mio. Euro in die Sondervermögen über, der Verkauf zweier Immobilien wurde für 16,1 Mio. Euro beurkundet.

PATRIZIA GewerbeInvest KAG

Im 2. Quartal 2013 gingen Gewerbeimmobilien im Wert von 107,2 Mio. Euro in die Fonds über. Die Kapitalzusagen der Sparkassen haben sich weiter erhöht.

PATRIZIA SPEZIALFONDS ZUM 30. JUNI 2013

in Mio. Euro	Geplantes Zielvolumen	Eigenkapitalzusagen	Assets under Management	Anzahl der Fonds
PATRIZIA WohnInvest KAG mbH¹	2.026	964	860²	7
PATRIZIA GewerbeInvest KAG mbH	6.392	2.857	3.154	13
Bausteinfonds	3.500	1.362	1.413	7
Individualfonds	892	421	410	4
Labelfonds	2.000	1.074	1.332	2
PATRIZIA GESAMT	8.418	3.821	4.014	20

¹ Im Wesentlichen Individualfonds, drei der Fonds haben zwei bis acht Anleger

² Ohne kaufvertraglich gesicherte Projektentwicklungen

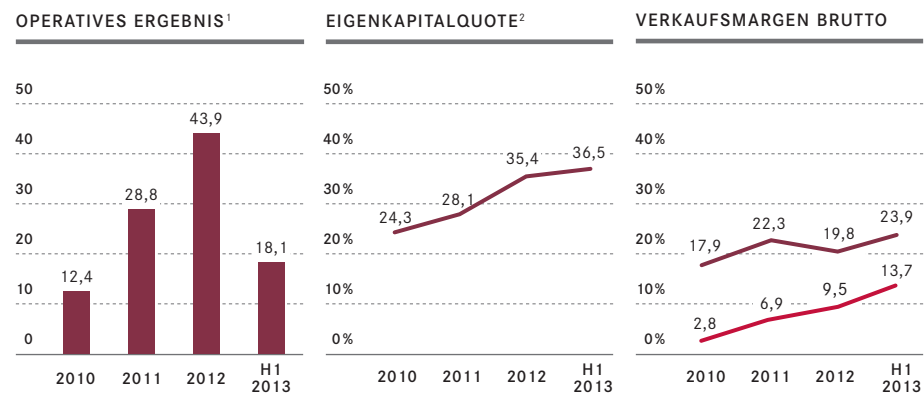
EXTERNE DRITTE AUSLAND

Tamar Capital Group

Seit 22. April 2013 gehört die Tamar Capital Group Ltd zu 100% zum PATRIZIA Konzern. Tamar wird in die PATRIZIA UK integriert und tritt zukünftig auch unter dieser Firmierung auf. Das Unternehmen betreut Assets under Management von 536 Mio. Euro.

5 ERTRAGS-, VERMÖGENS- UND FINANZLAGE

FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN



¹ Operatives Ergebnis in Mio. Euro

² Eigenkapitalquote zum 31.12.

■ Vorräte ■ Investment Property

ERTRAGSLAGE DES PATRIZIA KONZERNS**KONZERNUMSATZ**

	2. Quartal 2013	2. Quartal 2012	1. Halbjahr 2013	1. Halbjahr 2012
	01.04. – 30.06.2013 in TEUR	01.04. – 30.06.2012 in TEUR	01.01. – 30.06.2013 in TEUR	01.01. – 30.06.2012 in TEUR
Kaufpreiserlöse aus der Privatisierung ¹	11.768	17.304	30.375	41.756
Kaufpreiserlöse aus Blockverkäufen ¹	200	0	200	1.290
Mieterlöse	8.083	11.027	16.587	22.411
Erlöse aus Co-Investments	14.784	3.481	17.681	16.004
Erlöse externe Dritte	10.238	7.389	19.115	13.317
Sonstiges ²	2.587	4.439	5.803	8.596
GESAMT	47.660	43.639	89.761	103.374

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

² Die Position Sonstiges enthält im Wesentlichen die Mietnebenkosten.

Der **Konzernumsatz** des 1. Halbjahres 2013 sank um 13,2% auf 89,8 Mio. Euro. Dies resultiert u. a. daraus, dass vermehrt als langfristiges Vermögen bilanzierte Immobilien veräußert wurden, die in der Umsatzdarstellung keine Berücksichtigung finden. Bei den Blockverkäufen aus dem Vorratsvermögen hatten wir für das 2. Quartal den Verkauf von rund 400 Wohnungen für 21 Mio. Euro erwartet und die Beurkundung bereits veröffentlicht. Der Eingang des Kaufpreises wird sich in das laufende Quartal verschieben.

Die **Umsatzerlöse aus Management Services** beliefen sich auf 36,8 Mio. Euro, was 41,0% des gesamten Umsatzes darstellt (1. Halbjahr 2012: 29,3 Mio. Euro bzw. 28,4%). Die höheren Serviceerlöse im 1. Halbjahr 2013 resultieren u.a. aus den beiden Kapitalanlagegesellschaften, auf die Umsätze in Höhe von 15,0 Mio. Euro entfallen (1. Halbjahr 2012: 11,2 Mio. Euro). Auch die vereinnahmte Ankaufsgebühr für die GBW-Transaktion lag über der für die LBBW Immobilien GmbH im Vorjahr.

Der Umsatz ermöglicht bei PATRIZIA keinen sinnvollen Vergleich, da – wie bereits erläutert – die Verkaufspreise der Objekte, die im langfristigen Vermögen bilanziert wurden, nicht im Umsatz ausgewiesen werden. Hierbei wird der Rohertrag unter der Position „**Ertrag aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien**“ ausgewiesen. Nach Abzug der Buchwerte in Höhe von 50,7 Mio. Euro ergab sich aus den Kaufpreiseingängen der Monate Januar bis Juni in Höhe von 58,7 Mio. Euro ein Ertrag von 8,1 Mio. Euro (Bruttomarge: 13,7%). Für das 2. Quartal beträgt die Bruttomarge 15,7%. Aus den Buchwertabgängen sind 9,0 Mio. Euro (1. Halbjahr 2013)

bzw. 3,2 Mio. Euro (2. Quartal 2013) als realisierte Wertänderungen zu klassifizieren. In Summe wurden 264 als Investment Property bilanzierte Wohnungen veräußert, 108 davon im 2. Quartal. Der Verkauf der 152 Einheiten in Dresden, der für 16,7 Mio. Euro für das Berichtsquartal vorgesehen war, wird erst im 3. Quartal ergebniswirksam.

KAUFPREISERLÖSE AUS DEN VERÄUSSERTEN IMMOBILIEN

	2. Quartal 2013	2. Quartal 2012	1. Halbjahr 2013	1. Halbjahr 2012
	01.04. – 30.06.2013 in TEUR	01.04. – 30.06.2012 in TEUR	01.01. – 30.06.2013 in TEUR	01.01. – 30.06.2012 in TEUR
Verkaufserlöse aus Vorräten	11.968	17.304	30.575	43.046
Privatisierung	11.768	17.304	30.375	41.756
Blockverkäufe	200	0	200	1.290
Verkaufserlöse aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien¹	24.017	13.326	58.746	31.070
Privatisierung	18.140	13.326	48.519	28.080
Blockverkäufe	5.877	0	10.227	2.990
GESAMT	35.985	30.630	89.321	74.116

¹ Kaufpreiseingänge von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden nicht im Umsatz ausgewiesen. In die Gewinn- und Verlust-Rechnung fließt stattdessen der Rohertrag ein.

Die **Bestandsveränderungen** von Januar bis Juni setzen sich zusammen aus den Buchwertabgängen der im Vorratsvermögen bilanzierten Immobilien (–23,3 Mio. Euro) sowie Aktivierungen (11,4 Mio. Euro, im Wesentlichen bedingt durch Projektentwicklungen) und betragen –11,8 Mio. Euro (1. Halbjahr 2012: –24,1 Mio. Euro). Den Buchwertabgängen stehen Kaufpreiseingänge von 30,6 Mio. Euro gegenüber, was einer Bruttomarge von 23,9% entspricht. Das 2. Quartal isoliert betrachtet, betrug die Bruttomarge 29,3%.

Der **Materialaufwand** blieb mit 23,8 Mio. Euro 8,2% unter dem Vorjahreswert (1. Halbjahr 2012: 25,9 Mio. Euro), wobei mit 8,5 Mio. Euro der Großteil in Neubauprojekte investiert wurde. Weitere 7,0 Mio. Euro sind Renovierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen zuzurechnen, die übrigen 8,3 Mio. Euro entfielen auf Nebenkosten.

Der **Personalaufwand** erhöhte sich deutlich um 37,8% auf 29,7 Mio. Euro (1. Halbjahr 2012: 21,6 Mio. Euro). Zum einen, weil der im Laufe 2012 vorgenommene Personalaufbau sich im gesamten Halbjahr auswirkt (585 vs. 512 Vollzeitäquivalente), zum anderen aufgrund höherer Rückstellungen für die langfristige variable Vergütung der ersten und zweiten Managementebene, die dem gegenüber dem Vorjahr höheren Aktienkurs geschuldet ist. Diese wurden im 2. Quartal 2013 nochmals angepasst.

In den **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** von in Summe 25,7 Mio. Euro (1. Halbjahr 2012: 21,1 Mio. Euro, +22,1 %) sind im Wesentlichen Vertriebsaufwendungen in Höhe von 8,5 Mio. Euro enthalten, des Weiteren Verwaltungsaufwendungen (6,8 Mio. Euro), Betriebsaufwendungen (5,5 Mio. Euro) sowie übrige Aufwendungen (5,0 Mio. Euro).

Das **Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)** des 1. Halbjahres 2013 belief sich auf 7,8 Mio. Euro (1. Halbjahr 2012: 18,2 Mio. Euro, -56,8%). Dass sich das EBIT im Vergleich zum Vorjahresquartal verschlechtert hat liegt u. a. daran, dass die Einnahmen aus dem Asset Management der Co-Investments im Beteiligungsergebnis ausgewiesen werden, das inhaltlich dem Finanzergebnis zuzurechnen ist. Daher ist bei PATRIZIA das EBT als relevante Finanzkennzahl zu betrachten.

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 3,98% garantieren, wurden größtenteils Ende 2006/Anfang 2007 im Zusammenhang mit der Finanzierung größerer Immobilienportfolios abgeschlossen und laufen größtenteils zum 31. Januar 2014, spätestens zum 30. Juni 2014 aus.

MARKTWERTBEWERTUNG DER ZINSSICHERUNGSTRUMENTE

	2. Quartal 2013	2. Quartal 2012	1. Halbjahr 2013	1. Halbjahr 2012	2012
	01.04. – 30.06.2013 in TEUR	01.04. – 30.06.2012 in TEUR	01.01. – 30.06.2013 in TEUR	01.01. – 30.06.2012 in TEUR	01.01. – 31.12.2012 in TEUR
Marktwertbewertung Zinssicherungsgeschäfte	4.874	2.122	9.768	2.857	11.028

Das **zahlungswirksame Finanzergebnis** belief sich in den ersten sechs Monaten auf -15,6 Mio. Euro. Die Finanzierungskosten (Zins plus Marge) lagen im 1. Halbjahr 2013 bei durchschnittlich 6,28% (1. Halbjahr 2012: 4,94%, Gesamtjahr 2012: 5,29%). Weitere Erläuterungen zum Finanzergebnis sind unter Punkt 11 im Konzernzwischenanhang dargestellt.

Die **Erträge aus Beteiligungen** hatten mit 15,8 Mio. Euro einen wesentlichen Einfluss auf das Konzernergebnis. Wurde im Vorjahr unter dieser Position lediglich die jahresanteilige Servicegebühr aus dem Co-Investment Südewo mit 5,4 Mio. Euro ausgewiesen, so konnte im Berichtszeitraum neben der Jahresgebühr für das Asset Management und einer ersten Performance-Fee aus dem Südewo-Investment auch die erste anteilige Zahlung für das Asset Management der GBW AG verbucht werden.

Nach Abzug des Finanzergebnisses und Zurechnung des Ergebnisses aus Beteiligungen ergibt sich ein **Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)** von 17,8 Mio. Euro (1. Halbjahr 2012: 9,0 Mio. Euro, +97,0%), womit der Vorjahreswert annähernd verdoppelt wurde. Auf das 2. Quartal entfallen davon 11,6 Mio. Euro (2. Quartal 2012: 4,7 Mio. Euro, +146,9%).

Die Überleitung vom EBT gemäß IFRS zum **operativen Ergebnis** erfolgt über die Bereinigung nicht zahlungswirksamer Ergebnisbestandteile und Berücksichtigung realisierter Wertänderungen von Investment Property. Dazu werden im Finanzergebnis die Marktwertveränderungen der Zinssicherungsgeschäfte eliminiert und Abschreibungen auf Fondsverwaltungsverträge nicht berücksichtigt. Unrealisierte Wertänderungen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien fielen weder im 1. Halbjahr 2013 noch im Vorjahreszeitraum an. Nach diesem Vorgehen ergibt sich ein operatives Ergebnis von 18,1 Mio. Euro (1. Halbjahr 2012: 13,5 Mio. Euro) bzw. 10,5 Mio. Euro für das 2. Quartal. 72% des Halbjahresergebnisses wurden durch das Segment Management Services erbracht. Dieser Wert entspricht unserer Einschätzung für das Gesamtjahr 2013; hier erwarten wir einen Anteil von mindestens zwei Dritteln.

HERLEITUNG DER BEREINIGTEN KENNZAHLEN

	2. Quartal 2013	2. Quartal 2012	1. Halbjahr 2013	1. Halbjahr 2012	2012
	01.04. – 30.06.2013 in TEUR	01.04. – 30.06.2012 in TEUR	01.01. – 30.06.2013 in TEUR	01.01. – 30.06.2012 in TEUR	01.01. – 31.12.2012 in TEUR
EBIT	5.326	5.379	7.835	18.157	44.739
Abschreibung auf immaterielle Vermögenswerte, die im Zuge des Erwerbs der PATRIZIA Gewerbelinvest KAG und der Tamar Capital Group Ltd übergegangen sind	650	492	1.142	984	1.968
Unrealisierte Wertänderungen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	0	0	0	-18
Realisierte Wertänderungen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	3.154	2.733	8.978	6.366	23.568
Bereinigtes EBIT	9.130	8.604	17.955	25.507	70.257
Erträge aus Beteiligungen	9.305	5.438	15.833	5.438	6.557
Erträge aus at-equity-bewerteten Beteiligungen	0	0	0	0	455
Finanzergebnis	-3.074	-6.137	-5.881	-14.568	-23.130
Wertänderung Derivate	-4.874	-2.122	-9.768	-2.857	-11.028
Auflösung sonstiges Ergebnis aus Cash Flow Hedging	0	0	0	0	781
OPERATIVES ERGEBNIS	10.487	5.783	18.139	13.520	43.892

Nach Abzug der Steuern stieg der Periodenüberschuss im 1. Halbjahr 2013 um 12,4 Mio. Euro und betrug 17,7 Mio. Euro (1. Halbjahr 2012: 5,3 Mio. Euro). Die niedrige Steuerquote ergab sich aufgrund einer Steuerrückerstattung im 2. Quartal. Wir rechnen damit, dass die Steuerquote mittelfristig auf dem Niveau zwischen 10% und 20% bleibt. Die Auflösung latenter Steuern im Zuge der Abverkäufe der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien trägt hierzu bei.

Für das 1. Halbjahr 2013 ergibt sich ein Ergebnis je Aktie von 0,31 Euro (1. Halbjahr 2012: 0,09 Euro). Davon entfallen 0,22 Euro auf das 2. Quartal (2. Quartal 2012: 0,04 Euro).

ÜBERBLICK DER WESENTLICHEN GEWINN-UND-VERLUST-POSITIONEN

	2. Quartal 2013	2. Quartal 2012	1. Halbjahr 2013	1. Halbjahr 2012	2012
	01.04. – 30.06.2013 in TEUR	01.04. – 30.06.2012 in TEUR	01.01. – 30.06.2013 in TEUR	01.01. – 30.06.2012 in TEUR	01.01. – 31.12.2012 in TEUR
Umsatz	47.660	43.639	89.761	103.374	229.238
Gesamtleistung	50.730	40.472	89.791	88.722	196.111
EBITDA	6.706	6.426	10.530	20.144	49.280
EBIT	5.326	5.379	7.835	18.157	44.739
EBT	11.557	4.680	17.787	9.027	28.621
Operatives Ergebnis ¹	10.487	5.783	18.139	13.520	43.892
Periodenüberschuss	12.550	2.113	17.746	5.310	25.455

¹ Bereinigt um die Abschreibung auf sonstige immaterielle Vermögenswerte (Fondsverwaltungsverträge), unrealisierte (betrifft nur Gesamtjahr 2012) und realisierte Wertänderungen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sowie nicht liquiditätswirksame Ergebnisse aus Zinssicherungsgeschäften

VERMÖGENS- UND FINANZLAGE DES PATRIZIA KONZERNS

PATRIZIA VERMÖGENS- UND FINANZKENNZAHLEN IM ÜBERBLICK

	30.06.2013 in TEUR	31.12.2012 in TEUR	Veränderung in %
Bilanzsumme	970.288	951.553	2,0
Eigenkapital (inkl. nicht-kontrollierende Gesellschafter)	354.346	336.387	5,3
Eigenkapitalquote	36,5%	35,4%	1,1 PP
Bankdarlehen	435.518	521.054	-16,4
Liquide Mittel	111.568	38.135	> 100
Nettoverschuldung	323.950	482.919	-32,9
Immobilienvermögen ¹	660.658	720.024	-8,2
Loan to Value ²	65,9%	72,4%	-6,5 PP
Net Gearing ³	91,8%	144,2%	-52,4 PP
Operative Eigenkapitalrentabilität	10,5% ⁴	13,6%	-3,1 PP ⁵

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

² Verhältnis Kreditvolumen zu Immobilienvermögen. Zum Verkehrswert liegen der Berechnung nur die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zugrunde. Die Vorräte wurden zu fortgeführten Anschaffungskosten angesetzt.

³ Verhältnis aus Nettoverschuldung und um Minderheitenanteile bereinigtem Eigenkapital

⁴ Auf Basis des operativen Ergebnisses und des durchschnittlichen Eigenkapitals des 1. Halbjahres, hochgerechnet aufs Gesamtjahr

⁵ Bezogen auf den Vergleichswert für das 1. Halbjahr 2012 von 8,6% ergab sich eine Verbesserung um 1,9 PP.

PP = Prozentpunkte

Die **Bilanzsumme** hat seit mehreren Quartalen erstmals wieder zugenommen und betrug 970,3 Mio. Euro (31. Dezember 2012: 951,6 Mio. Euro). Wesentlichen Einfluss hatte die Aufnahme von Schuldscheindarlehen.

In den **Vorräten** werden jene Immobilien bilanziert, die im Rahmen der üblichen Geschäftstätigkeit zum Verkauf angeboten werden. Seit dem Bilanzstichtag 2012 verringerten sich die Vorräte von 345,9 Mio. Euro auf 334,1 Mio. Euro. Die **als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien** gingen bedingt durch die zwischenzeitlich erfolgten Abverkäufe um 12,7% auf 326,6 Mio. Euro zurück. Der Buchwert des Immobilienvermögens zum 30. Juni 2013 in Höhe von 660,7 Mio. Euro (31. Dezember 2012: 720,0 Mio. Euro) ergibt sich aus der Addition der Vorräte und der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien.

Die **Bankdarlehen** wurden seit Jahresende 2012 durch erfolgte Verkäufe um 16,4% auf 435,5 Mio. Euro zurückgeführt und werden zum 30. Juni 2013 alle als kurzfristige Verbindlichkeiten ausgewiesen (31. Dezember 2012: 521,0 Mio. Euro). Das Fälligkeitsprofil unserer Darlehen ist im Konzernzwischenanhang dieses Berichts unter Punkt 9 dargestellt. Im Laufe des 1. Halbjahres wurden zwei Schuldscheindarlehen über insgesamt 77 Mio. Euro bei einem Institutionellen aus dem Kreis der PATRIZIA Investoren aufgenommen. Die Darlehen mit einer Laufzeit von 3 und 3,5 Jahren werden zu 4,5% bzw. 4,65% verzinst und sind unsererseits vorfällig rückzahlbar. Der Ausweis erfolgt unter der Bilanzposition **langfristige Verbindlichkeiten**. Die **liquiden Mittel** haben sich nahezu verdreifacht und verbesserten sich auf 111,6 Mio. Euro (31. Dezember 2012: 38,1 Mio. Euro). Im 2. Quartal wurde die erste Tranche in Höhe von 51 Mio. Euro für die 5,1%ige Beteiligung an der GBW AG investiert. Die **Eigenkapitalquote** des Konzerns verbesserte sich weiter auf 36,5% (31. Dezember 2012: 35,4%); bis Jahresende soll sie 45% betragen.

DAS PATRIZIA KONZERN-EIGENKAPITAL IST WIE FOLGT INVESTIERT

	Assets under Management in Mio. Euro	Gebundenes Investmentkapital in Mio. Euro	Beteiligung am Investment in %
Eigeninvestments			
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und Vorräte ¹	661	196,7	100
Operative PATRIZIA Gesellschaften ²	299	12,0	100
PATRIZIA GewerbeInvest KAG	3.154	28,2	94,9
PATRIZIA WohnInvest KAG	860	0,5	100
Tamar Capital Group Ltd	536	1,6	100
Bankguthaben und Kassenbestand	-	91,6	100
Co-Investments			
Wohnen Deutschland			
GBW AG	2.494	50,6	5,1
Süddeutsche Wohnen GmbH	1.393	15,0	2,5
WohnModul I SICAV-FIS	326	15,8	9,09
Sonstige	45	1,4	10
Gewerbe Deutschland			
PATROffice	329	7,8	6,25
sono west	58	7,0	30
Gewerbe Ausland			
Plymouth Sound LP (UK)	32	3,3	10
Schuldscheindarlehen	-	-77,0	100
GESAMT	10.187	354,4	-

¹ Inkl. Projektentwicklungen

² Ohne die separat aufgeführten PATRIZIA GewerbeInvest KAG, PATRIZIA WohnInvest KAG und Tamar Capital Group Ltd

Net Asset Value (NAV)

Bei PATRIZIA werden Immobilien teilweise zum Marktwert (Fair Value, betrifft als Finanzinvestition gehaltene Immobilien), teilweise zu fortgeführten Anschaffungskosten (Vorräte) bewertet. Im 1. Halbjahr 2013 wurden durch Verkäufe Bruttomargen von 13,7% bzw. 23,9% über Buchwert erzielt und die Werthaltigkeit der Immobilien deutlich belegt. Der Geschäftsbereich **Management Services**, der 72% zum operativen Ergebnis des 1. Halbjahres beitrug und auf Jahressicht mindestens zwei Drittel des Ergebnisses verantworten soll, fließt nicht in die NAV-Bewertung mit ein. Da der NAV nur ein Teilsegment der PATRIZIA repräsentiert, halten wir die Bewertung des Konzerns anhand dieser Kennzahl nicht für sinnvoll.

BERECHNUNG DES NAV

	30.06.2013 in TEUR	31.12.2012 in TEUR
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien ¹	326.572	374.104
Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	15.810	15.810
Beteiligungen	74.392	18.407
Vorräte ²	334.086	345.920
Kurzfristige Forderungen und sonstige kurzfristige Vermögenswerte	42.649	92.013 ^{3,4}
Bankguthaben und Kassenbestand	111.568	50.330 ³
Abzgl. langfristige Verbindlichkeiten ⁴	-77.000	0
Abzgl. kurzfristige Verbindlichkeiten	-47.298	-25.876 ^{3,4}
Abzgl. Bankdarlehen	-435.518	-521.054
NAV	345.261	349.654
Aktien (Stück)	57.343.000	57.343.000
NAV/AKTIE (EURO)	6,02	6,10

¹ Bewertung zum Marktwert; Verkaufsmarge (brutto) des 1. Halbjahres: 13,7%

² Bewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten; Verkaufsmarge (brutto) des 1. Halbjahres: 23,9%

³ Werte ohne PATRIZIA GewerbeInvest KAG mbH, flüssige Mittel um Eigenkapitalabfluss erhöht

⁴ Bereinigt um nicht-immobilien-spezifische Positionen

Das **Segment Investments** verantwortet noch 28% des Halbjahresergebnisses 2013.

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 2012 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 unterjährig zu keinen wesentlichen Änderungen geführt.

Die Aussagen des Risikoberichts im Geschäftsbericht 2012 gelten auch weiterhin. Für eine detaillierte Darstellung der Chancen und Risiken im Konzern verweisen wir daher auf den Risikobericht auf den Seiten 74 ff. im Geschäftsbericht 2012 der PATRIZIA Immobilien AG. Dem Vorstand der PATRIZIA Immobilien AG sind derzeit keine weiteren Risiken bekannt.

7 NACHTRAGSBERICHT

EIGENINVESTMENTS

Blockverkäufe

Für das laufende Geschäftsjahr stehen in Summe noch bereits beurkundete Blockverkäufe über 45 Mio. Euro aus, davon 19 Mio. Euro aus dem Verkauf von Investment Property. Es handelt sich um rund 600 Einheiten und ein Baugrundstück.

CO-INVESTMENTS

Deikon-Portfolio

Mitte Juli hat PATRIZIA ein Portfolio aus 86 Einzelhandelsobjekten für institutionelle Investoren in einer Co-Investment-Struktur erworben. Der Immobilienkaufpreis beträgt rund 178 Mio. Euro. PATRIZIA selbst strebt in der finalen Struktur eine Beteiligung am Eigenkapital von bis zu 10 % an.

Die Fach- und Supermärkte mit rund 133.000 m² vermietbarer Fläche generieren eine jährliche Nettokaltmiete von ca. 16 Mio. Euro. Die Objekte wurden im Rahmen eines strukturierten Bieterverfahrens, in dem sich PATRIZIA erfolgreich durchgesetzt hat, aus der Insolvenzmasse der DEIKON GmbH i.l. erworben. Der Großteil der Immobilien liegt in den wirtschaftlich besonders attraktiven Bundesländern Baden-Württemberg, Bayern, Hessen, Niedersachsen und Nordrhein-Westfalen. Der Leerstand liegt bei unter 1 %. Die Mietverträge haben eine durchschnittliche Restlaufzeit von 7,4 Jahren; Vertragsverlängerungen mit den wesentlichen Mietern befinden sich in einem fortgeschrittenen Verhandlungsstadium. Die fünf größten Mieter (Stand 31. Dezember 2012) sind Netto (ca. 30 % der Miete), REWE (14 %), EDEKA (10 %), PENNY (7 %) und Lidl (7 %).

Winnersh Holdings LP

Ende Juli hat PATRIZIA UK gemeinsam mit dem Joint-Venture-Partner Oaktree Capital Management, L.P. den in der Nähe von London gelegenen Gewerbepark IQ Winnersh zu einem Preis von ca. 285 Mio. Euro (245 Mio. GBP) erworben. Das 118.200 m² große Gewerbegebiet umfasst Bürogebäude, Lagerhallen, Rechenzentren sowie Industrie- und Einzelhandelsflächen. Eine Leerstandsrate von 9,7 %, eine durchschnittliche Restmietlaufzeit von 8,3 Jahren und niedrige Durchschnittsmieten versprechen erhebliches Wertsteigerungspotenzial, insbesondere über Neuvermietung und Mietentwicklungen. Der Kauf umfasst auch vier Hektar angrenzendes Bauland, sodass durch die Erschließung neuer Flächen langfristig Mehrwert geschaffen und der Mieter-Mix erweitert werden kann. Die PATRIZIA Beteiligung beläuft sich auf 5 % oder gut 3,5 Mio. Euro.

EXTERNE DRITTE

PATRIZIA hat von zwei deutschen berufsständischen Versorgungswerken jeweils ein Individualmandat im gewerblichen Bereich erhalten. Das Investmentvolumen beläuft sich auf insgesamt 750 Mio. Euro, die Eigenkapitalzusagen betragen 300 Mio. Euro und 100 Mio. Euro. Während das eine Gewerbandat auf „Value-add“-Objekte in Deutschland ausgerichtet ist, stehen beim anderen Investment europäische „Core“-Objekte im Fokus. Für den Individualfonds mit Fokus „Value Add-Deutschland“ wurde der erste Ankauf über 6 Mio. Euro bereits getätigt, der Fonds ist somit aufgelegt. Als Investitionsobjekte kommen Immobilien in guten Lagen infrage, die aber bspw. einen hohen Leerstand aufweisen können oder es wird auch Modernisierungsbedarf bewusst in Kauf genommen.

8 PROGNOSEBERICHT

Für das laufende Geschäftsjahr halten wir unverändert an unserem operativen Ergebnisziel fest. Davon soll das Segment Management Services mindestens zwei Drittel erwirtschaften.

Im 2. Halbjahr erwarten wir eine Zunahme der An- und Verkaufsaktivitäten. Dies betrifft in erster Linie die Fonds, welche die bestehenden Eigenkapitalzusagen in Investitionen umzusetzen haben, sowie den Bereich Blockverkäufe. Auch die zweite Tranche der Ankaufsgebühr für die GBW-Transaktion steht für das 3. Quartal noch aus.

Unsere Bankverbindlichkeiten inklusive der beiden aufgenommenen Schuldscheindarlehen sollten wir bis zum Jahresende auf 350 Mio. Euro abbauen und streben nach wie vor eine Eigenkapitalquote von 45 % an.

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 2013

AKTIVA

in TEUR	30.06.2013	31.12.2012
A. Langfristiges Vermögen		
Geschäfts- und Firmenwert	610	610
Sonstige immaterielle Vermögenswerte	43.331	43.259
Software	7.590	7.553
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	326.572	374.104
Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.092	3.479
Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	15.810	15.810
Beteiligungen	74.392	18.407
Langfristige Steueransprüche	201	201
Summe langfristiges Vermögen	472.598	463.423
B. Kurzfristiges Vermögen		
Vorräte	334.086	345.920
Wertpapiere	89	60
Kurzfristige Steueransprüche	9.298	5.380
Kurzfristige Forderungen und sonstige kurzfristige Vermögenswerte	42.649	98.635
Bankguthaben und Kassenbestand	111.568	38.135
Summe kurzfristiges Vermögen	497.690	488.130
BILANZSUMME	970.288	951.553

PASSIVA

in TEUR	30.06.2013	31.12.2012
A. Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	57.343	57.343
Kapitalrücklage	210.644	210.644
Gewinnrücklagen		
Gesetzliche Rücklage	505	505
Nicht-kontrollierende Gesellschafter	1.488	1.556
Bewertungsergebnis Cash Flow Hedges	-257	-469
Konzerngewinn	84.623	66.808
Summe Eigenkapital	354.346	336.387
B. Schulden		
LANGFRISTIGE SCHULDEN		
Latente Steuerschulden	23.578	23.242
Langfristige Finanzderivate	0	16.363
Pensionsverpflichtungen	388	388
Langfristige Bankdarlehen	0	302.004
Langfristige Verbindlichkeiten	79.468	3.417
Summe langfristige Schulden	103.434	345.414
KURZFRISTIGE SCHULDEN		
Kurzfristige Bankdarlehen	435.518	219.050
Kurzfristige Finanzderivate	12.412	6.069
Sonstige Rückstellungen	1.209	1.479
Kurzfristige Verbindlichkeiten	47.298	28.750
Steuerschulden	16.071	14.404
Summe kurzfristige Schulden	512.508	269.752
BILANZSUMME	970.288	951.553

Gewinn-und-Verlust-Rechnung

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR 2013 BIS 30. JUNI 2013

in TEUR	2. Quartal 2013	2. Quartal 2012	1. Halbjahr 2013	1. Halbjahr 2012
	01.04. – 30.06.2013	01.04. – 30.06.2012	01.01. – 30.06.2013	01.01. – 30.06.2012
Umsatzerlöse	47.660	43.639	89.761	103.374
Erträge aus dem Verkauf von als Finanz- investition gehaltenen Immobilien	3.782	1.456	8.060	3.133
Bestandsveränderungen	-2.432	-6.139	-11.834	-24.066
Sonstige betriebliche Erträge	1.720	1.516	3.804	6.281
Gesamtleistung	50.730	40.472	89.791	88.722
Materialaufwand	-12.892	-14.684	-23.801	-25.931
Personalaufwand	-15.157	-10.959	-29.742	-21.586
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-15.975	-8.403	-25.718	-21.061
EBITDA	6.706	6.426	10.530	20.144
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-1.380	-1.047	-2.695	-1.987
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	5.326	5.379	7.835	18.157
Erträge aus Beteiligungen	9.305	5.438	15.833	5.438
Finanzerträge	5.122	2.273	10.095	3.202
Finanzaufwendungen	-8.196	-8.410	-15.976	-17.770
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	11.557	4.680	17.787	9.027
Ertragsteuern	993	-2.567	-41	-3.717
Periodenüberschuss	12.550	2.113	17.746	5.310
Gewinnvortrag	72.004	44.420	66.808	41.223
KONZERNGEWINN	84.554	46.533	84.554	46.533
Ergebnis je Aktie (unverwässert) in Euro	0,22	0,04	0,31	0,09
Vom Periodenüberschuss entfallen auf:				
Gesellschafter des Mutterunternehmens	12.578	2.143	17.815	5.364
Nicht-kontrollierende Gesellschafter	-28	-30	-69	-54
	12.550	2.113	17.746	5.310

Gesamtergebnisrechnung

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR 2013 BIS 30. JUNI 2013

in TEUR	2. Quartal 2013	2. Quartal 2012	1. Halbjahr 2013	1. Halbjahr 2012
	01.04. – 30.06.2013	01.04. – 30.06.2012	01.01. – 30.06.2013	01.01. – 30.06.2012
Periodenüberschuss	12.550	2.113	17.746	5.310
Sonstiges Ergebnis				
Absicherung von Zahlungsströmen				
Während der Berichtsperiode erfasste Beträge	121	204	212	236
Umgliederung von Beträgen, die erfolgswirksam erfasst wurden	0	0	0	0
Gesamtergebnis der Berichtsperiode	12.671	2.317	17.958	5.546
Vom Gesamtergebnis entfallen auf:				
Gesellschafter des Mutterunternehmens	12.699	2.347	18.027	5.600
Nicht-kontrollierende Gesellschafter	-28	-30	-69	-54
	12.671	2.317	17.958	5.546

Kapitalflussrechnung

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR 2013 BIS 30. JUNI 2013

in TEUR	01.01. – 30.06.2013	01.01. – 30.06.2012
Konzernergebnis nach Steuern	17.746	5.310
Erfolgswirksam erfasste tatsächliche Ertragsteuern	41	3.717
Erfolgswirksam erfasste Finanzierungsaufwendungen	15.976	17.770
Erfolgswirksam erfasste Erträge aus Finanzinvestitionen	-369	-245
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	2.695	1.987
Ergebnis aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-8.060	-3.133
Veränderung der latenten Steuern	336	-449
Ineffektivität aus der Absicherung von Zahlungsströmen	-9.808	-2.857
Veränderung der Vorräte, Forderungen und sonstigen Vermögenswerte, die nicht der Investitionstätigkeit zuzuordnen sind	63.873	45.631
Veränderung der Schulden, die nicht der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	97.803	-884
Gezahlte Zinsen	-15.342	-16.789
Erhaltene Zinsen	256	134
Ertragsteuerzahlungen	-2.368	-4.436
Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit	162.779	45.756
Investitionen in immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-3.417	-1.876
Einzahlungen aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	58.746	31.046
Auszahlungen für die Entwicklung oder den Ankauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-3.154	-345
Auszahlungen aus dem Erwerb von Beteiligungen	-55.985	-15.279
Mittelzu-/abfluss aus der Investitionstätigkeit	-3.810	13.546
Darlehensaufnahmen	77.000	5.940
Darlehensstilgungen	-162.536	-67.677
Auszahlungen im Zusammenhang mit der Ausgabe von Gratisaktien	0	-5
Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit	-85.536	-61.742
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	73.433	-2.440
Finanzmittelfonds 01.01.	38.135	31.828
Finanzmittelfonds 30.06.	111.568	29.388

Eigenkapitalveränderungsrechnung

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR 2013 BIS 30. JUNI 2013

in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Bewertungs- ergebnis Cash Flow Hedges	Gewinn- rücklagen (gesetzl. Rücklage)	Konzern- gewinn	davon ent- fallen auf die Gesell- schafter des Mut- terunter- nehmens	davon ent- fallen auf nicht-kon- trollieren- de Gesell- schafter	Summe
Stand 01.01.2012	52.130	215.862	-1.331	505	41.346	308.512	1.563	310.075
Direkt im Eigenkapital erfasster Nettobetrag, ggf. abzgl. Ertragsteuern			236			236		236
Aufwand im Zusammenhang mit der Ausgabe von Gratisaktien		-5				-5		-5
Periodenergebnis					5.364	5.364	-54	5.310
Vollständiges Gesamtergebnis für das 1. Halbjahr			236			5.600	-54	5.546
Stand 30.06.2012	52.130	215.857	-1.095	505	46.710	314.107	1.509	315.616
Stand 01.01.2013	57.343	210.644	-469	505	66.808	334.831	1.556	336.387
Im Zuge der Einbeziehung neuer Gesellschaften entstandene Anteile nicht kontrollierender Gesellschafter							1	1
Direkt im Eigenkapital erfasster Nettobetrag, ggf. abzgl. Ertragsteuern			212			212		212
Periodenergebnis					17.815	17.815	-69	17.746
Vollständiges Gesamtergebnis für das 1. Halbjahr			212			18.027	-69	17.958
STAND 30.06.2013	57.343	210.644	-257	505	84.623	352.858	1.488	354.346

Konzernzwischenanhang

ZUM 30. JUNI 2013 (1. HALBJAHR 2013)

1 ALLGEMEINE ANGABEN

Die PATRIZIA Immobilien AG ist eine börsennotierte deutsche Aktiengesellschaft. Der Sitz der Gesellschaft befindet sich in der Fuggerstraße 26 in 86150 Augsburg. Die PATRIZIA Immobilien AG ist seit nahezu 30 Jahren als Investor und Dienstleister auf dem Immobilienmarkt tätig, heute in über zehn Ländern. Das Spektrum der PATRIZIA umfasst dabei den Ankauf, die Verwaltung, die Wertsteigerung und den Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien. Als anerkannter Geschäftspartner großer institutioneller Investoren agiert das Unternehmen national und international und deckt die gesamte Wertschöpfungskette rund um die Immobilie ab. Derzeit betreut das Unternehmen ein Immobilienvermögen von 10,2 Mrd. Euro, größtenteils als Co-Investor und Portfoliomanager für Versicherungen, Altersvorsorgeeinrichtungen, Staatsfonds und Sparkassen.

2 GRUNDLAGEN DER KONZERNABSCHLUSSERSTELLUNG

Der Konzernzwischenabschluss der PATRIZIA Immobilien AG über das 1. Halbjahr 2013 (1. Januar 2013 bis 30. Juni 2013) 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 2013 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 2013 erzielten Ergebnisse können nicht notwendigerweise als Indikator für zukünftige Ergebnisse oder ein zu erwartendes Gesamtergebnis des Geschäftsjahres 2013 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 2012 angewandt wurden. Eine detaillierte Beschreibung der Grundlagen der Konzernabschlusserstellung sowie der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden können dem IFRS-Konzernanhang zum 31. Dezember 2012 in unserem Geschäftsbericht 2012 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 68 Tochterunternehmen. Sie sind in den Konzernabschluss nach den Regeln der Vollkonsolidierung einbezogen. Darüber hinaus wird 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) 28,3% des Kommanditkapitals und an der dazu gehörenden Komplementär-GmbH 30% 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 zu Anschaffungskosten bilanziert.

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

Erwerb der Tamar Capital Group Ltd

Die PATRIZIA Immobilien AG hat zum 22. April 2013 100% der stimmberechtigten Anteile der Tamar Capital Group Ltd erworben.

Die Tamar Capital Group Ltd ist eine in London ansässige Immobilieninvestment- und Asset Management-Gesellschaft. Die Tamar Capital Group Ltd ist derzeit neben ihrem Heimatmarkt auf dem deutschen, französischen, skandinavischen und belgischen Markt tätig und konzentriert sich auf Light Industrial-, Handels- und Büroimmobilien. Der zur Gruppe gehörende Tamar European Industrial Fund ist an der Londoner Börse gelistet.

Mit dem Erwerb der Tamar Capital Group Ltd verfolgt die PATRIZIA Immobilien AG die strategische Zielsetzung, ihre Geschäftstätigkeit im europäischen Ausland auszuweiten und sich damit zum führenden, vollstufigen Immobilien-Investmenthaus in Europa zu entwickeln. Der Erwerb der Tamar Capital Group Ltd bietet dabei die Möglichkeit, die Präsenz der PATRIZIA Immobilien AG in verschiedenen europäischen Kernmärkten, so insbesondere im Vereinigten Königreich und Frankreich, zu verstärken und das Serviceangebot, die Investorenbindung sowie das betreute Investitionsvolumen im Bereich Gewerbeimmobilien europaweit deutlich auszubauen. Von der Integration der Tamar-Gruppe in den PATRIZIA Konzern werden darüber hinaus neben den strategischen Aspekten der Marktpositionierung erhebliche Synergien in den Bereichen Immobilien-Know-How, europäischer Markt und Service erwartet.

Erworbene Vermögenswerte und übernommene Schulden

Die beizulegenden Zeitwerte der identifizierten Vermögenswerte und Schulden der Tamar Capital Group Ltd stellen sich zum Erwerbszeitpunkt wie folgt dar:

	Beizulegender Zeitwert zum Erwerbszeitpunkt in TEUR
Vermögenswerte	
Lizenzen	121
Kundenverträge (Asset Management)	1.105
Forderungen ggü. Gemeinschaftsunternehmen aus Mezzanine Loan	331
Sachanlagen	53
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	522
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	626
Übrige Vermögenswerte	524
	3.282
Schulden	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	65
Übrige Verbindlichkeiten	1.102
Rückstellungen	219
Latente Steuerschulden	368
	1.754
Summe des identifizierbaren Nettovermögens zum beizulegenden Zeitwert	1.528
Unterschiedsbetrag aus dem Unternehmenserwerb	-933
GESAMTE GEGENLEISTUNG	595

Es handelt sich hierbei um eine vorläufige Kaufpreisallokation, die innerhalb des Änderungszeitraums von zwölf Monaten noch Anpassungen unterliegen kann.

Die neu zu bestimmenden beizulegenden Zeitwerte werden gem. IFRS 3 autonom, d. h. ohne Bindung an vorhandene Buchwerte nach lokalen Rechnungslegungsvorschriften bestimmt.

Stille Reserven wurden in einer Forderung gegenüber einem Gemeinschaftsunternehmen aus einem Mezzanine Loan sowie in den erworbenen Asset-Management-Verträgen und Lizenzen identifiziert. Weitere materielle und immaterielle Werte, die in Erwartung eines zukünftigen ökonomischen Nutzens separat angesetzt werden müssten, wurden nicht identifiziert.

Der beizulegende Zeitwert und Bruttobetrag der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen beläuft sich auf 522 TEUR. Keine der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen ist zum Erwerbszeitpunkt wertgemindert und die gesamten vertraglich festgelegten Beträge sind voraussichtlich einbringbar.

Gegenleistung

Die Gegenleistung (ohne Transaktionskosten) für die durch die PATRIZIA Immobilien AG erworbenen Vermögenswerte und übernommenen Schulden setzt sich wie folgt zusammen:

	TEUR
Cash-Zahlung	264
Verbindlichkeit aus bedingter Gegenleistung	331
GESAMTE GEGENLEISTUNG	595

Als Teil der Kaufvereinbarung mit den früheren Eigentümern der Tamar Capital Group Ltd wurde eine bedingte Gegenleistung vereinbart. Demnach verpflichtet sich die PATRIZIA Immobilien AG zu weiteren Zahlungen an die früheren Eigentümer, wenn ein Gemeinschaftsunternehmen (inkl. deren Tochterunternehmen), an welchem die PATRIZIA Immobilien AG die Anteile von der Tamar Capital Group Limited übernimmt, abgewickelt oder liquidiert wird. Die Abwicklung bzw. Liquidation wird ca. 24 Monate nach dem Erwerbszeitpunkt erwartet. In diesem Fall kommt es zu Zahlungen an die früheren Eigentümer in Höhe der anteiligen Erlöse aus Objektveräußerungen nach Abzug von Verbindlichkeiten und Steuern. Zum Erwerbszeitpunkt wurde der beizulegende Zeitwert der bedingten Gegenleistung auf 331 TEUR geschätzt.

Die Transaktionskosten in Höhe von 326 TEUR wurden als Aufwand verbucht und unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ausgewiesen. Darüber hinaus erwarten wir, dass im Rahmen der weiteren Abwicklung der Transaktion noch zusätzliche Kosten anfallen werden.

Weitere Angaben zum Unternehmenserwerb

Mit dem Erwerb der Tamar Capital Group Limited, London, wurden nachfolgende Gesellschaften zusätzlich in den Konzernkreis der PATRIZIA Immobilien AG aufgenommen:

- | Tamar Capital Partners Limited, Swindon
- | Tamar Capital Partners GmbH, Berlin
- | Tamar Capital France Limited, Edinburgh
- | Tamar Capital Partners SAS, Paris
- | Tamar Financial Services Limited, Edinburgh
- | Tamar Asset Management Limited, Edinburgh

Weitere Unternehmensgründungen

Die PATRIZIA Immobilien AG hat am 14. März 2013 die Pearl AcquiCo Zwei GmbH und Co. KG, Frankfurt, gegründet. Das Kommanditkapital der Gesellschaft betrug zunächst 1 TEUR. Am 22. Mai 2013 erfolgte eine Erhöhung des Festkapitals auf 1 Mio. Euro. Zweck der Gesellschaft ist die Gründung, der Erwerb von und die direkte und/oder indirekte Beteiligung an Gesellschaften, deren alleiniger Zweck die Bebauung und Verwaltung von Immobilien ist.

Die PATRIZIA Immobilien AG hat am 2. April 2013 die PATRIZIA Real Estate Investment Management S.à r.l., München, gegründet. Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt 125 TEUR. Zweck der Gesellschaft ist die Gründung und Verwaltung von einem oder mehreren luxemburgischen, spezialisierten Investmentfonds.

Die dem Konzernkreis der PATRIZIA Immobilien AG zugehörige PATRIZIA Luxembourg S.à r.l. hat am 12. März 2013 die PATRIZIA Investment Management COOP S.A., Luxemburg, gegründet. Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt 100 Euro. Der Zweck der Gesellschaft ist das Ankaufen bzw. Halten von Beteiligungen in jeder Form sowie von Verbriefungen jeder Art, das Halten derselben als Investitionen sowie der Handel davon in jeder Form.

Die dem Konzernkreis der PATRIZIA Immobilien AG zugehörige PATRIZIA Luxembourg S.à r.l. hat am 12. März 2013 die PATRIZIA Investment Management SCS, Luxemburg, gegründet. Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt 638,95 GBP. Zweck der Gesellschaft ist das Beteiligen an nicht börsennotierten Gesellschaften sowie von Verbriefungen jeder Art, ebenso wie die Verwaltung, Kontrolle und Entwicklung solcher Investitionen mit dem Hauptziel der indirekten Investition in Immobilien sowie deren Verwaltung.

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 gestartet. Der Bewertung dieser Immobilien liegen aktuelle Vergleichswerte zugrunde.

Der Marktwert entspricht dem beizulegenden Zeitwert. Das angewandte Wertermittlungsverfahren zur Bestimmung des Fair Value nach IAS 40.38 ff. basiert auf einem hypothetischen Transaktionspreis, dem wahrscheinlichsten Betrag, zu dem das Wirtschaftsgut zwischen sachverständigen und vertragswilligen sowie voneinander unabhängigen Geschäftspartnern getauscht werden könnte. Der Ausweis erfolgt zu diesem fiktiven Marktwert ohne Abzug von Transaktionskosten.

Die Immobilien, die nunmehr für die Privatisierung vorgesehen sind, werden 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 Verlust-Rechnung erfasst.

5 BETEILIGUNGEN AN ASSOZIIERTEN UNTERNEHMEN

Diese Position beinhaltet im Wesentlichen die 9,09%ige (31. Dezember 2012: 9,09%) Beteiligung an der PATRIZIA WohnModul I SICAV-FIS und die durch den Erwerb der Tamar Capital Group Ltd neu hinzu gekommene 51%ige Beteiligung an der Kenmore French Office Investments S.à r.l.

6 BETEILIGUNGEN

Diese Position beinhaltet im Wesentlichen den 6,25%igen (31. Dezember 2012: 6,25%) Anteil an der PATRoffice Real Estate GmbH & Co. KG, den 12,5%igen (31. Dezember 2012: 12,5%) Anteil an der CARL A-Immo GmbH & Co. KG (vormals Blitz 12-544 GmbH & Co. KG), den 7,5%igen (31. Dezember 2012: 7,5%) Anteil an der CARL HR GmbH & Co. KG (vormals Blitz 12-546 GmbH & Co. KG), die 28,3%ige (31. Dezember 2012: 28,3%) Beteiligung an der Projekt Feuerbachstraße GmbH & Co. KG, den 10%igen (31. Dezember 2012: 10%) Anteil an der PATRIZIA Projekt 150 GmbH, die 30%ige (31. Dezember 2012: 30%) Beteiligung an der Projekt Feuerbachstraße Verwaltung GmbH sowie den 3,61%igen Anteil an der Carl HR GmbH & Co. KG.

7 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.

8 EIGENKAPITAL

Das Grundkapital der PATRIZIA Immobilien AG beträgt zum Berichtsstichtag 57.343 TEUR (31. Dezember 2012: 57.343 TEUR) und ist eingeteilt in 57.343.000 Stückaktien (Aktien ohne Nennbetrag). Die Entwicklung des Eigenkapitals entnehmen Sie bitte der Eigenkapitalveränderungsrechnung. Das Eigenkapital zum 30. Juni 2013 verbesserte sich auf 354,3 Mio. Euro (31. Dezember 2012: 336,4 Mio. Euro, 31. März 2013: 341,7 Mio. Euro).

9 BANKDARLEHEN

Die Bankdarlehen werden zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Sie sind mit variablen Zinssätzen ausgestattet. Insofern ist der Konzern einem Zinsänderungsrisiko bei den Zahlungs- mittelströmen 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. 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	30.06.2013	31.03.2013	31.12.2012
bis zu 1 Jahr	372.603	63.199	52.683
mehr als 1 bis 2 Jahre	24.216	374.146	430.281
mehr als 2 bis 5 Jahre	38.699	38.572	38.090
mehr als 5 Jahre	0	40.000	0
GESAMT	435.518	515.917	521.054

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

Jahr	Höhe der fälligen Darlehen zum					
	30.06.2013		31.03.2013		31.12.2012	
	in TEUR	in %	in TEUR	in %	in TEUR	in %
2013	26.136	6,0	63.199	12,2	52.683	10,1
2014	370.683	85,1	374.146	72,5	430.281	82,6
2015	38.699	8,9	38.572	7,5	38.090	7,3
2016	0	0	40.000	7,8	0	0,0
GESAMT	435.518	100	515.917	100	521.054	100

FÄLLIGKEITSPROFIL DER DARLEHEN NACH QUARTALEN

Jahr	Quartal	Höhe der fälligen Darlehen zum 30.06.2013	
		in TEUR	in %
2013	Q3	19.832	4,5
	Q4	6.304	1,4
2014	Q2	346.467	79,6
	Q4	24.216	5,6
2015	Q4	38.699	8,9
GESAMT		435.518	100

10 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.

11 FINANZERGEBNIS

in TEUR	2. Quartal	2. Quartal	1. Halbjahr	1. Halbjahr	2012
	2013	2012	2013	2012	2012
	01.04. – 30.06.2013	01.04. – 30.06.2012	01.01. – 30.06.2013	01.01. – 30.06.2012	01.01. – 31.12.2012
Zinsen auf Bankeinlagen	171	43	247	85	168
Wertänderungen Derivate	4.874	2.122	9.768	2.857	11.028
Übrige Zinsen	77	108	80	260	531
Finanzerträge	5.122	2.273	10.095	3.202	11.727
Zinsen auf Kontokorrentkredite und Darlehen	-2.158	-3.121	-4.484	-7.458	-13.101
Aufwand für Zinssicherungen	-4.979	-4.658	-9.997	-9.331	-18.798
Wertänderung Derivate	0	0	0	0	0
Auflösung sonst. Ergebnis aus Cash Flow Hedging	0	0	0	0	-781
Übrige Finanzaufwendungen	-1.059	-631	-1.495	-981	-2.177
Finanzaufwendungen	-8.196	-8.410	-15.976	-17.770	-34.857
FINANZERGEBNIS	-3.074	-6.137	-5.881	-14.568	-23.130
um Bewertungseffekte bereinigtes Finanzergebnis	-7.948	-8.259	-15.649	-17.425	-33.377

12 ERGEBNIS JE AKTIE

	2. Quartal	2. Quartal	1. Halbjahr	1. Halbjahr	2012
	2013	2012	2013	2012	2012
	01.04. – 30.06.2013	01.04. – 30.06.2012	01.01. – 30.06.2013	01.01. – 30.06.2012	01.01. – 31.12.2012
Periodenergebnis (in TEUR)	12.550	2.113	17.746	5.310	25.461
Anzahl ausgegebener Aktien (in Stück)	57.343.000	52.130.000	57.343.000	52.130.000	57.343.000
Gewichtete Anzahl der Aktien (in Stück)	57.343.000	57.343.000	57.343.000	57.343.000	57.343.000
ERGEBNIS JE AKTIE (IN EURO)	0,22	0,04	0,31	0,09	0,44

In Anwendung des IAS 33.64 wurde die gewichtete Aktienzahl für das Vorjahr (52.130.000) angepasst. Hierbei wurde unterstellt, dass die unterjährige gewichtete Aktienanzahl des Jahres 2012 derjenigen des Jahres 2013 entspricht.

Durch Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung vom 20. Juni 2012 wurde der Vorstand der Gesellschaft ermächtigt, das Grundkapital mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 19. Juni 2017 einmalig oder mehrmals um bis zu insgesamt 14.335.750 Euro gegen Bar- und/oder Sacheinlagen durch Ausgabe von neuen, auf den Namen lautenden Stückaktien zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2012).

13 SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

Zum 1. Juli 2013 wurden die in Deutschland ansässigen operativen Tochtergesellschaften mit Ausnahme der beiden Kapitalanlagegesellschaften und der PATRIZIA Alternative Investment GmbH auf die PATRIZIA Deutschland GmbH verschmolzen. Die Auslandsgesellschaften werden unverändert eigenständig weitergeführt. In der neuen Organisationsstruktur werden die Funktionen auf Landesebene gebündelt und länderübergreifend gesteuert. Mit der Neuaufstellung ist PATRIZIA auf weiteres, internationales Wachstum vorbereitet.

Fortan werden die Geschäftsfelder nicht mehr nach der Nutzungsart der Immobilien in Wohnen und Gewerbe gegliedert, sondern danach, ob PATRIZIA als Investor oder als Dienstleister agiert. In Anlehnung an die Berichterstattung des Konzerns für Managementzwecke und gemäß der Definition des IFRS 8 „Geschäftssegmente“ wurden nach funktionalen Kriterien zwei Segmente identifiziert: Investments und Management Services. Neben funktionalen Kriterien werden die operativen Einheiten auch nach geografischen Kriterien abgegrenzt. Die Länderzuordnung erfolgt nach dem Standort des zu betreuenden Immobilienvermögens. Aufgrund der noch geringen Umsatz- und Ergebnisbeiträge, die die einzelnen Landesgesellschaften liefern, werden die Auslandsgesellschaften vorerst noch in Summe ausgewiesen.

Daneben wird unter Corporate die PATRIZIA Immobilien AG (Konzernverwaltung) einschließlich der Führung der Auslandsgesellschaften ausgewiesen. Corporate stellt kein berichtspflichtiges operatives Segment dar, wird aber aufgrund der Tätigkeit als interner Dienstleister und der länderübergreifenden Funktion separat aufgeführt.

Die Eliminierung von konzerninternen Umsatzerlösen, Zwischenergebnissen und die Rücknahme von konzerninternen Zinsverrechnungen erfolgt über die Spalte Konsolidierung. In der Spalte „Konzern“ sind somit alle internen Leistungen zwischen den Segmenten Investments und Management Services und der AG innerhalb eines Landes konsolidiert; sie stellt die externe Leistung des Konzerns in der jeweiligen Region dar. Die länderübergreifende Konsolidierung erfolgt in der Zeile Konsolidierung.

Das **Segment Investments** bündelt vorwiegend die Bestandshaltung und den Verkauf der Eigeninvestments. Das Segment verfügt zum Bilanzstichtag über ein Portfolio von rund 5.350 Wohnungen (31. Dezember 2012: rund 6.000) sowie drei Projektentwicklungen, die unter den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sowie den Vorräten bilanziert werden. Kunden sind sowohl private als auch institutionelle Investoren, die entweder in einzelne Wohnungen oder in Immobilienportfolios investieren. Der gesamte Eigenbestand soll bis Ende 2015 weitestgehend abverkauft sein.

In diesem Segment werden des Weiteren alle Ergebnisbeteiligungen (ohne Vorabgewinne) aus Co-Investments erfasst.

Das **Segment Management Services** umfasst ein breites Spektrum von immobilienbezogenen Dienstleistungen, insbesondere die Analyse und Beratung beim An- und Verkauf einzelner Wohn- und Gewerbeimmobilien oder Portfolien (Acquisition und Sales), die Verwaltung von Immobilien (Property Management), die wertorientierte Betreuung von Immobilienbeständen (Asset Management) sowie die strategische Beratung hinsichtlich Investmentstrategie, Portfolioplanung und Allokation (Portfolio Management) und die Durchführung komplexer, nicht standardisierter Investments (Alternative Investments). Über die beiden konzernerzogenen Kapitalanlagegesellschaften werden – auch auf individuellen Kundenwunsch hin – Sondervermögen aufgelegt und verwaltet. Die aus Dienstleistungen generierten Provisionserlöse, sowohl aus den Co-Investments als auch aus dem Geschäft mit externen Dritten, werden im Segment Management Services ausgewiesen. Darunter fallen auch Beteiligungserträge, die als Vorabgewinne für das Asset Management der beiden Co-Investments Südewo und GBW gewährt werden.

Das Dienstleistungsangebot des Segments Management Services wird mit wachsenden Assets unter Management und fortschreitendem Abverkauf des PATRIZIA eigenen Portfolios vermehrt von externen Dritten abgerufen.

Die interne Steuerung und Berichterstattung im PATRIZIA Konzern basiert grundsätzlich auf den beschriebenen Grundsätzen der Rechnungslegung nach IFRS. Der Konzern misst den Erfolg seiner Segmente anhand der Segmentergebnisgrößen, die in der internen Steuerung und Berichterstattung als EBT sowie als operatives EBT (operatives Ergebnis) 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 sonstigen betrieblichen Erträgen und Aufwendungen, den Wertänderungen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, den Abschreibungen sowie den Ergebnissen aus Beteiligungen (inkl. at-equity-bewertete Beteiligungen) und dem Finanzergebnis.

Im Rahmen der Ermittlung des operativen EBT (operatives Ergebnis) werden bestimmte Bereinigungen vorgenommen. Diese betreffen zum einen nicht liquiditätswirksame Effekte wie die Abschreibung auf sonstige immaterielle Vermögenswerte (Fondsverwaltungsverträge), die im Zuge des Erwerbs der PATRIZIA Gewerbeinvest Kapitalanlagegesellschaft mbH und der Tamar Capital Group Ltd übergegangen sind, die unrealisierten Wertänderungen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und die Ergebnisse aus der Marktwertbewertung der Zinssicherungsinstrumente. Zum anderen werden die cashwirksamen realisierten Wertänderungen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien hinzugerechnet.

Zwischen den berichtspflichtigen Segmenten fallen Umsätze an. Diese konzerninternen Leistungen werden zu marktgerechten Preisen abgerechnet.

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

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 2013 (01.04. - 30.06.2013)

in TEUR	Investments	Management Services	Corporate	Konsolidierung	Konzern
Deutschland					
Außenumsätze	22.637	24.173	0	0	46.809
Verkaufserlöse Privatisierung	11.768	0			11.768
Verkaufserlöse Blockverkäufe	200	0			200
Mieterlöse	8.082	0			8.082
Erlöse aus Dienstleistungen	0	24.172			24.172
Co-Investments		14.762			14.762
Dritte		9.411			9.411
Sonstiges	2.587	0			2.587
Konzerninterne Umsätze	57	6.753	0	-6.810	0
Ausland¹					
Außenumsätze	0	827	0	0	827
Erlöse aus Dienstleistungen		827			827
Dritte		827			827
Konzerninterne Umsätze	0	512	0	0	512
Corporate					
Außenumsätze	0	0	23	0	23
Konzerninterne Umsätze	0	0	3.321	-3.321	0
Konsolidierung					
Außenumsätze	0	0	0	0	0
Konzerninterne Umsätze	0	-512	-3.321	3.321	-512
Konzern					
Außenumsätze	22.637	25.000	23	0	47.660
Verkaufserlöse Privatisierung	11.768	0	0		11.768
Verkaufserlöse Blockverkäufe	200	0	0		200
Mieterlöse	8.083	0	0		8.083
Erlöse aus Dienstleistungen	0	25.000	22		25.022
Co-Investments		14.762	22		14.784
Dritte		10.238	0		10.238
Sonstiges	2.587	0	0		2.587
Konzerninterne Umsätze	57	6.753	0	-6.810	0
Finanzergebnis	-3.553	-240	738	-19	-3.074
Finanzerträge					
Deutschland	5.748	341	0	0	6.089
Ausland	2.860	0	0	0	2.860
Corporate	0	0	1.729	0	1.729
Konsolidierung	0	0	0	-5.556	-5.556
Konzern	8.608	341	1.729	-5.556	5.122
Finanzaufwendungen					
Deutschland	-10.487	-576	0	0	-11.063
Ausland	-1.674	-5	0	0	-1.679
Corporate	0	0	-992	0	-992
Konsolidierung	0	0	0	5.537	5.537
Konzern	-12.160	-581	-992	5.537	-8.196
EBT (IFRS)					
Deutschland	-404	17.384	0	-43	16.937
Ausland	1.186	-945	0	0	240
Corporate	0	0	-5.600	0	-5.600
Konsolidierung	0	0	0	-20	-20
Konzern	782	16.438	-5.600	-63	11.557

¹ Frankreich, Großbritannien, Luxemburg, Nordics

FORTSETZUNG

in TEUR	Investments	Management Services	Corporate	Konsolidierung	Konzern
Adjustments					
Deutschland	-1.720	523	0	0	-1.196
Wesentliche nicht operative Ergebnisbestandteile	4.874	-523	0	0	4.350
Marktbewertungserträge					
Derivate	4.874	0			4.874
Bewertung Fondsanteile	0	-523			-523
Realisierter Fair Value	3.154	0	0	0	3.154
Ausland	0	126	0	0	126
Wesentliche nicht operative Ergebnisbestandteile		-126			-126
Bewertung Fondsanteile		-126			-126
Konzern	-1.720	650	0	0	-1.070
Operatives Ergebnis (EBT)					
Deutschland	-2.123	17.907	0	-43	15.741
Ausland	1.186	-819	0	0	367
Corporate	0	0	-5.600	0	-5.600
Konsolidierung	0	0	0	-20	-20
Konzern	-937	17.088	-5.600	-63	10.487



2. QUARTAL 2012 (01.04. - 30.06.2012)

in TEUR	Investments	Management Services	Corporate	Konsolidierung	Konzern
Deutschland					
Außenumsätze	32.770	10.693	0	0	43.463
Verkaufserlöse Privatisierung	17.304	0			17.304
Verkaufserlöse Blockverkäufe	0	0			0
Mieterlöse	11.026	0			11.026
Erlöse aus Dienstleistungen	4	10.693			10.698
Co-Investments	0	3.378			3.378
Dritte	4	7.315			7.319
Sonstiges	4.436	0			4.436
Konzerninterne Umsätze	70	6.349	0	-6.418	0
Ausland¹					
Außenumsätze	0	70	0	0	70
Erlöse aus Dienstleistungen		70			70
Dritte		70			70
Konzerninterne Umsätze	0	0	0	0	0
Corporate					
Außenumsätze	0	0	106	0	106
Konzerninterne Umsätze	0	0	1.829	-1.829	0
Konsolidierung					
Außenumsätze	0	0	0	0	0
Konzerninterne Umsätze	0	0	-1.829	1.829	0
Konzern					
Außenumsätze	32.770	10.763	106	0	43.639
Verkaufserlöse Privatisierung	17.304	0	0		17.304
Verkaufserlöse Blockverkäufe	0	0	0		0
Mieterlöse	11.027	0	0		11.027
Erlöse aus Dienstleistungen	4	10.763	102		10.869
Co-Investments	0	3.378	102		3.481
Dritte	4	7.384	0		7.389
Sonstiges	4.436	0	3		4.439
Konzerninterne Umsätze	70	6.349	0	-6.418	0
Finanzergebnis					
Finanzerträge	-7.367	-319	1.549	0	-6.136
Deutschland	3.533	444	0	0	3.977
Ausland	3.777	0	0	0	3.777
Corporate	0	0	2.226	0	2.226
Konsolidierung	0	0	0	-7.707	-7.707
Konzern	7.310	444	2.226	-7.707	2.273
Finanzaufwendungen					
Deutschland	-12.184	-763	0	0	-12.947
Ausland	-2.493	0	0	0	-2.493
Corporate	0	0	-677	0	-677
Konsolidierung	0	0	0	7.707	7.707
Konzern	-14.677	-763	-677	7.707	-8.410
EBT (IFRS)					
Deutschland	474	5.343	0	265	6.082
Ausland	1.284	-69	0	0	1.215
Corporate	0	0	-2.617	0	-2.617
Konsolidierung	0	0	0	0	0
Konzern	1.759	5.274	-2.617	265	4.680

¹ Frankreich, Großbritannien, Luxemburg, Nordics

FORTSETZUNG

in TEUR	Investments	Management Services	Corporate	Konsolidierung	Konzern
Adjustments					
Deutschland	611	492	0	0	1.103
Wesentliche nicht operative Ergebnisbestandteile	2.122	-492	0	0	1.630
Marktbewertungserträge					
Derivate	2.122	0			2.122
Bewertung Fondsanteile	0	-492			-492
Realisierter Fair Value	2.733	0	0	0	2.733
Konzern	611	492	0	0	1.103
Operatives Ergebnis (EBT)					
Deutschland	1.086	5.835	0	265	7.186
Ausland	1.284	-69	0	0	1.215
Corporate	0	0	-2.617	0	-2.617
Konsolidierung	0	0	0	0	0
Konzern	2.370	5.766	-2.617	265	5.783



1. HALBJAHR 2013 (01.01. – 30.06.2013)

in TEUR	Investments	Management Services	Corporate	Konsolidierung	Konzern
Deutschland					
Außenumsätze	52.964	35.734	0	0	88.698
Verkaufserlöse Privatisierung	30.375	0			30.375
Verkaufserlöse Blockverkäufe	200	0			200
Mieterlöse	16.586	0			16.586
Erlöse aus Dienstleistungen	0	35.733			35.733
Co-Investments		17.657			17.657
Dritte		18.076			18.076
Sonstiges	5.803	0			5.803
Konzerninterne Umsätze	144	11.466	0	-11.610	0
Ausland¹					
Außenumsätze	0	1.039	0	0	1.039
Erlöse aus Dienstleistungen		1.039			1.039
Dritte		1.039			1.039
Konzerninterne Umsätze	0	512	0	0	512
Corporate					
Außenumsätze	0	0	24	0	24
Konzerninterne Umsätze	0	0	6.168	-6.168	0
Konsolidierung					
Außenumsätze	0	0	0	0	0
Konzerninterne Umsätze	0	-512	-6.168	6.168	-512
Konzern					
Außenumsätze	52.964	36.773	24	0	89.761
Verkaufserlöse Privatisierung	30.375	0	0		30.375
Verkaufserlöse Blockverkäufe	200	0	0		200
Mieterlöse	16.586	0	1		16.586
Erlöse aus Dienstleistungen	0	36.772	23		36.796
Co-Investments	0	17.657	23		17.681
Dritte	0	19.115	0		19.115
Sonstiges	5.803	0	0		5.803
Konzerninterne Umsätze	144	11.466	0	-11.610	0
Finanzergebnis	-7.385	-552	2.076	-20	-5.881
Finanzerträge					
Deutschland	12.284	505	0	0	12.789
Ausland	5.956	0	0	0	5.956
Corporate	0	0	3.451	0	3.451
Konsolidierung	0	0	0	-12.101	-12.101
Konzern	18.240	505	3.451	-12.101	10.095
Finanzaufwendungen					
Deutschland	-22.110	-1.052	0	0	-23.161
Ausland	-3.516	-5	0	0	-3.520
Corporate	0	0	-1.375	0	-1.375
Konsolidierung	0	0	0	12.081	12.081
Konzern	-25.625	-1.056	-1.375	12.081	-15.976
EBT (IFRS)					
Deutschland	6.041	19.921	0	184	26.146
Ausland	2.440	-1.239	0	0	1.201
Corporate	0	0	-9.539	0	-9.539
Konsolidierung	0	0	0	-20	-20
Konzern	8.481	18.682	-9.539	164	17.787

¹ Frankreich, Großbritannien, Luxemburg, Nordics

FORTSETZUNG

in TEUR	Investments	Management Services	Corporate	Konsolidierung	Konzern
Adjustments					
Deutschland	-790	1.015	0	0	225
Wesentliche nicht operative Ergebnisbestandteile	9.768	-1.015	0	0	8.752
Marktbewertungserträge					
Derivate	9.768	0			9.768
Bewertung Fondsanteile	0	-1.015			-1.015
Realisierter Fair Value	8.978	0	0	0	8.978
Ausland	0	126	0	0	126
Wesentliche nicht operative Ergebnisbestandteile		-126			-126
Bewertung Fondsanteile		-126			-126
Konzern	-790	1.142	0	0	352
Operatives Ergebnis (EBT)					
Deutschland	5.251	20.936	0	184	26.371
Ausland	2.440	-1.113	0	0	1.327
Corporate	0	0	-9.539	0	-9.539
Konsolidierung	0	0	0	-20	-20
Konzern	7.691	19.823	-9.539	164	18.139



1. HALBJAHR 2012 (01.01. – 30.06.2012)

in TEUR	Investments	Management Services	Corporate	Konsolidierung	Konzern
Deutschland					
Außenumsätze	74.052	29.142	0	0	103.194
Verkaufserlöse Privatisierung	41.756	0			41.756
Verkaufserlöse Blockverkäufe	1.290	0			1.290
Mieterlöse	22.410	0			22.410
Erlöse aus Dienstleistungen	4	29.142			29.146
Co-Investments	0	15.899			15.899
Dritte	4	13.243			13.247
Sonstiges	8.593	0			8.593
Konzerninterne Umsätze	130	9.418	0	-9.548	0
Ausland¹					
Außenumsätze	0	70	0	0	70
Erlöse aus Dienstleistungen		70			70
Dritte		70			70
Konzerninterne Umsätze	0	0	0	0	0
Corporate					
Außenumsätze	0	0	110	0	110
Konzerninterne Umsätze	0	0	3.272	-3.272	0
Konsolidierung					
Außenumsätze	0	0	0	0	0
Konzerninterne Umsätze	0	0	-3.272	3.272	0
Konzern					
Außenumsätze	74.052	29.212	110	0	103.374
Verkaufserlöse Privatisierung	41.756	0	0		41.756
Verkaufserlöse Blockverkäufe	1.290	0	0		1.290
Mieterlöse	22.410	0	1		22.411
Erlöse aus Dienstleistungen	4	29.212	106		29.321
Co-Investments	0	15.899	106		16.004
Dritte	4	13.313	0		13.317
Sonstiges	8.593	0	3		8.596
Konzerninterne Umsätze	130	9.418	0	-9.548	0
Finanzergebnis	-16.821	-785	3.038	-14	-14.568
Finanzerträge					
Deutschland	5.618	742	0	0	6.360
Ausland	7.666	0	0	0	7.666
Corporate	0	0	4.196	0	4.196
Konsolidierung	0	0	0	-15.021	-15.021
Konzern	13.284	742	4.196	-15.021	3.202
Finanzaufwendungen					
Deutschland	-24.999	-1.527	0	0	-26.526
Ausland	-5.106	0	0	0	-5.106
Corporate	0	0	-1.159	0	-1.159
Konsolidierung	0	0	0	15.021	15.021
Konzern	-30.105	-1.527	-1.159	15.021	-17.770
EBT (IFRS)					
Deutschland	35	11.512	0	533	12.080
Ausland	2.560	-270	0	0	2.291
Corporate	0	0	-5.344	0	-5.344
Konsolidierung	0	0	0	0	0
Konzern	2.595	11.242	-5.344	533	9.027

¹ Frankreich, Großbritannien, Luxemburg, Nordics

FORTSETZUNG

in TEUR	Investments	Management Services	Corporate	Konsolidierung	Konzern
Adjustments					
Deutschland	3.509	984	0	0	4.493
Wesentliche nicht operative Ergebnisbestandteile	2.857	-984	0	0	1.873
Marktbewertungserträge					
Derivate	2.857	0			2.857
Bewertung Fondsanteile	0	-984			-984
Realisierter Fair Value	6.367	0	0	0	6.367
Konzern	3.509	984	0	0	4.493
Operatives Ergebnis (EBT)					
Deutschland	3.544	12.496	0	533	16.573
Ausland	2.560	-270	0	0	2.290
Corporate	0	0	-5.344	0	-5.344
Konsolidierung	0	0	0	0	0
Konzern	6.104	12.226	-5.344	533	13.520



14 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 2012 behält auch weiterhin ihre Gültigkeit.

15 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
CEO



Arwed Fischer
CFO



Klaus Schmitt
COO

Finanzkalender und Kontakte

FINANZKALENDER 2013

7. August 2013	Zwischenbericht über das erste Halbjahr 2013
7. November 2013	Zwischenbericht über die ersten drei Quartale 2013

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

Margit Miller
T +49 821 50910-369
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 wurde am 7. August 2013 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

www.patrizia.ag