

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

Finanzkennzahlen in der Übersicht

KENNZAHLEN

in TEUR	3. Quartal 2011	3. Quartal 2010	9 Monate 2011	9 Monate 2010
	01.07.– 30.09.2011	01.07.– 30.09.2010	01.01.– 30.09.2011	01.01.– 30.09.2010
Umsatz- und Ertragslage				
Umsatz	54.609	68.143	161.222	221.230
Gesamtleistung	46.822	45.932	179.363	123.413
EBITDA	14.967	15.680	38.237	45.377
EBIT	14.138	15.384	35.897	44.703
EBIT adjusted ¹	14.630	15.384	37.373	44.703
EBT	-3.631	6.690	7.059	1.138
EBT adjusted ^{1,2}	4.459	3.122	5.511	8.168
Ergebnis nach Steuern	-4.788	4.640	3.013	-1.064

in TEUR	30.09.2011	31.12.2010
---------	------------	------------

Vermögens- und Kapitalstruktur

Langfristiges Vermögen	625.519	623.028
Kurzfristiges Vermögen	556.060	591.520
Eigenkapital	300.781	294.732
Eigenkapitalquote (in %)	25,5	24,3
Langfristige Schulden	528.596	50.986
Kurzfristige Schulden	352.202	868.830
Bilanzsumme	1.181.579	1.214.548

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

² zusätzlich bereinigt um nicht liquiditätswirksame Ergebnisse aus Zinssicherungsgeschäften

AKTIE

ISIN	DE000PAT1AG3
WKN	PAT1AG
Kürzel	P1Z
Gezeichnetes Kapital zum 30. September 2011	52.130.000 Euro
Anzahl Aktien zum 30. September 2011	52.130.000 Stück
Höchstkurs im 3. Quartal 2011 / im 1.–3. Quartal 2011 ³	5,31 Euro / 5,90 Euro
Tiefstkurs im 3. Quartal 2011 / im 1.–3. Quartal 2011 ³	3,06 Euro / 3,06 Euro
Kurs am 30. Dezember 2010 ³	3,84 Euro
Kurs am 30. September 2011 ³	3,53 Euro
Kursentwicklung	-8,1%
Marktkapitalisierung am 30. September 2011	184 Mio. Euro
Durchschnittlicher Tagesumsatz 1.–3. Quartal 2011 ⁴	95.200 Stück
Indizes	SDAX, EPRA, GEX, DIMAX

³ Schlusskurse Xetra Handel

⁴ Alle deutschen Börsenplätze

Werte entscheiden

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

Vorwort des Vorstands

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

auf der Geschäftsentwicklung des 2. Halbjahres liegen hohe Erwartungen. Die von uns ausgegebene Prognose eines operativen Ergebnisses von 16-17 Mio. Euro für das Gesamtjahr 2011 hatten wir zum Ende des 1. Halbjahres planmäßig mit 1,1 Mio. Euro zu rund 7 % erreicht. Das 3. Quartal hat nun an Stärke gewonnen: Das operative Ergebnis in Höhe von 4,5 Mio. Euro liegt deutlich über den Ergebnissen der Vorquartale mit 0,6 Mio. Euro und 0,5 Mio. Euro. Die ersten neun Monate betrachtet, sind wir mit insgesamt 5,5 Mio. Euro ein gutes Stück vorangekommen, den größten Ergebnisbeitrag erwarten wir plangemäß aber im letzten Quartal des Jahres. Aufgrund der laufenden Verhandlungen bei Objektverkäufen gehen wir weiterhin davon aus, die gesetzte Prognose zu erreichen.

Die Wohnungsprivatisierung hat sich im Quartalsvergleich 2011 von Juli bis September um rund 43 % auf 230 veräußerte Einheiten verbessert. Einen Anstieg um 87 % gab es bei den Blockverkäufen, gleichwohl das Niveau mit 129 verkauften Einheiten hier weiterhin niedrig war. Auch im 4. Quartal werden wir weiter steigende Vertriebszahlen sehen: Die Anzahl der bereits erfolgten Beurkundungen lässt für den Einzelverkauf eine beachtliche Steigerung erwarten; bei den Blockverkäufen verhandeln wir aktuell sowohl mehrere kleinere Objekte als auch Großportfolien. Selbst wenn nicht alle Verhandlungen im Geschäftsjahr 2011 ergebniswirksam werden sollten, bieten unseres Erachtens die aktuellen Möglichkeiten ausreichenden Spielraum zur Zielerreichung.

Sichtlich verbessert hat sich gleichfalls der Fonds- und Dienstleistungsbereich: Das Vorsteuerergebnis dieser Geschäftsbereiche von 2,7 Mio. Euro für die ersten neun Monate bei einem Umsatzbeitrag von 22,7 Mio. Euro zeigt die wachsende Bedeutung des Servicegeschäfts für PATRIZIA – insbesondere hinsichtlich Margen, Finanzierung und Risiko. Damit verantwortet das Servicegeschäft für Dritte in den ersten drei Quartalen 2011 gute 50 % des Ergebnisses. Für das Gesamtjahr wird der Beitrag aufgrund der zu erwartenden Verkäufe bei noch rund 30 % liegen, soll aber bis 2013 auf 50 % zulegen. Die Fonds profitieren nicht mehr allein von Ankaufs- und Bestandsprovisionen, sondern veräußern inzwischen auch einzelne Objekte aus den Sondervermögen.

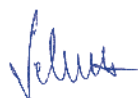
Ihr Vorstand



Wolfgang Egger
Vorstandsvorsitzender



Arwed Fischer
Vorstandsmitglied



Klaus Schmitt
Vorstandsmitglied

Zwischenlagebericht

FÜR DIE ERSTEN NEUN MONATE 2011

1 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die Dynamik der deutschen Wirtschaft hat sich nach dem schwungvollen Jahresauftakt deutlich abgekühlt und die Wachstumserwartungen für 2011 und 2012 mussten nach unten korrigiert werden. Für die künftige Wirtschaftslage wird der weiteren Entwicklung der Staatsschuldenkrise in Europa und der damit verbundenen grassierenden Unsicherheit eine entscheidende Bedeutung zukommen.

Im Juli erhöhte die Europäische Zentralbank den Leitzins weiter auf 1,5 %. Wenig später vollzog sie aber infolge eingetrübter Konjunkturperspektiven bei weitgehend unverändertem Inflationsausblick einen Richtungswechsel. Bereits Anfang November senkte die EZB den Leitzins um 25 Basispunkte auf aktuell 1,25 % und begründete den Schritt vor allem damit, dass eine weitere konjunkturelle Abschwächung zu erwarten sei.

Deutscher Wohnimmobilienmarkt

Bereits seit Jahren ist der deutsche Markt für Wohnimmobilien sowohl bei inländischen als auch bei ausländischen Investoren beliebt. Dies ist nicht zuletzt auf kontinuierliche Mietsteigerungen zurückzuführen: Innerhalb eines Jahres (1. Quartal 2010 – 1. Quartal 2011) stiegen die Neubaumieten (Angebotsmieten) in Berlin um 10,7 %. Damit ist die Hauptstadt mit Abstand der Spitzenreiter unter den Top-Standorten. Stuttgart und Hamburg konnten im gleichen Zeitraum ein Mietwachstum im Neubau von 3,8 % verzeichnen, dicht gefolgt von München (3,5 %). Etwas geringer fielen die Mietsteigerungen in Frankfurt (2,0 %) aus. In den rheinischen Metropolen Düsseldorf und Köln war dagegen eine weitgehende Mietkonstanz (Düsseldorf) bzw. ein Rückgang bei den Angebotsmieten im Neubau zu beobachten.

Die Zinsen für längerfristige Hypotheken befinden sich auf unverändert niedrigem Niveau und liegen um die Marke von 4 %. Auch der Vergleich mit dem langfristigen Durchschnitt fällt weiterhin positiv aus. Gerade Selbstnutzer von Wohneigentum profitieren von der andauernden Niedrigzinsphase.

Von Januar bis Juni 2011 wurde in Deutschland der Bau von 108.600 Wohnungen genehmigt, 27,9 % mehr als im 1. Halbjahr 2010. Somit verstärkte sich der bereits 2010 beobachtete positive Trend (+5,5 % gegenüber 2009). Auch für das Gesamtjahr ist mit einer zweistelligen Wachstumsrate bei den Genehmigungen zu rechnen, die sich mittelfristig auch in den Fertigstellungen niederschlagen sollte. Insbesondere in den Metropolräumen werden infolge einer anhaltenden Binnenmigration die Fertigstellungen aber weiterhin hinter der Nachfrage zurückbleiben.

Nachdem 2009 und 2010 jeweils nur knapp über 60.000 Wohnungen pro Jahr gehandelt wurden, lag das Transaktionsvolumen im 1. Halbjahr 2011 bereits bei rund 36.000. Weil die Transaktionstätigkeit im ersten Halbjahr traditionell geringer als in der zweiten Jahreshälfte ausfällt, erscheinen auf Jahressicht mehr als 100.000 gehandelte Wohneinheiten mit einem Volumen von rund 5 Mrd. Euro durchaus realistisch.

2 PATRIZIA am Kapitalmarkt

Zum Ende des 3. Quartals 2011 notierte die PATRIZIA Aktie bei 3,53 Euro und damit 8 % unter dem Jahresschlusskurs 2010. Ausgehend von einem Niveau von 5,18 Euro zum 30. Juni 2011 musste die Aktie die im Laufe 2011 erworbenen Kursgewinne weiter abgeben. Der niedrigste Schlusskurs des laufenden Jahres wurde mit 3,06 Euro am 2. September 2011 erreicht.

3 Unsere Mitarbeiter

Zum 30. September 2011 beschäftigte die PATRIZIA 476 festangestellte Mitarbeiter, davon 22 Auszubildende, 52 Mitarbeiter in Teilzeit und 15 Mitarbeiter in Elternzeit. Im Verlauf des 3. Quartals 2010 erhöhte sich der Personalstand um 29 Mitarbeiter (+6,5 %). Seit Jahresbeginn nahm die Mitarbeiterzahl sogar um 106 Personen bzw. 28,6 % zu (31. Dezember 2010: 370 Mitarbeiter). Der Akquisition der PATRIZIA GewerbeInvest KAG waren 55 Mitarbeiter zuzurechnen. Bereinigt um diesen konsolidierungsbedingten Effekt lag die Zunahme noch bei 13,8 %. Umgerechnet in Vollzeitäquivalente betrug der Personalstand zum Quartalsende 445 aktive Mitarbeiter.

4 Geschäftsverlauf im 3. Quartal 2011

Segment Wohnen

Wohnungsprivatisierung

Die Einzelverkäufe im 3. Quartal 2011 teilen sich regional wie folgt auf:

EINZELVERKÄUFE 3. QUARTAL 2011

Region/Stadt	Anzahl der verkauften Einheiten		Veräußerte Fläche in m ²	Durchschnittl. Größe einer Einheit in m ²
	Q3 2011	in % der Abverkäufe		
München	153	66,5	11.308	74
Hamburg	36	15,7	3.352	93
Köln/Düsseldorf	26	11,3	1.805	69
Berlin	10	4,3	913	91
Regensburg	4	1,7	225	56
Friedrichshafen	1	0,4	60	60
Gesamt	230	100	17.662	77

Die Wohnungsprivatisierung hat im 3. Quartal deutlich angezogen: Mit 230 veräußerten Einheiten wurde das Vorquartal um 42,9 % übertroffen. Dennoch reichte dies nicht aus, um an das sehr gute 3. Quartal des Vorjahres heranzukommen (3. Quartal 2010: 245 Einheiten). Durch die im April 2011 neu in den Vertrieb gebrachten Objekte stieg der Anteil der Mieter unter den Käufern auf 27 % – nach noch 9 % im 2. Quartal 2011. Der Anteil der privaten Kapitalanleger nahm auf 48,2 % ab, der Anteil der Selbstnutzer blieb mit 24,8 % stabil.

Revitalisierung

Die Blockverkäufe des 3. Quartals im Überblick:

BLOCKVERKÄUFE 3. QUARTAL 2011

Region/Stadt	Anzahl der Transaktionen	Anzahl der verkauften Einheiten		Veräußerte Fläche in m ²	Durchschnittl. Größe einer Einheit in m ²
		Q3 2011	in % der Abverkäufe		
München	4	129	100	10.807	84
Gesamt	4	129	100	10.807	84

Unter Berücksichtigung der getätigten Abverkäufe des 3. Quartals 2011 von insgesamt 359 Einheiten, erfolgter Nachverdichtungsmaßnahmen und Zusammenlegungen sowie der Entkonsolidierung einer Objektgesellschaft ergibt sich folgend dargestellte Übersicht über unser Portfolio.

PATRIZIA PORTFOLIO ZUM 30. SEPTEMBER 2011

Region/Stadt	Anzahl der Einheiten				Fläche in m ²			
	Privatisierung	Revitalisierung	Gesamt	Anteil in %	Privatisierung	Revitalisierung	Gesamt	Anteil in %
München	1.055	1.953	3.008	35,3	82.557	121.827	204.384	34,6
Köln/Düsseldorf	720	608	1.328	15,6	59.242	58.262	117.504	19,9
Leipzig	0	970	970	11,4	0	63.730	63.730	10,8
Frankfurt am Main	11	785	796	9,3	766	49.320	50.086	8,5
Berlin	243	544	787	9,2	17.350	28.478	45.828	7,8
Hamburg	228	447	675	7,9	15.792	27.084	42.876	7,3
Hannover	11	385	396	4,6	527	27.047	27.574	4,7
Regensburg	16	352	368	4,3	964	24.367	25.331	4,3
Dresden	0	152	152	1,8	0	10.284	10.284	1,7
Friedrichshafen	16	30	46	0,5	928	2.171	3.099	0,5
Gesamt	2.300	6.226	8.526	100	178.126	412.570	590.696	100

Erstes Co-Investment im Bereich Wohnen

Mit dem Co-Investment PATRIZIA WohnModul I SICAV-FIS öffnet PATRIZIA ihr Kerngeschäft für institutionelle Investoren. Der Fonds deckt die gesamte Wertschöpfungskompetenz der PATRIZIA ab: Neben dem Ankauf, dem Asset- und Property Management ist als Exit-Strategie der Blockverkauf genauso vorgesehen wie der Einzelverkauf im Wege der Wohnungsprivatisierung. Partner für diesen Fonds ist eine namhafte deutsche Pensionskasse, die ein Startvolumen von 100 Mio. Euro Eigenkapital zugesagt hat. Die PATRIZIA selbst ist ebenfalls mit einem nennenswerten Betrag am WohnModul I beteiligt. Inklusive Fremdkapital beläuft sich das zu investierende Volumen auf 250 – 300 Mio. Euro. Die ersten Investments für den neuen Fonds wurden bereits getätigt. Ein Interessenskonflikt zu den Eigeninvestments entsteht nicht, da die PATRIZIA zukünftige Akquisitionen primär in Form von Co-Investments eingehen wird. Als Fondsmanager fungiert die PATRIZIA WohnInvest KAG.

Segment Gewerbe

PATRIZIA GewerbeInvest KAG

Das Investitionsvolumen der auf Gewerbeimmobilien spezialisierten Fondsgesellschaft ist seit dem Erwerb im Januar 2011 um rund 400 Mio. Euro auf 2,7 Mrd. Euro gewachsen. Unter anderem wurde für das Sondervermögen LB Büro-Invest Europa I für rund 30 Mio. Euro in Eindhoven ein bis 2020 an die Stadt vermietetes innerstädtisches Gewerbeobjekt gekauft.

5 Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

Ertragslage des PATRIZIA Konzerns

UMSATZSPLIT

in TEUR	3. Quartal 2011	3. Quartal 2010	9 Monate 2011	9 Monate 2010
	01.07.– 30.09.2011	01.07.– 30.09.2010	01.01.– 30.09.2011	01.01.– 30.09.2010
Kaufpreiserlöse Privatisierung	24.363	44.036	70.076	104.801
Kaufpreiserlöse Revitalisierung ¹	0	0	11.733	42.100
Mieterlöse	13.878	15.768	42.712	48.533
Erlöse aus Fondsgeschäft ²	10.055	893	18.234	4.362
Erlöse weitere Dienstleistungen	1.833	2.006	4.489	4.147
Sonstiges ³	4.479	5.441	13.978	17.285
Konzernumsatz	54.609	68.143	161.222	221.230

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

² 2010 ohne PATRIZIA GewerbeInvest; konzernzugehörig seit Januar 2011

³ Die Position Sonstiges enthält im Wesentlichen die Mietnebenkosten.

Der Umsatz in der Wohnungsprivatisierung ging im 3. Quartal um 44,7 % auf 24,4 Mio. Euro zurück. Dies liegt im Wesentlichen daran, dass 40 % der einzeln veräußerten Einheiten dem langfristigen Vermögen entstammen und deren Verkaufspreise gemäß IFRS nicht im Umsatz ausgewiesen werden. Die gesamten Kaufpreiserlöse aus der Wohnungsprivatisierung liegen mit 46,0 Mio. Euro trotz geringerer Verkaufszahlen über dem Vorjahreswert. Hierzu beigetragen hat der höhere Durchschnittspreis von 2.502 Euro/m² (3. Quartal 2010: 2.348 Euro/m²). Die Mieterlöse reduzierten sich mit kontinuierlichem Abverkauf der Objekte und der damit verringerten vermietbaren Fläche auf 13,9 Mio. Euro (-12,0 %). Gegenläufig wirken Leerstandsabbau und Mieterhöhungen.

Die durchschnittliche Miete pro Quadratmeter ging auf 7,83 Euro zum Quartalsende zurück (30. Juni 2011: 7,95 Euro/m²). Der Dienstleistungssektor trug mit 21,8 % (11,9 Mio. Euro) einen steigenden Anteil zum Konzernumsatz des 3. Quartals bei. Der Großteil hiervon – 10,1 Mio. Euro – wurde von den beiden Kapitalanlagegesellschaften erwirtschaftet.

Der Konzernumsatz des 3. Quartals blieb mit 54,6 Mio. Euro um 19,9 % hinter dem des Vorjahres zurück. Auch die ersten neun Monate betrachtet (-27,1 %), fehlten im laufenden Geschäftsjahr die Erlöse aus der Revitalisierung (Blockverkäufe aus Vorräten), um das Vorjahresniveau zu erreichen; die anderen Bereiche konnten diesen Ausfall nicht kompensieren.

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. Kaufpreiseingänge von Juli bis September über 49,8 Mio. Euro hinterließen nach Abzug der Buchwerte über 46,7 Mio. Euro einen Ertrag in Höhe von 3,1 Mio. Euro. Veräußert wurden hierbei 129 Einheiten en bloc und 92 Einheiten im Einzelverkauf. Der durchschnittlich erzielte Verkaufspreis bei den Blockverkäufen übertraf mit 2.606 Euro/m² sogar den der Wohnungsprivatisierung.

KAUFPREISERLÖSE AUS DEN IM 3. QUARTAL VERÄUSSERTEN IMMOBILIEN

in TEUR	3. Quartal 2011		3. Quartal 2010	
	01.07.– 30.09.2011	01.07.– 30.09.2010	01.01.– 30.09.2011	01.01.– 30.09.2010
Verkaufserlöse aus Vorräten	24.363	44.036	81.809	146.901
- Privatisierung	24.363	44.036	70.076	104.801
- Blockverkäufe	0	0	11.733	42.100
Verkaufserlöse aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ¹	49.750	13.567	54.008	18.617
- Privatisierung	21.590	0	22.123	0
- Blockverkäufe	28.160	13.567	31.885	18.617
Verkaufserlöse	74.113	57.606	135.817	165.520

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

PORTFOLIO-KENNZAHLEN NACH QUARTALEN

in TEUR	1. Quartal	2. Quartal	3. Quartal	9 Monate	9 Monate	Veränderung in %
	2011	2011	2011	2011	2010	
	01.01.– 31.03.2011	01.04.– 30.06.2011	01.07.– 30.09.2011	01.01.– 30.09.2011	01.01.– 30.09.2010	
Privatisierte Einheiten	132	161	230	523	605	-13,6
Durchschnittl. Verkaufspreis Privatisierung	2.260 Euro/m ²	2.324 Euro/m ²	2.502 Euro/m ²	2.392 Euro/m ²	2.438 Euro/m ²	-1,9
Einheiten im Blockverkauf	63	69	129	261	380	-31,3
Durchschnittl. Verkaufspreis Revitalisierung	1.597 Euro/m ²	1.587 Euro/m ²	2.606 Euro/m ²	2.129 Euro/m ²	1.942 Euro/m ²	9,6
Monatliche Durchschnittsmiete ¹	7,99 Euro/m ²	7,95 Euro/m ²	7,83 Euro/m ²	7,83 Euro/m ²	7,86 Euro/m ²	0,0

¹ Im zum Quartalsende bestehenden Portfolio. Der Wert für die ersten neun Monate bezieht sich auf den 30. September.

Die Bestandsveränderungen des 3. Quartals 2011 betragen -13,7 Mio. Euro. Buchwertabgänge der aus dem Vorratsvermögen veräußerten Immobilien minderten den Bestand um 19,9 Mio. Euro, Aktivierungen über 6,2 Mio. Euro wirkten bestandserhöhend. Für die ersten drei Quartale setzen sich die Bestandsveränderungen (4,6 Mio. Euro) zusammen aus Buchwertabgängen von 66,8 Mio. Euro und Aktivierungen von 71,4 Mio. Euro.

In den sonstigen betrieblichen Erträgen ist der Ergebniseffekt in Höhe von 1,4 Mio. Euro aus der Entkonsolidierung dreier Objektgesellschaften enthalten.

Der Materialaufwand der ersten neun Monate hat sich mit 92,5 Mio. Euro im Vergleich zum Vorjahr (45,4 Mio. Euro) mehr als verdoppelt. Dies ist im Wesentlichen auf die im 2. Quartal getätigten Ankäufe zurückzuführen. Vom Materialaufwand der ersten drei Quartale entfallen 2,9 Mio. Euro auf laufende Instandhaltungen (nicht aktivierungsfähig, entspricht 4,51 Euro/m²) und 12,3 Mio. Euro auf Renovierungs- und Umbaumaßnahmen (entspricht 18,79 Euro/m²). Für das 3. Quartal 2011 betragen die Instandhaltungskosten 0,8 Mio. Euro, die Renovierungskosten 4,7 Mio. Euro.

Der Personalaufwand stieg von 19,7 Mio. Euro in den ersten drei Quartalen 2010 auf nun 25,2 Mio. Euro (+27,8 %) an. Dem zugrunde liegt ein um 29,7 % höherer durchschnittlicher Personalstand (1. – 3. Quartal 2011 durchschnittlich 467 Mitarbeiter, 1. – 3. Quartal 2010 durchschnittlich 360 Mitarbeiter). Allein durch den Erwerb der PATRIZIA GewerbeInvest KAG sind 55 Mitarbeiter hinzugekommen.

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen der ersten drei Quartale 2011 von 23,4 Mio. Euro (9 Monate 2010: 12,9 Mio. Euro) sind Verwaltungsaufwendungen von 8,4 Mio. Euro (9 Monate 2010: 6,0 Mio. Euro) enthalten, des Weiteren Vertriebsaufwendungen von 10,8 Mio. Euro (9 Monate 2010: 3,3 Mio. Euro) und übrige Aufwendungen von 4,2 Mio. Euro (9 Monate 2010: 3,5 Mio. Euro).

Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) der ersten neun Monate 2011 betrug 35,9 Mio. Euro und lag damit 19,7 % unter Vorjahr (9 Monate 2011: 44,7 Mio. Euro). Zur Ermittlung des EBIT adjusted wird der nicht liquiditätswirksame Effekt aus der Abschreibung auf sonstige immaterielle Vermögenswerte (Fondsverwaltungsverträge) bereinigt. Die Fondsverwaltungsverträge sind im Zuge des Erwerbs der PATRIZIA Gewerbelinvest KAG mbH (vormals LB Immo Invest GmbH) übergegangen. In den ersten neun Monaten 2011 wurden laufende Abschreibungen in Höhe von 1,5 Mio. Euro vorgenommen, so dass sich ein EBIT adjusted von 37,4 Mio. Euro ergibt. Weitere Informationen können der Segmentberichterstattung unter Punkt 12 im Konzernanhang entnommen werden.

Nach IFRS werden die Marktwertveränderungen aus Zinssicherungsgeschäften in der Gewinn- und Verlustrechnung 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 3,97 % garantieren, wurden größtenteils Ende 2006/Anfang 2007 im Zusammenhang mit der Finanzierung größerer Immobilienportfolios abgeschlossen und laufen spätestens Mitte 2014 aus. Derzeit sind rund 79,4 % unserer Darlehensverbindlichkeiten durch Zinssicherungsinstrumente gesichert. Für die ersten neun Monate 2011 betrug deren Marktwertänderung 3,0 Mio. Euro (9 Monate 2010: -7,0 Mio. Euro).

MARKTWERTBEWERTUNG DER ZINSSICHERUNGSM INSTRUMENTE

	1. Quartal 2011	2. Quartal 2011	3. Quartal 2011	9 Monate 2011	9 Monate 2010
	01.01.– 31.03.2011	01.04.– 30.06.2011	01.07.– 30.09.2011	01.01.– 30.09.2011	01.01.– 30.09.2010
in TEUR					
Wertänderung Derivate	12.052	-1.430	-7.598	3.024	-7.029

Die zahlungswirksamen Zinsaufwendungen für Bankverbindlichkeiten plus Aufwendungen für Zinssicherungen beliefen sich im 3. Quartal auf 10,2 Mio. Euro und verringerten sich bedingt durch das reduzierte Kreditvolumen im Vergleich zum Vorjahr spürbar (3. Quartal 2010: 12,3 Mio. Euro, -17,1 %). Eine deutliche Ersparnis um 12,8 % zeigt sich auch im Jahresverlauf: Für die ersten neun Monate 2011 betragen die zahlungswirksamen Finanzaufwendungen noch 31,9 Mio. Euro im Gegensatz zu 36,6 Mio. Euro für die ersten neun Monate 2010. Die Finanzierungskosten (Zins plus Marge) lagen in den ersten neun Monaten bei durchschnittlich 4,97 % (3. Quartal 2011: 5,01 %, 3. Quartal 2010: 4,87 %).

Um die Leistungsfähigkeit des Portfolios bzw. den Mittelzufluss aus den Immobilien während unserer Haltedauer zu beurteilen, ist wichtig, in welchen Umfang die Mieteinnahmen die Finanzierungskosten überdecken. Die Mieterlöse der Monate Januar bis September 2011 (42,7 Mio. Euro) überdecken das um die Erträge und Aufwendungen aus Zinssicherungen bereinigte Finanzergebnis (-31,9 Mio. Euro) um 34,1 % (9 Monate 2010: 32,8 %). Weitere Erläuterungen zum Finanzergebnis sind unter Punkt 10 im Konzernanhang dargestellt.

Nach Abzug des Finanzergebnisses errechnet sich ein Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT) von 7,1 Mio. Euro (9 Monate 2010: 1,1 Mio. Euro), wovon eine Belastung von -3,6 Mio. Euro dem 3. Quartal zuzurechnen ist (3. Quartal 2010: 6,7 Mio. Euro). Wie bereits im Rahmen des Finanzergebnisses erläutert, sind die Abweichungen vorwiegend auf die gegenläufigen Bewertungseffekte aus Zinssicherungen zurückzuführen. Um einen Vergleich der operativen Ertragskraft zu ermöglichen, stellen wir daher auf das bereinigte Vorsteuerergebnis – das sogenannte EBT adjusted – ab. Die Überleitung vom EBT gemäß IFRS zum EBT adjusted erfolgt über die Bereinigung des Finanzergebnisses, indem nur zahlungswirksame Finanzerträge und -aufwendungen berücksichtigt werden: Bereinigt um die Effekte aus der Marktveränderung der Zinssicherungsgeschäfte sowie der bereits im Rahmen des EBIT adjusted erläuterten Abschreibungen auf Fondsverwaltungsverträge ergibt sich ein EBT adjusted von 5,5 Mio. Euro für den Zeitraum Januar bis September bzw. 4,5 Mio. Euro für das 3. Quartal 2011. Damit wurde das Quartalsergebnis der Vorjahres (3,1 Mio. Euro) zwar übertroffen, auf 9-Monatsbasis konnte der Rückstand aus dem 1. Halbjahr jedoch noch nicht kompensiert werden. Hervorzuheben ist, dass das 3. Quartal 2011 gegenüber den beiden Vorquartalen (EBT adjusted von 0,6 bzw. 0,5 Mio. Euro) sichtbar an operativer Stärke gewonnen hat. Um unsere Prognose eines operativen Ergebnisses von 16–17 Mio. Euro zu erreichen, muss – und wird – das 4. Quartal abermals zulegen.

HERLEITUNG DER BEREINIGTEN KENNZAHLEN

in TEUR	3. Quartal 2011	3. Quartal 2010	9 Monate 2011	9 Monate 2010
	01.07.– 30.09.2011	01.07.– 30.09.2010	01.01.– 30.09.2011	01.01.– 30.09.2010
EBIT	14.138	15.384	35.897	44.703
Abschreibung auf immaterielle Vermögenswerte, die im Zuge des Erwerbs der PATRIZIA Gewerbelinvest KAG entstanden sind	492	0	1.476	0
EBIT adjusted ¹	14.630	15.384	37.373	44.703
Finanzergebnis	-17.768	-8.693	-28.837	-43.565
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	-3.631	6.690	7.059	1.138
Wertänderung Derivate	7.598	-3.569	-3.024	7.029
EBT adjusted ^{1,2}	4.459	3.122	5.511	8.168

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

² zusätzlich bereinigt um nicht liquiditätswirksame Ergebnisse aus Zinssicherungsgeschäften

Das Konzernergebnis nach Abzug der Steuern erreichte im 3. Quartal 2011 -4,8 Mio. Euro, in den ersten drei Quartalen ergab sich ein Überschuss von 3,0 Mio. Euro (3. Quartal 2010: 4,6 Mio. Euro, 9 Monate 2010: -1,1 Mio. Euro). Der Steueraufwand des 3. Quartals resultiert vorwiegend aus einer gebildeten Rückstellung.

Für die ersten drei Quartale 2011 errechnet sich ein Ergebnis je Aktie von 0,06 Euro (9 Monate 2010: -0,02 Euro). Für das 3. Quartal belief es sich auf -0,09 Euro (3. Quartal 2010: 0,09 Euro).

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

ÜBERBLICK DER WESENTLICHEN GUV-POSITIONEN

in TEUR	3. Quartal 2011	3. Quartal 2010	9 Monate 2011	9 Monate 2010
	01.07.– 30.09.2011	01.07.– 30.09.2010	01.01.– 30.09.2011	01.01.– 30.09.2010
Umsatzerlöse	54.609	68.143	161.222	221.230
Gesamtleistung	46.822	45.932	179.363	123.413
EBITDA	14.967	15.680	38.237	45.377
EBIT	14.138	15.384	35.897	44.703
EBIT adjusted ¹	14.630	15.384	37.373	44.703
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	-3.631	6.690	7.059	1.138
EBT adjusted ^{1,2}	4.459	3.122	5.511	8.168
Periodenergebnis nach Steuern	-4.788	4.640	3.013	-1.064

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

² zusätzlich bereinigt um nicht liquiditätswirksame Ergebnisse aus Zinssicherungsgeschäften

Vermögens- und Finanzlage des PATRIZIA Konzerns

PATRIZIA VERMÖGENS- UND FINANZKENNZAHLEN IM ÜBERBLICK

	30.09.2011	31.12.2010	Veränderung
	TEUR	TEUR	in %
Bilanzsumme	1.181.579	1.214.548	-2,7
Eigenkapital (inkl. nicht-kontrollierende Gesellschafter)	300.781	294.732	2,1
Eigenkapitalquote	25,5 %	24,3 %	1,2 PP
Bankdarlehen	784.537	841.380	-6,8
Liquide Mittel	63.629	70.537	-9,8
Immobilienvermögen ¹	1.026.427	1.125.383	-8,8
Nettoverschuldung	720.908	770.843	-6,5
Loan to Value ²	76,4 %	74,8 %	1,6 PP

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

² Verhältnis Kreditvolumen zu Immobilienvermögen.

PP Prozentpunkte

Die Bilanzsumme zum 30. September 2011 verringerte sich seit Jahresende 2010 um 2,7 % auf 1.181,6 Mio. Euro. Bilanzverkürzend wirkten zum einen die Immobilienverkäufe und damit einhergehend die Schuldentilgung, zum anderen die Auflage des Co-Investments, wodurch drei Objekte nicht mehr zu 100 %, sondern nur noch als Beteiligung an assoziierten Unternehmen bilanziert werden.

In den Vorräten werden jene Immobilien bilanziert, die im Rahmen der üblichen Geschäftstätigkeit zum Verkauf angeboten werden. Seit dem Bilanzstichtag 2010 nahmen die Vorräte durch Abverkäufe um 50,4 Mio. Euro auf 460,0 Mio. Euro ab. Im 3. Quartal sind durch Auflage des Co-Investments PATRIZIA WohnModul 1 SICAV-FIS drei in den Vorräten bilanzierte Objekte aus dem Konzern in die neue Gesellschaft übergegangen. Hierbei handelte es sich um das im Mai erworbene Objekt mit 480 Einheiten in München sowie die beiden Projektentwicklungen Düsseldorf Belsenpark und Augsburg Provinostraße mit einem Buchwertabgang von insgesamt 56,1 Mio. Euro. Stattdessen ging ein Beteiligungsbuchwert an assoziierten Unternehmen von 1,6 Mio. Euro zu.

Verkäufe aus den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ließen diese Position um 48,5 Mio. Euro auf 566,4 Mio. Euro abnehmen. Die Vorräte und die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien addiert, ergeben den Buchwert des Immobilienvermögens zum Bilanzstichtag in Höhe von 1.026,4 Mio. Euro (31. Dezember 2010: 1.125,4 Mio. Euro).

Die Finanzierungsstruktur der PATRIZIA hat sich im Vergleich zum Jahresende 2010 weiter entspannt: Die Bankdarlehen nahmen um 56,8 Mio. Euro auf 784,5 Mio. Euro ab (-6,8 %). Nach der zwischenzeitlichen Erhöhung im 2. Quartal 2011 betrug die Verringerung im 3. Quartal 7,7 % bzw. 65,3 Mio. Euro. Durch die Auflage des Co-Investments wurden Darlehen über 36,9 Mio. Euro entkonsolidiert, aus Verkäufen wurden 43,9 Mio. Euro getilgt. Dem gegenüber stehen neu aufgenommene Kredite über 15,4 Mio. Euro. Das Fälligkeitsprofil unserer Darlehen ist im Konzernanhang dieses Zwischenberichts unter Punkt 8 dargestellt. Die liquiden Mittel, die in den ersten beiden Quartalen deutlich abgenommen hatten, nahmen wieder auf 63,6 Mio. Euro zu (31. Dezember 2010: 70,5 Mio. Euro, 30. Juni 2011: 21,4 Mio. Euro). Daraus ergibt sich eine Nettoverschuldung von 720,9 Mio. Euro. Die Eigenkapitalquote des Konzerns verbesserte sich auf 25,5 % (31. Dezember 2010: 24,3 %). Damit haben wir die untere Spanne unseres Zielwerts von 25 – 30 % erreicht.

BERECHNUNG DES NAV

in TEUR	30.09.2011	31.12.2010
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	566.396	614.945
Beteiligungen	3.090	3.090
Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	1.636	0
Vorräte	460.031	510.438
Bankguthaben und Kassenbestand	76.476 ¹	70.537
Abzgl. Bankdarlehen	-764.836 ¹	-841.380
NAV	342.793	357.330
Aktien (Stück)	52.130.000	52.130.000
NAV/Aktie (Euro)	6,58	6,86

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

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 2010 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 2010 gelten auch weiterhin. Für eine detaillierte Darstellung der Chancen und Risiken im Konzern verweisen wir daher auf den Risikobericht auf den Seiten 54 ff. im Geschäftsbericht 2010 der PATRIZIA Immobilien AG. Dem Vorstand der PATRIZIA Immobilien AG sind derzeit keine weiteren Risiken bekannt.

7 Nachtragsbericht

Im Berichtszeitraum wurde der Verkauf weiterer 30 Einheiten mit einer Fläche von 2.170 m² in Friedrichshafen beurkundet. Den Kaufpreiseingang in Höhe von 3,5 Mio. Euro erwarten wir gleichfalls im 4. Quartal. Der hierbei erzielte Verkaufspreis von 1.612 Euro/ m² zeigt einmal mehr die regionalen Preisunterschiede im Portfolio. Am Standort Friedrichshafen verfügt die PATRIZIA lediglich noch über 16 zu privatisierende Einheiten.

8 Prognosebericht

Zum Erreichen unserer Gesamtjahresprognose eines EBT adjusted von 16 – 17 Mio. Euro müssen im 4. Quartal noch 10,5 – 11,5 Mio. Euro erwirtschaftet werden. Wir halten dieses Ziel weiterhin für realisierbar und bestätigen unsere Prognose. An das Erreichen dieses Ziels ist auch eine mögliche Dividendenzahlung gebunden. Bei einem bereinigten Vorsteuerergebnis von 16 – 17 Mio. Euro könnten rund 8 Cent je Aktie als Dividende ausgeschüttet werden, was einer Ausschüttungsquote von 25 % entsprechen würde. Auch daran halten wir unverändert fest.

Für das 4. Quartal wurden bisher nur Blockverkäufe in Höhe von 3,5 Mio. Euro (30 Einheiten) beurkundet. Mit demnach 291 bis heute en bloc beurkundeten Wohnungen sind wir von unserem Jahresziel 2011 von rund 1.000 Einheiten noch einen guten Schritt entfernt. Wir verhandeln derzeit kleinere Blockverkäufe in Größenordnungen zwischen 2 – 7 Mio. Euro bzw. 10 – 40 Einheiten an unterschiedlichen Standorten. Parallel laufen Gebote über zwei größere Blockverkäufe.

Die in der Wohnungsprivatisierung bereits getätigten Beurkundungen lassen für das 4. Quartal Verkaufszahlen erwarten, die mindestens auf dem Niveau des abgelaufenen Quartals liegen. Mit diesem Ergebnis würden wir die von uns angestrebte Größenordnung von 800 Einheiten nahezu erreichen.

Die Fonds- und Dienstleistungsgesellschaften sollten im 4. Quartal ein besseres Ergebnis liefern wie im abgelaufenen Quartal, als ein EBT von 2,5 Mio. Euro erwirtschaftet wurde. Die Fonds profitieren nicht nur von den Ankaufs- und Bestandsprovisionen, sondern veräußern inzwischen erste Objekte, für die wiederum Verkaufsgebühren generiert werden. Der von uns angestrebte Ergebnisbeitrag des Dienstleistungsbereichs von rund 30 % am operativen Ergebnis des Gesamtjahres 2011, was in etwa 5 Mio. Euro ausmachen würde, sollte unter diesen Voraussetzungen umsetzbar sein (9 Monate 2011: 2,7 Mio. Euro).

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. SEPTEMBER 2011

AKTIVA

in TEUR	30.09.2011	31.12.2010
A. Langfristiges Vermögen		
Geschäfts- und Firmenwert	610	0
Sonstige immaterielle Vermögenswerte	45.719	0
Software	5.147	2.811
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	566.396	614.945
Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.613	1.893
Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen	27	8
Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	1.636	0
Beteiligungen	3.090	3.090
Langfristige Steueransprüche	281	281
Summe langfristiges Vermögen	625.519	623.028
B. Kurzfristiges Vermögen		
Vorräte	460.031	510.438
Wertpapiere	1.697	0
Kurzfristige Steueransprüche	4.358	263
Kurzfristige Forderungen und sonstige kurzfristige Vermögenswerte	26.345	10.282
Bankguthaben und Kassenbestand	63.629	70.537
Summe kurzfristiges Vermögen	556.060	591.520
Bilanzsumme	1.181.579	1.214.548

PASSIVA

in TEUR	30.09.2011	31.12.2010
A. Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	52.130	52.130
Kapitalrücklagen	215.862	215.862
Gewinnrücklagen		
- Gesetzliche Rücklage	505	505
Nicht-kontrollierende Gesellschafter	2.791	832
Bewertungsergebnis Cash Flow Hedges	-1.225	-2.372
Konzerngewinn	30.718	27.775
Summe Eigenkapital	300.781	294.732
B. Schulden		
Langfristige Schulden		
Latente Steuerschulden	27.641	9.701
Langfristige Finanzderivate	35.692	39.715
Pensionsverpflichtungen	368	368
Langfristige Bankdarlehen	463.882	0
Langfristige Verbindlichkeiten	1.013	1.202
Summe langfristige Schulden	528.596	50.986
Kurzfristige Schulden		
Kurzfristige Bankdarlehen	320.655	841.380
Kurzfristige Finanzderivate	0	363
Sonstige Rückstellungen	772	666
Kurzfristige Verbindlichkeiten	22.249	17.008
Steuerschulden	8.526	9.413
Summe kurzfristige Schulden	352.202	868.830
Bilanzsumme	1.181.579	1.214.548

Gewinn- und Verlustrechnung

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

	3. Quartal 2011	3. Quartal 2010	9 Monate 2011	9 Monate 2010
	01.07.– 30.09.2011	01.07.– 30.09.2010	01.01.– 30.09.2011	01.01.– 30.09.2010
in TEUR				
Umsatzerlöse	54.609	68.143	161.222	221.230
Erträge aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	3.073	7	3.381	297
Bestandsveränderungen	-13.650	-23.043	4.582	-100.881
Sonstige betriebliche Erträge	2.790	824	10.178	2.767
Gesamtleistung	46.822	45.932	179.363	123.413
Materialaufwand	-12.457	-18.557	-92.536	-45.429
Personalaufwand	-8.879	-7.018	-25.200	-19.716
Abschreibungen auf Software sowie Betriebs- und Geschäftsausstattung	-829	-297	-2.340	-674
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-10.519	-4.676	-23.390	-12.891
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	14.138	15.384	35.897	44.703
Finanzerträge	-7.248	3.730	4.655	4.299
Finanzaufwendungen	-10.521	-12.423	-33.493	-47.864
Ergebnis vor Ertragsteuern	-3.631	6.690	7.059	1.138
Ertragsteuern	-1.157	-2.050	-4.046	-2.202
Periodenüberschuss/-fehlbetrag	-4.788	4.640	3.013	-1.064
Gewinnvortrag	35.531	15.826	27.730	21.529
Konzerngewinn	30.743	20.465	30.743	20.465
Ergebnis je Aktie (unverwässert), in Euro	-0,09	0,09	0,06	-0,02
Vom Periodenüberschuss /-fehlbetrag entfallen auf				
- Gesellschafter des Mutterunternehmens	-4.884	4.647	2.943	-1.039
- Nicht-kontrollierende Gesellschafter	95	-8	70	-25
	-4.788	4.640	3.013	-1.064

Gesamtergebnisrechnung

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

	3. Quartal 2011	3. Quartal 2010	9 Monate 2011	9 Monate 2010
	01.07.– 30.09.2011	01.07.– 30.09.2010	01.01.– 30.09.2011	01.01.– 30.09.2010
in TEUR				
Periodenüberschuss/-fehlbetrag	-4.788	4.640	3.013	-1.064
Sonstiges Ergebnis				
Absicherung von Zahlungsströmen				
- Während der Berichtsperiode				
erfasste Beträge	-483	1.313	398	1.570
- Umgliederung von Beträgen, die erfolgswirksam erfasst wurden	0	0	749	0
Gesamtergebnis der Berichtsperiode	-5.721	5.952	4.160	506
Vom Gesamtergebnis entfallen auf				
- Gesellschafter des Mutterunternehmens	-5.366	5.960	4.090	531
- Nicht-kontrollierende Gesellschafter	96	-8	70	-25
	-5.271	5.952	4.160	506

Kapitalflussrechnung

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

in TEUR	9 Monate 2011	9 Monate 2010
	01.01.– 30.09.2011	01.01.– 30.09.2010
Konzernergebnis nach Steuern	3.013	-1.064
Erfolgswirksam erfasste tatsächlich Ertragsteuern	1.931	-1.775
Erfolgswirksam erfasste Finanzierungsaufwendungen	31.561	36.971
Erfolgswirksam erfasste Erträge aus Finanzinvestitionen	-319	-519
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	2.340	674
Ergebnis aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-3.381	-297
Veränderung der latenten Steuern	2.705	966
Veränderung Pensionsverpflichtungen	0	21
Ineffektivität aus der Absicherung von Zahlungsströmen	-3.239	0
Veränderung der Vorräte, Forderungen und sonstigen Vermögenswerte, die nicht der Investitionstätigkeit zuzuordnen sind	25.860	126.435
Veränderung der Schulden, die nicht der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	1.261	7.209
Gezahlte Zinsen	-29.589	-37.083
Erhaltenen Zinsen	659	548
Ertragsteuerzahlungen/-erstattungen	-1.233	10
Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit	31.569	132.096
Investitionen in immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-3.925	-1.979
Einzahlungen aus dem Verkauf von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagen	5	62
Einzahlungen aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	54.008	18.617
Auszahlungen für die Entwicklung oder den Ankauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-2.078	0
Einzahlungen aus dem Verkauf von konsolidierten Unternehmen und sonstigen Geschäftseinheiten	47	0
Auszahlungen aus dem Erwerb von konsolidierten Unternehmen und sonstigen Geschäftseinheiten	-30.281	0
Mittelzufluss aus der Investitionstätigkeit	17.776	16.700
Darlehensaufnahmen	94.113	7.748
Darlehensstilgungen	-114.050	-148.603
Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit	-19.937	-140.855
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	29.408	7.941
konsolidierungskreisbedingte Änderung des Finanzmittelfonds	-36.316	-
Finanzmittelfonds 01.01.	70.537	56.183
Finanzmittelfonds 30.09.	63.629	64.124

Eigenkapitalveränderungsrechnung

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

in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Bewertungs-	Gewinn-	Konzern-	davon ent-		Summe
			ergebnis	rücklagen		fallen auf	davon ent-	
			Cash Flow Hedges	(gesetzliche Rücklage)	gewinn	terunternehmens	Gesellschafter	
Stand 01.01.2011	52.130	215.862	-2.372	505	27.775	293.900	832	294.732
Zusätzliche nicht-kontrollierende Gesellschafter, die im Zuge des Erwerbs der LB Immo Invest GmbH entstanden sind							1.889	1.889
Direkt im Eigenkapital erfasster Nettobetrag, ggfs. abzgl. Ertragsteuern			1.147			1.147		1.147
Periodenergebnis					3.013	2.943	70	3.013
Vollständiges Gesamtergebnis für die Periode			1.147			4.090	70	4.160
Stand 30.09.2011	52.130	215.862	-1.225	505	30.788	297.990	2.791	300.781
Stand 01.01.2010	52.130	215.862	-6.079	505	21.529	283.947	877	284.824
Direkt im Eigenkapital erfasster Nettobetrag, ggfs. abzgl. Ertragsteuern			1.570			1.570		1.570
Periodenergebnis					-1.039	-1.039	-25	-1.064
Vollständiges Gesamtergebnis für die Periode			1.570			531	-25	506
Stand 30.09.2010	52.130	215.862	-4.509	505	20.490	284.478	852	285.330

Konzernzwischenabschluss und -anhang

ZUM 30. SEPTEMBER 2011 (9 MONATE 2011)

1 Allgemeine Angaben

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

2 Grundlagen der Konzernabschlusserstellung

Der vorliegende ungeprüfte Konzernzwischenabschluss der PATRIZIA Immobilien AG über die ersten drei Quartale 2011 (1. Januar 2011 bis 30. September 2011) wurde gemäß § 37x Abs. 3 WpHG i. V. m. § 37w Abs. 2 WpHG in Übereinstimmung mit den IFRS sowie unter Beachtung der nach § 315a Abs. 1 HGB ergänzend anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften erstellt. Hierbei wurden sämtliche verpflichtend anzuwendenden Verlautbarungen des International Accounting Standards Board (IASB) angewendet, die von der EU im Rahmen des sogenannten „Endorsement Prozesses“ übernommen, d. h. im Amtsblatt der EU veröffentlicht worden sind.

Der vorliegende ungeprüfte Konzernzwischenabschluss zum 30. September 2011 enthält aus Sicht der Unternehmensleitung alle erforderlichen Angaben, um ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild des Geschäftsverlaufs und der Ertragslage im Berichtszeitraum darzustellen. Die in den ersten neun Monaten 2011 erzielten Ergebnisse können nicht notwendigerweise als Indikator für zukünftige Ergebnisse oder ein zu erwartendes Gesamtergebnis des Geschäftsjahres 2011 gewertet werden.

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

Der vorliegende Konzernzwischenabschluss ist nach den gleichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden aufgestellt, wie sie für den letzten Konzernabschluss des Geschäftsjahres 2010 angewandt wurden. Eine detaillierte Beschreibung der Grundlagen der Konzernabschluss-erstellung sowie der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden können dem IFRS-Konzernanhang zum 31. Dezember 2010 in unserem Geschäftsbericht 2010 entnommen werden.

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

3 Konsolidierungskreis

In den Konzernabschluss der PATRIZIA Immobilien AG sind sämtliche Tochterunternehmen einbezogen. Zum Kreis der Tochterunternehmen gehören alle Unternehmen, die durch die PATRIZIA Immobilien AG beherrscht werden. Der Konsolidierungskreis umfasst neben der Muttergesellschaft 52 Tochterunternehmen. Sie sind in den Konzernabschluss nach den Regeln der Vollkonsolidierung einbezogen. Darüber hinaus werden ein Gemeinschaftsunternehmen und ein als Anteil an einem assoziierten Unternehmen auszuweisender Teilkonzern, bei dem wir kein Beherrschungsverhältnis im Sinne von IAS 27 und IFRS 10 haben, nach der Equity-Methode im Konzernabschluss abgebildet.

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

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

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

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

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

Dem Konzern gingen die folgenden Vermögenswerte und Schulden zu:

VERMÖGENSWERTE

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

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

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

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

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

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

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

Zum 1. Juni 2011 wurde die LB Immo Invest GmbH umbenannt in PATRIZIA GewerbeInvest Kapitalanlagegesellschaft mbH. Sie trug 14,2 Mio. Euro Umsatzerlöse und ein Nettoergebnis in Höhe von 1,2 Mio. Euro zum Konzernabschluss für den Zeitraum der Akquisition bis zum 30. September 2011 bei.

4 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

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

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

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

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

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

5 Beteiligungen

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

6 Vorräte

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

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

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

7 Eigenkapital

Das Grundkapital der PATRIZIA Immobilien AG beträgt zum Berichtsstichtag unverändert 52.130 TEUR und ist in 52.130.000 Stückaktien (Aktien ohne Nennbetrag) eingeteilt. Die Entwicklung des Eigenkapitals entnehmen Sie bitte der Eigenkapitalveränderungsrechnung. Das Eigenkapital zum 30. September 2011 betrug 300,8 Mio. Euro (31. Dezember 2010: 294,7 Mio. Euro, 30. Juni 2011: 306,1 Mio. Euro).

8 Bankdarlehen

Die Bankdarlehen werden zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Sie sind mit variablen Zinssätzen ausgestattet. Insofern ist der Konzern einem Zinsänderungsrisiko bei den Zahlungsmittelströmen ausgesetzt. Um dieses Risiko einzuschränken, hat der Konzern für den größten Teil der Darlehen Zinnsicherungsgeschäfte abgeschlossen. Zum 30. September 2011 betrug der Anteil zinsgesicherter Darlehen 79,4 %, durchschnittlich wurde ein Zinssatz von 3,97 % garantiert.

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	30.09.2011	30.06.2011	31.03.2011	31.12.2010
weniger als 1 Jahr	76.700	58.129	58.720	523.314
1 bis 2 Jahre	72.521	88.852	89.098	88.775
mehr als 2 bis 5 Jahre	635.316	702.903	687.013	229.291
mehr als 5 Jahre	0	0	0	0
Gesamt	784.537	849.885	834.831	841.380

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

Jahr	Höhe der fälligen Darlehen zum							
	30.09.2011		30.06.2011		31.03.2011		31.12.2010	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
2011	27.615	3,5	54.129	6,4	54.720	6,6	523.314	62,2
2012	90.606	11,5	88.852	10,5	89.098	10,7	88.775	10,6
2013	78.586	10,0	63.466	7,5	76.650	9,2	81.020	9,6
2014	580.131	73,9	614.097	72,3	606.763	72,7	148.270	17,6
2015	7.600	1,0	7.600	0,9	7.600	0,9	0	0
2016	0	0	21.740	2,6	0	0	0	0
Gesamt	784.537	100	849.885	100	834.831	100	841.380	100

FÄLLIGKEITSPROFIL DER DARLEHEN NACH QUARTALEN

Jahr	Höhe der fälligen Darlehen zum		
	Quartal	30.09.2011	
		TEUR	%
2011	Q4	27.615	3,5
	Q1	4.000	0,5
	Q3	45.085	5,7
2012	Q4	41.521	5,3
	Q1	4.000	0,5
	Q2	27.000	3,4
2013	Q4	47.586	6,1
	Q1	4.000	0,5
	Q2	560.240	71,4
2014	Q4	15.890	2,0
2015	Q1	7.600	1,0
Gesamt		784.537	100

9 Umsatzerlöse

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

10 Finanzergebnis

	3. Quartal 2011	3. Quartal 2010	9 Monate 2011	9 Monate 2010	2010
	01.07.– 30.09.2011	01.07.– 30.09.2010	01.01.– 30.09.2011	01.01.– 30.09.2010	01.01.– 31.12.2010
in TEUR					
Zinsen auf Bankeinlagen	24	83	232	299	573
Erträge aus Wertpapieren	12	0	83	0	0
Erträge aus Zinssicherungen	0	0		0	0
Wertänderung Derivate	-7.598	3.569	3.913	3.751	10.546
Übrige Zinsen	314	78	427	249	375
Finanzerträge	-7.248	3.730	4.655	4.299	11.494
Zinsen auf Kontokorrentkredite und Darlehen	-5.369	-5.541	-16.617	-16.028	-25.782
Aufwand f. Zinssicherungen	-4.003	-5.876	-12.973	-18.020	-23.024
Wertänderung Derivate	0	0	-889	-10.781	-12.172
Übrige Finanzaufwendungen	-1.149	-1.007	-3.014	-3.035	-272
Finanzaufwendungen	-10.521	-12.423	-33.493	-47.864	-61.250
Finanzergebnis (IFRS)	-17.768	-8.693	-28.837	-43.565	-49.756
Zahlungswirksames Finanzergebnis (bereinigt um Wertänderung Derivate)	-10.170	-12.262	-31.861	-36.536	-48.130

11 Ergebnis je Aktie

	3. Quartal 2011	3. Quartal 2010	9 Monate 2011	9 Monate 2010	2010
	01.07.– 30.09.2011	01.07.– 30.09.2010	01.01.– 30.09.2011	01.01.– 30.09.2010	01.01.– 31.12.2010
Periodenergebnis (in TEUR)	-4.788	4.640	3.013	-1.064	6.201
Anzahl ausgegebener Aktien (in Stück)	52.130.000	52.130.000	52.130.000	52.130.000	52.130.000
Gewichtete Anzahl der Aktien (in Stück)	52.130.000	52.130.000	52.130.000	52.130.000	52.130.000
Ergebnis je Aktie (in Euro)	-0,09	0,09	0,06	-0,02	0,12

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

12 Segmentberichterstattung

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

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

Das Segment Wohnen bündelt alle Aktivitäten aus Eigeninvestments, Dienstleistungen und Fonds im Bereich der Wohnimmobilien. Als Eigeninvestments werden die Immobilien zur Durchführung von Wohnungsprivatisierungen und Revitalisierungen gehalten. Kunden sind sowohl private als auch institutionelle Investoren, die entweder in einzelne Wohneinheiten oder in Immobilienportfolios investieren. Das Segment verfügt zum Bilanzstichtag über ein Portfolio von 8.526 Wohneinheiten (31. Dezember 2010: 9.285), die unter den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sowie den Vorräten ausgewiesen werden. Darüber hinaus ist die PATRIZIA WohnInvest Kapitalanlagegesellschaft mbH Bestandteil dieses Segments. Das Segment verantwortet derzeit rund 1,6 Mrd. Euro Assets under Management.

Das Segment Gewerbe vereint das gleiche Leistungsspektrum für Gewerbeimmobilien. Zuzurechnen sind hier auch der Immobilien-Spezialfondsanbieter PATRIZIA GewerbeInvest Kapitalanlagegesellschaft mbH und das Co-Investment PATRoffice Real Estate GmbH & Co. KG. Als Eigeninvestment hält die PATRIZIA derzeit nur eine Gewerbeimmobilie mit 28 Einheiten bzw. 12.182 m². Das Segment betreut ein zu verwaltes Vermögen von rund 3,6 Mrd. Euro.

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

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

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

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

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

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

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

3. QUARTAL 2011 (01.07. – 30.09.2011)

in TEUR	Wohnen	Gewerbe	Immobilien- Sonder- geschäfte	Corporate/ Konsoli- dierung	Konzern
Portfolio-Management					
Außenumsatzerlöse	145	521	917	0	1.583
Mieterlöse	0	-154	-110	0	-264
Erlöse aus Dienstleistungen	145	668	1.015	0	1.829
Konzerninterne Umsatzerlöse	3.938	7	1.959	-5.938	-34
Eigeninvestments					
Privatisierung					
Außenumsatzerlöse	30.677	-	102	-	30.779
Mieterlöse	4.911	-	97	-	5.008
Verkaufserlöse Wohnungsprivatisierung	24.363	-	0	-	24.363
Verkaufserlöse Blockverkäufe	0	-	0	-	0
Sonstiges	1.402	-	4	-	1.406
Konzerninterne Umsatzerlöse	-4	-	0	-	-4
Revitalisierung					
Außenumsatzerlöse	11.648	543	-	-	12.191
Mieterlöse	8.786	348	-	-	9.134
Verkaufserlöse Blockverkäufe	0	0	-	-	0
Sonstiges	2.862	195	-	-	3.057
Konzerninterne Umsatzerlöse	5	33	-	-	38
Fonds					
Außenumsatzerlöse	2.223	7.833	-	-	10.055
Erlöse aus Dienstleistungen	2.223	7.833	-	-	10.055
Konzerninterne Umsatzerlöse	0	0	-	-	0
Summe Konzernumsatz					
Außenumsatzerlöse	44.693	8.896	1.019	0	54.609
Mieterlöse	13.697	194	-13	0	13.878
Erlöse aus Dienstleistungen	2.368	8.501	1.015	0	11.884
Verkaufserlöse Wohnungsprivatisierung	24.363	0	0	0	24.363
Verkaufserlöse Blockverkäufe	0	0	0	0	0
Sonstiges	4.264	201	17	0	4.483
Konzerninterne Umsatzerlöse	3.939	40	1.959	-5.938	0
Finanzerträge	-7.318	150	210	-290	-7.248
Finanzaufwendungen	-10.618	-38	-697	831	-10.521
Wesentliche nicht zahlungswirksame Ergebnisbestandteile					
Marktbewertungserträge Derivate	-7.598	0	0	0	-7.598
Marktbewertungsaufwendungen Derivate	0	0	0	0	0
Abschreibung immaterielle Vermögenswerte	0	-492	0	0	-492
Segmentergebnis EBIT	17.574	1.470	-409	-4.498	14.138
Segmentergebnis EBT	-360	859	-896	-3.234	-3.631
Segmentergebnis EBIT adjusted	17.574	1.962	-409	-4.498	14.630
Segmentergebnis EBT adjusted	7.238	1.351	-896	-3.234	4.459

VORJAHRESZEITRAUM 3. QUARTAL 2010 (01.07. – 30.09.2010)

in TEUR	Wohnen	Gewerbe ¹	Immobilien- Sonder- geschäfte	Corporate/ Konsoli- dierung	Konzern
Portfolio-Management					
Außenumsatzerlöse	701	753	1.038	1	2.493
Mieterlöse	0	146	341	1	487
Erlöse aus Dienstleistungen	701	607	698	0	2.006
Konzerninterne Umsatzerlöse	3.892	2.027	1.286	-7.298	-93
Eigeninvestments					
Privatisierung					
Außenumsatzerlöse	46.163	-	5.398	-	51.561
Mieterlöse	5.450	-	28	-	5.477
Verkaufserlöse Wohnungsprivatisierung	38.700	-	5.336	-	44.036
Verkaufserlöse Blockverkäufe	0	-	0	-	0
Sonstiges	2.013	-	34	-	2.047
Konzerninterne Umsatzerlöse	73	-	0	-	73
Revitalisierung					
Außenumsatzerlöse	12.735	462	-	-	13.197
Mieterlöse	9.503	300	-	-	9.803
Verkaufserlöse Blockverkäufe	0	0	-	-	0
Sonstiges	3.232	162	-	-	3.394
Konzerninterne Umsatzerlöse	0	19	-	-	19
Fonds					
Außenumsatzerlöse	893	0	-	-	893
Erlöse aus Dienstleistungen	893	0	-	-	893
Konzerninterne Umsatzerlöse	1	0	-	-	1
Summe Konzernumsatz					
Außenumsatzerlöse	60.491	1.215	6.436	1	68.143
Mieterlöse	14.953	446	369	1	15.768
Verkaufserlöse Wohnungsprivatisierung	38.700	0	5.336	0	44.036
Verkaufserlöse Blockverkäufe	0	0	0	0	0
Erlöse aus Dienstleistungen	1.594	607	698	0	2.899
Sonstiges	5.245	162	34	0	5.441
Konzerninterne Umsatzerlöse	3.967	2.045	1.286	-7.298	0
Finanzerträge	3.744	62	143	-218	3.730
Finanzaufwendungen	-14.298	-341	-703	2.919	-12.423
Wesentliche nicht zahlungswirksame Ergebnisbestandteile					
Marktbewertungserträge Derivate	3.569	0	0	0	3.569
Marktbewertungsaufwendungen Derivate	0	0	0	0	0
Abschreibung immaterielle Vermögenswerte	0	0	0	0	0
Segmentergebnis EBIT	17.554	1.703	257	-4.130	15.384
Segmentergebnis EBT	6.999	1.423	-304	1.428	6.690
Segmentergebnis EBIT adjusted	17.554	1.703	257	-4.130	15.384
Segmentergebnis EBT adjusted	3.431	1.423	-304	-1.428	3.122

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

9 MONATE 2011 (01.01. – 30.09.2011)

in TEUR	Wohnen	Gewerbe	Immobilien- Sonder- geschäfte	Corporate/ Konsoli- dierung	Konzern
Portfolio-Management					
Außenumsatzerlöse	631	1.344	2.570	2	4.546
Mieterlöse	0	0	0	2	2
Erlöse aus Dienstleistungen	582	1.337	2.558	0	4.477
Konzerninterne Umsatzerlöse	9.606	1.857	4.937	-16.607	-207
Eigeninvestments					
Privatisierung					
Außenumsatzerlöse	101.321	-	322	-	101.644
Mieterlöse	14.821	-	310	-	15.131
Verkaufserlöse Wohnungsprivatisierung	70.076	-	0	-	70.076
Verkaufserlöse Blockverkäufe	11.733	-	0	-	11.733
Sonstiges	4.691	-	12	-	4.703
Konzerninterne Umsatzerlöse	119	-	0	-	119
Revitalisierung					
Außenumsatzerlöse	35.178	1.621	-	-	36.798
Mieterlöse	26.535	1.044	-	-	27.579
Verkaufserlöse Blockverkäufe	0	0	-	-	0
Sonstiges	8.643	577	-	-	9.220
Konzerninterne Umsatzerlöse	36	52	-	-	88
Fonds					
Außenumsatzerlöse	4.050	14.184	-	-	18.234
Erlöse aus Dienstleistungen	4.050	14.184	-	-	18.234
Konzerninterne Umsatzerlöse	0	0	-	-	0
Summe Konzernumsatz					
Außenumsatzerlöse	141.179	17.148	2.893	2	161.222
Mieterlöse	41.355	1.044	310	2	42.712
Erlöse aus Dienstleistungen	4.632	15.521	2.588	0	22.711
Verkaufserlöse Wohnungsprivatisierung	70.076	0	0	0	70.076
Verkaufserlöse Blockverkäufe	11.733	0	0	0	11.733
Sonstiges	13.383	583	24	0	13.990
Konzerninterne Umsatzerlöse	9.761	1.909	4.937	-16.607	0
Finanzerträge	4.589	567	662	-1.163	4.655
Finanzaufwendungen	-37.288	-1.845	-1.982	7.622	-33.493
Wesentliche nicht zahlungswirksame Ergebnisbestandteile					
Marktbewertungserträge Derivate	3.770	143	0	0	3.913
Marktbewertungsaufwendungen Derivate	-889	0	0	0	-889
Abschreibung immaterielle Vermögenswerte	0	-1.476	0	0	-1.476
Segmentergebnis EBIT	44.758	2.686	-997	-10.551	35.897
Segmentergebnis EBT	12.060	1.408	-2.317	-4.091	7.059
Segmentergebnis EBIT adjusted	44.758	4.162	-997	-10.551	37.373
Segmentergebnis EBT adjusted	9.179	2.741	-2.317	-4.091	5.511

VORJAHRESZEITRAUM 9 MONATE 2010 (01.01. – 30.09.2010)

in TEUR	Wohnen	Gewerbe ¹	Immobilien- Sonder- geschäfte	Corporate/ Konsoli- dierung	Konzern
Portfolio-Management					
Außenumsatzerlöse	834	1.599	2.501	4	4.938
Mieterlöse	0	265	522	2	789
Erlöse aus Dienstleistungen	834	1.334	1.979	0	4.147
Konzerninterne Umsatzerlöse	10.594	3.147	3.641	-17.610	-228
Eigeninvestments					
Privatisierung					
Außenumsatzerlöse	166.443	-	5.808	-	172.251
Mieterlöse	18.201	-	39	-	18.240
Verkaufserlöse Wohnungsprivatisierung	99.075	-	5.726	-	104.801
Verkaufserlöse Blockverkäufe	42.100	-	0	-	42.100
Sonstiges	7.067	-	43	-	7.110
Konzerninterne Umsatzerlöse	201	-	0	-	201
Revitalisierung					
Außenumsatzerlöse	38.206	1.473	-	-	39.679
Mieterlöse	28.582	922	-	-	29.504
Verkaufserlöse Blockverkäufe	0	0	-	-	0
Sonstiges	9.624	551	-	-	10.175
Konzerninterne Umsatzerlöse	0	25	-	-	25
Fonds					
Außenumsatzerlöse	4.362	0	-	-	4.362
Erlöse aus Dienstleistungen	4.362	0	-	-	4.362
Konzerninterne Umsatzerlöse	2	0	-	-	2
Summe Konzernumsatz					
Außenumsatzerlöse	209.845	3.072	8.309	4	221.230
Mieterlöse	46.783	1.187	561	2	48.533
Verkaufserlöse Wohnungsprivatisierung	99.075	0	5.726	0	104.801
Verkaufserlöse Blockverkäufe	42.100	0	0	0	42.100
Erlöse aus Dienstleistungen	5.196	1.334	1.979	0	8.509
Sonstiges	16.691	551	43	0	17.285
Konzerninterne Umsatzerlöse	10.797	3.172	3.641	-17.610	0
Finanzerträge	4.138	191	489	-519	4.299
Finanzaufwendungen	-53.651	-992	-1.769	8.548	-47.864
Wesentliche nicht zahlungswirksame Ergebnisbestandteile					
Marktbewertungserträge Derivate	3.751	0	0	0	3.751
Marktbewertungsaufwendungen Derivate	-10.781	0	0	0	-10.781
Abschreibung immaterielle Vermögenswerte	0	0	0	0	0
Segmentergebnis EBIT	52.012	1.660	-1.418	-7.551	44.703
Segmentergebnis EBT	2.499	859	-2.698	478	1.138
Segmentergebnis EBIT adjusted	52.012	1.660	-1.418	-7.551	44.703
Segmentergebnis EBT adjusted	9.529	859	-2.698	478	8.168

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

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

13 Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Personen und Unternehmen

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

Die Darstellung über die Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Personen und Unternehmen unter Punkt 9.3 des Konzernanhangs im Geschäftsbericht 2010 behält auch weiterhin ihre Gültigkeit.

14 Versicherung der gesetzlichen Vertreter der PATRIZIA Immobilien AG gemäß § 37y WpHG i. V. m. § 37w Abs. 2 Nr. 3 WpHG

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



Wolfgang Egger
Vorstandsvorsitzender



Arwed Fischer
Vorstandsmitglied



Klaus Schmitt
Vorstandsmitglied

Finanzkalender und Kontakte

FINANZKALENDER 2011

9. November 2011	Zwischenbericht über die ersten drei Quartale 2011
------------------	---

FINANZKALENDER 2012

28. März 2012	Bericht zum Geschäftsjahr 2011, Bilanzpressekonferenz
---------------	--

10. Mai 2012	Zwischenbericht über das erste Quartal 2012
--------------	--

20. Juni 2012	Hauptversammlung, Augsburg
---------------	-----------------------------------

9. August 2012	Zwischenbericht über das erste Halbjahr 2012
----------------	---

8. November 2012	Zwischenbericht über die ersten drei Quartale 2012
------------------	---

PATRIZIA Immobilien AG

PATRIZIA Bürohaus

Fuggerstraße 26

86150 Augsburg

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

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

immobilien@patrizia.ag

www.patrizia.ag

Investor Relations

Margit Miller

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

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

investor.relations@patrizia.ag

Presse

Andreas Menke

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

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

presse@patrizia.ag

Dieser Zwischenbericht wurde am 9. November 2011 veröffentlicht und liegt auch in englischer Sprache vor. In Zweifelsfällen ist die deutsche Version maßgeblich.

