

Q3

QUARTALSBERICHT Q3 2012

Mit Werten
Wert schaffen

Finanzkennzahlen im Überblick

UMSATZ- UND ERTRAGSLAGE

in TEUR	3. Quartal 2012	3. Quartal 2011	9 Monate 2012	9 Monate 2011
	01.07. – 30.09.2012	01.07. – 30.09.2011	01.01. – 30.09.2012	01.01. – 30.09.2011
Umsatz	59.233	54.609	162.607	161.222
Gesamtleistung	47.499	46.822	136.221	179.363
EBITDA	14.188	14.967	34.332	38.237
EBIT	13.083	14.138	31.240	35.897
EBIT adjusted ¹	13.575	14.630	32.716	37.373
EBT	7.287	-3.631	16.314	7.059
EBT adjusted ^{1,2}	5.762	4.459	12.916	5.511
Konzernjahresüberschuss	6.426	-4.788	11.736	3.013

VERMÖGENS- UND KAPITALSTRUKTUR

in TEUR	30.09.2012	31.12.2011
Langfristiges Vermögen	535.663	597.007
Kurzfristiges Vermögen	480.425	505.277
Eigenkapital	322.070	310.075
Eigenkapitalquote (in %)	31,7	28,1
Langfristige Schulden	438.983	480.250
Kurzfristige Schulden	255.035	311.959
Bilanzsumme	1.016.088	1.102.284

AKTIE

ISIN	DE000PAT1AG3
WKN	PAT1AG
Kürzel	P1Z
Gezeichnetes Kapital zum 30. September 2012	57.343.000 Euro
Anzahl Aktien zum 30. September 2012	57.343.000 Stück
Höchstkurs im 3. Quartal 2012 / 9 Monate 2012 ³	5,02 Euro/5,10 Euro
Tiefstkurs im 3. Quartal 2012 / 9 Monate 2012 ³	4,16 Euro/3,32 Euro
Schlusskurs am 31. Dezember 2011 ³	3,43 Euro
Schlusskurs am 30. September 2012 ³	4,44 Euro
Kursentwicklung	29,6%
Marktkapitalisierung zum 30. September 2012	254,6 Mio. Euro
Durchschnittlicher Tagesumsatz 9 Monate 2012 ⁴	72.736 Stück
Indizes	SDAX, EPRA, GEX, DIMAX

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

² Zusätzlich bereinigt um nicht liquiditätswirksame Ergebnisse aus Zinssicherungsgeschäften

³ Schlusskurse Xetra Handel

⁴ Alle deutschen Börsenplätze

Inhalt

Vorwort des Vorstands

Konzernzwischenlagebericht

- 04 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen
- 05 PATRIZIA am Kapitalmarkt
- 05 Unsere Mitarbeiter
- 06 Geschäftsverlauf im 3. Quartal 2012
- 12 Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage
- 22 Chancen- und Risikobericht
- 22 Nachtragsbericht
- 23 Prognosebericht

Konzernzwischenabschluss

- 24 Konzern-Bilanz
- 26 Konzern-Gewinn-und-Verlust-Rechnung
- 27 Konzern-Gesamtergebnisrechnung
- 28 Konzern-Kapitalflussrechnung
- 29 Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

Konzernzwischenanhang

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

Finanzkalender und Kontakte

Vorwort des Vorstands

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

im dritten Quartal unseres Geschäftsjahres 2012 sind wir unserem strategischen Ziel, bis zum Jahr 2015 das vollstufige Immobilien-Investmenthaus in Europa zu sein, einige große Schritte näher gekommen. So haben wir Anfang Juli 2012 ein Büro in Kopenhagen eröffnet und nur wenig später – Mitte Juli – folgte bereits die Eröffnung unseres Büros in Paris. Damit haben wir unsere Vor-Ort-Präsenz in zwei aus unserer Sicht sehr wichtigen europäischen Immobilienmärkten deutlich ausgebaut. In Nordeuropa ist das Kopenhagener Büro bereits unser zweiter Standort nach Stockholm. Die Präsenz in dieser Region ist für uns angesichts eines dort von uns betreuten Investitionsvolumens von rund 300 Mio. Euro von großer Bedeutung. Die nordischen Märkte sind aber nicht nur für Immobilieninvestments attraktiv, sondern auch für die Gewinnung neuer institutioneller Investoren. Mittlerweile hat die PATRIZIA dort Eigenkapital eingeworben, welches in Deutschland in einer Größenordnung von rund 500 Mio. Euro in Wohn- und Gewerbeimmobilien investiert wurde.

Ein wichtiger Meilenstein im Rahmen des Wachstums unserer Gesellschaft waren auch die Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln und die Ausgabe von Gratisaktien im Verhältnis 10:1, die wir im dritten Quartal erfolgreich durchgeführt haben. Mit Blick auf die aktuellen Entwicklungen an den Immobilienmärkten können wir feststellen, dass es PATRIZIA ungeachtet des durchaus intensiven Käuferwettbewerbs immer wieder gelingt, erfolgreich in attraktive Immobilien und Projekte zu investieren. Dies ist nicht zuletzt auch ein Beleg für den guten Marktzugang, den wir uns im Laufe der vergangenen fast 30 Jahre systematisch erarbeitet haben.

In den zurückliegenden Wochen haben wir unsere Akquisitionsstärke unter anderem durch drei größere Ankäufe in München und Frankfurt unter Beweis gestellt. Insgesamt haben wir für die von uns gemanagten Fonds bislang nahezu 300 Mio. Euro investiert. Wir gehen davon aus, dass das Interesse institutioneller Investoren an gut gemanagten Immobilienanlagen auch künftig weiter anhalten wird.

Kurz vor dem Ende des Berichtszeitraums folgte zudem mit dem Erwerb eines rund 65.000 m² großen Grundstücks in der Hofmannstraße in München-Obersending ein weiterer bedeutender Ankauf für das WohnModul I. Verkäuferin des bislang überwiegend gewerblich genutzten Grundstücks war die Siemens Real Estate. Das Investitionsvolumen beläuft sich hier auf rund 300 Mio. Euro. Mit dieser Transaktion haben wir unsere Präsenz am Münchener Markt deutlich ausgeweitet und das von PATRIZIA in der bayerischen Landeshauptstadt aktuell realisierte Entwicklungsvolumen hat sich dadurch auf rund 100.000 m² Grundstücksfläche erhöht.

Neben den Investitionen für unsere Fonds sind wir im dritten Quartal auch bei unseren anderen Aktivitäten ein gutes Stück vorangekommen. Im Bestand des WohnModul I haben wir mit der Privatisierung begonnen. Bei unserem Düsseldorfer Neubauprojekt »Belsenpark 1« haben wir schon etwa die Hälfte aller Wohnungen verkauft und auf zwei Baufeldern mit den Bauarbeiten begonnen. Auch unser Neubauprojekt »Wohnen im Provinopark« in Augsburg kommt gut voran: Hier sind mittlerweile mehr als zwei Drittel der Wohnungen des ersten Verkaufsabschnitts verkauft. Die Baugenehmigung liegt vor und erste Erdarbeiten haben bereits begonnen. Voraussichtlich können wir den Start des zweiten Verkaufsabschnitts sogar vorziehen, so dass er noch im vierten Quartal 2012 erfolgt. Die ersten Wohnungen in diesem Projekt werden Ende 2013 bezugsfertig sein.

Auch im dritten Quartal hat die PATRIZIA Immobilien AG ihre erfolgreiche operative Entwicklung aus dem ersten Halbjahr weiter fortgesetzt. Aus dem Eigenbestand wurden im Bereich Wohnungsprivatisierung insgesamt 219 Einheiten in Einzelverkäufen und im Bereich Revitalisierung weitere 332 Einheiten im Rahmen von sechs Blockverkäufen veräußert. Bei den Einzelverkäufen stellten die privaten Kapitalanleger mit einem Anteil von 72,5 % erneut die mit Abstand größte Käufergruppe.

Die Umsatzerlöse im Zeitraum Januar bis einschließlich September 2012 betragen insgesamt 162,6 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 161,2 Mio. Euro). Sie enthalten jedoch ausschließlich die Verkäufe aus dem Umlaufvermögen. Verkäufe aus dem Anlagevermögen gewannen im Berichtszeitraum an Bedeutung, können jedoch nicht als Umsatz ausgewiesen werden (9 Monate 2012: 88,4 Mio. Euro; 9 Monate 2011: 54,0 Mio. Euro). Das EBT adjusted lag im dritten Quartal bei 5,8 Mio. Euro und damit deutlich höher als im dritten Quartal des Vorjahres (4,5 Mio. Euro). Für die ersten neun Monate 2012 ergibt sich ein EBT adjusted von 12,9 Mio. Euro, was mehr als dem Doppelten der Vorjahresperiode (5,5 Mio. Euro) entspricht. Das EBT nach IFRS konnte im Vergleich zum Vorjahr um mehr als 100 % gesteigert werden und beträgt zum 30. September 2012 16,3 Mio. Euro (30. September 2011: 7,1 Mio. Euro).

Für das Gesamtjahr 2012 hat die PATRIZIA das Ziel, das adjustierte Ergebnis vor Steuern (EBT adjusted) um etwa 20 % zu steigern sowie rund 1.800 Wohnungen zu verkaufen. Die Entwicklungen der ersten neun Monate erlauben es uns, an dieser anspruchsvollen Zielsetzung festzuhalten.

Ihr Vorstand



Wolfgang Egger
Vorstandsvorsitzender



Arwed Fischer
Vorstandsmitglied



Klaus Schmitt
Vorstandsmitglied

Konzernzwischenlagebericht

FÜR DIE ERSTEN NEUEN MONATE 2012

1 WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Die deutsche Wirtschaft bewegt sich derzeit in rauem Fahrwasser. Sie ist zwar im zweiten Quartal 2012 mit einem Plus von 0,3% gegenüber dem ersten Quartal solide gewachsen, allerdings zeigen die Details, dass die Konjunktur deutlich an Fahrt verloren hat. Die Industrieproduktion ist bereits das dritte Quartal in Folge geschrumpft. Die Firmen passen ihre Produktion zunehmend an die nicht mehr so reichlich fließenden Aufträge an. Dabei gehen in den letzten Monaten vor allem die inländischen Bestellungen zurück, wohingegen die außereuropäische Nachfrage wieder zulegt und die aus dem Euroraum sich immerhin zu stabilisieren scheint. Der schwindende Auftragsbestand und der Einbruch der Stimmungskennzahlen lassen befürchten, dass die Unternehmen ihre Produktion in den kommenden Monaten weiter zurückfahren werden. Es besteht daher sogar die Möglichkeit, dass die deutsche Wirtschaft im zweiten Halbjahr sogar leicht schrumpfen könnte. Für 2012 ist aktuell mit einem Wachstum von rund 0,7% zu rechnen, das in 2013 leicht auf 1,0% zulegen dürfte.

IMMOBILIENMARKT

Wohnen

Die positive Entwicklung bei der Bautätigkeit in den vergangenen 2 Jahren scheint sich auch im laufenden Jahr fortzusetzen. Im ersten Halbjahr 2012 wurde in Deutschland der Bau von 114.000 Wohnungen genehmigt, was gegenüber dem Vorjahreszeitraum einen Zuwachs von fast 5% bedeutet. Sowohl die anhaltende Dynamik bei den Miet- und Kaufpreisen neu gebauter Wohnungen als auch die Steigerungen bei den Bestandsmieten, vor allem in den wirtschaftsstarken Agglomerationsräumen, zeigen jedoch, dass die Angebotsentwicklung auf dem Wohnimmobilienmarkt in Deutschland weiterhin deutlich hinter dem Bedarf zurückbleibt. Haupttreiber dieser Entwicklung ist weiterhin die anhaltende Migration in die Städte und die daraus resultierende steigende Bevölkerungszahl, die durch das damit einhergehende Wachstum der Haushaltszahlen für einen anhaltend hohen Bedarf an Wohnraum sorgt. Darüber hinaus spielen vor allem im Neubaubereich qualitative Aspekte, wie Ausstattung, Lage, Verkehrsanbindung oder Umfeldqualität, bei der Nachfrage der Haushalte aus dem mittleren und oberen Einkommensbereich eine immer größere Rolle.

Gewerbe

Im ersten Halbjahr 2012 war im Vergleich zum Vorjahr ein leichter Rückgang der Flächenumsätze in den Top 7 Büromärkten festzustellen. In Folge eines niedrigen Fertigstellungsvolumens spekulativer Büroflächen sowie einer verstärkten Umnutzung von nicht mehr marktfähigen Büroflächen zu Hotel- und Wohnflächen kam es trotzdem zu einer signifikanten Reduzierung der Leerstandsrate. Nicht zuletzt aufgrund der zurückgehenden Leerstände zeigte die Mietpreisentwicklung in den vergangenen Monaten in den Top 7 Standorten vor allem im Spitzensegment tendenziell nach oben. Gleichzeitig zeigt sich der weiterhin robuste deutsche Arbeitsmarkt als Stütze für die Umsatzentwicklung im Einzelhandel, die im ersten Halbjahr 2012 real um 0,7% zulegen konnte. Folglich bewegt sich auch die Flächennachfrage der Einzelhändler weiterhin auf einem hohen Niveau. Aufgrund der hohen Flächennachfrage sind auch die Spitzenmieten erneut gestiegen.

2 PATRIZIA AM KAPITALMARKT

Zum Ende des 3. Quartals 2012 notierte die PATRIZIA Aktie bei 4,44 Euro. Die PATRIZIA Immobilien AG konnte mit Ihrer Aktie in den ersten neun Monaten einen weiteren Anstieg verzeichnen und liegt nun 29,4% über dem Jahresschlusskurs 2011 von 3,43 Euro. Der höchste Schlusskurs des 3. Quartals betrug am 9. August 2012 5,02 Euro, der niedrigste Schlusskurs betrug am 9. Juli 2012 4,16 Euro.

3 UNSERE MITARBEITER

Die Anzahl der festangestellten Mitarbeiter der PATRIZIA erhöhte sich zum 30. September 2012 auf 567 Mitarbeiter, davon 33 Auszubildende und 53 Mitarbeiter in Teilzeit. Weitere 20 Mitarbeiter befinden sich derzeit in Elternzeit. Gegenüber dem 31. Dezember 2011 (498 Mitarbeiter) hat sich der Personalstand um 69 Mitarbeiter bzw. 13,9% erhöht. Umgerechnet in Vollzeitäquivalente waren zum Ende des 3. Quartals 534 Mitarbeiter bei der PATRIZIA festangestellt. In den ersten neun Monaten wurden bedarfsabhängig aufgrund der Ausweitung des Service-Geschäfts neue Mitarbeiter eingestellt.

4 GESCHÄFTSVERLAUF IM 3. QUARTAL 2012

Geschäftsentwicklung im Segment Wohnen

Eigeninvestments

Wohnungsprivatisierung

Die Einzelverkäufe im 3. Quartal 2012 teilen sich regional wie folgt auf:

EINZELVERKÄUFE 3. QUARTAL 2012

Region/Stadt	Anzahl der verkauften Einheiten in Q3 2012	in % der Abverkäufe	Veräußerte Fläche in m ²	Durchschnittliche Größe einer Einheit in m ²
München	166	75,8	12.954	78
Köln/Düsseldorf	22	10,0	1.741	79
Berlin	16	7,3	1.201	75
Hamburg	10	4,6	805	81
Friedrichshafen	4	1,8	240	60
Frankfurt/Main	1	0,5	53	53
GESAMT	219	100	16.994	78

Der Bereich Wohnungsprivatisierung veräußerte im 3. Quartal 2012 insgesamt 219 Einheiten. Gegenüber dem Vorjahresquartal (230 Einheiten) reduzierten sich die Einzelverkäufe um 4,8%. Die mit großem Abstand dominierende Käufergruppe im Berichtszeitraum waren erneut die privaten Kapitalanleger, deren Anteil bei 72,5% lag. Im Vergleich dazu entfielen auf die anderen Käufergruppen deutlich geringere Anteile. 20,2% der Käufer erwarben Wohnungen zur Selbstnutzung; 7,3% der Wohnungen wurden von Mietern gekauft.

Revitalisierung

BLOCKVERKÄUFE 3. QUARTAL 2012

Region/Stadt	Anzahl der Transaktionen	Anzahl der verkauften Einheiten	Veräußerte Fläche in m ²	Durchschnittliche Größe einer Einheit in m ²
München	4 ¹	53	2.340	44
Berlin	1	34	3.779	111
Regensburg	1	245	17.680	72
GESAMT	6¹	332	23.799	72

¹ Beinhaltet eine veräußerte Grundstücksfläche

Im dritten Quartal 2012 konnten im Rahmen der Blockverkäufe 6 Transaktionen mit dem Übergang Besitz, Nutzen und Lasten abgeschlossen werden. Diese wirkten sich zum 30. September 2012 auf die Konzern-Gewinn-und-Verlust-Rechnung aus.

Unter Berücksichtigung der im 3. Quartal 2012 erfolgten Abverkäufe von insgesamt 551 Einheiten, erfolgter Nachverdichtungsmaßnahmen und Zusammenlegungen ergibt sich die folgende Übersicht über unser Portfolio.

PATRIZIA PORTFOLIO ZUM 30. SEPTEMBER 2012 – VERTEILUNG NACH REGIONEN

Region/Stadt	Anzahl der Einheiten				Fläche in m ²			
	Privatisierung	Revitalisierung	Gesamt	Anteil in %	Privatisierung	Revitalisierung	Gesamt	Anteil in %
München	1.297	371	1.668	25,5	102.789	27.526	130.315	28,0
Köln/Düsseldorf	604	685	1.289	19,7	50.933	62.940	113.873	24,4
Leipzig	0	986	986	15,1	0	58.066	58.066	12,5
Frankfurt/Main	7	776	783	12,0	491	49.309	49.800	10,7
Hamburg	170	467	637	9,7	11.400	29.527	40.927	8,8
Berlin	114	465	579	8,8	8.893	22.394	31.287	6,7
Hannover	0	386	386	5,9	0	27.047	27.047	5,8
Dresden	0	152	152	2,3	0	10.284	10.284	2,2
Regensburg	0	65	65	1,0	0	4.028	4.028	0,9
Friedrichshafen	3	0	3	< 1	182	0	182	< 1
GESAMT	2.195	4.353	6.548	100	174.688	291.121	465.809	100

Co-Investments

CO-INVESTMENT PORTFOLIO ZUM 30. SEPTEMBER 2012

	Anzahl der Einheiten				Fläche in m ²			
	Privati- sierung	Revitali- sierung/ Bestand	Gesamt	Anteil in %	Privati- sierung	Revitali- sierung/ Bestand	Gesamt	Anteil in %
WohnModul I ¹	2.057	212	2.269	9,4	130.674	13.517	144.191	9,1
Süddeutsche Wohnen	0	21.142	21.142	87,8	0	1.404.365	1.404.365	88,9
Sonstige	0	679	679	2,8	0	30.538	30.538	1,9
GESAMT	2.057	22.033	24.090	100	130.674	1.448.420	1.579.094	100

¹ Ohne Projektentwicklungen

Zum 30. September 2012 befinden sich 24.090 Einheiten mit einer Fläche von 1.579.094 m² in dem Co-Investment Portfolio Wohnen der PATRIZIA Immobilien AG. Dieses setzt sich zusammen aus dem WohnModul I, der Süddeutschen Wohnen GmbH und sonstigen Co-Investments.

Dienstleistungen

DIENSTLEISTUNGEN PORTFOLIO ZUM 30. SEPTEMBER 2012

	Anzahl der Einheiten				Fläche in m ²			
	Privati- sierung	Revitali- sierung/ Bestand	Gesamt	Anteil in %	Privati- sierung	Revitali- sierung/ Bestand	Gesamt	Anteil in %
GESAMT	29	1.743	1.772	100	2.637	233.526	236.163	100

Zum Ende des 3. Quartals befinden sich 1.772 Einheiten mit einer Fläche von 236.163 m² im Portfolio Dienstleistungen der PATRIZIA Immobilien AG.

Fonds

PATRIZIA WohnInvest KAG mbH

Die PATRIZIA WohnInvest KAG konnte Ende August ihren siebten Spezialfonds auflegen. Dieser Fonds investiert regional überwiegend in Wohn- aber auch Gewerbeimmobilien. Anleger ist eine Sparkasse.

Im dritten Quartal 2012 gingen Objekte mit einem Verkehrswertvolumen in Höhe von 113,4 Mio. Euro in die Fonds über. Darüber hinaus wurden zusätzlich Objekte mit einem Verkehrswertvolumen in Höhe von 66,2 Mio. Euro kaufvertraglich gesichert.

Die PATRIZIA Nordics A/S hat den Standort in Kopenhagen aufgebaut, dadurch wird die Vor-Ort-Präsenz verstärkt. Mit einem eigenen Property Management von einer konzerneigenen Gesellschaft wird vor allem der PATRIZIA EuroCity Residential Fund I davon profitieren.

Anzahl der Fonds	Zielvolumen in Mio. Euro	Eigenkapitalzusagen in Mio. Euro	Bruttovolumen in Mio. Euro
7	2.034	972	761

Geschäftsentwicklung im Segment Gewerbe

Co-Investments

CO-INVESTMENT PATROFFICE ZUM 30. SEPTEMBER 2012

	Anzahl der Einheiten				Fläche in m ²			
	Privatisierung	Revitalisierung/Bestand	Gesamt	Anteil in %	Privatisierung	Revitalisierung/Bestand	Gesamt	Anteil in %
GESAMT	0	1.504	1.504	100	0	195.136	195.136	100

Das Co-Investment PATROffice im Bereich Gewerbe beinhaltet zum Berichtsstichtag 30. September 2012 insgesamt 1.504 Einheiten mit einer Fläche von 195.136 m².

Fonds

PATRIZIA GewerbeInvest KAG mbH

Die PATRIZIA GewerbeInvest KAG hat in Q3 2012 weitere Sondervermögen initiiert. Die angestrebten Eigenkapitalzusagen des im Q2 2012 initiierten Sondervermögens liegen in Bezug auf das Gesamtvolumen von 150 Mio. Euro zu 90% schriftlich vor. Die ersten Anteilsscheine werden in Q4 2012 ausgegeben. Weiter gestärkt werden konnten auch die Beziehungen zu den Sparkassen, welche hauptsächlich in den Bausteinfonds der PATRIZIA GewerbeInvest KAG investiert sind. Die Sparkassen vertreten darin ein Eigenkapitalvolumen von über 960 Mio. Euro. Rechnet man weitere Unternehmen aus dem Verbund wie beispielsweise die Landesbanken, Versicherungen hinzu, beläuft sich das zugesagte Eigenkapital auf ca. 1,2 Mrd. Euro. Im Bereich der Immobilienspezialfonds ist die PATRIZIA GewerbeInvest KAG einer der volumenstärksten Partner der Sparkassen. Insgesamt sind in den Fonds der PATRIZIA GewerbeInvest KAG derzeit 39 Sparkassen aus dem gesamten Bundesgebiet in verschiedenen Nutzungsarten investiert. Für die Bausteinfonds und den Labelfonds GLL BVK International Immobilien-Spezialfonds wurden in Q3 2012 weitere Ankäufe vorbereitet, die im Q4 2012 in die Fonds übergehen werden.

Anzahl der Fonds	Zielvolumen in Mio. Euro	Eigenkapitalzusagen in Mio. Euro	Bruttofondsvolumen in Mio. Euro
13	5.692	2.314	2.682

Geschäftsentwicklung im Segment Immobilien-Spezialgeschäft

Co-Investments

Süddeutsche Wohnen GmbH

Die Immobilienmärkte in Süddeutschland, insbesondere Baden-Württemberg, entwickeln sich sehr positiv. Davon profitieren die Süddeutsche Wohnen GmbH und ihre Kunden. Erfolgreich konnte eine günstige langfristige Finanzierung abgeschlossen werden. Ein Verkaufs- und Ankaufsprogramm wurde initiiert.

Die Darstellung des Portfolios ist auch im Segment Wohnen enthalten, da es sich im Wesentlichen um Wohnimmobilien handelt. Die Steuerung erfolgt im Bereich des Segments Immobilien-Spezialgeschäft.

WohnModul I – Projektentwicklung

Im 2. Quartal wurde für das WohnModul I ein 50:50 Joint Venture mit der CA Immo Deutschland GmbH geschlossen, welches die Quartiersentwicklung »Baumkirchen Mitte« in München realisiert. Der Wettbewerb zur Vorauswahl der Architekten für das erste Wohnbaufeld wurde im September abgeschlossen. Zwei Planungskonzepte befinden sich derzeit in einer Überarbeitungsphase. Das Projektvolumen des Joint Ventures zwischen CA Immo und der PATRIZIA beläuft sich auf rund 238 Mio. Euro. Insgesamt umfasst dies eine Grundstücksfläche von ca. 29.000 m² mit einer aktuell geplanten Geschossfläche von rund 45.500 m² für Wohnungen und rund 18.500 m² für Büros.

Im dritten Quartal konnte ein weiteres Objekt in München für das WohnModul I erworben werden. Es handelt sich um ein 65.000 m² großes Entwicklungsareal in München-Obersendling. Das bislang vor allem gewerblich genutzte Areal soll zukünftig zu überwiegend wohnungswirtschaftlichen Zwecken umgewidmet werden. Für mindestens zwei Jahre konnte ein Rückmietvertrag mit der Verkäuferin, Siemens AG geschlossen werden. Das geplante Investitionsvolumen beläuft sich auf ca. 300 Mio. Euro.

CO-INVESTMENT PROJEKTENTWICKLUNGEN

Stadt, Projekte	Projektvolumen in TEUR	Verkaufsfähige Wohnfläche in m ²	Grundstücksfläche in m ²	Fertigstellung in	PATRIZIA Anteil in %
				Q2/2012 bis Q1/2014	
Augsburg, Provinostraße	57.440	17.201	27.360	3 BA ¹	13,726
Düsseldorf, Belsenpark	52.055	11.296	7.615	2 BA ¹	13,726
Düsseldorf, Gerresheim	38.440	- ²	192.893	Q4/2015	13,726
München, Baumkirchen Mitte	215.261	55.638	18.245	4 BA ¹	4,545
München, Hofmannstraße	242.676	105.405	63.495	Q4/2019	9,090
GESAMT	605.872	189.541	309.608	-	-

¹ BA = Bauabschnitten

² Dieses Baulandentwicklungsprojekt befindet sich derzeit in der Entwicklung.

5 ERTRAGS-, VERMÖGENS- UND FINANZLAGE

ERTRAGSLAGE DES PATRIZIA KONZERNS

KONZERNUMSATZ

	3. Quartal 2012	3. Quartal 2011	9 Monate 2012	9 Monate 2011
	01.07. – 30.09.2012 in TEUR	01.07. – 30.09.2011 in TEUR	01.01. – 30.09.2012 in TEUR	01.01. – 30.09.2011 in TEUR
Kaufpreiserlöse aus der Privatisierung ¹	25.275	24.363	67.031	70.076
Kaufpreiserlöse aus der Revitalisierung ¹	2.800	0	4.090	11.733
Mieterlöse	10.561	13.878	32.972	42.712
Erlöse aus dem Fondsgeschäft	7.697	10.055	18.935	18.234
Erlöse weiterer Dienstleistungen	8.608	1.829	26.691	4.477
Sonstiges ²	4.293	4.479	12.888	13.990
GESAMT	59.233	54.604	162.607	161.222

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

² Die Position Sonstiges enthält im Wesentlichen die Mietnebenkosten.

Der **Umsatz** in der Wohnungsprivatisierung reduzierte sich in den ersten 9 Monaten 2012 um 4,3% auf 67,0 Mio. Euro. Grund für den Umsatzrückgang ist vor allem die Verschiebung von Verkäufen aus dem Umlaufvermögen (gezeigt als Umsatz) hin zu Verkäufen aus dem Anlagevermögen (außerhalb der Umsatzerlöse) in Höhe von 88,4 Mio. Euro (9 Monate 2011: 54,0 Mio. Euro). Der Anteil der Verkaufserlöse aus dem Anlagevermögen betrug in den ersten neun Monaten 2012 55,4% (9 Monate 2011: 39,8%). Die gesamten Verkaufserlöse (Vorräte + Anlagevermögen) stiegen zum Ende des dritten Quartals 2012 um 23,7 Mio. Euro bzw. um 17,5%. Infolge der Intensivierung des Fondsgeschäfts konnten zum Ende des 3. Quartals 2012 die Erlöse aus dem Fondsgeschäft auf 18,9 Mio. Euro von 18,2 Mio. Euro gesteigert werden. Der Ausbau des Servicegeschäfts der PATRIZIA findet sich im Anstieg der Erlöse aus weiteren Dienstleistungen, welche um 22,2 Mio. Euro zunahm wieder (9 Monate 2011: 4,5 Mio. Euro). Dieser deutliche Anstieg um mehr als 100,0% auf 26,7 Mio. Euro ist im Wesentlichen durch die LBBW-Transaktion sowie durch die Ankäufe für das WohnModul I geprägt. Der Dienstleistungssektor trug mit 28,1% (45,6 Mio. Euro) zum Konzernumsatz bei.

Der **Konzernumsatz** in Q3 2012 mit 59,2 Mio. Euro ist um 8,5% gegenüber dem Vorjahr gestiegen (54,6 Mio. Euro). Der Umsatz ist – wie bereits angedeutet – bei der PATRIZIA jedoch nur eingeschränkt aussagefähig, da die Verkaufserlöse der Objekte, die im langfristigen Vermögen bilanziert wurden, nicht im Umsatz ausgewiesen werden. Hierbei werden die Gewinne aus dem Abgang unter der Position »Ertrag aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien« ausgewiesen. Nach Abzug der Buchwerte in Höhe von 84,5 Mio. Euro ergab sich aus den Kaufpreiseingängen der Monate Januar bis September in Höhe von 88,4 Mio. Euro ein Ertrag von 3,9 Mio. Euro.

KAUFPREISERLÖSE AUS DEN VERÄUSSERTEN IMMOBILIEN

	3. Quartal 2012	3. Quartal 2011	9 Monate 2012	9 Monate 2011
	01.07. – 30.09.2012 in TEUR	01.07. – 30.09.2011 in TEUR	01.01. – 30.09.2012 in TEUR	01.01. – 30.09.2011 in TEUR
Verkaufserlöse aus Vorräten	28.075	24.363	71.121	81.809
Privatisierung	25.275	24.363	67.031	70.076
Blockverkäufe	2.800	0	4.090	11.733
Verkaufserlöse aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien¹	57.372	49.750	88.442	54.008
Privatisierung	17.662	21.590	45.742	22.123
Blockverkäufe	39.710	28.160	42.700	31.885
GESAMT	85.447	74.113	159.563	135.817

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

Der Durchschnittspreis der ersten 9 Monate reduzierte sich leicht auf 2.384 Euro/m² (9 Monate 2011: 2.392 Euro/m²). Die Mieterlöse reduzierten sich infolge des Abverkaufs der Objekte und der dadurch bedingten Abnahme der vermietbaren Fläche auf 33,0 Mio. Euro (-22,8%). Gegenläufig wirken Mieterhöhungen. Die durchschnittliche Monatsmiete pro Quadratmeter ging zum Ende des 3. Quartals aufgrund der überproportionalen Verkäufe in den Ballungszentren auf 7,58 Euro zurück (9 Monate 2011: 7,83 Euro/m²).

PORTFOLIO-KENNZAHLEN NACH QUARTALEN

	1. Quartal 2012	2. Quartal 2012	3. Quartal 2012	9 Monate 2012	9 Monate 2011	Verände- rung in %
	01.01.– 31.03.2012	01.04.– 30.06.2012	01.07.– 30.09.2012	01.01.– 30.09.2012	01.01.– 30.09.2011	
Eigenbestand						
Privatisierte Einheiten	228	168	219	616	523	17,8
Durchschnittlicher Verkaufspreis Privatisierung	2.287 Euro/m ²	2.363 Euro/m ²	2.466 Euro/m ²	2.384 Euro/m ²	2.392 Euro/m ²	-0,3
Einheiten im Blockverkauf	32	0	332	364	261	39,5
Durchschnittlicher Verkaufspreis Revitalisierung	1.869 Euro/m ²	- Euro/m ²	1.711 Euro/m ²	1.724 Euro/m ²	2.129 Euro/m ²	-19,0
Monatliche Durchschnittsmiete ¹	7,60 Euro/m ²	7,58 Euro/m ²	7,55 Euro/m ²	7,58 Euro/m ²	7,83 Euro/m ²	-3,2
Co-Investments	38	42	41	121	0	-
Privatisierung	29	42	24	95	0	-
Blockverkauf	9	0	17	26	0	-
Dienstleistung	52	3	37	106	128	-17,2
Privatisierung	5	3	5	13	55	-76,4
Blockverkauf	47	0	32	93	73	27,4

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

Der positive Start der Privatisierung in den Co-Investments im 1. Quartal 2012 setzte sich auch im 3. Quartal 2012 fort. In den ersten 9 Monaten wurden aus den Co-Investments insgesamt 121 Wohnungen veräußert. Davon entfallen 95 Einheiten auf die Privatisierung und 26 Einheiten sind im Blockverkauf veräußert worden. Weiterhin konnten in Summe 106 Einheiten aus den Dienstleistungen, 13 Einheiten in der Privatisierung und 93 Einheiten en bloc verkauft werden.

Die **Bestandsveränderungen** zum Ende des 3. Quartals 2012 betragen -38,9 Mio. Euro. Buchwertabgänge der aus dem Vorratsvermögen veräußerten Immobilien minderten den Bestand um 56,6 Mio. Euro, Aktivierungen über 17,7 Mio. Euro wirkten bestandserhöhend.

Der **Materialaufwand** der ersten neun Monate fiel mit 37,8 Mio. Euro niedriger aus als im Vorjahr (92,5 Mio. Euro). Im Vorjahr waren Ankäufe enthalten (480 Einheiten in München und ein Grundstück der Projektentwicklung). Diese Ankäufe erfolgten mit der festen Absicht die Objekte in das WohnModul I zu überführen. Vom Materialaufwand der neun Monate 2012 entfallen 1,7 Mio. Euro auf laufende Instandhaltungen (nicht aktivierungsfähig) und 9,3 Mio. Euro auf Renovierungs- und Umbaumaßnahmen. Weitere 13,0 Mio. Euro entfielen auf Bau- und Herstellkosten.

Der **Personalaufwand** betrug nach 9 Monaten 33,6 Mio. Euro. Die Erhöhung gegenüber dem Vorjahr (25,2 Mio. Euro) erklärt sich durch das Wachstum der Mitarbeiterzahl. Während die Anzahl der festangestellten Mitarbeiter zum 30. September 2012 567 Mitarbeiter betrug, waren dies gegenüber dem 31. Dezember 2011 498 Mitarbeiter. Demzufolge erhöhte sich die Mitarbeiteranzahl um 13,9%. Zusätzlich erhöhten sich im Vergleich zum Vorjahr die Provisionen an eigene Vertriebsmitarbeiter aufgrund der gestiegenen Abverkaufszahlen (sowohl in den Eigeninvestments als auch in den Co-Investments). Die Anzahl der privatisierten Einheiten liegt über alle Bereiche (Eigeninvestments, Co-Investments und Dienstleistungen) 25,3% über Vorjahr.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** des Berichtszeitraumes belaufen sich auf 30,5 Mio. Euro. Darin enthalten sind im Wesentlichen Betriebsaufwendungen von 6,5 Mio. Euro, Verwaltungsaufwendungen von 7,5 Mio. Euro, Vertriebsaufwendungen von 12,8 Mio. Euro sowie übrige Aufwendungen von 3,7 Mio. Euro enthalten. Diese Position beinhaltet insbesondere Aufwendungen für Beratungsleistungen im Zusammenhang mit den Co-Investments der PATRIZIA.

Das **Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)** der ersten neun Monate 2012 betrug 31,2 Mio. Euro und lag damit um 13,0% unter dem entsprechenden Vorjahreswert (35,9 Mio. Euro). Zur Ermittlung des EBIT adjusted wird der nicht liquiditätswirksame Effekt aus der Abschreibung auf sonstige immaterielle Vermögenswerte (Fondsverwaltungsverträge) bereinigt. Die Fondsverwaltungsverträge sind im Zuge des Erwerbs der PATRIZIA GewerbeInvest KAG übergegangen. In den ersten neun Monaten 2012 wurden laufende Abschreibungen in Höhe von 3,1 Mio. Euro vorgenommen, so dass sich ein EBIT adjusted von 32,7 Mio. Euro ergibt. Weitere Informationen können der Segmentberichterstattung unter Punkt 12 im Konzernanhang entnommen werden.

Nach IFRS werden die Marktwertveränderungen aus Zinssicherungsgeschäften in der Konzern-Gewinn-und-Verlust-Rechnung ausgewiesen. Je nach Veränderung des Zinsniveaus schlägt sich deren Bewertung als Ertrag oder Aufwand im **Finanzergebnis** nieder und verursacht starke Ergebnisschwankungen, die jedoch keinen Einfluss auf die Liquiditätsausstattung der PATRIZIA haben. Diese **Zinssicherungsgeschäfte**, die uns einen festen Zinssatz von durchschnittlich 3,99% garantieren, wurden größtenteils Ende 2006/Anfang 2007 im Zusammenhang mit der Finanzierung größerer Immobilienportfolios abgeschlossen und laufen spätestens Mitte 2014 aus. Derzeit sind rund 91,5% unserer Darlehensverbindlichkeiten durch Zinssicherungsinstrumente gesichert. Für die ersten neun Monate 2012 betrug deren Marktwertänderung 4,9 Mio. Euro.

MARKTWERTBEWERTUNG DER ZINSSICHERUNGSTRUMENTE

	1. Quartal 2012	2. Quartal 2012	3. Quartal 2012	9 Monate 2012	9 Monate 2011
	01.01.– 31.03.2012 in TEUR	01.04.– 30.06.2012 in TEUR	01.07.– 30.09.2012 in TEUR	01.01.– 30.09.2012 in TEUR	01.01.– 30.09.2011 in TEUR
Marktwertbewertung					
Zinssicherungsgeschäfte	735	2.122	2.017	4.874	3.024

Die zahlungswirksamen Zinsaufwendungen für Bankverbindlichkeiten plus Aufwendungen für Zinssicherungen beliefen sich nach neun Monaten auf 24,2 Mio. Euro. Die Finanzierungskosten (Zins plus Marge) lagen in den ersten neun Monaten bei durchschnittlich 5,10% (3. Quartal 2011: 4,97%). Der wesentliche Teil der Zinssicherung läuft zum 30. Januar 2014 aus. Die PATRIZIA Immobilien AG wird dann vom dem niedrigen Marktzins profitieren.

Um die Leistungsfähigkeit des Portfolios bzw. den Mittelzufluss aus den Immobilien während unserer Haltedauer zu beurteilen, ist wichtig, in welchem Umfang die Mieteinnahmen die Finanzierungskosten überdecken. Die Mieterlöse der Monate Januar bis September 2012 (33,0 Mio. Euro) überdecken das um die Erträge und Aufwendungen aus Zinssicherungen bereinigte Finanzergebnis (25,3 Mio. Euro) um 30,6%. Weitere Erläuterungen zum Finanzergebnis sind unter Punkt 10 im Konzernanhang dargestellt.

Nach Abzug des Finanzergebnisses errechnet sich ein **Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)** von 16,3 Mio. Euro. Wie bereits im Rahmen des Finanzergebnisses erläutert, ist das EBT durch Bewertungseffekte aus Zinssicherungen beeinflusst. Um einen Vergleich der operativen Ertragskraft zu ermöglichen, stellen wir daher auf das bereinigte Vorsteuerergebnis – das sogenannte EBT adjusted – ab. Die Überleitung vom EBT gemäß IFRS zum EBT adjusted erfolgt über die Bereinigung des Finanzergebnisses, indem nur zahlungswirksame Finanzerträge und -aufwendungen berücksichtigt werden: Bereinigt um die Effekte aus der Marktwertveränderung der Zinssicherungsgeschäfte sowie der nachfolgend im Rahmen des EBIT adjusted erläuterten Abschreibungen auf Fondsverwaltungsverträge ergibt sich für den Zeitraum Januar bis September 2012 ein EBT adjusted von 12,9 Mio. Euro. Damit wurde das Ergebnis des Vorjahres (5,5 Mio. Euro) deutlich übertroffen. Im Wesentlichen ist diese positive Entwicklung auf die Abverkäufe der Privatisierung sowie auf den Abschluss und die fortlaufende Erbringung von Dienstleistungen an unsere Co-Investments zurückzuführen.

HERLEITUNG DER BEREINIGTEN KENNZAHLEN

	3. Quartal 2012	3. Quartal 2011	9 Monate 2012	9 Monate 2011
	01.07.– 30.09.2012 in TEUR	01.07.– 30.09.2011 in TEUR	01.01.– 30.09.2012 in TEUR	01.01.– 30.09.2011 in TEUR
Ausgewiesenes EBIT gem. IFRS	13.083	14.138	31.240	35.897
Abschreibung auf immaterielle Vermögenswerte, die im Zuge des Erwerbs der PATRIZIA Gewerbelinvest KAG entstanden sind	492	492	1.476	1.476
Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	0	0	0
EBIT adjusted¹	13.575	14.630	32.716	37.373
Erträge aus Beteiligungen	0	0	5.438	0
Erträge aus at-Equity bewerteten Beteiligungen	14	0	14	0
Finanzergebnis	-5.810	-17.768	-20.378	-28.837
Wertänderung Derivate	-2.017	7.598	-4.874	-3.024
Wertänderung Fondsanteile	0	0	0	0
EBT ADJUSTED^{1,2}	5.762	4.459	12.916	5.511

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

² Zusätzlich bereinigt um nicht liquiditätswirksame Ergebnisse aus Zinssicherungsgeschäften und Wertänderung Fondsanteile

Das **Konzernergebnis nach Abzug der Steuern** belief sich nach Ablauf von 9 Monaten auf 11,7 Mio. Euro. Der Steueraufwand des 3. Quartals 2012 besteht im Wesentlichen aus Steuervorauszahlungen sowie Zuführungen zu den Steuerrückstellungen.

Für die ersten drei Quartale 2012 ergibt sich ein **Ergebnis je Aktie** von 0,22 Euro (9 Monate 2011: 0,06 Euro).

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

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

	3. Quartal 2012	3. Quartal 2011	9 Monate 2012	9 Monate 2011
	01.07. – 30.09.2012 in TEUR	01.07. – 30.09.2011 in TEUR	01.01. – 30.09.2012 in TEUR	01.01. – 30.09.2011 in TEUR
Umsatz	59.233	54.609	162.607	161.222
Gesamtleistung	47.499	46.822	136.221	179.363
EBITDA	14.188	14.967	34.332	38.237
EBIT	13.083	14.138	31.240	35.897
EBIT adjusted ¹	13.575	14.630	32.716	37.373
EBT	7.287	-3.631	16.314	7.059
EBT adjusted ^{1,2}	5.762	4.459	12.916	5.511
Konzernjahresüberschuss	6.426	-4.788	11.736	3.013

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

² Zusätzlich bereinigt um nicht liquiditätswirksame Ergebnisse aus Zinssicherungsgeschäften und Wertänderung Fondsanteile

VERMÖGENS- UND FINANZLAGE DES PATRIZIA KONZERNS

PATRIZIA VERMÖGENS- UND FINANZKENNZAHLEN IM ÜBERBLICK

	30.09.2012 in TEUR	31.12.2011 in TEUR	Veränderung in %
Bilanzsumme	1.016.088	1.102.284	-7,8
Eigenkapital (inkl. nicht-kontrollierende Gesellschafter)	322.070	310.075	3,9
Eigenkapitalquote	31,7 %	28,1 %	3,6 %-Punkte
Bankdarlehen	602.608	693.352	-13,1
Liquide Mittel	68.861	31.828	> 100
davon zur Tilgung vorgesehen ¹	39.285	0	> 100
Nettoverschuldung	533.747	661.524	-19,3
Immobilienvermögen ²	817.035	939.850	-13,1
Loan to Value ³	67,0 %	71,7 %	4,6 %-Punkte
Net Gearing ⁴	166,5 %	214,4 %	-47,9 %-Punkte

¹ Es handelt sich um – den liquiden Mitteln zugerechnete – Kaufpreiskonten, die zur Tilgung der Darlehen dienen und erst im Folgemonat abfließen.

² 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.

³ Verhältnis Kreditvolumen abzüglich tilgungsrelevanter Liquidität zu Immobilienvermögen. Zum Verkehrswert liegen der Berechnung nur die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zugrunde. Die Vorräte wurden zu fortgeführten Anschaffungskosten angesetzt. Die Darlehen wurden um die Finanzierung der PATRIZIA GewerbeInvest KAG bereinigt.

⁴ Der Net Gearing entspricht dem Verhältnis aus Nettoverschuldung und um Minderheitenanteile bereinigtem Eigenkapital.

Die **Bilanzsumme** belief sich zum Berichtsstichtag am 30. September 2012 auf 1.016,1 Mio. Euro. Im Vergleich zum Bilanzstichtag 2011 entspricht dies einem Rückgang um 7,8%, der sich vor allem durch die realisierten Immobilienverkäufe und die damit verbundene Tilgung von Schulden erklärt. Gegenläufig führte die Ausweitung von Co-Investments zu einem Anstieg der Beteiligungen.

In den **Vorräten** werden jene Immobilien bilanziert, die im Rahmen der üblichen Geschäftstätigkeit zum Verkauf angeboten werden. Seit dem Bilanzstichtag 2011 gingen die Vorräte von 407,5 Mio. Euro auf 368,0 Mio. Euro zurück, dies bedingen die erfolgten Abverkäufe der ersten 9 Monate des Jahres 2012.

Der Gesamtwert der als **Finanzinvestition gehaltenen Immobilien** reduzierte sich infolge von Verkäufen um 88,4 Mio. Euro, aus werterhöhenden Renovierungsmaßnahmen ergab sich eine Erhöhung um 5,2 Mio. Euro auf 449,1 Mio. Euro. Aus der Addition der Vorräte und der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien resultierte zum Berichtsstichtag am 30. September 2012 ein Buchwert des Immobilienvermögens in Höhe von 817,0 Mio. Euro (31. Dezember 2011: 939,9 Mio. Euro).

Die **Finanzierungsstruktur** der PATRIZIA hat sich seit dem Jahresende 2011 weiter verbessert. Die **Bankdarlehen** reduzierten sich in Q3 2012 weiter um 29,0 Mio. Euro auf 602,6 Mio. Euro (-13,1%). Aus Verkäufen wurden in 2012 Darlehen im Volumen von 86,7 Mio. Euro getilgt. Zudem wurden Ankaufsdarlehen der PATRIZIA Gewerbelinvest in Höhe von 4,0 Mio. Euro getilgt. Es wurden keine neuen Finanzierungen für das eigene Buch aufgenommen. Das Fälligkeitsprofil unserer Darlehen ist im Konzernanhang dieses Zwischenberichts unter Punkt 8 dargestellt. Die liquiden Mittel stiegen um mehr als 100,0% auf 68,8 Mio. Euro ab (31. Dezember 2011: 31,8 Mio. Euro). Daraus ergibt sich eine Nettoverschuldung von 533,7 Mio. Euro. Die Eigenkapitalquote des Konzerns erhöhte sich auf 31,7% (31. Dezember 2011: 28,1%) und liegt damit bereits über unserer Zielrange von 25 – 30%.

Um die Aussagekraft des Net Asset Values (NAV) zu stärken, werden künftig die kurzfristigen Verbindlichkeiten zusätzlich mit einbezogen.

BERECHNUNG DES NAV

	30.09.2012 in TEUR	31.12.2011 in TEUR
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien ¹	449.066	532.321
Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen	0	18
Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	14.056	6.809
Beteiligungen	18.413	3.134
Vorräte ²	367.969	407.529
Kurzfristige Forderungen und sonstige kurzfristige Vermögenswerte ^{3,4}	28.099	48.735
Bankguthaben und Kassenbestand ³	81.318	43.690
Kurzfristige Verbindlichkeiten ^{3,4}	-16.463	-16.354
Abzgl. Bankdarlehen ³	-587.008	-673.752
NAV	355.449	352.130
Aktien (Stück)	57.343.000	52.130.000
NAV/AKTIE (EURO)	6,20	6,75

¹ Bewertung zum Marktwert

² Bewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten

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

⁴ Bereinigt um nicht immobilienpezifische Positionen

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

6 CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

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

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

7 NACHTRAGSBERICHT

Nach Ablauf des Berichtszeitraums wurde zwei Neubauprojekten der PATRIZIA »Belsenpark 1« in Düsseldorf sowie »Wohnen im PROVINOPARK« in Augsburg das silberne Siegel im Bereich »Neubau Wohnen« der »Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen« (DGNB) verliehen. Diese Vor-Zertifizierung erhalten besonders nachhaltig geplante Gebäude. Die geprüften Kriterien für den Erhalt des DGNB-Siegels beinhalten Ökologie, Ökonomie, soziokulturelle und funktionale sowie technische Qualität, aber auch Prozess- und Standortqualität.

8 PROGNOSEBERICHT

Im zweiten Quartal 2012 konnten im Bereich Privatisierung weitere Objekte neu in den Vertrieb aufgenommen werden. Wir rechnen damit, dass daraus im vierten Quartal erste ergebniswirksame Effekte erzielt werden können. Weiterhin gehen wir davon aus, dass die Anzahl an Blockverkäufen im vierten Quartal 2012 mindestens auf dem Niveau des abgelaufenen Quartals liegen wird.

Der Ausbau des Servicesegments setzt die PATRIZIA weiterhin fort. Bereits im laufenden Jahr rechnen wir mit einem Anstieg des aus diesem Segment resultierenden Anteils am Konzernergebnis auf etwa 50 %.

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

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

Konzern-Bilanz

ZUM 30. SEPTEMBER 2012

AKTIVA

in TEUR	30.09.2012	31.12.2011
A. Langfristiges Vermögen		
Geschäfts- und Firmenwert	610	610
Sonstige immaterielle Vermögenswerte	43.896	45.227
Software	5.964	5.280
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	449.066	532.321
Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.459	2.762
Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen	0	18
Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	14.056	6.809
Beteiligungen	18.413	3.134
Langfristige Steueransprüche	199	846
Summe langfristiges Vermögen	535.663	597.007
B. Kurzfristiges Vermögen		
Vorräte	367.969	407.529
Wertpapiere	10	1.634
Kurzfristige Steueransprüche	6.159	4.279
Kurzfristige Forderungen und sonstige kurzfristige Vermögenswerte	37.426	60.007
Bankguthaben und Kassenbestand	68.861	31.828
Summe kurzfristiges Vermögen	480.425	505.277
BILANZSUMME	1.016.088	1.102.284

PASSIVA

in TEUR	30.09.2012	31.12.2011
A. Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	57.343	52.130
Kapitalrücklagen	210.644	215.862
Gewinnrücklagen		
Gesetzliche Rücklage	505	505
Nicht-kontrollierende Gesellschafter	1.477	1.563
Bewertungsergebnis Cash Flow Hedges	-1.067	-1.331
Konzerngewinn	53.168	41.346
Summe Eigenkapital	322.070	310.075
B. Schulden		
LANGFRISTIGE SCHULDEN		
Latente Steuerschulden	23.890	26.314
Langfristige Finanzderivate	28.267	33.470
Pensionsverpflichtungen	371	371
Langfristige Bankdarlehen	383.884	417.685
Langfristige Verbindlichkeiten	2.571	2.410
Summe langfristige Schulden	438.983	480.250
KURZFRISTIGE SCHULDEN		
Kurzfristige Bankdarlehen	218.724	275.667
Kurzfristige Finanzderivate	249	233
Sonstige Rückstellungen	640	1.092
Kurzfristige Verbindlichkeiten	20.541	22.644
Steuerschulden	14.881	12.323
Summe kurzfristige Schulden	255.035	311.959
BILANZSUMME	1.016.088	1.102.284

Konzern-Gewinn-und-Verlust-Rechnung

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

in TEUR	3. Quartal 2012	3. Quartal 2011	9 Monate 2012	9 Monate 2011
	01.07. – 30.09.2012	01.07. – 30.09.2011	01.01. – 30.09.2012	01.01. – 30.09.2011
Umsatzerlöse	59.233	54.609	162.607	161.222
Erträge aus dem Verkauf von als Finanz- investition gehaltenen Immobilien	738	3.073	3.871	3.381
Bestandsveränderungen	-14.844	-13.650	-38.910	4.582
Sonstige betriebliche Erträge	2.372	2.790	8.653	10.178
Gesamtleistung	47.499	46.822	136.221	179.363
Materialaufwand	-11.885	-12.457	-37.816	-92.536
Personalaufwand	-12.007	-8.879	-33.593	-25.200
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-9.419	-10.519	-30.480	-23.390
EBITDA	14.188	14.967	34.332	38.237
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	-1.105	-829	-3.092	-2.340
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	13.083	14.138	31.240	35.897
Erträge aus Beteiligungen	0	0	5.438	0
Ergebnis aus at-Equity bewerteten Beteiligungen	14	0	14	0
Finanzerträge	2.182	-7.248	5.384	4.655
Finanzaufwendungen	-7.992	-10.521	-25.762	-33.493
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	7.287	-3.631	16.314	7.059
Ertragsteuern	-861	-1.157	-4.578	-4.046
Konzernjahresüberschuss	6.426	-4.788	11.736	3.013
Gewinnvortrag	46.533	37.531	41.223	27.730
KONZERNGEWINN	52.959	32.743	52.959	30.743
Ergebnis je Aktie (unverwässert), in Euro	0,11	-0,09	0,22	0,06
Vom Konzernjahresüberschuss entfallen auf:				
Gesellschafter des Mutterunternehmens	6.458	-4.884	11.822	2.943
Nicht-kontrollierende Gesellschafter	-32	95	-86	70
	6.426	-4.788	11.736	3.013

Konzern-Gesamtergebnisrechnung

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

in TEUR	3. Quartal 2012	3. Quartal 2011	9 Monate 2012	9 Monate 2011
	01.07. – 30.09.2012	01.07. – 30.09.2011	01.01. – 30.09.2012	01.01. – 30.09.2011
Konzernjahresüberschuss/-fehlbetrag	6.426	-4.788	11.736	3.013
Sonstiges Ergebnis				
Absicherung von Zahlungsströmen				
Während der Berichtsperiode erfasste Beträge	28	-483	264	398
Umgliederung von Beträgen, die erfolgswirksam erfasst wurden	0	0	0	749
Gesamtergebnis der Berichtsperiode	6.454	-5.271	12.000	4.160
Vom Gesamtergebnis entfallen auf:				
Gesellschafter des Mutterunternehmens	6.486	-5.366	12.086	4.090
Nicht-kontrollierende Gesellschafter	-32	96	-86	70
	6.454	-5.271	12.000	4.160

Konzern-Kapitalflussrechnung

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

in TEUR	01.01. – 30.09.2012	01.01. – 30.09.2011
Konzernergebnis nach Steuern	11.736	3.013
Erfolgswirksam erfasste tatsächliche Ertragsteuern	4.578	1.931
Erfolgswirksam erfasste Finanzierungsaufwendungen	25.762	31.561
Erfolgswirksam erfasste Erträge aus Finanzinvestitionen	-394	-319
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	3.092	2.340
Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	0
Ergebnis aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-3.871	-3.381
Veränderung der latenten Steuern	-6.901	2.705
Veränderung Pensionsverpflichtungen	0	0
Ineffektivität aus der Absicherung von Zahlungsströmen	200	-3.239
Veränderung der Vorräte, Forderungen und sonstigen Vermögenswerte, die nicht der Investitionstätigkeit zuzuordnen sind	61.677	25.860
Veränderung der Schulden, die nicht der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	78	1.261
Gezahlte Zinsen	-24.221	-29.589
Erhaltene Zinsen	119	659
Ertragsteuerzahlungen/-erstattungen	-5.677	-1.233
Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit	66.178	31.569
Investitionen in immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-2.997	-3.925
Einzahlungen aus dem Verkauf von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagen	0	5
Einzahlungen aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	87.797	54.008
Erwerb von Tochterunternehmen	0	0
Auszahlungen für die Entwicklung oder den Ankauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-671	-2.078
Auszahlungen aus dem Erwerb von Beteiligungen	-22.526	0
Einzahlungen aus dem Verkauf von konsolidierten Unternehmen und sonstigen Geschäftseinheiten	0	47
Auszahlungen aus dem Erwerb von konsolidierten Unternehmen und sonstigen Geschäftseinheiten	0	-30.281
Mittelzufluss aus der Investitionstätigkeit	61.603	17.776
Darlehensaufnahmen	5.940	94.113
Darlehensstilgungen	-96.683	-114.050
Auszahlungen im Zusammenhang mit der Ausgabe von Aktien	-5	0
Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit	-90.748	-19.938
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	37.033	29.407
Konsolidierungskreisbedingte Änderung des Finanzmittelfonds	0	-36.316
Finanzmittelfonds 01.01.	31.828	70.537
Finanzmittelfonds 30.09.	68.861	63.629

Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

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

in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Bewertungsergebnis Cash Flow Hedges	Gewinnrücklagen (gesetzl. Rücklage)	Konzern- gewinn	davon entfallen auf die Gesellschafter des Mutterunternehmens	davon entfallen auf nicht-kontrollierende Gesellschafter	Summe
Stand 01.01.2011	52.130	215.862	-2.372	505	27.775	293.900	832	294.732
Direkt im Eigenkapital erfasster Nettobetrag, ggfs. abzgl. Ertragsteuern			1.147			1.147		1.147
Zusätzliche nicht-kontrollierende Gesellschafter, die im Zuge des Erwerbs der PATRIZIA Gewerbeinvest KAG mbH entstanden sind							1.889	1.889
Periodenergebnis					3.013	2.943	70	3.013
Vollständiges Gesamtergebnis für das Geschäftsjahr			1.147		3.013	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 01.01.2012	52.130	215.862	-1.331	505	41.346	308.512	1.563	310.075
Direkt im Eigenkapital erfasster Nettobetrag, ggfs. abzgl. Ertragsteuern			264			264		264
Ausgabe von Gratisaktien	5.213	-5.213				-5.213		-5.213
Aufwand im Zusammenhang mit der Ausgabe von Aktien		-5				-5		-5
Periodenergebnis					11.822	11.822	-86	11.736
Vollständiges Gesamtergebnis für das Geschäftsjahr			264			12.086	-86	12.000
STAND 30.09.2012	57.343	210.644	-1.067	505	53.168	320.593	1.477	322.070

Konzernzwischenanhang

ZUM 30. SEPTEMBER 2012 (9 MONATE 2012)

1 ALLGEMEINE ANGABEN

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

2 GRUNDLAGEN DER KONZERNABSCHLUSSERSTELLUNG

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

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

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

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

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

3 KONSOLIDIERUNGSKREIS

In den Konzernabschluss der PATRIZIA Immobilien AG sind sämtliche Tochterunternehmen einbezogen. Zum Kreis der Tochterunternehmen gehören alle Unternehmen, die durch die PATRIZIA Immobilien AG beherrscht werden. Der Konsolidierungskreis umfasst neben der Muttergesellschaft 57 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) 30% des Kommanditkapitals gehalten. Hier besteht kein maßgeblicher Einfluss, da aufgrund gesellschaftsvertraglicher Regelungen die Geschäftsführung weder ausgeübt noch maßgeblich beeinflusst werden kann und kein Organbesetzungsrecht besteht. Die Anteile an der Projektentwicklungsgesellschaft werden als assoziiertes Unternehmen geführt und werden zu Anschaffungskosten bilanziert.

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 15. April 2012 die ApS STAKE Nr. 1702, Kopenhagen, Dänemark erworben; die Gesellschaft wurde zum 20. April 2012 in die PATRIZIA Nordics ApS umfirmiert. Das Stammkapital der Gesellschaft betrug zunächst 80.000 DKK. Am 24. September 2012 erfolgte eine Umfirmierung in die PATRIZIA Nordics A/S und eine Stammkapitalerhöhung auf 500.000 DKK. Die Gesellschaft soll Dienstleistungen im Bereich der Immobilie in Dänemark erbringen.

Die PATRIZIA Immobilien AG hat mit notariellem Kaufvertrag vom 31. August 2012 die AM alpha Projekt GmbH, Frankfurt am Main erworben; die Gesellschaft wurde zum 31. August 2012 in die PATRIZIA Projekt 700 GmbH umfirmiert. Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt 25.000 Euro. Die Gesellschaft wird als Vorratsgesellschaft im Konzern gehalten.

Die PATRIZIA Immobilien AG hat mit notariellem Kaufvertrag vom 24. Juli 2012 weitere 50% an der meridomus GmbH, Köln erworben und hält somit 100%; die Gesellschaft wurde zum 18. September 2012 in die PATRIZIA Projekt 710 GmbH umfirmiert. Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt 25.000 Euro. Die als Vorratsgesellschaft dienende Gesellschaft wird im Rahmen einer Vollkonsolidierung in den PATRIZIA Konzernabschluss einbezogen. Ein Ausweis von Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen erfolgt deshalb nicht mehr.

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

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

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

5 BETEILIGUNGEN

Die Position »Beteiligungen« gliedert sich wie folgt:

Beteiligungen an assoziierten Unternehmen

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

Beteiligungen

Diese Position beinhaltet den 5,2%igen (Vorjahr: 5,2%) Anteil an der Hyrebostädter i Norra Tyskland Verwaltungs GmbH, den 6,25%igen (Vorjahr: 6,25%) Anteil an der PATRoffice Real Estate GmbH & Co. KG, die 5,1%igen (Vorjahr: 5,1%) Beteiligungen an der PATRIZIA Projekt 430 GmbH, der PATRIZIA Projekt 440 GmbH, der PATRIZIA Real Estate 30 S.à r.l. und der im Berichtszeitraum entkonsolidierten PATRIZIA Projekt 220 GmbH, sowie die 30%ige (Vorjahr: 0%) Beteiligung an der Projekt Feuerbachstraße GmbH & Co. KG. Ferner sind unter dieser Position der 10%ige Anteil an der PATRIZIA Projekt 150 GmbH, sowie der 14,1% Anteil an der CARL A-Immo GmbH & Co KG (vormals Blitz 12-544 GmbH) und der 7,5% Anteil an der CARL HR GmbH & Co KG (vormals Blitz 12-546) ausgewiesen.

6 VORRÄTE

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

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

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

7 EIGENKAPITAL

Das Grundkapital der PATRIZIA Immobilien AG beträgt infolge der Ausgabe von Gratisaktien zum Berichtsstichtag 57.343 TEUR (31. Dezember 2011: 52.130 TEUR) und ist in 57.343.000 Stückaktien (Aktien ohne Nennbetrag) eingeteilt. Die Entwicklung des Eigenkapitals entnehmen Sie bitte der Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung. Das Eigenkapital zum 30. September 2012 verbesserte sich auf 322,1 Mio. Euro (31. Dezember 2011: 310,1 Mio. Euro).

8 BANKDARLEHEN

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

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

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

Die Bankdarlehen weisen folgende Restlaufzeiten auf:

BANKDARLEHEN

in TEUR	30.09.2012	30.06.2012	31.03.2012	31.12.2011
weniger als 1 Jahr	88.257	113.598	82.869	90.044
1 bis 2 Jahre	463.855	508.799	72.808	81.095
mehr als 2 bis 5 Jahre	50.478	9.201	502.612	522.213
mehr als 5 Jahre	18	18	0	0
GESAMT	602.608	631.616	658.289	693.352

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

Jahr	Höhe der fälligen Darlehen zum							
	30.09.2012		30.06.2012		31.03.2012		31.12.2011	
	in TEUR	in %	in TEUR	in %	in TEUR	in %	in TEUR	in %
2012	42.811	7,1	84.598	13,4	82.869	12,6	90.044	13,0
2013	47.449	7,9	55.051	8,7	60.808	9,2	81.095	11,7
2014	463.418	76,9	484.349	76,7	503.476	76,5	514.613	74,2
2015	48.912	8,1	7.600	1,2	11.136	1,7	7.600	1,1
2028	18	0	18	0	0	0	0	0
GESAMT	602.608	100	631.616	100	658.289	100	693.352	100

FÄLLIGKEITSPROFIL DER DARLEHEN NACH QUARTALEN

Jahr	Quartal	Höhe der fälligen Darlehen zum 30.09.2012	
		in TEUR	in %
2012	Q4	42.811	7,1
2013	Q2	27.000	4,5
	Q3	18.446	3,1
	Q4	2.003	0,3
2014	Q1	8.000	1,3
	Q2	453.852	75,3
	Q4	1.566	0,3
2015	Q1	7.600	1,3
	Q4	41.312	6,9
2028	Q2	18	0,0
GESAMT		602.608	100

9 UMSATZERLÖSE

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

10 FINANZERGEBNIS

in TEUR	3. Quartal 2012	3. Quartal 2011	9 Monate 2012	9 Monate 2011	2011
	01.07.– 30.09.2012	01.07.– 30.09.2011	01.01.– 30.09.2012	01.01.– 30.09.2011	01.01.– 31.12.2011
Zinsen auf Bankeinlagen	40	24	125	232	1.722
Erträge aus Wertpapieren	0	12	0	83	96
Wertänderung Derivate	2.017	-7.598	4.874	3.913	6.028
Übrige Zinsen	125	314	385	427	1.142
Finanzerträge	2.182	-7.248	5.384	4.655	8.988
Zinsen auf Kontokorrent- kredite und Darlehen	-2.956	-5.369	-10.414	-16.617	-23.564
Aufwand für Zinssicherungen	-4.476	-4.003	-13.807	-12.973	-16.851
Wertänderung Derivate	0	0	0	-889	-889
Übrige Finanzaufwendungen	-560	-1.149	-1.541	-3.014	-2.414
Finanzaufwendungen	-7.992	-10.521	-25.762	-33.493	-43.718
FINANZERGEBNIS	-5.810	-17.768	-20.378	-28.837	-34.730
um Bewertungseffekte bereinigtes Finanzergebnis	-7.827	-10.170	-25.252	-31.861	-39.869

11 ERGEBNIS JE AKTIE

	3. Quartal 2012	3. Quartal 2011	9 Monate 2012	9 Monate 2011	2011
	01.07.– 30.09.2012	01.07.– 30.09.2011	01.01.– 30.09.2012	01.01.– 30.09.2011	01.01.– 31.12.2011
Periodenergebnis (in TEUR)	6.426	-4.788	11.736	3.013	13.493
Anzahl ausgegebener Aktien (in Stück)	57.343.000	52.130.000	57.343.000	52.130.000	52.130.000
Gewichtete Anzahl der Aktien (in Stück)	56.126.633	52.130.000	53.452.415	52.130.000	52.130.000
ERGEBNIS JE AKTIE (IN EURO)	0,11	-0,09	0,22	0,06	0,26

Im Rahmen der Hauptversammlung am 20. Juni 2012 wurde der Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln in Höhe von 5.213 TEUR zugestimmt. Die Eintragung ins Handelsregister erfolgte zum 12. Juli 2012. Zum 30. September 2012 besteht ein genehmigtes Kapital in Höhe von 26.065 TEUR.

12 SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

Die Segmentierung der Unternehmensbereiche stellt sich wie folgt dar:

Das Segment Wohnen bündelt alle Aktivitäten aus Eigeninvestments, Co-Investments, Dienstleistungen und Fonds im Bereich der Wohnimmobilien. Die Provisionserlöse aus dem Co-Investment sind im Dienstleistungsumsatz Portfolio-Management enthalten. Als Eigeninvestments werden die Immobilien zur Durchführung von Wohnungsprivatisierungen und Revitalisierungen gehalten. Kunden sind sowohl private als auch institutionelle Investoren, die entweder in einzelne Wohneinheiten oder in Immobilienportfolios investieren. Das Segment verfügt zum Bilanzstichtag über ein Portfolio von 6.517 Wohneinheiten (30. September 2011: 8.526), die unter den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sowie den Vorräten ausgewiesen werden. Darüber hinaus ist die PATRIZIA WohnInvest KAG mbH Bestandteil dieses Segments. Das Segment verantwortet derzeit rund 3,4 Mrd. Euro Assets under Management.

Das Segment Gewerbe vereint das gleiche Leistungsspektrum für Gewerbeimmobilien. Zuzurechnen sind hier auch der Immobilien-Spezialfondsanbieter PATRIZIA GewerbeInvest KAG mbH und das Co-Investment PATRoffice Real Estate GmbH & Co. KG. Als Eigeninvestment hält die PATRIZIA derzeit nur eine Gewerbeimmobilie mit 25 Einheiten bzw. 12.182 m². Das Segment betreut ein zu verwaltendes Vermögen von rund 3,4 Mrd. Euro.

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

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

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

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

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

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

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

3. QUARTAL 2012 (01.07. - 30.09.2012)

in TEUR	Wohnen	Gewerbe	Immobilien-Spezial-geschäfte	Corporate/ Konsoli-dierung	Konzern
Portfolio-Management					
Außenumsatzerlöse	2.949	380	5.154	126	8.608
Mieterlöse	0	0	0	0	0
Erlöse aus Dienstleistungen	2.949	380	5.154	125	8.608
Konzerninterne Umsatzerlöse	6.596	143	1.364	-8.102	0
Eigeninvestments					
Privatisierung					
Außenumsatzerlöse	29.020	-	1	-	29.021
Mieterlöse	2.071	-	0	-	2.071
Verkaufserlöse Wohnungsprivatisierung	25.275	-	0	-	25.275
Verkaufserlöse Blockverkäufe	1.000	-	0	-	1.000
Sonstiges	674	-	1	-	674
Konzerninterne Umsatzerlöse	22	-	0	-22	0
Revitalisierung					
Außenumsatzerlöse	13.431	476	-	-	13.907
Mieterlöse	8.153	336	-	-	8.489
Verkaufserlöse Blockverkäufe	1.800	0	-	-	1.800
Sonstiges	3.478	141	-	-	3.618
Konzerninterne Umsatzerlöse	39	28	-	-67	0
Fonds					
Außenumsatzerlöse	3.207	4.490	-	-	7.697
Erlöse aus Dienstleistungen	3.207	4.490	-	-	7.697
Konzerninterne Umsatzerlöse	101	96	-	-197	0
Summe Konzernumsatz					
Außenumsatzerlöse	48.708	5.442	5.155	-71	59.234
Mieterlöse	10.225	336	0	0	10.561
Erlöse aus Dienstleistungen	6.156	4.870	5.154	125	16.305
Verkaufserlöse Wohnungsprivatisierung	25.275	0	0	0	25.275
Verkaufserlöse Blockverkäufe	2.800	0	0	0	2.800
Sonstiges	4.252	236	1	-197	4.293
Konzerninterne Umsatzerlöse	6.757	266	1.364	-8.387	0
Finanzerträge	3.565	378	1.481	-3.242	2.182
Finanzaufwendungen	-14.823	-1.718	-2.521	11.071	-7.992
Wesentliche nicht zahlungswirksame Ergebnisbestandteile					
Marktbewertungserträge Derivate	2.017	0	0	0	2.017
Marktbewertungsaufwendungen Derivate	0	0	0	0	0
Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	0	0	0	0
Abschreibung immaterielle Vermögenswerte	0	-492	0	0	-492
Bewertung Fondsanteile	0	0	0	0	0
Segmentergebnis EBIT	17.163	900	8.365	-13.345	13.083
Segmentergebnis EBT	3.832	201	-1.557	4.812	7.287
Segmentergebnis EBIT adjusted	17.163	1.392	8.365	-13.345	13.575
Segmentergebnis EBT adjusted	1.815	693	-1.557	4.811	5.762
Davon Ergebnis aus Beteiligungen (inkl. at-equity-bewerteten Finanzinvestitionen)					
	0	0	0	0	0
Segmentvermögenswerte	816.678	109.122	64.990	25.298	1.016.088
davon Beteiligungsbuchwerte der at-equity bewerteten Finanzinvestitionen	0	0	0	14.056	14.056
Segmentschulden	-766.116	-72.082	-36.914	181.094	-694.018

3. QUARTAL 2011 (01.07. - 30.09.2011)

in TEUR	Wohnen	Gewerbe	Immobilien-Spezial-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
Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	0	0	0	0
Abschreibung immaterielle Vermögenswerte	0	-492	0	0	-492
Bewertung Fondsanteile	0	0	0	0	0
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
Davon Ergebnis aus Beteiligungen (inkl. at-equity-bewerteten Finanzinvestitionen)					
	0	0	0	0	0
Segmentvermögenswerte	991.098	115.007	56.225	19.249	1.181.579
davon Beteiligungsbuchwerte der at-equity bewerteten Finanzinvestitionen	0	0	0	1.636	1.636
Segmentschulden	-945.520	-76.922	-34.210	175.854	-880.798

9 MONATE 2012 (01.01. – 30.09.2012)

in TEUR	Wohnen	Gewerbe	Immobilien-Spezial-geschäfte	Corporate/ Konsoli-dierung	Konzern
Portfolio-Management					
Außenumsatzerlöse	6.447	947	18.999	300	26.692
Mieterlöse	0	0	0	1	2
Erlöse aus Dienstleistungen	6.447	947	18.999	298	26.691
Konzerninterne Umsatzerlöse	11.954	482	3.643	-16.079	0
Eigeninvestments					
Privatisierung					
Außenumsatzerlöse	77.577	-	325	-	77.902
Mieterlöse	6.821	-	0	-	6.821
Verkaufserlöse Wohnungsprivatisierung	67.031	-	0	-	67.031
Verkaufserlöse Blockverkäufe	1.000	-	0	-	1.000
Sonstiges	2.725	-	325	-	3.050
Konzerninterne Umsatzerlöse	70	-	6	-76	0
Revitalisierung					
Außenumsatzerlöse	37.522	1.555	-	-	39.078
Mieterlöse	25.115	1.035	-	-	26.149
Verkaufserlöse Blockverkäufe	3.090	0	-	-	3.090
Sonstiges	9.317	521	-	-	9.838
Konzerninterne Umsatzerlöse	91	51	-	-142	0
Fonds					
Außenumsatzerlöse	6.089	12.846	-	-	18.935
Erlöse aus Dienstleistungen	6.089	12.846	-	-	18.935
Konzerninterne Umsatzerlöse	101	96	-	-197	0
Summe Konzernumsatz					
Außenumsatzerlöse	127.737	15.444	19.324	103	162.608
Mieterlöse	31.936	1.035	1	1	32.972
Erlöse aus Dienstleistungen	12.536	13.793	18.999	298	45.626
Verkaufserlöse Wohnungsprivatisierung	67.031	0	0	0	67.031
Verkaufserlöse Blockverkäufe	4.090	0	0	0	4.090
Sonstiges	12.144	616	325	-197	12.888
Konzerninterne Umsatzerlöse	12.217	628	3.649	-16.494	0
Finanzerträge					
Finanzaufwendungen					
Wesentliche nicht zahlungswirksame Ergebnisbestandteile					
Marktbewertungserträge Derivate	4.874	0	0	0	4.874
Marktbewertungsaufwendungen Derivate	0	0	0	0	0
Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	0	0	0	0
Abschreibung immaterielle Vermögenswerte	0	-1.476	0	0	-1.476
Bewertung Fondsanteile	0	0	0	0	0
Segmentergebnis EBIT					
Segmentergebnis EBT					
Segmentergebnis EBIT adjusted					
Segmentergebnis EBT adjusted					
Davon Ergebnis aus Beteiligungen (inkl. at-equity-bewerteten Finanzinvestitionen)					
Segmentvermögenswerte					
davon Beteiligungsbuchwerte (inkl. at-equity bewerteten Finanzinvestitionen)					
Segmentschulden					

9 MONATE 2011 (01.01. – 30.09.2011)

in TEUR	Wohnen	Gewerbe	Immobilien-Spezial-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
Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	0	0	0	0
Abschreibung immaterielle Vermögenswerte	0	-1.476	0	0	-1.476
Bewertung Fondsanteile	0	0	0	0	0
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
Davon Ergebnis aus Beteiligungen (inkl. at-equity-bewerteten Finanzinvestitionen)					
	0	0	0	0	0
Segmentvermögenswerte					
	991.098	115.007	56.225	19.249	1.181.579
davon Beteiligungsbuchwerte (inkl. at-equity bewerteten Finanzinvestitionen)					
	0	0	0	1.636	1.636
Segmentschulden					
	-945.520	-76.922	-34.210	175.854	-880.798

13 GESCHÄFTSVORFÄLLE MIT NAHESTEHENDEN PERSONEN UND UNTERNEHMEN

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


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

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

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



Wolfgang Egger
Vorstandsvorsitzender



Arwed Fischer
Vorstandsmitglied



Klaus Schmitt
Vorstandsmitglied

Finanzkalender und Kontakte

FINANZKALENDER 2012

8. November 2012

Zwischenbericht über die ersten drei Quartale 2012

12. Dezember 2012

Close Brothers Konferenz, Genf

PATRIZIA Immobilien AG

PATRIZIA Bürohaus

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

Investor Relations

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

Presse

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

Dieser Zwischenbericht zum 30. September 2012 wurde am 8. November 2012 veröffentlicht und liegt auch in englischer Sprache vor. In Zweifelsfällen ist die deutsche Version maßgeblich.

PATRIZIA Immobilien AG

PATRIZIA Bürohaus

Fuggerstraße 26

86150 Augsburg

T +49 821 50910-000

F +49 821 50910-999

immobilien@patrizia.ag

www.patrizia.ag