



Q1
2008

ÜBERSICHT FINANZKENNZAHLEN

	1. Quartal 2008 01.01. bis 31.03.2008	1. Quartal 2007 01.01. bis 31.03.2007
UMSATZ- UND ERTRAGSLAGE	TEUR	TEUR
Umsatz	46.598	23.460
Gesamtleistung	31.639	612.589
EBITDA	6.967	10.098
EBIT	6.788	9.889
EBIT (adjusted)	12.851	6.455
EBT	-18.644	4.163
EBT (adjusted)	-2.268	-802
Ergebnis nach Steuern	-18.102	2.717

	31.03.2008	31.12.2007
VERMÖGENS- UND KAPITALSTRUKTUR	TEUR	TEUR
Langfristiges Vermögen	742.453	750.235
Kurzfristiges Vermögen	863.933	892.957
Eigenkapital	315.231	336.605
Eigenkapitalquote (in %)	19,6 %	20,5 %
Langfristige Schulden	12.133	11.425
Kurzfristige Schulden	1.279.022	1.295.162
Bilanzsumme	1.606.386	1.643.192

AKTIE	
ISIN	DE000PAT1AG3
WKN	PAT1AG
Kürzel	P1Z
Gezeichnetes Kapital zum 31. März 2008	52.130.000 Euro
Anzahl Aktien zum 31. März 2008	52.130.000 Stück
Höchstkurs im 1. Quartal 2008*	5,67 Euro
Tiefstkurs im 1. Quartal 2008*	2,95 Euro
Schlusskurs am 31. März 2008*	4,71 Euro
Marktkapitalisierung am 31. März 2008	245,5 Mio. Euro
Indizes	SDAX, EPRA, GEX, DIMAX

*Schlusskurse Xetra Handel

Investieren.

Optimieren.

Realisieren.

VORWORT DES VORSTANDS

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

das Geschäftsjahr 2008 ist im Hinblick auf die im 1. Quartal getätigten Abverkäufe grundsätzlich zufriedenstellend gestartet. Wir konnten in den ersten drei Monaten 2008 insgesamt 229 Einheiten in Form von Einzel- und Blockverkäufen veräußern, dies entspricht einer Steigerung im Vergleich zum gleichen Vorjahreszeitraum von 169 %. Berücksichtigt man das weiterhin unsichere Marktumfeld in Deutschland, ist dies ein zufriedenstellendes Ergebnis.

Unabhängig der äußeren Einflüsse, aber unserem Wachstum Rechnung tragend, haben wir damit begonnen, die internen Strukturen und Prozesse der PATRIZIA unserer neuen Größe anzupassen. Die inzwischen sehr komplex gewordenen Strukturen des PATRIZIA Konzerns mit acht Tochtergesellschaften reduzieren wir, indem wir Gesellschaften, die im operativen Tagesgeschäft zahlreiche Schnittstellen aufweisen, organisatorisch zusammenfügen. So haben wir die bisherigen Einzelgesellschaften PATRIZIA Wohnungsprivatisierung GmbH, PATRIZIA Bautechnik GmbH sowie den Teil der PATRIZIA Asset Management GmbH, der für unsere eigenen Bestände verantwortlich zeichnet, in der PATRIZIA Wohnen GmbH zusammengeführt. Des Weiteren haben wir in der PATRIZIA Investmentmanagement GmbH die heutige PATRIZIA Advisory & Sales GmbH sowie den Teil der PATRIZIA Asset Management GmbH gebündelt, der für Immobilien Dritter als Asset Manager agiert. Ziel dieser Zusammenlegung von juristischen Einheiten und damit auch Verantwortlichkeiten ist die Beschleunigung von Abstimmungsprozessen und die Steigerung der Effizienz innerhalb der Geschäftsbereiche. Die Neuordnung des Konzerns erläutern wir detailliert im nachfolgenden Zwischenlagebericht.

Wie bereits im ersten Absatz ausgeführt, wurden im 1. Quartal 2008 insgesamt 229 Einheiten veräußert. Davon wurden 144 Einheiten einzeln an Mieter, Selbstnutzer und private Kapitalanleger veräußert. Des Weiteren wurden 85 Wohn- und Gewerbeeinheiten in München in Form eines Blockverkaufs veräußert. Obwohl diese Transaktion erst im März beurkundet wurde, konnten wir den Kaufpreiseingang bereits im 1. Quartal verbuchen. Mit dieser Transaktion haben wir unsere strategische Ausrichtung verdeutlicht, uns neben dem Einzelverkauf von Wohneinheiten in der Privatisierung verstärkt im Bereich der Blockverkäufe zu engagieren. Für uns stellt der Geschäftsbereich Revitalisierung und damit der Blockverkauf eine gleichwertige Verkaufsstrategie dar – zumal rund die Hälfte unseres Bestands Revitalisierungsportfolien sind. Nichtsdestotrotz ist und bleibt die Wohnungsprivatisierung ein Geschäftsschwerpunkt der PATRIZIA.

Im 1. Quartal 2008 konnten wir einen Umsatz in Höhe von 46,6 Mio. Euro erzielen. Dieser wurde durch die Rückabwicklung eines bereits im Geschäftsjahr 2006 notarierten Abverkaufs in Höhe von – 17,1 Mio. Euro außerordentlich belastet. Das EBIT betrug 6,8 Mio. Euro und wurde ebenfalls negativ durch die im Zwischenlagebericht detailliert dargestellte Rückabwicklung belastet. Nach Eliminierung aller außerordentlichen Sondereffekte errechnet sich für das 1. Quartal 2008 ein bereinigtes EBIT von 12,9 Mio. Euro. Das EBT, als wichtige Kennzahl im Konzern, betrug – 18,6 Mio. Euro und wurde neben der bereits dargestellten außerordentlichen Effekte zusätzlich durch die Wertänderung aus der Marktbewertung von Zinssicherungsgeschäften in Höhe von – 10,3 Mio. Euro belastet. Das um die außerordentlichen Effekte bereinigte EBT liegt somit bei – 2,3 Mio. Euro. Im 1. Quartal des Vorjahres wurde nach Eliminierung der Wertänderungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien in Höhe von 3,2 Mio. Euro und aus der Marktbewertung von Zinssicherungsgeschäften in Höhe von – 1,5 Mio. Euro sowie der Berücksichtigung anteiliger Jahressonderzahlungen von 0,3 Mio. Euro ein vergleichbar bereinigtes EBT von – 0,8 Mio. Euro erzielt.

Trotz zufriedenstellender Abverkäufe im 1. Quartal 2008 und unter Berücksichtigung aller außerordentlichen Sondereffekte können wir mit den Ergebnissen des Quartals nicht zufrieden sein. Insbesondere höhere Anlaufkosten der Vertriebsvorbereitung sowie gestiegene Personal- und Finanzierungskosten haben das Ergebnis beeinflusst. Für die kommenden neun Monate steht daher der Abverkauf von Einheiten eindeutig im Vordergrund. Wir sind nach wie vor überzeugt, den gegebenen Forecast für 2008 in Höhe eines Ergebnisses vor Steuern von 25 – 30 Mio. Euro zu erreichen.

Ihr Vorstand



Wolfgang Egger

Vorstandsvorsitzender



Arwed Fischer

Vorstandsmitglied



Alfred Hoschek

Vorstandsmitglied



Klaus Schmitt

Vorstandsmitglied

ZWISCHENLAGEBERICHT

1. GESCHÄFTSVERLAUF UND WESENTLICHE GESCHÄFTSVORFÄLLE IM 1. QUARTAL 2008

NEUORDNUNG DER OPERATIVEN GESELLSCHAFTEN

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2007 ist es der PATRIZIA Immobilien AG gelungen, ihr Immobilienvermögen von 228,4 Mio. Euro auf 1.525,2 Mio. Euro zu erweitern. Dies entspricht rund 13.000 einzelnen Wohn- und Geschäftseinheiten, die verwaltet und betreut werden müssen. Unser Ziel ist es, durch die Umsetzung wertsteigernder Maßnahmen an der Immobilie deren Wert zu heben, um sie anschließend weiter zu veräußern. Alle notwendigen Tätigkeiten und Maßnahmen können dabei von unseren eigenen Mitarbeitern durchgeführt werden. Vor dem Hintergrund des enormen Wachstums im Geschäftsjahr 2007 haben wir auch die internen Strukturen und Prozesse diesen neuen Anforderungen angepasst.

Um Abstimmungsprozesse zu beschleunigen und zu vereinfachen, haben wir Geschäftsbereiche zusammengeführt, deren Aufgaben im operativen Geschäft zahlreiche Schnittstellen aufweisen. So haben wir im März 2008 die bisherigen Einzelgesellschaften PATRIZIA Wohnungsprivatisierung GmbH, PATRIZIA Bautechnik GmbH sowie den Bereich der PATRIZIA Asset Management GmbH, der für unsere eigenen Bestände verantwortlich zeichnet, in der PATRIZIA Wohnen GmbH zusammengeführt. Des Weiteren haben wir in der PATRIZIA Investmentmanagement GmbH die heutige PATRIZIA Advisory & Sales GmbH sowie den Teil der PATRIZIA Asset Management GmbH gebündelt, der für Immobilien Dritter als Asset Manager agiert. Die Zusammenlegung der einzelnen, bisher selbständigen juristischen Einheiten zu einem operativ zusammengehörenden Bereich soll nicht nur die internen Prozesse vereinfachen, sondern vor allem Abstimmungsabläufe verkürzen und genaue Verantwortlichkeiten festlegen.

Die weiteren PATRIZIA Gesellschaften – die PATRIZIA Acquisition & Consulting GmbH, die PATRIZIA Immobilienmanagement GmbH, die PATRIZIA Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH sowie die PATRIZIA Projektentwicklung GmbH – bleiben unverändert bestehen. Die Neuordnung der Gesellschaften hat keinen Einfluss auf die Geschäftstätigkeit, das Dienstleistungsangebot oder die Segmentberichterstattung der PATRIZIA Gruppe.

Bisherige Struktur der PATRIZIA mit acht operativen Tochtergesellschaften



Neue Struktur der PATRIZIA mit sechs operativen Tochtergesellschaften



WESENTLICHE EREIGNISSE IM SEGMENT INVESTMENTS

Der Fokus im Segment Investments für das Geschäftsjahr 2008 liegt neben der Optimierung der einzelnen Objekte vor allem auf dem Abverkauf von Wohneinheiten – sowohl im Einzelverkauf an Mieter, Selbstnutzer und private Kapitalanleger als auch als Blockverkäufe. Im 1. Quartal 2008 konnten bisher 144 Wohneinheiten einzeln veräußert werden. Daraus resultieren Kaufpreiseingänge in Höhe von 21,4 Mio. Euro. 76 der 144 verkauften Wohneinheiten wurden im Raum München veräußert.

Im März 2008 wurde der Verkauf von 79 Wohn- und 6 Gewerbeeinheiten in München beurkundet. Die in Thalkirchen gelegenen Objekte aus den Jahren 1927 und 1947 wurden mit einem Faktor von rund 23 der Netto-Ist-Miete für 14,85 Mio. Euro an einen privaten Investor veräußert. Den Verkaufserlös konnte die PATRIZIA noch im gleichen Monat vereinnahmen.

Übersicht PATRIZIA Premium Portfolio

Region/Stadt	Anzahl der Einheiten (31.03.2008)	in % des Portfolios	Fläche in m ² (31.03.2008)	in % des Portfolios
München	5.656	43,3 %	385.584	42,1 %
Köln/Düsseldorf	1.590	12,2 %	137.979	15,1 %
Hamburg	1.392	10,7 %	92.799	10,1 %
Leipzig	981	7,5 %	64.391	7,0 %
Frankfurt	950	7,3 %	59.950	6,5 %
Berlin	901	6,9 %	58.010	6,3 %
Dresden	561	4,3 %	48.190	5,3 %
Regensburg	473	3,6 %	32.387	3,5 %
Hannover	444	3,4 %	30.494	3,3 %
Friedrichshafen	109	0,8 %	6.989	0,8 %
GESAMT	13.057	100 %	916.773	100 %

WESENTLICHE EREIGNISSE IM SEGMENT SERVICES

Im Segment Services hat der Bereich Asset Management den Zuschlag bekommen, zwei neu von Carlyle Europe Real Estate übernommene Portfolien als Asset und Property Manager zu betreuen. Die Wohn- und Gewerbeimmobilien umfassen eine Gesamtmietfläche von rund 160.000 m². Schwerpunkt unserer Tätigkeit ist bei der Betreuung der Objekte neben der reinen Verwaltungstätigkeit vor allem die Optimierung der Portfolien im Hinblick auf eine nachhaltige Renditesteigerung. Der Abschluss dieses Vertrags unterstreicht nicht nur die Reputation der PATRIZIA im Bereich des Asset Managements, sondern auch die strategische Ausrichtung der PATRIZIA, ihre Assets under Management zu erhöhen und dadurch stabile und wiederkehrende Erträge für die Gesellschaft zu erzielen.

Ebenfalls erfreulich entwickeln sich auch unsere beiden offenen Immobilienfonds, die wir im Geschäftsjahr 2007 für institutionelle Investoren aufgelegt haben. Sowohl für den German Residential Funds 1 als auch für den Euro City Residential Funds 1 lagen per Ende März 2008 Zeichnungsscheine für mehr als die Hälfte des geplanten Eigenkapitals vor. Bei vollständiger Zeichnung der Fonds ergibt sich ein zu investierendes Volumen in Höhe von insgesamt 800 Mio. Euro.

SONSTIGE EREIGNISSE

Auf der MIPIM, der größten internationalen Immobilienmesse in Cannes, wurde die PATRIZIA für ihre Projektentwicklung des Hamburger Wasserturms mit dem MIPIM Award 2008 ausgezeichnet. Gewürdigt wurde der Umbau des denkmal-

geschützten und baufälligen Wasserturms in ein 4-Sterne-Hotel. Damit erhielt die PATRIZIA als einziges deutsches Unternehmen einen der begehrten Awards, mit denen weltweit herausragende Projekte ausgezeichnet und einer breiten Öffentlichkeit vorgestellt werden.

2. UNSERE MITARBEITER

Zum 31. März 2008 beschäftigte die PATRIZIA 359 Mitarbeiter. Gegenüber dem 31. Dezember 2007 hat sich der Personalbestand um 25 Mitarbeiter bzw. 7,5 % erhöht. Hierzu trugen prozentual vor allem die Unternehmensbereiche Asset Management und Projektentwicklung bei.

3. VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

Ertragslage des PATRIZIA Konzerns

Die PATRIZIA erwirtschaftete in den ersten drei Monaten 2008 einen Konzernumsatz von 46,6 Mio. Euro (um Sondereffekte bereinigter Umsatz: 63,7 Mio. Euro). Durch die starke Ausweitung unserer Geschäftstätigkeit im Laufe des Jahres 2007 sowie den im März 2008 realisierten Blockverkauf stieg der Umsatz im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 98,6 %, unter Berücksichtigung der Bereinigung sogar um 171,4 %. Mit 19,1 Mio. Euro oder 41 % trugen die Mieterlöse zum Umsatz bei. Es ist zu beachten, dass der Umsatz durch die Rückabwicklung eines bereits im Geschäftsjahr 2006 notarierten Abverkaufs in Höhe von 17,1 Mio. Euro außerordentlich belastet wurde. Die Rückabwicklung des Verkaufs von rund 165 Wohneinheiten wurde seitens der PATRIZIA notwendig, da sich die Finanzierungsstrukturen des damaligen Käufers aufgrund des derzeit schwierigen Finanzierungsumfeldes entscheidend verschlechtert haben.

Die Umsätze des 1. Quartals 2008 setzen sich wie folgt zusammen:

	1. Quartal 2008 01.01. bis 31.03.2008	1. Quartal 2007 01.01. bis 31.03.2007	Veränderung	2007 01.01. bis 31.12.2007
	IN MIO. EUR	IN MIO. EUR	IN %	IN MIO. EUR
Kaufpreiserlöse aus der Privatisierung	21,4	10,3	+ 107,8 %	64,5
Kaufpreiserlöse aus der Revitalisierung	14,8	0	-	0
Kaufpreiserlöse aus der Projektentwicklung	0	0	-	34,4
Mieterlöse	19,1	12,0	+ 59,2 %	62,5
Erlöse Segment Services	1,1	0,9	+ 22,2 %	9,0
Sonstiges	7,2	0,3	-	22,8
Bereinigungen	-17,1	0,0	-	0,0
KONZERNUMSATZ	46,6	23,5	+ 98,6 %	193,3



München, Guardinistraße

In der Privatisierung führte der Verkauf von 144 Einheiten im 1. Quartal 2008 an Mieter, Selbstnutzer und private Investoren zu Umsatzerlösen von 21,4 Mio. Euro. Gegenüber dem Vorjahreszeitraum verzeichnen wir somit einen Anstieg der Privatisierungszahlen von 69,4 %. Durchschnittlich konnte ein Verkaufspreis von 148.600 Euro pro Einheit erzielt werden, was 2.398 Euro/m² entspricht. Demgegenüber stehen Bestandsabgänge von 17,0 Mio. Euro.

Der Verkauf des Revitalisierungsportfolios in München-Thalkirchen mit 85 Einheiten führte zu Umsatzerlösen von 14,85 Mio. Euro. Ein Blockverkauf hat im Vergleichszeitraum des Vorjahres nicht stattgefunden.

Bei der Aufteilung der Umsatzerlöse nach deren Herkunft weisen wir die Bereinigung separat aus. Diese enthalten Mieterstattungen in Höhe von 0,8 Mio. Euro, die der Konzern rückwirkend aufgrund der bereits dargestellten Rückabwicklung einer Transaktion erhalten hat, sowie die Verkaufsumsatzrückabwicklungen in Höhe von – 17,9 Mio. Euro. Seit Beurkundung des Verkaufs hatte der potentielle Käufer die Mieterträge aus den Objekten vereinnahmt, die nun nach Rückabwicklung der Transaktion der PATRIZIA zustehen.

Die Bestandsveränderungen betragen – 16,0 Mio. Euro und beinhalten unter anderem die Buchwertabgänge der im 1. Quartal getätigten Verkäufe aus den Vorräten, des Weiteren negative Bestandsminderungen in Höhe von 11,5 Mio. Euro im Zusammenhang mit der bereits dargestellten Rückabwicklung einer im Geschäftsjahr 2006 beurkundeten Transaktion.

Der Materialaufwand belief sich in den ersten drei Monaten 2008 auf 14,3 Mio. Euro. Da in diesem Zeitraum keine Akquisitionen getätigt wurden, setzt sich die Position in erster Linie aus Renovierungs- und Projektierungskosten sowie Mietnebenkosten zusammen und hat sich im Vergleich zum Vorjahr erheblich verrin-



München, Stiftsbogen

get. Im Vorjahreszeitraum waren noch Aufwendungen für den Ankauf der großen Portfolios enthalten, die im Februar und März 2007 in unser Eigentum übergegangen sind.

Der Personalaufwand stieg bedingt durch den höheren Personalbestand um 51,5 % auf 5,4 Mio. Euro (1. Quartal 2007: 3,6 Mio. Euro). Dem zugrunde liegt im Jahresvergleich ein Anstieg der Mitarbeiterzahl um 36,5 % (Mitarbeiter zum 31. März 2008: 359, Mitarbeiter zum 31. März 2007: 263). Des Weiteren wurden im Personalaufwand 0,6 Mio. Euro anteilige Jahressonderzahlungen berücksichtigt, die im Vorjahr zum Teil erst im vierten Quartal gebucht wurden.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen lagen bei 4,9 Mio. Euro, was einem Anstieg von 26,1 % zum vergleichbaren Vorjahreszeitraum entspricht (1. Quartal 2007: 3,9 Mio. Euro). Hintergrund ist die starke Ausweitung unserer Geschäftstätigkeit und die damit verbundenen höheren Kosten für Verwaltung und Vertrieb. In dieser Position sind auch die Vertriebsprovisionen enthalten.

Unsere Ertragslage hat sich im Vergleich zum Vorjahr verschlechtert: Beim EBITDA haben wir einen Rückgang um 31,0 % auf 7,0 Mio. Euro zu verzeichnen (1. Quartal 2007: 10,1 Mio. Euro). Das EBIT reduzierte sich auf 6,8 Mio. Euro und liegt damit 31,4 % unter dem Vorjahreswert (1. Quartal 2007: 9,9 Mio. Euro). Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Ergebniskennzahlen des Vorjahres durch die Zuschreibung auf unser Dresdner Projekt Altmarktkarree in Höhe von 3,2 Mio. Euro positiv beeinflusst wurden. Die Ergebniskennzahlen des 1. Quartals 2008 wurden hingegen in Höhe von 6,1 Mio. Euro durch die Rückabwicklung einer Verkaufstransaktion negativ beeinflusst. Nach Eliminierung aller außerordentlichen Sondereffekte, sprich der Rückabwicklung der bereits dargestellten Verkaufstransaktion, errechnet sich für das 1. Quartal 2008 ein bereinigtes EBIT von 12,9 Mio. Euro. Bereinigt man das EBIT des 1. Quartals 2007 um die

Wertänderung auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien in Höhe von 3,2 Mio. Euro sowie um die anteilige Jahressonderzahlung von 0,3 Mio. Euro, so ergibt sich ein bereinigtes EBIT in Höhe von 6,5 Mio. Euro. Die Ertragslage im Segment Services wurde im Vorjahr noch von Anlaufverlusten durch die Gründung der PATRIZIA Immobilien Kapitalanlagegesellschaft beeinflusst, so dass das Geschäftssegment die ersten drei Monate 2007 mit einem negativen Ergebnis geschlossen hat. Im 1. Quartal 2008 trug das Servicesegment mit 79 TEUR bereits 1,2 % zum Konzern-EBIT bei.

Das Finanzergebnis verschlechterte sich im 1. Quartal 2008 aufgrund des höheren Fremdfinanzierungsvolumens auf –25,4 Mio. Euro (1. Quartal 2007: –5,7 Mio. Euro). Die Finanzerträge schlugen im 1. Quartal 2008 mit 2,4 Mio. Euro zu Buche; die Finanzaufwendungen inklusive Wertänderungen aus Zinssicherungsinstrumenten belasteten das Finanzergebnis mit 27,8 Mio. Euro. Davon entfallen 17,5 Mio. Euro auf Zinsaufwendungen für Bankverbindlichkeiten sowie 10,3 Mio. Euro auf aktualisierte Marktbewertungen von Zinssicherungsgeschäften. Für das 1. Quartal 2008 ist somit unsere Planungsprämisse bestätigt, dass die bereinigten Mieteinnahmen von 18,3 Mio. Euro die Zinsaufwendungen von 17,5 Mio. Euro deutlich decken. Damit betrug das Ergebnis/Verlust vor Steuern (EBT) –18,6 Mio. Euro. Dieser ausgewiesene Verlust beruht vor allem auf den dargestellten negativen Folgen der Rückabwicklung in Höhe von –6,1 Mio. Euro sowie der Marktwertänderungen der Zinssicherungsgeschäfte in Höhe von –10,3 Mio. Euro. Nach Eliminierung dieser beiden außerordentlichen Sondereffekte errechnet sich ein EBT, rein aus dem operativen Geschäft der Gesellschaft, von –2,3 Mio. Euro.

Das Periodenergebnis nach Steuern beträgt –18,1 Mio. Euro. Daraus errechnet sich ein Ergebnis je Aktie (ohne Bereinigung von Sondereffekten) von –0,35 Euro (1. Quartal 2007: 0,05 Euro).

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

	1. Quartal 2008 01.01. bis 31.03.2008	1. Quartal 2007 01.01. bis 31.03.2007	Veränderung	2007 01.01. bis 31.12.2007
	IN MIO. EUR	IN MIO. EUR	IN %	IN MIO. EUR
Umsatzerlöse	46,6	23,5	+98,3 %	193,3
Gesamtleistung	31,6	612,6	–94,8 %	861,9
EBITDA	7,0	10,1	–30,7 %	111,8
EBIT	6,8	9,9	–31,3 %	111,0
Ergebnis vor Ertragsteuern	–18,6	4,2	–	63,2
Periodenergebnis	–18,1	2,7	–	48,0

Unter Berücksichtigung aller außerordentlichen Sondereffekte stellt sich der Überblick über die bereinigten wesentlichen GuV-Positionen wie folgt dar:

	1. Quartal 2008 01.01. bis 31.03.2008	1. Quartal 2007 01.01. bis 31.03.2007	Veränderung
	IN MIO. EUR	IN MIO. EUR	IN %
Umsatzerlöse	63,7	23,5	+171,1 %
Gesamtleistung	37,2	612,6	–93,9 %
EBITDA (adjusted)	13,0	6,7	+94,0 %
EBIT (adjusted)	12,9	6,5	+98,5 %
Ergebnis vor Ertragsteuern (adjusted)	–2,3	–0,8	–187,5 %

Vermögens- und Finanzlage des PATRIZIA Konzerns

Die Bilanzsumme zum 31. März 2008 betrug 1.606,4 Mio. Euro und blieb dabei in vergleichbarer Größenordnung wie zum Ende des Geschäftsjahres 2007.

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien erhöhten sich im Vergleich zum Vorjahreszeitraum von 643,4 Mio. Euro auf 711,8 Mio. Euro. Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien im Bau stiegen im Vergleich zum 1. Quartal 2007 um 121,6 % von 9,2 Mio. Euro auf 20,3 Mio. Euro. Dies ist darauf zurückzuführen, dass in dieser Position neben dem Projektentwicklungsobjekt Dresden Altmarktkarree 2 das im 2. Quartal 2007 erworbene Revitalisierungsportfolio München-Ludwigsfeld bilanziert wird.

Die Beteiligungen der Gesellschaft, die sich im Wesentlichen auf den 6,25 %igen Eigenkapitalanteil am Co-Investment PATRoffice erstrecken, beliefen sich zum Bilanzstichtag 31. März 2008 auf 2,0 Mio. Euro. Ein Vergleich zum Vorjahr entfällt, da dieses Investmentvehikel erst im 2. Quartal 2007 die operative Geschäftstätigkeit aufnahm. Ebenso ist ein Vorjahresvergleich der Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen nicht möglich, da für das in dieser Position bilanzierte Projektentwicklungsvorhaben „Frankfurt Feuerbachstraße“ erst im September 2007 eine Joint-Venture-Partnerschaft eingegangen wurde. Unser Anteil am Joint Venture wurde zum Stichtag mit 5,3 Mio. Euro bilanziert (31.12.2007: 5,1 Mio. Euro).

Die Vorräte der PATRIZIA enthalten die Immobilien, die im Rahmen der üblichen Geschäftstätigkeit zur Veräußerung vorgesehen sind. Zum 31. März 2008 verfügte die PATRIZIA über Vorräte in Höhe von 778,0 Mio. Euro (31. März 2007: 749,4 Mio. Euro), was einem Rückgang zum 31. Dezember 2007 um 1,9 % entspricht (31. Dezember 2007: 793,4 Mio. Euro).

Zum 31. März 2008 verfügte die PATRIZIA über liquide Mittel in Höhe von 54,8 Mio. Euro (31. Dezember 2007: 54,0 Mio. Euro, 31. März 2007: 35,4 Mio. Euro).

Auf der **Passivseite** der Bilanz reduzierte sich das Eigenkapital von 336,6 Mio. Euro zum 31. Dezember 2007 auf 315,2 Mio. Euro. Dies ist vor allem auf den Periodenverlust im 1. Quartal 2008 zurückzuführen. Die Eigenkapitalquote im Konzern verminderte sich leicht auf 19,6 %. Zum 31. Dezember 2007 lag sie bei 20,5 %. Unser Ziel ist eine Eigenkapitalquote von mindestens 25-30 % auf Konzernebene.

Die kurzfristigen Bankdarlehen erhöhten sich im Vergleich zum 1. Quartal 2007 von 1.144,0 Mio. Euro um 9,6 % auf 1.253,6 Mio. Euro. Der Vorjahreswert enthält bereits die Finanzierung der beiden Großportfolien, die im Februar und März 2007 in unser Eigentum übergegangen sind. Im Vergleich zum Bilanzstichtag am Ende des Geschäftsjahres 2007 haben sich die kurzfristigen Bankdarlehen von 1.262,0 Mio. Euro um 8,4 Mio. Euro auf 1.253,6 Mio. Euro leicht reduziert. Aus den im 1. Quartal 2008 getätigten Verkäufen wurden gemäß der vertraglichen Vereinbarungen Tilgungen der entsprechenden Bankdarlehen vorgenommen. Die im ersten Quartal 2008 anstehenden Kreditprolongationen wurden frühzeitig verhandelt und zeitgerecht verlängert. Unter Beibehaltung unserer Kreditpolitik werden kurzfristig zur Verwertung vorgesehene Vermögensgegenstände auch weiterhin mit kurzfristigen Kreditlaufzeiten unterlegt.

4. 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 2007 haben sich hinsichtlich des Chancen- und Risikoprofils der PATRIZIA keine Veränderungen ergeben, aus denen sich neue Chancen oder Risiken für den Konzern ableiten ließen.

Die Aussagen des Risikoberichts im Geschäftsbericht 2007 gelten auch weiterhin. Für eine detaillierte Darstellung der Chancen und Risiken im Konzern weisen wir daher auf den Risikobericht im Geschäftsbericht 2007 der PATRIZIA Immobilien AG. Dem Vorstand der PATRIZIA Immobilien AG sind derzeit keine weiteren Risiken bekannt.

5. NACHTRAGSBERICHT

Nach Ablauf des Berichtszeitraums sind keine wesentlichen den Geschäftsverlauf beeinflussenden Ereignisse eingetreten.

6. PROGNOSEBERICHT

Auch wenn sich in den USA aufgrund der geringeren Investitionsbereitschaft und des sich abschwächenden privaten Verbrauchs das Wirtschaftswachstum rückläufig entwickelt, rechnen wir in Deutschland und Europa mit einem weiterhin stabilen Konjunkturtrend. Selbst wenn sich das Wachstum leicht abkühlen wird, gehen wir davon aus, dass durch die arbeitsmarktbedingte Erholung sowie aktuelle Tarifabschlüsse sowohl das verfügbare Einkommen als auch der private Verbrauch in Deutschland steigen werden.

Der Abverkauf von Immobilieneinheiten im 1. Quartal 2008 bestätigt uns in der im Rahmen des Jahresabschlusses 2007 veröffentlichten Prognose für 2008: Bei gleichbleibenden Marktbedingungen gehen wir für das Geschäftsjahr 2008 von einem Ergebnis vor Ertragsteuern von 25 – 30 Mio. Euro aus. Diese Prognose umfasst rein das Ergebnis aus Mieteinnahmen, dem Abverkauf von Immobilienbeständen sowie Dienstleistungsgebühren aus dem Servicesegment; unberücksichtigt bleiben eventuelle Effekte aus der Neubewertung der Immobilienportfolien oder aus Zinssicherungsgeschäften. Der im 1. Quartal 2008 erzielte durchschnittliche Verkaufspreis von 148.600 Euro pro Einheit in der Privatisierung liegt im Rahmen dem unserer Prognosen zugrunde liegenden durchschnittlichen Verkaufspreis von 140.000 Euro und zeigt somit deutlich die gute Qualität und die Attraktivität der Lagen unseres Portfolios. Unsere Strategie durch kleinere Blockverkäufe attraktive Margen zu erzielen wird durch den Abverkauf der 85 Wohnungen in München unterstrichen.

Unser Forecast für das Geschäftsjahr 2008 umfasste auch einen 10%igen Ergebnisbeitrag aus dem Segment Services. Mit einem Umsatzbeitrag von 1,1 Mio. Euro und einem Anteil am EBIT von 79 TEUR oder 1,2 % sind wir auch in diesem Segment auf einem guten Wachstumsweg. Insgesamt gehen wir auch weiterhin von der Erzielung eines Ergebnisses vor Steuern für das Geschäftsjahr 2008 zwischen 25 und 30 Mio. Euro aus.

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.

IFRS – KONZERN-BILANZ ZUM 31. MÄRZ 2008

AKTIVA

	31.03.2008	31.12.2007
	TEUR	TEUR
A. LANGFRISTIGES VERMÖGEN		
Software	420	196
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	711.844	711.558
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien im Bau	20.347	20.205
Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.107	2.087
Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen	5.317	5.067
Beteiligungen	2.043	2.043
Langfristige Finanzderivate	0	8.704
Langfristige Steueransprüche	375	375
Latente Steueransprüche	0	0
Summe langfristiges Vermögen	742.453	750.235
B. KURZFRISTIGES VERMÖGEN		
Vorräte	777.958	793.395
Kurzfristige Finanzderivate	696	4.546
Kurzfristige Steueransprüche	12.184	3.144
Kurzfristige Forderungen und sonstige kurzfristige Vermögenswerte	18.298	37.859
Bankguthaben und Kassenbestand	54.797	54.013
Summe kurzfristiges Vermögen	863.933	892.957
BILANZSUMME	1.606.386	1.643.192

PASSIVA

	31.03.2008	31.12.2007
	TEUR	TEUR
A. EIGENKAPITAL		
Gezeichnetes Kapital	52.130	52.130
Kapitalrücklagen	215.862	215.862
Gewinnrücklagen		
- Gesetzliche Rücklage	505	505
Bewertungsergebnis Cash Flow Hedges	- 331	2.941
Konzerngewinn	47.065	65.167
Summe Eigenkapital	315.231	336.605
B. SCHULDEN		
LANGFRISTIGE SCHULDEN		
Langfristige Steuerschulden	8.769	9.914
Langfristige Finanzderivate	2.995	1.142
Pensionsverpflichtungen	369	369
Summe langfristige Schulden	12.133	11.425
KURZFRISTIGE SCHULDEN		
Kurzfristige Bankdarlehen	1.253.613	1.261.997
Kurzfristige Finanzderivate	133	235
Sonstige Rückstellungen	498	594
Kurzfristige Verbindlichkeiten	24.730	32.171
Steuerschulden	48	165
Sonstige kurzfristige Passiva	0	0
Summe kurzfristige Schulden	1.279.022	1.295.162
BILANZSUMME	1.606.386	1.643.192

IFRS – KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar 2008 bis 31. März 2008

	1. Quartal 2008 01.01. bis 31.03.2008	1. Quartal 2007 01.01. bis 31.03.2007
	TEUR	TEUR
1. Umsatzerlöse	46.598	23.460
2. Bestandsveränderungen	-15.964	588.873
3. Sonstige betriebliche Erträge	1.005	256
4. Gesamtleistung	31.639	612.589
5. Materialaufwand	-14.278	-598.149
6. Personalaufwand	-5.444	-3.594
7. Abschreibungen auf Software sowie Betriebs- und Geschäftsausstattung	-179	-209
8. Wertveränderung auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	0	3.179
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-4.950	-3.926
10. Finanzerträge	2.376	3.040
11. Finanzaufwendungen	-27.808	-8.766
12. Ergebnis vor Ertragsteuern	-18.644	4.163
13. Ertragsteuern	542	-1.446
14. Jahresüberschuss (Periodenergebnis)	-18.102	2.717
15. Gewinnvortrag	65.167	24.946
16. Einstellung in die Gewinnrücklagen		
- Gesetzliche Rücklage	0	0
17. Konzerngewinn	47.065	27.663

IFRS – KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar 2008 bis 31. März 2008

	1. Quartal 2008 01.01. bis 31.03.2008	1. Quartal 2007 01.01. bis 31.03.2007
	TEUR	TEUR
Periodenergebnis nach Steuern	-18.102	2.717
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	179	209
Wertänderung auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	0	-3.179
Ergebnis aus dem Verkauf von Anlagevermögen	0	0
Veränderung der latenten Steuern	-1.145	2.629
Veränderung Pensionsverpflichtungen	0	37
Nicht zahlungswirksame Erträge und Aufwendungen, die nicht der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	11.033	-5.042
Veränderung der Vorräte, Forderungen und sonstige Vermögenswerte, die nicht der Investitionstätigkeit zuzuordnen sind	40.985	-570.221
Veränderung der Schulden, die nicht der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-31.065	533.972
Mittelab- / -zufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit	1.885	-38.877
Investitionen in immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-422	-745
Einzahlungen aus dem Verkauf von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagen	0	0
Einzahlungen aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-428	0
Auszahlungen für die Entwicklung oder den Ankauf von als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	0	-594.081
Investitionen in Finanzanlagen	-250	0
Einzahlungen aus dem Verkauf von Finanzanlagen	0	0
Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit	-1.100	-594.826
Dividende der PATRIZIA Immobilien AG	0	0
Kapitalerhöhung der PATRIZIA Immobilien AG	0	104.060
Darlehensaufnahmen	0	515.603
Darlehenstilgungen	0	0
Sonstige Ein- bzw. Auszahlung aus der Finanzierungstätigkeit	0	-1.619
Mittelzufluss aus der Finanzierungstätigkeit	0	618.044
Zahlungswirksame Veränderung aus der Geschäftstätigkeit	784	-15.660
Finanzmittelfonds 01.01.	54.013	83.211
Finanzmittelfonds 31.03.	54.797	67.551

IFRS – KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar 2008 bis 31. März 2008

	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklage (gesetzl.)	Bewertungsergebnis Cash Flow Hedges	Bewertungsergebnis aus Finanzinstrumenten	Konzerngewinn	Summe
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Stand 01.01.2008	52.130	215.862	505	2.941	0	65.167	336.605
Wertänderung Cash Flow Hedges				-3.272			-3.272
Periodenergebnis						-18.102	-18.102
STAND 31.03.2008	52.130	215.862	505	-331	0	47.065	315.231

IFRS – KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG BERICHTSZEITRAUM DES VORJAHRES

für die Zeit vom 1. Januar 2007 bis 31. März 2007

	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklage (gesetzl.)	Bewertungsergebnis Cash Flow Hedges	Bewertungsergebnis aus Finanzinstrumenten	Konzerngewinn	Summe
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Stand 01.01.2007	47.400	118.398	505	475	0	24.946	191.724
Kapitalerhöhung	4.730	97.711					102.441
Wertveränderung Cash Flow Hedges				718			718
Wertänderung Finanzinstrumente					55		55
Periodenergebnis						2.717	2.717
STAND 31.03.2007	52.130	216.110	505	1.193	55	27.663	297.656

ZWISCHENABSCHLUSS ZUM 1. QUARTAL 2008

1. ALLGEMEINE ANGABEN

Die PATRIZIA Immobilien AG ist eine börsennotierte deutsche Aktiengesellschaft mit Sitz in Augsburg. Die Geschäftsräume der Gesellschaft befinden sich in der Fuggerstraße 26 in 86150 Augsburg. Die Gesellschaft ist im deutschen Immobilienmarkt tätig und erbringt sämtliche Leistungen der Wertschöpfungskette im Immobilienbereich.

2. GRUNDLAGEN DER BERICHTERSTATTUNG

Der vorliegende ungeprüfte Zwischenabschluss der PATRIZIA Immobilien AG über das 1. Quartal 2008 (1. Januar 2008 bis 31. März 2008) wurde in Übereinstimmung mit den vom International Accounting Standards Board (IASB) erlassenen Rechnungslegungsgrundsätzen International Financial Reporting Standards (IFRS) in der aktuell gültigen Fassung erstellt, wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind. Hierbei wurden die Rechnungslegungsstandards berücksichtigt, die von der EU im Rahmen des so genannten „Endorsement-Prozesses“ übernommen, d. h. im Amtsblatt der EU veröffentlicht wurden.

Der vorliegende ungeprüfte Zwischenabschluss zum 31. März 2008 enthält aus Sicht der Unternehmensleitung alle erforderlichen Angaben, um ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild des Geschäftsverlaufs und der Ertragslage im Berichtszeitraum darzustellen. Die im 1. Quartal 2008 erzielten Ergebnisse lassen nicht notwendigerweise Vorhersagen über die Entwicklung zukünftiger Ergebnisse zu.

Bei der Erstellung des Konzernabschlusses zum Zwischenbericht über das 1. Quartal 2008 müssen seitens des Vorstands der PATRIZIA Immobilien AG Beurteilungen und Schätzungen vorgenommen sowie Annahmen getroffen werden, die die Anwendungen 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.

Es gelten unverändert die gleichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wie für den letzten Konzernabschluss des Gesamtjahres 2007. Eine detaillierte Beschreibung der Grundlagen der Konzernabschlusserstellung sowie der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden können dem IFRS-Konzernanhang zum 31. Dezember 2007 in unserem Geschäftsbericht 2007 entnommen werden. Der ungeprüfte Zwischenabschluss wurde in Euro aufgestellt. Die Beträge inklusive der Vorjahreszahlen wurden in TEUR (Tausend Euro) 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 73 Tochterunternehmen. Sie sind in den Konzernabschluss nach den Regeln der Vollkonsolidierung einbezogen. Darüber hinaus wird ein Gemeinschaftsunternehmen nach der Equity-Methode im Konzernabschluss abgebildet.

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

4. ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien werden zur Erzielung von Mieteinnahmen und/oder zum Zwecke der Wertsteigerung gehalten. 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 auf der Grundlage von externen Gutachten unabhängiger Sachverständiger unter Verwendung aktueller Marktpreise oder anhand marktüblicher Bewertungsverfahren unter Zuhilfenahme der aktuellen und nachhaltigen Mietsituation bewertet. 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 Transaktions-

kosten. Zum Berichtsstichtag 31. März 2008 betragen die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien insgesamt 711,8 Mio. Euro.

5. ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN IM BAU

Immobilien, die für die zukünftige Nutzung als Finanzinvestition erstellt oder entwickelt werden, werden „als Finanzinvestition gehaltene Immobilien im Bau“ ausgewiesen. Diese werden mit ihren Anschaffungs- oder Herstellungskosten bilanziert. Die unter „als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien im Bau“ bilanzierten Immobilien betragen zum 31. März 2008 insgesamt 20,3 Mio. Euro und umfassen zwei Immobilienprojekte.

6. BETEILIGUNGEN AN GEMEINSCHAFTSUNTERNEHMEN

Der Konzern ist mit 50 % an einem Joint Venture, der F 40 GmbH, in Form eines gemeinschaftlich geführten Unternehmens beteiligt. Danach besteht eine vertragliche Vereinbarung zwischen den Partnerunternehmen zur gemeinschaftlichen Führung der wirtschaftlichen Tätigkeiten des Unternehmens. Der Konzern bilanziert seinen Anteil an dem Gemeinschaftsunternehmen unter Anwendung der Equity-Methode.

7. 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 ABP und ATP, bilanziert.

8. 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 Bewertung der Vorräte erfolgt mit den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten. Es waren im Berichtszeitraum – wie bereits im Geschäftsjahr 2007 – keine Wertberichtigungen auf Vorräte vorzunehmen. Die Vorräte betragen zum 31. März 2008 insgesamt 778,0 Mio. Euro.

9. SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

	1. Quartal 2008 01.01. bis 31.03.2008	1. Quartal 2007 01.01. bis 31.03.2007
UMSATZ	TEUR	TEUR
Investments	45.545	22.593
Services	1.052	860
Corporate	0	7
GESAMT	46.598	23.460

	1. Quartal 2008 01.01. bis 31.03.2008	1. Quartal 2007 01.01. bis 31.03.2007
EBITDA	TEUR	TEUR
Investments	9.097	11.747
Services	85	-682
Corporate	-2.217	-967
GESAMT	6.967	10.098

	1. Quartal 2008 01.01. bis 31.03.2008	1. Quartal 2007 01.01. bis 31.03.2007
EBIT	TEUR	TEUR
Investments	9.037	11.673
Services	79	-689
Corporate	-2.329	-1.095
GESAMT	6.788	9.889

Der Umsatz im Segment Investments betrug zum 31. März 2008 insgesamt 45,5 Mio. Euro. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Umsatz durch die Rückabwicklung eines bereits im Geschäftsjahr 2006 notarierten Abverkaufs in Höhe von -17,1 Mio. Euro außerordentlich belastet wurde. Die Rückabwicklung des Verkaufs von rund 165 Wohneinheiten wurde seitens der PATRIZIA notwendig, da sich die Finanzierungsstrukturen des damaligen Käufers aufgrund des derzeit schwierigen Finanzierungsumfeldes entscheidend verschlechtert haben. Das EBIT des Segments Investments betrug zum Quartalsende 9,0 Mio. Euro. Ohne die erwähnte Rückabwicklung hätte das EBIT 15,1 Mio. Euro betragen.

Das Segment Services hat sich im Vergleich zum Vorjahresquartal positiv entwickelt. Der Umsatz dieses Bereiches stieg von 0,9 Mio. Euro auf nunmehr rund 1,1 Mio. Euro an, was einer Steigerung von 22,3 % entspricht. Der Servicebereich trug mit 79 TEUR zum EBIT bei. Noch zum gleichen Vorjahreszeitraum hatte das Segment Services das Konzern-EBIT negativ belastet.

10. ERGEBNIS JE AKTIE

	1. Quartal 2008 01.01. bis 31.03.2008	1. Quartal 2007 01.01. bis 31.03.2007
ERGEBNIS JE AKTIE		
Periodenergebnis (in Euro)	-18.102.488	2.716.933
Anzahl ausgegebener Aktien (in Stück)	52.130.000	52.130.000
Gewichtete Anzahl der Aktien (in Stück)	52.130.000	51.551.889
ERGEBNIS JE AKTIE (IN EURO)	-0,35	0,05
BEREINIGTES ERGEBNIS JE AKTIE (IN EURO)	-0,04	-0,02

Das Ergebnis je Aktie ermittelt sich aus der Division des Periodenergebnisses durch die gewichtete Anzahl der Aktien. Das Ergebnis je Aktie (vor Bereinigung von Sondereffekten) für die ersten drei Monate 2008 beträgt -0,35 Euro (1. Quartal 2007: 0,05 Euro).

11. WESENTLICHE GESCHÄFTE MIT NAHE STEHENDEN PERSONEN UND UNTERNEHMEN

Dem Vorstand der PATRIZIA Immobilien AG sind zum derzeitigen Zeitpunkt keine Umstände, Verträge oder Rechtsgeschäfte mit verbundenen oder nahe stehenden 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.

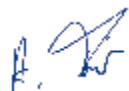
Die Darstellung über die Geschäftsvorfälle mit nahe stehenden Personen und Unternehmen unter Punkt 9.3 des Konzernanhangs im Geschäftsbericht 2007 behält auch weiterhin ihre Gültigkeit.

12. 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



Alfred Hoschek
Vorstandsmitglied



Klaus Schmitt
Vorstandsmitglied

FINANZKALENDER

Datum	Ereignis
7. Mai 2008	Zwischenbericht > 1. Quartal 2008
3. Juni 2008	Ordentliche Hauptversammlung
12. August 2008	Zwischenbericht > 2. Quartal 2008
20./21. Oktober 2008	Fachkonferenz Initiative Immobilien-Aktie
11. November 2008	Zwischenbericht > 3. Quartal 2008

PATRIZIA Immobilien AG
PATRIZIA Bürohaus
Fuggerstraße 26
86150 Augsburg
Tel. +49 (0) 8 21 / 5 09 10-0 00
Fax +49 (0) 8 21 / 5 09 10-9 99
immobilien@patrizia.ag
www.patrizia.ag

Kontakt
Investor Relations
Claudia Kellert
Tel. +49 (0) 8 21 / 5 09 10-3 60
Fax +49 (0) 8 21 / 5 09 10-3 99
investor.relations@patrizia.ag

Presse
Andreas Menke
Tel. +49 (0) 8 21 / 5 09 10-6 55
Fax +49 (0) 8 21 / 5 09 10-6 95
presse@patrizia.ag

