

PATRIZIA IMMOBILIEN AG

Zwischenbericht I 1. Quartal 2006

Vergleich 1. Quartal 2006 mit 1. Quartal 2005

Umsatz- und Ertragslage (in TEUR)	31.03.2006	31.03.2005
Umsatz	29.861	13.719
Gesamtleistung	85.895	18.334
EBITDA	7.365	3.109
EBIT	7.231	2.987
Ergebnis nach Steuern	3.564	1.737

Vermögens- und Kapitalstruktur (in TEUR)	31.03.2006	31.12.2005
Langfristiges Vermögen	6.997	5.012
Kurzfristiges Vermögen	419.335	222.388
Eigenkapital	163.115	42.104
Eigenkapitalquote	38,3 %	18,5 %
Bilanzsumme	426.332	227.400

Aktie

ISIN	DE000PAT1AG3
WKN	PAT1AG
Anzahl Aktien zum 31. März 2006	47.400.000
Emissionstag	31. März 2006
Emissionspreis	18,50 Euro
Eröffnungskurs am 31. März 2006	21,50 Euro
Schlusskurs am 31. März 2006	23,00 Euro

Vorwort des Vorstandes

*Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,
sehr geehrte Damen und Herren,
liebe Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter,*

das 1. Quartal 2006 war für die Unternehmensgeschichte der PATRIZIA Immobilien AG von großer Bedeutung. Am 31. März 2006 wurde die PATRIZIA Aktie erstmalig an der Frankfurter Börse gehandelt. Dies stellt einen wichtigen Schritt für die Gesellschaft und ihre Mitarbeiter auf ihrem Wachstumspfad dar.

Gestatten Sie uns, im Folgenden diese drei Monate noch einmal kurz Revue passieren zu lassen.

Nach unserem Entschluss das Wachstum der PATRIZIA Gruppe durch einen Börsengang nachhaltig zu unterstützen, haben wir im 4. Quartal 2005 begonnen, die passenden Bankberater zu suchen. An dieser Stelle ein herzliches Dankeschön an unsere drei Konsortialbanken Deutsche Bank, JPMorgan und Sal. Oppenheim.

In den Monaten Januar und Februar 2006 wurde der IFRS Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2005 erstellt und geprüft, das Emissionsprospekt geschrieben sowie an verschiedensten juristischen und betriebswirtschaftlichen Sachverhalten im Zusammenhang mit dem bevorstehenden Börsengang gearbeitet. Der März 2006 stand voll im Zeichen der so genannten „Vermarktungsphase“, in der das IPO Team das PATRIZIA Geschäftsmodell, die Unternehmensgeschichte, das Management und die Zukunftsperspektiven der PATRIZIA verschiedensten Investoren in Deutschland, Teilen Europas und den USA vorgestellt hat. Den krönenden Abschluss dieses Monats bildete natürlich unser erster Handelstag am 31. März 2006. Der erste Kurs der PATRIZIA Aktie von 21,50 Euro lag dabei um 16,2 % über dem Ausgabekurs von 18,50 Euro.

Wir danken allen Mitarbeitern, Bankpartnern, Rechtsanwälten und Beratern sehr herzlich für ihr unermüdliches Engagement! Unser Dank gilt aber selbstverständlich auch unseren neuen Aktionären für ihr Vertrauen in das Geschäftsmodell und das Management der PATRIZIA. Trotz der Vorbereitungen für den Börsengang ruhte

das operative Geschäft im 1. Quartal 2006 nicht. Beide PATRIZIA Geschäftsbereiche, Investments und Services, sind erfolgreich in das Geschäftsjahr 2006 gestartet.

Im 1. Quartal 2006 konnten wir den Konzernumsatz mehr als verdoppeln. Der Konzernumsatz stieg auf 29,9 Mio. Euro (+ 117,7 %) im Vergleich zum Vorjahreszeitraum an. Der Geschäftsbereich Investments trug dabei mit 27,9 Mio. Euro, der Bereich Services mit 2,0 Mio. Euro zum Konzernumsatz bei.

Auch die Ertragsseite hat sich weiter verbessert. Das EBITDA erreichte 7,4 Mio. Euro (Vorjahr: 3,1 Mio. Euro). Der Jahresüberschuss erhöhte sich ebenfalls um mehr als 100 % von 1,7 Mio. Euro auf 3,6 Mio. Euro zum 31. März 2006. Eine ausführliche Darstellung der Geschäftsentwicklung im 1. Quartal 2006 können Sie den folgenden Kapiteln dieses Zwischenberichts entnehmen.

Ihr Vorstand



Wolfgang Egger Klaus Schmitt Alfred Hoschek
Vorstandsvorsitzender Vorstandsmitglied Vorstandsmitglied



Aus den Geschäftsbereichen

INVESTMENTS

Der PATRIZIA Geschäftsbereich Investments untergliedert sich in die Geschäftsfelder Wohnungsprivatisierung, Revitalisierung und Projektentwicklung, in denen die PATRIZIA auf eigene Rechnung tätig ist. Den Geschäftsschwerpunkt bilden dabei der Ankauf von Immobilien mit Wertsteigerungspotenzialen, die Durchführung von Maßnahmen zur Realisierung dieser Wertsteigerungspotenziale und der anschließende Verkauf der einzelnen Objekte, vorrangig im Einzelverkauf.

Im Folgenden die wesentlichen Geschäftsvorfälle dieses Bereiches im 1. Quartal 2006.

Im 1. Quartal 2006 gingen 999 Wohnungen in den Eigenbestand der Gesellschaft über. Zusätzlich konnten weitere 162 Wohneinheiten beurkundet werden.

Im Rahmen eines Bieterverfahrens erhielt die PATRIZIA den Zuschlag zum Kauf von 909 Wohnungen aus dem Bestand der MUNICH ERGO Asset Management GmbH (MEAG). Die zwischen 1967 und 1993 errichteten 1- bis 4-Zimmer-Wohnungen befinden sich an guten Standorten in Hamburg, Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen und Schleswig-Holstein. Die Gesamtwohnfläche aller Objekte beträgt 61.378 m².

Die derzeitige Leerstandsquote beträgt insgesamt 4,4 %, womit rund 40 von 909 Wohnungen zur Vermietung zur Verfügung stehen. Nach geplanten Renovierungsmaßnahmen in Höhe von 0,5 Mio. Euro können Teile des Portfolios en-bloc oder direkt durch Einzel-Privatisierung verkauft werden.

Des Weiteren wurde ein Objekt mit 90 Wohneinheiten in Ahrensburg, in unmittelbarer Nähe von Hamburg angekauft. Die Gesamtwohnfläche des Objektes beträgt 5.420 m², die durchschnittliche Wohnungsgröße liegt somit bei etwa 60 m². Auch dieses Objekt ist nach Durchführung von Wertsteigerungsmaßnahmen zur Veräußerung vorgesehen.

In München wurde ein weiteres Objekt mit 10.000 m² Wohnfläche ebenfalls noch im 1. Quartal 2006 beur-

kundet. Das Portfolio umfasst 162 Wohneinheiten bei einer minimalen Leerstandsquote von 2,5 %. Um die Wertsteigerungspotenziale des Objektes vollständig zu heben, sind Renovierungsinvestitionen in Höhe von ca. 0,8 Mio. Euro geplant. Danach soll das Projekt vollständig privatisiert werden, d. h. Verkauf jeder einzelnen Wohnung an Mieter, Selbstnutzer oder Kapitalanleger.

Die PATRIZIA Wohnungsprivatisierung konnte im 1. Quartal 2006 nach nur 23 Monaten Privatisierungszeitraum das Projekt „Viktor-von-Scheffel“ in München erfolgreich abschließen, d.h. zu 100 % einzeln veräußern. Das Portfolio umfasste 45 Wohneinheiten bei einem Verkaufsvolumen von ca. 7,1 Mio. Euro. Die Mieterkaufquote betrug rund 35 %.

Im 1. Quartal 2006 konnte ebenfalls die letzte von 805 Wohnungen des heutigen „Wohnparks Angerlohe“ beurkundet werden. Das Verkaufsvolumen betrug insgesamt ca. 90,0 Mio. Euro. Die Wohnungen waren Teil eines Gesamtpaketes, das die PATRIZIA im Jahr 2002 als Werkswohnungen von der Mannesmann Demag Krauss-Maffei AG erworben hatte. Die Mieterkaufquote nach vier Jahren Vertriebszeitraum lag bei 43 %.

Des Weiteren konnte die Privatisierung des Projektes „Wohnpark am Fasangarten“ in München weiter vorangetrieben werden. Es wurden 48 Wohneinheiten, vorwiegend hochwertige Dachgeschosswohnungen, mit einem Volumen von ca. 8,1 Mio. Euro in einem Zeitraum von nur 11 Monaten privatisiert.

SERVICES

Der PATRIZIA Geschäftsbereich Services erbringt sämtliche Dienstleistungen rund um die Immobilie für Kunden. Die Palette des Dienstleistungsangebotes reicht von der Transaktionsberatung, der Due Diligence beim Erwerb, über das Asset Management und die Immobilienverwaltung bis hin zur Veräußerung von Immobilien.

Ein wesentlicher Geschäftsvorfall des Geschäftsfelds Asset Management ist der Abschluss eines Beratungsvertrages mit iii investments, einer Immobilienfondsge-

sellschaft der HVB Gruppe, über das Investment- und Asset Management eines Spezialfonds. Zielportfolien dieses Wohnimmobilien-Spezialfonds sind Wohnimmobilien sowohl im Inland (rund 30 % der Verkehrswerte), wie auch in ausgewählten europäischen Nachbarländern (rund 70 % der Verkehrswerte). Das Zielvolumen des Fonds beträgt rund 800 Mio. Euro.

Der Beratungsvertrag umfasst dabei nicht nur das Asset Management des Fonds, sondern auch die Analyse und den Ankauf von Zielobjekten. Die PATRIZIA erhält für jede der genannten Dienstleistungen eine separate prozentuale Vergütung, die sich an den Netto-Kaufpreisen oder am Vermögenswert des Sondervermögens orientiert.

Das Asset Management konnte darüber hinaus verschiedene Objekte im Rahmen bestehender Vertragsverhältnisse für Pensionskassen veräußern. Das Verkaufsvolumen für 575 Wohneinheiten mit etwa 30.500 m² Wohnfläche lag hier bei ca. 34,0 Mio. Euro.

Das Geschäftsfeld Immobilienmanagement baute im 1. Quartal 2006 seinen Bereich Verwaltung von Gewerbeimmobilien weiter aus. Als Ergebnis einer Ausschreibung konnte die Verwaltung der bekannten Einkaufspassage „Kaufinger Tor“ in München gewonnen werden. Das Objekt umfasst derzeit 15 Fachgeschäfte, verschiedene gastronomische Einrichtungen, Büros sowie Wohnungen auf einer Gesamtfläche von ca. 9.600 m².

Die Leistung der PATRIZIA umfasst dabei sowohl das kaufmännische, technische und das infrastrukturelle Management, wie auch die Vermietung und das Standortmarketing.

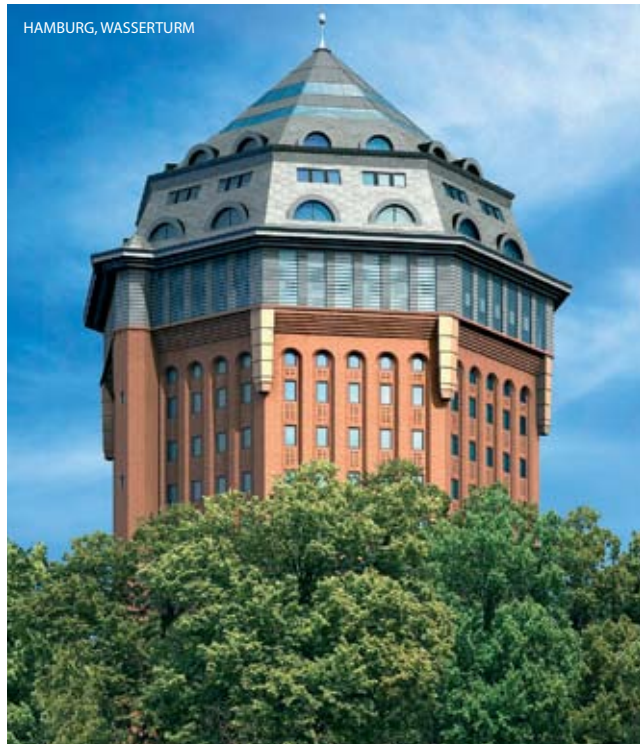
Des Weiteren wurde in den ersten drei Monaten 2006 die Verwaltung des 154 m hohen Skyper Büro- und Wohnhochhauses in Frankfurt am Main übernommen. Das 38 Stockwerke hohe Gebäude umfasst rund 40.000 m² Bürofläche sowie 52 hochwertige Wohneinheiten auf ca. 4.000 m².



KÖLN, VENLOER STRASSE



DRESDEN, ALTMARKT



HAMBURG, WASSERTURM

FRANKFURT, SKYPER



Erläuterungen zum Zwischenbericht 1. Quartal 2006

RECHNUNGSLEGUNGSGRUNDSÄTZE

Der Zwischenbericht der PATRIZIA Immobilien AG und ihrer Tochtergesellschaften (zusammen der PATRIZIA Konzern) für das 1. Quartal 2006 (01. Januar 2006 bis 31. März 2006) wurde in Übereinstimmung mit den vom International Accounting Standards Board (IASB) erlassenen Rechnungslegungsgrundsätzen „International Financial Reporting Standards“ (IFRS) in der aktuell gültigen Fassung erstellt.

Es gelten unverändert die gleichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wie für den Konzernabschluss des Gesamtvorjahres 2005.

Die Gesellschaft war im Geschäftsjahr 2005 nicht verpflichtet Zwischenberichte zu erstellen. Für Zwecke der Vergleichbarkeit der Quartalszahlen des laufenden Geschäftsjahres 2006 mit dem Vorjahr wurden die Quartalszahlen 2005 nachträglich erstellt. Dabei sind die folgenden Vereinfachungen angewendet worden:

Bilanz

Die Berechnung des Zins-Swaps erfolgte anhand von historischen Zinssätzen zu den jeweiligen Stichtagen. Der Rückgang der Pensionsrückstellungen ist auf alle vier Quartale gleich verteilt worden.

Gewinn- und Verlustrechnung

Die Berechnung der Ertragsteuern auf die Quartalsergebnisse erfolgte einheitlich mit dem Jahressteuersatz von 17,1 %.

Segmentberichterstattung

Das Quartalsergebnis ist prozentual anhand der Verteilung im Gesamtjahr auf die einzelnen Segmente verteilt worden.

KONSOLIDIERUNGSKREIS

In den Konzernabschluss der PATRIZIA Immobilien AG sind sämtliche Tochtergesellschaften einbezogen. Zum Kreis der Tochterunternehmen gehören alle Unternehmen, die durch die PATRIZIA Immobilien AG beherrscht werden.

Der Konsolidierungskreis umfasst 29 Tochterunternehmen. Sie sind in den Konzernabschluss nach den Regeln der Vollkonsolidierung einbezogen.

Die anteiligen in der Alte Haide Baugesellschaft mbH befindlichen Immobilien in München Schwabing und München Allach-Untermenzing werden mangels Vorliegen der für einen Unternehmenszusammenschluss im Sinne von IFRS 3 erforderlichen Voraussetzungen im Konzern als quotaler Erwerb der Vermögenswerte bilanziert.

IFRS – Konzern Bilanz zum 31. März 2006

Aktiva		31.03.2006 TEUR	31.12.2005 TEUR
A.	Langfristiges Vermögen		
	Software	207	234
	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.700	1.700
	Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.239	1.271
	Wertpapiere	247	247
	Latente Steueransprüche	3.603	1.560
	Summe langfristiges Vermögen	6.997	5.012
B.	Kurzfristiges Vermögen		
	Vorräte	246.244	189.516
	Kurzfristige Forderungen und sonstige kurzfristige Vermögenswerte	137.310	16.395
	Bankguthaben und Kassenbestand	35.780	16.477
	Summe kurzfristiges Vermögen	419.335	222.388
	Bilanzsumme	426.332	227.400
Passiva			
A.	Eigenkapital		
	Gezeichnetes Kapital	47.400	5.050
	Kapitalrücklagen	118.807	573
	Gewinnrücklagen		
	- gesetzliche Rücklage	505	505
	- andere Gewinnrücklage	-7.454	0
	Bewertungsergebnis Zins-Swaps	293	0
	Konzerngewinn	3.564	35.976
	Summe Eigenkapital	163.115	42.104
B.	Schulden		
	Langfristige Schulden		
	Langfristige Bankdarlehen	2.848	2.858
	Zins-Swaps	592	1.541
	Pensionsverpflichtungen	282	285
	Summe langfristiger Schulden	3.722	4.684
	Kurzfristige Schulden		
	Kurzfristige Bankdarlehen	223.812	149.298
	Sonstige Rückstellungen	1.187	521
	Kurzfristige Verbindlichkeiten	29.128	23.560
	Steuerschulden	4.480	6.295
	Sonstige kurzfristige Passiva	888	938
	Summe kurzfristiger Schulden	259.495	180.612
	Bilanzsumme	426.332	227.400

Die Konzern Bilanzsumme zum 31. März 2006 beträgt 426,3 Mio. Euro, was einer Steigerung von 198,9 Mio. Euro gegenüber dem Stichtag 31. Dezember 2005 entspricht.

Die Vorräte erhöhten sich von 189,5 Mio. Euro um 29,9 % auf 246,2 Mio. Euro zum 31. März 2006, da das Volumen der angekauften Immobilien über dem der veräußerten Immobilien lag.

Die sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte in Höhe von 137,3 Mio. Euro enthalten im Wesentlichen eine zum 31. März 2006 bestehende Forderung aus den Zuflüssen aus dem Börsengang von ca. 122,5 Mio. Euro. Diese Forderung ist zum 04. April 2006 im Rahmen des so genannten Settlement ausgeglichen worden, weshalb sie aus Transparenzgründen im IFRS Abschluss ausgewiesen wird.

Insgesamt erhöhte sich das kurzfristige Vermögen von 222,4 Mio. Euro auf 419,3 Mio. Euro.

Auf der Passivseite erhöhte sich das Eigenkapital auf 163,1 Mio. Euro. Die genaue Zusammensetzung und Entwicklung des Eigenkapitals kann der „Darstellung des Eigenkapitals“ in diesem Zwischenbericht entnommen werden.

Die kurzfristigen Bankdarlehen stiegen aufgrund der bereits dargestellten Ankäufe, die zum größten Teil finanziert werden, ebenfalls von 149,3 Mio. Euro auf 223,8 Mio. Euro an.

Insgesamt erhöhten sich die kurzfristigen Schulden von 180,6 Mio. Euro auf 259,5 Mio. Euro.

IFRS – Konzern Gewinn- und Verlust-Rechnung

für die Zeit vom 01. Januar 2006 bis 31. März 2006

	31.03.2006 TEUR	31.03.2005 TEUR
1. Umsatzerlöse	29.861	13.719
2. Bestandsveränderungen	55.703	4.395
3. Sonstige betriebliche Erträge	331	220
4. Gesamtleistung	85.895	18.334
5. Materialaufwand	-71.386	-10.149
6. Personalaufwand	-3.439	-2.357
7. Abschreibungen auf Software sowie Betriebs- und Geschäftsausstattung	-133	-122
8. Wertminderung auf als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	0	0
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-3.705	-2.719
10. Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	0	0
11. Finanzerträge	491	157
12. Finanzaufwendungen	-1.819	-1.048
13. Ergebnis vor Ertragsteuern	5.904	2.096
14. Ertragsteuern	-2.340	-359
15. Jahresüberschuss (Periodenergebnis)	3.564	1.737

Der Umsatz im 1. Quartal 2006 in Höhe von 29,9 Mio. Euro hat sich im Vergleich zum Vorjahreszeitraum mehr als verdoppelt (Vj. 13,7 Mio. Euro). Grund dafür sind vor allem die wesentlich höheren Kaufpreiserlöse aus Immobilienveräußerungen. Diese Steigerung spiegelt den erfolgreichen Abverkauf von Wohnungen in den vergangenen Monaten wieder.

Die Ankäufe von Portfolien in den letzten Monaten, insbesondere der Erwerb von 999 Wohnungen aus dem Bestand der MUNICH ERGO Asset Management GmbH (MEAG), führten, trotz der hohen Anzahl von Abverkäufen, zu einer erheblichen Erhöhung der Bestandsveränderungen, d. h. der Konzern hat im 1. Quartal 2006 mehr Immobilien erworben als veräußert. Die Bestandsveränderungen erhöhten sich folglich von 4,4 Mio. Euro auf 55,7 Mio. Euro im Berichtszeitraum.

Aufgrund der Umsatzverdoppelung sowie der Erhöhung der Bestandsveränderungen erhöhte sich die Gesamtleistung von 18,3 Mio. Euro auf 85,9 Mio. Euro.

Der Materialaufwand erhöhte sich ebenfalls überproportional von 10,1 Mio. Euro auf 71,4 Mio. Euro. Dies ist ebenfalls im Wesentlichen auf den Erwerb neuer Immobilienportfolien zurückzuführen.

Die Personalaufwendungen sind im Vergleich zur Umsatzsteigerung unterproportional gestiegen. Sie veränderten sich auf 3,4 Mio. Euro (Vj. 2,4 Mio. Euro).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen haben sich ebenfalls im Vergleich zur Umsatzsteigerung unterproportional erhöht. Sie stiegen im Berichtszeitraum von 2,7 Mio. Euro auf 3,7 Mio. Euro.

Das Finanzergebnis ist in den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres 2006 um 0,4 Mio. Euro auf -1,3 Mio. Euro gesunken. Grund hierfür sind gestiegene Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, mit denen die Objektankäufe finanziert worden sind.

Das Ergebnis vor Steuern stieg in Folge der beschriebenen Entwicklungen im ersten Quartal auf 5,9 Mio. Euro (Vj. 2,1 Mio. Euro) und konnte somit mehr als verdoppelt werden (+ 181,7 %).

Die Ertragsteuern wurden entsprechend den steuerlichen Ergebnissen in den einzelnen Gesellschaften mit einem Unternehmenssteuersatz von 40 % berechnet. Da aufgrund der Aufwendungen für den Börsengang das steuerliche Ergebnis der PATRIZIA Immobilien AG als Organträger negativ ist, fallen Steuern nur bei einzelnen Tochtergesellschaften an.

Der Konzern konnte im 1. Quartal 2006 einen Jahresüberschuss von 3,6 Mio. Euro generieren (Vj. 1,7 Mio. Euro). Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum bedeutet dies eine Steigerung von ca. 105,2 %.

Konzern Eigenkapitalveränderungsrechnung

Die Hauptversammlung der PATRIZIA Immobilien AG hat am 23. Februar 2006 beschlossen, für das Geschäftsjahr 2005 eine Dividende in Höhe von 8,1 Mio. Euro auszuschütten. Die Ausschüttung wurde am 09. März 2006 vorgenommen.

Das Grundkapital der PATRIZIA Immobilien AG wurde mit Beschluss der Hauptversammlung vom 23. Februar 2006

im Wege einer Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln von 5.050.000 Euro um 35.350.000 Euro auf 40.400.000 Euro erhöht.

Des Weiteren wurde mit Beschluss der außerordentlichen Hauptversammlung vom 27. März 2006 das Grundkapital durch eine Kapitalerhöhung gegen Bareinlage um 7.000.000 Euro auf derzeit 47.400.000 Euro erhöht.

Die Kapitalrücklagen des Konzerns erhöhten sich aufgrund der Zuflüsse aus dem Börsengang von 0,6 Mio. Euro zum 31. Dezember 2005 auf 118,8 Mio. Euro zum 31. März 2006. Hierbei ist darauf hinzuweisen, dass die Einzahlung der Kapitalrücklage im Rahmen des so ge-

nannten Settlement am 04. April 2006 erfolgt ist. Nach IAS 32.37 enthält die Kapitalrücklage die für den Börsengang anfallenden Gesamtkosten, wobei Steuer-effekte gesondert berücksichtigt worden sind. Das Eigenkapital der Gesellschaft beträgt zum 31. März 2006 163,1 Mio. Euro. Die Eigenkapitalquote erhöhte sich somit von 18,5 % auf 38,3 %.

IFRS – Konzern Eigenkapitalveränderungsrechnung für die Zeit vom 01. Januar 2006 bis 31. März 2006

	Gezeichnetes Kapital TEUR	Kapitalrück- lage TEUR	Gewinnrück- lage (gesetz. Rücklage) TEUR	Gewinnrück- lage (andere Gewinnrücklage) TEUR	Bewertungser- gebnis aus Zins-Swaps TEUR	Konzern- gewinn TEUR	Summe TEUR
Stand 01.01.2006	5.050	573	505	0	0	35.976	42.104
<i>Hauptversammlung vom 23.02.06</i>							
Kapitalerhöhung aus Bilanzgewinn	35.350					-35.350	0
Dividende						-8.080	-8.080
Umbuchung				-7.454		7.454	0
Kapitalerhöhung Börsengang	7.000						7.000
Wertänderung Zins-Swaps					293		293
Periodenergebnis						3.564	3.564
Stand 31.03.2006	47.400	573	505	-7.454	293	3.565	44.881

nachrichtlich Stand zum 04. April 2006

Einzahlung Kapitalerhöhung							
Börsengang		118.234					118.234
Stand 04. April 2006	47.400	118.807	505	-7.454	293	3.565	163.115

IFRS -Konzern Eigenkapitalveränderungsrechnung Berichtszeitraum des Vorjahres für die Zeit vom 01. Januar 2005 bis 31. März 2005

	Gezeichnetes Kapital TEUR	Kapitalrück- lage TEUR	Gewinnrück- lage (gesetz. Rücklage) TEUR	Gewinnrück- lage (andere Gewinnrücklage) TEUR	Bewertungs- ergebnis aus Zins-Swaps TEUR	Konzern- gewinn TEUR	Summe TEUR
Stand 01.01.2005	5.000	0	500	0	0	19.904	25.404
Kapitalerhöhung							
Dividende							
Periodenergebnis						1.737	1.737
Umgliederung Minderheiten							
Stand 31.03.2005	5.000	0	500	0	0	21.641	27.141

Konzern Kapitalflussrechnung

für die Zeit vom 01. Januar 2006 bis 31. März 2006

12

	31.03.2006 TEUR	31.03.2005 TEUR
Konzernergebnis nach Steuern	3.564	1.737
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	133	151
Abschreibungen auf Wertpapiere	0	0
Wertminderung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	0	0
Ergebnis aus dem Verkauf von Anlagevermögen	0	-16
Nicht zahlungswirksame Erträge und Aufwendungen, die nicht der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	144	0
Veränderung Pensionsverpflichtungen	-3	-12
Nicht ausgeschüttete Ergebnisse assoziierter Unternehmen	0	0
Veränderung der Vorräte, Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände, die nicht der Investitionstätigkeit zuzuordnen sind	-55.144	-5.819
Veränderungen der Schulden, die nicht der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	72.372	20.009
Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit	21.066	16.050
Investitionen in immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-75	0
Einzahlungen aus dem Verkauf von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagen	0	16
Investitionen in Finanzanlagen	0	0
Einzahlungen aus dem Verkauf von Finanzanlagen	0	0
Mittelab- / -zufluss aus der Investitionstätigkeit	-75	16
Dividende der PATRIZIA Immobilien AG	-8.080	0
Kapitalerhöhung der PATRIZIA Immobilien AG	7.000	0
Aufnahme langfristiger Darlehen	0	0
Tilgung langfristiger Darlehen	-10	-13
Sonstige Ein- bzw. Auszahlung aus der Finanzierungstätigkeit	-598	0
Mittelab- / -zufluss aus der Finanzierungstätigkeit	-1.688	-13
Zahlungswirksame Veränderung aus der Geschäftstätigkeit	19.303	16.053
Zahlungsmittel 01.01.	16.477	10.002
Zahlungsmittel 31.03.	35.780	26.055

Segmentberichterstattung

	Umsatz		EBITDA		EBIT	
	31.03.2006	31.03.2005	31.03.2006	31.03.2005	31.03.2006	31.03.2005
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Investments	27.855	11.987	8.189	3.045	8.188	2.993
Services	2.002	1.722	57	224	51	220
Corporate	4	10	-881	-159	-1.008	-226
Gesamt	29.861	13.719	7.365	3.109	7.231	2.987

Der Geschäftsbereich Investments trug 27,9 Mio. Euro zum Gesamtumsatz des Konzerns bei, der Bereich Services 2,0 Mio. Euro. Die Ergebnisverteilung der Segmente gibt ein ähnliches Bild wieder. Das Segment Investment generiert einen Anteil von 8,2 Mio. Euro am EBITDA und 8,2 Mio. Euro am EBIT; das Segment Services 0,05 Mio. Euro bzw. 0,05 Mio. Euro.

ENTWICKLUNG DER MITARBEITERZAHL

Die Zahl der Mitarbeiter der gesamten PATRIZIA Gruppe betrug per 31. März 2006 insgesamt 234 Mitarbeiter (inklusive der Vorstände), davon 206 Festangestellte. Somit stieg die Zahl der Mitarbeiter gegenüber dem 31.12.2005 um 6 Mitarbeiter an. Die Gesellschaften der PATRIZIA Gruppe stellten zum Quartalsende 13 Ausbildungsplätze zur Verfügung.

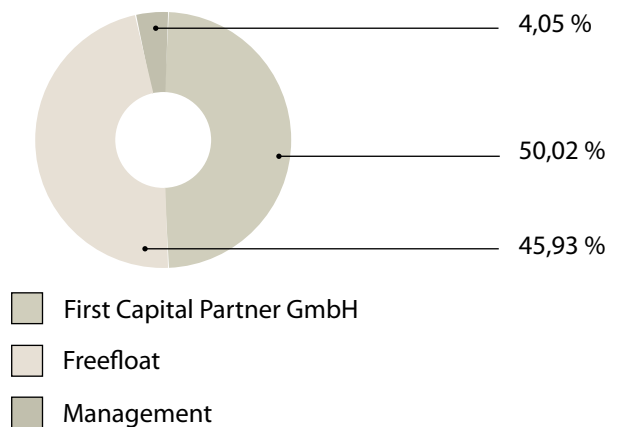
Aktie & Ausblick

INFORMATIONEN ZUR PATRIZIA AKTIE

Die Aktie der PATRIZIA Immobilien AG ist am 31. März 2006 erfolgreich in den Handel gestartet. Nach mehrfacher Überzeichnung und einem Ausgabekurs von 18,50 Euro lag der erste festgestellte Kurs bei 21,50 Euro. Der Schlusskurs des 1. Handelstages lag mit 23,00 Euro sogar 24,3 % über dem Ausgabekurs. Das gezeichnete Kapital der PATRIZIA Immobilien AG setzt sich am 31. März 2006 aus 47.400.000 Stück auf den Namen lautende Stammaktien ohne Nennbetrag (Stückaktien) zusammen. Davon wurden 21.770.000 Aktien im Prime Standard der Deutschen Börse platziert. Alle Aktien haben volle Dividendenberechtigung ab 01. Januar 2006.

Nach dem Börsengang setzt sich die Aktionärsstruktur wie in der nebenstehenden Grafik dargestellt zusammen.

Aktionärsstruktur:



AUSBLICK

Vor dem Hintergrund des Börsengangs und der damit verbundenen veränderten Eigenkapitalstruktur der PATRIZIA Immobilien AG wird das Wachstum der Gesellschaft klar im Fokus der kommenden Quartale stehen. Das integrierte Geschäftsmodell der PATRIZIA verbunden mit der langjährigen Erfahrung und Expertise des Unternehmens am Immobilienmarkt sowie die allgemein gute Marktsituation für Wohnimmobilien in Deutschland bilden die idealen Voraussetzungen für das angestrebte Wachstum der Gesellschaft.

Auch aufgrund der im 2. Quartal 2006 eingegangenen Zuflüsse aus dem Börsengang gehen wir von einer dynamischen Entwicklung der Gesellschaft in den nächsten Quartalen aus. Die Einnahmen aus dem Börsengang werden für den Ankauf geeigneter Immobilienportfolien verwendet. Schwerpunkt liegt dabei eindeutig im Kerngeschäft, dem Ankauf und der Privatisierung von Wohnimmobilien.

Jährlich werden der PATRIZIA eine Vielzahl von Wohnungen zum Kauf angeboten. Aus diesem Angebot von Wohneinheiten suchen die Experten der PATRIZIA die Wohnungen aus, die für unser Privatisierungsmodell – die sozialverträgliche Wohnungsprivatisierung – geeignet sind. Vor diesem

Hintergrund werden auch in den kommenden Wochen und Monaten die Abschlüsse geeigneter Ankäufe und Beurkundungen von Immobilien zur Privatisierung und Revitalisierung erfolgen.

Zur Sicherung des Wachstums konnten bereits nach Ende des 1. Quartals weitere Portfolien in Hamburg und München mit insgesamt 236 Wohneinheiten beurkundet werden. Im Detail werden wir im nächsten Zwischenbericht über diese Ankäufe berichten.

Der Geschäftsbereich Services hat sich bereits fest als Partner der nationalen und internationalen Immobilienbranche etabliert. Auch dieses Segment soll weiter kontinuierlich wachsen und mit seinen langfristigen, stabilen und regelmäßigen Liquiditätseinnahmen den Erfolg der PATRIZIA vorantreiben.

Im Geschäftsbereich Services wurde durch das Asset Management im April 2006 ein weiterer Beratervertrag über das Investment und das Management eines Spezialimmobilienfonds abgeschlossen. Das Investitionsvolumen des Fonds beträgt 180 Mio. Euro, die bis Ende 2007 investiert sein sollen. Für weitere Details dürfen wir ebenfalls auf unseren Zwischenbericht für das 2. Quartal 2006 verweisen.

Finanzkalender

Datum	Ereignis
15. Mai 2006	Zwischenbericht – 1. Quartal 2006
15. August 2006	Zwischenbericht – 2. Quartal 2006
15. November 2006	Zwischenbericht – 3. Quartal 2006
15. November 2006	Analystenkonferenz

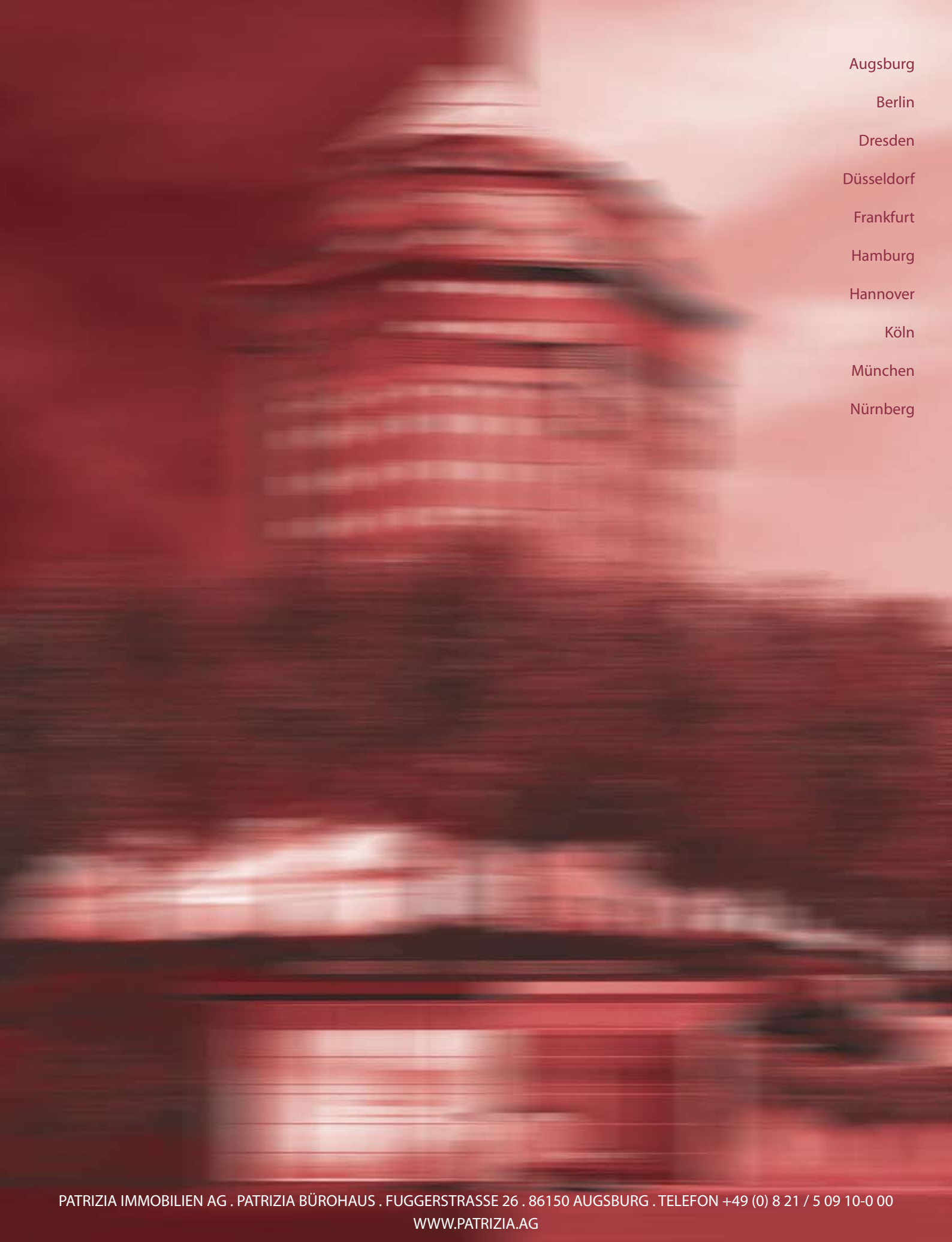
PATRIZIA Immobilien AG
PATRIZIA Bürohaus
Fuggerstraße 26
86150 Augsburg
www.patrizia.ag

INVESTOR RELATIONS-KONTAKT

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-KONTAKT

Astrid Schüler
Tel.: +49 (0) 8 21 / 5 09 10-6 23
Fax: +49 (0) 8 21 / 5 09 10-6 95
presse@patrizia.ag



Augsburg

Berlin

Dresden

Düsseldorf

Frankfurt

Hamburg

Hannover

Köln

München

Nürnberg