

Q1

→ GESCHÄFTSJAHR 2009

ÜBERSICHT FINANZKENNZAHLEN

	1. Quartal 2009 01.01. bis 31.03.2009	1. Quartal 2008 01.01. bis 31.03.2008
UMSATZ- UND ERTRAGSLAGE	TEUR	TEUR
Umsatz	45.060	46.598
Gesamtleistung	34.990	31.639
EBITDA	10.561	6.967
EBIT	10.354	6.788
EBIT (adjusted)	10.354	7.264
EBT	-16.028	-18.644
EBT (adjusted)	-4.711	-7.855
Ergebnis nach Steuern	-14.900	-18.102

	31.03.2009	31.12.2008
VERMÖGENS- UND KAPITALSTRUKTUR	TEUR	TEUR
Langfristiges Vermögen	683.621	683.180
Kurzfristiges Vermögen	791.898	833.973
Eigenkapital	275.833	291.472
Eigenkapitalquote (in %)	18,7 %	19,2 %
Langfristige Schulden	39.432	29.685
Kurzfristige Schulden	1.160.254	1.195.996
Bilanzsumme	1.475.519	1.517.153

AKTIE	
ISIN	DE000PAT1AG3
WKN	PAT1AG
Kürzel	P1Z
Gezeichnetes Kapital zum 31. März 2009	52.130.000 Euro
Anzahl Aktien zum 31. März 2009	52.130.000 Stück
Höchstkurs im 1. Quartal 2009*	1,86 Euro
Tiefstkurs im 1. Quartal 2009*	1,29 Euro
Schlusskurs am 31. März 2009*	1,38 Euro
Marktkapitalisierung am 31. März 2009	71,9 Mio. Euro
Indizes	SDAX, EPRA, GEX, DIMAX

*Schlusskurse Xetra Handel

VORWORT DES VORSTANDS

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

auch das 1. Quartal 2009 war geprägt durch die Diskussion über die Auswirkungen der Finanzmarktkrise auf die Realwirtschaft. Dabei reichen die Wachstumsprognosen bzw. die Veränderung des Bruttoinlandsproduktes im Vergleich zum Vorjahr der verschiedenen Wirtschaftsinstitute von $-2,3\%$ bis hin zu $-5,3\%$. Doch wurden seitens der Unternehmen, der Zentralbanken und der Regierungen der einzelnen Staaten umfangreiche Gegenmaßnahmen zur Begrenzung der Wirtschaftskrise eingeleitet. So hat die Bundesregierung verschiedene Konjunkturprogramme beschlossen, die dem Konjunkturabschwung in Deutschland entgegen wirken sollen, u.a. durch Bürgschaften und Kredite, Bauprojekte sowie Direktbeteiligungen des Bundes. Hinzu kommt die Senkung des Leitzinses auf $1,25\%$, die die Vergabe von Krediten nicht nur verbilligen, sondern vor allem wieder ankurbeln soll. Aufgrund dieser Maßnahmen geht das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) zum Ende des Jahres 2009 von einer leichten Erholung der deutschen Wirtschaft aus.

Aber wie beeinflussen diese Entwicklungen das operative Geschäft der PATRIZIA Immobilien AG? Sicher können auch wir uns dem allgemeinen wirtschaftlichen Abschwung nicht entziehen. Auch wir spüren die abwartende Haltung und Verunsicherung nationaler und internationaler Investoren gegenüber jeglicher Art von Investitionen. Trotzdem sind wir zuversichtlich, dass sich Investitionen in Sachwerte wie Immobilien gerade in diesem Marktumfeld durchsetzen werden. Qualitativ hochwertige Immobilien in attraktiven Lagen in Deutschland sind eine wertstabile Anlageform, die vor Inflation schützt und dem Eigentümer regelmäßige Einnahmen ermöglicht. Hinzu kommen niedrige Zinsen, die die Aufnahme eines Darlehens zu günstigen Konditionen gestatten.

Hinsichtlich unserer eigenen Finanzierungssituation konnten wir Mitte März 2009 Darlehen in Höhe von rund 530 Mio. Euro für weitere 24 Monate verlängern. Ein deutliches Zeichen für die gute Qualität unserer Immobilien und die Bereitschaft deutscher Banken, Kredite bonitätsstarker Kreditnehmer auch weiterhin zu gewähren bzw. zu verlängern.

Unsere Abverkaufszahlen in der Wohnungsprivatisierung zeigen, dass trotz des unsicheren Marktumfeldes und des wirtschaftlichen Klimas weiter Wohnungen gekauft werden. Im 1. Quartal 2009 haben wir 110 Wohneinheiten an Mieter, Selbstnutzer und private Kapitalanleger veräußert. Der Umsatz in den ersten drei Monaten 2009 betrug insgesamt 45,1 Mio. Euro, wobei 17,2 Mio. Euro durch die oben genannten Verkäufe und 17,6 Mio. Euro durch Mieteinnahmen generiert wurden. Eine eher abwartende Haltung erkennen wir bei institutionellen Investoren, die zwar Interesse am deutschen Wohnimmobilienmarkt signalisieren, aber deren Handeln derzeit noch von Zurückhaltung geprägt ist. Daher konnten wir im 1. Quartal 2009 keinen Blockverkauf realisieren. Mit einem Anziehen des Transaktionsmarktes in diesem Bereich rechnen wir auch erst im 2. Halbjahr 2009.

Unsere Aufwandspositionen unterliegen einer strengen Kontrolle, so dass sich die Sachkosten im Vergleich zum Vorjahr reduzierten. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sanken um 16,3 % auf 4,1 Mio. Euro. Das gemäß IFRS ermittelte EBIT im Berichtszeitraum betrug 10,4 Mio. Euro und lag damit 3,6 Mio. Euro (+52,5 %) über dem des vergleichbaren Vorjahreszeitraums.

Die Finanzaufwendungen beliefen sich in den ersten drei Monaten 2009 auf 26,7 Mio. Euro. Wie bereits in den Vorquartalen wurden die Finanzaufwendungen wieder durch die Ergebnisse aus der Marktbewertung von Zinssicherungsgeschäften negativ beeinflusst. Diese Bewertung unserer Zinssicherungsgeschäfte ist gemäß unseres Bilanzierungsstandards IFRS am Ende jedes Quartals vorzunehmen und betrug zum 31. März 2009 insgesamt –11,3 Mio. Euro. Insgesamt profitieren wir vom derzeit niedrigen Zinsniveau. Der Zinsaufwand zur Bedienung unserer Darlehen mit variablem Zins ist daher gesunken. Das gemäß IFRS ermittelte EBT betrug im Berichtszeitraum –16,0 Mio. Euro und verbesserte sich um 14,0 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Betrachtet man rein das operative Ergebnis der PATRIZIA, ohne nicht liquiditätswirksame Effekte aus der Marktbewertung von Zinssicherungsgeschäften, betrug das sogenannte EBT adjusted –4,7 Mio. Euro. Das EBT adjusted des 1. Quartals 2008 betrug –7,8 Mio. Euro. Das operative Ergebnis vor Steuern (EBT adjusted) verbesserte sich trotz fehlender Blockverkäufe um 40,0 %.

Mit den Ergebniskennzahlen des 1. Quartals 2009 können wir nicht zufrieden sein, aber wir haben vor dem Hintergrund des derzeitigen Marktumfeldes auch nichts anderes erwarten können. Die folgenden drei Quartale des Geschäftsjahres werden herausfordernde Monate für die PATRIZIA werden. Wie bereits ausgeführt, sehen wir jedoch gute Chancen, uns auch in diesem widrigen Umfeld zu behaupten. Daher gehen wir auch weiterhin von einem positiven operativen Ergebnis für das Gesamtjahr 2009 aus.

Ihr Vorstand



Wolfgang Egger
Vorstandsvorsitzender



Arwed Fischer
Vorstandsmitglied



Klaus Schmitt
Vorstandsmitglied

ZWISCHENLAGEBERICHT (1. QUARTAL 2009)

1. GESCHÄFTSVERLAUF UND WESENTLICHE GESCHÄFTSVORFÄLLE IM 1. QUARTAL 2009

WESENTLICHE EREIGNISSE IM SEGMENT INVESTMENTS

Die PATRIZIA wird im laufenden Geschäftsjahr 2009 in erster Linie als Verkäufer am Markt auftreten, zumindest im Hinblick auf unsere eigenen Bestände. Für die Kapitalanlagegesellschaft hingegen steht weiterhin die Identifizierung geeigneter Objekte für die Fondsprodukte im Vordergrund, um das bereits gezeichnete Kapital ertragstark zu investieren. Das 1. Quartal ist in der Immobilienbranche üblicherweise keine transaktionsstarke Zeit. Die Vertriebszahlen in der Privatisierung liegen mit 110 einzeln verkauften Einheiten unter dem Niveau des Vorjahresquartals (144 Einheiten), die meisten Wohnungen wurden in München, Köln und Hamburg verkauft. Auch wenn die Anzahl der an private Investoren verkauften Einheiten niedriger als im Vorquartal war, so ist das Interesse am Erwerb von Wohneigentum in den letzten Wochen leicht gestiegen. Vor dem Hintergrund volatiler Kapitalmärkte, niedriger Zinsen und der Wertstabilität von Wohnimmobilien unserer Qualität hat das Interesse an der Anlageklasse Wohnimmobilien wieder leicht zugenommen. Ob es sich dabei um einen anhaltenden Trend handelt oder ob die Verunsicherung der Kapitalanleger wieder zunehmen wird, werden die nächsten Wochen und Monate zeigen.

Im Bereich der Blockverkäufe an institutionelle Investoren zeichnet sich ein etwas anderes Bild. Viele institutionelle Investoren haben immer noch eine eher abwartende Haltung gegenüber Investitionen jeglicher Art; daher konnte im 1. Quartal 2009 kein Blockverkauf getätigt werden. Im entsprechenden Vorjahreszeitraum wurden noch 85 Einheiten mit einem Verkaufsvolumen von 14,85 Mio. Euro im Blockverkauf veräußert.

Wesentlich für die Finanzierungsstruktur der PATRIZIA war die Prolongation von Darlehen über rund 530 Mio. Euro. Diese konnten Mitte März 2009 für weitere 24 Monate bis zum 31. März 2011 zu etwa gleichen Bedingungen verlängert werden.

Übersicht PATRIZIA Premium Portfolio

Region/Stadt	Anzahl der Einheiten (31.03.2009)	in % des Portfolios	Fläche in m ² (31.03.2009)	in % des Portfolios
München	5.074	42,4 %	349.954	41,9 %
Köln/Düsseldorf	1.552	13,0 %	134.945	16,2 %
Hamburg	1.337	11,2 %	88.624	10,6 %
Leipzig	981	8,2 %	64.391	7,7 %
Berlin	956	8,0 %	61.467	7,4 %
Frankfurt am Main	943	7,9 %	59.390	7,1 %
Regensburg	447	3,7 %	30.651	3,7 %
Hannover	434	3,6 %	29.968	3,6 %
Dresden	152	1,3 %	10.284	1,2 %
Friedrichshafen	80	0,7 %	5.195	0,6 %
GESAMT	11.956	100 %	834.868	100 %

WESENTLICHE EREIGNISSE IM SEGMENT SERVICES

Insbesondere im Segment Services zeigt sich die Verunsicherung der institutionellen Marktteilnehmer und deren zurückhaltender Investitionsneigung. Trotz des abgeschwächten Transaktionsmarktes wollen wir hier 2009 verstärkt für unsere Fondsprodukte ankaufen. Dabei steht nicht nur der deutsche Wohnimmobilienmarkt im Fokus, sondern vor allem attraktive Märkte in Europa, in denen wir renditestarke Portfolios identifiziert haben. Der erste Ankauf für unseren Euro City Residential Funds I im Großraum Stockholm von 1.018 Einheiten im Dezember 2008 zeugt von der Ankaufsstärke der PATRIZIA auch in Europa.

2. UNSERE MITARBEITER

Zum 31. März 2009 beschäftigte die PATRIZIA 371 festangestellte Mitarbeiter, davon 20 Auszubildende. Gegenüber dem 31. Dezember 2008 (381 Mitarbeiter) hat sich der Personalstand um 10 Mitarbeiter bzw. 2,6 % verringert.

3. VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

Ertragslage des PATRIZIA Konzerns

Die PATRIZIA erwirtschaftete in den ersten drei Monaten 2009 einen Konzernumsatz in Höhe von 45,1 Mio. Euro. Daraus resultieren 17,2 Mio. Euro (38,1 %) aus der Privatisierung von einzelnen Wohneinheiten an private Investoren, weitere 17,6 Mio. Euro (39,2 %) aus der Vermietung sowie 2,9 Mio. Euro (6,4 %) aus dem Servicesegment.

Die Umsätze des 1. Quartals 2009 setzen sich wie folgt zusammen:

	1. Quartal 2009 01.01. bis 31.03.2009	1. Quartal 2008 01.01. bis 31.03.2008	Veränderung	2008 01.01. bis 31.12.2008
	IN MIO. EUR	IN MIO. EUR	IN %	IN MIO. EUR
Kaufpreiserlöse aus der Privatisierung	17,2	21,4	- 19,6 %	73,9
Kaufpreiserlöse aus der Revitalisierung	0	14,8	- 100 %	40,6
Kaufpreiserlöse aus der Projektentwicklung	0	0	0 %	0
Mieterlöse	17,6	19,1	- 7,8 %	73,0
Erlöse Segment Services	2,9	1,1	179,2 %	6,2
Sonstiges	7,4	7,2	2,8 %	27,6
Bereinigungen	0	- 17,1	-	0
KONZERNUMSATZ	45,1	46,6	- 3,3 %	221,3

In der Privatisierung führte der Verkauf von 110 Einheiten (1. Quartal 2008: 144 Einheiten) an Mieter, Selbstnutzer und private Kapitalanleger zu Umsatzerlösen von 17,2 Mio. Euro, 19,6 % weniger als im vergleichbaren Vorjahresquartal, aber bei gegebenem Marktverhältnis ein achtbares Ergebnis. Auf Quadratmeterbasis umgerechnet entspricht dies einem durchschnittlich erzielten Verkaufspreis von 2.276 Euro/m².

Im Bereich der Revitalisierung wurde kein Blockverkauf realisiert. Im vergleichbaren Vorjahreszeitraum wurden 85 Einheiten als Globalverkauf für 14,85 Mio. Euro veräußert.

Die Bestandsveränderungen betragen -11,1 Mio. Euro und resultieren überwiegend aus Bestandsabgängen sowie Aktivierungen u.a. aus Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen.

Unsere Aufwendungen unterliegen einer strengen Kontrolle, so dass wir insbesondere im Bereich der Sachkosten Reduzierungen vornehmen konnten. Der Materialaufwand blieb mit 14,2 Mio. Euro nahezu konstant (Vorjahr: 14,3 Mio. Euro). Die Anzahl der Mitarbeiter hat sich zwar im Vergleich zum Jahresende 2008 um 10 Mitarbeiter auf 371 reduziert, jedoch nicht im Vergleich zum 1. Quartal 2008; hier erhöhte sich die Anzahl der festangestellten Mitarbeiter um 12 Personen. Infolgedessen stiegen die Personalaufwendungen im Vergleich zum 1. Quartal 2008 von 5,4 Mio. Euro auf nunmehr 6,1 Mio. Euro. Erfreulich entwickelten sich die sonstigen betrieblichen Aufwendungen, die sich um 0,8 Mio. Euro bzw. von 4,9 Mio. Euro auf 4,1 Mio. Euro reduzierten. Das gemäß IFRS ermittelte EBIT im Berichtszeitraum betrug 10,4 Mio. Euro und lag damit 3,6 Mio. Euro (+52,5 %) über dem des vergleichbaren Vorjahreszeitraums. Anpassungen des EBIT zur Ermittlung des operativen EBIT adjusted waren im Berichtszeitraum nicht vorzunehmen, da keine nicht liquiditätswirksamen Einmaleffekte zum Tragen kamen. Somit entspricht im 1. Quartal 2009 das EBIT gemäß IFRS auch dem operativen Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT adjusted). Mit 12,5 Mio. Euro hat das Segment Investments zum EBIT beigetragen, der Anteil des Segments Services betrug 0,6 Mio. Euro. Das Segment Corporates, welches unseren administrativen Bereich umfasst, verminderte das EBIT um 2,7 Mio. Euro.

Die Finanzaufwendungen belaufen sich im 1. Quartal 2009 auf 26,7 Mio. Euro. Wie bereits in den Vorquartalen wurden die Finanzaufwendungen wieder durch die Ergebnisse aus der Marktbewertung von Zinssicherungsgeschäften negativ beeinflusst. Diese Bewertung unserer Zinssicherungsgeschäfte ist gemäß unseres Bilanzierungsstandards IFRS am Ende jedes Quartals vorzunehmen, das Ergebnis aus der Marktbewertung der Zinssicherungsgeschäfte betrug zum 31. März 2009 insgesamt –11,3 Mio. Euro. Außerdem beeinflusste ein Einmaleffekt aus der Auflösung bestehender Zinssicherungsgeschäfte die Finanzaufwendungen zusätzlich in Höhe von 3,9 Mio. Euro. Die aufgelösten Zinssicherungsinstrumente wurden ursprünglich abgeschlossen, um den zum Zeitpunkt des Darlehensabschlusses gültigen Zinssatz über den Vermarktungszeitraum des Immobilienportfolios abzusichern. Das als Basis dienende Immobilienportfolio hat einen Vermarktungszeitraum gemäß Business Plan bis ca. 2014. Um von dem derzeit niedrigen Zinsniveau profitieren zu können, wurden daher Zinssicherungsinstrumente aufgelöst. Diese Auflösung führte, wie bereits ausgeführt, zu einer einmaligen Belastung in Höhe von 3,9 Mio. Euro. Eine Amortisation dieser Einmalzahlung erwarten wir aufgrund der niedrigeren Zinsbelastung bereits innerhalb der nächsten zwei Jahre. Die reinen Zinsaufwendungen reduzierten sich somit bereits im 1. Quartal 2009 auf 11,5 Mio. Euro. Derzeit sind rund 70 % unserer Darlehensverbindlichkeiten durch Zinssicherungsinstrumente gesichert. Sollte das Zinsniveau wieder ansteigen, werden wir zu gegebener Zeit für den variablen Teil unserer Darlehen neue Zinssicherungsgeschäfte abschließen.

Das gemäß IFRS ermittelte EBT betrug im Berichtszeitraum –16,0 Mio. Euro und verbesserte sich um 14,0 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Betrachtet man rein das operative Ergebnis der PATRIZIA, ohne nicht liquiditätswirksame Effekte aus der Marktbewertung von Zinssicherungsgeschäften, so betrug das so genannte EBT adjusted –4,7 Mio. Euro. Das EBT adjusted des 1. Quartals des Vorjahres betrug –7,8 Mio. Euro. Das operative Ergebnis vor Steuern adjusted verbesserte sich im 1. Quartal 2009 trotz fehlender Blockverkäufe um 40,0 %.

Unter Berücksichtigung der Steuern ergibt sich für das 1. Quartal 2009 ein Periodenverlust gemäß IFRS in Höhe von –14,9 Mio. Euro, der unter anderem aus den nicht liquiden Verlusten aus der Marktbewertung von Zinssicherungsgeschäften resultiert. Somit beträgt das Ergebnis je Aktie –0,29 Euro pro Aktie (1. Quartal 2008: –0,35 Euro/Aktie).

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

	1. Quartal 2009 01.01. bis 31.03.2009	1. Quartal 2008 01.01. bis 31.03.2008	Veränderung	2008 01.01. bis 31.12.2008
	IN MIO. EUR	IN MIO. EUR	IN %	IN MIO. EUR
Umsatzerlöse	45,1	46,6	– 3,3 %	221,3
Gesamtleistung	35,0	31,6	10,6 %	171,6
EBITDA	10,6	7,0	51,6 %	64,9
EBIT	10,4	6,8	52,5 %	64,0
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	– 16,0	– 18,6	14,0 %	– 32,4
Periodenergebnis	– 14,9	– 18,1	17,7 %	– 34,1

Unter Berücksichtigung aller außerordentlichen und nicht liquiditätswirksamen Effekte stellt sich der Überblick über die bereinigten wesentlichen GuV-Positionen wie folgt dar:

	1. Quartal 2009 01.01. bis 31.03.2009	1. Quartal 2008 01.01. bis 31.03.2008	Veränderung	2008 01.01. bis 31.12.2008
	IN MIO. EUR	IN MIO. EUR	IN %	IN MIO. EUR
Umsatzerlöse	45,1	46,6	– 3,3 %	221,3
Gesamtleistung	35,0	31,6	10,6 %	171,6
EBITDA adjusted	10,6	7,4	41,9 %	65,4
EBIT adjusted	10,4	7,3	42,6 %	64,5
EBT adjusted	– 4,7	– 7,8	40,0 %	0,8

Vermögens- und Finanzlage des PATRIZIA Konzerns

Die Bilanzsumme zum 31. März 2009 verminderte sich aufgrund der Abverkäufe und Tilgungen von Bankdarlehen leicht auf 1.475,5 Mio. Euro (31. Dezember 2008: 1.517,2 Mio. Euro). Aufgrund der getätigten Abverkäufe verminderte sich unser Immobilienvermögen, bestehend aus Immobilien aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und Vorräten, von 1.388,9 Mio. Euro auf 1.378,0 Mio. Euro. Dabei wurden die Abverkäufe ausschließlich aus dem Vorratsvermögen getätigt, das sich dadurch auf 706,7 Mio. Euro reduzierte. Die Beteiligungen der Gesellschaft, die sich im Wesentlichen auf den 6,25 %igen Eigenkapitalanteil am Co-Investment PATRoffice erstrecken sowie auf unseren 50 %-Anteil an der Projektentwicklung „Frankfurt Feuerbachstraße“ blieben mit 3,1 Mio. Euro bzw. 6,4 Mio. Euro auf dem Niveau zum Ende des Vorjahres. Zum 31. März 2009 verfügte die PATRIZIA über liquide Mittel in Höhe von 66,1 Mio. Euro, was einer geringfügigen Reduzierung von 2,7 % entspricht.

Auf der **Passivseite** der Bilanz verminderte sich das Eigenkapital von 291,5 Mio. Euro zum Ende des abgelaufenen Geschäftsjahres auf nunmehr 275,8 Mio. Euro. Dies ist vor allem auf das negative Bewertungsergebnis aus Cash Flow Hedges von –8,8 Mio. Euro sowie den Periodenverlust in Höhe von –14,9 Mio. Euro zurückzuführen. Die Eigenkapitalquote von 19,2 % zum 31. Dezember 2008 reduzierte sich auf nun 18,7 % zum 31. März 2009.

Unsere Bankdarlehen verminderten sich aufgrund von Tilgungen aus Immobilienverkäufen leicht um 34,1 Mio. Euro auf 1.127,7 Mio. Euro. Im Vergleich zum Geschäftsjahresende 2008 hat sich die Struktur der Restlaufzeiten unserer Bankdarlehen erheblich verändert. Mitte März 2009 konnten zur Prolongation anstehende Darlehen in Höhe von rund 530 Mio. Euro für weitere 24 Monate verlängert werden. Das noch in diesem Geschäftsjahr zur Verlängerung anstehende Volumen reduzierte sich somit auf 70,2 Mio. Euro zum 1. April 2009. Für 2009 rechnen wir mit Finanzierungskosten auf dem Niveau des Vorjahres.

Per 1. April 2009 ergibt sich damit folgende Laufzeitenstruktur unserer Bankdarlehen:

Restlaufzeit	Gesamt variabel verzinsliche Finanzschulden zum 01.04.2009		Gesamt variabel verzinsliche Finanzschulden zum 31.12.2008	
	TEUR	%	TEUR	%
weniger als 1 Jahr	70.164	6,2 %	597.884	51,5 %
1 bis 2 Jahre	99.559	8,8 %	117.673	10,1 %
2 bis 5 Jahre	784.302	69,6 %	269.753	23,2 %
mehr als 5 Jahre	173.650	15,4 %	176.425	15,2 %
GESAMT	1.127.675	100 %	1.161.735	100 %

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 2008 haben sich hinsichtlich des Chancen- und Risikoprofils Änderungen ergeben. Insbesondere konnte das finanzwirtschaftliche Risiko für den Konzern deutlich gesenkt werden. Durch die Prolongation der zum 31. März 2008 fällig gewordenen Darlehen um weitere 24 Monate hat die PATRIZIA ihr kurzfristiges Refinanzierungsvolumen (Restlaufzeit unter 12 Monaten) von 597,9 Mio. Euro zum 31. Dezember 2008 auf nunmehr 70,2 Mio. Euro zum 1. April 2009 reduzieren können.

Die übrigen Aussagen des Risikoberichts im Geschäftsbericht 2008 gelten auch weiterhin. Für eine detaillierte Darstellung der Chancen und Risiken im Konzern verweisen wir daher auf den Risikobericht im Geschäftsbericht 2008 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

Trotz des negativen Vorsteuerergebnisses im 1. Quartal 2009 gehen wir für das Gesamtjahr von einem positiven operativen Ergebnis aus. Da erfahrungsgemäß das 1. Quartal eines Jahres in der Immobilienbranche das umsatzschwächste ist, gehen wir für die folgenden Monate von einer Belebung des Transaktionsmarktes aus. Auch konnten wir in den letzten Wochen verstärktes Interesse privater Investoren an einem Investment in qualitativ hochwertige Wohnimmobilien feststellen, wie wir sie am Markt anbieten können. Unser Ziel in der Privatisierung ist es, die Verkaufszahlen auf einem höheren Niveau zu stabilisieren. Im Bereich der Blockverkäufe an institutionelle Investoren gehen wir erst in der zweiten Jahreshälfte von einer Belebung des Transaktionsmarktes aus.

PATRIZIA wird im Segment Investments in den folgenden verbleibenden Monaten des Geschäftsjahres eher als Verkäufer am Markt auftreten. Anders im Segment Services: Hier wollen wir verstärkt Ankäufe für unsere beiden Fondsvehikel tätigen und somit die Chancen, die sich im In- und Ausland bieten, nutzen und renditestarke Portfolien ankaufen.

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 2009

AKTIVA

	31.03.2009	31.12.2008
A. LANGFRISTIGES VERMÖGEN	TEUR	TEUR
Software	614	579
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	660.000	660.000
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien im Bau	11.257	11.162
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.983	2.005
Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen	6.403	6.033
Beteiligungen	3.090	3.090
Langfristige Finanzderivate	0	0
Langfristige Steueransprüche	274	311
Latente Steueransprüche	0	0
Summe langfristiges Vermögen	683.621	683.180
B. KURZFRISTIGES VERMÖGEN		
Vorräte	706.731	717.772
Kurzfristige Finanzderivate	0	0
Kurzfristige Steueransprüche	1.206	6.685
Kurzfristige Forderungen und sonstige kurzfristige Vermögenswerte	17.892	41.611
Bankguthaben und Kassenbestand	66.069	67.905
Summe kurzfristiges Vermögen	791.898	833.973
BILANZSUMME	1.475.519	1.517.153

PASSIVA

	31.03.2009	31.12.2008
A. EIGENKAPITAL	TEUR	TEUR
Gezeichnetes Kapital	52.130	52.130
Kapitalrücklagen	215.862	215.862
Gewinnrücklagen		
- Gesetzliche Rücklage	505	505
Bewertungsergebnis Cash Flow Hedges	- 8.793	- 8.054
Konzerngewinn	16.129	31.029
Summe Eigenkapital	275.833	291.472
B. SCHULDEN		
LANGFRISTIGE SCHULDEN		
Latente Steuerschulden	3.168	4.769
Langfristige Finanzderivate	35.899	24.551
Pensionsverpflichtungen	365	365
Summe langfristige Schulden	39.432	29.685
KURZFRISTIGE SCHULDEN		
Kurzfristige Bankdarlehen	1.127.675	1.161.735
Kurzfristige Finanzderivate	11.194	10.238
Sonstige Rückstellungen	604	616
Kurzfristige Verbindlichkeiten	11.304	12.556
Steuerschulden	9.423	9.847
Sonstige kurzfristige Passiva	54	1.004
Summe kurzfristige Schulden	1.160.254	1.195.996
BILANZSUMME	1.475.519	1.517.153

IFRS – KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar 2009 bis 31. März 2009

	1. Quartal 2009 01.01. bis 31.03.2009	1. Quartal 2008 01.01. bis 31.03.2008
	TEUR	TEUR
1. Umsatzerlöse	45.060	46.598
2. Bestandsveränderungen	-11.085	-15.964
3. Sonstige betriebliche Erträge	1.015	1.005
4. Gesamtleistung	34.990	31.639
5. Materialaufwand	-14.158	-14.278
6. Personalaufwand	-6.128	-5.444
7. Abschreibungen auf Software sowie Betriebs- und Geschäftsausstattung	-207	-179
8. Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	0
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-4.142	-4.950
10. Ergebnis aus at-equity-bewerteten Beteiligungen	0	0
11. Finanzerträge	329	2.376
12. Finanzaufwendungen	-26.712	-27.808
13. Ergebnis vor Ertragsteuern	-16.028	-18.644
14. Ertragsteuern	1.128	542
15. Periodenüberschuss / -fehlbetrag	-14.900	-18.102
16. Gewinnvortrag	31.029	65.167
17. Einstellung in die Gewinnrücklagen		
- Gesetzliche Rücklage	0	0
18. Konzerngewinn	16.129	47.065

IFRS – KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG
für die Zeit vom 1. Januar 2009 bis 31. März 2009

	1. Quartal 2009 01.01. bis 31.03.2009	1. Quartal 2008 01.01. bis 31.03.2008
	TEUR	TEUR
Periodenergebnis nach Steuern	-14.900	-18.102
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	207	179
Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	0
Ergebnis aus dem Verkauf von Anlagevermögen	-2	0
Veränderung der latenten Steuern	-1.601	-1.145
Veränderung Pensionsverpflichtungen	0	0
Nicht zahlungswirksame Erträge und Aufwendungen, die nicht der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	11.388	11.033
Veränderung der Vorräte, Forderungen und sonstige Vermögens- werte, die nicht der Investitionstätigkeit zuzuordnen sind	40.607	40.985
Veränderung der Schulden, die nicht der Finanzierungs- tätigkeit zuzuordnen sind	-31.851	-31.065
Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit	3.848	1.885
Investitionen in immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-221	-422
Einzahlungen aus dem Verkauf von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagen	3	0
Einzahlungen aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	-428
Auszahlungen für die Entwicklung oder den Ankauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-95	0
Investitionen in Finanzanlagen	-370	-250
Einzahlungen aus dem Verkauf von Finanzanlagen	0	0
Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit	-683	-1.100
Dividende der PATRIZIA Immobilien AG	0	0
Darlehensaufnahmen	0	0
Darlehensstilgungen	-5.000	0
Sonstige Ein- bzw. Auszahlung aus der Finanzierungstätigkeit	0	0
Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit	-5.000	0
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	-1.836	784
Finanzmittelfonds 01.01.	67.905	54.013
Finanzmittelfonds 31.03.	66.069	54.797

IFRS – KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG
für die Zeit vom 1. Januar 2009 bis 31. März 2009

	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklage (gesetzl. Rücklage)	Bewertungsergebnis Cash Flow Hedges	Konzern-gewinn	Summe
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Stand 01.01.2009	52.130	215.862	505	-8.054	31.029	291.472
Wertänderung Cash Flow Hedges				-739		-739
Periodenergebnis					-14.900	-14.900
STAND 31.03.2009	52.130	215.862	505	-8.793	16.129	275.833

IFRS – KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG
für die Zeit vom 1. Januar 2008 bis 31. März 2008

	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklage (gesetzl. Rücklage)	Bewertungsergebnis Cash Flow Hedges	Konzern-gewinn	Summe
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Stand 01.01.2008	52.130	215.862	505	2.941	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	47.065	315.231

ZWISCHENABSCHLUSS UND ANHANG ZUM 1. QUARTAL 2009

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 Immobilienmarkt tätig. Die PATRIZIA Immobilien AG mit ihren Tochtergesellschaften ist ein Immobilienhändler und -investmenthaus. Sie ist spezialisiert auf den Ankauf qualitativ hochwertiger Wohn- und Gewerbeimmobilien an wirtschaftlich attraktiven Standorten in Deutschland, deren Optimierung mit dem Ziel der Wertsteigerung sowie dem anschließenden Weiterverkauf der Objekte. Die PATRIZIA Gruppe erbringt somit sämtliche Leistungen der Wertschöpfungskette im Immobilienbereich.

2. GRUNDLAGEN DER KONZERNABSCHLUSSERSTELLUNG

Der vorliegende ungeprüfte Konzernzwischenabschluss der PATRIZIA Immobilien AG über das 1. Quartal 2009 (1. Januar 2009 bis 31. März 2009) wurde gemäß § 37x Abs. 3 WpHG i.V.m. § 37w Abs. 2 WpHG in Übereinstimmung mit den IFRS sowie unter Beachtung der nach § 315a Abs. 1 HGB ergänzend anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften erstellt. Hierbei wurden sämtliche verpflichtend anzuwendenden Verlautbarungen des International Accounting Standards Board (IASB) angewendet, die von der EU im Rahmen des sogenannten „Endorsement Prozesses“ übernommen, d.h. im Amtsblatt der EU veröffentlicht worden sind.

Der vorliegende ungeprüfte Konzernzwischenabschluss zum 31. März 2009 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 2009 erzielten Ergebnisse können nicht notwendigerweise als Indikator für zukünftige Ergebnisse oder ein zu erwartendes Gesamtergebnis des Geschäftsjahres 2009 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 2008 angewandt wurden. Eine detaillierte Beschreibung der Grundlagen der Konzernabschlusserstellung sowie der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden können dem IFRS-Konzernanhang zum 31. Dezember 2008 in unserem Geschäftsbericht 2008 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 70 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 Transaktionskosten. Sämtliche von der PATRIZIA als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden vermietet. Zum Berichtsstichtag 31. März 2009 betragen die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien insgesamt 660,0 Mio. Euro.

5. ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN IM BAU

Immobilien, die für die zukünftige Nutzung als Finanzinvestition erstellt oder entwickelt werden, werden in der Position „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien im Bau“ ausgewiesen. Diese werden gemäß IAS 16 mit den fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten bilanziert. Das Revitalisierungsprojekt München-Ludwigsfeld wird unter dieser Position ausgewiesen.

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. Unter dieser Position wird unser Anteil an der Projektentwicklung „Frankfurt Feuerbachstraße“ ausgewiesen. Der Konzern bilanziert seinen Anteil an dem Gemeinschaftsunternehmen unter Anwendung der Equity-Methode. Zum 31. März 2009 betrug unser Anteil am Beteiligungsbuchwert 6,4 Mio. Euro.

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 ABG, bilanziert. Die Beteiligungen betragen 3,1 Mio. Euro, was auf die Immobilienankäufe der PATRoffice zurückzuführen ist.

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 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 2008 – keine Wertberichtigungen auf Vorräte

vorzunehmen. Im Vergleich zum 31. Dezember 2008 reduzierten sich die Vorräte aufgrund von Abverkäufen von 717,8 Mio. Euro auf 706,7 Mio. Euro zum Ende des Berichtszeitraums.

9. EIGENKAPITAL

Das Grundkapital der PATRIZIA Immobilien AG beträgt zum Berichtsstichtag unverändert 52.130 TEUR und ist in 52.130.000 Stückaktien (Aktien ohne Nennbetrag) eingeteilt. Die Entwicklung des Eigenkapitals entnehmen Sie bitte der Eigenkapitalveränderungsrechnung. Insbesondere durch das Bewertungsergebnis bestehender Cash Flow Hedges zur Zinssicherung in Höhe von –8,8 Mio. Euro wurde das Eigenkapital negativ beeinflusst und sank zum 31. März 2009 auf 275,8 Mio. Euro.

10. BANKDARLEHEN

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 gemäß IFRS grundsätzlich als kurzfristige Bankdarlehen ausgewiesen.

Die Bankdarlehen weisen folgende Restlaufzeiten auf:

	Bankdarlehen zum 01.04.2009	Bankdarlehen zum 31.12.2008
	TEUR	TEUR
weniger als 1 Jahr	70.164	597.884
1 bis 2 Jahre	99.559	117.673
2 bis 5 Jahre	784.302	269.753
mehr als 5 Jahre	173.650	176.425
GESAMT	1.127.675	1.161.735

11. UMSATZERLÖSE

Die Umsatzerlöse setzen sich aus den Kaufpreiseingängen aus dem Verkauf von Immobilien des Vorratsvermögens, den laufenden Mieterlösen und sonstigen Umsatzerlösen zusammen. Hinzu kommen die Umsätze aus der Rechnungsstellung des Segments Services.

12. ERTRÄGE AUS DEM VERKAUF VON ALS FINANZINVESTITION GEHALTENEN IMMOBILIEN

Gewinne, die beim Abgang von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien entstehen, sind als Unterschiedsbetrag zwischen dem Nettoveräußerungserlös und dem Buchwert des Vermögenswerts zu bestimmen und in der Periode des Abgangs als Erträge aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien auszuweisen. Im 1. Quartal 2009 wurden keine Immobilien aus den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien veräußert.

13. FINANZERGEBNIS

	1. Quartal 2009 01.01. bis 31.03.2009	1. Quartal 2008 01.01. bis 31.03.2008
	TEUR	TEUR
Zinsen auf Bankeinlagen	261	328
Erträge aus Zinssicherungen	5	1.733
Wertänderung Derivate	0	0
Wertpapiererträge	0	0
Übrige Zinsen	63	315
	329	2.376
Zinsen auf Kontokorrentkredite und Darlehen	-8.600	-17.084
Aufwand Zinssicherungen	-6.019	-150
Wertänderung Derivate	-11.317	-10.313
Übrige Finanzaufwendungen	-776	-261
	-26.712	-27.808
Finanzergebnis	-26.383	-25.432

14. SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

	1. Quartal 2009 01.01. bis 31.03.2009	1. Quartal 2008 01.01. bis 31.03.2008
UMSATZ	TEUR	TEUR
Investments	42.121	45.545
Services	2.937	1.052
Corporate	3	0
GESAMT	45.060	46.598

	1. Quartal 2009 01.01. bis 31.03.2009	1. Quartal 2008 01.01. bis 31.03.2008
EBITDA	TEUR	TEUR
Investments	12.540	9.097
Services	584	85
Corporate	- 2.563	- 2.217
GESAMT	10.561	6.967

	1. Quartal 2009 01.01. bis 31.03.2009	1. Quartal 2008 01.01. bis 31.03.2008
EBIT	TEUR	TEUR
Investments	12.518	9.037
Services	584	79
Corporate	- 2.747	- 2.329
GESAMT	10.354	6.788

Der Umsatz des Segments Investments betrug im 1. Quartal 2009 insgesamt 42,1 Mio. Euro. Dieser setzt sich vor allem aus den Kaufpreiseingängen aus dem Verkauf von Immobilien des Umlaufvermögens von 17,2 Mio. Euro, Mieteinnahmen von 17,6 Mio. Euro und sonstigen Umsätzen von 7,4 Mio. Euro zusammen. Im Vergleich zum 1. Quartal des Vorjahres verminderten sich die Umsätze um 3,4 Mio. Euro, was vor allem auf die durchgeführten Blockverkäufe im 1. Quartal des Vorjahres zurückzuführen ist. Aufgrund der derzeitigen markt- und konjunkturbedingten Zurückhaltung institutioneller Investoren gegenüber Investments jeglicher Art, konnte im Berichtszeitraum kein Blockverkauf realisiert werden. Die Ertragskennzahlen des Segments Investments erhöhten sich trotz

geringerer Umsätze. Das EBIT gemäß IFRS betrug 12,5 Mio. Euro (1. Quartal 2008: 9,0 Mio. Euro). Nach Berücksichtigung des Finanzergebnisses betrug das EBT, ermittelt nach IFRS, –14,0 Mio. Euro. Bereinigt um nicht liquiditätswirksame Effekte des Finanzergebnisses ermittelt sich ein operatives EBT adjusted von –2,7 Mio. Euro. Bei den nicht liquiditätswirksamen Effekten handelt es sich um Ergebnisse aus der Marktbewertung von Zinssicherungsgeschäften, die die Finanzaufwendungen in Höhe von 11,3 Mio. Euro negativ beeinflusst haben. Der Umsatz des Segment Services ist im 1. Quartal 2009 leicht angestiegen, so dass in den ersten drei Monaten 2009 ein Umsatz von 2,9 Mio. Euro (Vorjahr: 1,1 Mio. Euro) erzielt werden konnte. Auch dieses Segment ist von den Auswirkungen der Finanzmarktkrise und der eher abwartenden Haltung von Investoren gegenüber Neu-Investitionen nicht verschont geblieben. Das EBIT blieb somit mit 0,6 Mio. Euro auf niedrigem Niveau.

15. ERGEBNIS JE AKTIE

	1. Quartal 2009 01.01. bis 31.03.2009	1. Quartal 2008 01.01. bis 31.03.2008	2008 01.01. bis 31.03.2008
ERGEBNIS JE AKTIE			
Periodenergebnis (in TEUR)	– 14.900	– 18.102	– 34.138
Anzahl ausgegebener Aktien (in Stück)	52.130.000	52.130.000	52.130.000
Gewichtete Anzahl der Aktien (in Stück)	52.130.000	52.130.000	52.130.000
ERGEBNIS JE AKTIE (IN EURO)	–0,29	–0,35	–0,65

Das Ergebnis je Aktie ermittelt sich aus der Division des Periodenergebnisses durch die gewichtete Anzahl der Aktien. Das Ergebnis je Aktie im 1. Quartal 2009 betrug –0,29 Euro (1. Quartal 2008: –0,35 Euro).

16. WESENTLICHE GESCHÄFTE 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 2008 behält auch weiterhin ihre Gültigkeit.

17. 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

Datum	Ereignis
7. Mai 2009	Zwischenbericht > 1. Quartal 2009
23. Juni 2009	Hauptversammlung, Augsburg
11. August 2009	Zwischenbericht > 2. Quartal 2009
20. Oktober 2009	Fachkonferenz Initiative Immobilien-Aktie, Frankfurt am Main
10. November 2009	Zwischenbericht > 3. Quartal 2009

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



AUGSBURG | BERLIN | DRESDEN | FRANKFURT | HAMBURG | HANNOVER | KÖLN | MÜNCHEN