



QUARTALSBERICHT  
Q1|10

Q 1 | 10

## ÜBERSICHT FINANZKENNZAHLEN

	1. Quartal 2010	1. Quartal 2009
	01.01. – 31.03.2010	01.01. – 31.03.2009
<b>UMSATZ- UND ERTRAGSLAGE</b>	<b>TEUR</b>	<b>TEUR</b>
Umsatz	54.814	45.060
Gesamtleistung	35.212	34.990
EBITDA	14.039	10.561
EBIT	13.855	10.354
EBT	-5.060	-16.028
EBT (adjusted)	2.136	-4.711
Ergebnis nach Steuern	-4.616	-14.900

	31.03.2010	31.12.2009
	TEUR	TEUR
<b>VERMÖGENS- UND KAPITALSTRUKTUR</b>		
Langfristiges Vermögen	662.705	662.925
Kurzfristiges Vermögen	721.518	763.498
Eigenkapital	279.859	284.824
Eigenkapitalquote (in %)	20,2 %	20,0 %
Langfristige Schulden	46.242	40.322
Kurzfristige Schulden	1.058.122	1.101.277
Bilanzsumme	1.384.223	1.426.423

<b>AKTIE</b>	
ISIN	DE000PAT1AG3
WKN	PAT1AG
Kürzel	P1Z
Gezeichnetes Kapital zum 31. März 2010	52.130.000 Euro
Anzahl Aktien zum 31. März 2010	52.130.000 Stück
Höchstkurs im 1. Quartal 2010*	3,37 Euro
Tiefstkurs im 1. Quartal 2010*	2,59 Euro
Schlusskurs am 31. März 2010*	3,25 Euro
Marktkapitalisierung am 31. März 2010	169,4 Mio Euro
Indizes	SDAX, EPRA, GEX, DIMAX

\* Schlusskurse Xetra Handel

## VORWORT DES VORSTANDS

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

es gibt weiterhin erfreuliche Nachrichten zur PATRIZIA! Das neue Geschäftsjahr hat gut begonnen: Die Verkaufszahlen in der Wohnungsprivatisierung haben mit 183 veräußerten Einheiten nahtlos an das in der Wohnungsprivatisierung gute Jahr 2009 angeknüpft. Der Verkauf von Eigentumswohnungen an Mieter, Selbstnutzer und private Kapitalanleger hat sich auf dem Niveau des 4. Quartals 2009 gehalten. Da für gewöhnlich in der Immobilienbranche die Umsätze im Jahresverlauf zunehmen und das 1. Quartal meist „ruhig“ anläuft, sind die weiteren Aussichten für das Jahr 2010 sehr erfreulich – vorausgesetzt die Banken- und Staatsfinanzkrise beeinflussen die weitere Entwicklung nicht negativ.

Mit einem bereinigten Ergebnis von 2,1 Mio. Euro haben wir in den ersten drei Monaten 2010 operativ einen Gewinn erwirtschaftet. Ein mehr als passables Ergebnis, denn in den vergangenen zwei Jahren mussten wir das 1. Quartal jeweils mit einem Verlust abschließen.

Auch die Aussichten für das 2. Quartal sind gut: Die Zahl der bereits getätigten Beurkundungen lässt die Erwartung zu, dass die Anzahl der Verkäufe im 1. Halbjahr die vergleichbaren Vorjahreszahlen deutlich übertreffen werden. Zudem haben wir im April den ersten Blockverkauf des Jahres realisiert. Zwei am Stadtrand von München gelegene Wohnanlagen mit insgesamt 274 Einheiten wurden für 42,1 Mio. Euro an einen institutionellen Investor verkauft.

Im Dienstleistungsbereich nehmen unsere Aktivitäten ebenfalls an Fahrt auf: Für unsere Fonds wurden in den ersten vier Monaten erneut Portfolien über 75 Mio. Euro akquiriert.

Fortschritte können wir außerdem auf der Finanzierungsseite verzeichnen: Im 1. Quartal haben wir Darlehen über 42 Mio. Euro getilgt. Bei planmäßigem Verlauf der Abverkäufe werden unsere Bankdarlehen im 2. Quartal die Grenze von 1 Mrd. Euro unterschreiten. Die Untergrenze der von uns angestrebten Eigenkapitalquote von 25 % bis 30 % möchten wir – sofern der positive Trend weiter anhält – bis Ende dieses Jahres erreichen.

Private und institutionelle Anleger stellen mehr und mehr fest, dass die zuvor als langweilig und bieder gemiedene Investition in Wohnimmobilien durchaus ihre Vorteile hat: Die Erträge sind gut berechenbar und das Risiko des Wertverlusts gering – vorausgesetzt, der Käufer hat das Objekt nach den richtigen Kriterien ausgewählt.

Im Bereich der Globalverkäufe stellen wir eine deutliche Belebung fest, die jedoch nach unserer Wahrnehmung auf ein geringes Angebot und steigende Kaufpreise trifft. Dies bedeutet Chancen für Immobilieneigentümer mit guten Objekten in den richtigen Lagen. Wir erwarten, dass wir von dieser Situation nachhaltig profitieren.

Der Start ins Geschäftsjahr 2010 ist gelungen. Wir bekräftigen unser Ziel, für das Gesamtjahr eine spürbare Verbesserung im operativen Ergebnis gegenüber 2009 zu erreichen. Mit kontinuierlichen Verkaufserfolgen werden wir zeigen, dass unsere Zuversicht begründet ist.

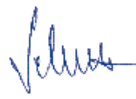
Ihr Vorstand



Wolfgang Egger  
Vorstandsvorsitzender



Arwed Fischer  
Vorstandsmitglied



Klaus Schmitt  
Vorstandsmitglied

## ZWISCHENLAGEBERICHT 1. QUARTAL 2010

### 1. GESCHÄFTSVERLAUF UND WESENTLICHE GESCHÄFTSVORFÄLLE IM 1. QUARTAL 2010

#### WESENTLICHE EREIGNISSE IM SEGMENT INVESTMENTS

Die positive Entwicklung, die im Laufe 2009 in der Wohnungsprivatisierung eingesetzt hat, hält weiterhin an: Von Januar bis März 2010 wurden 183 Einheiten veräußert. Im Vergleich zum 1. Quartal 2009, in dem 110 Einheiten verkauft werden konnten, haben sich die Vertriebszahlen um 66,4 % verbessert! Unter den Käufern waren 16,9 % Mieter, 56,8 % private Kapitalanleger und 26,2 % Selbstnutzer. Da die Zahl der im 1. Quartal 2010 vorgenommenen Beurkundungen ebenfalls deutlich über denen des Vorjahreszeitraums lag, sollte auch das 2. Quartal von diesem Trend profitieren.

Im 1. Quartal 2010 setzte sich die Privatisierung von 183 Einheiten wie folgt zusammen:

Region / Stadt	Anzahl der verkauften Einheiten Q1 2010	in % der Abverkäufe	Veräußerte Fläche in m <sup>2</sup>	Durchschnittl. Größe einer Einheit in m <sup>2</sup>
München	140	76,5 %	9.455	68
Köln/Düsseldorf	13	7,1 %	1.062	82
Hamburg	12	6,6 %	788	66
Leipzig	0	0 %	0	–
Berlin	3	1,6 %	195	65
Frankfurt am Main	1	0,5 %	82	82
Hannover	2	1,1 %	148	74
Regensburg	8	4,4 %	513	64
Dresden	0	0 %	0	–
Friedrichshafen	4	2,2 %	285	71
<b>GESAMT</b>	<b>183</b>	<b>100 %</b>	<b>12.528</b>	<b>68</b>

Unter Berücksichtigung der getätigten Abverkäufe der ersten drei Monate 2010 sowie erfolgter Nachverdichtungsmaßnahmen ergibt sich folgend dargestellte Übersicht über unser Portfolio.

#### PATRIZIA Portfolio zum 31. März 2010

Region / Stadt	Anzahl der Einheiten				Fläche in m <sup>2</sup>			
	Privatisierung	Revitalisierung	Gesamt	in %	Privatisierung	Revitalisierung	Gesamt	in %
München	1.673	2.676	4.349	39,8 %	124.796	175.103	299.899	39,2 %
Köln/Düsseldorf	869	600	1.469	13,4 %	70.009	58.262	128.271	16,8 %
Hamburg	278	970	1.248	11,4 %	20.345	62.700	83.045	10,9 %
Leipzig	0	981	981	9,0 %	0	64.391	64.391	8,4 %
Berlin	157	783	940	8,6 %	10.151	50.275	60.426	7,9 %
Frankfurt am Main	17	878	895	8,2 %	1.218	54.673	55.891	7,3 %
Hannover	44	386	430	3,9 %	2.639	27.047	29.686	3,9 %
Regensburg	56	352	408	3,7 %	3.820	24.367	28.187	3,7 %
Dresden	0	152	152	1,4 %	0	10.284	10.284	1,3 %
Friedrichshafen	35	30	65	0,6 %	2.083	2.171	4.254	0,6 %
<b>GESAMT</b>	<b>3.129</b>	<b>7.808</b>	<b>10.937</b>	<b>100 %</b>	<b>235.061</b>	<b>529.273</b>	<b>764.334</b>	<b>100 %</b>

#### WESENTLICHE EREIGNISSE IM SEGMENT SERVICES

Im Januar 2010 hat die PATRIZIA Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH ihren vierten Fonds aufgelegt. Vom Zielvolumen in Höhe von 300 Mio. Euro wurden bis 31. März 2010 bereits 10 Mio. Euro investiert.

#### SONSTIGE EREIGNISSE IM BERICHTSZEITRAUM

Der Aufsichtsrat der PATRIZIA Immobilien AG hat beschlossen, die Vorstandsverträge des CFO Arwed Fischer und des COO Klaus Schmitt jeweils um weitere fünf Jahre zu verlängern. Arwed Fischer ist bis zum 28. Februar 2016 als Vorstandsmitglied bestellt, Klaus Schmitt bis zum 31. Dezember 2015.

#### 2. UNSERE MITARBEITER

Zum 31. März 2010 beschäftigte die PATRIZIA 354 festangestellte Mitarbeiter, davon 16 Auszubildende. Gegenüber dem 31. Dezember 2009 (349 Mitarbeiter) hat sich der Personalstand um 5 Mitarbeiter bzw. 1,4 % erhöht. Insbesondere im Geschäftsfeld Fonds wird der Personalaufbau kurzfristig weiter anhalten.

### 3. VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

#### ERTRAGSLAGE DES PATRIZIA KONZERNS

Die Umsätze des 1. Quartals 2010 setzen sich wie folgt zusammen:

	1. Quartal 2010	1. Quartal 2009	Veränderung	2009
	01.01. – 31.03.2010	01.01. – 31.03.2009		01.01. – 31.12.2009
	TEUR	TEUR	IN %	TEUR
Kaufpreiserlöse aus der Privatisierung	31.030	17.152	80,9 %	98.981
Kaufpreiserlöse aus der Revitalisierung	0	0	–	48.985
Kaufpreiserlöse aus der Projektentwicklung	0	0	–	0
Mieterlöse	16.711	17.649	–5,3 %	70.132
Erlöse Segment Services	1.774	2.937	–39,6 %	10.492
Sonstiges*	5.299	7.322	–27,6 %	22.298
<b>KONZERNUMSATZ</b>	<b>54.814</b>	<b>45.060</b>	<b>21,6 %</b>	<b>250.888</b>

\* Die Position Sonstiges enthält im Wesentlichen die Mietnebenkosten.

Der Konzernumsatz stieg im 1. Quartal 2010 um insgesamt 21,6 % auf 54,8 Mio. Euro. Dieser Umsatzanstieg beruht auf den gestiegenen Abverkäufen in der Privatisierung, welche die Rückgänge in den anderen Bereichen mehr als kompensiert haben. Der Verkauf von 183 Wohn- und Gewerbeeinheiten führte zu Kaufpreiseingängen in Höhe von 31,0 Mio. Euro (1. Quartal 2009: 110 Einheiten, 17,2 Mio. Euro). Das entspricht einem durchschnittlich erzielten Verkaufspreis von 2,492 Euro/m<sup>2</sup> und stellt abermals eine Verbesserung gegenüber 2009 dar (1. Quartal 2009: 2,276 Euro/m<sup>2</sup>; Gesamtjahr 2009: 2,351 Euro/m<sup>2</sup>).

Die Mieterlöse trugen mit 16,7 Mio. Euro 30,5 % zum Konzernumsatz bei und lagen aufgrund der im Jahresverlauf getätigten Wohnungsverkäufe unter dem Vorjahreswert. Die durchschnittliche Miete pro Quadratmeter lag über das ganze Wohnungsportfolio zum 31. März 2010 bei 7,72 Euro pro Monat (31. Dezember 2009: 7,82 Euro/m<sup>2</sup>) und ist damit um 1,3 % zurückgegangen.

Im Bereich der Revitalisierung wurde im 1. Quartal 2010 – wie im Vorjahr – weder ein Verkauf ergebniswirksam realisiert noch beurkundet. Weitere Informationen zu diesem Bereich finden sich im Nachtragsbericht.

Die Bestandsveränderungen betragen –21,0 Mio. Euro. Bestandsmindernd wirkten die Buchwertabgänge der veräußerten Immobilien in Höhe von –23,0 Mio. Euro, Aktivierungen über 2,1 Mio. Euro erhöhten den Bestand.

Der Materialaufwand verringerte sich im Quartalsvergleich von 14,2 Mio. Euro auf 10,7 Mio. Euro (–24,6 %). Ursache für die deutlich niedrigeren Aufwendungen sind geringere Renovierungs- und Instandhaltungskosten sowie geringere Mietnebenkosten.

Die Personalaufwendungen erhöhten sich um 0,2 Mio. Euro oder 2,8 % von 6,1 Mio. Euro auf 6,3 Mio. Euro. Im Vergleich zum 31. März des Vorjahres hat sich der Personalstand zwar um 17 Mitarbeiter verringert, gegenläufig wirkten jedoch die höheren Provisionszahlungen infolge gesteigerter Vertriebszahlen in der Wohnungsprivatisierung. Im Vergleich zum Vorjahresquartal fielen für zusätzliche 73 Wohnungen Provisionszahlungen an die verantwortlichen Vertriebsmitarbeiter an.

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen von 4,2 Mio. Euro sind u.a. Vertriebsaufwendungen in Höhe von 1,2 Mio. Euro und Verwaltungsaufwendungen von 1,9 Mio. Euro enthalten.

Das gemäß IFRS ermittelte EBIT im Berichtszeitraum verbesserte sich um 3,5 Mio. Euro oder 33,8 % auf 13,9 Mio. Euro (1. Quartal 2009: 10,4 Mio. Euro). Das Segment Investments trug 16,9 Mio. Euro dazu bei. Weitere Informationen können der Segmentberichterstattung unter Punkt 11 im Anhang entnommen werden.

Die Finanzaufwendungen beliefen sich im 1. Quartal 2010 auf 19,2 Mio. Euro. Die reinen Zinsaufwendungen und der liquiditätswirksame Aufwand für die Zinssicherung reduzierten sich von 15,4 Mio. Euro auf 11,9 Mio. Euro. In den Zinsaufwendungen des Vorjahresquartals war jedoch noch ein Einmalaufwand aus der Auflösung von Zinssicherungsgeschäften in Höhe von 3,9 Mio. Euro enthalten. Der nicht liquiditätswirksame Aufwand aus der Marktwertbewertung von Zinssicherungsgeschäften schlug mit 7,2 Mio. Euro negativ zu Buche. Damit war die Belastung geringer als im 1. Quartal des Vorjahres, als der Effekt daraus –11,3 Mio. Euro betrug. Derzeit sind rund 69 % unserer Darlehensverbindlichkeiten durch Zinssicherungsinstrumente gesichert. Sollte das Zinsniveau wieder ansteigen, werden wir zu gegebener Zeit für den variablen Teil unserer Darlehen neue Zinssicherungsgeschäfte abschließen. Unter Berücksichtigung der Finanzerträge von 0,2 Mio. Euro errechnet sich ein Finanzergebnis von –18,9 Mio. Euro – im Quartalsvergleich eine Verbesserung um 28,3 % (1. Quartal 2009: –26,4 Mio. Euro). Die Zusammensetzung des Finanzergebnisses ist unter Punkt 10 im Anhang dargestellt.

Nach Abzug des Finanzergebnisses betrug das Ergebnis vor Steuern (EBT) gemäß IFRS im Berichtszeitraum –5,1 Mio. Euro (1. Quartal 2009: –16,0 Mio. Euro).

Bereinigt um die Effekte aus der Marktwertbewertung von Zinssicherungsgeschäften lag das sogenannte EBT adjusted bei 2,1 Mio. Euro. Dies ist eine deutliche Steigerung zu den ersten drei Monaten des Vorjahres, als die PATRIZIA mit einem EBT adjusted von –4,7 Mio. Euro operativ noch einen Verlust verzeichnen musste. Da das 1. Quartal in der Immobilienbranche in der Regel das umsatzschwächste im Jahresverlauf ist, sind wir zuversichtlich, dass sich die positive Ergebnisentwicklung fortsetzen wird.

Nach Steuern ergibt sich für das 1. Quartal 2010 ein Periodenverlust gemäß IFRS in Höhe von 4,6 Mio. Euro. Damit liegen wir wesentlich besser als noch zu Beginn des Vorjahres, als wir das 1. Quartal 2009 mit einem negativen Ergebnis von –14,9 Mio. Euro abgeschlossen haben.

Das Ergebnis je Aktie verbesserte sich von –0,29 Euro im 1. Quartal 2009 auf nun –0,09 Euro.

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

	1. Quartal 2010 01.01. – 31.03.2010	1. Quartal 2009 01.01. – 31.03.2009	Veränderung	2009 01.01. – 31.12.2009
	TEUR	TEUR	%	TEUR
Umsatzerlöse	54.814	45.060	21,6 %	250.888
Gesamtleistung	35.212	34.990	0,6 %	159.253
EBIT	13.855	10.354	33,8 %	56.110
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	–5.060	–16.028	68,4 %	–7.961
EBT adjusted*	2.136	–4.711	145,3 %	2.419
Ergebnis nach Steuern	–4.616	–14.900	69,0 %	–9.500

\* bereinigt um nicht liquiditätswirksame Ergebnisse aus Zinssicherungsgeschäften

#### VERMÖGENS- UND FINANZLAGE DES PATRIZIA KONZERNS

Die Bilanzsumme zum 31. März 2010 verringerte sich leicht auf 1.384,2 Mio. Euro (31. Dezember 2009: 1.426,4 Mio. Euro; –3,0 %). Das Immobilienvermögen, bestehend aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und Vorräten, hatte zum Bilanzstichtag einen Buchwert von 1.312,6 Mio. Euro (31. Dezember 2009: 1.333,3 Mio. Euro; –1,6 %).

Zum 31. März 2010 verfügte die PATRIZIA über liquide Mittel von 53,5 Mio. Euro – 4,7 % weniger als zum Jahresende 2009.

Auf der Passivseite der Bilanz verminderte sich das Eigenkapital von 284,8 Mio. Euro zum 31. Dezember 2009 auf nun 279,9 Mio. Euro. Die Eigenkapitalquote konnte zum Quartalsende um 0,2 Prozentpunkte auf 20,2 % leicht gesteigert werden.

Unsere Bankdarlehen verminderten sich aufgrund von Tilgungen aus Immobilienverkäufen weiter und betrugen zum Bilanzstichtag 1.029,9 Mio. Euro. Im 1. Quartal wurden Darlehen über 42,1 Mio. Euro zurückgeführt.

#### 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 2009 haben sich hinsichtlich des Chancen- und Risikoprofils keine wesentlichen Änderungen ergeben, aus denen sich neue Chancen oder Risiken für den Konzern ableiten ließen.

Die Aussagen des Risikoberichts im Geschäftsbericht 2009 gelten auch weiterhin. Für eine detaillierte Darstellung der Chancen und Risiken im Konzern verweisen wir daher auf den Risikobericht im Geschäftsbericht 2009 der PATRIZIA Immobilien AG. Dem Vorstand der PATRIZIA Immobilien AG sind derzeit keine weiteren Risiken bekannt.

## 5. NACHTRAGSBERICHT

Nach Ablauf des Berichtszeitraums wurde ein Blockverkauf über 274 Einheiten am Stadtrand von München beurkundet. Der Verkaufspreis in Höhe von 42,1 Mio. Euro wird im 2. Quartal 2010 umsatz- und ertragswirksam.

## 6. PROGNOSEBERICHT

Die erfreuliche Entwicklung in der Wohnungsprivatisierung hält weiterhin an. Mit den Vertriebszahlen des 1. Quartals können wir sehr zufrieden sein. Die Anzahl der bereits vollzogenen Beurkundungen lässt erkennen, dass auch das 2. Quartal erfreulich abschneiden wird. Es ist absehbar, dass in der Privatisierung die Vertriebszahlen des 1. Halbjahrs 2010 die des Vorjahreszeitraums deutlich übertreffen werden – zumal wir bereits nach drei Monaten mehr als 70 % der verkauften Einheiten des 1. Halbjahrs 2009 (257 Einheiten) erreicht haben.

Der im April realisierte Blockverkauf über 274 Einheiten wird mit 42,1 Mio. Euro zu den Umsatzerlösen des 2. Quartals beitragen. Weitere Zukäufe für unsere Fonds werden mit entsprechenden Ankaufsgebühren zugunsten der Umsatzerlöse des Servicesegments einhergehen. In der Wohnungsprivatisierung werden wir auch für Dritte wieder Privatisierungen durchführen. Diese Dienstleistung hatten wir in den vergangenen Jahren aufgrund des Zuwachses in unserem eigenen Portfolio weitestgehend eingestellt. Unsere langjährige Erfahrung, die wir als Dienstleister hier mitbringen, ist bei der Kundenakquise ein entscheidender Wettbewerbsvorteil. Doch nicht nur im Einzelverkauf, auch für größere Transaktionen sollte der Markt unseres Erachtens in den kommenden Monaten an Dynamik gewinnen.

Ungeachtet der Zinsentwicklung und damit der Marktwertbewertung unser Zinssicherungsinstrumente sollte das bereinigte operative Ergebnis des zweiten Quartals gleichfalls ein positives Ergebnis werden.

Wir bestätigen unsere Prognose, im Gesamtjahr 2010 eine spürbare Ergebnisverbesserung gegenüber 2009 erzielen zu wollen.

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-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar 2010 bis 31. März 2010

	1. Quartal 2010 01.01. – 31.03.2010	1. Quartal 2009 01.01. – 31.03.2009
	TEUR	TEUR
1. Umsatzerlöse	54.814	45.060
2. Bestandsveränderungen	-21.019	-11.085
3. Sonstige betriebliche Erträge	1.417	1.015
<b>4. Gesamtleistung</b>	<b>35.212</b>	<b>34.990</b>
5. Materialaufwand	-10.691	-14.158
6. Personalaufwand	-6.299	-6.128
7. Abschreibungen auf Software sowie Betriebs- und Geschäftsausstattung	-184	-207
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-4.183	-4.142
9. Finanzerträge	244	329
10. Finanzaufwendungen	-19.159	-26.712
<b>11. Ergebnis vor Ertragsteuern</b>	<b>-5.060</b>	<b>-16.028</b>
12. Ertragsteuern	444	1.128
<b>13. Periodenfehlbetrag</b>	<b>-4.616</b>	<b>-14.900</b>
14. Gewinnvortrag	21.529	31.029
<b>15. Konzerngewinn</b>	<b>16.913</b>	<b>16.129</b>
Ergebnis je Aktie (unverwässert), in Euro	-0,09	-0,29
Vom Konzernjahresfehlbetrag entfallen auf:		
Gesellschafter des Mutterunternehmens	-4.607	-14.900
Nicht-kontrollierende Gesellschafter	-9	0
	<b>-4.616</b>	<b>-14.900</b>

## IFRS – KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar 2010 bis 31. März 2010

	1. Quartal 2010 01.01. – 31.03.2010	1. Quartal 2009 01.01. – 31.03.2009
	TEUR	TEUR
<b>Konzernjahresfehlbetrag</b>	<b>-4.616</b>	<b>-14.900</b>
<b>Sonstiges Ergebnis:</b>		
Absicherung von Zahlungsströmen		
Während der Berichtsperiode erfasste Beträge	-349	-739
Umgliederung von Beträgen, die erfolgswirksam erfasst wurden	0	0
<b>Gesamtergebnis der Berichtsperiode</b>	<b>-4.965</b>	<b>-15.639</b>
Vom Gesamtergebnis entfallen auf:		
Gesellschafter des Mutterunternehmens	-4.956	-15.639
Nicht-kontrollierende Gesellschafter	-9	0
	<b>-4.965</b>	<b>-15.639</b>

## IFRS – KONZERN-BILANZ ZUM 31. MÄRZ 2010

AKTIVA	31.03.2010	31.12.2009
<b>A. LANGFRISTIGES VERMÖGEN</b>	TEUR	TEUR
Software	409	539
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	657.320	657.320
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien im Bau	0	0
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.560	1.650
Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen	13	13
Beteiligungen	3.090	3.090
Langfristige Steueransprüche	313	313
<b>Summe langfristiges Vermögen</b>	<b>662.705</b>	<b>662.925</b>
<b>B. KURZFRISTIGES VERMÖGEN</b>		
Vorräte	655.253	676.008
Kurzfristige Steueransprüche	1.480	1.879
Kurzfristige Forderungen und sonstige kurzfristige Vermögenswerte	11.255	29.428
Bankguthaben und Kassenbestand	53.530	56.183
<b>Summe kurzfristiges Vermögen</b>	<b>721.518</b>	<b>763.498</b>
<b>BILANZSUMME</b>	<b>1.384.223</b>	<b>1.426.423</b>

PASSIVA	31.03.2010	31.12.2009
<b>A. EIGENKAPITAL</b>	TEUR	TEUR
Gezeichnetes Kapital	52.130	52.130
Kapitalrücklagen	215.862	215.862
Gewinnrücklagen		
– Gesetzliche Rücklage	505	505
Nicht-kontrollierende Gesellschafter	868	877
Bewertungsergebnis Cash Flow Hedges	–6.428	–6.079
Konzerngewinn	16.922	21.529
<b>Summe Eigenkapital</b>	<b>279.859</b>	<b>284.824</b>
<b>B. SCHULDEN</b>		
<b>LANGFRISTIGE SCHULDEN</b>		
Latente Steuerschulden	4.388	5.516
Langfristige Finanzderivate	41.187	34.208
Pensionsverpflichtungen	360	339
Langfristige Verbindlichkeiten	307	259
<b>Summe langfristiger Schulden</b>	<b>46.242</b>	<b>40.322</b>
<b>KURZFRISTIGE SCHULDEN</b>		
Kurzfristige Bankdarlehen	1.029.949	1.070.207
Kurzfristige Finanzderivate	9.463	8.895
Sonstige Rückstellungen	576	580
Kurzfristige Verbindlichkeiten	10.078	13.116
Steuerschulden	8.056	8.051
Sonstige kurzfristige Passiva	0	428
<b>Summe kurzfristiger Schulden</b>	<b>1.058.122</b>	<b>1.101.277</b>
<b>BILANZSUMME</b>	<b>1.384.223</b>	<b>1.426.423</b>

**IFRS – KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG**

für die Zeit vom 1. Januar 2010 bis 31. März 2010

	1. Quartal 2010		1. Quartal 2009	
	01.01. – 31.03.2010		01.01. – 31.03.2009	
	TEUR		TEUR	
Periodenergebnis nach Steuern	-4.616		-14.900	
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	184		207	
Ergebnis aus dem Verkauf von Anlagevermögen	0		-2	
Veränderung der latenten Steuern	-1.126		-1.601	
Veränderung Pensionsverpflichtungen	21		0	
Nicht zahlungswirksame Erträge und Aufwendungen, die nicht der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	7.197		11.388	
Veränderung der Vorräte, Forderungen und sonstigen Vermögenswerte, die nicht der Investitionstätigkeit zuzuordnen sind	38.823		40.607	
Veränderungen der Schulden, die nicht der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-2.469		-762	
<b>Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>38.014</b>		<b>34.937</b>	
Investitionen in immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-27		-221	
Einzahlungen aus dem Verkauf von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagen	62		3	
Auszahlungen für die Entwicklung oder den Ankauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0		-95	
Investitionen in Finanzanlagen	0		-370	
<b>Mittelzu- / -abfluss aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>35</b>		<b>-683</b>	
Darlehensaufnahmen	1.348		0	
Darlehensstilgungen	-42.050		-36.089	
<b>Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-40.702</b>		<b>-36.089</b>	
<b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds</b>	<b>-2.653</b>		<b>-1.835</b>	
Finanzmittelfonds 01.01.	56.183		67.905	
Finanzmittelfonds 31.03.	53.530		66.069	

**IFRS – KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG**

für die Zeit vom 1. Januar 2010 bis 31. März 2010

	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklage (gesetzliche Rücklage)	Nicht-kontrollierende Gesellschafter	Bewertungsergebnis Cash Flow Hedges	Konzern-gewinn	Summe
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
<b>Stand 01.01.2010</b>	<b>52.130</b>	<b>215.862</b>	<b>505</b>	<b>877</b>	<b>-6.079</b>	<b>21.529</b>	<b>284.824</b>
Wertänderung Cash Flow Hedges					-349		-349
Periodenergebnis				-9		-4.607	-4.616
<b>STAND 31.03.2010</b>	<b>52.130</b>	<b>215.862</b>	<b>505</b>	<b>868</b>	<b>-6.428</b>	<b>16.922</b>	<b>279.859</b>

**IFRS – KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG**

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

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



## KONZERNZWISCHENABSCHLUSS UND -ANHANG ZUM 1. QUARTAL 2010

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

### 2. GRUNDLAGEN DER KONZERNABSCHLUSSERSTELLUNG

Der vorliegende ungeprüfte Konzernzwischenabschluss der PATRIZIA Immobilien AG über das 1. Quartal 2010 (1. Januar 2010 bis 31. März 2010) 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 2010 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 2010 erzielten Ergebnisse können nicht notwendigerweise als Indikator für zukünftige Ergebnisse oder ein zu erwartendes Gesamtergebnis des Geschäftsjahres 2010 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 2009 angewandt wurden. Eine detaillierte Beschreibung der Grundlagen der Konzernabschlusserstellung sowie der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden können dem IFRS-Konzernanhang zum 31. Dezember 2009 in unserem Geschäftsbericht 2009 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 50 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. Immobilien, die für eine derartige zukünftige Nutzung erstellt oder entwickelt werden, werden als „Als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien im Bau“ qualifiziert und ausgewiesen. 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 gehaltene Immobilien werden vermietet. Zum Berichtsstichtag 31. März 2010 betragen die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien unverändert 6573 Mio. Euro.

### 5. BETEILIGUNGEN

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

## 6. VORRÄTE

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

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

Die Bewertung der Vorräte erfolgt mit den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten. Im Vergleich zum 31. Dezember 2009 reduzierten sich die Vorräte aufgrund von Abverkäufen von 676,0 Mio. Euro auf 655,3 Mio. Euro zum Ende des Berichtszeitraums.

## 7. EIGENKAPITAL

Das Grundkapital der PATRIZIA Immobilien AG beträgt zum Berichtsstichtag unverändert 52.130 TEUR und ist in 52.130.000 Stückaktien (Aktien ohne Nennbetrag) eingeteilt. Die Entwicklung des Eigenkapitals entnehmen Sie bitte der Eigenkapitalveränderungsrechnung. Das Eigenkapital zum 31. März 2010 verringerte sich leicht auf 279,9 Mio. Euro (31. Dezember 2009: 284,8 Mio. Euro).

## 8. 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 31.03.2010	Bankdarlehen zum 31.12.2009
	TEUR	TEUR
weniger als 1 Jahr	683.919	171.727
1 bis 2 Jahre	33.371	551.307
mehr als 2 bis 5 Jahre	312.659	347.173
<b>GESAMT</b>	<b>1.029.949</b>	<b>1.070.207</b>

## Fälligkeitsprofil der Darlehen nach Geschäftsjahr (1. Januar bis 31. Dezember)

Jahr der Fälligkeit	Höhe der fälligen Darlehen zum 31. März 2010	
	TEUR	%
2010	166.504	16,2 %
2011	550.786	53,5 %
2012	0	0 %
2013	152.399	14,8 %
2014	160.260	15,6 %
<b>BANKDARLEHEN GESAMT</b>	<b>1.029.949</b>	<b>100 %</b>

## 9. 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.

## 10. FINANZERGEBNIS

	1. Quartal 2010	1. Quartal 2009	2009
	01.01. – 31.03.2010	01.01. – 31.03.2009	01.01. – 31.12.2009
	TEUR	TEUR	TEUR
Zinsen auf Bankeinlagen	132	261	690
Erträge aus Zinssicherungen	0	5	5.477
Wertänderung Derivate	45	0	5.832
Übrige Zinsen	67	63	272
	<b>244</b>	<b>329</b>	<b>12.271</b>
Zinsen auf Kontokorrentkredite und Darlehen	-5.036	-8.600	-31.385
Aufwand für Zinssicherungen	-5.882	-6.019	-28.285
Wertänderung Derivate	-7.241	-11.317	-16.213
Übrige Finanzaufwendungen	-1.000	-776	-459
	<b>-19.159</b>	<b>-26.712</b>	<b>-76.342</b>
<b>FINANZERGEBNIS</b>	<b>-18.915</b>	<b>-26.383</b>	<b>-64.071</b>

## 11. SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

Die berichtspflichtigen Segmente der PATRIZIA umfassen Investments und Services. Die sonstigen Geschäftstätigkeiten des Konzerns werden in der Spalte „Corporate“ ausgewiesen. Die Segmente werden entsprechend der Art der angebotenen Produkte und Dienstleistungen sowie der Vertriebswege und Kundenprofile unterschieden.

Das Segment Investments hält Immobilien im eigenen Bestand zur Durchführung von Wohnungsprivatisierungen, Revitalisierungen und Projektentwicklungen. Kunden sind sowohl private als auch institutionelle Investoren, die entweder in einzelne Wohneinheiten oder in Immobilienportfolios investieren. Das Segment verfügt zum Bilanzstichtag über ein Portfolio von 10.937 (31. Dezember 2009: 11.120) Wohn- und Gewerbeeinheiten, die unter den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sowie Vorräten ausgewiesen sind.

Das Segment Services umfasst ein breites Spektrum von immobilienbezogenen Dienstleistungen, insbesondere die Gründung, Betreuung und Verwaltung von Sondervermögen, auch auf individuellen Kundenwunsch hin, über die konzerneigene Kapitalanlagegesellschaft (Fonds), die Analyse und Beratung beim Ankauf einzelner Wohn- und Gewerbeimmobilien oder Portfolios (Investmentmanagement), die wertorientierte Betreuung von Immobilienbeständen (Asset Management) sowie die Verwaltung von Immobilien (Immobilienmanagement). Das Dienstleistungsangebot des Segments Services wird auch zu einem wesentlichen Teil konzernintern abgerufen.

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

Die Segmentergebnisgröße EBT setzt sich zusammen als Saldogröße aus den Umsätzen, den Erträgen aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, den Material- und Personalkosten, den Abschreibungen, den sonstigen betrieblichen Erträgen und Aufwendungen sowie dem Ergebnis aus at-equity-bewerteten Finanzinvestitionen und dem Finanzergebnis. Das EBIT umfasst das EBT abzüglich des Finanzergebnisses. Im Rahmen der Ermittlung des EBT adjusted erfolgt eine Bereinigung um rein bewertungstechnische, nicht liquiditätswirksame Effekte; wir verweisen diesbezüglich auf die Ausführungen im Lagebericht.

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

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

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

1. Quartal 2010 (01.01. – 31.03.2010)	Investments	Services	Corporate	Gesamt
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Außenumsatzerlöse	53.040	1.774	1	<b>54.814</b>
Konzerninterne Umsatzerlöse	5.039	512	1.114	<b>6.665</b>
Finanzerträge	217	3	24	<b>244</b>
Finanzaufwendungen	-19.078	-60	-21	<b>-19.159</b>
<b>Wesentliche nicht zahlungswirksame Ergebnisbestandteile</b>				
Marktbewertungserträge Derivate	45	0	0	<b>45</b>
Marktbewertungsaufwendungen Derivate	-7.241	0	0	<b>-7.241</b>
Segmentergebnis EBIT	16.884	-34	-2.996	<b>13.855</b>
Segmentergebnis EBT	-1.977	-91	-2.992	<b>-5.060</b>
Segmentergebnis EBT adjusted	5.219	-91	-2.992	<b>2.136</b>

1. Quartal 2009 (01.01. – 31.03.2009)	Investments	Services	Corporate	Gesamt
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Außenumsatzerlöse	42.121	2.937	3	<b>45.060</b>
Konzerninterne Umsatzerlöse	4.126	840	2.014	<b>6.980</b>
Finanzerträge	156	18	155	<b>329</b>
Finanzaufwendungen	-26.663	-55	6	<b>-26.712</b>
<b>Wesentliche nicht zahlungswirksame Ergebnisbestandteile</b>				
Marktbewertungserträge Derivate	0	0	0	<b>0</b>
Marktbewertungsaufwendungen Derivate	-11.317	0	0	<b>-11.317</b>
Segmentergebnis EBIT	12.518	584	-2.747	<b>10.354</b>
Segmentergebnis EBT	-13.989	547	-2.586	<b>-16.028</b>
Segmentergebnis EBT adjusted	-2.672	547	-2.587	<b>-4.711</b>

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

## 12. ERGEBNIS JE AKTIE

	1. Quartal 2010	1. Quartal 2009	2009
Ergebnis je Aktie	01.01. – 31.03.2010	01.01. – 31.03.2009	01.01. – 31.12.2009
Periodenergebnis (in TEUR)	-4.616	-14.900	-9.500
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
<b>ERGEBNIS JE AKTIE (IN EURO)</b>	<b>-0,09</b>	<b>-0,29</b>	<b>-0,18</b>

Das Ergebnis je Aktie ermittelt sich aus der Division des Periodenergebnisses durch die gewichtete Anzahl der Aktien. Das Ergebnis je Aktie im 1. Quartal 2010 betrug –0,09 Euro (1. Quartal 2009: –0,29 Euro).

### 13. 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 2009 behält auch weiterhin ihre Gültigkeit.

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

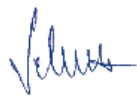
Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen für die Zwischenberichterstattung der Konzernzwischenabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im Konzernzwischenlagebericht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



Wolfgang Egger  
Vorstandsvorsitzender



Arwed Fischer  
Vorstandsmitglied



Klaus Schmitt  
Vorstandsmitglied

## FINANZKALENDER

11. Mai 2010 ..... Zwischenbericht – 1. Quartal 2010

23. Juni 2010 ..... Hauptversammlung, Augsburg

11. August 2010 ..... Zwischenbericht – 2. Quartal 2010

10. November 2010 ..... Zwischenbericht – 3. Quartal 2010

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  
Margit Miller  
Tel. +49 (0) 8 21 / 5 09 10-3 69  
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

KÖLN

MÜNCHEN

INVESTIEREN.

OPTIMIEREN.

REALISIEREN.