

skompetenz Expertise Kreativität Freun
en Präsenz Bewährtheit Lösungskompe
aft **Werte entscheiden** Zukunftssicherhei
enz Expertise Kreativität Freundlicheke
z Bewährtheit Lösungskompetenz Expe
Zukunftssicherheit Vertrauen Präsenz B
Freundlichkeit Partnerschaft Zukunfts
skompetenz Expertise Kreativität Freun
en Präsenz Bewährtheit Lösungskompe
aft Zukunftssicherheit Vertrauen Präsen
rität Freundlichkeit Partnerschaft Zukun
skompetenz Expertise Kreativität Freun
en Präsenz Bewährtheit Lösungskompe

Finanzkennzahlen in der Übersicht

KENNZAHLEN

in TEUR	01.01.–31.03.2011	01.01.–31.03.2010
Umsatz- und Ertragslage		
Umsatz	50.595	54.814
Gesamtleistung	45.128	35.212
EBITDA	12.447	14.039
EBIT	11.722	13.855
EBIT adjusted ¹	12.214	13.855
EBT	12.150	-5.060
EBT adjusted ^{1,2}	590	2.136
Ergebnis nach Steuern	9.801	-4.616

in TEUR	31.03.2011	31.12.2010
Vermögens- und Kapitalstruktur		
Langfristiges Vermögen	670.225	623.028
Kurzfristiges Vermögen	558.598	591.520
Eigenkapital	308.132	294.732
Eigenkapitalquote (in %)	25,1	24,3
Langfristige Schulden	539.176	50.986
Kurzfristige Schulden	381.515	868.830
Bilanzsumme	1.228.823	1.214.548

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

² zusätzlich bereinigt um nicht liquiditätswirksame Ergebnisse aus Zinssicherungsgeschäften

AKTIE

ISIN	DE000PAT1AG3
WKN	PAT1AG
Kürzel	P1Z
Gezeichnetes Kapital zum 31. März 2011	52.130.000 Euro
Anzahl Aktien zum 31. März 2011	52.130.000 Stück
Höchstkurs im 1. Quartal 2011 ³	5,90 Euro
Tiefstkurs im 1. Quartal 2011 ³	3,77 Euro
Schlusskurs am 31. März 2011 ³	4,92 Euro
Marktkapitalisierung am 31. März 2011	256,5 Mio. Euro
Indizes	SDAX, EPRA, GEX, DIMAX

³ Schlusskurse Xetra Handel

Werte entscheiden

In einer sich wandelnden Gesellschaft sind Werte die Orientierungspunkte für Menschen und Unternehmen. Drei Kernwerte treiben uns an: die Wertsteigerung von Immobilien, das Prinzip Nachhaltigkeit und die Wertschätzung für Kunden, Partner und Mitarbeiter.

Vorwort des Vorstands

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

die PATRIZIA ist aus Sicht der Verkaufszahlen und des operativen Ergebnisses im ersten Quartal verhalten in das neue Geschäftsjahr gestartet. Wir haben aber in den letzten Monaten wichtige Weichen gestellt, die sich im Laufe des Jahres und darüber hinaus merklich positiv auswirken werden. Unser Gesamtziel für 2011 bleibt unverändert.

In der Privatisierung lag das erste Quartal mit 132 privatisierten Einheiten noch im Rahmen unserer Erwartungen, aber deutlich unter dem sehr guten Vorjahresniveau. Wie angekündigt haben wir zwischenzeitlich die aus den Investment Properties für die Privatisierung freigegebenen Objekte in den Vertrieb gebracht und erwarten daraus nennenswerte, ergebniswirksame Verkaufsergebnisse im zweiten Halbjahr 2011. Über den ersten Zukauf von 480 Wohnungen in München für die Wohnungsprivatisierung haben wir bereits im März im Zuge der Veröffentlichung des Konzernabschlusses 2010 berichtet. Dieses Münchner Portfolio soll ebenfalls in der zweiten Jahreshälfte in den Vertrieb gehen und wird die Verkaufszahlen der Wohnungsprivatisierung weiter vorantreiben. Als Ergebnis all dessen erwarten wir nach wie vor, dass wir die sehr guten Verkaufszahlen des Vorjahres in der Wohnungsprivatisierung im Jahr 2011 werden annähernd erreichen können.

Erste kleinere Blockverkäufe über 89 Einheiten konnten bereits beurkundet werden, für 63 Einheiten davon wurde der Kaufpreis im ersten Quartal vereinnahmt. Wegen der lebhaften Nachfrage und der guten Stimmung am Markt rechnen wir im laufenden Geschäftsjahr hierbei nach wie vor mit einer Steigerung der Verkaufsumsätze im Vergleich zu 2010.

Ein wesentliches Augenmerk im operativen Geschäft lag auf der Integration unserer neuen Tochtergesellschaft LB Immo Invest, die seit dem 3. Januar 2011 in den Konzern einbezogen ist. Neben der Bewältigung administrativer Aufgaben und der Bestandsaufnahme der Fondsimmobilen galt es, die PATRIZIA als neuen Eigentümer bei den Kunden vorzustellen. Kündigungen seitens Investoren aufgrund des Eigentümerwechsels liegen bis heute nicht vor und sind nach dem aktuellen Stand der Gespräche auch nicht zu erwarten. In den kommenden Monaten werden wir weitere Investmentmöglichkeiten ausloten, um mit dem bereits zugesagten Eigenkapital der Fondsinvestoren selektiv Ankäufe zu tätigen. Letzteres gilt in gleichem Maße für die auf Wohnimmobilien spezialisierte PATRIZIA Immobilien KAG.

Insgesamt halten wir an unserer Prognose fest, 2011 ein operatives Ergebnis von 16–17 Mio. Euro zu erwirtschaften. Wir erwarten, dass der Geschäftsverlauf in der zweiten Jahreshälfte deutlich anziehen wird und wir insbesondere nicht zuletzt saisonal bedingt gute Verkaufsergebnisse sehen werden.

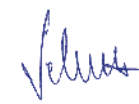
Ihr Vorstand



Wolfgang Egger
Vorstandsvorsitzender



Arwed Fischer
Vorstandsmitglied



Klaus Schmitt
Vorstandsmitglied

Zwischenlagebericht

FÜR DAS 1. QUARTAL 2011

1 Geschäftsverlauf im 1. Quartal 2011

Segment Wohnen

Die guten Verkaufszahlen des Vorjahres wurden im 1. Quartal 2011 nicht erreicht. Mit 132 veräußerten Einheiten liegen wir 27,9 % unter dem sehr guten Vorjahresquartal (1. Quartal 2010: 183 Einheiten). Im Mehrjahresvergleich sind die Verkaufszahlen für das 1. Quartal hingegen nicht ungewöhnlich, zumal der Jahresanfang üblicherweise keine transaktionsstarke Zeit in der Immobilienwirtschaft ist. Der Überhang an Beurkundungen aus den Sommermonaten 2010 hatte sich bis Jahresende 2010 über entsprechend hohe Verkaufszahlen bereits ausgeglichen. So konnte bei einigen Objekten die Privatisierung schneller als ursprünglich geplant abgeschlossen werden. Seit Herbst 2010 liegen die Beurkundungen wieder auf normalem Niveau, erst zeitverzögert zeigen sich die Beurkundungen auch in den Verkaufszahlen. Wie im Prognosebericht des Konzernlageberichts 2010 erläutert, wird es schwierig werden, die Verkaufszahlen aus 2010 mit in Summe 801 Wohnungen trotz günstiger Rahmenbedingungen und guter Nachfrage im laufenden Geschäftsjahr abermals zu erreichen. Dennoch leiten wir aus den Verkaufszahlen des 1. Quartals keine Abschwächung für das Gesamtjahr ab. Denn die Objekte, die seit Jahresbeginn neu in den Vertrieb gegangen sind, werden in der zweiten Jahreshälfte ergebniswirksame Verkäufe liefern.

Private Kapitalanleger bildeten mit 72,7 % weiterhin mit Abstand die größte Käufergruppe. Weitere 24,2 % waren Selbstnutzer, 3,0 % der Wohnungen gingen an die darin lebenden Mieter.

Im 1. Quartal 2010 setzte sich die Privatisierung von 132 Einheiten wie folgt zusammen:

PRIVATISIERUNG 1. QUARTAL 2011

Region/Stadt	Anzahl der verkauften Einheiten		Veräußerte Fläche in m ²	Durchschnittl. Größe einer Einheit in m ²
	Q1 2011	in % der Abverkäufe		
München	75	56,8	5.187	69
Köln/Düsseldorf	25	18,9	1.719	69
Hamburg	12	9,1	875	73
Regensburg	10	7,6	722	72
Berlin	5	3,8	380	76
Friedrichshafen	3	2,3	173	58
Frankfurt am Main	1	0,8	82	82
Hannover	1	0,8	78	78
Gesamt	132	100	9.216	70

Erster Ankauf für den Privatisierungsbestand getätigt

Die PATRIZIA hat in München 479 Einheiten mit einer Gesamtnutzfläche von rund 30.600 m² von der HDI-Gerling Lebensversicherung AG erworben. Die Gesamtinvestitionssumme für die im Stadtteil Ramersdorf-Perlach liegende Wohnanlage beträgt mehr als 50 Mio. Euro; Kaufpreisnebenkosten und Aufwendungen für die geplante energetische Sanierung sind darin bereits enthalten.

Zwei Globalverkäufe in Hamburg

In Hamburg wurden im 1. Quartal 2011 zwei Wohnhäuser mit 45 und 18 Einheiten für 7,1 Mio. Euro veräußert. Die Wohnfläche betrug insgesamt 4.445 m².

Unter Berücksichtigung der getätigten Abverkäufe der ersten drei Monate 2011 sowie erfolgter Nachverdichtungsmaßnahmen ergibt sich folgend dargestellte Übersicht über unser Portfolio.

PATRIZIA PORTFOLIO ZUM 31. MÄRZ 2011

Region/Stadt	Anzahl der Einheiten				Fläche in m ²			
	Privatisierung	Revitalisierung	Gesamt	Anteil in %	Privatisierung	Revitalisierung	Gesamt	Anteil in %
München	1.313	2.114	3.427	37,6	102.967	133.131	236.098	37,2
Köln/Düsseldorf	770	608	1.378	15,1	62.731	58.262	120.993	19,1
Leipzig	0	970	970	10,6	0	63.730	63.730	10,0
Berlin	262	544	806	8,8	18.839	28.478	47.317	7,5
Frankfurt am Main	12	785	797	8,7	848	49.320	50.168	7,9
Hamburg	280	484	764	8,4	20.511	29.336	49.847	7,9
Hannover	11	385	396	4,3	527	27.047	27.574	4,3
Regensburg	22	352	374	4,1	1.386	24.367	25.753	4,1
Dresden	0	152	152	1,7	0	10.284	10.284	1,6
Friedrichshafen	18	30	48	0,5	1.043	2.171	3.214	0,5
Gesamt	2.688	6.424	9.112	100	208.852	426.126	634.978	100

PATRIZIA Wohnen-Fonds ohne Zukäufe

Die PATRIZIA Immobilien Kapitalanlagegesellschaft (KAG) hat im 1. Quartal keine weiteren Ankäufe getätigt, so dass sich bei einem angestrebten Gesamtinvestitionsvolumen von 1,6 Mrd. Euro das bereits investierte Volumen weiterhin auf 664 Mio. Euro beläuft. Derzeit verantwortet die PATRIZIA KAG fünf Fonds, davon drei Individualfonds.

Segment Gewerbe

Erstkonsolidierung der LB Immo Invest GmbH

Die Kapitalanlagegesellschaft LB Immo Invest GmbH ist als weitere operative Tochtergesellschaft des PATRIZIA Konzerns in den Konzernabschluss zum 31. März 2011 erstmals einbezogen. Zum 31. März 2011 verwaltete der Spezialfondsanbieter 12 Fonds mit einem Bruttofondsvermögen von 2,2 Mrd. Euro.

Segment Immobilien-Sondergeschäfte

PATRIZIA Projektentwicklung GmbH forciert Neugeschäft

Im Düsseldorfer Stadtteil Oberkassel hat die PATRIZIA Projektentwicklung GmbH zwei Grundstücke mit zusammen 7.500 m² erworben. Das Bauland stammt aus dem Gelände des ehemaligen Güterbahnhofs Oberkassel und ist Bestandteil des Entwicklungsvorhabens Belsenpark. Bis 2014 sollen hier insgesamt 140 neue Wohnungen im gehobenen Segment entstehen. Das Projektvolumen beläuft sich auf rund 60 Mio. Euro. Des Weiteren wurde ein Grundstück in Augsburg beurkundet. Auf ca. 30.000 m² nahe der Innenstadt werden in drei Bauabschnitten rund 240 Wohnungen errichtet und im Einzelvertrieb veräußert werden. Die Fertigstellung des letzten Bauabschnitts ist für 2015 geplant.

2 Unsere Mitarbeiter

Zum 31. März 2011 beschäftigte die PATRIZIA 427 festangestellte Mitarbeiter, davon 14 Auszubildende und 50 Teilzeitmitarbeiter. Gegenüber dem 31. Dezember 2010 (370 Mitarbeiter) hat sich der Personalstand um 57 Mitarbeiter bzw. 15,4 % erhöht. Eine Erhöhung um 49 Mitarbeiter, davon 4 in Teilzeit, ist auf die Akquisition der LB Immo Invest GmbH zurückzuführen. Bereinigt um diesen konsolidierungsbedingten Effekt wäre die Mitarbeiterzahl nur um 2,2 % gestiegen. Umgerechnet in Vollzeitäquivalente waren zum Ende des 1. Quartals 411 Mitarbeiter bei der PATRIZIA festangestellt.

3 Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Ertragslage des PATRIZIA Konzerns

KAUFPREISERLÖSE AUS DEN IM 1. QUARTAL VERÄUSSERTEN IMMOBILIEN

	1. Quartal 2011	1. Quartal 2010	Veränderung in %	2010
	01.01.-31.03.2011	01.01.-31.03.2010		01.01.-31.12.2010
	TEUR	TEUR		TEUR
Kaufpreiserlöse aus der Privatisierung	20.650	31.030	-33,5	128.930
Kaufpreiserlöse aus der Revitalisierung (Vorräte)	5.500	0	-	71.452
Kaufpreiserlöse aus der Projektentwicklung	0	0	0	42.372
Kaufpreiserlöse von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ¹	1.600	0	-	43.937
Gesamt	27.750	31.030	-10,6	286.691

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

Der Konzernumsatz sank im Vergleich zum 1. Quartal des Vorjahres von 54,8 Mio. Euro auf 50,6 Mio. Euro. Schwächere Wohnungsprivatisierungen konnten durch erste Blockverkäufe nicht kompensiert werden, so dass die Kaufpreiserlöse insgesamt um 10,6 % abnahmen. Der durchschnittlich erzielte Verkaufspreis betrug im Einzelverkauf 2.260 Euro/m² (1. Quartal 2010: 2.492 Euro/m²; Gesamtjahr 2010: 2.370 Euro/m²), im Blockverkauf 1.597 Euro/m² (1. Quartal 2010: kein Blockverkauf, Gesamtjahr 2010: 1.625 Euro/m²). Dabei ist zu beachten, dass die Durchschnittswerte stark von der regionalen Zusammensetzung der veräußerten Einheiten beeinflusst werden.

Die Mieterlöse trugen 28,4 % zum Konzernumsatz bei und lagen aufgrund der im Jahresverlauf getätigten Wohnungsverkäufe unter dem Vorjahreswert. Von den Mieteinnahmen in Höhe von 14,4 Mio. Euro (1. Quartal 2010: 16,7 Mio. Euro) sind 14,0 Mio. Euro dem Segment Wohnen zuzurechnen (9.084 Einheiten) und 0,4 Mio. Euro dem Segment Gewerbe (28 Einheiten). Über das ganze Portfolio hinweg betrug die monatliche Durchschnittsmiete pro Quadratmeter 7,99 Euro (31. Dezember 2010: 7,67 Euro/m²) – eine Verbesserung um 4,2 %.

Aus Dienstleistungen im Wohn- und Gewerbesektor wurden Umsatzerlöse in Höhe von 5,5 Mio. Euro generiert. Davon wurden 4,1 Mio. Euro von unseren beiden Kapitalanlagegesellschaften erwirtschaftet. Zu den weiteren Umsatzerlösen verweisen wir auf die Segmentberichterstattung unter Punkt 12 im Anhang.

Die Bestandsveränderungen betragen –11,7 Mio. Euro. Bestandsmindernd wirkten die Buchwertabgänge der veräußerten Immobilien des Vorratsvermögens in Höhe von –22,1 Mio. Euro, Aktivierungen über 10,4 Mio. Euro erhöhten den Bestand.

Der Materialaufwand stieg im Quartalsvergleich deutlich von 10,7 Mio. Euro auf 18,9 Mio. Euro (77,2 %). Davon wurden 2,0 Mio. Euro für Renovierungs- und Umbaumaßnahmen aufgewendet, von denen 1,4 Mio. Euro aktiviert werden konnten. 1,0 Mio. Euro entfallen auf laufende Instandhaltungen (nicht aktivierungsfähig). Es ist zu beachten, dass im Vorjahr für Frühjahr geplante Bau- und Renovierungsmaßnahmen in spätere Monate verschoben wurden. Ebenfalls in Materialaufwand enthalten sind die Erwerbskosten für das in Augsburg gekaufte Grundstück für die Projektentwicklung.

Die Personalaufwendungen erhöhten sich erheblich: Die Zunahme um 1,5 Mio. Euro bzw. 23,9 % auf 7,8 Mio. Euro beruht in erster Linie auf der Übernahme von 49 Mitarbeitern im Rahmen des Erwerbs der LB Immo Invest. Insgesamt liegt den Personalaufwendungen im Quartalsvergleich eine um 73 Mitarbeiter höhere Beschäftigtenzahl zugrunde (1. Quartal 2010: 354 Mitarbeiter, +20,6 %).

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen von 5,9 Mio. Euro (1. Quartal 2010: 4,2 Mio. Euro) sind u.a. Vertriebsaufwendungen in Höhe von 2,2 Mio. Euro (1. Quartal 2010: 1,2 Mio. Euro) und Verwaltungsaufwendungen von 3,0 Mio. Euro (1. Quartal 2010: 1,9 Mio. Euro) enthalten. Der Anstieg bei den Vertriebsaufwendungen resultiert mit 0,8 Mio. Euro aus Provisionsaufwendungen der LB Immo Invest. Bei Auslaufen der Verträge sollen die entsprechenden Dienstleistungen konzernintern von Schwestergesellschaften übernommen werden, so dass sich hier der Vertriebsaufwand an externe Dritte zukünftig verringern wird. Die Verwaltungsaufwendungen wurden insbesondere durch die gestartete EDV-Systemumstellung belastet.

Das gemäß IFRS ermittelte EBIT im Berichtszeitraum belief sich auf 11,7 Mio. Euro (1. Quartal 2010: 13,9 Mio. Euro). Den Hauptanteil lieferte das Segment Wohnen; das Ergebnis des Segments Gewerbe wird weitgehend von der Erstkonsolidierung der LB Immo Invest GmbH geprägt. Weitere Informationen können der Segmentberichterstattung unter Punkt 12 im Anhang entnommen werden.

Die nicht liquiditätswirksame Marktbewertung der Zinssicherungsgeschäfte schlug zum 31. März 2011 mit 12,1 Mio. Euro positiv zu Buche. Im vergleichbaren Vorjahresquartal war daraus noch ein Aufwand von 7,2 Mio. Euro angefallen. Entsprechend verbesserte sich das Finanzergebnis von –18,9 Mio. Euro auf 0,4 Mio. Euro. Derzeit sind 73,4 % unserer Darlehensverbindlichkeiten durch Zinssicherungsinstrumente bei einem durchschnittlichen Zinssatz von 4,07 % gesichert. Die reinen Zinsaufwendungen für Bankverbindlichkeiten und der zahlungswirksame Aufwand für die Zinssicherung blieben mit 11,6 Mio. Euro nahezu konstant. Für die Bedienung der Darlehen ist von Bedeutung, dass die Mieteinnahmen in Höhe von 14,4 Mio. Euro das zahlungswirksame Finanzergebnis um 23,6 % überdecken. Die Finanzierungskosten (inkl. Marge und Bearbeitungsgebühr) beliefen sich im 1. Quartal 2011 auf 4,95 % der durchschnittlich ausstehenden Bankverbindlichkeiten. Die Zusammensetzung des Finanzergebnisses ist unter Punkt 10 im Anhang dargestellt.

Durch den positiven Effekt aus der Marktwertbewertung der Zinssicherungsinstrumente stieg auch das Ergebnis vor Steuern (EBT) gemäß IFRS im Berichtszeitraum kräftig an, von –5,1 Mio. Euro im Vorjahresquartal auf nun 12,2 Mio. Euro (+340,1 %). Ein weiterer nicht liquiditätswirksamer Effekt im IFRS-EBT ist eine aus dem Erwerb der LB Immo Invest resultierende Abschreibung: Die den sonstigen immateriellen Vermögenswerten zugeordneten Fondsverwaltungsverträge unterliegen der Abschreibung über die erwartete Restlaufzeit der Vereinbarungen. Im 1. Quartal 2011 wurden darauf laufende Abschreibungen in Höhe von 0,5 Mio. Euro vorgenommen. Bereinigt um diese beiden nicht liquiditätswirksamen Effekte lag das operative Ergebnis (EBT adjusted) bei 0,6 Mio. Euro und damit unter dem des Vorjahres (1. Quartal 2010: 2,1 Mio. Euro). Da in den vergangenen Jahren das 1. Quartal stets das umsatzschwächste im Jahresverlauf war, sind wir zuversichtlich, die Ergebnisentwicklung im 2. Halbjahr steigern zu können.

Nach Steuern ergibt sich für das 1. Quartal 2011 ein Periodengewinn gemäß IFRS in Höhe von 9,8 Mio. Euro, nach einem Verlust von 4,6 Mio. Euro im vergleichbaren Vorjahresquartal.

Das Ergebnis je Aktie verbesserte sich von –0,09 Euro im 1. Quartal 2010 auf nun 0,19 Euro.

ÜBERBLICK DER WESENTLICHEN GUV-POSITIONEN

	1. Quartal 2011		1. Quartal 2010		2010
	01.01.–31.03.2011		01.01.–31.03.2010		01.01.–31.12.2010
	TEUR	TEUR	Veränderung in %	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse	50.595	54.814	-7,7		339.593
Gesamtleistung	45.128	35.212	28,2		179.865
EBIT	11.722	13.855	-15,4		61.244
EBIT adjusted ¹	12.214	13.855	-11,8		60.919
EBT	12.150	-5.060	340,1		11.488
EBT adjusted ^{1,2}	590	2.136	-72,4		12.789
Ergebnis nach Steuern	9.801	-4.616	312,3		6.201

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

² zusätzlich bereinigt um nicht liquiditätswirksame Ergebnisse aus Zinssicherungsgeschäften

Vermögens- und Finanzlage des PATRIZIA Konzerns**PATRIZIA VERMÖGENS- UND FINANZKENNZAHLEN**

	31.03.2011	31.12.2010	Veränderung
	TEUR	TEUR	in %
Bilanzsumme	1.228.823	1.214.548	1,2
Eigenkapital (inkl. nicht-kontrollierende Gesellschafter)	308.132	294.732	4,5
Eigenkapitalquote	25,1 %	24,3 %	0,8 PP
Bankdarlehen	834.831	841.380	-0,8
Liquide Mittel	42.210	70.537	-40,2
Immobilienvermögen ¹	1.111.804	1.125.383	-1,2
Loan to Value ²	75,1 %	74,8 %	0,3 PP

¹ Das Immobilienvermögen setzt sich zusammen aus den zum Fair Value bewerteten und als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und den zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten Immobilien des Vorratsvermögens.

² Verhältnis Kreditvolumen zu Immobilienvermögen.

PP Prozentpunkte

Die Bilanzsumme zum 31. März 2011 erhöhte sich leicht auf 1.229 Mio. Euro (31. Dezember 2010: 1.215 Mio. Euro; +1,2 %). Das Immobilienvermögen, bestehend aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und Vorräten, hatte zum Bilanzstichtag noch einen Buchwert von 1.112 Mio. Euro (31. Dezember 2010: 1.125 Mio. Euro; -1,2 %).

Zum 31. März 2011 verfügte die PATRIZIA über liquide Mittel von 42,2 Mio. Euro, was einem Rückgang gegenüber dem Jahresende 2010 von 40,2 % entspricht. Verantwortlich hierfür ist in erster Linie die Finanzierung des Erwerbs der LB Immo Invest GmbH.

Auf der Passivseite der Bilanz verbesserte sich das Eigenkapital von 294,7 Mio. Euro zum 31. Dezember 2010 auf nun 308,1 Mio. Euro. Die Eigenkapitalquote konnte in den ersten drei Monaten 2011 auf 25,1 % gestärkt werden (31. Dezember 2010: 24,3 %).

Unsere Bankdarlehen schlugen zum Quartalsende mit 834,8 Mio. Euro zu Buche. Die Finanzierung der Akquisition der LB Immo Invest erhöhte die Darlehen um 19,6 Mio. Euro. Die Immobilienveräußerungen hingegen trugen in höherem Maße zur Schuldentilgung bei, so dass im Saldo die Darlehen leicht zurückgeführt werden konnten. In der Bilanz zum 31. März 2011 wurden langfristige Darlehen in Höhe von 481,3 Mio. Euro ausgewiesen, die der Finanzierung langfristiger Vermögenswerte dienen. Zum einen war dies die Prolongation der zum 31. März 2011 zur Refinanzierung anstehenden Darlehen zur Finanzierung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien bis zum 30. Juni 2014, zum anderen die Neufinanzierung der LB Immo Invest bis zum 31. März 2015.

Ein detailliertes Fälligkeitsprofil der Darlehen nach Geschäftsjahren ist unter Punkt 8 im Konzernanhang dieses Quartalsberichts aufgeführt.

BERECHNUNG DES NAV

in TEUR	31.03.2011	31.12.2010
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	613.471	614.945
Beteiligungen	3.090	3.090
Vorräte	498.333	510.438
Bankguthaben und Kassenbestand ¹	49.656	70.537
Abzgl. Bankdarlehen ¹	-815.231	-841.380
NAV	349.319	357.330
Aktien (Stück)	52.130.000	52.130.000
NAV/Aktie (Euro)	6,70	6,86

¹ ohne den Erwerb der LB Immo Invest

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 2010 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 2010 gelten auch weiterhin. Für eine detaillierte Darstellung der Chancen und Risiken im Konzern verweisen wir daher auf den Risikobericht im Geschäftsbericht 2010 der PATRIZIA Immobilien AG. Dem Vorstand der PATRIZIA Immobilien AG sind derzeit keine weiteren Risiken bekannt.

5 Nachtragsbericht

Im April wurden zwei Wohnhäuser mit 12 und 25 Einheiten im Großraum Hamburg veräußert. Die Kaufpreiseingänge erwarten wir für das 2. Quartal 2011.

6 Prognosebericht

Trotz des im Vergleich zum Vorjahr schwachen 1. Quartals bestätigen wir den Ausblick für das Gesamtjahr 2011 mit einem bereinigten Vorsteuerergebnis (EBT adjusted) von 16–17 Mio. Euro. Wir gehen jedoch davon aus, dass sich das 2. Quartal 2011 nur leicht verbessern und die Geschäftsentwicklung erst in der zweiten Jahreshälfte anziehen wird. Im Bereich Wohnungsprivatisierung werden die 2011 neu in den Vertrieb gegebenen Objekte voraussichtlich im 3. und 4. Quartal ergebnisseitig sichtbar werden. Auch bei den Blockverkäufen sind die ersten drei Monate 2011 nicht repräsentativ für unsere Erwartungen für das Gesamtjahr anzusehen, auch wenn wir für das 2. Quartal hier noch keine wesentliche Belebung erwarten.

In den kommenden Monaten werden wir das seitens der Fondsinvestoren zugesagte Kapital durch weitere Zukäufe in die einzelnen Sondervermögen investieren. Insbesondere die LB Immo Invest kann sich nach dem Eigentümerwechsel und der erfolgten Integration wieder verstärkt auf das Neugeschäft konzentrieren.

Hinsichtlich unserer Bilanzstruktur möchten wir im laufenden Geschäftsjahr die Schuldentilgung in einer ähnlichen Größenordnung wie 2010 vorantreiben, was bedeutet, dass wir Darlehen über rund 230 Mio. Euro bis Jahresende zurückführen wollen. Dabei sind den Tilgungen aus Immobilienverkäufen bereits neue Finanzierungen für Zukäufe der Projektentwicklung und Wohnungsprivatisierung gegengerechnet. Je mehr es uns gelingt, bei neuen Ankäufen Co-Investments einzugehen, desto geringer werden die Veränderungen in unserer eigenen Finanz- bzw. Bilanzstruktur sein.

In den nächsten Monaten werden wir unser Leistungsspektrum für institutionelle Investoren um den Geschäftsbereich „Alternative Investments“ Schritt für Schritt erweitern. Im Fokus werden hier komplexe, nicht standardisierte Immobilientransaktionen stehen. Dabei kann es sich um den Kauf von Immobiliengesellschaften oder -portfolios handeln, die finanziell oder operativ angeschlagen sind – immer mit dem Ziel, die übernommenen Objekte mit der immobilienwirtschaftlichen Kompetenz der PATRIZIA nachhaltig zu restrukturieren. Damit unterstreichen wir unsere Strategie, künftig vermehrt Co-Investments einzugehen und uns noch stärker als Dienstleister und Investmenthaus für Immobilien zu positionieren.

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.

Bilanz

ZUM 31. MÄRZ 2011

AKTIVA

in TEUR	31.03.2011	31.12.2010
A. Langfristiges Vermögen		
Geschäfts- und Firmenwert	610	0
Sonstige immaterielle Vermögenswerte	46.703	0
Software	3.706	2.811
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	613.471	614.945
Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.337	1.893
Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen	27	8
Beteiligungen	3.090	3.090
Langfristige Steueransprüche	281	281
Summe langfristiges Vermögen	670.225	623.028
B. Kurzfristiges Vermögen		
Vorräte	498.333	510.438
Wertpapiere	1.649	0
Kurzfristige Steueransprüche	2.637	263
Kurzfristige Forderungen und sonstige kurzfristige Vermögenswerte	13.769	10.282
Bankguthaben und Kassenbestand	42.210	70.537
Summe kurzfristiges Vermögen	558.598	591.520
Bilanzsumme	1.228.823	1.214.548

PASSIVA

in TEUR	31.03.2011	31.12.2010
A. Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	52.130	52.130
Kapitalrücklagen	215.862	215.862
Gewinnrücklagen		
- Gesetzliche Rücklage	505	505
Nicht-kontrollierende Gesellschafter	2.714	832
Bewertungsergebnis Cash Flow Hedges	-662	-2.372
Konzerngewinn	37.583	27.775
Summe Eigenkapital	308.132	294.732
B. Schulden		
Langfristige Schulden		
Latente Steuerschulden	26.923	9.701
Langfristige Finanzderivate	25.807	39.715
Pensionsverpflichtungen	368	368
Langfristige Bankdarlehen	481.259	0
Langfristige Verbindlichkeiten	4.819	1.202
Summe langfristige Schulden	539.176	50.986
Kurzfristige Schulden		
Kurzfristige Bankdarlehen	353.572	841.380
Kurzfristige Finanzderivate	188	363
Sonstige Rückstellungen	723	666
Kurzfristige Verbindlichkeiten	18.086	17.008
Steuerschulden	8.946	9.413
Sonstige kurzfristige Passiva	0	0
Summe kurzfristige Schulden	381.515	868.830
Bilanzsumme	1.228.823	1.214.548

Gewinn- und Verlustrechnung

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR 2011 BIS 31. MÄRZ 2011

in TEUR	01.01.–31.03.2011	01.01.–31.03.2010
Umsatzerlöse	50.595	54.814
Erträge aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	126	0
Bestandsveränderungen	-11.747	-21.019
Sonstige betriebliche Erträge	6.154	1.417
Gesamtleistung	45.128	35.212
Materialaufwand	-18.947	-10.691
Personalaufwand	-7.805	-6.299
Abschreibungen auf Software sowie Betriebs- und Geschäftsausstattung	-725	-184
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-5.929	-4.183
Finanzerträge	13.191	244
Finanzaufwendungen	-12.763	-19.159
Ergebnis vor Ertragsteuern	12.150	-5.060
Ertragsteuern	-2.349	444
Periodenüberschuss/-fehlbetrag	9.801	-4.616
Gewinnvortrag	27.730	21.529
Konzerngewinn	37.531	16.913
Ergebnis je Aktie (unverwässert), in Euro	0,19	-0,09
Vom Periodenüberschuss/-fehlbetrag entfallen auf		
- Gesellschafter des Mutterunternehmens	9.808	-4.607
- Nicht-kontrollierende Gesellschafter	-7	-9
	9.801	-4.616

Gesamtergebnisrechnung

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR 2011 BIS 31. MÄRZ 2011

in TEUR	01.01.–31.03.2011	01.01.–31.03.2010
Periodenüberschuss / -fehlbetrag	9.801	-4.616
Sonstiges Ergebnis		
Absicherung von Zahlungsströmen		
- Während der Berichtsperiode erfasste Beträge	961	-349
- Umgliederung von Beträgen, die erfolgswirksam erfasst wurden	749	0
Gesamtergebnis der Berichtsperiode	11.511	-4.965
Vom Gesamtergebnis entfallen auf		
- Gesellschafter des Mutterunternehmens	11.518	-4.956
- Nicht-kontrollierende Gesellschafter	-7	-9
	11.511	-4.965

Kapitalflussrechnung

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR 2011 BIS 31. MÄRZ 2011

in TEUR	01.01.–31.03.2011	01.01.–31.03.2010
Konzernergebnis nach Steuern	9.801	-4.616
Erfolgswirksam erfasste tatsächliche Ertragsteuern	755	689
Erfolgswirksam erfasste Finanzierungsaufwendungen	11.550	11.894
Erfolgswirksam erfasste Erträge aus Finanzinvestitionen	-214	-199
Abschreibung auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	725	184
Ergebnis aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-126	0
Veränderung der latenten Steuern	1.917	-1.126
Veränderung Pensionsverpflichtungen	0	21
Ineffektivität aus der Absicherung von Zahlungsströmen	-12.373	7.197
Veränderung der Vorräte, Forderungen und sonstigen Vermögenswerte, die nicht der Investitionstätigkeit zuzuordnen sind	10.231	38.823
Veränderung der Schulden, die nicht der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-3.159	-3.145
Gezahlte Zinsen	-11.565	-11.667
Erhaltene Zinsen	43	76
Ertragsteuerzahlungen/-erstattungen	-2.547	-117
Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit	5.038	38.014
Investitionen in immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-1.363	-27
Einzahlungen aus dem Verkauf von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagen	0	62
Einzahlungen aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	1.600	0
Auszahlungen für die Entwicklung oder den Ankauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	0
Erwerb von Tochterunternehmen	-28.626	0
Mittelabfluss (Vorjahr: -zufluss) aus der Investitionstätigkeit	-28.389	35
Darlehensaufnahmen	24.805	1.348
Darlehensstilgungen	-29.781	-42.050
Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit	-4.976	-40.702
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	-28.327	-2.653
Finanzmittelfonds 01.01.	70.537	56.183
Finanzmittelfonds 31.03.	42.210	53.530

Eigenkapitalveränderungsrechnung

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR 2011 BIS 31. MÄRZ 2011

in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Bewertungsergebnis Cash Flow Hedges	Gewinnrücklagen (gesetzliche Rücklage)	Konzerngewinn	davon entfallen auf		Summe
						die Gesellschafter	davon entfallen auf nicht-kontrollierende Gesellschafter	
Stand 01.01.2011	52.130	215.862	-2.372	505	27.775	293.900	832	294.732
Zusätzliche nicht-kontrollierende Gesellschafter, die im Zuge des Erwerbs der LB Immo Invest GmbH entstanden sind							1.889	1.889
Direkt im Eigenkapital erfasster Nettobetrag, ggfs. abzgl. Ertragsteuern			1.710			1.710		1.710
Periodenergebnis					9.808	9.808	-7	9.801
Vollständiges Gesamtergebnis für die Berichtsperiode			1.710		9.808	11.518	-7	11.511
Stand 31.03.2011	52.130	215.862	-662	505	37.583	305.418	2.714	308.132
Stand 01.01.2010	52.130	215.862	-6.079	505	21.529	283.947	877	284.824
Direkt im Eigenkapital erfasster Nettobetrag, ggfs. abzgl. Ertragsteuern			-349			-349		-349
Periodenergebnis					-4.607	-4.607	-9	-4.616
Vollständiges Gesamtergebnis für die Berichtsperiode			-349		-4.607	-4.956	-9	-4.965
Stand 31.03.2010	52.130	215.862	-6.428	505	16.922	278.991	868	279.859

Konzernzwischenabschluss und -anhang

ZUM 31. MÄRZ 2011 (1. QUARTAL 2011)

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 2011 (1. Januar 2011 bis 31. März 2011) 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 2011 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 2011 erzielten Ergebnisse können nicht notwendigerweise als Indikator für zukünftige Ergebnisse oder ein zu erwartendes Gesamtergebnis des Geschäftsjahres 2011 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 2010 angewandt wurden. Eine detaillierte Beschreibung der Grundlagen der Konzernabschlusserstellung sowie der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden können dem IFRS-Konzernanhang zum 31. Dezember 2010 in unserem Geschäftsbericht 2010 entnommen werden.

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

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 54 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.

Unternehmenserwerbe

Die PATRIZIA Immobilien AG hat mit notariellem Kaufvertrag vom 9. Dezember 2010 über die mittelbare Tochtergesellschaft PATRIZIA Projekt 600 GmbH (vormals PATRoffice Real Estate 997 GmbH) 94,9 % der Anteile an der LB Immo Invest GmbH, Hamburg, erworben. Als Erwerbszeitpunkt für die Durchführung der Vollkonsolidierung der Anteile wurde auf den 3. Januar 2011 abgestellt. Die rechtliche und wirtschaftliche Übertragung der Anteile erfolgte nach vollständiger Kaufpreiszahlung am 3. Januar 2011.

Die LB Immo Invest GmbH ist eine in Hamburg ansässige Kapitalanlagegesellschaft mit dem Fokus auf die Verwaltung von Immobilien-Spezialfonds. Zum Erwerbszeitpunkt verwaltete die Gesellschaft 12 Immobilienfonds mit einem Bruttofondsvolumen von 2,3 Mrd. Euro.

Mit Erwerb der Kapitalanlagegesellschaft LB Immo Invest GmbH hat die PATRIZIA ihr bestehendes Leistungsspektrum um gewerbliche Immobilien-Spezialfonds erweitert. Ziel des Unternehmenserwerbs war, die Ausweitung der Aktivitäten des Konzerns im Bereich der Gewerbeimmobilien fortzusetzen.

Der endgültige Kaufpreis für die durch die PATRIZIA Immobilien AG mittelbar erworbenen Anteile (94,9 %) betrug 35,7 Mio. Euro in bar (exkl. Anschaffungsnebenkosten). Die Anschaffungsnebenkosten betragen 0,4 Mio. Euro und wurden als Aufwand behandelt. Der Ausweis der Erwerbsnebenkosten erfolgt unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen.

Dem Konzern gingen die folgenden Vermögenswerte und Schulden zu:

VERMÖGENSWERTE

	Fair Value Mio. EUR
Immaterielle Vermögenswerte (inkl. Fondsverwaltungsverträge)	47,2
Sachanlagevermögen	0,2
Summe langfristige Vermögenswerte	47,4
Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere	1,6
Treuhandforderungen	0,6
Sonstige Vermögenswerte, Rechnungsabgrenzung	3,5
Liquide Mittel	7,1
Summe kurzfristige Vermögenswerte	12,7
Summe Aktiva	60,2
Latente Steuern	15,3
Summe langfristige Schulden	15,3
Treuhandverbindlichkeiten	0,6
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	3,1
Kurzfristige sonstige Rückstellungen	4,2
Summe kurzfristige Schulden	7,9
Summe Passiva	23,1
Nettovermögenswerte	37,0
Davon Anteil nicht beherrschender Gesellschafter	1,9
Davon Anteil der beherrschenden Muttergesellschaft	35,1
Kaufpreis	35,7

Der Wert des Anteils der nicht beherrschenden Gesellschafter (5,1 %) an der LB Immo Invest GmbH wurde mit dem Zeitwert des erworbenen Nettovermögens angesetzt und beträgt 1,9 Mio. Euro. Der sich ergebende Geschäfts- oder Firmenwert beläuft sich auf 0,6 Mio. Euro. Die den immateriellen Vermögenswerten zugeordneten Fondsverwaltungsverträge unterliegen der Abschreibung über die erwartete Restlaufzeit der Vereinbarungen. Im Berichtszeitraum wurden laufende Abschreibungen in Höhe von 0,5 Mio. Euro vorgenommen.

Der sich ergebende Firmenwert basiert auf erwarteten Synergieeffekten zwischen dem erworbenen Unternehmen und der bestehenden PATRIZIA Immobilien KAG sowie den übrigen Dienstleistungsgesellschaften des PATRIZIA Konzerns.

Der Geschäfts- oder Firmenwert wird in künftigen Perioden steuerlich nicht abzugsfähig sein.

Die Buchwerte konnten bis auf die Aufdeckung stiller Reserven in den Fondsverwaltungsverträgen sowie in den gehaltenen Fondsanteilen und eine daraus resultierende Anpassung der passiven latenten Steuern unverändert übernommen werden. Die Bruttobeträge der Forderungen entsprechen den ausgewiesenen Beträgen, von uneinbringlichen Beträgen ist nicht auszugehen. Weitere immaterielle Werte, die in Erwartung eines zukünftigen ökonomischen Nutzens angesetzt werden könnten, waren nicht vorhanden.

Die nach IFRS 3 autonom, d. h. ohne Bindung an vorhandene Buchwerte nach lokalen Rechnungslegungsvorschriften, neu zu bestimmenden beizulegenden Zeitwerte werden nach den konzernweit anzuwendenden einheitlichen Bilanzierungsvorschriften im PATRIZIA Konzern bestimmt.

Die erworbenen Zahlungsmittel beliefen sich auf 7,1 Mio. Euro.

Die LB Immo Invest GmbH trug 3,3 Mio. Euro Umsatzerlöse und ein Nettoergebnis in Höhe von 0,2 Mio. Euro zum Konzernabschluss für den Zeitraum der Akquisition bis zum 31. März 2011 bei.

4 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Die Qualifizierung von Immobilien als Finanzinvestition basiert auf einem entsprechenden Managementbeschluss, diese Immobilien zur Erzielung von Mieteinnahmen und somit zur Generierung von Liquidität selbst zu nutzen und deren Mietsteigerungspotenzial über einen längeren Zeitraum sowie damit einhergehend Wertsteigerungen selbst zu realisieren. Der Anteil der Selbstnutzung übersteigt nicht 10 % der Mietfläche. Anders als die unter den Vorräten ausgewiesenen Immobilien sind die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien nicht zum Verkauf im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit oder im Rahmen des Erstellungs- oder Entwicklungsprozesses nicht für einen solchen Verkauf bestimmt. Die Bewertung erfolgt zum beizulegenden Zeitwert, Wertänderungen beeinflussen das Ergebnis des Konzerns.

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden zu Marktwerten bewertet. Grundsätzlich erfolgt die Bewertung auf der Grundlage von externen Gutachten unabhängiger Sachverständiger unter Verwendung aktueller Marktpreise oder anhand marktüblicher Bewertungsverfahren unter Zuhilfenahme der aktuellen und nachhaltigen Mietsituation. Für einzelne als Finanzinvestition gehaltene Immobilien wurde der Wohnungsprivatisierungsprozess 2010 gestartet. Der Bewertung dieser Immobilien liegen aktuelle Vergleichswerte zugrunde.

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

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

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

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 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 Modernisie-

rungs- und Renovierungstätigkeiten. Die Einschätzung und Qualifizierung als Vorrat wird bereits im Rahmen der Ankaufsentscheidung vorgenommen und bilanziell im Zugangszeitpunkt entsprechend umgesetzt.

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

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

7 Eigenkapital

Das Grundkapital der PATRIZIA Immobilien AG beträgt 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 2011 verbesserte sich auf 308,1 Mio. Euro (31. Dezember 2010: 294,7 Mio. Euro).

8 Bankdarlehen

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

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

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

Die Bankdarlehen weisen folgende Restlaufzeiten auf:

BANKDARLEHEN

in TEUR	31.03.2011	31.12.2010
weniger als 1 Jahr	58.720	523.314
1 bis 2 Jahre	89.098	88.775
mehr als 2 bis 5 Jahre	687.013	229.291
mehr als 5 Jahre	0	0
Gesamt	834.831	841.380

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

Jahr	Höhe der fälligen Darlehen zum			
	31.03.2011		31.12.2010	
	TEUR	%	TEUR	%
2011	54.720	6,6	523.314	62,2
2012	89.098	10,7	88.775	10,6
2013	76.650	9,2	81.020	9,6
2014	606.763	72,7	148.270	17,6
2015	7.600	0,9	0	0
Gesamt	834.831	100	841.380	100

FÄLLIGKEITSPROFIL DER DARLEHEN NACH QUARTALEN

Jahr	Quartal	Höhe der fälligen Darlehen zum	
		31.03.2011	
		TEUR	%
2011	Q2	29.855	3,6
	Q3	20.783	2,5
	Q4	4.082	0,5
2012	Q1	4.000	0,5
	Q3	43.319	5,2
	Q4	41.779	5,0
2013	Q1	4.000	0,5
	Q4	72.650	8,7
	Q1	4.000	0,5
2014	Q2	588.409	70,5
	Q3	14.355	1,7
	Q1	7.600	0,9
Gesamt		834.831	100

9 Umsatzerlöse

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

10 Finanzergebnis

in TEUR	1. Quartal 2011	1. Quartal 2010	2010
	01.01. – 31.03.2011	01.01. – 31.03.2010	01.01. – 31.12.2010
Zinsen auf Bankeinlagen	158	132	573
Erträge aus Wertpapieren	36	0	0
Erträge aus Zinssicherungen	0	0	0
Wertänderung Derivate	12.941	45	10.546
Übrige Zinsen	56	67	375
	13.191	244	11.494
Zinsen auf Kontokorrentkredite und Darlehen	-5.283	-5.036	-25.782
Aufwand für Zinssicherungen	-4.634	-5.882	-23.024
Wertänderung Derivate	-889	-7.241	-12.172
Übrige Finanzaufwendungen	-1.957	-1.000	-272
	-12.763	-19.159	-61.250
Finanzergebnis	428	-18.915	-49.756
um Bewertungseffekte bereinigtes Finanzergebnis	-11.623	-11.719	-48.130

11 Ergebnis je Aktie

in TEUR	1. Quartal 2011	1. Quartal 2010	2010
	01.01. – 31.03.2011	01.01. – 31.03.2010	01.01. – 31.12.2010
Periodenergebnis (in TEUR)	9.801	-4.616	6.201
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)	0,19	-0,09	0,12

Ein verwässertes Ergebnis je Aktie ergibt sich weder im Berichtszeitraum noch im Vorjahresquartal. Zum 31. März 2011 besteht ein genehmigtes Kapital in Höhe von 26.065 TEUR.

12 Segmentberichterstattung

Die LB Immo Invest GmbH ist mit Wirkung zum 3. Januar 2011 als neue operative Tochtergesellschaft in den PATRIZIA Konzern übergegangen (siehe dazu Punkt 3 Konsolidierungskreis). Dies war für die PATRIZIA der Anlass, die bestehende Konzernstruktur umzubauen. Die Veränderungen führen dazu, dass fortan die Nutzung der Immobilien als Wohn- oder Gewerbeobjekte die damit verbundenen Aktivitäten steuert und segmentiert. Künftig teilt sich die Geschäftstätigkeit des PATRIZIA Konzerns auf in die Segmente Wohnen, Gewerbe und Immobilien-Sondergeschäfte.

Die Segmentierung der Unternehmensbereiche basiert auf der geänderten internen Berichterstattung. Dies führt dazu, dass auch die Finanzberichterstattung den Veränderungen folgen muss und sich fortan wie folgt darstellt:

Das Segment Wohnen bündelt alle Aktivitäten aus Eigeninvestments, Dienstleistungen und Fonds im Bereich der Wohnimmobilien. Als Eigeninvestments werden die Immobilien zur Durchführung von Wohnungsprivatisierungen und Revitalisierungen gehalten. Kunden sind sowohl private als auch institutionelle Investoren, die entweder in einzelne Wohneinheiten oder in Immobilienportfolios investieren. Das Segment verfügt zum Bilanzstichtag über ein Portfolio von 9.084 Wohneinheiten (31. Dezember 2010: 9.285), die unter den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sowie den Vorräten ausgewiesen werden. Darüber hinaus ist die PATRIZIA Kapitalanlagegesellschaft GmbH Bestandteil dieses Segments. Das Segment verantwortet derzeit rund 2 Mrd. Euro Assets under Management.

Das Segment Gewerbe vereint das gleiche Leistungsspektrum für Gewerbeimmobilien. Zuzurechnen sind hier auch der Immobilien-Spezialfondsanbieter LB Immo Invest GmbH und das Co-Investment PATRoffice Real Estate GmbH & Co. KG. Als Eigeninvestment hält die PATRIZIA derzeit nur eine Gewerbeimmobilie mit 28 Einheiten bzw. 12.182 m². Das Segment betreut ein zu verwaltendes Vermögen von rund 3 Mrd. Euro.

Die PATRIZIA Projektentwicklung GmbH und die PATRIZIA Immobilienmanagement GmbH, die zugleich sowohl den Wohn- als auch den Gewerbeimmobiliensektor bedienen, bilden zusammen das Segment Immobilien-Sondergeschäfte. Das Dienstleistungsangebot wird zu einem wesentlichen Teil konzernintern abgerufen. Des Weiteren sind beide Gesellschaften auch für externe Dritte tätig.

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

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

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

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. Die Vorjahreswerte wurden der neuen Struktur entsprechend angepasst.

1. QUARTAL 2011 (01.01. – 31.03.2011)

in TEUR	Immobilien- Sonder- geschäfte			Corporate/ Konsoli- dierung	Konzern
	Wohnen	Gewerbe			
Portfolio-Management					
Außenumsatzerlöse	200	429	802	1	1.432
Konzerninterne Umsatzerlöse	2.681	857	1.717	-5.355	-101
Eigeninvestments					
Privatisierung					
Außenumsatzerlöse	32.602	-	220	-	32.821
Mieterlöse	4.888	-	213	-	5.100
Verkaufserlöse Wohnungsprivatisierung	20.650	-	0	-	20.650
Verkaufserlöse Blockverkäufe	5.500	-	0	-	5.500
Sonstiges	1.564	-	8	-	1.572
Konzerninterne Umsatzerlöse	68	-	0	-	68
Revitalisierung					
Außenumsatzerlöse	11.727	546	-	-	12.273
Mieterlöse	8.838	351	-	-	9.189
Verkaufserlöse Blockverkäufe	0	0	-	-	0
Sonstiges	2.889	195	-	-	3.084
Innenumsatz	14	18	-	-	32
Fonds					
Außenumsatzerlöse	787	3.282	-	-	4.069
Konzerninterne Umsatzerlöse	0	0	-	-	0
Summe Konzernumsatz					
Außenumsatzerlöse	45.316	4.257	1.021	1	50.595
Mieterlöse	13.725	389	246	1	14.362
Verkaufserlöse Wohnungsprivatisierung	20.650	0	0	0	20.650
Verkaufserlöse Blockverkäufe	5.500	0	0	0	5.500
Sonstiges	5.440	3.868	776	0	10.084
Konzerninterne Umsatzerlöse	2.764	875	1.717	-5.355	0
Finanzerträge	13.198	88	209	-304	13.191
Finanzaufwendungen	-14.115	-872	-563	2.787	-12.763
Wesentliche nicht zahlungswirksame Ergebnisbestandteile					
Marktbewertungserträge Derivate	12.941	0	0	0	12.941
Marktbewertungsaufwendungen Derivate	-889	0	0	0	-889
Abschreibung immaterielle Vermögenswerte	0	0	0	-492	-492
Segmentergebnis EBIT	12.715	1.102	787	-2.881	11.722
Segmentergebnis EBT	11.798	318	433	-398	12.150
Segmentergebnis EBIT adjusted	12.715	1.102	787	-2.389	12.214
Segmentergebnis EBT adjusted	-253	318	433	94	590

VORJAHRESQUARTAL 1. QUARTAL 2010 (01.01. – 31.03.2010)

in TEUR	Immobilien- Sonder- geschäfte			Corporate/ Konsoli- dierung	Konzern
	Wohnen	Gewerbe ¹			
Portfolio-Management					
Außenumsatzerlöse	0	531	660	3	1.194
Konzerninterne Umsatzerlöse	3.401	888	1.021	-5.365	-55
Eigeninvestments					
Privatisierung					
Außenumsatzerlöse	39.794	-	9	-	39.803
Mieterlöse	6.638	-	1	-	6.639
Verkaufserlöse Wohnungsprivatisierung	31.030	-	0	-	31.030
Verkaufserlöse Blockverkäufe	0	-	0	-	0
Sonstiges	2.126	-	9	-	2.135
Konzerninterne Umsatzerlöse	66	-	0	-	66
Revitalisierung					
Außenumsatzerlöse	12.650	464	0	-	13.114
Mieterlöse	9.552	306	-	-	9.858
Verkaufserlöse Blockverkäufe	0	0	-	-	0
Sonstiges	3.099	158	-	-	3.257
Konzerninterne Umsatzerlöse	0	-12	0	-	-12
Fonds					
Außenumsatzerlöse	702	0	-	-	702
Konzerninterne Umsatzerlöse	1	0	-	-	1
Summe Konzernumsatz					
Außenumsatzerlöse	53.147	994	670	3	54.814
Mieterlöse	16.190	370	151	1	16.711
Verkaufserlöse Wohnungsprivatisierung	31.030	0	0	0	31.030
Verkaufserlöse Blockverkäufe	0	0	0	2	2
Sonstiges	5.927	625	519	0	7.071
Konzerninterne Umsatzerlöse	3.468	876	1.021	-5.365	0
Finanzerträge	137	64	208	-165	244
Finanzaufwendungen	-21.368	-323	-374	2.906	-19.159
Wesentliche nicht zahlungswirksame Ergebnisbestandteile					
Marktbewertungserträge Derivate	45	0	0	0	45
Marktbewertungsaufwendungen Derivate	-7.241	0	0	0	-7.241
Segmentergebnis EBIT	16.787	257	-617	-2.572	13.855
Segmentergebnis EBT	-4.443	-2	-783	168	-5.060
Segmentergebnis EBIT adjusted	16.787	257	-617	-2.572	13.855
Segmentergebnis EBT adjusted	2.753	-2	-783	168	2.136

¹ ohne LB Immo Invest GmbH (Konzernzugehörig seit 3. Januar 2011)

Das Vermögen und die Verbindlichkeiten im Segment Wohnen 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.

13 Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Personen und Unternehmen

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


Die Darstellung über die Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Personen und Unternehmen unter Punkt 9.3 des Konzernanhangs im Geschäftsbericht 2010 behält auch weiterhin ihre Gültigkeit.

14 Versicherung der gesetzlichen Vertreter der PATRIZIA Immobilien AG gemäß § 37y WpHG i. V. m. § 37w Abs. 2 Nr. 3 WpHG

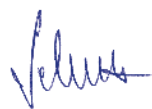
Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen für die Zwischenberichterstattung der Konzernzwischenabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im Konzernzwischenlagebericht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



Wolfgang Egger
Vorstandsvorsitzender



Arwed Fischer
Vorstandsmitglied



Klaus Schmitt
Vorstandsmitglied

Finanzkalender und Kontakte

FINANZKALENDER 2011

11. Mai 2011	Zwischenbericht über das erste Quartal 2011
29. Juni 2011	Hauptversammlung, Augsburg
10. August 2011	Zwischenbericht über das erste Halbjahr 2011
19. Oktober 2011	11. Fachkonferenz der Initiative Immobilien-Aktie, Frankfurt am Main
9. November 2011	Zwischenbericht über die ersten drei Quartale 2011

PATRIZIA Immobilien AG

PATRIZIA Bürohaus

Fuggerstraße 26

86150 Augsburg

Tel. +49/8 21/5 09 10-0 00

Fax +49/8 21/5 09 10-9 99

immobilien@patrizia.ag

www.patrizia.ag

Investor Relations

Margit Miller

Tel. +49/8 21/5 09 10-3 69

Fax +49/8 21/5 09 10-3 99

investor.relations@patrizia.ag

Presse

Andreas Menke

Tel. +49/8 21/5 09 10-6 55

Fax +49/8 21/5 09 10-6 95

presse@patrizia.ag

Dieser Quartalsbericht wurde am 11. Mai 2011 veröffentlicht und liegt auch in englischer Sprache vor. In Zweifelsfällen ist die deutsche Version maßgeblich.

