

Q3

→ GESCHÄFTSJAHR 2009

## ÜBERSICHT FINANZKENNZAHLEN

	3. Quartal 2009 01.07. bis 30.09.2009	3. Quartal 2008 01.07. bis 30.09.2008	9 Monate 2009 01.01. bis 30.09.2009	9 Monate 2008 01.01. bis 30.09.2008
UMSATZ- UND ERTRAGSLAGE	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Umsatz	62.137	41.410	154.675	139.719
Gesamtleistung	41.833	53.902	112.715	128.098
EBITDA	17.288	26.556	38.064	51.009
EBIT	17.086	26.416	37.449	50.533
EBIT (adjusted)	17.086	26.416	37.449	51.009
EBT	89	-811	-15.455	1.849
EBT (adjusted)	4.356	9.229	-2.848	1.581
Ergebnis nach Steuern	-2.230	-561	-15.991	1.279

	30.09.2009	31.12.2008
VERMÖGENS- UND KAPITALSTRUKTUR	TEUR	TEUR
Langfristiges Vermögen	684.787	683.180
Kurzfristiges Vermögen	749.099	833.973
Eigenkapital	275.206	291.472
Eigenkapitalquote (in %)	19,2%	19,2%
Langfristige Schulden	41.674	29.685
Kurzfristige Schulden	1.117.006	1.195.996
Bilanzsumme	1.433.886	1.517.153

AKTIE	
ISIN	DE000PAT1AG3
WKN	PAT1AG
Kürzel	P1Z
Gezeichnetes Kapital zum 30. September 2009	52.130.000 Euro
Anzahl Aktien zum 30. September 2009	52.130.000 Stück
Höchstkurs im 3. Quartal 2009* / im 1. - 3. Quartal 2009*	3,71 Euro / 3,71 Euro
Tiefstkurs im 3. Quartal 2009* / im 1. - 3. Quartal 2009*	2,70 Euro / 1,29 Euro
Schlusskurs am 30. September 2009*	3,59 Euro
Marktkapitalisierung am 30. September 2009	187,1 Mio. Euro
Indizes	SDAX, EPRA, GEX, DIMAX

\*Schlusskurse Xetra Handel

Investieren.

Optimieren.

Realisieren.

## VORWORT DES VORSTANDS

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

trotz anhaltender Finanzmarkt- und Wirtschaftskrise haben wir im 3. Quartal 2009 ein positives operatives Ergebnis von 4,4 Mio. Euro erzielt und unsere Verkaufszahlen gesteigert. Damit haben wir uns 2009 von Quartal zu Quartal verbessert und können nach zwei negativen operativen Quartalsergebnissen wieder einen Gewinn ausweisen.

Vielleicht haben aber auch gerade wegen der Krise unsere Verkaufszahlen angezogen, denn Investitionen in Wohnimmobilien liegen voll im Trend – insbesondere bei Privatpersonen. Sie gelten als wertstabile Anlage mit gutem Schutz vor Inflation; sie bieten eine stabile Verzinsung und geringe Preisschwankungen. Sicherheitsbewusste Privatinvestoren entscheiden sich vermehrt für diese Form der Kapitalanlage – oder ziehen selbst in die eigenen vier Wände, wie unsere Privatisierungszahlen bestätigen. Dabei erzielen wir weiterhin Quadratmeterpreise, die die gute Qualität und attraktive Lage unserer Objekte widerspiegeln.

216 privatisierte Einheiten im 3. Quartal 2009 sind für uns ein ansehnlicher Erfolg. Im Quartalsvergleich 2009 haben wir die Privatisierungszahlen um 47 % gesteigert. Mit 473 Einheiten in den ersten neun Monaten haben wir gleichfalls ein erfreuliches Ergebnis vorgelegt, zumal wir damit schon die Verkaufszahlen des Gesamtjahrs 2008 von 476 Einheiten nahezu erreicht haben.

Ein etwas anderes Bild zeigt sich bei den Blockverkäufen: Dem vielfach geäußerten Interesse von institutionellen Investoren am Erwerb von Wohnimmobilien sind bislang nur wenige konkrete Transaktionen gefolgt. Wir haben bis heute zwei kleinere Blockverkäufe realisiert: einen über 33 Einheiten in Wiesbaden, der im 3. Quartal ergebniswirksam verbucht wurde, sowie einen weiteren über 36 Einheiten in Köln, der erst im laufenden 4. Quartal notariert wurde. Ein erstes Anzeichen für eine weitere Belebung erhoffen wir uns aus den zahlreichen Gesprächen, die wir inzwischen wieder mit potenziellen Investoren führen. Dennoch: Die Krise lähmte bisher das Transaktionsgeschäft gerade für größere Portfolios.

Hier bauen wir auf das erfahrungsgemäß absatzstärkere 4. Quartal. Wir sind zuversichtlich, dass wir einige der laufenden Verhandlungen über Blockverkäufe noch in diesem Jahr erfolgreich – und ergebniswirksam – zum Abschluss bringen können.

Unsere Wachstumsstrategie im Segment Services wird durch den Umsatz der ersten neun Monate in Höhe von 75 Mio. Euro (Vorjahr: 4,1 Mio. Euro) bestätigt. Hier wollen wir insbesondere die Assets under Management erhöhen und somit stabile und wiederkehrende Einnahmen für die PATRIZIA generieren.

Insgesamt betrug der Konzernumsatz im 3. Quartal 2009 62,1 Mio. Euro und liegt damit 30,7 % über dem Umsatz des Vorquartals. In den ersten neun Monaten konnte ein Konzernumsatz von 154,7 Mio. Euro erzielt werden. Trotz fehlender Blockverkäufe liegt dieser somit 10,7 % über dem Umsatz des vergleichbaren Vorjahreszeitraums (139,7 Mio. Euro). Es ist jedoch zu beachten, dass 2008 aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zusätzliche Kaufpreiseingänge über 84 Mio. Euro erzielt wurden.

Das Vorsteuerergebnis gemäß IFRS belief sich für das 3. Quartal 2009 auf insgesamt 89 TEUR und wurde in Höhe von –4,3 Mio. Euro durch das Ergebnis der Marktbewertung von Zinssicherungsgeschäften negativ beeinflusst. Eliminiert man diesen nicht liquiditätswirksamen Effekt, so ermittelt sich ein positives operatives Ergebnis des 3. Quartals von 4,4 Mio. Euro. Dieser Gewinn kompensiert den operativen Verlust der ersten zwei Quartale von –7,2 Mio. Euro noch nicht vollständig, so dass nach drei Quartalen 2009 das Ergebnis mit –2,8 Mio. Euro weiterhin negativ bleibt. Für das Gesamtjahr gehen wir trotzdem weiterhin davon aus, ein positives operatives Ergebnis erwirtschaften zu können.

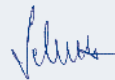
Ihr Vorstand



Wolfgang Egger  
Vorstandsvorsitzender



Arwed Fischer  
Vorstandsmitglied



Klaus Schmitt  
Vorstandsmitglied

## ZWISCHENLAGEBERICHT (3. QUARTAL 2009)

### 1. GESCHÄFTSVERLAUF UND WESENTLICHE GESCHÄFTSVORFÄLLE IM 3. QUARTAL 2009

#### WESENTLICHE EREIGNISSE IM SEGMENT INVESTMENTS

##### Wohnungsprivatisierung

Der Verkauf von Eigentumswohnungen an Privatpersonen entwickelt sich sehr erfreulich und setzt seinen positiven Trend fort: Sowohl im Jahres- als auch im Quartalsvergleich haben die Verkaufszahlen weiter angezogen und belaufen sich für das 3. Quartal 2009 auf 216 privatisierte Einheiten (3. Quartal 2008: 83 Einheiten). In den ersten neun Monaten des laufenden Geschäftsjahres wurden insgesamt 473 Wohnungen privatisiert, nahezu so viele Einheiten wie im gesamten Geschäftsjahr 2008 (476 Einheiten). Die Steigerung in den ersten neun Monaten 2009 betrug 43,3 % gegenüber dem vergleichbaren Vorjahreszeitraum (330 Einheiten).

##### Revitalisierung

Wie bereits im Nachtragsbericht zum 1. Halbjahr 2009 berichtet, wurde im Bereich Revitalisierung ein kleinerer Blockverkauf mit 33 Einheiten in Wiesbaden realisiert – der erste im laufenden Geschäftsjahr. Damit liegen wir im Bereich der Blockverkäufe unter Vorjahr (3. Quartal 2008: 357 Einheiten, 9 Monate 2008: 494 Einheiten). Weitere Verkäufe über 36 Einheiten wurden Anfang Oktober 2009 notariert und werden demnach im 4. Quartal 2009 umsatz- und ergebniswirksam.

Wohnungsverkäufe nach Quartalen im Überblick:

	1. Quartal 2009	2. Quartal 2009	3. Quartal 2009	9 Monate 2009	9 Monate 2008	Veränderung in %
Privatisierte Einheiten	110	147	216	473	330	43,3 %
Durchschnittl. Verkaufspreis Privatisierung	2.276 Euro/m <sup>2</sup>	2.355 Euro/m <sup>2</sup>	2.341 Euro/m <sup>2</sup>	2.329 Euro/m <sup>2</sup>	2.297 Euro/m <sup>2</sup>	1,4 %
Einheiten im Blockverkauf	0	0	33	33	494	-93,3 %
Durchschnittl. Verkaufspreis Revitalisierung	–	–	1.803 Euro/m <sup>2</sup>	1.803 Euro/m <sup>2</sup>	1.883 Euro/m <sup>2</sup>	-4,2 %

Im 3. Quartal 2009 setzte sich der Vertrieb von 249 Einheiten im Zuge der Privatisierung sowie des Blockverkaufs wie folgt zusammen:

Region/Stadt	Anzahl der verkauften Einheiten Q3 2009	in % der Abverkäufe	Veräußerte Fläche in m <sup>2</sup>	Durchschnittl. Größe einer Einheit in m <sup>2</sup>
München	164	65,9 %	9.406	58
Köln/Düsseldorf	13	5,2 %	1.079	83
Hamburg	13	5,2 %	942	72
Leipzig	0	0	0	–
Berlin	7	2,8 %	547	78
Frankfurt am Main	37	14,9 %	2.699	73
Regensburg	13	5,2 %	745	57
Hannover	0	0	0	–
Dresden	0	0	0	–
Friedrichshafen	2	0,8 %	144	72
<b>GESAMT</b>	<b>249</b>	<b>100 %</b>	<b>15.562</b>	<b>63</b>

Unter Berücksichtigung der getätigten Abverkäufe des 3. Quartals 2009 sowie erfolgter Nachverdichtungsmaßnahmen ergibt sich folgend dargestellte Übersicht über unser Portfolio:

### Übersicht PATRIZIA Portfolio

Region/Stadt	Anzahl der Einheiten (30.09.2009)	in % des Portfolios	Fläche in m <sup>2</sup> (30.09.2009)	in % des Portfolios
München	4.801	41,5 %	332.966	41,1 %
Köln/Düsseldorf	1.532	13,3 %	133.280	16,5 %
Hamburg	1.312	11,3 %	86.911	10,7 %
Leipzig	981	8,5 %	64.391	8,0 %
Berlin	945	8,2 %	60.721	7,5 %
Frankfurt am Main	900	7,8 %	56.258	7,0 %
Hannover	433	3,7 %	29.900	3,7 %
Regensburg	426	3,7 %	29.425	3,6 %
Dresden	152	1,3 %	10.284	1,3 %
Friedrichshafen	78	0,7 %	5.051	0,6 %
<b>GESAMT</b>	<b>11.560</b>	<b>100 %</b>	<b>809.188</b>	<b>100 %</b>

## 2. UNSERE MITARBEITER

Zum 30. September 2009 beschäftigte die PATRIZIA 352 festangestellte Mitarbeiter, davon 20 Auszubildende. Im Verlauf des 3. Quartals 2009 reduzierte sich der Personalstand um neun Mitarbeiter (-2,5 %). Seit Jahresbeginn hat sich die Mitarbeiterzahl um 7,6 % verringert (31. Dezember 2008: 381 Mitarbeiter).

## 3. VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

### Ertragslage des PATRIZIA Konzerns

Entsprechend der höheren Absatzzahlen in der Privatisierung verbesserte sich der Konzernumsatz sowohl im Quartalsvergleich 2009 als auch gegenüber den vergleichbaren Vorjahreszeiträumen deutlich. Die Privatisierung von 216 Einheiten führte im 3. Quartal 2009 zu Kaufpreiseingängen von 30,2 Mio. Euro, einer Steigerung um 34,8 % zum 2. Quartal 2009 (22,4 Mio. Euro bei 147 Privatisierungen). Im vergleichbaren Vorjahresquartal 2008 erfuhr der Verkauf von Wohnungen an Mieter, Selbstnutzer und private Kapitalanleger bedingt durch die sich zuspitzende Finanzmarktkrise mit lediglich 83 privatisierten Einheiten einen herben Einbruch und ist somit nur bedingt mit den Abverkaufszahlen 2009 vergleichbar. Der durchschnittlich erzielte Verkaufspreis betrug im 3. Quartal 2009 pro Quadratmeter 2.341 Euro und blieb somit stabil auf hohem Niveau.

Im Gegenzug blieben die Verkaufszahlen aus den Blockverkäufen hinter den vergleichbaren Vorjahreszahlen zurück. Trugen die Kaufpreiserlöse aus der Revitalisierung in den ersten neun Monaten 2008 noch mit 25,1 Mio. Euro zum Konzernumsatz bei, so betragen die Umsätze aus der Revitalisierung bis zum 30. September 2009 lediglich 5,8 Mio. Euro. Wir gehen jedoch davon aus, bis zum Ende des Geschäftsjahres 2009 weitere Blockverkäufe abschließen zu können.

Die Mieteinnahmen des 3. Quartals 2009 beliefen sich auf 17,5 Mio. Euro und blieben damit trotz der getätigten Abverkäufe nahezu unverändert. Der durchschnittliche Mietzins pro Quadratmeter betrug zum 30. September 2009 rund 7,75 Euro (30. Juni 2009: 7,74 Euro). Auch das Servicesegment entwickelte sich sehr erfreulich und steuerte in den ersten neun Monaten 2009 7,5 Mio. Euro zum Konzernumsatz bei (9 Monate 2008: 4,1 Mio. Euro).



Die Umsätze des 3. Quartals und der ersten neun Monate 2009 setzen sich wie folgt zusammen:

	3. Quartal 2009 01.07. bis 30.09.2009	3. Quartal 2008 01.07. bis 30.09.2008	9 Monate 2009 01.01. bis 30.09.2009	9 Monate 2008 01.01. bis 30.09.2008
	MIO. EUR	MIO. EUR	MIO. EUR	MIO. EUR
Kaufpreiserlöse aus der Privatisierung	30,2	12,7	69,8	48,4
Kaufpreiserlöse aus der Revitalisierung	5,8	1,4*	5,8	25,1
Kaufpreiserlöse aus der Projektentwicklung	0	0	0	0
Mieterlöse	17,5	18,5	52,9	56,8
Erlöse Segment Services	2,8	1,5	7,5	4,1
Sonstiges	5,8	7,4	18,7	22,4
Bereinigungen	0	0	0	-17,1
<b>KONZERNUMSATZ</b>	<b>62,1</b>	<b>41,4</b>	<b>154,7</b>	<b>139,7</b>

\* Der Verkauf des Revitalisierungsprojektes „Dresden Altmarktkarree 1“ wurde als Differenz zwischen Kaufpreis und Buchwert unter der Position „Erträge aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien“ dargestellt.

Die Bestandsveränderungen der ersten neun Monate 2009 veränderten sich im Vergleich zum Vorjahr von -35,0 Mio. Euro auf -47,2 Mio. Euro. Die höheren Bestandsveränderungen stehen in Relation zu den höheren Abverkäufen und somit höheren Umsatzerlösen, da sie sich aus den Buchwertabgängen aus Verkäufen sowie Bestandszugängen aus der Aktivierung von Renovierungs- und Modernisierungskosten zusammensetzen.

Der Materialaufwand verringerte sich leicht in den ersten drei Quartalen 2009 auf 46,3 Mio. Euro, wovon 15,2 Mio. Euro auf das 3. Quartal entfielen. Die Renovierungs- und Instandhaltungskosten blieben im 3. Quartal 2009 mit 6,2 Mio. Euro weiterhin auf hohem Niveau. Obwohl PATRIZIA als Immobilienhändler Objekte typischerweise nur kurz im Bestand hält, ist uns an der baulichen Optimierung unserer Bestände gelegen. Zur verbesserten Vermiet- und Veräußerbarkeit investieren wir regelmäßig in Instandhaltung und Modernisierung. Optimierungen, die während unserer Haltedauer vorgenommen werden, erhöhen die Attraktivität und damit den Kaufpreis der Immobilie. Dadurch wird auch die Fungibilität der Immobilie erhöht, so dass Marktchancen besser genutzt werden können.

Mit sinkendem Personalstand fielen auch die Personalaufwendungen niedriger aus. Seit Ende 2008 verringerte sich die Zahl der Mitarbeiter um rund 3 % pro Quartal. Damit sank der Personalaufwand im Jahresverlauf auf 5,9 Mio. Euro im 3. Quartal 2009 (3. Quartal 2008: 6,1 Mio. Euro). Trotz der Einsparungen im laufenden Geschäftsjahr liegen die Personalkosten von Januar bis September 2009 mit 18,0 Mio. Euro 6,5 % über denen des Vorjahres (9 Monate 2008: 16,9 Mio. Euro).

Maßnahmen zur Kostenanpassung minderten die sonstigen betrieblichen Aufwendungen in den ersten neun Monaten 2009 auf 10,4 Mio. Euro (−16,8 %). Im vergleichbaren Vorjahreszeitraum schlugen sie noch mit 12,5 Mio. Euro zu Buche.

Das gemäß IFRS ermittelte EBIT der ersten neun Monate 2009 ging auf 37,4 Mio. Euro zurück. Im vergleichbaren Vorjahreszeitraum konnte ein EBIT gemäß IFRS von 50,5 Mio. Euro erwirtschaftet werden. Die Abweichung zum Vorjahr beruht vor allem auf den bisher geringeren Blockverkäufen. Alleine im 3. Quartal 2008 wurden Bruttoerträge aus dem Abverkauf des Objekts „Dresden Altmarktkarree 1“ von 17,7 Mio. Euro realisiert und unter der Position „Erträge aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien“ ausgewiesen.

Zur Steuerung des Konzerns berücksichtigen wir unter anderem das EBIT adjusted. Im Gegenzug zur IFRS Betrachtung werden bei dieser operativen Ertragskennzahl nicht liquiditätswirksame Effekte eliminiert. Das EBIT adjusted der ersten drei Quartale 2009 entspricht dem EBIT nach IFRS, da im laufenden Geschäftsjahr keine Einmaleffekte zu berücksichtigen waren. Hinsichtlich des bereinigten EBIT des Vorjahres ist zu beachten, dass die noch im Bericht über die ersten drei Quartale 2008 dargestellte Eliminierung der Effekte aus der Rückabwicklung einer Verkaufstransaktion nahezu vollständig rückgängig gemacht werden konnte. Die entsprechenden Wohneinheiten wurden im Laufe des Geschäftsjahres 2008 wieder veräußert, so dass von der damals ausgewiesenen Bereinigung über −6,1 Mio. Euro nur noch ein negativer Effekt aus der Rückabwicklung von 0,5 Mio. Euro bleibt. Dem EBIT nach IFRS der ersten drei Quartale 2008 von 50,5 Mio. Euro steht demnach aus heutiger Sicht ein bereinigtes EBIT von 51,0 Mio. Euro gegenüber.

Das Finanzergebnis wird in großem Maße durch Effekte aus der Marktwertbewertung der Zinssicherungsgeschäfte beeinflusst. Je nach Veränderung des Zinsniveaus schlägt sich die Marktwertbewertung als Ertrag oder Aufwand im Finanzergebnis nieder und verursacht starke Ergebnisschwankungen. Im 3. Quartal 2009 wurde das Finanzergebnis durch negative Effekte aus der Marktwertbewertung von Zinssicherungsgeschäften in Höhe von 4,3 Mio. Euro beeinflusst.

Die Finanzerträge sanken in den ersten neun Monaten 2009 auf insgesamt 6,8 Mio. Euro. Darin enthalten sind 3,1 Mio. Euro aus der Marktwertbewertung von Zinssicherungsgeschäften. Im gleichen Vorjahreszeitraum betragen die positiven Effekte aus der Marktwertbewertung von Zinssicherungsgeschäften sogar 21,1 Mio. Euro bei Finanzerträgen von insgesamt 27,0 Mio. Euro.

Die Finanzaufwendungen beliefen sich im 3. Quartal 2009 auf 173 Mio. Euro. Die reinen Zinsaufwendungen für Bankverbindlichkeiten plus Aufwendungen für Zinssicherungen betragen dabei 12,9 Mio. Euro und verringerten sich damit erheblich im Vergleich zum Vorjahr (19,1 Mio. Euro). Hier profitieren wir weiterhin von der im 1. Quartal 2009 vorgenommenen Auflösung von Zinssicherungsinstrumenten für ein zugrunde liegendes Darlehensvolumen von 90 Mio. Euro. Aufgrund des leicht gesunkenen Zinsniveaus zum Ende des 3. Quartals 2009 wurden die Finanzaufwendungen in Höhe von 173 Mio. Euro durch das Ergebnis aus der Marktwertbewertung von Zinssicherungsgeschäften von 4,3 Mio. Euro negativ beeinflusst. Betrachtet man die ersten neun Monate 2009, so beinhalten die Finanzaufwendungen von 59,7 Mio. Euro negative Einflüsse aus der Marktwertbewertung von Zinssicherungsgeschäften in Höhe von 15,7 Mio. Euro. Weiterhin ist festzustellen, dass unsere Mieteinnahmen der Monate Januar bis September 2009 (52,9 Mio. Euro) das um die Erträge und Aufwendungen aus Zinssicherungen bereinigte Finanzergebnis (-40,3 Mio. Euro) um 31,3 % überdecken.

	1. Quartal 2009	2. Quartal 2009	3. Quartal 2009	9 Monate 2009	9 Monate 2008
	MIO. EURO	MIO. EURO	MIO. EURO	MIO. EURO	MIO. EURO
Marktwertbewertung Zinssicherungsgeschäfte	-11,3	3,0	-4,3	-12,6	-0,8

Weitere Erläuterungen zum Finanzergebnis sind unter Punkt 13 im Anhang dargestellt.

Nach Abzug des Finanzergebnisses erwirtschaftete die PATRIZIA in den ersten neun Monaten 2009 ein gemäß IFRS ermitteltes Vorsteuerergebnis (EBT) von –15,5 Mio. Euro, inklusive negativer Effekte aus der Marktwertbewertung von Zinssicherungsgeschäften von –12,6 Mio. Euro. Dieses IFRS Vorsteuerergebnis ist somit erheblich niedriger als im Vergleichszeitraum 2008 (1,8 Mio. Euro). Betrachtet man rein das 3. Quartal 2009, so konnte trotz des negativen Effekts aus der Marktwertbewertung der Zinssicherungsgeschäfte in Höhe von –4,3 Mio. Euro ein positives IFRS Vorsteuerergebnis von 89 TEUR erzielt werden.

Da der gemäß IFRS verpflichtende Ausweis der Marktwertveränderung der Zinssicherungsgeschäfte nicht die operative Ertragskraft widerspiegelt und keine Auswirkungen auf das operative Geschäft der PATRIZIA hat, sind wir seit Q1 2008 dazu übergegangen, das um die nicht liquiditätswirksamen Effekte bereinigte operative Ergebnis separat auszuweisen. Dieses sogenannte EBT adjusted war im 3. Quartal erstmals in diesem Geschäftsjahr wieder positiv und betrug 4,4 Mio. Euro. Trotz dieses positiven Quartalsergebnisses blieb das EBT adjusted aus Sicht der ersten neun Monate 2009 mit –2,8 Mio. Euro negativ. Wir konnten also die Verluste der beiden Vorquartale noch nicht vollständig kompensieren. Im Jahresvergleich der ersten neun Monate 2008 und 2009 verschlechterte sich das EBT adjusted deutlich von 1,6 Mio. Euro auf –2,8 Mio. Euro. Wie bereits dargestellt, ist dies auf die geringere Zahl der Blockverkäufe aus der Revitalisierung zurückzuführen.

Unter Berücksichtigung der Steuern ergibt sich nach IFRS für die ersten neun Monate 2009 ein Periodenverlust von 16,0 Mio. Euro – ein deutliches Minus gegenüber dem Vorjahreszeitraum (Periodengewinn von 1,3 Mio. Euro). Es ist jedoch zu beachten, dass dieses Ergebnis negative Effekte aus der Marktwertbewertung der Zinssicherungsgeschäfte in Höhe von 12,6 Mio. Euro beinhaltet. Das 3. Quartal 2009 schloss die PATRIZIA gleichfalls mit einem Periodenverlust nach Steuern in Höhe von 2,2 Mio. Euro, der ebenfalls negative Effekte aus der Marktwertbewertung der Zinssicherungsgeschäfte von 4,3 Mio. Euro enthält. Für die ersten drei Quartale 2009 errechnet sich ein Ergebnis je Aktie von –0,31 Euro (Vorjahr: 0,02 Euro). Für das 3. Quartal belief es sich auf –0,04 Euro (3. Quartal 2008: –0,01 Euro).

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

	3. Quartal 2009 01.07. bis 30.09.2009	3. Quartal 2008 01.07. bis 30.09.2008	9 Monate 2009 01.01. bis 30.09.2009	9 Monate 2008 01.01. bis 30.09.2008
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse	62.137	41.410	154.675	139.719
Gesamtleistung	41.833	53.902	112.715	128.098
EBITDA	17.288	26.556	38.064	51.009
EBIT	17.086	26.416	37.449	50.533
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	89	-811	-15.455	1.849
Periodenergebnis	-2.230	-561	-15.991	1.279

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

	3. Quartal 2009 01.07. bis 30.09.2009	3. Quartal 2008 01.07. bis 30.09.2008	9 Monate 2009 01.01. bis 30.09.2009	9 Monate 2008 01.01. bis 30.09.2008
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse (adjusted)	62.137	40.593	154.675	138.902
Gesamtleistung	41.833	53.902	112.715	128.098
EBITDA (adjusted)	17.288	26.556	38.064	51.485
EBIT (adjusted)	17.086	26.416	37.449	51.009
EBT (adjusted)	4.356	9.229	-2.848	1.581

### Vermögens- und Finanzlage des PATRIZIA Konzerns

Die Bilanzsumme zum 30. September 2009 betrug 1.434 Mio. Euro und lag damit 83,3 Mio. Euro unter dem Stand vom Jahresende 2008. Bilanzverkürzend wirkten maßgeblich die getätigten Immobilienverkäufe und die damit verbundenen Tilgungen unserer Bankverbindlichkeiten.

Die Beteiligungen der Gesellschaft, die sich im Wesentlichen auf den 6,25 %igen Eigenkapitalanteil am Co-Investment PATROffice erstrecken sowie auf unseren 50 %-Anteil an der Projektentwicklung „Frankfurt Feuerbachstraße“, blieben im Quartalsvergleich 2009 nahezu konstant. Hintergrund ist zum einen, dass bei der PATROffice die erste Tranche voll investiert ist, zum anderen erfordert das Entwicklungsprojekt in Frankfurt umfangreichere Vorbereitungen, die den eigentlichen Baubeginn verzögern.

In den Vorräten werden jene Immobilien bilanziert, die im Rahmen der üblichen Geschäftstätigkeit zum Verkauf angeboten werden. Seit dem Bilanzstichtag 2008 nahmen die Vorräte durch Abverkäufe um 46,7 Mio. Euro bzw. 6,5 % ab und betragen zum 30. September 2009 671,1 Mio. Euro. Verkäufe aus als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien wurden nicht getätigt. Insgesamt belief sich unser Immobilienvermögen zum Berichtsstichtag auf 1.343,1 Mio. Euro.

Betrachtet man das 3. Quartal 2009, so erhöhten sich die liquiden Mittel um 5,9 Mio. Euro auf 60,1 Mio. Euro. Im Jahresverlauf 2009 ist jedoch insgesamt ein Mittelabfluss von 7,8 Mio. Euro zu verzeichnen.

Auf der **Passivseite** der Bilanz nahm das Eigenkapital im 3. Quartal 2009 leicht ab, bedingt durch den sich schmälern den Konzerngewinn und betrug zum 30. September 2009 275,2 Mio. Euro. Das Eigenkapital pro Aktie lag bei 5,28 Euro. Die Eigenkapitalquote des Konzerns blieb im Berichtszeitraum mit 19,2 % konstant.

Im Zuge der Abverkäufe verwenden wir bis zu 80 % der Verkaufserlöse für die Tilgung unserer Bankdarlehen. So ist es uns gelungen, die Verbindlichkeiten bei Kreditinstituten seit Ende 2008 um 78,8 Mio. Euro oder 6,8 % auf heute 1.083 Mio. Euro zu reduzieren.

Zum 30. September 2009 weisen unsere Bankdarlehen folgende Laufzeitenstruktur auf:

Restlaufzeit	Gesamt variabel verzinsliche Finanzschulden zum 30.09.2009		Gesamt variabel verzinsliche Finanzschulden zum 31.12.2008	
	TEUR	%	TEUR	%
weniger als 1 Jahr	74.740	6,9 %	597.884	51,5 %
1 bis 2 Jahre	618.059	57,1 %	117.673	10,1 %
mehr als 2 bis 5 Jahre	390.137	36,0 %	269.753	23,2 %
mehr als 5 Jahre	0	0 %	176.425	15,2 %
<b>GESAMT</b>	<b>1.082.936</b>	<b>100 %</b>	<b>1.161.735</b>	<b>100 %</b>

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

Jahr der Fälligkeit	Höhe der fälligen Darlehen	
	TEUR	%
2009	14.735	1,4 %
2010	135.045	12,5 %
2011	551.801	51,0 %
2012	0	0 %
2013	215.841	19,9 %
2014	165.514	15,3 %

#### 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 2008 haben sich hinsichtlich des Chancen- und Risikoprofils Änderungen in der Form ergeben, dass insbesondere das finanzwirtschaftliche Risiko für den Konzern deutlich gesunken ist. Durch die Prolongation der Darlehen, die bis zum 30. September 2009 zur Refinanzierung anstanden, hat die PATRIZIA ihr kurzfristiges Refinanzierungsvolumen (Restlaufzeit unter 12 Monaten) von 597,9 Mio. Euro zum 31. Dezember 2008 auf nunmehr 74,7 Mio. Euro reduziert. Damit ist die Refinanzierung für 2009 weitgehend abgeschlossen. Es verbleibt eine erforderliche Prolongation Ende 2009 über 13,3 Mio. Euro.

Im Bereich des Absatzmarktes haben ausländische, opportunistisch orientierte Investoren größtenteils dem deutschen Wohnimmobilienmarkt den Rücken gekehrt, inländische institutionelle Investoren sind noch sehr zurückhaltend. Wir gehen aber davon aus, dass gerade diese Investorengruppe in den nächsten Monaten wieder verstärktes Interesse an Investitionen in Wohnimmobilien in Deutschland zeigen wird. Das vorrangige Auftreten von Family Offices und eigenkapitalstarken Großinvestoren kann eine Anpassung unserer Produkte an deren Anforderungen erfordern, bspw. in der Zusammenstellung kleinteiligerer Portfolios. In der Privatisierung sehen wir derzeit eine deutliche Zurückhaltung seitens der Mieter; hier konzentrieren sich die Verkäufe überwiegend auf private Kapitalanleger. Bei geringen Privatisierungserfolgen besteht das Risiko, dass sich der Zeitabschnitt bis zur vollständigen Privatisierung eines Portfolios verlängert. Bei weiterhin schwachem Transaktionsmarkt besteht für die Gesellschaft

das Risiko, das kommunizierte Jahresziel nicht zu erreichen. Hinsichtlich unserer Co-Investments und Joint Ventures könnte das Risiko bestehen, dass sich unsere Partnerunternehmen aus dem Markt zurückziehen bzw. sich avisierte Investitionsvolumina zeitlich verzögern.

Die übrigen Aussagen des Risikoberichts im Geschäftsbericht 2008 gelten auch weiterhin. Für eine detaillierte Darstellung der Chancen und Risiken im Konzern verweisen wir daher auf den Risikobericht im Geschäftsbericht 2008 der PATRIZIA Immobilien AG. Dem PATRIZIA Vorstand sind derzeit keine weiteren Risiken bekannt.

## 5. NACHTRAGSBERICHT

Nach Ablauf des Berichtszeitraums konnte in Köln ein Blockverkauf über 36 Einheiten realisiert werden.

## 6. PROGNOSEBERICHT

Gemäß der Prognose des Internationalen Währungsfonds (IWF) soll 2009 die deutsche Wirtschaftsleistung um 5,3 % schrumpfen. Im Juli hatte der IWF noch ein Minus von 6,2 % geschätzt. Für 2010 revidiert er seine Prognose auf ein Wachstum von 0,3 % statt zuvor –0,6 %. Auch die Bundesregierung bestätigt in ihrer Herbstprognose den Trend zur wirtschaftlichen Erholung: Demnach wird das Bruttoinlandsprodukt 2009 um 5 % sinken – zuvor galt ein Minus von 6 % als wahrscheinlich. Für das kommende Jahr scheint ein Wachstum von 1,2 % möglich, ebenfalls deutlich besser als die Frühjahrsprognose mit einem Plus von 0,5 %.

Festzustellen ist, dass Wohnimmobilienmärkte in Deutschland weitestgehend von der Krise verschont blieben. Mit zunehmender Dauer der Finanz- und Wirtschaftskrise rücken sichere Immobilienanlagen sogar immer mehr in den Fokus der Anleger. Auch wenn die zu Jahresbeginn geschürten Inflationsbefürchtungen sich noch nicht bewahrheiten, sollten Immobilien unabhängig kurzfristiger Volatilitäten als langfristige Investitionsgüter betrachtet werden. Wohnimmobilien bieten aufgrund der Vielzahl an Mietern deutliche Vorteile im Vergleich zu Gewerbeimmobilien. Sie bieten ein höheres Sicherheitspotenzial, die prognostizierten Mieteinnahmen – und damit die Rendite der Investition – bei stabiler Mieterstruktur auch tatsächlich zu realisieren. Gerade Versicherungen und andere institutionelle Anleger äußern verstärktes Interesse, in Wohnungen investieren zu wollen, sowohl direkt als auch indirekt. Für die indirekte



Anlage werden in den kommenden Monaten vermehrt Spezialfonds am Markt auftreten, die sich ausschließlich auf deutsche Wohnimmobilien fokussieren. Auch die PATRIZIA hat Immobilien der geforderten Qualität und Lagen im Bestand. Wir sehen uns daher gut aufgestellt, die allgemein erwartete Nachfrage umfangreich bedienen zu können. Ferner sehen wir gute Chancen, unser Fonds- und Servicegeschäft sukzessive weiter auszubauen.

Unsere Finanzierungsstruktur, die wir durch den Abbau unserer Verbindlichkeiten und die Verlängerungen der Darlehen deutlich stabilisiert haben, wird auch weiterhin ein entscheidendes Kriterium für unsere Beurteilung bleiben. Ziel ist es, eine Eigenkapitalquote von mindestens 25 % vorweisen zu können.

Die Anzahl der Beurkundungen ist für uns ein Frühindikator der Geschäftsentwicklung. Da die Beurkundungen, mit Ausnahme der Ferienzeit, anhaltend stabil sind, bleiben wir zuversichtlich, dass wir im laufenden 4. Quartal entsprechend hohe Kaufpreiseingänge verzeichnen werden. Eine dämpfende Wirkung könnte von einer steigenden Arbeitslosenquote oder einem höheren Zinsniveau ausgehen. Für Letzteres sehen wir zum heutigen Zeitpunkt jedoch keine Anzeichen.

Unsere Prognose für das Geschäftsjahr orientiert sich am bereinigten operativen Ergebnis vor Steuern. Das heißt wir berücksichtigen nur die liquiditätswirksamen Erträge aus Kaufpreiserlösen, Mieteinnahmen und Gebühren für Dienstleistungen. Für 2009 sind wir bisher von einem positiven operativen Ergebnis ausgegangen, und an diesem Ziel halten wir auch weiterhin fest. Insbesondere der positive Ergebnisbeitrag des 3. Quartals 2009 zeigt eine sich verbessernde Entwicklung. Trotzdem ist unser Erfolg vom Transaktionsgeschäft mit institutionellen Investoren abhängig. Wir gehen davon aus, dass wir im letzten Quartal des Jahres noch besser abschneiden und auf diesem Wege die Verluste der ersten beiden Quartale 2009 kompensieren können.

Dieser Bericht enthält bestimmte zukunftsbezogene Aussagen, die sich insbesondere auf die Geschäftsentwicklung der PATRIZIA und die wirtschaftlichen und regulatorischen Rahmenbedingungen beziehen sowie auf andere Faktoren, denen die PATRIZIA ausgesetzt ist. Diese in die Zukunft gerichteten Aussagen beruhen auf gegenwärtigen, nach bestem Wissen vorgenommenen Einschätzungen und Annahmen der Gesellschaft und unterliegen einer Reihe von Risiken und Unsicherheiten, die dazu führen könnten, dass eine zukunftsgerichtete Einschätzung oder Aussage unzutreffend wird und die tatsächlichen Ergebnisse von den zurzeit erwarteten Ergebnissen abweichen werden.

IFRS – KONZERN-BILANZ ZUM 30. SEPTEMBER 2009

AKTIVA

	30.09.2009	31.12.2008
<b>A. LANGFRISTIGES VERMÖGEN</b>	<b>TEUR</b>	<b>TEUR</b>
Software	484	579
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	660.000	660.000
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien im Bau	12.021	11.162
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.843	2.005
Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen	7.088	6.033
Beteiligungen	3.090	3.090
Langfristige Finanzderivate	0	0
Langfristige Steueransprüche	261	311
Latente Steueransprüche	0	0
<b>Summe langfristiges Vermögen</b>	<b>684.787</b>	<b>683.180</b>
<b>B. KURZFRISTIGES VERMÖGEN</b>		
Vorräte	671.109	717.772
Kurzfristige Finanzderivate	0	0
Kurzfristige Steueransprüche	1.324	6.685
Kurzfristige Forderungen und sonstige kurzfristige Vermögenswerte	16.589	41.611
Bankguthaben und Kassenbestand	60.077	67.905
<b>Summe kurzfristiges Vermögen</b>	<b>749.099</b>	<b>833.973</b>
<b>BILANZSUMME</b>	<b>1.433.886</b>	<b>1.517.153</b>

PASSIVA

	30.09.2009	31.12.2008
<b>A. EIGENKAPITAL</b>	TEUR	TEUR
Gezeichnetes Kapital	52.130	52.130
Kapitalrücklagen	215.862	215.862
Gewinnrücklagen		
- Gesetzliche Rücklage	505	505
Bewertungsergebnis Cash Flow Hedges	-8.329	-8.054
Konzerngewinn	15.038	31.029
<b>Summe Eigenkapital</b>	<b>275.206</b>	<b>291.472</b>
<b>B. SCHULDEN</b>		
<b>LANGFRISTIGE SCHULDEN</b>		
Latente Steuerschulden	4.590	4.769
Langfristige Finanzderivate	36.719	24.551
Pensionsverpflichtungen	365	365
<b>Summe langfristige Schulden</b>	<b>41.674</b>	<b>29.685</b>
<b>KURZFRISTIGE SCHULDEN</b>		
Kurzfristige Bankdarlehen	1.082.936	1.161.735
Kurzfristige Finanzderivate	10.684	10.238
Sonstige Rückstellungen	516	616
Kurzfristige Verbindlichkeiten	17.386	12.556
Steuerschulden	5.463	9.847
Sonstige kurzfristige Passiva	21	1.004
<b>Summe kurzfristige Schulden</b>	<b>1.117.006</b>	<b>1.195.996</b>
<b>BILANZSUMME</b>	<b>1.433.886</b>	<b>1.517.153</b>

**IFRS – KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG**  
für die Zeit vom 1. Januar 2009 bis 30. September 2009

	3. Quartal 2009 01.07. bis 30.09.2009	3. Quartal 2008 01.07. bis 30.09.2008	9 Monate 2009 01.01. bis 30.09.2009	9 Monate 2008 01.01. bis 30.09.2008
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
1. Umsatzerlöse	62.137	41.410	154.675	139.719
2. Erträge aus dem Verkauf von als Finanz- investition gehaltenen Immobilien	0	17.664	0	21.747
3. Bestandsveränderungen	-23.721	-5.227	-47.233	-34.971
4. Sonstige betriebliche Erträge	3.417	55	5.273	1.603
<b>5. Gesamtleistung</b>	<b>41.833</b>	<b>53.902</b>	<b>112.715</b>	<b>128.098</b>
6. Materialaufwand	-15.233	-17.755	-46.263	-47.725
7. Personalaufwand	-5.862	-6.103	-17.970	-16.850
8. Abschreibungen auf Software sowie Betriebs- und Geschäftsausstattung	-202	-140	-615	-476
9. Wertveränderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	0	0	0
10. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-3.450	-3.488	-10.417	-12.514
11. Ergebnis aus at-equity-bewerteten Beteiligungen	0	0	0	0
12. Finanzerträge	277	1.865	6.808	26.969
13. Finanzaufwendungen	-17.273	-29.092	-59.712	-75.653
<b>14. Ergebnis vor Ertragsteuern</b>	<b>89</b>	<b>-811</b>	<b>-15.455</b>	<b>1.849</b>
15. Ertragsteuern	-2.319	250	-536	-570
<b>16. Periodenüberschuss / -fehlbetrag</b>	<b>-2.230</b>	<b>-561</b>	<b>-15.991</b>	<b>1.279</b>
17. Gewinnvortrag	17.268	67.007	31.029	65.167
<b>18. Konzerngewinn</b>	<b>15.038</b>	<b>66.446</b>	<b>15.038</b>	<b>66.446</b>

## IFRS – KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar 2009 bis 30. September 2009

	9 Monate 2009 01.01. bis 30.09.2009	9 Monate 2008 01.01. bis 30.09.2008
	TEUR	TEUR
Periodenergebnis nach Steuern	-15.991	1.279
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	615	476
Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	0
Ergebnis aus dem Verkauf von Anlagevermögen	-2	0
Veränderung der latenten Steuern	-179	987
Veränderung Pensionsverpflichtungen	0	0
Nicht zahlungswirksame Erträge und Aufwendungen, die nicht der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-12.606	-435
Veränderung der Vorräte, Forderungen und sonstige Vermögens- werte, die nicht der Investitionstätigkeit zuzuordnen sind	81.640	36.631
Veränderung der Schulden, die nicht der Finanzierungs- tätigkeit zuzuordnen sind	-54.172	-99.716
<b>Mittelabfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>-695</b>	<b>-60.778</b>
Investitionen in immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-278	-669
Einzahlungen aus dem Verkauf von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagen	60	0
Einzahlungen aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	60.795
Auszahlungen für die Entwicklung oder den Ankauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-859	0
Investitionen in Finanzanlagen	-1.055	-2.098
Einzahlungen aus dem Verkauf von Finanzanlagen	0	0
<b>Mittelab- / -zufluss aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-2.132</b>	<b>58.028</b>
Dividende der PATRIZIA Immobilien AG	0	0
Darlehensaufnahmen	0	0
Darlehensstilgungen	-5.000	0
Sonstige Ein- bzw. Auszahlungen aus der Finanzierungstätigkeit	0	0
<b>Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-5.000</b>	<b>0</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds</b>	<b>-7.828</b>	<b>-2.751</b>
Finanzmittelfonds 01.01.	67.905	54.013
Finanzmittelfonds 30.09.	60.077	51.262

**IFRS – KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG**  
für die Zeit vom 1. Januar 2009 bis 30. September 2009

	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Gewinn- rücklage (gesetzl. Rücklage)	Bewertungs- ergebnis 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				-275		-275
Periodenergebnis					-15.991	-15.991
<b>STAND 30.09.2009</b>	<b>52.130</b>	<b>215.862</b>	<b>505</b>	<b>-8.329</b>	<b>15.038</b>	<b>275.206</b>

**IFRS – KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG**  
für die Zeit vom 1. Januar 2008 bis 30. September 2008

	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Gewinn- rücklage (gesetzl. Rücklage)	Bewertungs- ergebnis Cash Flow Hedges	Konzern- gewinn	Summe
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
<b>Stand 01.01.2008</b>	<b>52.130</b>	<b>215.862</b>	<b>505</b>	<b>2.941</b>	<b>65.167</b>	<b>336.605</b>
Wertänderung Cash Flow Hedges				48		48
Periodenergebnis					1.279	1.279
<b>STAND 30.09.2008</b>	<b>52.130</b>	<b>215.862</b>	<b>505</b>	<b>2.989</b>	<b>66.446</b>	<b>337.932</b>

## ZWISCHENABSCHLUSS UND ANHANG ZUM 3. QUARTAL 2009

### 1. ALLGEMEINE ANGABEN

Die PATRIZIA Immobilien AG ist eine börsennotierte deutsche Aktiengesellschaft mit Sitz in Augsburg. Der Sitz der Gesellschaft befindet sich in der Fuggerstraße 26 in 86150 Augsburg. Die Gesellschaft ist im deutschen Immobilienmarkt tätig. Die PATRIZIA Immobilien AG mit ihren Tochtergesellschaften ist ein Immobilienhändler und -investmenthaus. Sie ist spezialisiert auf den Ankauf qualitativ hochwertiger Wohn- und Gewerbeimmobilien an wirtschaftlich attraktiven Standorten in Deutschland, deren Optimierung mit dem Ziel der Wertsteigerung sowie dem anschließenden Weiterverkauf der Objekte. Die PATRIZIA Gruppe erbringt somit sämtliche Leistungen der Wertschöpfungskette im Immobilienbereich.

### 2. GRUNDLAGEN DER KONZERNABSCHLUSSERSTELLUNG

Der vorliegende ungeprüfte Konzernzwischenabschluss der PATRIZIA Immobilien AG über die ersten drei Quartale 2009 (1. Januar 2009 bis 30. September 2009) wurde gemäß § 37x Abs. 3 WpHG i.V.m. § 37w Abs. 2 WpHG in Übereinstimmung mit den IFRS sowie unter Beachtung der nach § 315a Abs. 1 HGB ergänzend anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften erstellt. Hierbei wurden sämtliche verpflichtend anzuwendenden Verlautbarungen des International Accounting Standards Board (IASB) angewendet, die von der EU im Rahmen des sogenannten „Endorsement Prozesses“ übernommen, d.h. im Amtsblatt der EU veröffentlicht worden sind.

Der vorliegende ungeprüfte Konzernzwischenabschluss zum 30. September 2009 enthält aus Sicht der Unternehmensleitung alle erforderlichen Angaben, um ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild des Geschäftsverlaufs und der Ertragslage im Berichtszeitraum darzustellen. Die in den ersten drei Quartalen 2009 erzielten Ergebnisse können nicht notwendigerweise als Indikator für zukünftige Ergebnisse oder ein zu erwartendes Gesamtergebnis des Geschäftsjahres 2009 gewertet werden.

Im Rahmen der Erstellung eines Konzernabschlusses zum Zwischenbericht in Übereinstimmung mit IAS 34 „Interim Financial Reporting“ muss der Vorstand der PATRIZIA Immobilien AG Beurteilungen und Schätzungen vornehmen sowie Annahmen treffen, die die Anwendung von Rechnungslegungsgrundsätzen im Konzern und den Ausweis der Vermögenswerte und Verbindlichkeiten sowie der Erträge und Aufwendungen beeinflussen. Die tatsächlichen Beträge können von diesen Schätzungen abweichen.

Der vorliegende Konzernzwischenabschluss ist nach den gleichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden aufgestellt, wie sie für den letzten Konzernabschluss des Geschäftsjahres 2008 angewandt wurden. Eine detaillierte Beschreibung der Grundlagen der Konzernabschlusserstellung sowie der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden können dem IFRS-Konzernanhang zum 31. Dezember 2008 in unserem Geschäftsbericht 2008 entnommen werden.

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

### 3. KONSOLIDIERUNGSKREIS

In den Konzernabschluss der PATRIZIA Immobilien AG sind sämtliche Tochterunternehmen einbezogen. Zum Kreis der Tochterunternehmen gehören alle Unternehmen, die durch die PATRIZIA Immobilien AG beherrscht werden. Der Konsolidierungskreis umfasst neben der Muttergesellschaft 49 Tochterunternehmen. Sie sind in den Konzernabschluss nach den Regeln der Vollkonsolidierung einbezogen. Darüber hinaus wird ein Gemeinschaftsunternehmen nach der Equity-Methode im Konzernabschluss abgebildet.

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

### 4. ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien werden zur Erzielung von Mieteinnahmen und/oder zum Zwecke der Wertsteigerung gehalten. Der Anteil der Selbstnutzung übersteigt nicht 10 % der Mietfläche. Die Bewertung erfolgt zum beizulegenden Zeitwert, Wertänderungen beeinflussen das Ergebnis des Konzerns.

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden zu Marktwerten auf der Grundlage von externen Gutachten unabhängiger Sachverständiger unter Verwendung aktueller Marktpreise oder anhand marktüblicher Bewertungsverfahren unter Zuhilfenahme der aktuellen und nachhaltigen Mietsituation bewertet. Der Marktwert entspricht dem beizulegenden Zeitwert. Dieser ist nach IAS 40 definiert als der Wert, der unter Zugrundelegung einer hypothetischen Käufer-Verkäufer-Situation vernünftigerweise am Markt erzielt werden kann. Der



Ausweis erfolgt zu diesem fiktiven Marktwert ohne Abzug von Transaktionskosten. Sämtliche von der PATRIZIA als Finanzinvestition gehaltene Immobilien werden vermietet. Zum Berichtsstichtag 30. September 2009 betragen die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien insgesamt unverändert 660,0 Mio. Euro.

#### 5. ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN IM BAU

Immobilien, die für die zukünftige Nutzung als Finanzinvestition erstellt oder entwickelt werden, werden in der Position „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien im Bau“ ausgewiesen. Diese werden gemäß IAS 16 mit den fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten bilanziert. Das Revitalisierungsprojekt München-Ludwigsfeld wird unter dieser Position ausgewiesen. Dieses renovierungsbedürftige Portfolio umfasst rund 700 Einheiten mit einer Gesamtwohnfläche von rund 30.000 m<sup>2</sup>.

#### 6. BETEILIGUNGEN AN GEMEINSCHAFTSUNTERNEHMEN

Der Konzern ist mit 50 % an einem Joint Venture, der F 40 GmbH, in Form eines gemeinschaftlich geführten Unternehmens beteiligt. Danach besteht eine vertragliche Vereinbarung zwischen den Partnerunternehmen zur gemeinschaftlichen Führung der wirtschaftlichen Tätigkeiten des Unternehmens. Unter dieser Position wird unser Anteil an der Projektentwicklung „Frankfurt Feuerbachstraße“ ausgewiesen. Im Einzelnen sollen hier sechs Stadtvillen und ein Wohnhaus mit insgesamt 64 Wohnungen sowie ein 10-geschossiges Bürogebäude entstehen. Das geplante Investitionsvolumen beträgt rund 150 Mio. Euro. Der Konzern bilanziert seinen Anteil an dem Gemeinschaftsunternehmen unter Anwendung der Equity-Methode. Zum 30. September 2009 betrug unser Anteil am Beteiligungsbuchwert 7,1 Mio. Euro.

#### 7. BETEILIGUNGEN

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

#### 8. VORRÄTE

In der Position „Vorräte“ werden Immobilien ausgewiesen, die zum Verkauf im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit oder im Rahmen des Erstellungs- oder Entwicklungsprozesses für einen solchen Verkauf bestimmt sind, insbesondere solche Immobilien, die ausschließlich zum Zwecke der Weiterveräuße-

rung in naher Zukunft erworben wurden. Die Entwicklung umfasst auch reine Modernisierungs- und Renovierungstätigkeiten. Die Bewertung der Vorräte erfolgt mit den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten. Es waren im Berichtszeitraum – wie bereits im Geschäftsjahr 2008 – keine Wertberichtigungen auf Immobilien des Vorratsvermögens vorzunehmen. Im Vergleich zum 31. Dezember 2008 reduzierten sich die Vorräte aufgrund von Abverkäufen von 717,8 Mio. Euro auf 671,1 Mio. Euro zum Ende des Berichtszeitraums.

## 9. EIGENKAPITAL

Das Grundkapital der PATRIZIA Immobilien AG beträgt zum Berichtsstichtag unverändert 52.130 TEUR und ist in 52.130.000 Stückaktien (Aktien ohne Nennbetrag) eingeteilt. Die Entwicklung des Eigenkapitals entnehmen Sie bitte der Eigenkapitalveränderungsrechnung. Das Eigenkapital zum 30. September 2009 blieb mit 275,2 Mio. Euro nahezu konstant (30. Juni 2009: 277,5 Mio. Euro).

## 10. BANKDARLEHEN

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

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

Die Bankdarlehen weisen folgende Restlaufzeiten auf:

	Bankdarlehen zum 30.09.2009	Bankdarlehen zum 31.12.2008
	TEUR	TEUR
weniger als 1 Jahr	74.740	597.884
1 bis 2 Jahre	618.059	117.673
mehr als 2 bis 5 Jahre	390.137	269.753
mehr als 5 Jahre	0	176.425
<b>GESAMT</b>	<b>1.082.936</b>	<b>1.161.735</b>

### 11. UMSATZERLÖSE

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

### 12. ERTRÄGE AUS DEM VERKAUF VON ALS FINANZINVESTITION GEHALTENEN IMMOBILIEN

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

### 13. FINANZERGEBNIS

	3. Quartal 2009 01.07. bis 30.09.2009	3. Quartal 2008 01.07. bis 30.09.2008	9 Monate 2009 01.01. bis 30.09.2009	9 Monate 2008 01.01. bis 30.09.2008
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Zinsen auf Bankeinlagen	116	194	517	911
Erträge aus Zinssicherungen	0	1.632	3.007	4.627
Wertänderung Derivate	137	0	3.139	21.076
Übrige Zinsen	24	39	144	354
	<b>277</b>	<b>1.865</b>	<b>6.808</b>	<b>26.969</b>
Zinsen auf Kontokorrentkredite und Darlehen	-6.241	-17.541	-21.731	-51.500
Aufwand für Zinssicherungen	-5.668	-98	-19.460	-492
Wertänderung Derivate	-4.403	-10.059	-15.746	-20.373
Übrige Finanzaufwendungen	-960	-1.393	-2.775	-3.289
	<b>-17.273</b>	<b>-29.092</b>	<b>-59.712</b>	<b>-75.653</b>
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-16.997</b>	<b>-27.227</b>	<b>-52.904</b>	<b>-48.684</b>

## 14. SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

	3. Quartal 2009 01.07. bis 30.09.2009	3. Quartal 2008 01.07. bis 30.09.2008	9 Monate 2009 01.01. bis 30.09.2009	9 Monate 2008 01.01. bis 30.09.2008
<b>UMSATZ</b>	<b>TEUR</b>	<b>TEUR</b>	<b>TEUR</b>	<b>TEUR</b>
Investments	59.296	39.866	147.141	135.578
Services	2.840	1.544	7.529	4.138
Corporate	1	0	5	3
<b>GESAMT</b>	<b>62.137</b>	<b>41.410</b>	<b>154.675</b>	<b>139.719</b>

	3. Quartal 2009 01.07. bis 30.09.2009	3. Quartal 2008 01.07. bis 30.09.2008	9 Monate 2009 01.01. bis 30.09.2009	9 Monate 2008 01.01. bis 30.09.2008
<b>EBITDA</b>	<b>TEUR</b>	<b>TEUR</b>	<b>TEUR</b>	<b>TEUR</b>
Investments	18.905	28.446	43.369	56.672
Services	1.118	290	2.497	514
Corporate	-2.735	-2.181	-7.802	-6.177
<b>GESAMT</b>	<b>17.288</b>	<b>26.556</b>	<b>38.064</b>	<b>51.009</b>

	3. Quartal 2009 01.07. bis 30.09.2009	3. Quartal 2008 01.07. bis 30.09.2008	9 Monate 2009 01.01. bis 30.09.2009	9 Monate 2008 01.01. bis 30.09.2008
<b>EBIT</b>	<b>TEUR</b>	<b>TEUR</b>	<b>TEUR</b>	<b>TEUR</b>
Investments	18.884	28.397	43.305	56.514
Services	1.118	286	2.497	498
Corporate	-2.916	-2.268	-8.353	-6.479
<b>GESAMT</b>	<b>17.086</b>	<b>26.416</b>	<b>37.449</b>	<b>50.533</b>

Im 3. Quartal 2009 steigerte das Segment Investments seinen Umsatz auf 59,3 Mio. Euro, ein Plus im Vergleich zum Vorquartal Q2 2009 von 13,6 Mio. Euro (29,7 %). Insbesondere die Umsatzerlöse aus der Privatisierung erhöhten sich von 22,4 Mio. Euro auf 30,2 Mio. Euro. Mit 17,5 Mio. Euro trugen die Mieteinnahmen zum Umsatz des Segments Investments bei. Die ersten drei Quartale gesamt betrachtet, konnte das Segment Investments einen Umsatz von 147,1 Mio. Euro erzielen und liegt damit 8,5 % über den vergleichbaren Vorjahreswerten 2008.

Bei vergleichbarer, leicht verminderter Kostenstruktur verringerte sich das EBIT in den ersten neun Monaten 2009 von 56,5 Mio. Euro auf 43,3 Mio. Euro. Dies ist trotz höherer Umsätze vor allem auf Blockverkäufe in Dresden im Jahr 2008 zurückzuführen, die als Erträge aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von 21,7 Mio. Euro in die Gesamtleistung 2008 eingeflossen sind.

Wie bereits im Lagebericht ausführlich dargestellt, ist das operative Ergebnis vor Steuern für uns als Steuergröße von Bedeutung, da hier nicht liquiditätswirksame Effekte, die das operative Ergebnis beeinflussen können, eliminiert werden. Nach Eliminierung der nicht liquiditätswirksamen Marktwertbewertung der Zinssicherungsgeschäfte von –12,6 Mio. Euro ergibt sich ein für die ersten neun Monate 2009 bereinigtes EBT von 2,9 Mio. Euro.

Das Servicesegment wies Umsatzerlöse von 7,5 Mio. Euro aus, 81 % mehr als in den ersten drei Quartalen 2008. Dies veranschaulicht deutlich das angestrebte Wachstum dieses Bereiches. Für den Berichtszeitraum der ersten neun Monate 2009 betrug das EBIT 2,5 Mio. Euro. Damit steuerte das Servicesegment in den ersten neun Monaten 2009 6,7 % zum Konzern-EBIT bei. Im vergleichbaren Vorjahreszeitraum entsprach der Beitrag lediglich 1 %. Mittelfristig soll der Ergebnisbeitrag auf 10 % steigen, um stabile Erträge aus wiederkehrenden Einnahmen für die PATRIZIA zu erwirtschaften. Im Dienstleistungsbereich kommen keine Effekte aus Zinssicherungen zum Tragen, da Fremdkapital im Konzern nur auf Objektebene zur Immobilienfinanzierung eingesetzt wird. Somit entspricht das EBIT im Wesentlichen auch dem EBT.

## 15. ERGEBNIS JE AKTIE

	3. Quartal 2009 01.07. bis 30.09.2009	3. Quartal 2008 01.07. bis 30.09.2008	9 Monate 2009 01.01. bis 30.09.2009	9 Monate 2008 01.01. bis 30.09.2008
<b>ERGEBNIS JE AKTIE</b>				
Periodenergebnis (in TEUR)	–2.230	–561	–15.991	1.279
Anzahl ausgegebener Aktien (in Stück)	52.130.000	52.130.000	52.130.000	52.130.000
Gewichtete Anzahl der Aktien (in Stück)	52.130.000	52.130.000	52.130.000	52.130.000
<b>ERGEBNIS JE AKTIE (IN EURO)</b>	<b>–0,04</b>	<b>–0,01</b>	<b>–0,31</b>	<b>0,02</b>

Das Ergebnis je Aktie ermittelt sich aus der Division des Periodenergebnisses durch die gewichtete Anzahl der Aktien. Das Ergebnis je Aktie im 3. Quartal 2009 betrug  $-0,04$  Euro (3. Quartal 2008:  $-0,01$  Euro). Für Januar bis September 2009 ergibt sich ein Ergebnis je Aktie von  $-0,31$  Euro (Vorjahr:  $0,02$  Euro).

#### 16. WESENTLICHE GESCHÄFTE MIT NAHESTEHENDEN PERSONEN UND UNTERNEHMEN

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

Die Darstellung über die Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Personen und Unternehmen unter Punkt 9.3 des Konzernanhangs im Geschäftsbericht 2008 behält auch weiterhin ihre Gültigkeit.

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

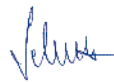
Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen für die Zwischenberichterstattung der Konzernzwischenabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im Konzernzwischenlagebericht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



Wolfgang Egger  
Vorstandsvorsitzender



Arwed Fischer  
Vorstandsmitglied



Klaus Schmitt  
Vorstandsmitglied

## FINANZKALENDER

Datum	Ereignis
10. November 2009	Zwischenbericht – 3. Quartal 2009
25. März 2010	Veröffentlichung des Jahresabschlusses 2009
25. März 2010	Bilanzpressekonferenz
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  
Claudia Kellert  
Tel. +49 (0) 8 21 / 5 09 10-3 60  
Fax +49 (0) 8 21 / 5 09 10-3 99  
investor.relations@patrizia.ag

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



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