



PATRIZIA

IMMOBILIEN AG

PATRIZIA Immobilien AG – Objekte

Augsburg – PATRIZIA Palais



Hamburg – Wasserturm



München – Schleißheimer Straße





Prospekt

für das öffentliche Angebot von

bis zu 7.000.000 auf den Namen lautenden Stammaktien ohne Nennbetrag (Stückaktien)
aus der voraussichtlich am 27. März 2006 von der außerordentlichen
Hauptversammlung zu beschließenden Kapitalerhöhung gegen Bareinlagen

und von

bis zu 12.120.000 auf den Namen lautenden Stammaktien ohne Nennbetrag (Stückaktien)
aus dem Eigentum der abgebenden Aktionäre

und von

bis zu 2.650.000 auf den Namen lautenden Stammaktien ohne Nennbetrag (Stückaktien)
aus dem Eigentum eines abgebenden Aktionärs im Hinblick auf eine eventuelle Mehrzuteilung

sowie

**für die Zulassung zum amtlichen Markt an der Frankfurter Wertpapierbörse mit
gleichzeitiger Zulassung zum Teilbereich des amtlichen Marktes mit weiteren Zulassungsfolgepflichten
(Prime Standard) an der Frankfurter Wertpapierbörse von**

40.400.000 auf den Namen lautenden Stammaktien ohne Nennbetrag (Stückaktien)
(bisheriges Grundkapital)

und von

bis zu 7.000.000 auf den Namen lautenden Stammaktien ohne Nennbetrag (Stückaktien)
aus der voraussichtlich am 27. März 2006 von der außerordentlichen
Hauptversammlung zu beschließenden Kapitalerhöhung gegen Bareinlagen

– jeweils mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von €1,00 je
Stückaktie und mit voller Gewinnanteilberechtigung ab dem 1. Januar 2006 –

der

PATRIZIA Immobilien AG Augsburg

International Securities Identification Number (ISIN): DE000PAT1AG3

Wertpapierkennnummer (WKN): PAT1AG

Common Code: 024836843

Joint Bookrunners

Deutsche Bank

JPMorgan

Sal. Oppenheim jr. & Cie.
Kommanditgesellschaft auf Aktien

17. März 2006

INHALTSVERZEICHNIS

ZUSAMMENFASSUNG DES PROSPEKTS	1
PATRIZIA	1
Zusammenfassung des Angebots	5
Ausgewählte konsolidierte Finanzangaben und Geschäftsinformationen	8
Zusammenfassung der Risikofaktoren	12
RISIKOFAKTOREN	14
Risiken im Zusammenhang mit der Geschäftstätigkeit von PATRIZIA	14
Marktbezogene Risiken	19
Risiken im Zusammenhang mit dem Angebot und der Aktionärsstruktur	21
ALLGEMEINE INFORMATIONEN	23
Verantwortlichkeit für den Inhalt des Prospekts	23
Gegenstand des Prospekts	23
Zukunftsgerichtete Aussagen	23
Informationen von Seiten Dritter	24
Einsichtnahme in Dokumente	24
Hinweis zu Währungs- und Finanzangaben	24
Hinweise zu Zahlenangaben	24
DAS ANGEBOT	26
Gegenstand des Angebots	26
Preisspanne, Angebotszeitraum, Platzierungspreis und Zuteilung	26
Zeitplan für das Angebot	28
Allgemeine und besondere Angaben über die Aktien	29
Abgebende Aktionäre	30
Kriterien der Zuteilung	30
Stabilisierungsmaßnahmen, Mehrzuteilungen und Greenshoe-Option	30
Marktschutzvereinbarung der Gesellschaft/Veräußerungsbeschränkungen (Lock-up)	31
Börsenzulassung und Notierungsaufnahme	32
Designated Sponsors	32
GRÜNDE FÜR DAS ANGEBOT UND VERWENDUNG DES EMISSIONSERLÖSES	33
ANTEILIGES ERGEBNIS UND DIVIDENDENPOLITIK	34
KAPITALAUSSTATTUNG	35
VERWÄSSERUNG	36
AUSGEWÄHLTE KONSOLIDIERTE FINANZANGABEN UND GESCHÄFTSINFORMATIONEN	37
Ausgewählte konsolidierte Finanzangaben und Geschäftsinformationen	37
DARSTELLUNG UND ANALYSE DER VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE	40
Überblick	40
Wesentliche die Ertragslage beeinflussende Faktoren	40
Darstellung einzelner Positionen der Gewinn- und Verlustrechnung	42
Ertragslage	45
Vermögenslage	52
Liquidität und Kapitalausstattung	56
Kritische Bilanzierungsgrundsätze (Critical Accounting Policies)	59
MÄRKTE	60
Marktumfeld für Wohnimmobilien in Deutschland	60
Marktumfeld für Gewerbeimmobilien	64
GESCHÄFTSTÄTIGKEIT	66
Überblick	66
Wettbewerbsstärken	67

Unternehmensstrategie	68
Geschäftsbereiche	70
Kunden	80
Wettbewerb	80
Marketing und Public Relations	80
Geistiges Eigentum	81
Mitarbeiter	81
Standorte und Grundbesitz	81
Versicherungsschutz	82
Wesentliche Verträge	82
Rechtliche Rahmenbedingungen	83
Rechtsstreitigkeiten und Verwaltungsverfahren	85
WESENTLICHE UND ABGEBENDE AKTIONÄRE	87
Aktionärsstruktur (vor und nach Durchführung des Angebots)	87
GESCHÄFTE UND RECHTSBEZIEHUNGEN MIT NAHE STEHENDEN PERSONEN	88
Anteilsbesitz von Mitgliedern des Vorstands an der Gesellschaft und an weiteren Gesellschaften der PATRIZIA Gruppe	88
Anteilsbesitz von Organmitgliedern von Tochtergesellschaften an der Gesellschaft	88
Verträge und Geschäftsbeziehungen zwischen den Vorstandsmitgliedern und PATRIZIA	88
Verträge und Geschäftsbeziehungen von Vorstandsmitgliedern nahe stehenden Personen mit PATRIZIA	89
Tätigkeiten von Vorstandsmitgliedern in Gesellschaften außerhalb von PATRIZIA	90
Beratervertrag mit der Kanzlei Seitz, Weckbach, Fent & Fackler	91
ALLGEMEINE ANGABEN ÜBER DIE PATRIZIA IMMOBILIEN AG	92
Gründung, Firma, Sitz, Geschäftsjahr und Dauer der Gesellschaft	92
Gegenstand des Unternehmens	92
Konzernstruktur und wesentliche Beteiligungen	92
Abschlussprüfer	94
Bekanntmachungen, Zahl- und Hinterlegungsstelle	95
ANGABEN ÜBER DAS KAPITAL DER PATRIZIA IMMOBILIEN AG UND ANWENDBARE VORSCHRIFTEN	96
Grundkapital und Aktien	96
Entwicklung des Grundkapitals	96
Genehmigtes Kapital	96
Wandel- und Optionsrechte	97
Aktienoptionsprogramm der Gesellschaft	97
Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien	97
Allgemeine Regelungen zur Gewinnverwendung und zu Dividendenzahlungen	99
Allgemeine Bestimmungen zu einer Liquidation der Gesellschaft	99
Allgemeine Bestimmungen zu einer Veränderung des Grundkapitals	100
Allgemeine Bestimmungen zu Bezugsrechten	100
Ausschluss von Minderheitsaktionären	100
Melde- und Anzeigepflichten für Anteilsbesitz	101
ANGABEN ÜBER DIE ORGANE DER PATRIZIA IMMOBILIEN AG	102
Vorstand	103
Aufsichtsrat	106
Bestimmte Informationen über Mitglieder von Vorstand, Aufsichtsrat und das obere Management	108
Beirat	109
Hauptversammlung	109
Corporate Governance	110
BESTEUERUNG IN DER BUNDESREPUBLIK DEUTSCHLAND	112

Besteuerung der Gesellschaft	112
Besteuerung der Aktionäre	112
Besondere Regelungen für Kreditinstitute, Finanzdienstleistungsinstitute, Finanzunternehmen, Lebensversicherungs- und Krankenversicherungsunternehmen und Pensionsfonds	115
Reform des Einkommensteuerrechts	116
Erbschaft- und Schenkungsteuer	116
Sonstige Steuern	116
AKTIENÜBERNAHME	117
Gegenstand und Vereinbarungen zur Aktienübernahme	117
Provisionen	117
Greenshoe-Option und Wertpapierdarlehen	118
Rücktritt/Haftungsfreistellung	118
Andere Beziehungen	118
Verkaufsbeschränkungen	118
FINANZTEIL	F-1
ANGABEN ÜBER JÜNGSTEN GESCHÄFTSGANG UND GESCHÄFTSAUSSICHTEN VON PATRIZIA	G-1
GLOSSAR	G-2

ZUSAMMENFASSUNG DES PROSPEKTS

Die folgende Zusammenfassung ist als Einführung zu diesem Prospekt im Sinne des Wertpapierprospektgesetzes (der „Prospekt“) zu verstehen. Anleger sollten daher den gesamten Prospekt lesen und ihre Anlageentscheidung auf die Prüfung des gesamten Prospekts stützen.

Für den Fall, dass vor einem Gericht Ansprüche aufgrund der in diesem Prospekt enthaltenen Informationen geltend gemacht werden, könnte der als Kläger auftretende Anleger in Anwendung einzelstaatlicher Rechtsvorschriften der Staaten des Europäischen Wirtschaftsraums die Kosten für die Übersetzung des Prospekts vor Prozessbeginn zu tragen haben.

Die PATRIZIA Immobilien AG („PATRIZIA Immobilien AG“ oder die „Gesellschaft“ und gemeinsam mit ihren konsolidierten Tochtergesellschaften „PATRIZIA“ oder die „PATRIZIA Gruppe“), die Deutsche Bank Aktiengesellschaft, J.P. Morgan Securities Ltd. und die Sal. Oppenheim jr. & Cie. Kommanditgesellschaft auf Aktien übernehmen im Sinne von §5 Abs. 2, S. 3 WpPG die Verantwortung für die Zusammenfassung. Sie können jedoch für den Inhalt der Zusammenfassung nur für den Fall haftbar gemacht werden, dass die Zusammenfassung irreführend, unrichtig oder widersprüchlich ist, wenn sie zusammen mit den anderen Teilen des Prospekts gelesen wird.

PATRIZIA

Allgemeine Informationen zu PATRIZIA und ihrer Geschäftstätigkeit

PATRIZIA ist ein integriertes Immobilienunternehmen mit den beiden Geschäftsbereichen Investments und Services. Im Geschäftsbereich Investments ist PATRIZIA auf eigene Rechnung tätig, während PATRIZIA im Geschäftsbereich Services immobilienbezogene Dienstleistungen für Kunden anbietet. Der Geschäftsbereich Investments untergliedert sich in die Geschäftsfelder Wohnungsprivatisierung, Revitalisierung und Projektentwicklung und ist im Geschäftsfeld Wohnungsprivatisierung auf den Ankauf von Immobilien mit Wertsteigerungspotenzial, die Durchführung von Maßnahmen zur Realisierung dieses Potenzials mit dem Ziel des anschließenden Verkaufs der einzelnen Wohnungen an Mieter, Selbstnutzer und Kapitalanleger ausgerichtet, im Einzelfall auch als Objekt oder Portfolio an einen institutionellen Investor oder vermögende Privatpersonen. Im Geschäftsfeld Revitalisierung stehen für PATRIZIA nach dem Ankauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien die Nutzung von Wertsteigerungspotenzialen, die damit verbundenen Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie die Optimierung des laufenden Cashflows im Vordergrund, wobei die Immobilien in der Regel als Paket weiterveräußert werden. Im Geschäftsfeld Projektentwicklung entwickelt PATRIZIA Konzepte zur Erneuerung und Bewirtschaftung von Bestandsobjekten, teilweise unter Schaffung zusätzlicher Bau- und Nutzflächen, und steuert die operativen Maßnahmen zur Umsetzung dieser Konzepte. Im Geschäftsbereich Services erbringt PATRIZIA ein breites Spektrum von immobilienbezogenen Dienstleistungen für Kunden mit einer eigentümerorientierten Sichtweise.

Die Kombination und enge Verknüpfung der beiden Geschäftsbereiche von PATRIZIA führen zu einer umfassenden Expertise in der Wertschöpfung für eigene Immobilieninvestitionen und für die Immobilienportfolien von Kunden und damit zur Nutzung hoher Synergien. Dienstleistungen in den einzelnen Tätigkeitsfeldern werden sowohl für im Eigentum der Gesellschaft befindliche Immobilien als auch für Immobilien Dritter erbracht. Die meisten Mitarbeiter von PATRIZIA sind für beide Geschäftsbereiche tätig. Die Kompetenzen des Bereichs Services beruhen auf den Erfahrungen, die PATRIZIA im Zusammenhang mit der Entwicklung und dem Management ihrer Eigenbestände erworben hat und die den Kunden im Geschäftsbereich Services in gleicher Weise zur Verfügung stehen.

Die Geschäftstätigkeit von PATRIZIA erstreckt sich auf das gesamte Gebiet der Bundesrepublik Deutschland. PATRIZIA verfolgt dabei das Ziel, in beiden Geschäftsbereichen die größtmögliche Nähe zu den jeweiligen Objekten zu erreichen.

In den letzten Jahren hat PATRIZIA mehrere Immobilienportfolien und Objekte erworben und in den Jahren 2003 bis 2005 insgesamt 1.370 Wohnungen aus dem Eigenbestand und 1.765 Wohnungen im Auftrag Dritter privatisiert, d.h. einzeln an Mieter, Selbstnutzer und Kapitalanleger veräußert. Das Volumen der aus dem Eigenbestand verkauften Immobilien betrug für den genannten Zeitraum €162,8 Mio. Aus den Beständen von Kunden konnten Immobilienverkäufe im Wert von €170,4 Mio. beurkundet werden. Das Volumen der im Asset Management für Kunden betreuten Immobilien hat sich allein von €150 Mio. im Geschäftsjahr 2003 auf €550 Mio. im Geschäftsjahr 2005 fast vervierfacht.

Der Gesamtumsatz von PATRIZIA belief sich im Geschäftsjahr 2005 auf €99,5 Mio. Der Umsatz des Geschäftsbereichs Investments betrug im Geschäftsjahr 2005 €86,9 Mio. Der Umsatz des Geschäftsbereichs

Services belief sich im Geschäftsjahr 2005 auf €12,5 Mio. Das Gesamt-EBITDA betrug für das Geschäftsjahr 2005 €26,4 Mio. Davon entfielen auf den Geschäftsbereich Investments €25,9 Mio. und auf den Geschäftsbereich Services €1,9 Mio. Der nicht auf die Geschäftsbereiche umgelegte Teil des Gesamtoverheads (Konsolidierungsbuchungen und sonstige, den beiden Geschäftsbereichen nicht zuzuordnende Kosten) belief sich auf negative €1,4 Mio.

Wettbewerbsstärken

- **Umfassende Marktkenntnis und -expertise aufgrund langjähriger Erfahrung.** Die Geschäftstätigkeit von PATRIZIA beruht auf einer 20-jährigen Erfahrung von PATRIZIA im Wohn- und Gewerbeimmobilienbereich. Die lokale Präsenz und überregionale Aufstellung von PATRIZIA haben diese Entwicklung gefördert und führten zu einer vertieften Marktkenntnis der für die Gesellschaft relevanten Teilmärkte.
- **Schaffung und Nutzung von Synergien durch Kombination und enge Verknüpfung der beiden Geschäftsbereiche.** Die Kombination und enge Verknüpfung der beiden Geschäftsbereiche von PATRIZIA führen sowohl für eigene Immobilien als auch für Immobilien der Kunden von PATRIZIA zu Synergien und einer umfassenden Wertschöpfung aus einer Hand. Erfahrungen, die PATRIZIA in einem Geschäftsbereich erwirbt, werden zum Vorteil des anderen Geschäftsbereichs genutzt.
- **Nach eigener Einschätzung hervorragender Zugang zu verschiedensten Eigentümern größerer Wohnimmobilienportfolien aufgrund eines umfassenden Netzwerks und hoher Reputation.** Aufgrund langjähriger bundesweiter Tätigkeit verfügt PATRIZIA über ein umfassendes Netzwerk zu verschiedensten Verkäufern großer Wohnimmobilienportfolien. PATRIZIA wird aufgrund ihres Netzwerks und ihrer nach eigener Einschätzung guten Reputation im Immobilienmarkt häufig von Eigentümern von Portfolien unmittelbar kontaktiert und setzt sich auf diese Weise gegenüber anderen Immobilienunternehmen als Erwerber durch.
- **Marktnahe Einschätzung von Wertsteigerungspotenzialen und Kompetenz bei der Umsetzung von Wertsteigerungskonzepten.** PATRIZIA besitzt aufgrund ihrer in zahlreichen erfolgreich abgeschlossenen Projekten erworbenen Erfahrungen und der Entwicklung einer umfassenden Datenbank zur Durchführung fundierter Markt- und Wirtschaftlichkeitsanalysen von Immobilien und Immobilienportfolien die notwendige Kompetenz bei der Einschätzung von Wertsteigerungspotenzialen und bei der Umsetzung von Wertsteigerungskonzepten. Sämtliche Schritte der Wertschöpfung bearbeitet bzw. steuert PATRIZIA mit eigenen Mitarbeitern.
- **Einzigster unabhängiger, deutschlandweit tätiger Immobilien und Asset Manager im Bereich Wohnimmobilien.** PATRIZIA ist nach eigener Einschätzung der einzige unabhängige Immobilien und Asset Manager im Bereich Wohnimmobilien, der eigene Immobilieninvestitionen deutschlandweit tätigt und betreut und der seine immobilienbezogenen Dienstleistungen für Kunden im gesamten Bundesgebiet anbietet.
- **Erfahrung und Kompetenz der eigenen Mitarbeiter.** PATRIZIA verfügt in allen Bereichen ihrer Geschäftstätigkeit über erfahrene Mitarbeiter. Der Anteil eigener Mitarbeiter an der gesamten Wertschöpfung liegt nach Einschätzung der Gesellschaft deutlich über dem Durchschnitt anderer Immobilienunternehmen. Gleichzeitig werden die Personalentwicklung und das aufgrund der langjährigen Erfahrung im Immobilienbereich und des Aufbaus einer umfassenden Datenbank auf breiter Basis vorhandene fundierte Know-how durch die nach Ansicht der Gesellschaft niedrige Mitarbeiterfluktuation und die lange durchschnittliche Betriebszugehörigkeit einzelner Geschäftsführer und leitender Mitarbeiter sowie deren langjährige, auch bei anderen Unternehmen erlangte Branchenerfahrung unterstützt.

Unternehmensstrategie

Die Unternehmensstrategie von PATRIZIA ist insbesondere auf den Geschäftsbereich Investments ausgerichtet. Die Investition in Immobilien und deren Verkauf nach Durchführung wertsteigernder Maßnahmen sollen auch in Zukunft den Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit bilden.

- **Ausbau des Geschäftsbereichs Investments und weitere Fokussierung auf Immobilien mit Wertsteigerungspotenzial.** PATRIZIA plant, den Geschäftsbereich Investments, insbesondere in den Geschäftsfeldern Wohnungsprivatisierung und Revitalisierung, durch eine signifikante Erhöhung des Volumens von Portfoliokäufen weiter auszubauen. Dabei verfolgt die Gesellschaft weiterhin nicht das Konzept eines Bestandsaufbaus, sondern ist auch in Zukunft auf die Nutzung vorhandener Wertschöpfungspotenziale und den mittelfristigen Verkauf ausgerichtet. Zu diesem Zweck beabsichtigt

PATRIZIA, sowohl die Identifikation von geeigneten Objekten als auch die Durchführung von Maßnahmen zur Wertoptimierung zeit- und kosteneffizient zu gestalten. Im Geschäftsfeld Projektentwicklung soll der Schwerpunkt im Bereich Wohnimmobilien liegen. Daneben plant die Gesellschaft im Geschäftsfeld Projektentwicklung, ihre Erfahrungen im Zusammenhang mit Gewerbeimmobilien weiter zu nutzen und nach genauer Prüfung der Marktgegebenheiten sorgfältig ausgewählte Geschäftschancen im Bereich der gewerblichen Projektentwicklung wahrzunehmen.

- **Optimierung der Chancen im Dienstleistungsbereich durch Co-Investments.** Auf der Grundlage einer verstärkten Eigenkapitalbasis beabsichtigt PATRIZIA, sich in Zukunft als Co-Investor für internationale Investoren zu etablieren. Im Rahmen einer solchen Beteiligung wäre PATRIZIA jeweils vollständig für die operative Umsetzung des gemeinsam erarbeiteten Konzepts zuständig und würde gleichzeitig eine Minderheitsbeteiligung (bis max. 10%) erbringen. Das Eingehen von Partnerschaften mit eigener Kapitalbeteiligung durch PATRIZIA kommt jedoch nur in solchen Fällen in Betracht, in denen die jeweilige Vergütungsstruktur und die Renditeerwartungen für PATRIZIA entsprechend attraktiv sind. Abhängig von der vertraglichen Ausgestaltung der Partnerschaft können sich hier unter Umständen überdurchschnittliche Renditen ergeben.
- **Weiterer Ausbau des Geschäftsbereichs Services unter Einbeziehung einer internationalen Ausrichtung.** PATRIZIA beabsichtigt, den Geschäftsbereich Services weiter auszubauen und insbesondere das Asset Management als zentrale Steuerungseinheit des Gesamtprozesses einer Immobilieninvestition sowohl im Bereich der Wohn- als auch im Bereich der Gewerbeimmobilien zu stärken. Die Kundenbasis soll in zunehmendem Maß auch auf Immobilienfonds mit Schwerpunkt Wohnimmobilien sowie auf nationale und internationale institutionelle Investoren mit großen Immobilienportfolien ausgedehnt werden. Im Rahmen der permanenten Überprüfung des Geschäftsmodells und möglicher Wachstumschancen prüft die Gesellschaft auch eine selektive Ausdehnung ihrer Aktivitäten in den Bereichen Asset Management sowie Ankauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien/Beratung auf andere attraktive europäische Wohnimmobilienmärkte, z.B. in Zentral- und Nordeuropa. Die Ausweitung einer Geschäftstätigkeit im europäischen Ausland erfolgt allerdings weiterhin nur gezielt und auf Initiative von Kunden von PATRIZIA, die auch im Ausland von den Erfahrungen von PATRIZIA im Wohnimmobilienbereich profitieren möchten. Ein Eigeninvestment von PATRIZIA ist derzeit nicht beabsichtigt.

Weitere wesentliche Angaben über die Gesellschaft

Vorstand	Wolfgang Egger, Alfred Hoschek, Klaus Schmitt
Aufsichtsrat	Dr. Theodor Seitz, Harald Boberg, Manfred Gottschaller
Grundkapital (vor Durchführung des Angebots)	€40.400.000,00
Gegenwärtiger Abschlussprüfer	Deloitte & Touche GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, München
Hauptaktionäre	Unmittelbar vor Durchführung des Angebots wird das Grundkapital der Gesellschaft zu 93,21% von Herrn Wolfgang Egger (mittelbar über die First Capital Partner GmbH) und zu 5,02% von Herrn Alfred Hoschek gehalten. Nach Durchführung des Angebots und unter Annahme der Platzierung der maximalen Anzahl von Aktien im Rahmen des Angebots sowie der vollständigen Ausübung der Greenshoe-Option werden die Hauptaktionäre zusammen 53,01% des Grundkapitals der Gesellschaft halten.
Sitz und Geschäftsjahr der Gesellschaft	Die PATRIZIA Immobilien AG hat ihren Sitz in Augsburg und ist unter HRB 19478 im Handelsregister des Amtsgerichts Augsburg eingetragen. Die Hauptverwaltung der Gesellschaft befindet sich in der Fuggerstraße 26, 86150 Augsburg, Tel +49 (0) 821 509 106 00. Das Geschäftsjahr der PATRIZIA Immobilien AG ist das Kalenderjahr.
Mitarbeiter	Zum 31. Dezember 2005 beschäftigte PATRIZIA insgesamt 228 Mitarbeiter, davon 18 in Teilzeittätigkeit und 26 Aushilfen.

Zusammenfassung des Angebots

- Angebot** Das Angebot besteht aus einem öffentlichen Angebot in der Bundesrepublik Deutschland und internationalen Privatplatzierungen außerhalb der Bundesrepublik Deutschland von bis zu 21.770.000 Aktien der PATRIZIA Immobilien AG.
- Die PATRIZIA Immobilien AG und die abgebenden Aktionäre behalten sich das Recht vor, die Anzahl der angebotenen Aktien nach Beratung mit den Joint Bookrunners zu erhöhen oder zu verringern.
- In den Vereinigten Staaten von Amerika werden die Aktien an *Qualified Institutional Buyers* im Rahmen einer Platzierung gemäß Rule 144A nach dem U.S. Securities Act von 1933 angeboten. Außerhalb der Vereinigten Staaten werden die angebotenen Aktien nach Maßgabe der Regulation S des U.S. Securities Act von 1933 angeboten.
- Angebote Aktien** Bis zu 21.770.000 auf den Namen lautende Stammaktien ohne Nennbetrag (Stückaktien) mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von jeweils €1,00 und mit voller Gewinnanteilsberechtigung ab dem 1. Januar 2006.
- Bis zu 7.000.000 der angebotenen Aktien stammen aus einer von der außerordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft voraussichtlich am 27. März 2006 zu beschließenden Kapitalerhöhung gegen Bareinlagen und bis zu 12.120.000 der angebotenen Aktien stammen aus dem Eigentum der abgebenden Aktionäre.
- Zudem können Mehrzuteilungen für bis zu 2.650.000 Aktien der Gesellschaft aus dem Eigentum der First Capital Partner GmbH vorgenommen werden.
- Angebotszeitraum** Das Angebot beginnt frühestens am 27. März 2006 und endet spätestens am 6. April 2006. Der Angebotszeitraum wird etwa drei Werktagen betragen. Beginn und Ende des Angebotszeitraums, während dessen Anleger die Möglichkeit erhalten, Kaufangebote für die Aktien abzugeben, werden zusammen mit der Preisspanne unter anderem in Form eines Nachtrages zum Prospekt bekannt gegeben werden.
- Am letzten Tag des Angebotszeitraums wird die Abgabe von Kaufangeboten bis 12:00 Uhr mitteleuropäische Sommerzeit („MESZ“) für Privatanleger und bis 14:00 Uhr MESZ für institutionelle Anleger möglich sein.
- Die Gesellschaft und die abgebenden Aktionäre behalten sich das Recht vor, nach Beratung mit den Joint Bookrunners bis zum letzten Tag des Angebotszeitraums den Angebotszeitraum zu verlängern oder zu verkürzen.
- Sofern von der Möglichkeit, die Angebotsbedingungen zu ändern, Gebrauch gemacht wird, wird die Änderung über elektronische Medien wie Reuters oder Bloomberg, und, sofern nach dem Wertpapierhandelsgesetz und dem Wertpapierprospektgesetz erforderlich, als Ad hoc-Mitteilung und als Nachtrag zu diesem Prospekt veröffentlicht werden; eine individuelle Unterrichtung der Anleger, die Kaufangebote abgegeben haben, erfolgt nicht.
- Abgebende Aktionäre** First Capital Partner GmbH und elf derzeitige Mitglieder des Managements von PATRIZIA, die Aktien der PATRIZIA Immobilien AG besitzen.

Joint Bookrunners	Deutsche Bank Aktiengesellschaft, Frankfurt am Main, J.P. Morgan Securities Ltd., London, und Sal. Oppenheim jr. & Cie. Kommanditgesellschaft auf Aktien, Köln.
Preisspanne und Platzierungspreis ...	<p>Die Preisspanne, innerhalb derer Kaufangebote abgegeben werden können, wird zusammen mit dem Angebotszeitraum unter anderem in Form eines Nachtrages zum Prospekt unter der Internetadresse der PATRIZIA Immobilien AG zu Beginn des Angebotszeitraums veröffentlicht werden. Der Nachtrag wird außerdem während der üblichen Geschäftszeiten bei der Gesellschaft, den Joint Bookrunners sowie bei der Zulassungsstelle der Frankfurter Wertpapierbörse in gedruckter Form kostenlos erhältlich sein. Eine Mitteilung über die Veröffentlichung des Nachtrags wird einen Werktag nach der Veröffentlichung in der Frankfurter Allgemeine Zeitung erscheinen.</p> <p>Die PATRIZIA Immobilien AG und die abgebenden Aktionäre behalten sich gemeinsam mit den Joint Bookrunners das Recht vor, das obere und/oder das untere Ende der Preisspanne zu erhöhen oder zu verringern.</p> <p>Der Platzierungspreis je angebotener Aktie wird von der Gesellschaft, den abgebenden Aktionären und den Joint Bookrunners mit Hilfe eines im Bookbuilding-Verfahren erstellten Orderbuchs gemeinsam festgelegt. Der Platzierungspreis wird im Anschluss hieran im Wege einer Ad hoc Mitteilung über ein elektronisch betriebenes Informationssystem und unter der Internetadresse der Gesellschaft sowie frühestens am darauf folgenden Werktag durch Bekanntmachung in der Frankfurter Allgemeine Zeitung veröffentlicht werden. Insbesondere für den Fall, dass das Platzierungsvolumen nicht ausreicht, sämtliche Kaufaufträge zum Platzierungspreis zu bedienen, behalten sich die Joint Bookrunners vor, Kaufangebote nicht oder nur teilweise anzunehmen.</p>
Lieferung und Abrechnung	Die angebotenen Aktien werden voraussichtlich zwei Bankarbeitstage nach Notierungsaufnahme gegen Zahlung des Platzierungspreises geliefert.
Stabilisierung/Mehrzuteilung	Im Zusammenhang mit der Platzierung können im rechtlich zulässigen Umfang Stabilisierungsmaßnahmen sowie Stabilisierungsmaßnahmen unterstützende Maßnahmen (sog. ergänzende Stabilisierungsmaßnahmen), wie z.B. Mehrzuteilungen, vorgenommen werden.
Greenshoe-Option	Im Hinblick auf eine eventuelle Mehrzuteilung wurden der Deutsche Bank Aktiengesellschaft im Namen der Joint Bookrunners bis zu 2.650.000 bestehende Aktien von der First Capital Partner GmbH im Wege eines unentgeltlichen Wertpapierdarlehens zur Verfügung gestellt. Die First Capital Partner GmbH hat ferner den Joint Bookrunners die Option eingeräumt, bis zum dreißigsten Kalendertag nach der Aufnahme der Börsennotierung bis zu 2.650.000 Aktien der Gesellschaft zum Platzierungspreis zu erwerben.
Allgemeine Zuteilungskriterien	Die Gesellschaft, die abgebenden Aktionäre und die Joint Bookrunners werden die „Grundsätze für die Zuteilung von Aktienemissionen an Privatanleger“ beachten, die am 7. Juni 2000 von der Börsensachverständigenkommission beim Bundesministerium der Finanzen herausgegeben wurden.
Börsennotierung	Die Zulassung sämtlicher Aktien der Gesellschaft, einschließlich der neuen Aktien aus der von der außerordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft voraussichtlich am 27. März 2006 zu beschließenden Kapitalerhöhung, zum Börsenhandel im amtlichen Markt mit gleichzeitiger Zulassung zum Teilbereich des amtlichen Marktes mit

weiteren Zulassungsfolgepflichten („Prime Standard“) an der Frankfurter Wertpapierbörse wird am 20. März 2006 beantragt werden und wird voraussichtlich einen Bankarbeitstag vor Ablauf des Angebotszeitraums erfolgen. Die Notierungsaufnahme wird voraussichtlich einen Bankarbeitstag nach Ablauf des Angebotszeitraums erfolgen.

**Marktschutzvereinbarung/
Veräußerungsbeschränkungen
(Lock-up).....**

Die Gesellschaft wird sich im Rahmen des rechtlich Zulässigen (vorbehaltlich bestimmter Ausnahmen, wie Aktienaussgaben zum Zweck der Eingehung von Joint Ventures oder des Erwerbs von Unternehmen) verpflichten, bis sechs Monate nach Lieferung der Aktien ohne vorherige schriftliche Zustimmung der Joints Bookrunners keine Kapitalerhöhung aus genehmigtem Kapital anzukündigen oder durchzuführen und der Hauptversammlung keine Kapitalerhöhung vorzuschlagen. Gleiches gilt für die Emission von mit Wandlungs- oder Optionsrechten auf Aktien der Gesellschaft ausgestatteten Finanzinstrumenten sowie andere wirtschaftlich vergleichbare Transaktionen.

Die abgebenden Aktionäre werden sich vorbehaltlich bestimmter Ausnahmen verpflichten, bis sechs Monate nach Lieferung der Aktien ohne vorherige schriftliche Zustimmung der Joint Bookrunners keine Aktien oder anderen Wertpapiere der Gesellschaft zu verkaufen, zu vertreiben, zu übertragen oder in anderer Weise darüber zu verfügen. Gleiches gilt für alle Transaktionen, die wirtschaftlich einem Verkauf entsprechen.

**Kosten des Börsengangs für die
Gesellschaft/Verwendung des
Platzierungserlöses.....**

Aufgrund der Abhängigkeit der Kosten von der Gesamtzahl der platzierten Aktien und dem Platzierungspreis, durch die sich die Höhe der Provisionen bestimmen, lassen sich die der Gesellschaft aufgrund des Börsengangs entstehende Kosten zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht verlässlich vorhersagen. Die Gesellschaft schätzt, dass die Kosten zwischen €1,9 Mio. und €2,5 Mio zuzüglich der an die Joint Bookrunners zu zahlenden Provisionen liegen werden.

Die Gesellschaft plant, den Erlös aus der Ausgabe und dem Verkauf der neuen Aktien insbesondere für den weiteren Ausbau der Geschäftsfelder Wohnungsprivatisierung und Revitalisierung sowie Co-Investments mit internationalen Investoren zu verwenden.

International Securities Identification

Number (ISIN) DE 000PAT1AG3

Wertpapierkennnummer (WKN)..... PAT1AG

Common Code 024836843

Börsenkürzel P1Z

Ausgewählte konsolidierte Finanzangaben und Geschäftsinformationen

Die nachstehend zusammengefassten Finanzangaben sind zum Teil¹⁾ den geprüften Konzernabschlüssen für die am 31. Dezember 2005, 2004 und 2003 endenden Geschäftsjahre entnommen, die unter Anwendung des Gesamtkostenverfahrens²⁾ auf der Grundlage der International Financial Reporting Standards (IFRS) erstellt wurden und im Finanzteil dieses Prospekts abgedruckt sind.

Die nachstehend zusammengefassten ausgewählten konsolidierten Finanzangaben und Geschäftsinformationen sind als Einführung zu verstehen. Anleger sollten ihre Anlageentscheidung auf die Prüfung des gesamten Prospektes stützen.

Ausgewählte Daten aus der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

	2005	2004	2003
	in Mio. €	in Mio. €	in Mio. €
Umsatzerlöse	99,5	74,7	82,3
Bestandsveränderungen	35,8	23,3	-11,6
Sonstige betriebliche Erträge	2,8	2,6	0,8
Gesamtleistung	138,1	100,6	71,5
abzüglich u.a.			
Materialaufwand	-85,8	-68,7	-40,1
Personalaufwand	-12,4	-10,4	-9,8
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-13,5	-9,0	-9,1
Finanzaufwendungen	-6,3	-5,0	-6,0
Ergebnis vor Ertragsteuern	20,1	7,3	5,4
Ertragsteuern	-3,4	-2,9	-0,9
Jahresüberschuss	16,6	4,4	4,5
zuzüglich u.a.			
Gewinnvortrag	19,3	15,5	12,3
Konzerngewinn	36,0	19,9	16,3

- 1) Bei den Ausgewählten Daten aus der Segmentsberichterstattung sind nur die Werte zu „Umsatzerlösen“ und „EBITDA“ den geprüften Konzernabschlüssen der Gesellschaft entnommen. Die übrigen Angaben sind dem Rechnungswesen der Gesellschaft entnommen.
- 2) Beim Gesamtkostenverfahren wird das Betriebsergebnis durch Gegenüberstellung aller Leistungen und Kosten einer Periode ermittelt. Im Gegensatz dazu werden beim Umsatzkostenverfahren die Aufwendungen nach Funktionsbereichen u.a. (Herstellung, Verwaltung und Vertrieb) unterteilt sowie lediglich die umsatzbezogenen Materialaufwendungen ausgewiesen.

Ausgewählte Daten aus der Konzern-Bilanz

	<u>2005</u>	<u>2004</u>	<u>2003</u>
	in Mio. €	in Mio. €	in Mio. €
Aktiva			
Summe Langfristiges Vermögen	<u>5,0</u>	<u>20,7</u>	<u>19,2</u>
davon			
<i>Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien</i>	1,7	16,6	16,6
<i>Betriebs- und Geschäftsausstattung</i>	1,2	0,9	0,9
<i>Wertpapiere</i>	0,2	0,5	0
<i>Latente Steueransprüche</i>	<u>1,6</u>	<u>2,4</u>	<u>1,3</u>
Summe Kurzfristiges Vermögen	<u>222,4</u>	<u>158,3</u>	<u>143,8</u>
davon			
<i>Vorräte</i>	189,5	134,2	111,0
<i>Kurzfristige Forderungen und sonstige kurzfristige Vermögenswerte</i>	16,4	14,1	17,7
<i>Bankguthaben und Kassenbestand</i>	<u>16,5</u>	<u>10,0</u>	<u>15,1</u>
Summa Aktiva	<u>227,4</u>	<u>179,1</u>	<u>163,0</u>
Passiva			
Summe Eigenkapital	<u>42,1</u>	<u>25,4</u>	<u>21,8</u>
davon			
<i>Gezeichnetes Kapital</i>	5,1	5,0	5,0
<i>Konzerngewinn</i>	36,0	19,9	16,3
Schulden			
Summe Langfristige Schulden	<u>4,7</u>	<u>20,1</u>	<u>14,9</u>
davon			
<i>Langfristige Bankdarlehen</i>	2,9	18,0	13,3
<i>Zins-Swaps</i>	<u>1,5</u>	<u>1,7</u>	<u>1,2</u>
Summe Kurzfristige Schulden	<u>180,6</u>	<u>133,6</u>	<u>126,4</u>
davon			
<i>Kurzfristige Bankdarlehen</i>	149,3	78,8	85,1
<i>Kurzfristige Verbindlichkeiten</i>	23,6	49,3	39,5
<i>Steuerschulden</i>	<u>6,3</u>	<u>4,6</u>	<u>0,9</u>
Summe Passiva	<u>227,4</u>	<u>179,1</u>	<u>163,0</u>

Ausgewählte Daten aus der Konzern-Kapitalflussrechnung

	<u>2005</u>	<u>2004</u>	<u>2003</u>
	in Mio. €	in Mio. €	in Mio. €
Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit	<u>7,1</u>	<u>-8,0</u>	<u>-3,0</u>
davon			
<i>Konzernergebnis nach Steuern</i>	16,6	4,4	4,5
<i>Abschreibung auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen</i>	0,6	0,5	0,5
<i>Veränderung der Vorräte, Forderungen und sonstigen Vermögenswerte, die nicht der Investitionstätigkeit zuzuordnen sind</i>	-43,0	-19,6	18,7
<i>Veränderung der Schulden, die nicht der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind</i>	<u>31,7</u>	<u>7,7</u>	<u>-27,8</u>
Mittelab- / -zufluss aus der Investitionstätigkeit	<u>-0,6</u>	<u>-1,0</u>	<u>-0,2</u>
davon			
<i>Investitionen in immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen</i>	-1,1	-0,5	-0,6
Mittelab- / -zufluss aus der Finanzierungstätigkeit	0,02	3,9	-14,5
davon			
<i>Dividende der PATRIZIA Immobilien AG/Rückzahlung Kapitalrücklage</i> ...	-0,6	-0,8	-9,1
<i>Aufnahme langfristiger Darlehen</i>	0	5,0	0
<i>Tilgung langfristiger Darlehen</i>	-0,05	-0,3	-5,4
Zahlungswirksame Veränderung aus Geschäftstätigkeit	6,5	-5,1	-17,7
Zahlungsmittel 1. Januar	<u>10,0</u>	<u>15,1</u>	<u>32,8</u>
Zahlungsmittel 31. Dezember	<u>16,5</u>	<u>10,0</u>	<u>15,1</u>

Ausgewählte Daten aus der Segmentberichterstattung

Geschäftsbereich Investments

	<u>2005</u>	<u>2004</u>	<u>2003</u>
	in Mio. €	in Mio. €	in Mio. €
Umsatzerlöse	86,9	56,7	65,7
Bestandsveränderungen	34,7	23,1	-11,6
sonstige betriebliche Erträge	2,3	2,1	0,4
Materialaufwand	<u>-82,7</u>	<u>-59,4</u>	<u>-30,0</u>
Rohmarge	<u>41,3</u>	<u>22,5</u>	<u>24,5</u>
Personalkosten	-4,4	-3,9	-3,4
sonstige betriebliche Aufwendungen	<u>-11,0</u>	<u>-6,2</u>	<u>-7,6</u>
EBITDA¹⁾	25,9	12,5	13,5

Geschäftsbereich Services

	<u>2005</u>	<u>2004</u>	<u>2003</u>
	in Mio. €	in Mio. €	in Mio. €
Umsatzerlöse	12,5	17,9	16,6
Bestandsveränderungen	1,1	0,2	0,0
Materialaufwand	-3,1	-9,3	-10,1
sonstige betriebliche Erträge	<u>0,4</u>	<u>0,3</u>	<u>-0,8</u>
Rohmarge	<u>10,9</u>	<u>9,2</u>	<u>5,6</u>
Personalkosten	-5,1	-4,2	-3,8
sonstige betriebliche Aufwendungen	<u>-3,8</u>	<u>-2,9</u>	<u>-1,6</u>
EBITDA¹⁾	1,9	2,0	0,2

1) EBITDA ist für den jeweiligen Berichtszeitraum das Betriebsergebnis vor Zinsen, Steuern sowie Abschreibungen auf Anlagen und Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte. EBITDA ist weder nach IFRS noch nach U.S. GAAP als Leistungskennzahl anerkannt und ersetzt nicht die in Übereinstimmung mit IFRS ermittelten Zahlen aus der Gewinn- und Verlustrechnung oder aus der Kapitalflussrechnung der Gesellschaft. Darüber hinaus gibt es keine allgemein gültige Definition für EBITDA, so dass das EBITDA anderer Gesellschaften nicht notwendigerweise mit dem EBITDA von PATRIZIA vergleichbar ist. Nach Auffassung der Gesellschaft enthält das EBITDA die wichtigsten Rahmendaten für die Darstellung und Analyse der Entwicklungen und Ergebnisse in dem jeweils betreffenden Jahr. Entwicklungen im Geschäftsbereich Investments können substanziellen Einfluss auf das konsolidierte EBITDA der Gesellschaft haben, während dem gegenüber Entwicklungen im Geschäftsbereich Services weniger starke Auswirkungen auf das konsolidierte EBITDA der Gesellschaft haben. Die Gesellschaft verwendet EBITDA, um z.B. die Segmentergebnisse zu ermitteln, Budgets und Geschäftspläne aufzustellen und die Ergebnisse im Vergleich zu diesen Budgets zu ermitteln. Nach Auffassung der Gesellschaft ist EBITDA ein geeignetes Instrument zur Ermittlung und Bewertung der Leistung, weil einzelne Posten, die sich auf die Gemeinkosten oder die Kapitalstruktur, Steuern oder andere Liquiditätsunwirksame Aufwendungen beziehen, eliminiert werden.

Zusammenfassung der Risikofaktoren

- Sollte es PATRIZIA in Zukunft nicht gelingen, privatisierungs- oder revitalisierungsgerechte Wohnimmobilienportfolien und Objekte zu angemessenen Preisen zu erwerben, hätte dies erhebliche nachteilige Auswirkungen auf zukünftige Umsatzerlöse sowie auf die weiteren Wachstumsaussichten des Geschäftsbereichs Investments.
- Akquisitionen von Wohnimmobilienportfolien und Bestandsgesellschaften könnten sich im Nachhinein als nicht erfolgreich herausstellen. In gleicher Weise können nicht plangemäße Abverkäufe von Wohneinheiten den nachhaltigen Erfolg des Geschäftsmodells beeinträchtigen. Bei Modernisierungsmaßnahmen oder Neubauprojekten könnte es zu Überschreitungen der geplanten Kosten oder des Zeitplans und damit zu zwischenzeitlichen Wertverlusten kommen. Der Einsatz eigenen Kapitals durch PATRIZIA im Rahmen von Co-Investments könnte zu Verlusten für PATRIZIA führen.
- PATRIZIA wird möglicherweise nicht in der Lage sein, ihr internes und externes Wachstum sowie die Ausweitung ihrer Geschäftstätigkeit auf das europäische Ausland effektiv zu steuern oder die zur Steuerung und Unterstützung dieses Wachstums notwendigen Ressourcen zu erlangen. Ferner könnte PATRIZIA in beiden Geschäftsbereichen verstärktem Wettbewerb ausgesetzt sein.
- Bei einer negativen Entwicklung des Immobilienmarktes müssen die von der Gesellschaft vorgenommenen Bewertungsansätze von Immobilien korrigiert werden.
- PATRIZIA könnte für Fehler bei einer für Dritte durchgeführten Due Diligence oder Überprüfung der Werthaltigkeit einer Immobilie haftbar gemacht werden. Aufgrund der Verwendung standardisierter Verträge könnte PATRIZIA zudem bei Anwendungsproblemen oder Fehlern Schadensersatzforderungen aus einer Vielzahl von Verträgen oder Forderungsausfällen ausgesetzt sein. Ferner könnte PATRIZIA bei der Veräußerung von Objekten und Beteiligungen Schadensersatzforderungen von Erwerbern aus der Übernahme der Haftung für bestimmte Risiken oder das Vorhandensein bestimmter Eigenschaften ausgesetzt sein.
- Mehrere zwischen PATRIZIA und Kunden bestehende langfristige Dienstleistungsverträge könnten nicht verlängert werden. Eine ausbleibende Vermarktung nicht vorvermieteter oder vorverkaufter Flächen oder eine Verminderung des Verkehrswerts von Grundstücken vor Veräußerung könnte ferner das Projektentwicklungsgeschäft beeinträchtigen.
- Es besteht keine Gewähr, dass PATRIZIA Verlängerungen bestehender Kreditverträge, Refinanzierungen sowie Akquisitionsfinanzierungen bei Bedarf zu wirtschaftlich attraktiven Konditionen erreichen kann. Eine Erhöhung des allgemeinen Zinsniveaus könnte ferner den Verkauf von Wohnungen durch PATRIZIA erschweren und die Finanzierungskosten der Gesellschaft bei Akquisitionen für den Eigenbestand erhöhen.
- Rechtliche und steuerliche Rahmenbedingungen, insbesondere im Zusammenhang mit miet- und umweltrechtlichen Bestimmungen, könnten sich zum Nachteil der Gesellschaft ändern. Zudem können Baugenehmigungen nicht oder nur unter erheblichen Auflagen erteilt werden oder es könnten nachträglich Auflagen erlassen werden. Insbesondere Markenrechte und die Reputation von PATRIZIA könnten beeinträchtigt werden.
- Es könnte zu Störungen oder Beeinträchtigungen der Sicherheit des EDV-Systems von PATRIZIA kommen. Verstöße gegen die deutschen Datenschutzbestimmungen durch PATRIZIA könnten der Reputation von PATRIZIA schaden oder zu Schadensersatzansprüchen Betroffener führen.
- Vorstandsmitglieder der PATRIZIA Immobilien AG, Geschäftsführer von Tochtergesellschaften oder andere wichtige Führungskräfte von PATRIZIA könnten ausscheiden.
- Bislang unerkannte Bauschadstoffe, sonstige Umweltrisiken sowie die Nichterfüllung von baurechtlichen Anforderungen könnten zusätzliche, nicht eingeplante Kosten für PATRIZIA verursachen.
- Die Nachfrage nach Wohnimmobilien könnte infolge einer negativen demographischen Entwicklung in Deutschland oder in einzelnen Regionen abnehmen, während die Anzahl der Haushalte und der Flächenbedarf pro Person nicht oder nicht im prognostizierten Umfang zunehmen.
- Die Verkaufspreise für Wohnimmobilien könnten bei erhöhtem Verkauf von Wohnungsbeständen durch Wettbewerber von PATRIZIA unter Druck geraten. Das Projektentwicklungsgeschäft von PATRIZIA ist bei der Entwicklung von Gewerbeimmobilien, insbesondere Büroimmobilien, in besonderer Weise von der wirtschaftlichen Gesamtentwicklung in Deutschland abhängig.

- Es besteht keine Gewähr, dass sich nach der Erstnotierung ein liquider Handel mit Aktien der Gesellschaft entwickelt. Ferner könnte die Ausgabe neuer Aktien zu einer Verwässerung der Beteiligung der Aktionäre führen und der Kurs der Aktien der PATRIZIA Immobilien AG erheblichen Schwankungen unterworfen sein.
- Die Altaktionäre der PATRIZIA Immobilien AG werden auch nach dem Börsengang die Aktienmehrheit halten und könnten über die Hauptversammlung einen beherrschenden Einfluss auf die Gesellschaft ausüben. Zukünftige Verkäufe von Aktien der PATRIZIA Immobilien AG durch die Altaktionäre könnten den Börsenkurs der Aktie belasten.
- Aufgrund einer unternehmerischen Tätigkeit von Vorstandsmitgliedern außerhalb der Gesellschaft können sich Interessenkonflikte ergeben.

RISIKOFAKTOREN

Anleger sollten vor der Entscheidung über den Kauf von Aktien der Gesellschaft die nachfolgend beschriebenen Risiken und die übrigen in diesem Prospekt enthaltenen Informationen sorgfältig lesen und bei ihrer Anlageentscheidung berücksichtigen. Der Eintritt dieser Risiken kann, einzeln oder zusammen mit anderen Umständen, die Geschäftstätigkeit von PATRIZIA wesentlich beeinträchtigen und erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von PATRIZIA haben. Die nachfolgend aufgeführten Risiken könnten sich rückwirkend betrachtet als nicht abschließend herausstellen und daher nicht die einzigen Risiken sein, denen PATRIZIA ausgesetzt ist. Die gewählte Reihenfolge der Risikofaktoren enthält weder eine Aussage über die Eintrittswahrscheinlichkeit noch über das Ausmaß bzw. die Bedeutung der einzelnen Risiken. Weitere Risiken und Unsicherheiten, die der Gesellschaft gegenwärtig nicht bekannt sind, könnten die Geschäftstätigkeit von PATRIZIA beeinträchtigen und wesentliche nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von PATRIZIA haben. Der Börsenkurs der Aktien könnte aufgrund des Eintritts jedes dieser Risiken fallen, und Anleger könnten ihr eingesetztes Kapital ganz oder teilweise verlieren.

Risiken im Zusammenhang mit der Geschäftstätigkeit von PATRIZIA

PATRIZIA ist auch in Zukunft darauf angewiesen, privatisierungs- oder revitalisierungsfähige Immobilienportfolien und Objekte erwerben zu können.

Das Geschäftsmodell von PATRIZIA im Geschäftsbereich Investments ist davon abhängig, dass PATRIZIA auch in Zukunft fortlaufend Wohnimmobilienportfolien und Objekte mit Wertsteigerungspotenzial in wirtschaftlich attraktiven Regionen zu angemessenen Preisen erwerben kann. Infolge des derzeit starken Wettbewerbs um Wohnimmobilienportfolien oder Objekte, die für eine Wohnungsprivatisierung oder eine Revitalisierung geeignet sind, könnten deren Preise steigen oder PATRIZIA könnte nicht den Zuschlag erhalten. Sollte es PATRIZIA in Zukunft nicht gelingen, privatisierungs- oder revitalisierungsgerechte Wohnimmobilienportfolien und Objekte zu angemessenen Preisen zu erwerben, hätte dies erhebliche nachteilige Auswirkungen auf zukünftige Umsatzerlöse sowie auf die weiteren Wachstumsaussichten des Geschäftsbereichs Investments.

Ankäufe von Immobilienportfolien oder Bestandsgesellschaften im Geschäftsbereich Investments könnten sich im Nachhinein als nicht erfolgreich herausstellen.

Auch wenn es der Gesellschaft gelingt, für eine anschließende Wohnungsprivatisierung oder Revitalisierung geeignete Wohnimmobilienportfolien oder Bestandsgesellschaften zu erwerben, könnten sich derartige Akquisitionen im Nachhinein als nicht erfolgreich herausstellen. Die beim Erwerb eines Immobilienportfolios getroffenen Annahmen könnten sich nachträglich teilweise oder in vollem Umfang als unzutreffend herausstellen oder es könnten unerwartete Probleme oder nicht erkannte Risiken im Zusammenhang mit erworbenen Wohnimmobilienportfolien oder Bestandsgesellschaften auftreten, die unter Umständen nicht vertraglich abgesichert wurden. Durch solche auch kurzfristig möglichen Entwicklungen könnte sich die Ertragslage verschlechtern, der Wert der erworbenen Vermögensgegenstände verringern und könnten die aus der Wohnungsprivatisierung sowie den laufenden Mieten erzielten Umsatzerlöse erheblich vermindert werden.

Nicht plangemäße Abverkäufe von Wohneinheiten sowie länger als geplante Vorbereitungs- und Sanierungsmaßnahmen könnten den nachhaltigen Erfolg des Geschäftsmodells beeinträchtigen.

PATRIZIA ist im Rahmen der Wohnungsprivatisierung bestrebt, bei jedem Objekt der Wohnungsprivatisierung innerhalb eines geplanten Zeitraums sämtliche Wohneinheiten an Mieter, Selbstnutzer und Kapitalanleger zu veräußern. Sollte es PATRIZIA nicht gelingen, innerhalb des jeweils geplanten Zeitraumes sämtliche Wohneinheiten ohne wesentliche Preisabschläge zu veräußern, würden durch die Verwaltung teilverkaufter Objekte zusätzliche administrative Ressourcen gebunden. Durch zusätzliche Verwaltungskosten oder wesentliche Preisabschläge beim weiteren Abverkauf würde die Marge in der Wohnungsprivatisierung geschmälert oder sogar negativ. Dieses Risiko besteht insbesondere, wenn infolge der örtlichen Gegebenheiten die Gruppe der möglichen Erwerber beschränkt ist. Ferner könnten sich Vorbereitungs- oder Sanierungsmaßnahmen über einen längeren Zeitraum, als ursprünglich geplant, hinziehen und damit das Risiko des Eintritts eines zwischenzeitlichen Wertverlusts erhöhen. Solche Entwicklungen könnten sich nachteilig auf die Ertragslage der Gesellschaft auswirken.

PATRIZIA ist möglicherweise nicht in der Lage, ihre Expansion und die Folgen schnellen internen und externen Wachstums wirksam zu kontrollieren.

PATRIZIA plant für die Zukunft eine Ausweitung des Geschäftsvolumens im Geschäftsbereich Investments durch eine signifikante Erhöhung der Ankäufe von Wohnungsprivatisierungs- und Revitalisierungsobjekten. Im

Geschäftsbereich Services beabsichtigt PATRIZIA, auch im europäischen Ausland tätig zu werden und ist bereits eine Partnerschaft für den Aufbau eines europäischen Wohnimmobilienfonds eingegangen. Die beabsichtigte Ausweitung des Geschäftsvolumens und die erstmalige Tätigkeit außerhalb Deutschlands bedingen eine Anpassung der Aufbau- und Ablauforganisation des Unternehmens, insbesondere auch durch die Entwicklung bzw. Fortentwicklung geeigneter Planungs- und Controllingprozesse sowie die Gewinnung weiterer qualifizierter Mitarbeiter. Soweit künftiges Wachstum durch den Erwerb von oder die Beteiligung an anderen Unternehmen erfolgt, ist zudem eine erfolgreiche Integration erworbener Unternehmenseinheiten oder Beteiligungen in die PATRIZIA Gruppe notwendig, um die erwünschten Ergebnisse zu erzielen. Es kann keine Gewähr dafür übernommen werden, dass die Systeme, Abläufe oder Kontrollen zur Unterstützung der Ausweitung der Geschäftstätigkeit von PATRIZIA angemessen sind. Sollte PATRIZIA nicht in der Lage sein, ihr internes und externes Wachstum sowie die Ausweitung ihrer Geschäftstätigkeit auf das europäische Ausland effektiv zu steuern oder die zur Steuerung und Unterstützung dieses Wachstums notwendigen Ressourcen zu erlangen sowie weitere qualifizierter Mitarbeiter zu gewinnen, könnte dies erhebliche nachteilige Auswirkungen auf ihre Umsatzerlöse, ihre Profitabilität und Zukunftsaussichten haben.

PATRIZIA könnte in beiden Geschäftsbereichen verstärktem Wettbewerb ausgesetzt sein.

Die Gesellschaft rechnet sowohl im Geschäftsbereich Investments als auch im Geschäftsbereich Services mit zunehmender Konkurrenz auch durch ausländische Wettbewerber. Folge eines verstärkten Wettbewerbs, auch in einzelnen Geschäftsfeldern von PATRIZIA, könnten Preissenkungen, niedrigere Margen infolge verhältnismäßig steigender Einkaufspreise oder Verluste von Marktanteilen von PATRIZIA sein. Die Wettbewerbsfähigkeit von PATRIZIA hängt von einer Vielzahl von Faktoren ab. Hierzu zählen unter anderem:

- Zugang zu privatisierungsgerechten Wohnimmobilienportfolien;
- Auswahl der Immobilienobjekte;
- Preisgestaltung und Zugang zu möglichen Erwerbern;
- Vertriebsstärke;
- Kundenservice;
- erfahrene Mitarbeiter;
- Bekanntheitsgrad; sowie
- bundesweite Geschäftstätigkeit.

Einige der derzeitigen Wettbewerber können in Teilbereichen der Geschäftstätigkeit von PATRIZIA auf eine vergleichbare Dauer der Geschäftstätigkeit zurückblicken und verfügen möglicherweise über einen vergleichsweise höheren Bekanntheitsgrad, eine breitere Kundenbasis oder deutlich größere finanzielle, technische und marketingspezifische Ressourcen als PATRIZIA. Diese Konkurrenten könnten ihre Marktpräsenz durch verstärkte Werbung erhöhen, eine aggressivere Preisgestaltung einführen oder gegenwärtigen und potenziellen Mitarbeitern oder Unternehmen, die mit PATRIZIA Geschäftsbeziehungen unterhalten, attraktivere Angebote unterbreiten. Jede dieser Entwicklungen könnte sich nachteilig auf die Umsatzerlöse und die Ertragslage von PATRIZIA auswirken.

Bei einer negativen Entwicklung des Immobilienmarktes müssen die von der Gesellschaft vorgenommenen Bewertungsansätze korrigiert werden.

Die Werthaltigkeit von Immobilienvermögen bestimmt sich neben den jedem Grundstück innewohnenden Faktoren vornehmlich nach der Entwicklung des Immobilienmarktes sowie der allgemeinen konjunkturellen Lage. Es besteht das Risiko, dass bei einer negativen Entwicklung des Immobilienmarktes oder der allgemeinen konjunkturellen Lage die von der Gesellschaft vorgenommenen Bewertungsansätze korrigiert werden müssen. Sollte eine außerplanmäßige Abschreibung des Immobilienvermögens der Gesellschaft erforderlich sein, so würde sich dies nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft auswirken. Insbesondere würde eine Abwertung des Immobilienvermögens die Stellung weiterer Sicherheiten erforderlich machen und die weiteren Finanzierungsmöglichkeiten der Gesellschaft beeinträchtigen.

PATRIZIA könnte für Fehler bei einer für Dritte durchgeführten Due Diligence oder einer Überprüfung der Werthaltigkeit einer Immobilie haftbar gemacht werden.

Die Dienstleistungen von PATRIZIA umfassen unter anderem die Durchführung von Wertermittlungen von Immobilienportfolien im Rahmen der Due Diligence für Kunden und Investoren sowie bei der Beratung zur

Optimierung von Portfolien. Insbesondere Kostenschätzungen sind ein wichtiger Bestandteil der Due Diligence. Sollten PATRIZIA bei der Bewertung von Immobilienportfolien oder der Schätzung von Kosten im Zusammenhang mit dem Erwerb oder der angestrebten Optimierung der Portfolien Fehler unterlaufen, die den Wert eines Portfolios zu hoch oder notwendige Kosten zu niedrig ausweisen, könnte PATRIZIA Schadensersatzansprüchen ihrer Geschäftspartner ausgesetzt sein. Neben einer Beeinträchtigung der Reputation von PATRIZIA könnte sich ein solcher Fehler im Falle der erfolgreichen Geltendmachung von Schadensersatzansprüchen nachteilig auf die Vermögens-, Finanz-, und Ertragslage der Gesellschaft auswirken, soweit etwaige Schäden nicht durch die bestehende Vermögensschadenshaftpflichtversicherung abgedeckt sind.

Die Verwendung standardisierter Verträge kann bei Anwendungsproblemen oder Fehlern zu Schadensersatzforderungen gegen PATRIZIA aus einer Vielzahl von Verträgen oder zu Forderungsausfällen auf Seiten von PATRIZIA führen.

PATRIZIA unterhält zahlreiche Rechtsbeziehungen, insbesondere zu Käufern und Mietern von Wohnimmobilien. Dabei verwendet die Gesellschaft auch standardisierte Dokumente und Musterverträge. Sollten darin Unklarheiten oder Fehler auftreten, führt die Standardisierung der Vertragsgestaltung dazu, dass eine Vielzahl von Bedingungen oder Verträgen gleichermaßen betroffen wäre. Risiken aus der Verwendung solcher Vertragsbedingungen lassen sich wegen der sich oft ändernden rechtlichen Rahmenbedingungen, insbesondere der Rechtsprechung zu Allgemeinen Geschäftsbedingungen, nicht vollständig ausschließen. Es ist daher möglich, dass Unklarheiten oder Fehler in Standard-Vertragsbedingungen, z.B. aufgrund geänderter Anforderungen der Gesetze oder der Rechtsprechung, zu Forderungen gegen PATRIZIA oder Forderungsausfällen auf Seiten von PATRIZIA führen und damit nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft haben.

Bei Modernisierungsmaßnahmen oder Neubauprojekten könnte es zu Überschreitungen der geplanten Kosten oder des Zeitplans kommen.

Im Rahmen von Modernisierungsmaßnahmen, bei der Nachverdichtung oder der Erstellung von Neubauprojekten kann es zu Überschreitungen der geplanten Kosten oder des Zeitplans während der Ausführungsphase eines Projektes, beispielsweise durch die Insolvenz eines Generalunternehmers oder die Einschaltung anderer Dienstleister, kommen. Überschreitungen der geplanten Kosten oder des Zeitplans können sich nachteilig auf die Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft auswirken. Auch der Abbruch von Projekten, nachdem bereits erhebliche Aufwendungen getätigt wurden, kann zu nachteiligen Auswirkungen auf die Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft führen.

Möglicherweise kann PATRIZIA keinen Rückgriff bei Dritten im Zusammenhang mit Gewährleistungen gegenüber Kunden nehmen.

Sofern PATRIZIA gegenüber Kunden Gewährleistungen im Zusammenhang mit Sanierungsmaßnahmen oder Neubauprojekten übernommen hat und bei Mängeln von diesen in Anspruch genommen wird, ist nicht immer gesichert, dass PATRIZIA Rückgriff bei Baufirmen oder Generalübernehmern nehmen kann. In einem solchen Fall kann es zu nachteiligen Auswirkungen auf die Finanz- und Ertragslage von PATRIZIA kommen.

Eine ausbleibende Vermarktung nicht vorvermieteter oder vorverkaufter Flächen oder eine Verminderung des Verkehrswerts von Grundstücken vor Veräußerung könnte das Projektentwicklungsgeschäft beeinträchtigen.

Die Gesellschaft beginnt im Rahmen der Projektentwicklung von neuen Projekten mit der Realisierung von Bau- oder Modernisierungsmaßnahmen zwar in der Regel erst, wenn eine für das jeweilige Projekt festgelegte Vorvermietungsquote erreicht ist oder Investoren für den Weiterverkauf gefunden sind. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass die nicht vorvermieteten oder vorverkauften Flächen während der Entwicklungsphase bzw. nach deren Abschluss nicht oder nicht zu angemessenen Preisen und Konditionen vermietet bzw. verkauft werden können. Es ist zudem nicht auszuschließen, dass Mieter großer Gewerbeflächen ihren vertraglichen Pflichten, insbesondere zur Mietzahlung, nicht nachkommen oder zahlungsunfähig werden. Sollte es der Gesellschaft nicht gelingen, von ihr entwickelte Gewerbeimmobilienprojekte innerhalb bestimmter Zeitpläne vollständig zu vermieten, zu verkaufen oder anderweitig zu vermarkten, oder kommt es zu erheblichen Mietausfällen, kann dies nachteilige Auswirkungen auf die Ertrags- und Finanzlage von PATRIZIA haben.

Mehrere zwischen PATRIZIA und Kunden bestehende langfristige Dienstleistungsverträge könnten nicht verlängert werden.

PATRIZIA hat mit ihren Kunden teilweise langfristige Dienstleistungsverträge abgeschlossen. Sollten mehrere dieser Verträge nicht verlängert werden, könnte dies nachteilige Auswirkungen auf Umsatzerlöse und Ergebnisse des Geschäftsbereichs Services haben.

Es könnte zu Beeinträchtigungen insbesondere der Markenrechte und der Reputation von PATRIZIA kommen.

Falls es PATRIZIA nicht gelingt, ihr geistiges Eigentum — unter anderem ihren Markennamen „PATRIZIA“ und ihr Logo — zu schützen, könnte dies der Marke und dem Ruf von PATRIZIA schaden, die Inhalte in den Augen der Kunden abwerten und die Wettbewerbsfähigkeit beeinträchtigen. Weiterhin kann die Durchsetzung bzw. Verteidigung geistiger Eigentumsrechte, einschließlich der Geschäftsgeheimnisse von PATRIZIA, beträchtliche Kosten verursachen und Management-Ressourcen binden. Getroffene Schutzmaßnahmen sind möglicherweise nicht ausreichend, um die Verletzung der Eigentumsrechte von PATRIZIA zu verhindern. Da sich die Geschäftstätigkeit von PATRIZIA auf das gesamte Bundesgebiet erstreckt, kann eine auf eine Region oder einen Teilbereich der Geschäftstätigkeit beschränkte Rufschädigung dazu führen, dass die Marke PATRIZIA und/oder der Ruf der Gesellschaft bundesweit in Mitleidenschaft gezogen wird. Der Eintritt solcher Ereignisse könnte nachteilige Auswirkungen auf die Wettbewerbsposition und in der Folge auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von PATRIZIA haben.

Es besteht keine Gewähr, dass PATRIZIA Verlängerungen bestehender Kreditverträge, Refinanzierungen sowie Akquisitionsfinanzierungen bei Bedarf zu wirtschaftlich attraktiven Konditionen erreichen kann.

PATRIZIA ist im Hinblick auf bestehende Darlehen, mit denen das Umlaufvermögen kurzfristig finanziert wird und die zur Rückzahlung fällig werden, auf eine Verlängerung bzw. Refinanzierung dieser Darlehen angewiesen. Ebenso bedingt die Akquisition weiterer Immobilienportfolien die Aufnahme zusätzlichen Fremdkapitals. In beiden vorgenannten Fällen besteht das Risiko, dass PATRIZIA nicht jederzeit Fremdkapital in erforderlicher Höhe zu wirtschaftlich attraktiven Konditionen zur Verfügung steht. Wenn PATRIZIA Verlängerungen bestehender Verbindlichkeiten, Refinanzierungen sowie Akquisitionsfinanzierungen nicht, nicht im gewünschten Umfang oder nur zu wirtschaftlich unattraktiven Konditionen abschließen kann, könnte dies nachteilige Auswirkungen auf die Wettbewerbsfähigkeit sowie die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von PATRIZIA haben.

PATRIZIA übernimmt bei der Veräußerung von Objekten und Beteiligungen gegenüber den Erwerbern die Haftung für bestimmte Risiken oder das Vorhandensein bestimmter Eigenschaften.

PATRIZIA hat in der Vergangenheit in erheblichem Umfang Immobilien, Immobilienportfolien sowie Beteiligungen an Gesellschaften an Dritte veräußert und wird dies auch in der Zukunft tun. In den entsprechenden Verträgen übernimmt die Gesellschaft den Erwerbern gegenüber die Haftung für das Vorhandensein bestimmter Eigenschaften (z.B. die Höhe von Mieteinnahmen zum Zeitpunkt des Verkaufs oder die Größe von Mietflächen) und gibt teilweise Zusicherungen und negative Kenntniserklärungen (z.B. bezüglich Altlasten) ab. Sollten die zugesicherten Eigenschaften nicht vorhanden sein oder sollten entgegen der abgegebenen Erklärungen Kenntnisse vorliegen, wäre PATRIZIA zu Schadensersatzzahlungen an die Erwerber verpflichtet. Entsprechende Zahlungen (oder im Vorfeld einer wahrscheinlichen Inanspruchnahme zu bildende Rückstellungen) könnten sich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von PATRIZIA auswirken.

Baugenehmigungen könnten nicht oder nur unter erheblichen Auflagen erteilt werden oder es könnten nachträgliche Auflagen erlassen werden.

Im Bereich der Baurechtsentwicklung besteht bis zur Erteilung der Baugenehmigung Unsicherheit darüber, ob ein Bauvorhaben von den Behörden genehmigt und mit welchen Auflagen Baugenehmigungen erteilt werden. Sollte eine Baugenehmigung nicht oder nur unter erheblichen Auflagen erteilt werden, könnte es im Vergleich mit der ursprünglichen Kalkulation zu deutlich geringeren Erlösen kommen. Wird ein Projekt infolge einer nicht oder nur unter erheblichen Auflagen erteilten Baugenehmigung unwirtschaftlich, kann das Projekt möglicherweise nicht realisiert werden, so dass bereits getätigte Aufwendungen verloren sind. Darüber hinaus können auch bei Immobilienbeständen Änderungen von Bau- oder Modernisierungsaufgaben zu nicht geplanten Mehrkosten führen. Insgesamt ist nicht auszuschließen, dass infolge der beschriebenen baurechtlichen Risiken nachteilige Auswirkungen auf die Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft eintreten.

Rechtliche und steuerrechtliche Rahmenbedingungen, insbesondere im Zusammenhang mit miet- und umweltrechtlichen Bestimmungen, könnten sich zum Nachteil der Gesellschaft ändern.

Die Geschäftstätigkeit von PATRIZIA ist von bestimmten rechtlichen Rahmenbedingungen für Wohnimmobilien abhängig. Dazu zählen insbesondere das Mietrecht sowie entsprechende Sonderregelungen in anderen Gesetzen. Änderungen von nationalen oder europarechtlichen Vorschriften oder Veränderungen in der Auslegung oder Anwendung bestehender Vorschriften könnten daher die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft beeinträchtigen. Insbesondere die Abschaffung der Eigenheimzulage zum 1. Januar 2006 könnte negative Auswirkungen auf die Nachfrage von Mietern und Selbstnutzern nach neuen und gebrauchten Wohnimmobilien haben. Darüber hinaus könnte eine Ausweitung der Schutzrechte von Mietern bei einer Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen negative Auswirkungen bei der Veräußerung von Eigentumswohnungen an Kapitalanleger haben. Zudem könnte die Umsetzung des derzeitigen Entwurfs des Antidiskriminierungsgesetzes, wonach eine Benachteiligung von u.a. Mietern und Käufern aus Gründen der Rasse, der ethnischen Herkunft, des Geschlechts, der Religion oder Weltanschauung, einer Behinderung, des Alters oder der sexuellen Identität unzulässig ist, die Flexibilität von PATRIZIA bei der Auswahl von Käufern oder Mietern einschränken, den Verwaltungsaufwand erhöhen und zusätzliche Haftungsrisiken begründen. Auch eine Veränderung der steuerrechtlichen Rahmenbedingungen (z.B. durch eine Erhöhung der Grunderwerbsteuer oder Änderungen der Veräußerungsgewinnbesteuerung) könnte sowohl im Geschäftsbereich Investments als auch im Geschäftsbereich Services wesentliche nachteilige Auswirkungen haben.

Verschärfungen umweltrechtlicher Bestimmungen könnten zu einem erhöhten Aufwand der Gesellschaft führen, wenn beispielsweise die Regelungen zum Umgang mit Asbest oder anderen Bauschadstoffen verschärft würden und dadurch Handlungsbedarf der Gesellschaft entstände. Des Weiteren könnten Änderungen der gesetzlichen Regelungen zum mietrechtlichen Kündigungsschutz die Handlungsfähigkeit der Gesellschaft beschränken und sich Änderungen bei den Vorschriften zur Umlegbarkeit von Nebenkosten oder Modernisierungsinvestitionen auf die Mieter nachteilig auf die Rentabilität von Investitionen und die Ertragslage der Gesellschaft auswirken. Sollten die zuvor dargestellten Änderungen der rechtlichen Rahmenbedingungen einzeln oder kumulativ eintreten oder sich weitere die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft negativ beeinflussende Änderungen der rechtlichen und steuerrechtlichen Rahmenbedingungen ergeben, könnte sich dies wesentlich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von PATRIZIA auswirken.

Es könnte zu Störungen oder Beeinträchtigungen der Sicherheit des EDV-Systems von PATRIZIA kommen.

Jede Störung oder Beeinträchtigung der Zuverlässigkeit oder Sicherheit des EDV-Systems von PATRIZIA könnte zu Unterbrechungen der Geschäftstätigkeit und erhöhten Kosten führen. Es ist möglich, dass die fortschreitende Entwicklung der Computertechnik, technologische Neuerungen oder sonstige Entwicklungen zu einer Gefährdung oder Störung der Technologie führen, die PATRIZIA zum Schutz von kundenspezifischen Daten einsetzt. Es kann nicht garantiert werden, dass Sicherheitsstörungen in jedem Fall durch präventive Sicherheitsmaßnahmen verhindert werden. PATRIZIA muss unter Umständen erhebliche Mittel und Ressourcen für den Schutz gegen bzw. die Behebung von potenziellen oder bestehenden Sicherheitsstörungen und deren Folgen aufwenden, was nachteilige Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit sowie die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von PATRIZIA haben könnte.

Verstöße gegen die deutschen Datenschutzbestimmungen könnten der Reputation von PATRIZIA schaden oder zu Schadensersatzansprüchen führen.

Die Verwendung von Kundendaten durch PATRIZIA unterliegt den Bestimmungen des Bundesdatenschutzgesetzes und ähnlichen Regelungen. Wenn Dritte unbefugt Zugang zu den von PATRIZIA verarbeiteten Daten erhielten oder PATRIZIA selbst Datenschutzbestimmungen verletzen würde, könnte dies der Reputation von PATRIZIA schaden. Darüber hinaus kann die Speicherung oder Verwendung persönlicher Daten ohne Einwilligung der betreffenden Person eine Ordnungswidrigkeit oder auch eine Straftat darstellen und Schadensersatzansprüche auf Seiten der betroffenen Person begründen. Jedes einzelne dieser Ereignisse hätte nachteilige Auswirkungen auf die Ertragslage von PATRIZIA.

Vorstandsmitglieder der PATRIZIA Immobilien AG, Geschäftsführer von Tochtergesellschaften oder andere wichtige Führungskräfte von PATRIZIA könnten ausscheiden.

Der wirtschaftliche Erfolg von PATRIZIA hängt maßgeblich von den Vorstandsmitgliedern, Geschäftsführern von Tochtergesellschaften und anderen wichtigen Führungskräften von PATRIZIA ab. Die von PATRIZIA geplante weitere Expansion ihrer Geschäftstätigkeit und die Aufrechterhaltung ihrer Marktposition wären in

erheblichem Maße gefährdet, wenn PATRIZIA auf die Dienste einzelner oder mehrerer Vorstandsmitglieder, Geschäftsführer von Tochtergesellschaften oder anderer wichtiger Führungskräfte verzichten müsste. Das Ausscheiden eines oder mehrerer Vorstandsmitglieder der PATRIZIA Immobilien AG, Geschäftsführer von Tochtergesellschaften oder anderer wichtiger Führungskräfte könnte nachteilige Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit von PATRIZIA haben.

Der Einsatz eigenen Kapitals durch PATRIZIA im Rahmen von Co-Investments könnte zu Verlusten für PATRIZIA führen.

Im Rahmen möglicher zukünftiger Partnerschaften mit Co-Investoren übernimmt PATRIZIA neben der Zuständigkeit für die operative Umsetzung eines gemeinsam erarbeiteten Konzepts möglicherweise eine Minderheitsbeteiligung unter Einsatz eigenen Kapitals. Es ist nicht gesichert, dass das jeweilige Projekt erfolgreich verlaufen wird und PATRIZIA eine Rendite auf ihr eingesetztes Kapital erhalten oder PATRIZIA das eingesetzte Kapital zurückerhalten wird. Eine negative Entwicklung solcher Co-Investments könnte sich nachteilig auf die Vermögens- und Ertragslage von PATRIZIA auswirken. Ferner kann nicht gewährleistet werden, dass es PATRIZIA gelingt, die Kontrolle und Steuerung des Projekts zu übernehmen und damit auf die tatsächliche Verwendung des eingesetzten Kapitals Einfluss zu nehmen. Dies kann ebenfalls zu einem Verlust des von PATRIZIA eingesetzten Kapitals führen, was nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens- und Ertragslage von PATRIZIA haben könnte.

Bislang unerkannte Bauschadstoffe, sonstige Umweltrisiken sowie die Nichterfüllung von baurechtlichen Anforderungen könnten zusätzliche, nicht eingeplante Kosten für PATRIZIA verursachen.

Der im Eigentum von PATRIZIA stehende Wohnimmobilienbestand besteht fast ausschließlich aus Gebäuden mit einem Baualter von mehr als 10 Jahren. Zahlreiche Faktoren, unter anderem das Alter der Bausubstanz oder nicht eingehaltene baurechtliche Anforderungen, könnten Kosten für aufwendige Sanierungs-, Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen verursachen. PATRIZIA könnte ferner Eigentümerin von Immobilien sein, in deren Bausubstanz sich bislang unerkannte und für die Gesundheit der Bewohner gefährliche Schadstoffe (z.B. Asbest) befinden oder die sonstige Umweltrisiken, insbesondere Altlasten und Bodenverunreinigungen, aufweisen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Kosten für die Beseitigung und Entsorgung solcher Schadstoffe sowie die damit verbundenen Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten entstehen. Möglicherweise gegen den Verursacher oder einen früheren Eigentümer bestehende Regressansprüche könnten sich zudem aus verschiedensten Gründen als nicht durchsetzbar erweisen. Sollten aufgrund öffentlich-rechtlicher Vorschriften nach dem Bundesbodenschutzgesetz („BBodSchG“) oder aufgrund zivilrechtlicher Haftungstatbestände derzeit nicht geplante Kosten für die Beseitigung solcher Substanzen und Schadstoffe oder daraus entstandener Schäden anfallen oder die Gesellschaft entsprechenden zivilrechtlichen Schadensersatzansprüchen ausgesetzt sein, würde sich dies nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von PATRIZIA auswirken. Sollten entsprechende bauliche Maßnahmen nicht durchgeführt werden, könnte sich dies nachteilig auf die Verkaufs- und Mieterlöse der betroffenen Wohnimmobilien auswirken.

Marktbezogene Risiken

Die Nachfrage nach Wohnimmobilien könnte infolge einer negativen demographischen Entwicklung in Deutschland oder in einzelnen Regionen abnehmen, während die Anzahl der Haushalte und der Flächenbedarf pro Person nicht oder nicht im prognostizierten Umfang zunehmen.

Nach bisherigen Erwartungen wird die Bevölkerungszahl in Deutschland bis zum Jahr 2020 weitgehend stabil bleiben und erst danach zurückgehen. Eine geringere Bevölkerungszahl in Deutschland könnte sich aufgrund der daraus folgenden niedrigeren Nachfrage nach Wohnungen sowohl auf den Geschäftsbereich Investments als auch den Geschäftsbereich Services nachteilig auswirken. Dies gilt umso mehr, wenn positive Faktoren, wie z.B. die erwartete Zunahme der Anzahl der Haushalte und des durchschnittlichen Flächenbedarfs pro Person, ausbleiben oder weniger stark eintreten, als von der Gesellschaft erwartet. Solche demographischen Entwicklungen könnten sich daher insbesondere auf die Umsatzerlöse und die Ertragslage von PATRIZIA nachteilig auswirken.

Für die Geschäftstätigkeit von PATRIZIA bedeutsame wirtschaftliche Rahmenbedingungen und konjunkturelle Faktoren könnten sich negativ entwickeln.

Der Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit von PATRIZIA liegt in der Privatisierung von Wohnungen sowie im Verkauf, der Vermietung und dem umfassenden Management von Wohn- und Gewerbeimmobilien sowohl des Eigenbestands als auch von Drittbeständen. Die Ergebnisse aus diesen Tätigkeiten sind insbesondere von der

Höhe der erzielbaren Erlöse aus dem Einzel- oder dem Globalverkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, der Mieterträge und der zu tätigen Aufwendungen abhängig. Die vorgenannten Kennzahlen und der Wert der Immobilien werden unter anderem von allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und konjunkturellen Faktoren beeinflusst. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass infolge einer negativen konjunkturellen Entwicklung, einer Erhöhung der Arbeitslosenzahlen oder sonstiger negativer Entwicklungen der frei verfügbaren Nettoeinkommen die Nachfrage nach Wohnimmobilien bei potenziellen Käufern und Mietern zurückgeht und die Kauf- und Mietpreise sinken. Auch ein Rückgang des Verbrauchervertrauens, z.B. infolge kriegerischer oder terroristischer Ereignisse, kann dazu führen, dass die Nachfrage nach Wohnimmobilien zurückgeht. Eine solche negative Entwicklung könnte sich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft auswirken.

Die Geschäftstätigkeit von PATRIZIA hängt insbesondere von Faktoren ab, die auf die deutsche Wirtschaft, den deutschen Wohnimmobilienmarkt und die Verfügbarkeit finanzieller Mittel für Kapitalanleger und institutionelle Investoren in Deutschland Einfluss haben.

PATRIZIA hat derzeit den Schwerpunkt ihrer Geschäftstätigkeit fast ausschließlich auf den deutschen Immobilienmarkt ausgerichtet. Auch für die nähere Zukunft sind deutsche Interessenten und Investoren der wichtigste Kundenkreis von PATRIZIA, insbesondere hinsichtlich ihrer Dienstleistungen im Bereich der Wohnungsprivatisierung sowie des Immobilien und des Asset Managements. Der deutsche Wohnimmobilienmarkt war in den letzten Jahren durch einen Abschwung gekennzeichnet. Dabei sind die Preise für Wohnimmobilien, mit Ausnahme weniger Städte oder Stadtteile, teilweise deutlich zurückgegangen. Eine weitere Verschlechterung dieser Rahmenbedingungen, insbesondere ein weiterer Preisverfall oder eine mangelnde Verfügbarkeit finanzieller Mittel für Kapitalanleger und institutionelle Investoren im Wohnimmobilienmarkt könnte insgesamt die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft negativ beeinflussen. Eine solche Entwicklung könnte sich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von PATRIZIA auswirken.

Eine Erhöhung des allgemeinen Zinsniveaus könnte den Verkauf von Wohnungen durch PATRIZIA erschweren und die Finanzierungskosten der Gesellschaft bei Akquisitionen für den Eigenbestand erhöhen.

Sollte das derzeit niedrige Zinsniveau für Realdarlehen in Deutschland in Zukunft erheblich steigen, würde der Erwerb von Wohnimmobilien für Käufer, die den Kaufpreis überwiegend mit Fremdmitteln finanzieren, aufgrund der erhöhten Zinslasten erschwert. Eine solche Entwicklung könnte die Kaufbereitschaft potenzieller Erwerber negativ beeinflussen, Kaufpreisanpassungen erfordern und letztlich den Verkauf von Wohnungen aus dem Eigenbestand sowie für Dritte und damit die Verkaufserlöse der Gesellschaft und Erlöse aus der Tätigkeit für Dritte beeinträchtigen.

Auch PATRIZIA finanziert sich beim Ankauf von Immobilien oder Portfolien oder zur Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen überwiegend über Darlehen und wird auch in Zukunft Fremdkapital zur Refinanzierung bestehender Verbindlichkeiten oder Finanzierung von Akquisitionen einsetzen. Teilweise sehen die bestehenden Darlehensverträge mit finanzierenden Banken die Zahlung variabler, d.h. vom Zinsniveau des Euroraums abhängiger Zinsen vor, wobei jedoch das Zinsänderungsrisiko zum Teil durch entsprechende Zinssicherungsgeschäfte abgedeckt ist. Ein erheblicher Anstieg des derzeit niedrigen Zinsniveaus würde die Finanzierungskosten der Gesellschaft bei der Refinanzierung bestehender Verbindlichkeiten und bei der künftigen Finanzierung von Akquisitionen oder Modernisierungsmaßnahmen erheblich erhöhen und könnte sich damit nachteilig auf die Ertragslage der Gesellschaft auswirken.

Die Verkaufspreise für Wohnimmobilien könnten bei erhöhtem Verkauf von Wohnungsbeständen durch Wettbewerber von PATRIZIA unter Druck geraten.

Die Gesellschaft rechnet damit, dass insbesondere Finanzinvestoren, die in letzter Zeit große Wohnimmobilienportfolien in Deutschland erworben haben bzw. in Zukunft erwerben könnten, in den nächsten Jahren weiter zunehmend daran arbeiten werden, diese Wohnungsbestände zu privatisieren, d.h. als Einzelwohnungen oder in kleineren Blöcken zu verkaufen. Darüber hinaus könnten sowohl die öffentliche Hand als auch verschiedene Industrieunternehmen mit Wohnimmobilienbesitz jeweils direkt Mietern, Selbstnutzern und Kapitalanlegern Wohnungen anbieten. Soweit die zu privatisierenden Wohnungen in lokalen Märkten liegen, in welchen auch PATRIZIA Wohnimmobilien zu privatisieren beabsichtigt, könnte dies angesichts des erhöhten Angebots zu einem Druck auf die Verkaufspreise führen und sich damit nachteilig insbesondere auf die Verkaufserlöse und die Ertragslage von PATRIZIA auswirken.

Das Projektentwicklungsgeschäft für Gewerbeimmobilien unterliegt starken zyklischen Schwankungen.

Das Projektentwicklungsgeschäft von PATRIZIA ist bei der Entwicklung von Gewerbeimmobilien, insbesondere Büroimmobilien, in besonderer Weise von der wirtschaftlichen Gesamtentwicklung in Deutschland abhängig. In konjunkturellen Schwächephasen kann es zu einem überproportionalen Rückgang der Nachfrage nach Gewerbeimmobilien kommen, in dessen Folge Miet- und Verkaufserlöse stark rückläufig sein können. Eine solche Entwicklung würde sich nachteilig auf die Finanz- und Ertragslage des Projektentwicklungsgeschäfts auswirken.

Risiken im Zusammenhang mit dem Angebot und der Aktionärsstruktur

Es besteht keine Gewähr, dass sich nach der Erstnotierung ein liquider Handel entwickelt.

Vor dem Angebot gab es keinen öffentlichen Handel in Aktien der PATRIZIA Immobilien AG. Der Angebotspreis wird im Wege des Bookbuilding-Verfahrens festgesetzt. Es besteht keine Gewähr, dass der Angebotspreis dem Kurs entsprechen wird, zu dem die Aktien im Anschluss an das Angebot notiert werden und dass sich nach der Notierung ein liquider Handel entwickeln und etablieren wird. Anleger werden möglicherweise nicht in der Lage sein, ihre Aktien rasch oder zum Tageskurs zu verkaufen, falls es keinen aktiven Handel in den Aktien der Gesellschaft gibt.

Die Ausgabe neuer Aktien könnte zu einer Verwässerung der Beteiligung der Aktionäre führen.

Die Gesellschaft wird möglicherweise zur Finanzierung ihrer Geschäftstätigkeit und ihres Wachstums in Zukunft weiteres Kapital benötigen. Sowohl die Beschaffung weiteren Eigenkapitals durch Ausgabe neuer Aktien als auch die mögliche Ausübung von Wandel- und Optionsrechten durch die Inhaber möglicherweise noch auszugebender Wandel- oder Optionsschuldverschreibungen können zu einer Verwässerung der Beteiligung der Aktionäre führen. Zudem können der Erwerb anderer Unternehmen oder Unternehmensbeteiligungen gegen neu auszugebende Aktien der Gesellschaft sowie die Ausübung von Aktienoptionen durch Mitarbeiter der Gesellschaft im Rahmen von künftigen Aktienoptionsplänen oder Ausgabe von Aktien an Mitarbeiter im Rahmen von künftigen Mitarbeiterbeteiligungsprogrammen zu einer solchen Verwässerung führen.

Der Kurs der Aktien der PATRIZIA Immobilien AG wird möglicherweise erheblichen Schwankungen unterworfen sein.

Nach diesem Angebot wird der Kurs der Aktien der PATRIZIA Immobilien AG insbesondere durch das Verhältnis von Angebot und Nachfrage nach den Aktien der Gesellschaft sowie durch Schwankungen in den tatsächlichen oder prognostizierten Betriebsergebnissen, Änderungen in der Gewinnprognose oder Nichterfüllung der Gewinnerwartungen von Wertpapieranalysten, Änderungen der allgemeinen Wirtschaftsbedingungen, Änderungen der gesetzlichen Rahmenbedingungen für Immobilienunternehmen sowie durch weitere Faktoren beeinflusst werden und kann daher erheblichen Schwankungen unterliegen. Auch können generelle Schwankungen der Aktienkurse zu einem Preisdruck auf die Aktien der PATRIZIA Immobilien AG führen, ohne dass dafür notwendigerweise ein Grund in dem Geschäft oder den Ertragsaussichten von PATRIZIA gegeben ist.

Die Altaktionäre der PATRIZIA Immobilien AG werden auch nach dem Börsengang die Aktienmehrheit halten und könnten über die Hauptversammlung einen beherrschenden Einfluss auf die Gesellschaft ausüben.

Nach Abschluss des Angebots werden die Vorstandsmitglieder etwa 58,75% der ausgegebenen Aktien halten (bzw. 53,16%, bei vollständiger Mehrzuteilung). Alle Altaktionäre werden nach Abschluss des Angebots etwa 59,7% der ausgegebenen Aktien halten (bzw. 54,1%, bei vollständiger Mehrzuteilung). In Abhängigkeit von der Präsenz auf der Hauptversammlung der Gesellschaft könnten diese Aktionäre möglicherweise einen maßgeblichen Einfluss auf die Beschlüsse, die in der Hauptversammlung der Gesellschaft gefasst werden, haben. Jeder Aktionär bzw. jede Aktionärsgruppe, der bzw. die mehr als 50% des auf einer Hauptversammlung vertretenen, stimmberechtigten Grundkapitals kontrolliert, ist in der Lage, wesentlichen Einfluss auf Hauptversammlungsbeschlüsse zu nehmen, u. a. auf Beschlüsse betreffend die Wahl von Aufsichtsratsmitgliedern und, vorbehaltlich einiger weniger Ausnahmen, bestimmte Beschlüsse über die Erhöhung des Grundkapitals, die Zustimmung zu bedeutenden Transaktionen und Änderungen der Satzung der PATRIZIA Immobilien AG. Darüber hinaus ist jeder Aktionär bzw. jede Aktionärsgruppe, der bzw. die mehr als 25% des bei einer Hauptversammlung vertretenen, stimmberechtigten Grundkapitals kontrolliert, in der Lage, jeden Beschluss der Hauptversammlung, der mit einer Dreiviertel-Mehrheit des in der Hauptversammlung vertretenen Grundkapitals gefasst werden muss, zu blockieren. Zu diesen Beschlüssen gehören Kapitalerhöhungen unter Ausschluss des Bezugsrechts der Altaktionäre, Kapitalherabsetzungen, die Schaffung eines genehmigtem oder bedingtem Kapitals, bestimmte

Umwandlungsmaßnahmen wie Verschmelzungen und Spaltungen, die Liquidation der Gesellschaft oder die formwechselnde Umwandlung. Die erwähnte Konzentration des Aktienbesitzes könnte dazu führen, dass ein Kontrollwechsel bei PATRIZIA erschwert wird, was sich nachteilig auf den Börsenkurs der Aktien der PATRIZIA Immobilien AG auswirken könnte.

Aufgrund einer unternehmerischen Tätigkeit von Vorstandsmitgliedern außerhalb der Gesellschaft können sich Interessenkonflikte ergeben.

Die Vorstandsmitglieder und Mehrheitsaktionäre Wolfgang Egger und Alfred Hoschek sind außerhalb der Gesellschaft eigenständig unternehmerisch im Immobilienbereich tätig, was der Aufsichtsrat der Gesellschaft in der Vergangenheit jeweils geprüft und genehmigt hat. Weiter bestehen oder bestanden zwischen einzelnen Immobiliengesellschaften dieser Vorstandsmitglieder und Gesellschaften der PATRIZIA Gruppe Rechtsbeziehungen, wie z.B. die Erbringung von Serviceleistungen für die im Eigentum der beiden Vorstandsmitglieder Wolfgang Egger und Alfred Hoschek oder im Eigentum von Gesellschaften dieser beiden Vorstandsmitglieder stehenden Immobilien. Der Abschlussprüfer des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2005 hat den betreffenden Abhängigkeitsbericht ohne Einwendungen geprüft.

Die unternehmerische Tätigkeit außerhalb der Funktion als Vorstandsmitglied sowie die Rechtsbeziehungen zur Gesellschaft können zu potenziellen Interessenkonflikten führen. Trotz des Wettbewerbsverbots der Vorstandsmitglieder und der gesetzlichen Maßgabe, Geschäfte zwischen Aktionären und der Gesellschaft nur zu marktüblichen Bedingungen vorzunehmen, sowie der Prüfung der einzelnen Geschäfte durch den Aufsichtsrat der Gesellschaft ist für die Zukunft nicht ausgeschlossen, dass Interessenkonflikte zwischen PATRIZIA und den beiden genannten Vorstandsmitgliedern entstehen und zu Lasten der Gesellschaft gelöst werden, in dem z.B. Geschäftschancen nicht offen gelegt und somit nicht von der Gesellschaft genutzt werden können oder für die Gesellschaft nachteilige Rechtsgeschäfte abgeschlossen werden.

Zukünftige Verkäufe von Aktien der PATRIZIA Immobilien AG durch die Altaktionäre könnten den Börsenkurs der Aktie belasten.

Nach Abschluss des Angebots wird die Zahl der ausgegebenen Aktien der PATRIZIA Immobilien AG bis zu 47.400.000 betragen. Die Altaktionäre der PATRIZIA Immobilien AG werden nach Abschluss des Angebots etwa 59,7% (bzw. 54,1% bei vollständiger Mehrzuteilung) der ausgegebenen Aktien halten. In Bezug auf diese Aktien werden mit den Konsortialbanken Marktschutzvereinbarungen getroffen. Sollten die betreffenden Aktionäre nach Ablauf dieser Marktschutzvereinbarungen Aktien in erheblichem Umfang über die Börse verkaufen oder sollte sich auf dem Markt die Überzeugung herausbilden, dass es zu solchen Verkäufen kommen könnte, besteht die Möglichkeit, dass der Börsenkurs der Aktien der PATRIZIA Immobilien AG fällt.

ALLGEMEINE INFORMATIONEN

Verantwortlichkeit für den Inhalt des Prospekts

Die PATRIZIA Immobilien AG, Augsburg („PATRIZIA Immobilien AG“ oder die „Gesellschaft“ und gemeinsam mit ihren konsolidierten Tochtergesellschaften „PATRIZIA“ oder „PATRIZIA Gruppe“), die Deutsche Bank Aktiengesellschaft, Frankfurt am Main („Deutsche Bank“), J.P. Morgan Securities Ltd., London („J.P. Morgan“) und die Sal. Oppenheim jr. & Cie. Kommanditgesellschaft auf Aktien, Köln („Sal. Oppenheim“, und zusammen mit Deutsche Bank und J.P. Morgan, die „Joint Bookrunners“), übernehmen gemäß § 5 Absatz 4 Wertpapierprospektgesetz die Verantwortung für den Inhalt dieses Prospekts und erklären, dass ihres Wissens die Angaben in diesem Prospekt richtig und keine wesentlichen Umstände ausgelassen sind sowie dass sie die erforderliche Sorgfalt haben walten lassen, um sicherzustellen, dass die in diesem Prospekt genannten Angaben ihres Wissens nach richtig sind und keine Tatsachen ausgelassen worden sind, die die Aussage des Prospekts wahrscheinlich verändern können.

Gegenstand des Prospekts

Gegenstand dieses Prospekts für Zwecke des öffentlichen Angebots von Wertpapieren sind insgesamt bis zu 21.770.000 auf den Namen lautende Stammaktien ohne Nennbetrag (Stückaktien), bestehend aus

- bis zu 7.000.000 auf den Namen lautenden Stammaktien ohne Nennbetrag (Stückaktien) aus der voraussichtlich am 27. März 2006 von der außerordentlichen Hauptversammlung zu beschließenden Kapitalerhöhung gegen Bareinlagen, und von
- bis zu 12.120.000 auf den Namen lautenden Stammaktien ohne Nennbetrag (Stückaktien) aus dem Eigentum der abgebenden Aktionäre, und von
- bis zu 2.650.000 auf den Namen lautenden Stammaktien ohne Nennbetrag (Stückaktien) aus dem Eigentum eines abgebenden Aktionärs im Hinblick auf eine eventuelle Mehrzuteilung.

Gegenstand dieses Prospekts für Zwecke der Börsenzulassung von Aktien der Gesellschaft sind insgesamt bis zu 47.400.000 auf den Namen lautende Stammaktien ohne Nennbetrag (Stückaktien), bestehend aus

- 40.400.000 auf den Namen lautenden Stammaktien ohne Nennbetrag (Stückaktien) (bisheriges Grundkapital), und von
- bis zu 7.000.000 auf den Namen lautenden Stammaktien ohne Nennbetrag (Stückaktien) aus der voraussichtlich am 27. März 2006 von der außerordentlichen Hauptversammlung zu beschließenden Kapitalerhöhung gegen Bareinlagen.

Zukunftsgerichtete Aussagen

Dieser Prospekt enthält bestimmte zukunftsgerichtete Aussagen. In die Zukunft gerichtete Aussagen sind alle Aussagen, die sich nicht auf historische Tatsachen und Ereignisse beziehen.

Dies gilt insbesondere für Aussagen in diesem Prospekt über die zukünftige finanzielle Ertragsfähigkeit, Pläne und Erwartungen in Bezug auf das Geschäft und Management von PATRIZIA, über Wachstum und Profitabilität sowie wirtschaftliche und regulatorische Rahmenbedingungen und andere Faktoren, denen PATRIZIA ausgesetzt ist.

Die in die Zukunft gerichteten Aussagen beruhen auf gegenwärtigen, nach bestem Wissen vorgenommenen Einschätzungen und Annahmen der Gesellschaft. Solche in die Zukunft gerichteten Aussagen basieren auf Annahmen und unterliegen Risiken, Ungewissheiten und anderen Faktoren, die dazu führen können, dass die tatsächlichen Ergebnisse einschließlich der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von PATRIZIA wesentlich von denjenigen abweichen oder negativer ausfallen als diejenigen, die in diesen Aussagen ausdrücklich oder implizit angenommen oder beschrieben werden. Die Geschäftstätigkeit von PATRIZIA unterliegt einer Reihe von Risiken und Unsicherheiten, die auch dazu führen können, dass eine zukunftsgerichtete Aussage, Einschätzung oder Vorhersage unzutreffend wird. Deshalb sollten Anleger unbedingt die Kapitel *„Zusammenfassung des Prospekts“*, *„Risikofaktoren“*, *„Darstellung und Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage“*, *„Beschreibung der Geschäftstätigkeit von PATRIZIA“* und *„Angaben über jüngsten Geschäftsgang und Geschäftsaussichten von PATRIZIA“* lesen, die eine ausführlichere Darstellung derjenigen Faktoren enthalten, die Einfluss auf die Geschäftsentwicklung von PATRIZIA und den Markt haben, in dem die Gesellschaft tätig ist.

In Anbetracht der Risiken, Ungewissheiten und Annahmen können die in diesem Prospekt erwähnten zukünftigen Ereignisse auch ausbleiben. Darüber hinaus können sich die in diesem Prospekt wiedergegebenen

zukunftsgerichteten Einschätzungen und Prognosen aus Studien Dritter (siehe auch „— *Informationen von Seiten Dritter*“) als unzutreffend herausstellen. Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass weder die Gesellschaft noch die Joint Bookrunners die Verpflichtung übernehmen, über ihre gesetzliche Verpflichtung hinaus derartige in die Zukunft gerichtete Aussagen fortzuschreiben oder an zukünftige Ereignisse oder Entwicklungen anzupassen.

Informationen von Seiten Dritter

Dieser Prospekt enthält eine Reihe von Verweisen auf Daten, statistischen Informationen und Studien Dritter insbesondere zu Themen wie Wohn- und Gewerbeimmobilien, Demographie in Deutschland sowie der Immobilienbranche im Allgemeinen und ähnlichen Sachverhalten. Die Gesellschaft hat diese Informationen korrekt wiedergegeben, und es wurden, soweit es der Gesellschaft bekannt ist und sie es aus den von diesen Dritten veröffentlichten Informationen ableiten konnte, keine Tatsachen ausgelassen, die die wiedergegebenen Informationen unrichtig oder irreführend gestalten würden. Marktstudien basieren häufig auf Informationen und Annahmen, die möglicherweise weder exakt noch sachgerecht sind, und ihre Methodik ist von Natur aus vorausschauend und spekulativ. Der Prospekt enthält ferner auf Marktdaten Dritter bezogene Schätzungen der Gesellschaft, denen veröffentlichte Marktdaten oder Zahlenangaben aus öffentlich zugänglichen Quellen zugrunde liegen. PATRIZIA und die Joint Bookrunners haben die Zahlenangaben, Marktdaten und sonstigen Informationen, die Dritte ihren Studien zu Grunde gelegt haben, nicht überprüft und übernehmen daher keine Verantwortung oder Garantie für die Richtigkeit der in diesem Prospekt enthaltenen Angaben aus Studien Dritter.

Einsichtnahme in Dokumente

Für die Gültigkeitsdauer dieses Prospekts können während der üblichen Geschäftszeiten bei der PATRIZIA Immobilien AG, Fuggerstraße 26, 86150 Augsburg, die folgenden Dokumente eingesehen werden:

- Satzung der Gesellschaft;
- Geprüfter Konzernabschluss (IFRS) der PATRIZIA Immobilien AG für das am 31. Dezember 2005 endende Geschäftsjahr;
- Geprüfter Konzernabschluss (IFRS) der PATRIZIA Immobilien AG für das am 31. Dezember 2004 endende Geschäftsjahr;
- Geprüfter Konzernabschluss (IFRS) der PATRIZIA Immobilien AG für das am 31. Dezember 2003 endende Geschäftsjahr;
- Geprüfter Einzelabschluss (HGB) der PATRIZIA Immobilien AG für das am 31. Dezember 2005 endende Geschäftsjahr; und
- historische Finanzinformationen der Tochtergesellschaften der PATRIZIA Immobilien AG für jedes der beiden letzten der Veröffentlichung des Prospekts vorausgegangenen Geschäftsjahre.

Künftige Geschäftsberichte und Zwischenberichte der Gesellschaft werden bei der Gesellschaft und der in diesem Prospekt genannten Zahlstelle (siehe „*Allgemeine Angaben über die PATRIZIA — Bekanntmachungen und Zahlstelle*“) erhältlich sein.

Hinweis zu Währungs- und Finanzangaben

Die in diesem Prospekt enthaltenen Finanzdaten, die Gegenstand von Finanzabschlüssen der Gesellschaft sind, entstammen den IFRS-Konzernabschlüssen der Gesellschaft. Soweit Finanzdaten angegeben werden, die aus dem HGB-Einzelabschluss der Gesellschaft stammen, so sind diese Angaben entsprechend gekennzeichnet. Sofern in diesem Prospekt Finanzdaten als „ungeprüft“ angegeben werden, bedeutet dies, dass sie keiner Prüfung oder prüferischen Durchsicht im Sinne von 20.6 des Anhangs I zur Verordnung (EG) Nr. 809/2004 der Europäischen Kommission unterzogen wurden.

Alle Währungsangaben in diesem Prospekt beziehen sich auf Euro. Sofern Zahlenangaben in einer anderen Währung aufgeführt sind, ist dies ausdrücklich bei der betreffenden Zahl durch die Bezeichnung der entsprechenden Währung oder des Währungssymbols vermerkt.

Hinweise zu Zahlenangaben

Der Prospekt enthält u.a. Angaben über die Berechnung der Wohnfläche von Wohneinheiten bzw. von Gebäuden, die auf unterschiedlichen Berechnungsmethoden beruhen können. Diese Angaben sind unter Umständen nicht mit Angaben anderer Unternehmen vergleichbar, auch wenn von diesen Unternehmen dieselben Begriffe verwendet werden.

Einzelne Zahlenangaben (darunter auch Prozentangaben) in diesem Prospekt wurden kaufmännisch gerundet. In Tabellen addieren sich solche kaufmännisch gerundeten Zahlenangaben unter Umständen nicht genau zu den in der Tabelle gegebenenfalls gleichfalls enthaltenen Gesamtsummen. Für die Berechnung der im Text verwendeten Prozentangaben wurde dagegen nicht von kaufmännisch gerundeten, sondern von den tatsächlichen Werten ausgegangen. Daher kann es in einigen Fällen dazu kommen, dass Prozentzahlen im Text von Prozentsätzen abweichen, die sich auf der Basis von gerundeten Werten ergeben.

DAS ANGEBOT

Gegenstand des Angebots

Gegenstand des Angebots sind bis zu 21.770.000 auf den Namen lautende Stammaktien der Gesellschaft ohne Nennbetrag (Stückaktien) mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von jeweils €1,00 und mit voller Gewinnanteilberechtigung ab dem 1. Januar 2006, bestehend aus

- bis zu 7.000.000 neue Aktien aus der Kapitalerhöhung gegen Bareinlagen unter Ausschluss des Bezugsrechts, die voraussichtlich am 27. März 2006 von der außerordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft beschlossen und voraussichtlich am vorletzten Tag des Angebotszeitraums in das Handelsregister eingetragen werden wird;
- bis zu 12.120.000 bestehende Aktien aus dem Eigentum der First Capital Partner GmbH und elf derzeitigen Mitgliedern des Managements von PATRIZIA (zusammen die „Abgebenden Aktionäre“); und
- bis zu 2.650.000 bestehende Aktien aus dem Eigentum der First Capital Partner GmbH. Diese Aktien wurden den Joint Bookrunners im Hinblick auf eine eventuelle Mehrzuteilung im Wege eines unentgeltlichen Wertpapierdarlehens zur Verfügung gestellt.

Der auf die Aktien, die Gegenstand dieses Angebots sind, entfallende anteilige Betrag des Grundkapitals der Gesellschaft beträgt insgesamt bis zu €21.770.000. Nach Durchführung und Eintragung der voraussichtlich am 27. März 2006 von der außerordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft zu beschließenden Kapitalerhöhung gegen Bareinlagen in das Handelsregister wird das Grundkapital der Gesellschaft je nach Umfang der Durchführung der Kapitalerhöhung maximal €47.400.000 betragen. Im Rahmen des Angebots werden damit unter Berücksichtigung der (maximalen) Kapitalerhöhung bis zu 40,3% der Aktien der Gesellschaft (45,9% einschließlich der für Mehrzuteilungen zur Verfügung stehenden Aktien) angeboten.

Das Angebot besteht aus einem öffentlichen Angebot in der Bundesrepublik Deutschland sowie einer internationalen Privatplatzierung außerhalb der Bundesrepublik Deutschland nach Maßgabe der Regulation S des U.S. Securities Act von 1933 sowie in den Vereinigten Staaten von Amerika an *Qualified Institutional Buyers* gemäß Rule 144A nach dem U.S. Securities Act von 1933.

Abgebende Aktionäre sind die First Capital Partner GmbH und elf derzeitige Mitglieder des Managements von PATRIZIA. Unmittelbar vor Durchführung des Angebots wird das Grundkapital der Gesellschaft zu 93,21% von der First Capital Partner GmbH, zu 5,02% von Alfred Hoschek und zu 1,77% von den sonstigen Aktionären gehalten (siehe zur Aktionärsstruktur im Einzelnen „*Wesentliche und Abgebende Aktionäre — Aktionärsstruktur (vor und nach Durchführung des Angebots)*“). Nach Durchführung des Angebots und unter Annahme der Platzierung der maximal angebotenen Anzahl von Aktien im Rahmen des Angebots sowie der vollständigen Ausübung der Greenshoe-Option werden diese Aktionäre zusammen 54,07% des Grundkapitals der Gesellschaft halten. Die Abgebenden Aktionäre werden den Verkaufserlös (abzüglich vereinbarter Provisionen und Kosten) aus dem Verkauf ihrer Aktien von den Joint Bookrunners erhalten. Die Gesellschaft erhält im Rahmen dieses Angebots den Verkaufserlös (abzüglich vereinbarter Provisionen und Kosten) aus dem Verkauf der bis zu 7.000.000 Aktien, die aus der von der außerordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft voraussichtlich am 27. März 2006 zu beschließenden Kapitalerhöhung gegen Bareinlagen stammen.

Joint Bookrunners sind die Deutsche Bank Aktiengesellschaft, J.P. Morgan Securities Ltd. und die Sal. Oppenheim jr. & Cie. Kommanditgesellschaft auf Aktien.

Preisspanne, Angebotszeitraum, Platzierungspreis und Zuteilung

Die Preisspanne, innerhalb derer Kaufangebote abgegeben werden können, sowie konkrete Zeitpunkte für Beginn und Ende des Angebotszeitraums werden in Form eines Nachtrags zu diesem Prospekt vor Beginn des Angebotszeitraums unter der Internetadresse von PATRIZIA (<http://www.patrizia.ag>) veröffentlicht und des Weiteren über elektronische Medien wie Reuters und Bloomberg bekannt gemacht werden. Der Nachtrag wird außerdem während der üblichen Geschäftszeiten bei der Gesellschaft, den Joint Bookrunners sowie bei der Zulassungsstelle der Frankfurter Wertpapierbörse in gedruckter Form kostenlos erhältlich sein. Eine Mitteilung über die Veröffentlichung des Nachtrags wird einen Werktag nach der Veröffentlichung des Nachtrags in der Frankfurter Allgemeine Zeitung erscheinen. Bereits vor Bekanntgabe der Preisspanne und dem Beginn des Angebotszeitraums wird die Gesellschaft gemeinsam mit den Joint Bookrunners voraussichtlich ab dem 20. März 2006 mit der Vermarktung der Aktien beginnen.

Das Angebot, im Rahmen dessen Anleger die Möglichkeit erhalten, Kaufangebote für die Aktien abzugeben, beginnt frühestens am 27. März 2006 und endet spätestens am 6. April 2006. Der Angebotszeitraum wird etwa

drei Werktagen betragen. Beginn und Ende des Angebotszeitraums werden zusammen mit der Preisspanne veröffentlicht werden. Interessierte Anleger werden gebeten, bezüglich der Einzelheiten des Angebots auf die Veröffentlichungen in den im vorstehenden Absatz genannten Medien zu achten. Kaufangebote von Privatanlegern können während des Angebotszeitraums bei den Niederlassungen der Deutsche Bank und Sal. Oppenheim abgegeben werden. Am letzten Tag des Angebotszeitraums wird die Abgabe von Kaufangeboten für Privatanleger bis 12:00 Uhr MESZ und für institutionelle Anleger bis 14:00 Uhr MESZ möglich sein.

Die Gesellschaft und die Abgebenden Aktionäre behalten sich gemeinsam mit den Joint Bookrunners das Recht vor, die Anzahl der angebotenen Aktien zu erhöhen oder zu verringern, die obere und/oder untere Begrenzung der Preisspanne zu ermäßigen oder zu erhöhen und/oder den Angebotszeitraum zu verlängern oder zu verkürzen. Die Veränderungen der Anzahl der angebotenen Aktien oder der Preisspanne oder die Verlängerung oder Verkürzung des Angebotszeitraums führen nicht zur Ungültigkeit bereits abgegebener Kaufangebote. Anlegern, die bereits ein Kaufangebot abgegeben haben, bevor der Nachtrag veröffentlicht wurde, wird durch das Wertpapierprospektgesetz das Recht eingeräumt, innerhalb von zwei Werktagen nach der Veröffentlichung des Nachtrags ihre Kaufangebote zu widerrufen. Statt eines Widerrufs besteht die Möglichkeit, bis zur Veröffentlichung des Nachtrags abgegebene Kaufangebote innerhalb von zwei Werktagen nach der Veröffentlichung des Nachtrags abzuändern oder neue limitierte oder unlimitierte Kaufangebote abzugeben. Sofern von der Möglichkeit, die Angebotsbedingungen zu ändern, Gebrauch gemacht wird, wird die Änderung über elektronische Medien wie Reuters oder Bloomberg, und, sofern nach Wertpapierhandelsgesetz und Wertpapierprospektgesetz erforderlich, als Ad-hoc Mitteilung und als Nachtrag zu diesem Prospekt veröffentlicht werden; eine individuelle Unterrichtung der Anleger, die Kaufangebote abgegeben haben, erfolgt auch in diesem Fall nicht.

Nach Ablauf des Angebotszeitraums wird der Platzierungspreis frühestens am 30. März 2006, spätestens jedoch am 6. April 2006 von der Gesellschaft, den Abgebenden Aktionären und den Joint Bookrunners mit Hilfe des im Bookbuilding-Verfahren erstellten so genannten Orderbuchs gemeinsam festgelegt. Grundlage dieses Bookbuilding-Verfahrens wird die Preisspanne sein, die vor Beginn des Angebotszeitraums in Form eines Nachtrags zu diesem Prospekt veröffentlicht werden wird. Der Preisfestsetzung liegen die im vorgenannten Orderbuch gesammelten Kaufangebote zu Grunde, die von Investoren während des Angebotszeitraums abgegeben wurden. Diese Kaufangebote werden nach dem gebotenen Preis sowie nach der erwarteten Ausrichtung der betreffenden Investoren ausgewertet. Die Festsetzung des Platzierungspreises und der Zahl der zu platzierenden Aktien erfolgt auf dieser Grundlage zum einen im Hinblick auf eine angestrebte Erlösmaximierung. Zum anderen wird berücksichtigt, ob der Platzierungspreis und die Zahl der zu platzierenden Aktien angesichts der sich aus dem Orderbuch ergebenden Nachfrage nach den Aktien der Gesellschaft vernünftigerweise die Aussicht auf eine stabile Entwicklung des Aktienkurses im Zweitmarkt erwarten lassen. Dabei wird nicht nur den von den Investoren gebotenen Preisen und der Zahl der zu einem bestimmten Preis Aktien nachfragenden Investoren Rechnung getragen. Vielmehr werden auch die Zusammensetzung des Aktionärskreises der Gesellschaft (sog. Investoren-Mix), die sich bei der zu einem bestimmten Preis möglichen Zuteilung ergibt, und das erwartete Investorenverhalten berücksichtigt.

Nach Festlegung des Platzierungspreises werden die angebotenen Aktien aufgrund der dann vorliegenden Angebote an Anleger zugeteilt. Der Platzierungspreis wird frühestens am 30. März 2006, spätestens jedoch am 6. April 2006 im Wege einer Ad-hoc Mitteilung über ein elektronisch betriebenes Informationssystem und unter der Internetadresse der Gesellschaft sowie frühestens am darauf folgenden Werktag durch Bekanntmachung in der Frankfurter Allgemeine Zeitung veröffentlicht werden. Anleger, die ihr Kaufangebot über einen der Joint Bookrunners erteilt haben, können den Platzierungspreis sowie die Anzahl der ihnen jeweils zugeteilten Aktien frühestens an dem auf die Preisfestsetzung folgenden Bankarbeitstag bei diesem Joint Bookrunner erfragen. Zeichnungsaufträge durch Anleger sind bis zum Ende der Angebotsfrist frei widerruflich. Die buchmäßige Lieferung der zugeteilten Aktien gegen Zahlung des Platzierungspreises erfolgt voraussichtlich zwei Bankarbeitstage nach Aufnahme der Börsennotierung. Insbesondere für den Fall, dass das Platzierungsvolumen nicht ausreicht, um sämtliche Kaufaufträge zum Platzierungspreis zu bedienen, behalten sich die Joint Bookrunners vor, Kaufangebote nicht oder nur teilweise anzunehmen.

Zeitplan für das Angebot

Für das Angebot, für das vorbehaltlich einer Verlängerung oder Verkürzung eine Dauer von drei Werktagen geplant ist, ist folgender Zeitplan vorgesehen, der ebenfalls in Form eines Nachtrags zu diesem Prospekt konkretisiert werden wird:

17. März 2006	Billigung des Prospekts durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht („BaFin“)
17. März 2006	Veröffentlichung des von der BaFin gebilligten Prospekts unter der Internetadresse von PATRIZIA
18. März 2006	Mitteilung über die Veröffentlichung des Prospekts in der Frankfurter Allgemeine Zeitung
20. März 2006	Beginn der Vermarktung (Roadshow)
Frühestens 27. März 2006 bis spätestens 3. April 2006	Veröffentlichung der Preisspanne und des Angebotszeitraums in einem Nachtrag unter der Internetadresse der Gesellschaft, unmittelbar nach Billigung des entsprechenden Nachtrags zum Prospekt durch die BaFin
Am ersten Werktag nach Billigung des Nachtrags	Mitteilung über die Veröffentlichung des Nachtrags zum Prospekt zur Preisspanne und zum Angebotszeitraum in der Frankfurter Allgemeine Zeitung; Beginn des Angebotszeitraums
Ein Bankarbeitstag vor Ablauf des Angebotszeitraums	Zulassungsbeschluss der Frankfurter Wertpapierbörse
Frühestens 30. März 2006 bis spätestens 6. April 2006	Ende des Angebotszeitraums für Privatanleger (natürliche Personen) um 12:00 Uhr MESZ und für institutionelle Anleger um 14:00 Uhr MESZ
Am letzten Tag des Angebotszeitraums	Preisfestsetzung und Zuteilung; Veröffentlichung des Platzierungspreises als Adhoc-Mitteilung über ein elektronisch betriebenes Informationssystem und unter der Internetadresse der Gesellschaft; Veröffentlichung des Zulassungsbeschlusses der Frankfurter Wertpapierbörse in der Frankfurter Allgemeine Zeitung
Frühestens einen Tag nach Ende des Angebotszeitraums	Veröffentlichung des Platzierungspreises in der Frankfurter Allgemeine Zeitung
Ein Bankarbeitstag nach Ende des Angebotszeitraums	Notierungsaufnahme, erster Handelstag
Zwei Bankarbeitstage nach Notierungsaufnahme	Buchmäßige Lieferung der Aktien gegen Zahlung des Platzierungspreises

Dieser Prospekt wird auf der Internet-Seite der Gesellschaft unter <http://www.patrizia.ag> veröffentlicht werden. Der Prospekt wird außerdem voraussichtlich ab dem 20. März 2006 während der üblichen Geschäftszeiten bei der Gesellschaft, den Joint Bookrunners sowie bei der Zulassungsstelle der Frankfurter Wertpapierbörse in gedruckter Form kostenlos erhältlich sein.

Allgemeine und besondere Angaben über die Aktien

Stimmrecht

Jede Aktie gewährt in der Hauptversammlung der Gesellschaft eine Stimme. Beschränkungen des Stimmrechts bestehen nicht. Es gibt keine unterschiedlichen Stimmrechte für Hauptaktionäre der Gesellschaft.

Gewinnanteilberechtigung

Die angebotenen Aktien sind mit voller Gewinnanteilberechtigung ab dem 1. Januar 2006 ausgestattet.

Form und Verbriefung der Aktien

Alle Aktien der Gesellschaft wurden und werden nach der derzeit gültigen Satzung der Gesellschaft als auf den Namen lautende nennwertlose Stückaktien ausgegeben. Das derzeitige Grundkapital der Gesellschaft in Höhe von €40.400.000,00 wird in einer oder mehreren Globalurkunden ohne Gewinnanteilscheine verbrieft, die bei der Clearstream Banking AG, Frankfurt am Main, hinterlegt werden. Über die aus der von der außerordentlichen Hauptversammlung voraussichtlich am 27. März 2006 zu beschließenden Kapitalerhöhung gegen Bareinlagen stammenden Aktien wird eine weitere Globalurkunde ausgestellt und anschließend bei der Clearstream Banking AG hinterlegt. Die Hinterlegung der Globalurkunde für die neuen Aktien bei der Clearstream Banking AG wird spätestens einen Bankarbeitstag vor Ablauf des Angebotszeitraums erfolgen. Der Anspruch der Aktionäre auf Verbriefung ihrer Anteile ist gemäß § 5 Absatz 2 der Satzung der Gesellschaft ausgeschlossen, soweit dies gesetzlich zulässig und nicht eine Verbriefung nach den Regeln der Wertpapierbörse erforderlich ist, an der die Aktien zugelassen sind. Ebenso ist der Anspruch des Aktionärs auf Ausgabe von Gewinnanteil- und Erneuerungsscheinen ausgeschlossen. Die Gesellschaft ist berechtigt, Urkunden über einzelne (Einzelurkunden) oder mehrere Aktien (Sammelurkunden) auszustellen. Die Form von Aktienurkunden, von Gewinnanteil- und Erneuerungsscheinen sowie von Schuldverschreibungen und Zins- und Erneuerungsscheinen setzt der Vorstand fest. Die Aktien der Gesellschaft, die Gegenstand des Angebots sind, sind mit den gleichen Rechten ausgestattet wie alle anderen Aktien der Gesellschaft und vermitteln keine darüber hinausgehenden Rechte oder Vorteile.

Lieferung und Abrechnung

Die Lieferung der angebotenen Aktien gegen Zahlung des Kaufpreises und der üblichen Effektenprovision erfolgt voraussichtlich zwei Bankarbeitstage nach Aufnahme der Börsennotierung. Die Aktien werden den Aktionären als Miteigentumsanteile an der jeweiligen Globalurkunde zur Verfügung gestellt.

Nach Wahl des Anlegers werden die im Rahmen des Angebots erworbenen Aktien entweder dem Depot eines deutschen Kreditinstituts bei der Clearstream Banking AG, Neue Börsenstraße 1, 60457 Frankfurt am Main, für Rechnung dieses Anlegers oder dem Depot eines Teilnehmers an der Euroclear Bank S.A./N.V., 1, Boulevard Roi Albert II, 1120 Brüssel, Belgien, als Betreiberin der Euroclear Systems, oder Clearstream Banking S.A., L – 2967 Luxemburg, gutgeschrieben.

ISIN/WKN/Common Code/Börsenkürzel

International Securities Identification Number (ISIN)	DE 000PAT1AG3
Wertpapierkennnummer (WKN)	PAT1AG
Common Code	024836843
Börsenkürzel	P1Z

Übertragbarkeit der Aktien

Die Aktien können nach den für auf den Namen lautende Aktien geltenden rechtlichen Vorschriften frei übertragen werden. Mit Ausnahme der in dem Abschnitt „— *Marktschutzvereinbarung der Gesellschaft/Verkaufsbeschränkungen (Lock-up)*“ dargestellten Einschränkungen bestehen keine Veräußerungsverbote oder Einschränkungen im Hinblick auf die Übertragbarkeit der Aktien der Gesellschaft.

Abgebende Aktionäre

Die folgende Übersicht zeigt die Namen der Aktionäre, die im Rahmen des Angebots Aktien der Gesellschaft veräußern werden, die Anzahl der von Ihnen gehaltenen Aktien, sowie die Anzahl der Aktien, die sie im Rahmen dieses Angebots zu veräußern beabsichtigen. Zu weiteren Angaben zur Aktionärsstruktur der Gesellschaft siehe „Wesentliche und Abgegebene Aktionäre – Aktionärsstruktur (vor und nach Durchführung des Angebots)“.

<u>Aktionär</u>	<u>Anzahl der gehaltenen Aktien</u>	<u>Voraussichtliche Anzahl der zu verkaufenden Aktien (ohne Greenshoe)</u>	<u>Voraussichtliche Anzahl der Greenshoe-Aktien</u>
First Capital Partner GmbH.....	37.654.960	11.296.488	2.650.000
Alfred Hoschek	2.027.600	608.280	—
Dr. Georg Erdmann	98.920	29.676	—
Gerhard Faltermeier	98.920	29.676	—
Martin Lemke.....	98.920	29.676	—
Markus Scherl	98.920	29.676	—
Klaus Schmitt.....	98.920	29.676	—
Jürgen Kolper	81.000	24.300	—
Eckhard Bolte.....	47.600	14.280	—
Peter Schatz	34.720	10.416	—
Werner Gorny.....	34.720	10.416	—
Klaus Kümmerle	24.800	7.440	—
Gesamt	<u>40.400.000</u>	<u>12.120.000</u>	<u>2.650.000</u>

Kriterien der Zuteilung

Zwischen der Gesellschaft, den Abgebenden Aktionären und den Joint Bookrunners bestehen vor Beginn des Angebotszeitraums keine Vereinbarungen über das Zuteilungsverfahren. Die Gesellschaft, die Abgebenden Aktionäre und die Joint Bookrunners werden die „Grundsätze für die Zuteilung von Aktienemissionen an Privatanleger“ beachten, die am 7. Juni 2000 von der Börsensachverständigenkommission beim Bundesministerium der Finanzen herausgegeben wurden. Die Gesellschaft, die Abgebenden Aktionäre und die Joint Bookrunners werden die Einzelheiten des Zuteilungsverfahrens nach Beendigung des Angebotszeitraums festlegen und nach Maßgabe der Zuteilungsgrundsätze veröffentlichen.

Stabilisierungsmaßnahmen, Mehrzuteilungen und Greenshoe-Option

Im Zusammenhang mit der Platzierung der angebotenen Aktien handelt die Deutsche Bank als Stabilisierungsmanager und kann Maßnahmen ergreifen, die auf die Stützung des Börsen- oder Marktpreises der Aktien der Gesellschaft abzielen, um einen bestehenden Verkaufsdruck auszugleichen (Stabilisierungsmaßnahmen).

Es besteht keine Verpflichtung des Stabilisierungsmanagers, Stabilisierungsmaßnahmen zu ergreifen. Daher wird nicht garantiert, dass Stabilisierungsmaßnahmen überhaupt durchgeführt werden. Sofern Stabilisierungsmaßnahmen ergriffen werden, können diese jederzeit ohne vorherige Bekanntgabe beendet werden. Derartige Maßnahmen können ab dem Zeitpunkt der Aufnahme der Börsennotierung der Aktien der Gesellschaft im amtlichen Markt an der Frankfurter Wertpapierbörse vorgenommen werden und müssen spätestens am dreißigsten Kalendertag nach diesem Zeitpunkt beendet sein (Stabilisierungszeitraum).

Diese Maßnahmen können zu einem höheren Börsen- bzw. Marktpreis der Aktien der Gesellschaft führen, als es ohne diese Maßnahmen der Fall wäre. Darüber hinaus kann sich vorübergehend ein Börsen- bzw. Marktpreis auf einem Niveau ergeben, das nicht dauerhaft ist. In Bezug auf mögliche Stabilisierungsmaßnahmen können Anlegern neben den bis zu 19.120.000 zu platzierenden Aktien der Gesellschaft bis zu 2.650.000 Aktien der Gesellschaft im Rahmen der Zuteilung der zu platzierenden Aktien der Gesellschaft zugeteilt werden (sog. Mehrzuteilung). Die zur Vornahme einer möglichen Mehrzuteilung benötigten Aktien der Gesellschaft wurden der Deutsche Bank im Namen der Joint Bookrunners im Wege eines so genannten Wertpapierdarlehens von der First Capital Partner GmbH vorübergehend zur Verfügung gestellt.

In diesem Zusammenhang hat der im vorigen Absatz genannte Aktionär den Joint Bookrunners die Option eingeräumt, bis zum dreißigsten Kalendertag nach der Aufnahme der Börsennotierung der Aktien der Gesellschaft bis zu 2.650.000 weitere Aktien der Gesellschaft zum Platzierungspreis (abzüglich vereinbarter Provisionen) zu erwerben (so genannte Greenshoe-Option). Diese Greenshoe-Option kann durch die Deutsche Bank in Übereinstimmung mit den anderen Joint Bookrunners in dem Umfang ausgeübt werden, wie Aktien im Wege der Mehrzuteilung platziert worden sind.

Nach Ende des Stabilisierungszeitraums wird innerhalb einer Woche in der Frankfurter Allgemeine Zeitung und unter der Internetadresse der Gesellschaft bekannt gegeben, ob eine Stabilisierungsmaßnahme durchgeführt wurde oder nicht, zu welchem Termin mit der Kursstabilisierung begonnen wurde, zu welchem Termin die letzte Kursstabilisierungsmaßnahme sowie innerhalb welcher Kursspanne die Stabilisierung erfolgte, und zwar letzteres für jeden Termin, zu dem eine Kursstabilisierungsmaßnahme durchgeführt wurde. Die Ausübung der Greenshoe-Option, der Zeitpunkt der Ausübung sowie Zahl und Art der betroffenen Aktien werden ebenfalls unverzüglich in der Weise veröffentlicht, wie sie vorstehend für die Veröffentlichung von Informationen über die Durchführung von Stabilisierungsmaßnahmen nach Ende des Stabilisierungszeitraums beschrieben ist.

Marktschutzvereinbarung der Gesellschaft/Veräußerungsbeschränkungen („Lock-up“)

Die Gesellschaft wird sich gegenüber den Joint Bookrunners verpflichten, ohne vorherige schriftliche Zustimmung der Joint Bookrunners innerhalb eines Zeitraums von sechs Monaten nach der Zulassung der Aktien zum Börsenhandel

- keine Kapitalerhöhung aus genehmigtem Kapital anzukündigen oder durchzuführen;
- der Hauptversammlung der Gesellschaft keine Kapitalerhöhung zur Beschlussfassung vorzuschlagen; und
- weder direkt noch indirekt Aktien der Gesellschaft oder andere Wertpapiere, die in Aktien der Gesellschaft umgewandelt oder dafür eingetauscht werden können oder ein Recht zum Erwerb von Aktien der Gesellschaft gewähren, anzubieten, zu verpfänden, zuzuteilen, auszugeben, zu verkaufen, sich zu deren Verkauf zu verpflichten, eine Option zu deren Erwerb zu verkaufen, eine Option zu deren Veräußerung zu kaufen, die Wertpapiere anderweitig abzugeben oder zu veräußern, noch Geschäfte (einschließlich Swapgeschäfte) abzuschließen oder durchzuführen, durch die das wirtschaftliche Risiko des Aktienbesitzes ganz oder teilweise auf einen Dritten übertragen wird, unabhängig davon, ob diese Geschäfte durch Lieferung von Anteilen, durch Geldzahlungen oder andere Leistungen zu erfüllen sind.

Ausgenommen von den vorstehenden Verpflichtungen werden die Ausgabe von Aktien der Gesellschaft oder von Optionsrechten auf Aktien der Gesellschaft an Führungskräfte oder Mitarbeiter der Gesellschaft oder mit ihr verbundener Unternehmen im Rahmen eines zukünftigen Führungskräfte- oder Mitarbeiterbeteiligungsprogramms sein sowie, unter bestimmten Voraussetzungen, die Aktienaussgabe im Zusammenhang mit Akquisitionen oder Joint Ventures.

Die Abgebenden Aktionäre werden sich gegenüber den Joint Bookrunners verpflichten, ohne vorherige schriftliche Zustimmung der Joint Bookrunners innerhalb eines Zeitraums von sechs Monaten nach Übertragung der Aktien

- keine der weiteren von ihnen gehaltenen Aktien der Gesellschaft oder andere Wertpapiere, die in Aktien der Gesellschaft umgewandelt oder dafür eingetauscht werden können, direkt oder indirekt anzubieten, zu verpfänden, zu verkaufen, sich zu deren Verkauf zu verpflichten, eine Option zu deren Erwerb zu verkaufen, eine Option zu deren Veräußerung zu kaufen oder die Wertpapiere in anderer Weise abzugeben oder zu veräußern,
- keine Geschäfte (einschließlich Swapgeschäfte) abzuschließen, durch die das wirtschaftliche Risiko des Aktienbesitzes ganz oder teilweise auf einen Dritten übertragen wird,

unabhängig davon, ob diese Geschäfte durch Lieferung von Anteilen oder durch Geldzahlungen oder andere Leistungen zu erfüllen sind; und

- nicht eine Kapitalerhöhung der Gesellschaft zu initiieren, für sie zu stimmen oder in anderer Weise zu unterstützen.

Ausgenommen von den vorstehenden Verpflichtungen wird eine Übertragung von Aktien der Gesellschaft an Gesellschaften des jeweils Abgebenden Aktionärs unter Einbeziehung der betreffenden Gesellschaft in die vorstehenden Verpflichtungen sein.

Börsenzulassung und Notierungsaufnahme

Die Zulassung des gesamten bisherigen und des aus der Eintragung der Durchführung der voraussichtlich am 27. März 2006 von der außerordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft zu beschließenden Kapitalerhöhung gegen Bareinlagen folgenden Grundkapitals der Gesellschaft zum Börsenhandel im amtlichen Markt sowie gleichzeitig zum Teilbereich des amtlichen Marktes mit weiteren Zulassungsfolgepflichten (Prime Standard) an der Frankfurter Wertpapierbörse wird am 20. März 2006 beantragt werden. Der Zulassungsbeschluss wird voraussichtlich einen Bankarbeitstag vor Ablauf des Angebotszeitraums erteilt. Die Notierungsaufnahme an der Frankfurter Wertpapierbörse ist für den ersten Bankarbeitstag nach Ablauf des Angebotszeitraums vorgesehen. Die Joint Bookrunners stellen regelmäßig Kaufangebote bereits zum Zeitpunkt der Aufnahme der Börsennotierung ein, um die Bildung des ersten Börsenkurses zu unterstützen. Dies kann zur Bildung eines höheren ersten Börsenpreises führen, als es ohne diese Maßnahmen der Fall wäre.

Designated Sponsors

Die Deutsche Bank, J.P. Morgan und Sal. Oppenheim übernehmen jeweils die Funktion des Designated Sponsor der an der Frankfurter Wertpapierbörse gehandelten Aktien der Gesellschaft, wobei die Deutsche Bank, J.P. Morgan und Sal. Oppenheim jeweils berechtigt sind, einen entsprechend zugelassenen Dritten mit der Wahrnehmung dieser Aufgaben zu betrauen. Nach dem Designated Sponsor Vertrag zwischen der Deutsche Bank, J.P. Morgan und Sal. Oppenheim sowie der PATRIZIA Immobilien AG werden die Deutsche Bank, J.P. Morgan und Sal. Oppenheim unter anderem während der täglichen Handelszeiten limitierte Kauf- und Verkaufsaufträge für Aktien der PATRIZIA Immobilien AG in das elektronische Handelssystem der Frankfurter Wertpapierbörse einstellen. Dadurch soll insbesondere eine höhere Liquidität des Handels in den Aktien erreicht werden.

GRÜNDE FÜR DAS ANGEBOT UND VERWENDUNG DES EMISSIONSERLÖSES

Aus Sicht der Gesellschaft soll das Angebot durch die Platzierung von aus einer Kapitalerhöhung stammenden Aktien der Gesellschaft der weiteren Stärkung der Eigenkapitalbasis dienen. Die Gesellschaft erhält im Rahmen dieses Angebots den Emissionserlös abzüglich der von der Gesellschaft zu tragenden Provisionen der Joint Bookrunners und anteiliger Kosten aus dem Verkauf der bis zu 7.000.000 Aktien aus der Kapitalerhöhung („Nettoemissionserlös“).

Der Nettoemissionserlös ist das Produkt aus dem festgelegten Platzierungspreis und der Anzahl der tatsächlich platzierten Aktien abzüglich der gesamten von der Gesellschaft zu tragenden Kosten für das Angebot. Im Rahmen dieses Angebots hängt der Nettoemissionserlös demnach von der tatsächlich platzierten Anzahl der Aktien sowie dem letztlich festgelegten Platzierungspreis ab. Eine verlässliche Aussage zur Höhe dieses Betrages oder Spannenwerten kann frühestens nach Festlegung der Platzierungspreisspanne getroffen werden. Die Preisspanne wird davon abhängen, wie sich die voraussichtliche Bewertung der Aktien der Gesellschaft im Rahmen der Vermarktungsphase („Roadshow“) entwickeln wird und welche Indikationen sich für die Gesellschaft, die Abgebenden Aktionäre und die Konsortialbanken, die die Preisspanne gemeinsam festlegen werden, ergeben werden. Hierbei ist ferner entscheidend, wie sich das Marktumfeld und die Einschätzung des Marktes, in dem die Gesellschaft tätig ist, zum Zeitpunkt der Festlegung der Preisspanne darstellen werden. Unsicherheiten ergeben sich zudem aus den fehlenden Vergleichsmöglichkeiten mit börsennotierten Unternehmen, die ein vergleichbares Geschäftsmodell verfolgen und auf demselben Markt wie PATRIZIA tätig sind. Vorbehaltlich der vorgenannten Unsicherheiten halten die Gesellschaft und die Konsortialbanken einen Bruttoemissionserlös für die Gesellschaft in Höhe von €100 Mio. bis €140 Mio. für möglich. Aufgrund der Abhängigkeit der Kosten von der Gesamtzahl der platzierten Aktien und dem Platzierungspreis, durch die sich die Höhe der Provisionen bestimmen, lassen sich die Kosten zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht verlässlich vorhersagen. Die Gesellschaft schätzt, dass die von ihr zu tragenden Gesamtkosten (ohne Provisionen) zwischen €1,9 Mio. und €2,5 Mio. liegen werden. Die zusätzlichen Provisionen für die Konsortialbanken sind von der Gesellschaft zu tragen. Vorbehaltlich der oben genannten Unsicherheiten halten die Gesellschaft und die Konsortialbanken unter dieser Annahme einen Nettoemissionserlös von €93,8 Mio. bis €132,9 Mio. aus der Kapitalerhöhung für möglich. Darüber hinaus beabsichtigen die Abgebenden Aktionäre im Rahmen des Angebots, insgesamt bis zu 12.120.000 ihrer Aktien der Gesellschaft zu veräußern. Der voraussichtliche Platzierungserlös in Höhe von €203 Mio. bis €284 Mio. aus dem Verkauf der bestehenden Aktien einschließlich der Greenshoe Aktien (abzüglich Provisionen und Kosten) fließt vollständig den abgebenden Aktionären zu. Die Gesellschaft erhält den Verkaufserlös (abzüglich Provisionen und Kosten) aus dem Verkauf der bis zu 7.000.000 Aktien aus der voraussichtlich am 27. März 2006 von der außerordentlich Hauptversammlung zu beschließenden Kapitalerhöhung gegen Bareinlagen.

Die Abgebenden Aktionäre werden den Verkaufserlös abzüglich der von Ihnen zu tragenden Provisionen der Joint Bookrunners aus dem Verkauf ihrer Aktien erhalten.

Die Umsetzung der strategischen Ziele der Gesellschaft erfordert erhebliche Investitionen auf Grundlage der verstärkten Eigenkapitalbasis (siehe „*Geschäftstätigkeit — Unternehmensstrategie*“). Auch aufgrund des derzeitigen Marktumfeldes gibt es hinreichende Investitionsmöglichkeiten, die genutzt werden sollen, um die Marktposition der Gesellschaft weiter auszubauen. Die Finanzierung dieser Investitionen führt zu einem hohen Kapitalbedarf der Gesellschaft in den kommenden Jahren. Investitions- und Kapitalbedarf entstehen dabei überwiegend in den folgenden Bereichen:

Die Gesellschaft strebt die nachhaltige Verstärkung des Geschäftsbereiches Investments, insbesondere der Geschäftsfelder Wohnungsprivatisierung und Revitalisierung an. Für das Geschäftsfeld Wohnungsprivatisierung ist eine signifikante Erhöhung des Volumens von Portfoliokäufen geplant. Nachdem die Gesellschaft sich in der Vergangenheit aufgrund der eingeschränkten Eigenkapitalressourcen schwerpunktmäßig auf Investments in Privatisierungsobjekte konzentriert hat, soll künftig auch die Tätigkeit im Geschäftsfeld Revitalisierung durch Auswahl und Erwerb geeigneter Objekte verstärkt werden.

Darüber hinaus plant die Gesellschaft, durch Investition von Eigenkapital im Rahmen von Co-Investments mit internationalen Investoren (siehe „*Geschäftstätigkeit — Unternehmensstrategie*“) die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft nachhaltig zu erweitern. Die Gesellschaft erwartet, dass durch entsprechende Eigenkapitalbeteiligungen Co-Investments abgeschlossen und so langfristig entsprechende Umsätze und Erträge im Geschäftsbereich Services erreicht werden können.

Weiter strebt die Gesellschaft an, Investitionschancen im Bereich der Projektentwicklung wahrzunehmen und im Geschäftsbereich Services insbesondere das Asset Management im Bereich der Wohn- und der Gewerbeimmobilien weiter zu stärken.

ANTEILIGES ERGEBNIS UND DIVIDENDENPOLITIK

Die PATRIZIA Immobilien AG hat für das Jahr 2003 eine Dividende von €778.751, für das Jahr 2004 von €555.500 und für das Jahr 2005 von €8.080.000 auf ihre Aktien ausgeschüttet. Für das Jahr 2003 betrug damit die Dividende pro Aktie €0,16, für das Jahr 2004 €0,11 und für das Jahr 2005 €1,60. Sofern die Gesellschaft in ihrem Einzelabschluss keinen Bilanzgewinn ausweist, darf sie nach deutschem Recht keine Dividenden ausschütten. Soweit die Gesellschaft in der Zukunft in ihrem Einzelabschluss einen Bilanzgewinn ausweisen wird, plant sie, den überwiegenden Teil des Bilanzgewinns in ihre Gewinnrücklagen einzustellen und ihn zur Finanzierung der Fortentwicklung ihres Geschäfts und des internen Wachstums zu verwenden und den restlichen Teil als Dividende auszuschütten. Die Gesellschaft geht deshalb aufgrund dieser Annahme und vorbehaltlich der Entscheidung der Hauptversammlung über die Gewinnverwendung davon aus, dass sie in absehbarer Zukunft weiterhin Dividenden ausschütten wird.

Die nachfolgende Übersicht stellt die (auf zwei Dezimalstellen gerundeten) Ergebnisse der Gesellschaft und der PATRIZIA Gruppe und das Ergebnis pro Aktie jeweils nach IFRS und nach deutschen Rechnungslegungsgrundsätzen und den deutschen Grundsätzen ordnungsgemäßer Buchführung (zusammen in diesem Prospekt als „HGB“ bezeichnet) sowie die ausgeschüttete Dividende für die jeweils am 31. Dezember 2003, 2004 und 2005 endenden Geschäftsjahre vor Durchführung der Kapitalerhöhung dar:

	Geschäftsjahr zum 31. Dezember		
	2005	2004	2003
	(in €, soweit nicht anders angegeben)		
Konsolidiertes Ergebnis nach IFRS (in Mio.)	16,6	4,4	4,5
Je Aktie (nicht verwässert) ⁽¹⁾	3,3	0,89	0,90
Je Aktie (verwässert) ⁽²⁾	0,41	0,11	0,11
Ergebnis der PATRIZIA Immobilien AG nach HGB (in Mio.)	3,0	1,6	41,0
Je Aktie (nicht verwässert) ⁽¹⁾	0,6	0,3	8,2
Je Aktie (verwässert) ⁽²⁾	0,08	0,04	1,0
Ausschüttung	8.080.000	555.500	778.751
Je Aktie (nicht verwässert) ⁽¹⁾	1,60	0,11	0,16
Je Aktie (verwässert) ⁽²⁾	0,20	0,01	0,02

(1) Ohne Berücksichtigung der am 23. Februar 2006 beschlossenen Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln.

(2) Unter Berücksichtigung der am 23. Februar 2006 beschlossenen Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln. Die Berechnung unterstellt dabei die Erhöhung der Gesamtzahl der Aktien zum 1. Januar 2006.

KAPITALAUSSTATTUNG

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Kapitalausstattung (einschließlich der Finanzverschuldung) von PATRIZIA zum 31. Dezember 2005. Die Kapitalausstattung der Gesellschaft wird sich nach Durchführung des Angebots in Abhängigkeit vom Umfang der Durchführung der Kapitalerhöhung und von der Höhe des Platzierungspreises verändern. Eine aktualisierte und an die sich aus der Durchführung des Angebots ergebenden Veränderungen angepasste Tabelle zur Kapitalausstattung wird in dem Nachtrag veröffentlicht werden, in dem auch die Preisspanne, innerhalb derer Kaufangebote abgegeben werden können, bekannt gegeben wird. Zu diesem Nachtrag siehe „Das Angebot – Preisspanne, Angebotszeitraum, Platzierungspreis und Zuteilung“.

Die Angaben in der Tabelle beruhen auf dem geprüften Konzernabschluss zum 31. Dezember 2005, der auf der Grundlage der IFRS erstellt wurde und im Finanzteil dieses Prospekts abgedruckt ist. Diese Tabelle sollte im Zusammenhang mit diesem geprüften Konzernabschluss und den dazugehörigen Erläuterungen gelesen werden (siehe „Finanzteil“).

	Zum 31. Dezember 2005 (geprüft) <hr style="width: 100%; border: 0.5px solid black; margin: 0;"/> (in Mio. €)
Liquide Mittel	16,5
Kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	149,3
Langfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2,9
Zins-Swap ¹⁾	1,5
Eigenkapital:	
Grundkapital	5,1
Kapitalrücklage	0,6
Gewinnrücklage	0,5
Verlustvortrag	0
Konzerngewinn	36,0
Eigenkapital, gesamt	42,1
Kapitalausstattung, gesamt	195,8

1) Bei einem Zins-Swap handelt es sich um ein Finanzinstrument, das eingesetzt wird, um sich gegen Zinsänderungen abzusichern.

Die kurzfristigen Nettoverbindlichkeiten (d.h. kurzfristige Verbindlichkeiten abzüglich liquider Mittel) der Gesellschaft zum 31. Dezember 2005 betragen rund €132,8 Mio. Die Nettoverschuldung (d.h. kurzfristige Nettoverbindlichkeiten und langfristige Verbindlichkeiten) der Gesellschaft zum gleichen Stichtag betrug rund €137,2 Mio.

Alle kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von €149,3 Mio. sind durch Grundpfandrechte, Abtretung von Kaufpreisforderungen sowie durch die Abtretung von zukünftigen Mietzinsforderungen besichert. Es existieren keine kurzfristigen garantierten Verbindlichkeiten. Von den langfristigen Verbindlichkeiten in Höhe von €4,4 Mio. sind sämtliche langfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von €2,9 Mio. durch Grundschulden besichert. Es existieren keine langfristigen garantierten Verbindlichkeiten.

Als außerbilanzielle Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen (indirekte Verbindlichkeiten) wies die Gesellschaft zum 31. Dezember 2005 Verpflichtungen aus bestehenden Miet- und Leasingverträgen in Höhe von rund €1,1 Mio. für 2006 und rund €2,0 Mio. für 2007 bis 2010 aus.

Die PATRIZIA Immobilien AG hat im Zusammenhang mit der Errichtung des Hotelvorhabens Wasserturm Sternschanze gegenüber dem Käufer des Hotels die uneingeschränkte Verpflichtung übernommen, die Projekt Wasserturm Grundstück GmbH & Co. KG in der Weise finanziell auszustatten, dass sie stets in der Lage ist, ihre sämtlichen, sich aus dem Kaufvertrag ergebenden Verpflichtungen und Verbindlichkeiten vollumfänglich und uneingeschränkt zu erfüllen.

VERWÄSSERUNG

Der Nettobuchwert der konsolidierten Vermögenswerte von PATRIZIA zum 31. Dezember 2005 entspricht dem Eigenkapital der Gesellschaft in Höhe von €42,1 Mio. bzw. €1,04 je Aktie²⁾. Der Nettobuchwert der konsolidierten Vermögenswerte je Aktie umfasst alle Vermögenswerte abzüglich aller Verbindlichkeiten geteilt durch die Anzahl der ausstehenden Aktien. Bei einem unterstellten Nettoemissionserlös der Gesellschaft zwischen €93,8 Mio. und €132,9 Mio. hätte, wäre der Gesellschaft der Betrag bereits zum 31. Dezember 2005 zugeflossen, der Nettobuchwert der konsolidierten Vermögenswerte zwischen €135,9 Mio. und €175,0 Mio. bzw. €2,87 und €3,69 je Aktie (basierend auf der erhöhten Aktienanzahl nach Veräußerung von 7.000.000 neuen Aktien) gelegen. Dies würde einen unmittelbaren Anstieg des Nettobuchwerts der konsolidierten Vermögenswerte zwischen €1,82 und €2,65 je Aktie der bisherigen Aktionäre und eine unmittelbare Verwässerung zwischen €11,42 und €16,31 je Aktie für die Erwerber der angebotenen Aktien bedeuten. Die Berechnung erfolgt dabei mit Hilfe der Gesamtzahl der Aktien ohne unterjährige zeitliche Berücksichtigung.

Die folgende Übersicht stellt alle von der PATRIZIA Immobilien AG vor Durchführung des Angebots seit dem 28. Februar 2005 ausgegebenen Aktien, den dafür gezahlten Preis und den Durchschnittspreis pro Aktie (vor Abzug von Emissionskosten) dar:

	<u>Aktien</u>		<u>Gesamtgegenleistung</u>	
	<u>Anzahl</u>	<u>Anteil am Grundkapital (%)</u>	<u>Betrag (€)</u>	<u>Gegenleistung je Aktie (€)</u>
Derzeitige und ehemalige Mitglieder von Vorstand und Aufsichtsrat ⁽¹⁾⁽²⁾	400.000	0,99	4.984.000	12,46

(1) Im Jahr 2005 hat die FCP Projekt A GmbH, deren mittelbarer Alleingesellschafter Wolfgang Egger ist, 50.000 Aktien der PATRIZIA Immobilien AG gezeichnet. Von diesen 50.000 Aktien wurden jeweils 8.025 Aktien an die Herren Dr. Georg Erdmann, Gerhard Faltermaier, Jürgen Kolper, 7.025 Aktien Martin Lemke, Markus Scherl und Klaus Schmitt (Geschäftsführer von Tochtergesellschaften der PATRIZIA Immobilien AG) veräußert. 2.850 Aktien der FCP Projekt A GmbH wurden an Eckhard Bolte veräußert.

(2) Nach Durchführung der Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln vom 23. Februar 2006 um 35.350.000,00 EUR und Eintragung in das Handelsregister vom 28. Februar 2006.

Von Mitgliedern des Vorstands, des Aufsichtsrats, des oberen Managements und von nahe stehenden Personen wurden im letzten Jahr 16.050 Aktien der Gesellschaft zu einem Preis von jeweils €12,46 (bzw. €1,56 unter Berücksichtigung der am 28. Februar 2006 in das Handelsregister eingetragenen Kapitalerhöhung) sowie 8.680 Aktien zu einem Preis von jeweils €4,40 (bzw. €0,55 unter Berücksichtigung der am 28. Februar 2006 in das Handelsregister eingetragenen Kapitalerhöhung) erworben.

AUSGEWÄHLTE KONSOLIDIERTE FINANZANGABEN UND GESCHÄFTSINFORMATIONEN

Die nachstehend zusammengefassten Finanzangaben sind zum Teil¹⁾ den geprüften Konzernabschlüssen für die am 31. Dezember 2005, 2004 und 2003 endenden Geschäftsjahre entnommen, die unter Anwendung des Gesamtkostenverfahrens auf der Grundlage der International Financial Reporting Standards (IFRS) erstellt wurden und im Finanzteil dieses Prospekts abgedruckt sind.

Die nachstehend zusammengefassten Finanzangaben sollten in Verbindung mit dem Abschnitt „Darstellung und Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage“, den in diesem Prospekt enthaltenen geprüften Konzernabschlüssen sowie den dazugehörigen Anhängen und den an anderer Stelle in diesem Prospekt enthaltenen weiteren Finanzangaben gelesen werden.

Ausgewählte konsolidierte Finanzangaben und Geschäftsinformationen

Ausgewählte Daten aus der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

	<u>2005</u>	<u>2004</u>	<u>2003</u>
	in Mio. €	in Mio. €	in Mio. €
<i>Umsatzerlöse</i>	99,5	74,7	82,3
<i>Bestandsveränderungen</i>	35,8	23,3	-11,6
<i>Sonstige betriebliche Erträge</i>	<u>2,8</u>	<u>2,6</u>	<u>0,8</u>
Gesamtleistung	<u>138,1</u>	<u>100,6</u>	<u>71,5</u>
abzüglich u.a. von			
<i>Materialaufwand</i>	-85,8	-68,7	-40,1
<i>Personalaufwand</i>	-12,4	-10,4	-9,8
<i>Sonstige betriebliche Aufwendungen</i>	-13,5	-9,0	-9,1
<i>Finanzaufwendungen</i>	<u>-6,3</u>	<u>-5,0</u>	<u>-6,0</u>
Ergebnis vor Ertragsteuern	<u>20,1</u>	<u>7,3</u>	<u>5,4</u>
<i>Ertragsteuern</i>	<u>-3,4</u>	<u>-2,9</u>	<u>-0,9</u>
Jahresüberschuss	<u>16,6</u>	<u>4,4</u>	<u>4,5</u>
zuzüglich u.a.			
<i>Gewinnvortrag</i>	19,3	15,5	12,3
Konzerngewinn	<u>36,0</u>	<u>19,9</u>	<u>16,3</u>

1) Bei den Ausgewählten Daten aus der Segmentberichterstattung sind nur die Werte zu „Umsatzerlösen“ und „EBITDA“ den geprüften Konzernabschlüssen der Gesellschaft entnommen. Die übrigen Angaben sind dem Rechnungswesen der Gesellschaft entnommen.

Ausgewählte Daten aus der Konzern-Bilanz

	<u>2005</u>	<u>2004</u>	<u>2003</u>
	in Mio. €	in Mio. €	in Mio. €
Aktiva			
Summe Langfristiges Vermögen	<u>5,0</u>	<u>20,7</u>	<u>19,2</u>
davon			
<i>Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien</i>	1,7	16,6	16,6
<i>Betriebs- und Geschäftsausstattung</i>	1,2	0,9	0,9
<i>Wertpapiere</i>	0,2	0,5	0
<i>Latente Steueransprüche</i>	<u>1,6</u>	<u>2,4</u>	<u>1,3</u>
Summe Kurzfristiges Vermögen	<u>222,4</u>	<u>158,3</u>	<u>143,8</u>
davon			
<i>Vorräte</i>	189,5	134,2	111,0
<i>Kurzfristige Forderungen und sonstige kurzfristige Vermögenswerte</i>	16,4	14,1	17,7
<i>Bankguthaben und Kassenbestand</i>	<u>16,5</u>	<u>10,0</u>	<u>15,1</u>
Summa Aktiva	<u>227,4</u>	<u>179,1</u>	<u>163,0</u>
Passiva			
Summe Eigenkapital	<u>42,1</u>	<u>25,4</u>	<u>21,8</u>
davon			
<i>Gezeichnetes Kapital</i>	5,1	5,0	5,0
<i>Konzerngewinn</i>	36,0	19,9	16,3
Schulden			
Summe Langfristige Schulden	<u>4,7</u>	<u>20,1</u>	<u>14,9</u>
davon			
<i>Langfristige Bankdarlehen</i>	2,9	18,0	13,3
<i>Zins-Swaps</i>	<u>1,5</u>	<u>1,7</u>	<u>1,2</u>
Summe Kurzfristige Schulden	<u>180,6</u>	<u>133,6</u>	<u>126,4</u>
davon			
<i>Kurzfristige Bankdarlehen</i>	149,3	78,8	85,1
<i>Kurzfristige Verbindlichkeiten</i>	23,6	49,3	39,5
<i>Steuerschulden</i>	<u>6,3</u>	<u>4,6</u>	<u>0,9</u>
Summe Passiva	<u>227,4</u>	<u>179,1</u>	<u>163,0</u>

Ausgewählte Daten aus der Konzern-Kapitalflussrechnung

	<u>2005</u>	<u>2004</u>	<u>2003</u>
	in Mio. €	in Mio. €	in Mio. €
Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit	<u>7,1</u>	<u>-8,0</u>	<u>-3,0</u>
davon			
<i>Konzernergebnis nach Steuern</i>	16,6	4,4	4,5
<i>Abschreibung auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen</i>	0,6	0,5	0,5
<i>Veränderung der Vorräte, Forderungen und sonstigen Vermögenswerte, die nicht der Investitionstätigkeit zuzuordnen sind</i>	-43,0	-19,6	18,7
<i>Veränderung der Schulden, die nicht der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind</i>	<u>31,7</u>	<u>7,7</u>	<u>-27,8</u>
Mittelab- / -zufluss aus der Investitionstätigkeit	<u>-0,6</u>	<u>-1,0</u>	<u>-0,2</u>
davon			
<i>Investitionen in immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen</i>	-1,1	-0,5	-0,6
Mittelab- / -zufluss aus der Finanzierungstätigkeit	0,02	3,9	-14,5
davon			
<i>Dividende der PATRIZIA Immobilien AG/Rückzahlung Kapitalrücklage</i> ...	-0,6	-0,8	-9,1
<i>Aufnahme langfristiger Darlehen</i>	0	5,0	0
<i>Tilgung langfristiger Darlehen</i>	-0,05	-0,3	-5,4
Zahlungswirksame Veränderung aus Geschäftstätigkeit	6,5	-5,1	-17,7
Zahlungsmittel 1. Januar	<u>10,0</u>	<u>15,1</u>	<u>32,8</u>
Zahlungsmittel 31. Dezember	<u>16,5</u>	<u>10,0</u>	<u>15,1</u>

Ausgewählte Daten aus der Segmentberichterstattung

Geschäftsbereich Investments

	<u>2005</u>	<u>2004</u>	<u>2003</u>
	in Mio. €	in Mio. €	in Mio. €
Umsatzerlöse	86,9	56,7	65,7
Bestandsveränderungen	34,7	23,1	-11,6
sonstige betriebliche Erträge	2,3	2,1	0,4
Materialaufwand	<u>-82,7</u>	<u>-59,4</u>	<u>-30,0</u>
Rohmarge	<u>41,3</u>	<u>22,5</u>	<u>24,5</u>
Personalkosten	-4,4	-3,9	-3,4
sonstige betriebliche Aufwendungen	<u>-11,0</u>	<u>-6,2</u>	<u>-7,6</u>
EBITDA	25,9	12,5	13,5

Geschäftsbereich Services

	<u>2005</u>	<u>2004</u>	<u>2003</u>
	in Mio. €	in Mio. €	in Mio. €
Umsatzerlöse	12,5	17,9	16,6
Bestandsänderungen	1,1	0,2	0,0
Materialaufwand	-3,1	-9,3	-10,1
sonstige betriebliche Erträge	<u>0,4</u>	<u>0,3</u>	<u>-0,8</u>
Rohmarge	<u>10,9</u>	<u>9,2</u>	<u>5,6</u>
Personalkosten	-5,1	-4,2	-3,8
sonstige betriebliche Aufwendungen	<u>-3,8</u>	<u>-2,9</u>	<u>-1,6</u>
EBITDA	1,9	2,0	0,2

DARSTELLUNG UND ANALYSE DER VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

Anleger sollten die nachfolgende Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von PATRIZIA in Verbindung mit den Konzernabschlüssen und dem Einzelabschluss der Gesellschaft und den dazu gehörigen Erläuterungen sowie den übrigen in diesem Prospekt enthaltenen Finanzangaben lesen. Die geprüften Konzernabschlüsse der Gesellschaft für die letzten drei Jahre bis zum 31. Dezember 2005 sind auf den Seiten F-3 ff. zu finden. Die Konzernabschlüsse wurden gemäß IFRS unter Anwendung des Gesamtkostenverfahrens aufgestellt. Der im Finanzteil abgedruckte Einzelabschluss der Gesellschaft ist nach deutschen Rechnungslegungsgrundsätzen und den deutschen Grundsätzen ordnungsgemäßer Buchführung (zusammen in diesem Prospekt als „HGB“ bezeichnet) erstellt worden. Die folgende Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von PATRIZIA enthält zukunftsgerichtete Aussagen, die auf Annahmen zu der zukünftigen Geschäftsentwicklung der Gesellschaft basieren. Durch den Einfluss zahlreicher Faktoren, unter anderem der im Abschnitt „Risikofaktoren“ dargestellten Faktoren, können die tatsächlichen Ergebnisse von PATRIZIA wesentlich von den nach diesen Prognosen erwarteten Ergebnissen abweichen. Alle in diesem Kapitel im Text dargestellten Zahlen wurden in Mio. € angegeben und sind auf eine Nachkommastelle kaufmännisch gerundet.

Überblick

PATRIZIA ist ein integriertes Immobilienunternehmen mit den beiden Geschäftsbereichen Investments und Services. Im Geschäftsbereich Investments wird PATRIZIA auf eigene Rechnung tätig, während PATRIZIA im Geschäftsbereich Services immobilienbezogene Dienstleistungen im Auftrag von Kunden anbietet. Das Geschäftsmodell ist in beiden Geschäftsbereichen auf den Ankauf wertsteigerungsfähiger Immobilien, die Durchführung wertsteigernder Maßnahmen sowie den Verkauf der erworbenen Immobilien nach Durchführung entsprechender Maßnahmen ausgerichtet. Im Geschäftsbereich Services werden darüber hinaus noch weitere Dienstleistungen für Kunden, wie z.B. Asset Management und Akquisitionsberatung, erbracht. Der Umsatz von PATRIZIA belief sich im Geschäftsjahr 2005 auf €99,5 Mio.

Der Geschäftsbereich Investments untergliedert sich in die Geschäftsfelder Wohnungsprivatisierung, Revitalisierung und Projektentwicklung. Haupttätigkeitsbereich und Kernkompetenz im Geschäftsbereich Investments ist der Ankauf und die sozialverträgliche Privatisierung von Mietwohnungen. Der Umsatz des Geschäftsbereichs Investments betrug im Geschäftsjahr 2005 €86,9 Mio. Der Umsatz des Geschäftsbereichs Services betrug im Geschäftsjahr 2005 €12,5 Mio.

In den letzten Jahren hat PATRIZIA mehrere Immobilienportfolien und Objekte erworben. In den Jahren 2003 bis 2005 wurden insgesamt 1.370 Wohnungen aus dem Eigenbestand und 1.765 Wohnungen im Auftrag Dritter privatisiert. Das Volumen der aus dem Eigenbestand verkauften Immobilien betrug für den genannten Zeitraum €162,8 Mio. Aus den Beständen von Kunden konnten Immobilienverkäufe im Wert von €170,4 Mio. beurkundet werden. Das Volumen der im Asset Management für Kunden betreuten Immobilien hat sich von €150,0 Mio. im Geschäftsjahr 2003 auf €550,0 Mio. im Geschäftsjahr 2005 fast vervierfacht.

Das EBITDA für das Geschäftsjahr 2005 betrug €26,4 Mio. Davon entfielen €25,9 Mio. auf den Geschäftsbereich Investments, €1,9 Mio. auf den Geschäftsbereich Services und negative €1,4 Mio. auf den Gesamtüberhead (Konsolidierungsbuchungen und sonstige den beiden Geschäftsbereichen nicht zuzuordnende Kosten).

Wesentliche die Ertragslage beeinflussende Faktoren

Aufgrund der Projektbezogenheit der Geschäftstätigkeit von PATRIZIA sind die Umsätze und Ergebnisse, insbesondere im Geschäftsbereich Investments, vom Erfolg einzelner Projekte geprägt. Der Umfang und die Laufzeiten der Projekte können schwanken. Die Ertragslage von PATRIZIA weist daher teilweise keine konstante Entwicklung auf.

Die Geschäftstätigkeit von PATRIZIA unterliegt zudem den allgemeinen volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen (siehe „Märkte“). So führen üblicherweise niedrige Kapitalmarktzinsen in Deutschland zu einem Anstieg der Nachfrage nach Wohnimmobilien. Umgekehrt wirken sich steigende Zinsen nachteilig auf die Verkaufserlöse von PATRIZIA sowie teilweise die Erlöse aus der Tätigkeit für Dritte aus. Zudem würden die Refinanzierungskosten von PATRIZIA bei einer Erhöhung des Zinsniveaus steigen.

Auch politische und regulatorische Entscheidungen und Entwicklungen, wie z.B. die Abschaffung der Eigenheimzulage, beeinflussen Angebot und Nachfrage am Wohnimmobilienmarkt und wirken sich auf die Preisentwicklung für Miet- und Eigentumswohnungen aus. Ferner kann ein Anstieg der Wohnungsbaufertigstellungen zu einer Reduzierung des Potenzials für Privatisierungsleistungen von PATRIZIA

führen und sich negativ auf die Umsatzerlöse sowohl im Geschäftsbereich Investments als auch im Geschäftsbereich Services auswirken.

Das EBITDA ergibt sich aus dem Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen für den betreffenden Zeitraum. Das EBITDA ist nach IFRS nicht als Kennzahl anerkannt und ersetzt nicht die Kennzahlen aus der Gewinn- und Verlustrechnung oder der Kapitalflussrechnung, die in Übereinstimmung mit IFRS ermittelt werden. Des Weiteren besteht keine einheitliche Definition des EBITDA, so dass das von anderen Gesellschaften ausgewiesene EBITDA nicht unbedingt vergleichbar mit dem EBITDA der Gesellschaft sein muss.

Die Kennziffer EBITDA stellt nach Ansicht der Gesellschaft die wichtigste Messgröße für die Darstellung und Analyse unterschiedlicher Entwicklungen und Ergebnisse der betreffenden Geschäftsjahre dar. Das EBITDA von PATRIZIA wird im Wesentlichen von den Entwicklungen im Geschäftsbereich Investments geprägt. Der Geschäftsbereich Services trägt nicht in gleichem Umfang zum EBITDA von PATRIZIA bei.

Spezifische das EBITDA beeinflussende Faktoren

Das EBITDA von PATRIZIA wird wirtschaftlich betrachtet vor allem von folgenden Faktoren beeinflusst:

- ***Verkaufspreise.*** Die Verkaufserlöse stellen die Summe der erzielten Verkaufspreise dar, bedingt durch die Anzahl der verkauften Immobilien und den jeweils erzielten Preis. Die Höhe des jeweils erzielten Verkaufspreises hängt maßgeblich von der Lage und der Qualität des Objektes ab. Eine weitere Rolle spielen die Mieterstruktur (d.h. die Bonität potentieller Erwerber) sowie die regional unterschiedliche Kaufkraft von Mietern und anderen Kaufinteressenten. Insgesamt unterliegen die Verkaufserlöse auch regionalen Schwankungen. So werden derzeit in München oder Düsseldorf durchschnittlich höhere Kaufpreise für Immobilien gezahlt als in Berlin oder Dresden.
- ***Anzahl verkaufter Immobilien.*** Die Anzahl der innerhalb einer Periode im Geschäftsfeld Wohnungsprivatisierung abgesetzten Immobilien hängt in erster Linie von der Anzahl der zum Verkauf stehenden Immobilien ab, somit davon, inwieweit Wohnimmobilienportfolien erworben und wertsteigernde Maßnahmen erfolgreich durchgeführt werden können. Aufgrund der Projektabhängigkeit unterliegt daher der Bestand an für die Wohnungsprivatisierung geeigneten Immobilien starken Schwankungen. Der Absatz des zum Verkauf stehenden Bestandes wird positiv z.B. durch hohe Neubaupreise (im Vergleich zu dem Erwerb einer gebrauchten Wohnung), niedrige Finanzierungskosten und ein erhöhtes Interesse an Immobilien als Investment und zur Altersvorsorge beeinflusst. Die Vertriebskraft von PATRIZIA hat ebenfalls Einfluss auf die Anzahl der verkauften Immobilien.
- ***Mieteinnahmen.*** Die Höhe der Mieteinnahmen resultiert aus den jeweiligen Preisen pro Quadratmeter und der vermieteten Fläche. Vergleichbar mit den Verkaufspreisen werden Mieterlöse durch Lage und Qualität bestimmt. Bei der Lage unterliegen die Mieteinnahmen dem Trend der jeweiligen Region. Da es Geschäftsziel von PATRIZIA ist, erworbene Immobilien nach Abschluss werterhöhender Maßnahmen zeitnah weiterzuverkaufen, unterliegen die Mieteinnahmen aufgrund der sich verändernden Bestandsvolumina den gleichen spezifischen Schwankungen wie die Verkaufserlöse. Der Leerstand von Mietwohnungen und die Durchsetzung von Mieterhöhungen spielen aufgrund des Geschäftsmodells von PATRIZIA demgegenüber eine untergeordnete Rolle.
- ***Honorare und Provisionen.*** Die Honorare und Provisionen im Segment Services bemessen sich zunächst nach der Größe und dem Marktwert der betreuten Objekte bzw. Portfolien. Insbesondere sind im Rahmen der von PATRIZIA abgeschlossenen Kundenverträge auch die jeweilige Ausgestaltung von Vergütungsmodellen und der Erhalt bzw. die Höhe von Erfolgsprovisionen von Bedeutung. Die Verhandlungsposition bei der Gestaltung der Honorare und Provisionen hängt insbesondere davon ab, wie stark PATRIZIA durch erhöhte Effizienz die Kosten für Auftraggeber reduzieren und einen Mehrwert schaffen kann. Die Nachfrage nach den Dienstleistungen von PATRIZIA und somit die Anzahl der abgeschlossenen Dienstleistungsaufträge hängt von der Wettbewerbsfähigkeit der angebotenen Dienste, dem Qualitäts-Image sowie dem Bekanntheitsgrad von „PATRIZIA“ als Marke ab. Ein weiterer Faktor ist, inwieweit PATRIZIA über fachlich und quantitativ ausreichende Kapazitäten verfügt, um neue Dienstleistungsaufträge zu akquirieren und durchzuführen.
- ***Sicherung eines Handelsbestandes an Immobilien zu angemessenen Ankaufspreisen.*** Die Ertragslage im Geschäftsbereich Investments ist davon abhängig, dass PATRIZIA kontinuierlich Wohnimmobilienportfolien und Objekte mit Wertsteigerungspotenzial in wirtschaftlich attraktiven Regionen zu angemessenen Preisen erwirbt. Je weiter die erzielten Verkaufserlöse über den aktivierten Anschaffungs- und Renovierungskosten liegen, desto höher sind die entsprechenden Margen. Der Anschaffungspreis hängt wiederum vom Zustand und der Lage der jeweiligen Objekte ab. Entscheidend

für die Sicherung des Handelsbestandes an Immobilien zu angemessenen Ankaufspreisen sind das Angebot an großen Wohnimmobilienportfolien, die Identifizierung solcher Bestände, die für Maßnahmen zur Wertoptimierung in Betracht kommen, der Zugang zu den entsprechenden Verkäufern und die Durchsetzungskraft gegenüber Wettbewerbern.

- *Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen.* Die Durchführung wertsteigernder Maßnahmen vor dem Verkauf erachtet PATRIZIA als entscheidende Voraussetzung für die Veräußerung von Wohneinheiten mit hoher Rendite. Nach dem Verhältnis der ursprünglichen Anschaffungskosten zu den Renovierungskosten sowie nach dem Ausmaß der Wertverbesserungen entscheidet die Gesellschaft, ob die Renovierungskosten nur ergebniswirksam direkt im Materialaufwand gebucht werden oder ob sie zusätzlich zu den Anschaffungskosten als Bestandsveränderung aktiviert werden. Die Höhe der Renovierungs- bzw. Sanierungskosten verhält sich dabei teilweise umgekehrt zu der Höhe der Ankaufspreise: hohe Qualität bei angekauften Objekten bedeutet in der Regel geringere Renovierungskosten. Die Dauer der Sanierungs- und Modernisierungsphase ist abhängig von der Größe des Immobilienbestandes und dem Umfang der durchzuführenden Maßnahmen.
- *Personalaufwendungen.* Zum 31. Dezember 2005 beschäftigte PATRIZIA 228 Mitarbeiter. Die Anzahl der Mitarbeiter ist in den letzten drei Geschäftsjahren kontinuierlich gestiegen mit der Tendenz, dass überproportional weitere hochqualifizierte Mitarbeiter, vor allem im Segment Services, neu eingestellt wurden. Die Personalaufwendungen resultieren insbesondere aus dem Aufwand für Personal im Rahmen des Vertriebs von Immobilien, hauptsächlich in Form variabler Vertriebsvergütungen. Dazu gehören auch Erfolgsprovisionen für den Abschluss von Verträgen, die PATRIZIA ihren angestellten Vertriebsmitarbeitern zahlt. Die Personalaufwendungen von PATRIZIA für Vergütungen auf Provisionsbasis entwickeln sich daher entsprechend den Verkaufserlösen. Die Personalaufwendungen, die nicht auf Provisionsbasis erfolgen, schwanken je nach Anzahl der Mitarbeiter.
- *Vertriebskosten.* Bestimmend für die Vertriebskosten ist, dass es sich in dem wichtigsten Geschäftsfeld Wohnungsprivatisierung in der Regel um einen Einzelverkauf von Wohneinheiten handelt. Daher entfällt ein Teil der Vertriebskosten auf die Kosten für die Verkaufsvorbereitung von Objekten (Aufteilungskosten und Gebühren). Eine weitere wesentliche Position sind Werbekosten für die Akquisition neuer Kunden. Hinzu kommen Kosten für die Bewirtschaftung der Wohneinheiten bis zum Verkauf, insbesondere Verwaltungskosten.

Sonstige die Ertragslage beeinflussende Faktoren

Die Ertragslage wird ferner durch die Steuern vom Einkommen und Ertrag, Zinsaufwendungen für Darlehen und Kosten der allgemeinen Verwaltung beeinflusst.

Darstellung einzelner Positionen der Gewinn- und Verlustrechnung

Im Folgenden werden einzelne Positionen der Gewinn- und Verlustrechnung der Gesellschaft dargestellt. Für die Gewinn- und Verlustrechnung hat die Gesellschaft das Gesamtkostenverfahren gewählt. Beim Gesamtkostenverfahren wird das Betriebsergebnis durch Gegenüberstellung aller Leistungen (Umsatzerlöse, erhöht oder vermindert um Bestandsmehrungen oder Bestandsminderungen) und Kosten (gegliedert nach den zugrunde liegenden Aufwandsarten: Materialaufwand, Personalaufwand, Abschreibungen und sonstige betriebliche Aufwendungen) einer Periode ermittelt. Die Bestandsveränderungen werden durch Inventur bzw. Berechnung innerhalb des Rechnungswesens ermittelt, die übrigen Leistungen und Kosten können ebenfalls unmittelbar aus der Buchführung abgeleitet werden. Beim Umsatzkostenverfahren werden dagegen die Aufwendungen nach Funktionsbereichen (Herstellung, Verwaltung und Vertrieb) unterteilt.

Das Gesamtkostenverfahren ermittelt das Ergebnis einer Periode aus der Gesamtleistung erhöht bzw. vermindert um die Bestandsveränderungen, abzüglich aller Kosten der Periode. Das Umsatzkostenverfahren stellt dagegen den Umsatzerlösen nur die Herstellungskosten gegenüber, die ursächlich für die Umsätze der Berichtsperiode waren. Von der Nettoerlösen der einzelnen Produktbereiche werden die dazu gehörigen Kosten abgezogen. Als Kosten können sowohl variable als auch fixe Kosten der jeweiligen Produktgruppe angesetzt werden. Maßgeblich sind dann die Vollkosten.

Die weiteren Ertrags- und Aufwandsposten (z.B. Beteiligungserträge, Zinserträge und -aufwendungen) sind beim Umsatz- und Gesamtkostenverfahren im Grundsatz identisch.

Beide Verfahren unterscheiden sich demzufolge lediglich im Ausweis der Positionen, das Periodenergebnis wird durch die unterschiedlichen Verfahren nicht beeinflusst.

Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse gliedern sich in die Geschäftsbereiche Investments und Services auf. Im Geschäftsbereich Investments bestehen die Umsatzerlöse im Wesentlichen aus Erlösen aus dem Verkauf von Immobilien und zum Teil aus Mieteinnahmen aus der Bewirtschaftung der zum Verkauf bestimmten Wohnungen. In dieser Position werden auch Betriebs- und Nebenkostenvorauszahlungen von Wohnungsmieterinnen und ggf. Mietern von Büro- und Gewerbeflächen erfasst (hierbei handelt es sich um buchhalterisch durchlaufende Posten).

Im Geschäftsbereich Services setzen sich die Umsatzerlöse aus Provisionen, insbesondere für den An- und Verkauf von Immobilien für Kunden, Beratungshonoraren, Asset Management-Gebühren sowie Verwaltergebühren für Miet- und WEG-Verwaltung zusammen.

Bestandsveränderungen

Die Erhöhung bzw. Verminderung des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen setzt sich zum einen aus einem Bestandszugang in Höhe der beim Ankauf von Objekten entstehenden Objekt-Anschaffungskosten und Anschaffungsnebenkosten zusammen. Zum anderen werden mit wenigen Ausnahmen in der Position Bestandsveränderungen die für ein Objekt aufgewandten Baukosten, insbesondere Renovierungs- und Sanierungskosten, aktiviert. Diese für ein Objekt aufgewandten Anschaffungs- sowie Renovierungs- und Sanierungskosten werden auch in der Position Materialaufwendungen gebucht, wodurch sich eine Erfolgsneutralisierung dieser Aufwendungen im Jahr des Anfalls ergibt. Bei der Veräußerung von Immobilienobjekten werden die jeweils aktivierten Anschaffungs- und Renovierungs- bzw. Sanierungskosten als Bestandsabgang gebucht, so dass sie erfolgswirksam werden. Die Bestandsveränderungen können dabei projektbezogen variieren.

Sonstige betriebliche Erträge

Sonstige betriebliche Erträge entstehen im Wesentlichen aus der Auflösung von Verpflichtungen für nachlaufende Kosten und der Verrechnung von Sachbezügen an Arbeitnehmer sowie teilweise durch Verkäufe aus dem Anlagevermögen, insbesondere von Gegenständen der Betriebs- und Geschäftsausstattung. Ebenfalls ausgewiesen werden in dieser Position Schadensersatzzahlungen an PATRIZIA im Zusammenhang mit Projekten.

Materialaufwand

Die Materialaufwendungen bestehen aus Anschaffungskosten sowie Renovierungs- und Sanierungskosten für neue Objekte im Eigenbestand.

Die Anschaffungskosten umfassen die direkt zurechenbaren Erwerbs- und Bereitstellungskosten, d. h. insbesondere Anschaffungskosten für Immobilien sowie Anschaffungsnebenkosten (Notargebühren etc.). Die Buchung dieser Aufwendungen im Materialaufwand stellt einen Gegeneffekt zu der oben beschriebenen Aktivierung dieser Kosten in der Position Bestandsveränderungen dar.

Die Renovierungs- und Sanierungskosten für neue Objekte im Eigenbestand werden in den meisten Fällen von der Gesellschaft zusätzlich zu den Anschaffungskosten in den Bestandsveränderungen aktiviert, so dass die Buchwerte der betreffenden Immobilien entsprechend erhöht werden. Nur soweit die aufgewandten Renovierungskosten die Voraussetzungen für eine Aktivierung nicht erfüllen, erfolgt die Buchung dieser Kosten ergebniswirksam im Materialaufwand, ohne sie über die Bestandsveränderungen zu aktivieren. Die Entscheidung zur ergebniswirksamen Buchung oder Aktivierung in den Bestandsveränderungen hat jeweils zur Folge, dass Renovierungskosten entweder sofort in der Entstehungsperiode das Ergebnis belasten oder erst mit einer späteren Veräußerung des Objekts ergebnisrelevant werden. Die Aktivierung von Renovierungskosten führt also zu einer Phasenverschiebung von Aufwendungen, um den Periodenerfolg korrekt auszuweisen.

Ferner werden in der Position Materialaufwendungen Renovierungs- und Sanierungskosten für Immobilien der Kunden (sofern diese Renovierungskosten von der Gesellschaft verauslagt und an die Kunden weiter berechnet werden), Projektierungskosten, Kosten für Baugenehmigungen, im Auftrag der Mieter von Objekten übernommene Betriebs- und Nebenkostenabrechnungen und sonstige Instandhaltungs- und Modernisierungskosten gebucht.

Personalaufwand

Die Personalaufwendungen setzen sich aus den festen und variablen Gehältern der Mitarbeiter, Vertriebsprovisionen bei fest angestellten Verkäufern, zusätzlichen sozialen Leistungen für die Mitarbeiter und Aufwendungen für die gesetzliche Sozialversicherung zusammen.

Abschreibungen auf Software sowie Betriebs- und Geschäftsausstattung

Diese Position der Gewinn- und Verlustrechnung besteht im Wesentlichen aus Abschreibungen auf die Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie Software.

Wertminderungen

In dieser Position sind Wertänderungen von nach IAS 40 als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien enthalten, die zum Fair Value bewertet werden.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Sonstige betriebliche Aufwendungen sind auf Verwaltungsaufwendungen, Vertriebsaufwendungen und übrige Aufwendungen zurückzuführen.

Ergebnis aus assoziierten Unternehmen

Im Ergebnis aus assoziierten Unternehmen ist der Anteil am Gewinn bzw. am Verlust ausgewiesen, der der Gesellschaft aufgrund ihrer Beteiligung an der Eurobilia AG zuzurechnen ist. Die Beteiligung ist am 30. Dezember 2005 veräußert worden, so dass in dieser Position Verrechnungen bis einschließlich zu diesem Veräußerungszeitpunkt enthalten sind.

Finanzergebnis

Das Finanzergebnis setzt sich zum einen aus Zinserträgen für bei Kreditinstituten angelegte Gelder der Gesellschaft und zum anderen Zinsaufwendungen gegenüber Kreditinstituten aufgrund der Zinszahlung für Darlehen zusammen. Durch den Verkauf von Wohnimmobilien reduzieren sich regelmäßig die Finanzverbindlichkeiten und somit die Zinsaufwendungen. Zum anderen sind in dieser Position diejenigen Summen ausgewiesen, die die Gesellschaft aufgrund einer atypisch stillen Beteiligung an einer Objektgesellschaft, die im Jahr 2004 ausgelaufen ist, an Dritte abführt bzw. von diesen erhält.

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag sind hauptsächlich die Körperschaftsteuer und die Gewerbesteuer sowie Steuernachzahlungen für Vorjahre aufgrund von Betriebsprüfungen.

Ertragslage

Überblick

Die folgende Tabelle zeigt die konsolidierte Gewinn- und Verlustrechnung der Gesellschaft für die Jahre 2005, 2004 und 2003:

	<u>2005</u>	<u>2004</u>	<u>2003</u>
	in Mio. €	in Mio. €	in Mio. €
Umsatzerlöse	99,5	74,7	82,3
Bestandsveränderungen	35,8	23,3	-11,6
Sonstige betriebliche Erträge	<u>2,8</u>	<u>2,6</u>	<u>0,8</u>
Gesamtleistung	138,1	100,6	71,5
Materialaufwand	-85,8	-68,7	-40,1
Personalaufwand	-12,4	-10,4	-9,8
Abschreibungen auf Software sowie Betriebs- und Geschäftsausstattung	-0,6	-0,5	-0,5
Wertminderung auf als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	-0,3	0	-1,0
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-13,6	-9,0	-9,1
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	0	0	0
Finanzergebnis	<u>-5,4</u>	<u>-4,7</u>	<u>-5,6</u>
Ergebnis vor Ertragsteuern	20,1	-7,3	5,4
Ertragsteuern	<u>-3,4</u>	<u>-2,9</u>	<u>-0,9</u>
Jahresüberschuss	16,6	4,4	4,5
Gewinnvortrag	19,4	15,5	12,3
Einstellung in Gewinnrücklagen — gesetzliche Rücklage	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-0,5</u>
Konzerngewinn	<u>36,0</u>	<u>19,9</u>	<u>16,3</u>

Vergleich der zum 31. Dezember 2005, 31. Dezember 2004 und 31. Dezember 2003 endenden Geschäftsjahre

Konzernergebnisse

Umsatzerlöse

2005 im Vergleich zu 2004. Die Umsatzerlöse von PATRIZIA stiegen von €74,7 Mio. im Jahr 2004 um 33,2% auf €99,5 Mio. im Jahr 2005. Dieser Anstieg war im Wesentlichen auf eine deutliche Erhöhung der Verkaufserlöse von €43,8 Mio. um 65,5% auf €72,5 Mio. zurückzuführen. Ursache für diese Entwicklung waren sowohl eine höhere Anzahl von verkauften Wohneinheiten als auch höhere Durchschnittsverkaufspreise. Es wurden vor allem Wohneinheiten aus den Projekten Ackermannstraße/Schleißheimer Straße, Perlacher Forst und Alte Haide verkauft.

Hinzu kamen im Geschäftsbereich Services höhere Erlöse aus Dienstleistungen der Gesellschaft für Kunden (ohne Mieteinnahmen), die von €8,7 Mio. im Jahr 2004 um 27,6% auf €11,1 Mio. im Jahr 2005 gesteigert werden konnten. Diese Steigerung beruhte auf gestiegenen Gebühreneinnahmen aus zahlreichen neuen Kundenaufträgen im Asset Management sowie auf gestiegenen Erträgen aus Beratungs- und Verwaltungsdienstleistungen, ebenfalls aufgrund neuer Kundenaufträge.

Diese positiven Entwicklungen wurden relativiert durch einen Rückgang der Mieteinnahmen (einschließlich Nebenkosten) von €21,5 Mio. im Jahr 2004 um 31,2% auf €14,8 Mio. im Jahr 2005. Ursache für diesen Rückgang war insbesondere der Wegfall von Mieterträgen aus der Weiter- bzw. Untervermietung gepachteter Objekte, nachdem der Eigentümer und Verpächter die Objekte verkauft und die Pachtverträge vorzeitig beendet hatte.

2004 im Vergleich zu 2003. Die Umsatzerlöse sind von €82,3 Mio. im Jahr 2003 um 9,2% auf €74,7 Mio. im Jahr 2004 zurückgegangen. Ursache hierfür war vor allem eine mengenbedingte Verminderung der Verkaufserlöse von €52,0 Mio. im Jahr 2003 um 15,8% auf €43,8 Mio., bedingt insbesondere durch das Auslaufen des Vertriebs der Fendt-Werkswohnungen und der Wohnungen der Münchener Olympia-Pressestadt. Demgegenüber sind die projektbezogenen Durchschnittspreise leicht gestiegen. Weiter konnte der Rückgang der Verkaufserlöse

im Geschäftsbereich Investments durch den Abschluss des Projekts Prinzregentenstraße in München mit einem Umsatz von €5,6 Mio. kompensiert werden.

Die negative Entwicklung der Umsatzerlöse wurde begleitet von einer Verringerung der Mieterlöse (einschließlich Nebenkosten) von €23,2 Mio. im Jahr 2003 um 7,3% auf €21,5 Mio. im Jahr 2004, die ebenfalls auf dem Verkauf der Pachtobjekte und der vorzeitigen Beendigung der Pachtverträge (siehe oben) beruhte.

Angestiegen sind dagegen die Erlöse im Geschäftsbereich Services, die sich von €6,3 Mio. im Jahr 2003 um 38,1% auf €8,7 Mio. im Jahr 2004 verbesserten. Grund für diese Steigerung war ein höheres Honorar- und Gebührenaufkommen infolge neuer Dienstleistungsaufträge von Kunden.

Bestandsveränderungen

2005 im Vergleich zu 2004. Der Bestand von PATRIZIA erhöhte sich von €134,2 Mio. im Jahr 2004 um 41,2% auf €189,5 Mio. im Jahr 2005. Diese Bestandserhöhung war zum einen auf die Umgliederung des Objektes Köln Venloer Straße vom Anlage- in das Umlaufvermögen, aber vor allem auf einen Anstieg der Zugänge im Jahr 2005 zurückzuführen. Die Bestandsveränderungen aufgrund von Investitionen in neue Immobilienobjekte erhöhte sich von €49,7 Mio. im Jahr 2004 auf €66,4 Mio. im Jahr 2005 (u.a. durch die Projekte Dresden Altmarkt, Schön-Kliniken und eines weiteren kleineren Projektes). Die aktivierten Renovierungs- und Sanierungskosten stiegen von €6,0 Mio. im Jahr 2004 auf €11,0 Mio. im Jahr 2005. Gleichzeitig stiegen die Bestandsabgänge von Immobilien von €32,4 Mio. im Jahr 2004 auf €41,5 Mio. im Jahr 2005 (z.B. Alte Haide, Ackermannstraße/Schleißheimer Straße und Perlacher Forst).

2004 im Vergleich zu 2003. Auch im Jahr 2004 hat sich der Bestand von €111,0 Mio. im Jahr 2003 um 20,9% auf €134,2 Mio. erhöht. Ursache waren auch hier die Bestandsveränderungen aufgrund von Anschaffungen zusätzlicher Immobilienobjekte von €17,4 Mio. im Jahr 2003 auf €49,7 Mio. im Jahr 2004. Der im Jahr 2004 erhöhte Bestand betraf vor allem die Stella Grundvermögen GmbH (Kauf Ackermannstraße/Schleißheimer Straße) und die PATRIZIA Vermögensverwaltungs AG (Kauf Perlacher Forst). Die aktivierten Renovierungs- und Sanierungskosten sanken von €7,4 Mio. im Jahr 2003 auf €6,0 Mio. im Jahr 2004. Die Abgänge von Wohneinheiten reduzierten sich von €36,4 Mio. im Jahr 2003 auf €32,4 Mio. im Jahr 2004. Die Bestandsabgänge betrafen im Wesentlichen die Alte Haide sowie weitere Privatisierungen aus den Objekten Berlin, Düsseldorfer Karree, Marktoberdorf, München Olympia-Pressstadt und München Viktor-Scheffel-Straße.

Sonstige betriebliche Erträge

2005 im Vergleich zu 2004. Die sonstigen betrieblichen Erträge stiegen von €2,6 Mio. im Jahr 2004 um 7,7% auf €2,8 Mio. im Jahr 2005. Größter Posten der sonstigen betrieblichen Erträge war eine Schadensersatzzahlung in Höhe von €1,1 Mio. aus einer Gewährleistungsbürgschaft aufgrund der Insolvenz eines Auftragnehmers. Die Auflösung einer Rückstellung in Höhe von €0,5 Mio. aufgrund abgelaufener Gewährleistungsverpflichtungen der Wohnungsgesellschaft Olympia mbH stand im Zusammenhang mit der Privatisierung der Wohnungen der Münchener Olympia-Pressstadt. Teilweise wurde der Anstieg der sonstigen betrieblichen Erträge durch eine geringere Ausbuchung von Verpflichtungen für nachlaufende Kosten im Baubereich (Renovierungs- und Sanierungskosten) als im Vorjahr kompensiert.

2004 im Vergleich zu 2003. Im Jahr 2004 beliefen sich die sonstigen betrieblichen Erträge auf €2,6 Mio. gegenüber €0,8 Mio. im Jahr 2003. Diese Entwicklung resultierte im Wesentlichen aus der projektbezogenen Auflösung von Verpflichtungen für nachlaufende Kosten im Baubereich (Kosten für noch nicht abgeschlossene Sanierungsmaßnahmen bei bereits verkauften Wohnungen, die als Verbindlichkeiten im Jahr des Verkaufs ausgewiesen wurden). Im Jahr 2004 wurde unter dieser Position Schadensersatzzahlungen an PATRIZIA in Höhe von €0,3 Mio. wegen der Beendigung eines langfristigen Vertrages ausgewiesen (Pachtvertrag im Immobilienmanagement).

Materialaufwand

2005 im Vergleich zu 2004. Der Materialaufwand von PATRIZIA erhöhte sich von €68,7 Mio. im Jahr 2004 um 24,9% auf €85,8 Mio. im Jahr 2005. Grund hierfür waren die Anschaffungskosten für verschiedene Objekte, die von €49,7 Mio. im Jahr 2004 auf €66,4 Mio. im Jahr 2005 stiegen. Hinzu kamen durch die neuen Projekte bedingte höhere Renovierungskosten, die von €6,0 Mio. im Jahr 2004 auf €11,0 Mio. im Jahr 2005 zunahmen.

2004 im Vergleich zu 2003. Die Materialaufwendungen stiegen von €40,1 Mio. im Jahr 2003 um 71,3% auf €68,7 Mio. im Jahr 2004. Dieser Anstieg war hauptsächlich durch von €17,4 Mio. im Jahr 2003 auf €49,7 Mio. im Jahr 2004 gestiegene Anschaffungskosten für den Neuerwerb von Objekten. Ferner sanken die

Renovierungskosten von €7,4 Mio. im Jahr 2003 auf €6,0 Mio. im Jahr 2004. Seine Ursache hatte dies darin, dass die Gesellschaft unmittelbar nach dem Kauf eines Immobilienobjektes mit den Renovierungsmaßnahmen beginnt, und diese im Regelfall innerhalb von sechs bis zwölf Monaten abschließt. Dadurch fallen die Renovierungskosten im Regelfall erst einige Zeit nach Anschaffung des Objektes an, wodurch sich teilweise auch eine Verschiebung der Renovierungskosten in das nächste Jahr ergeben kann. Da im Jahr 2003 verhältnismäßig wenige Immobilien angekauft worden waren, die im Jahr 2004 hätten renoviert werden können bzw. für die dann im Jahr 2004 Renovierungskosten angefallen wären, führte dies zu einer Reduzierung der Renovierungsaufwendungen im Jahr 2004 gegenüber 2003.

Personalaufwand

2005 im Vergleich zu 2004. Die Personalaufwendungen stiegen von €10,4 Mio. im Jahr 2004 um 19,2% auf €12,4 Mio. im Jahr 2005. Ursache hierfür war ein gewachsener Mitarbeiterbestand von 228 zum 31. Dezember 2005 gegenüber 206 zum 31. Dezember 2004 (jeweils ohne WEG-Hausmeister bzw. Rentner), was einem Anstieg von 10,7% entspricht. Der prozentual höhere Anstieg der Personalkosten im Verhältnis zur Mitarbeiterzahl war auf die qualifiziertere Ausbildung und Tätigkeit der neuen Mitarbeiter, vor allem im Geschäftsbereich Services, zurückzuführen. Darüber hinaus sind höhere Provisionszahlungen an Mitarbeiter aufgrund des gestiegenen Verkaufsumsatzes angefallen.

2004 im Vergleich zu 2003. Bei den Aufwendungen für Personal im Jahr 2004 in Höhe von €10,4 Mio. ergab sich ein Zuwachs von 6,1% im Vergleich zu €9,8 Mio. im Jahr 2003. Die Anzahl der Mitarbeiter ist von 183 Mitarbeitern zum 31. Dezember 2003 auf 206 Mitarbeiter zum 31. Dezember 2004 (jeweils ohne WEG-Hausmeister bzw. Rentner) gestiegen. Dieser Personalanstieg war auf den durch zahlreiche neue Aufträge entstandenen höheren Personalbedarf zurückzuführen.

Abschreibungen, Wertberichtigungen und Wertminderungen

Die Abschreibungen, Wertberichtigungen und Wertminderungen betrafen in allen Vergleichsjahren fast ausschließlich Abschreibungen auf die Betriebs- und Geschäftsausstattung. Diese beliefen sich im Jahr 2005 auf €0,6 Mio., im Jahr 2004 auf €0,5 Mio. und im Jahr 2003 auf €0,5 Mio. Zudem wurden Wertminderungen auf eine als Finanzanlage gehaltene Immobilie in Höhe €1,0 Mio. (2003) und €0,3 Mio. (2005) ausgewiesen.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

2005 im Vergleich zu 2004. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen erhöhten sich von €9,0 Mio. im Jahr 2004 auf €13,5 Mio. im Jahr 2005. Diese Entwicklung wurde durch gestiegene Vertriebsaufwendungen in Höhe von €5,8 Mio. (€2,9 Mio. im Jahr 2004) und gestiegene Verwaltungsaufwendungen in Höhe von €6,3 Mio. (€5,1 Mio. im Jahr 2004) hervorgerufen.

Die Ursache für beide Effekte lag vor allem in der Ausweitung des Geschäftsvolumens durch den Ankauf zusätzlicher Wohneinheiten im Jahr 2005 und damit verbundener Bearbeitungsgebühren für den Abschluss von Finanzierungen sowie in Umzugskosten im Zusammenhang mit dem Bezug des neuen Firmengebäudes in Augsburg.

2004 im Vergleich zu 2003. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen blieben im Vergleich zwischen 2004 (€9,0 Mio.) und 2003 (€9,1 Mio.) nahezu konstant. Es war auch keine wesentliche Kostenentwicklung von Unterpositionen der sonstigen betrieblichen Aufwendungen festzustellen, die aufgrund einer Gegenentwicklung der Kosten in einer anderen Unterposition insgesamt zu einer Kompensierung geführt hätte.

Finanzergebnis

2005 im Vergleich zu 2004. Das Finanzergebnis verschlechterte sich analog zu einem gestiegenen Geschäftsvolumen von negativen €4,7 Mio. im Jahr 2004 um 14,9% auf negative €5,4 Mio. im Jahr 2005. Gründe für diesen Rückgang waren vermehrte Zinsaufwendungen für gestiegene Darlehensvolumina bei Kreditinstituten sowie insgesamt eine deutlich größere Zahl von Krediten im Jahr 2005, überwiegend zur Finanzierung des Ankaufs von Immobilien.

2004 im Vergleich zu 2003. Das Finanzergebnis verbesserte sich von negativen €5,6 Mio. im Jahr 2003 um 16,1% auf negative €4,7 Mio. im Jahr 2004. Diese Veränderung beruhte vor allem auf dem Rückgang von Zinsaufwendungen gegenüber Kreditinstituten aufgrund der Rückführung der Darlehen korrespondierend zu den Kaufpreiseingängen der 2004 veräußerten Immobilien sowie aufgrund zahlreicher Darlehenstilgungen im Jahr 2003, wodurch im Jahr 2004 verhältnismäßig weniger Zinsaufwendungen anfielen. Ferner wurden im Jahr 2003 im Vergleich zu 2004 verhältnismäßig weniger Immobilien angekauft, so dass als Folge im Jahr 2004 relativ

geringe Zinsaufwendungen anfielen. Dies erfolgte aufgrund der Tatsache, dass keine neuen Finanzierungen, die zu erhöhten Zinsaufwendungen hätten führen können, abgeschlossen werden mussten. Darüber hinaus erfolgte ein Teil der Neuvaluierungen des Fremdkapitals (Aufnahme neuer und Erweiterung bestehender Darlehen) erst gegen Ende des Jahres 2004. Damit verbundene Zinsaufwendungen schlugen sich somit erst 2005 nieder.

Steuern vom Einkommen und Ertrag

2005 im Vergleich zu 2004. Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag sind trotz deutlicher Steigerung des Ergebnisses von PATRIZIA nur leicht von €2,9 Mio. im Jahr 2004 um 17,2% auf €3,4 Mio. im Jahr 2005 gestiegen. Ursächlich für diesen unterproportionalen Anstieg der Steuerlast ist der steuerlich begünstigte Verkauf von Objekten der Alte Haide aufgrund hoher steuerlicher Teilwerte im Vergleich zu den handelsrechtlichen Buchwerten, so dass der steuerliche Gewinn geringer war als der handelsrechtliche Gewinn.

2004 im Vergleich zu 2003. Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag haben sich von €0,9 Mio. im Jahr 2003 auf €2,9 Mio. im Jahr 2004 erhöht. Der Anstieg der Steuerbelastung beruhte im Wesentlichen auf höheren tatsächlichen Ertragssteuern in Höhe von €4,0 Mio. im Jahr 2004 gegenüber €0,8 Mio. im Jahr 2003, da die Gesellschaft im Jahr 2004 ein höheres steuerliches Ergebnis auswies als im Jahr 2003, sowie auf außerordentlichen Steueraufwendungen, insbesondere Steuerschulden für die Wohnungsgesellschaft Olympia mbH in Höhe von rund €1,7 Mio. (siehe hierzu „Geschäftstätigkeit — Rechtsstreitigkeiten und Verwaltungsverfahren“).

Segmentdarstellung

Die Geschäftstätigkeit von PATRIZIA gliedert sich in die Geschäftsbereiche Investments und Services. Zu weiteren Erläuterungen bzw. Informationen siehe „Geschäftstätigkeit — Überblick“. Im „Gesamtoverhead“ sind Entwicklungen erfasst, die keinem der Geschäftsbereiche ausschließlich zuzuordnen waren, wie z.B. Kosten der Holding sowie Konsolidierungsbuchungen.

Das EBITDA von PATRIZIA wird im Wesentlichen von den Entwicklungen im Geschäftsbereich Investments geprägt. Der Geschäftsbereich Services trägt aus Gesamtkonzernsicht nicht in gleichem Umfang zum EBITDA von PATRIZIA bei. Die folgende Übersicht verdeutlicht dies anhand des EBITDA der beiden Geschäftsbereiche von PATRIZIA in den Geschäftsjahren 2005, 2004 und 2003:

<u>EBITDA</u>	<u>2005</u>	<u>2004</u>	<u>2003</u>
	<u>in Mio. €</u>	<u>in Mio. €</u>	<u>in Mio. €</u>
Investments	25,9	12,5	13,5
Services	1,9	2,0	0,2
Gesamtoverhead	<u>-1,4</u>	<u>-2,0</u>	<u>-1,3</u>
Gesamt	<u>26,4</u>	<u>12,5</u>	<u>12,4</u>

EBITDA im Geschäftsbereich Investments

Die folgende Tabelle verdeutlicht die Herleitung des EBITDA des Geschäftsbereichs Investments in den Geschäftsjahren 2005, 2004 und 2003.

<u>EBITDA Investments</u>	<u>2005</u>	<u>2004</u>	<u>2003</u>
	<u>in Mio. €</u>	<u>in Mio. €</u>	<u>in Mio. €</u>
Umsatzerlöse	86,9	56,7	65,7
<i>davon Verkaufserlöse</i>	72,5	43,8	52,0
<i>davon Mieteinnahmen</i>	13,4	12,3	12,9
Bestandsveränderungen	34,7	23,1	-11,6
<i>davon unmittelbare Anschaffungskosten</i>	66,4	49,7	17,4
<i>davon Renovierungskosten</i>	9,9	5,8	7,4
<i>davon Buchwertabgänge</i>	-41,5	-32,4	-36,3
sonstige betriebliche Erträge	2,3	2,1	0,4
Materialaufwand	-82,7	-59,4	-30,0
Rohmarge	41,3	22,5	24,5
Personalkosten	-4,4	-3,9	-3,4
sonstige betriebliche Aufwendungen	-11,0	-6,2	-7,6
EBITDA	25,9	12,5	13,5

2005 im Vergleich zu 2004. Die Rohmarge der Gesellschaft hat sich von €22,5 Mio. im Jahr 2004 auf €41,3 Mio. im Jahr 2005 erhöht. Ausschlaggebender Faktor für diese Erhöhung der Rohmarge war ein deutlich verbessertes Verhältnis zwischen Verkaufserlösen und korrespondierenden Buchwertabgängen. Während im Jahr 2004 den Verkaufserlösen von €43,8 Mio. noch Buchwertabgänge von €32,4 Mio. gegenüberstanden, stiegen im Jahr 2005 verglichen mit den korrespondierenden Buchwertabgängen von €41,5 Mio. die Verkaufserlöse auf €72,5 Mio. Dieser Trend ist im Einzelnen auf die folgenden Faktoren zurückzuführen.

Umsatzerlöse. In der Vergleichsperiode sind die Umsatzerlöse deutlich gestiegen, insbesondere infolge verbesserter Verkaufserlöse im Geschäftsfeld Wohnungsprivatisierung von €43,8 Mio. um 65,5% auf €72,5 Mio. Die Geschäftsfelder Revitalisierung und Projektentwicklung trugen mit Ausnahme des Projekts Prinzregentenstraße in München im Jahr 2004 (Umsatz €5,6 Mio.) nur geringfügig zu dem Umsatzerlösen im Jahr 2004 bzw. 2005 bei.

Bestandsveränderungen. Die Bestandszugänge haben sich im Jahr 2005 im Vergleich zum Vorjahr weiter erhöht. Grund hierfür waren sowohl eine größere Anzahl angekaufter Wohnungen als auch höhere Anschaffungskosten als im Jahre 2004.

Des Weiteren haben sich die aktivierten Renovierungs- und Sanierungskosten, die insbesondere für das Objekt München Perlacher Forst anfielen, von €5,8 Mio. im Jahr 2004 auf €9,9 Mio. im Jahr 2005 erhöht.

Darüber hinaus stiegen die Bestandsabgänge durch Wohnungsverkäufe von €32,4 Mio. im Jahr 2004 auf €41,5 Mio. im Jahr 2005. Diese betrafen im Wesentlichen die Alte Haide, Ackermannstraße/Schleißheimer Straße und Perlacher Forst.

Materialaufwand. Die dem Geschäftsbereich Investments zuzuordnenden Materialaufwendungen erhöhten sich von €59,4 Mio. im Jahr 2004 um 39,2% auf €82,7 Mio. im Jahr 2005. Dieser Anstieg im Jahr 2005 bestand im Wesentlichen aus dem Ankauf der Objekte Dresden Altmarkt, Schön-Kliniken und eines weiteren Projektes.

EBITDA. Die Steigerung des EBITDA der Gesellschaft im Geschäftsbereich Investments von €12,5 Mio. im Jahr 2004 um 107,2% auf €25,9 Mio. im Jahr 2005 war insbesondere auf die oben dargestellte Erhöhung der Rohmarge zurückzuführen. Teilweise kompensiert wurde diese Entwicklung durch höhere Personalkosten und höhere sonstige betriebliche Aufwendungen.

Personalkosten. Die Personalkosten erhöhten sich im Jahr 2005 auf €4,4 Mio. gegenüber €3,9 Mio. im Jahr 2004. Dies war auf die Einstellung von neuen Mitarbeitern und höhere umsatzabhängige Provisionen für Mitarbeiter im Geschäftsfeld Wohnungsprivatisierung zurückzuführen.

Sonstige betriebliche Aufwendungen. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betragen €11,0 Mio. im Jahr 2005 gegenüber €6,2 Mio. im Jahr 2004, die sich im Jahr 2005 hauptsächlich aus gestiegenen externen Vertriebskosten und höheren konzerninternen Verwaltungsaufwendungen, einer höheren Holdingumlage der Tochtergesellschaften (die PATRIZIA Immobilien AG verteilt die Kosten für ihre konzerninternen Dienstleistun-

gen in Form einer Umlage auf die Tochtergesellschaften) und erhöhten Bearbeitungsgebühren für Finanzierungen der Gesellschaft im Rahmen von Immobilienobjekten zusammensetzen.

2004 im Vergleich zu 2003. Die Rohmarge der Gesellschaft hat sich von €24,5 Mio. im Jahr 2003 um 8,2% auf €22,5 Mio. im Jahr 2004 reduziert. Diese Entwicklung ist auf folgende Faktoren zurückzuführen:

Umsatzerlöse. Die Umsatzerlöse sind von €65,7 Mio. im Jahr 2003 auf €56,7 Mio. im Jahr 2004 zurückgegangen. Dies beruhte auf einer Reduzierung der Erlöse aus Veräußerungen von Wohnungen, die von €52,0 Mio. im Jahr 2003 auf €43,8 Mio. im Jahr 2004 sanken. Grund dafür waren geringere Verkäufe an Wohnungen im Jahr 2004 gegenüber 2003.

Bestandsveränderungen. Ursache für die Erhöhung des Bestandes waren gestiegene Bestandszugänge im Jahr 2004 aufgrund einer größeren Anzahl angekaufter Wohnungen mit damit zusammenhängenden höheren Anschaffungskosten als im Jahr 2003.

Hingegen haben sich die aktivierten Renovierungs- und Sanierungskosten, die insbesondere für die Objekte Ackermannstraße/Schleißheimer Straße und Perlacher Forst anfielen, von €7,4 Mio. im Jahr 2003 auf €5,8 Mio. im Jahr 2004 reduziert.

Zum anderen sanken die Bestandsabgänge durch Wohnungsverkäufe von €36,4 Mio. im Jahr 2003 auf €32,4 Mio. im Jahr 2004. Die Bestandsabgänge betrafen im Wesentlichen die Alte Haide.

Materialaufwand. Die Materialaufwendungen im Geschäftsbereich Investments betrugen €59,4 Mio. im Jahr 2004 gegenüber €30,0 Mio. im Jahr 2003. Dieser Anstieg im Jahr 2004 gegenüber 2003 bestand im Wesentlichen in dem Ankauf von zahlreichen Objekten im Jahr 2004, insbesondere des Objektes Ackermannstraße/Schleißheimer Straße und der Erhöhung der Kosten bezüglich Bau- und Sanierungsmaßnahmen der Projekte Prinzregentenstraße in München und Wasserturm in Hamburg.

Weiter führten höhere Renovierungskosten im Jahr 2004, insbesondere infolge des Beginns der Sanierung des Objekts Venloer Straße in Köln, zu höheren Aufwendungen. Diese Renovierungskosten in Höhe von insgesamt €1,0 Mio. wurden nicht aktiviert, sondern nur direkt im Materialaufwand gebucht, was sich damit reduzierend auf die Rohmarge der Gesellschaft auswirkte. Grund für die Buchung der Renovierungskosten direkt im Materialaufwand war, dass diese Renovierungskosten nicht die Voraussetzungen für eine Aktivierung erfüllten.

Sonstige betriebliche Erträge. Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von €2,1 Mio. im Jahr 2004 gegenüber €0,4 Mio. im Jahr 2003 waren insbesondere durch die Auflösung von Verpflichtungen für nachlaufende Sanierungskosten (Kosten für noch nicht abgeschlossene Sanierungsmaßnahmen bei bereits verkauften Wohnungen, die als Verbindlichkeiten im Jahr des Verkaufs ausgewiesen wurden) begründet.

EBITDA. Das EBITDA des Geschäftsbereiches Investments verminderte sich leicht von €13,5 Mio. im Jahr 2003 um 7,4% auf €12,5 Mio. im Jahr 2004. Dies beruhte insbesondere auf der gesunkenen Rohmarge im Jahr 2004 gegenüber 2003 und leicht gestiegenen Personalkosten. Diese Entwicklung wurde geringfügig durch leicht reduzierte sonstige betriebliche Aufwendungen kompensiert.

Personalkosten. Die Personalkosten betrugen €3,9 Mio. im Jahr 2004 gegenüber €3,4 Mio. im Jahr 2003. Dies entsprach einer Erhöhung von 14,7%, die ihren Ursprung hauptsächlich in der zusätzlichen Einstellung von Mitarbeitern im Investment-Eigenankauf und dem damit verbundenen Anstieg der Personalkosten hatte. Diese Entwicklung wurde teilweise kompensiert durch niedrigere Provisionen an Mitarbeiter für den Verkauf von Wohnungen infolge einer insgesamt geringeren Anzahl von Wohnungsverkäufen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen, die von €7,6 Mio. im Jahr 2003 auf €6,2 Mio. im Jahr 2004 sanken, lagen im Wesentlichen in dem Wegfall von Bearbeitungsgebühren für den Neuabschluss von Finanzierungen der Gesellschaft im Jahr 2004, die im Jahr 2003 vermehrt anfielen. Ferner fielen die Finanzierungsaufwendungen für die zum Ende des Jahres 2004 getätigten Investitionen nicht mehr im Jahr 2004, sondern erst im Jahr 2005 an.

Geschäftsbereich Services

	<u>2005</u>	<u>2004</u>	<u>2003</u>
	in Mio. €	in Mio. €	in Mio. €
Umsatzerlöse	12,5	17,9	16,6
Bestandsveränderungen	1,1	0,2	0,0
Materialaufwand	-3,1	-9,3	-10,1
sonstige betriebliche Erträge	<u>0,4</u>	<u>0,3</u>	<u>-0,8</u>
Rohmarge	<u>10,9</u>	<u>9,2</u>	<u>5,6</u>
Personalkosten	-5,1	-4,2	-3,8
sonstige betriebliche Aufwendungen	<u>-3,8</u>	<u>-2,9</u>	<u>-1,6</u>
EBITDA	1,9	2,0	0,2

2005 im Vergleich zu 2004. Die Rohmarge der Gesellschaft im Geschäftsbereich Services hat sich von €9,2 Mio. im Jahr 2004 um 18,5% auf €10,9 Mio. im Jahr 2005 verbessert.

Die Umsatzerlöse im Geschäftsbereich Services, die €12,5 Mio. im Jahr 2005 gegenüber €17,9 Mio. im Jahr 2004 betragen (Reduzierung um 30,2%), haben sich hauptsächlich wegen verminderter Pachterträge im Rahmen des Immobilienmanagements reduziert, da Pachtverträge mit den Eigentümern von Immobilien ausgelaufen waren und somit keine Unterverpachtung durch die Gesellschaft an Dritte mehr erfolgen konnte. Diese Entwicklung wurde teilweise kompensiert durch gestiegene Umsatzerlöse im Rahmen des Asset Managements.

Dementsprechend hat sich der Materialaufwand, der hauptsächlich für Pachtzahlungen von PATRIZIA an die Eigentümer von Immobilien anfiel (Gegeneffekt zu den oben beschriebenen Pachterträgen), auf €3,1 Mio. im Jahr 2005 im Vergleich zu €9,3 Mio. im Jahr 2004 reduziert. Dies ist insbesondere auf den oben beschriebenen Wegfall von Pachtverträgen aufgrund des Auslaufens von Pachtverträgen mit Eigentümern von Immobilien zurückzuführen.

Das EBITDA des Geschäftsbereichs Services ist leicht von €2,0 Mio. im Jahr 2004 auf €1,9 Mio. im Jahr 2005 zurückgegangen. Dies ist trotz der gestiegenen Rohmarge auf erhöhte Personalkosten und erhöhte sonstige betriebliche Aufwendungen zurückzuführen.

Die Personalkosten erhöhten sich von €4,2 Mio. im Jahr 2004 auf €5,1 Mio. im Jahr 2005, was einer Steigerung von 21,4% entspricht. Diese Entwicklung beruhte auf Neueinstellungen von hoch qualifizierten Mitarbeitern im Rahmen des Ankaufs von Wohn- und Gewerbeimmobilien und des Asset Managements, wodurch die Lohnkosten überproportional stiegen. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen vermehrten sich von €2,9 Mio. im Jahr 2004 auf €3,8 Mio. im Jahr 2005. Grund für diese Steigerung waren Einzelwertberichtigungen in Höhe von €0,6 Mio. auf eine Forderung gegen Kunden. Hinzu kamen insgesamt höhere Vertriebskosten.

2004 im Vergleich zu 2003. Die Rohmarge der Gesellschaft hat sich von €5,6 Mio. im Jahr 2003 um 64,3% auf €9,2 Mio. im Jahr 2004 erhöht. Diese Entwicklung beruht insbesondere auf leicht gestiegenen Umsatzerlösen und leicht gesunkenen Materialaufwand.

Ausschlaggebend für die Steigerung der Umsatzerlöse in Höhe von €17,9 Mio. im Jahr 2004 im Vergleich zu €16,6 Mio. im Jahr 2003 war insbesondere das Asset Management. Dies hatte seine Ursache in erhöhten Provisions- und Honorareinnahmen aus zahlreichen neuen Kundenaufträgen im Rahmen des Asset Managements. Der Materialaufwand, der hauptsächlich in Pachtzahlungen von PATRIZIA an Eigentümer von Immobilien bestand, verringerte sich von €10,1 Mio. im Jahr 2003 um 7,9% auf €9,3 Mio. im Jahr 2004. Ursache dafür war, dass im Jahr 2004 aufgrund der Beendigung von Pachtverträgen weniger Objekte gepachtet wurden als im Jahr 2003, wodurch sich die Pachtzahlungen durch PATRIZIA an Eigentümer von Immobilien reduzierten.

Die sonstigen betrieblichen Erträge steigerten sich von negativen €0,8 Mio. im Jahr 2003 auf positive €0,3 Mio. im Jahr 2004. Diese Veränderung beruhte auf einem Einmaleffekt im Jahr 2003, indem in Höhe von €1,1 Mio. konzerninterne Forderungen im Vorfeld der Verschmelzung der PATRIZIA Hausverwaltung Nord GmbH auf die PATRIZIA Hausverwaltung Süd GmbH verrechnet wurde.

Das EBITDA des Geschäftsbereiches Services erhöhte sich von €0,2 Mio. im Jahr 2003 auf €2,0 Mio. im Jahr 2004. Diese Entwicklung hatte die Ursache in der gestiegenen Rohmarge, wobei aber ein teilweiser Ausgleich durch erhöhte Personalkosten und erhöhte sonstige betriebliche Aufwendungen zu verzeichnen war.

Die Personalkosten erhöhten sich leicht auf €4,2 Mio. im Jahr 2004 im Vergleich zu €3,8 Mio. im Jahr 2003, was einer Steigerung von 10,5% entspricht. Dies war hauptsächlich auf eine Zunahme von Vertriebsprovisionen für Mitarbeiter, die für jeden Wohnungsverkauf gezahlt werden, und eine erhöhte Anzahl von Neueinstellungen von Mitarbeitern aufgrund des gestiegenen Bedarfs im Rahmen des Asset Managements zurückzuführen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen vermehrten sich von €1,6 Mio. im Jahr 2003 auf €2,9 Mio. im Jahr 2004. Grund dafür war ein im Jahr 2003 entstandener Gegeneffekt zur gerade beschriebenen konzerninternen Forderungsverrechnung in Höhe von €0,6 Mio., der im Jahr 2003 zur Reduzierung der sonstigen betrieblichen Aufwendungen in dieser Höhe führte. Darüber hinaus stiegen die Werbekosten im Jahr 2004 um insgesamt €0,3 Mio. gegenüber 2003 an.

Gesamtoverhead

Der Gesamtoverhead inklusive Konsolidierung hat sich von negativen €2,0 Mio. im Jahr 2004 auf negative €1,4 im Jahr 2005 verbessert. Ursache war die erhöhte Verrechnung von Holdingumlagen an die beiden Geschäftsbereiche aufgrund der dort gestiegenen Umsatzerlöse.

Der Gesamtoverhead inklusive Konsolidierung hat sich infolge der Buchung der konzerninternen Holdingumlage in Höhe von negativen €1,3 Mio. im Jahr 2003 um 53,9% auf negative €2,0 Mio. im Jahr 2004 verschlechtert. Diese Entwicklung beruhte im Wesentlichen auf gestiegenen sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von €0,5 Mio., was insbesondere auf gestiegene Mietkosten der Gesellschaft für das größere Bürogebäude in Augsburg in Höhe von €0,2 Mio. und erhöhte Ausgaben für die Rechts- und Steuerberatung in Höhe von €0,1 Mio. sowie sonstige Positionen zurückzuführen war.

Vermögenslage

Überblick

In der nachfolgenden Bilanzübersicht sind die wesentlichen Bilanzpositionen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten zusammengefasst, wobei Fremdkapital mit einer Restlaufzeit von bis zu fünf Jahren als kurz- und mittelfristig, im Übrigen als langfristig behandelt wurde. Bei dem Vergleich der Vermögenslagen zum 31. Dezember 2005, 31. Dezember 2004 und 31. Dezember 2003 ist zu Beginn der jeweiligen Bilanzposition eine kurze Erläuterung vorangestellt, in welche Unterpositionen sich die jeweilige Position aufgliedert.

<u>Bilanz</u>	<u>31. Dezember 2005</u>	<u>31. Dezember 2004</u>	<u>31. Dezember 2003</u>
	<u>in Mio. €</u>	<u>in Mio. €</u>	<u>in Mio. €</u>
Anlagevermögen			
Software	0,2	0,1	0,2
Sachanlagen (als Finanzinvestition gehaltene Immobilien)	1,7	16,7	16,7
Übrige Sachanlagen (Betriebs- und Geschäftsausstattung)	1,3	0,9	0,9
Finanzanlagen	0,2	0,5	0
Anteile an assoziierten Unternehmen	0	0,1	0,2
Latente Steueransprüche	<u>1,6</u>	<u>2,4</u>	<u>1,3</u>
Summe Anlagevermögen	<u>5,0</u>	<u>20,7</u>	<u>19,2</u>
Umlaufvermögen			
Vorräte	189,5	134,2	111,0
Kurzfristige Forderungen und sonstige kurzfristige Vermögenswerte	16,4	14,1	17,7
Bankguthaben und Kassenbestand	<u>16,5</u>	<u>10,0</u>	<u>15,1</u>
Summe Umlaufvermögen	<u>222,4</u>	<u>158,3</u>	<u>143,8</u>
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital	5,1	5,0	5,0
Kapitalrücklage	0,6	0	0
Gewinnrücklagen — gesetzliche Rücklage	0,5	0,5	0,5
Konzerngewinn	<u>36,0</u>	<u>19,9</u>	<u>16,3</u>
Summe Eigenkapital	<u>42,1</u>	<u>25,4</u>	<u>21,8</u>

<u>Bilanz</u>	<u>31. Dezember 2005</u>	<u>31. Dezember 2004</u>	<u>31. Dezember 2003</u>
	<u>in Mio. €</u>	<u>in Mio. €</u>	<u>in Mio. €</u>
Fremdkapital			
Langfristige Fremdmittel			
Langfristige Bankdarlehen	2,9	18,0	13,3
Zins-Swaps	1,5	1,7	1,2
Pensionsverpflichtungen	0,3	0,3	0,4
Summe langfristige Fremdmittel	<u>4,7</u>	<u>20,1</u>	<u>14,9</u>
Kurzfristige Fremdmittel			
Kurzfristige Bankdarlehen	149,3	78,8	85,1
Sonstige Rückstellungen	0,5	0,9	0,8
Kurzfristige Verbindlichkeiten	23,6	49,3	39,5
Steuerschulden	6,3	4,6	0,9
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	0,9	0,1	0,1
Summe kurzfristige Fremdmittel	<u>180,6</u>	<u>133,6</u>	<u>126,4</u>

Vergleich der Vermögenslagen der zum 31. Dezember 2005, 31. Dezember 2004 und 31. Dezember 2003 endenden Geschäftsjahre

Anlagevermögen

Das Anlagevermögen von PATRIZIA besteht im Wesentlichen aus Software, Sachanlagen und Finanzanlagen sowie latenten Steuern.

2005 im Vergleich zu 2004. Das Anlagevermögen hat sich von €20,7 Mio. im Jahr 2004 auf €5,0 Mio. im Jahr 2005 verringert. Diese Entwicklung resultierte insbesondere aus der im Jahr 2005 vorgenommenen Umgliederung des Projektes Venloer Straße in Köln von der Position. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien des Anlagevermögens in die Position Vorräte des Umlaufvermögens. Ursächlich für diese Umgliederung war gemäß IAS 40.57b die Vorbereitung des Verkaufs dieses Objektes nach Durchführung von Revitalisierungsmaßnahmen. Die Wertminderung einer als Finanzanlage gehaltenen Immobilie betrug im Jahr 2005 €0,3 Mio. Die übrigen Sachanlagen stiegen von €0,9 Mio. im Jahr 2004 auf €1,3 Mio. im Jahr 2005, was hauptsächlich auf die Neuanschaffung von Betriebs- und Geschäftsausstattung zurückzuführen war. Die Finanzanlagen sanken von €0,5 Mio. im Jahr 2004 auf €0,3 Mio. im Jahr 2005. Dies beruhte insbesondere auf dem Verkauf festverzinslicher Wertpapiere in Höhe von €0,3 Mio. im Jahr 2005 und dem Verkauf von Anteilen der Eurobilia AG in Höhe von €0,1 Mio.

2004 im Vergleich zu 2003. Das Anlagevermögen hat sich von 2003 auf 2004 leicht von €19,2 Mio. im Jahr 2003 um 7,8% auf €20,7 Mio. im Jahr 2004 erhöht. Ursächlich für diesen Anstieg war insbesondere eine Erhöhung der Finanzanlagen, die von €0 im Jahr 2003 auf €0,5 Mio. im Jahr 2004 stiegen. Dieser Anstieg beruhte auf der Anlage liquider Mittel in festverzinsliche Wertpapiere. Die Wertminderung einer als Finanzanlage gehaltenen Immobilie betrug im Jahr 2003 €1,0 Mio.

Umlaufvermögen

Zum Umlaufvermögen gehören Vorräte (insbesondere zum Verkauf bestimmte Gebäude), kurzfristige Forderungen und sonstige kurzfristige Vermögenswerte (Forderungen aus Vermietung, Forderungen aus Gebäudeverkäufen, Forderungen gegen Gesellschafter und sonstige Vermögensgegenstände) und flüssige Mittel (Bankguthaben und Kassenbestand).

2005 im Vergleich zu 2004. Das Umlaufvermögen der Gesellschaft hat sich von €158,3 Mio. im Jahr 2004 um 40,5% auf €222,4 Mio. im Jahr 2005 erhöht. Ursache dafür war insbesondere ein deutlicher Anstieg der Vorräte von €134,2 Mio. im Jahr 2004 auf €190,0 Mio. im Jahr 2005, der durch den Kauf neuer Objekte und die oben erwähnte Umgliederung des Objektes Venloer Straße in Köln vom Anlage- in das Umlaufvermögen bedingt war.

Weiterhin sind die kurzfristigen Forderungen (Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögenswerte) von €14,1 Mio. im Jahr 2004 um 16,3% auf €16,4 Mio. im Jahr 2005 gestiegen. Ursächlich hierfür waren erhöhte ausstehende Forderungen aus dem Verkauf von Immobilien im Geschäftsbereich Investments im Jahr 2005. Dies hat die Ursache darin, dass bei Globalverkäufen — im Gegensatz zu Veräußerungen

von einzelnen Wohnungen, bei denen das Eigentum regelmäßig erst nach vollständigem Kaufpreiseingang übergeht — der zu diesem Zeitpunkt ausstehende Zahlbetrag als Forderung gegen den Kunden bei der Gesellschaft gebucht wird. Hinzu kamen erhöhte Forderungen gegen Kunden von PATRIZIA in den Bereichen Immobilien und Asset Management, hervorgerufen durch eine erhöhte Anzahl von Aufträgen in diesen Bereichen.

Die Erhöhung des Bestands an flüssigen Mitteln von €10,0 Mio. im Jahr 2004 auf €16,5 Mio. im Jahr 2005 war im Wesentlichen auf hohe Zahlungseingänge für Wohnungsverkäufe Ende 2005 und zusätzliche Dienstleistungsaufträge im Jahr 2005 zurückzuführen.

2004 im Vergleich zu 2003. Das Umlaufvermögen der Gesellschaft und die sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte haben sich von €143,8 Mio. im Jahr 2003 um 10,1% auf €158,3 Mio. im Jahr 2004 erhöht.

Gründe hierfür war ein Anstieg der Vorräte von €111,0 Mio. im Jahr 2003 um 20,9% auf €134,2 Mio. im Jahr 2004. Dies beruhte auf dem Neuerwerb zahlreicher neuer Objekte. Weiterhin haben sich die kurzfristigen Forderungen (Forderungen aus Lieferungen und Leistungen) von €17,7 Mio. im Jahr 2003 um 20,3% auf €14,1 Mio. im Jahr 2004 reduziert. Dies war zum einen auf Globalverkäufe aus der Stella Grundvermögen GmbH und der Alte Haide Baugesellschaft mbH sowie auf der Erbringung laufender Dienstleistungen im Rahmen des Immobilien und Asset Managements zurückzuführen. Diese Entwicklung wurde allerdings überkompensiert durch eine Verminderung der sonstigen Vermögensgegenstände von €9,3 Mio. im Jahr 2003 um 73,1% auf €2,5 Mio. im Jahr 2004, was insbesondere auf zurückgegangene Forderungen an nahestehende Unternehmen zurückzuführen war. Die Verringerung des Bestands an flüssigen Mitteln von €15,1 Mio. im Jahr 2003 um 33,8% auf €10,0 Mio. im Jahr 2004 resultierte im Wesentlichen aus der Finanzierung der Anschaffungskosten der Immobilienobjekte Ackermannstraße/Schleißheimer Straße und Perlacher Forst.

Eigenkapital

Das Eigenkapital umfasst das gezeichnete Kapital, die Kapital- und Gewinnrücklagen sowie Bilanzverlust und -gewinn.

2005 im Vergleich zu 2004. Das Eigenkapital von PATRIZIA stieg von €25,4 Mio. zum 31. Dezember 2004 um 65,7% auf €42,1 Mio. zum 31. Dezember 2005. Die Eigenkapitalquote erhöhte sich von 14,2% zum 31. Dezember 2004 auf 18,5% zum 31. Dezember 2005. Der Anstieg des Eigenkapitals erklärte sich durch die Erhöhung des Konzernbilanzgewinns um €16,1 Mio. Der Anstieg des Konzernbilanzgewinns war zurückzuführen auf die Tatsache, dass der Jahresüberschuss vollständig in die Position Konzernbilanzgewinn eingestellt wurde.

Die Kapitalrücklage hat sich im Jahr 2005 um insgesamt €0,6 Mio. erhöht. Grund dafür war, dass im Rahmen einer Kapitalerhöhung Aktien der Gesellschaft mit einem Agio auf den Nennwert der Aktien erworben wurden. Dieses Agio wurde in die Kapitalrücklage gebucht.

2004 im Vergleich zu 2003. Das Eigenkapital von PATRIZIA stieg von €21,8 Mio. zum 31. Dezember 2003 um 16,5% auf €25,4 Mio. zum 31. Dezember 2004. Die Eigenkapitalquote erhöhte sich von 13,4% zum 31. Dezember 2003 auf 14,2% zum 31. Dezember 2004. Der Anstieg des Eigenkapitals um €3,6 Mio. erklärte sich hauptsächlich durch die Erhöhung des Konzerngewinns um €3,7 Mio. Der Anstieg des Konzerngewinns war zurückzuführen auf die Tatsache, dass der Jahresüberschuss vollständig in die Position Konzernbilanzgewinn eingestellt wurde.

In den Jahren 2003 bis 2005 wurden €0,8 Mio. (2003), €0,6 Mio. (2004) und €8,1 Mio. (2005) jeweils für das vorangegangene Geschäftsjahr an die Aktionäre der Gesellschaft ausgeschüttet.

Fremdkapital

Folgende Tabelle stellt die Fremdmittel der Gesellschaft dar:

	2005			31. Dezember	31. Dezember
	kurzfristig	langfristig	gesamt	2004	2003
	(Angaben in Mio. €)				
Bankdarlehen	149,3	2,9	152,2	96,8	98,4
Zins-Swap	0	1,5	1,5	1,7	1,2
Pensionsverpflichtungen	0	0,3	0,3	0,3	0,3
Sonstige Rückstellungen	0,5	0	0,5	0,9	0,8
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	9,0	0	9,0	33,9	9,2
Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	8,4	0	8,4	0,6	7,3
Verbindlichkeiten gegenüber nahe stehenden Unternehmen	0	0	0	11,6	20,0
Sonstige Verbindlichkeiten ¹⁾	6,1	0	6,1	3,1	3,0
Steuerschulden	6,3	0	6,3	4,6	0,9
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten ²⁾	0,9	0	0,9	0,1	0,1
Gesamt	180,6	4,7	185,3	153,7	141,2

1) Im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus Abgrenzungen von Bankzinsen und Bankgebühren, aus Lohn- und Kirchensteuer, sowie Sozialversicherungsbeiträgen und Umsatzsteuer.

2) Passive Rechnungsabgrenzung.

Im Folgenden werden sowohl Entwicklungen, die in dieser Tabelle dargestellt sind, als auch Entwicklungen, die in der Bilanz dargestellt sind, diskutiert:

Langfristige Fremdmittel

Die langfristigen Fremdmittel beinhalten langfristige Bankdarlehen, Zins-Swaps und Pensionsverpflichtungen mit einer Restlaufzeit von mehr als 5 Jahren.

2005 im Vergleich zu 2004. Die langfristigen Fremdmittel haben sich von €20,1 Mio. im Jahr 2004 um 76,6% auf €4,7 Mio. im Jahr 2005 vermindert. Dies ist insbesondere darauf zurückzuführen, dass korrespondierend zu der Umgliederung des Objektes Venloer Straße in Köln vom Anlage- in das Umlaufvermögen auch die langfristigen Fremdmittel umgliedert worden sind.

2004 im Vergleich zu 2003. Die langfristigen Fremdmittel haben sich von €14,9 Mio. im Jahr 2003 um 34,9% auf €20,1 Mio. im Jahr 2004 erhöht. Diese Entwicklung war auf den Anstieg der langfristigen Bankdarlehen um €4,7 Mio. auf €18,0 Mio. im Jahr 2004 zurückzuführen, was einem Anstieg von 35,3% entspricht. Ursache hierfür war die Aufstockung eines langfristigen Darlehens bei einem Kreditinstitut in Höhe von €4,7 Mio. zur Finanzierung des Immobilienobjekts Venloer Straße in Köln.

Kurz- und mittelfristige Fremdmittel

Die kurz- und mittelfristigen Fremdmittel gliedern sich auf in kurzfristige Bankdarlehen, sonstige Rückstellungen, kurzfristige Verbindlichkeiten (Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen, Verbindlichkeiten gegenüber nahe stehenden Unternehmen), Steuerschulden sowie sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten, jeweils mit einer Restlaufzeit von 5 oder weniger Jahren.

2005 im Vergleich zu 2004. Die kurz- und mittelfristigen Fremdmittel sind von €133,6 Mio. im Jahr 2004 um 35,2% auf €180,6 Mio. im Jahr 2005 gestiegen. Der Anstieg von 2004 auf 2005 beruhte im Wesentlichen auf einer Erhöhung der Darlehensverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten von €78,8 Mio. auf €149,3 Mio. im Jahr 2005. Diese Entwicklung wurde kompensiert durch eine Reduzierung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen von €33,9 Mio. im Jahr 2004 um 73,5% auf €9,0 Mio. im Jahr 2005. Dieser Rückgang hatte seine Ursache insbesondere in der Zahlung des Ankaufspreises für das Objekt Ackermannstraße/Schleißheimer Straße im Jahr 2005. Leicht kompensiert wurde die Reduzierung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen durch die stichtagsbedingt noch ausstehende Zahlung des Ankaufspreises für das Objekt Schön-Kliniken in Höhe von €6,3 Mio. im Jahr 2005. Die Verbindlichkeiten gegenüber nahe stehenden Unternehmen haben sich von €11,6 Mio. im Jahr 2004 auf €0,0 Mio. im Jahr 2005 reduziert. Ursache dafür war die Tilgung des Gesellschafterdarlehens der First Capital Partner GmbH. Siehe „Geschäfte und Rechtsbeziehungen mit nahestehenden“

hende Personen — Verträge und Geschäftsbeziehungen von Vorstandsmitgliedern nahe stehenden Personen mit PATRIZIA.“

2004 im Vergleich zu 2003. Die kurz- und mittelfristigen Fremdmittel sind von €126,4 Mio. im Jahr 2003 um 5,7% auf €133,6 Mio. im Jahr 2004 angewachsen. Dieser Anstieg beruhte im Wesentlichen auf einem Anstieg der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen von €9,2 Mio. im Jahr 2003 um 268,5% auf €33,9 Mio. im Jahr 2004. Dies hatte seine Ursache insbesondere in der stichtagsbedingt noch ausstehenden Zahlung des Ankaufpreises für das Objekt Ackermannstraße/Schleißheimer Straße im Jahr 2004.

Die kurzfristigen Bankdarlehen verringerten sich im Jahr 2004 gegenüber 2003 um €6,3 Mio., hauptsächlich aufgrund von Tilgungen aus Wohnungsverkäufen, welche die Neuvaluierungen von Darlehen (Erhöhung bestehender und Aufnahme neuer Darlehen) um den oben genannten Betrag übersteigen.

Die erhaltenen Anzahlungen auf Bestellungen haben sich von €7,3 Mio. im Jahr 2003 auf €0,6 Mio. im Jahr 2004 reduziert. Grund hierfür ist, dass im Rahmen des Objektes Berlin, Düsseldorf Straße, die Wohnungskäufer die Kaufpreise zunächst auf ein Notaranderkonto gezahlt haben, da die Teilungserklärung noch nicht eingetragen war und deshalb die Wohnungen noch nicht übergehen konnten.

Die Verbindlichkeiten gegenüber nahe stehenden Unternehmen haben sich von €20,0 Mio. im Jahr 2003 auf €11,6 Mio. im Jahr 2004 vermindert. Dies war auf die Tilgung von Gesellschafterdarlehen zurückzuführen (siehe *„Geschäfte und Rechtsbeziehungen mit nahestehenden Personen — Verträge und Geschäftsbeziehungen von Vorstandsmitgliedern nahe stehenden Personen mit PATRIZIA“*).

Teilweise kompensiert wurde diese Entwicklung durch eine Erhöhung des Darlehens der First Capital Partner GmbH an die Gesellschaft von €8,6 Mio. im Jahr 2003 auf €11,6 Mio. im Jahr 2004 (siehe *„Geschäfte und Rechtsbeziehungen mit nahestehenden Personen — Verträge und Geschäftsbeziehungen von Vorstandsmitgliedern nahe stehenden Personen mit PATRIZIA — Darlehensverträge von Vorstandsmitgliedern nahe stehenden Personen mit PATRIZIA“*).

Liquidität und Kapitalausstattung

Überblick

PATRIZIA finanziert sich durch den aus der laufenden Geschäftstätigkeit erwirtschafteten Cashflow, der sich im Jahr 2005 auf €7,1 Mio. belief, sowie über die Aufnahme von Darlehen bei Kreditinstituten. Bedingt durch den Ankauf von Wohnimmobilien erhöhten sich in den beiden vergangenen Jahren die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten.

Die Gesellschaft ist der Ansicht, dass ihre liquiden Mittel und ihr Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit für ihren derzeitigen Liquiditätsbedarf ausreichen. Die Gesellschaft ist ferner der Ansicht, dass ihre verfügbaren liquiden Mittel und ihr Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit aus heutiger Sicht ausreichen, um mindestens über die nächsten 12 Monate ihre sämtlichen Verbindlichkeiten bei Fälligkeit zu erfüllen.

Der Cashflow der PATRIZIA Gruppe wird stark durch den Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit geprägt. Dieser wiederum hängt überwiegend von der Anzahl der verkauften Wohnungen und deren Verkaufspreisen je m² im Geschäftsfeld Wohnungsprivatisierung sowie dem Tilgungsplan innerhalb der jeweiligen Objektfinanzierung ab. Schwankungen ergeben sich daher insbesondere, wenn in einem Jahr überdurchschnittlich viele Wohnungen privatisiert werden konnten. Hinzu kommt der Cashflow aus der Bewirtschaftung der eigenen Wohnimmobilien. Dessen Entwicklung ist in erster Linie von der Entwicklung der Mieterlöse abhängig. Weiter wird der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit durch die Einnahmen von Honoraren und Provisionen im Geschäftsbereich Services beeinflusst. Hierbei spielen insbesondere die Anzahl und das Volumen der übernommenen Aufträge von Dritten eine wichtige Rolle. Der Ankauf neuer Immobilienportfolien und Objekte hat dann Auswirkungen auf den Mittelzu- und -abfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit, wenn Ankauf und Mittelzufluss aus externer Finanzierung in unterschiedlichen Perioden erfolgen oder wenn die Mittelzuflüsse aus Objektfinanzierungen geringer sind als die Mittelabflüsse für Ankäufe.

Die nachstehende Tabelle zeigt eine Übersicht über den Cashflow von PATRIZIA für die jeweils zum 31. Dezember 2005, 2004 und 2003 endenden Geschäftsjahre:

	<u>2005</u>	<u>2004</u>	<u>2003</u>
	in Mio. €	in Mio. €	in Mio. €
Konzernergebnis nach Steuern	16,6	4,4	4,5
Abschreibung auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	0,6	0,5	0,5
Abschreibung auf Wertpapiere	0,0	0	0
Wertminderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0,3	0	1,0
Ergebnis aus dem Verkauf von Anlagevermögen	-0,1	0	0,1
Veränderung der latenten Steuern	0,9	-1,1	0,1
Veränderung Pensionsverpflichtungen	-0,1	0	0
Nicht ausgeschüttete Ergebnisse assoziierter Unternehmen	0	0,1	0
Veränderung der Vorräte, Forderungen und sonstigen Vermögenswerte, die nicht der Investitionstätigkeit zuzuordnen sind	-42,9	-19,6	18,7
Veränderung der Schulden, die nicht der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	<u>31,7</u>	<u>7,7</u>	<u>-27,8</u>
Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit	7,1	-8,0	-3,0
Investitionen in immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-1,1	-0,5	-0,6
Einzahlungen aus dem Verkauf von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagen	0,1	0	0,1
Investitionen in Finanzanlagen	0	-0,5	0
Einzahlungen aus dem Verkauf von Finanzanlagen	<u>0,4</u>	<u>0</u>	<u>0,3</u>
Mittelab-/zufluss aus der Investitionstätigkeit	-0,6	-1,0	-0,3
Dividende der PATRIZIA Immobilien AG / Rückzahlung Kapitalrücklage ...	-0,6	-0,8	-9,1
Kapitalerhöhung der PATRIZIA Immobilien AG	0,6	0	0
Aufnahme langfristiger Darlehen	0	5,0	0
Tilgung langfristiger Darlehen	-0,1	-0,3	-5,4
sonstige Ein- bzw. Auszahlungen aus der Finanzierungstätigkeit	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Mittelab-/zufluss aus der Finanzierungstätigkeit	0,0	3,9	-14,5
Zahlungswirksame Veränderung aus Geschäftstätigkeit	6,5	-5,1	-17,7
Zahlungsmittel 1. Januar	<u>10,0</u>	<u>15,1</u>	<u>32,8</u>
Zahlungsmittel 31. Dezember	<u>16,5</u>	<u>10,0</u>	<u>15,1</u>

Cashflow aus der Geschäftstätigkeit fortgeführter Aktivitäten

2005 im Vergleich zu 2004. Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit enthält vor allem Ergebnisse aus den Verkäufen im Geschäftsfeld Wohnungsprivatisierung und Cashflows aus der Bewirtschaftung und Verwaltung eigener Immobilien. Er lag im Jahr 2005 mit positiven €7,1 Mio. über dem Wert des Vorjahres von negativen €8,0 Mio. Dieser Anstieg im Vergleich zu 2004 resultiert in erster Linie aus Wohnungsverkäufen, maßgeblich beeinflusst durch die Objekte Alte Haide, Ackermannstraße/Schleißheimer Straße und Perlacher Forst. Im Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit sind auch Mittelabflüsse für Objektankäufe enthalten, wie z.B. Dresden-Altmarkt. Ebenfalls ausgewiesen werden hier Mittelzuflüsse aus damit korrespondierenden Objektfinanzierungen.

2004 im Vergleich zu 2003. Die Verminderung von negativen €3,0 Mio. im Jahr 2003 auf negative €8,0 Mio. im Jahr 2004 resultierte im Wesentlichen aus dem Ankauf neuer Objekte im Geschäftsbereich Investments im Geschäftsjahr 2004. Hierzu zählten insbesondere der Kauf von 312 WE (234 WE zuzüglich 78 weitere WE aus Nachverdichtungsmaßnahmen) im Perlacher Forst sowie der Erwerb von 339 WE in der Ackermannstraße/Schleißheimer Straße in München. Hierin sind auch Mittelzuflüsse aus Objektveräußerungen enthalten, wie z.B. Alte Haide.

Cashflow aus der Investitionstätigkeit fortgeführter Aktivitäten

2005 im Vergleich zu 2004. Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit fortgeführter Aktivitäten stieg im Jahr 2005 im Vergleich zum Vorjahr von negativen €1,0 Mio. auf insgesamt negative €0,6 Mio. Der niedrigere Wert im Jahr 2004 resultierte aus dem Erwerb von festverzinslichen Wertpapieren.

2004 im Vergleich zu 2003. Im Geschäftsjahr 2003 belief sich der Cashflow auf negative €0,3 Mio. Die Verringerung auf negative €1,0 Mio. im Jahr 2004 beruht im Wesentlichen auf der Anschaffung von festverzinslichen Wertpapieren in Höhe von rund €0,5 Mio.

Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit fortgeführter Aktivitäten

2005 im Vergleich zu 2004. Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit verminderte sich von €3,9 Mio. im Jahr 2004 auf €0,0 Mio. im Jahr 2005. Im Jahr 2004 war noch die Aufnahme eines langfristigen Darlehens in dieser Position enthalten.

2004 im Vergleich zu 2003. Die deutliche Veränderung des Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit von negativen €14,5 Mio. im Jahr 2003 auf positive €3,9 Mio. im Jahr 2004 ist vor allem bedingt durch die Ausschüttung der Kapitalrücklage sowie die Tilgung langfristiger Darlehen im Jahr 2003. Diese Darlehen wurden im Jahr 2004 wieder valutiert, weshalb der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit im Jahr 2004 positiv war.

Investitionen

Nachfolgend sind die gesamten Investitionssummen der Gesellschaft dargestellt, die sowohl die Investitionen in Immobilienprojekte aber auch Investitionen in Software und die sonstige Betriebs- und Geschäftsausstattung enthalten. Damit sind die hier dargestellten Investitionen nicht mit den oben dargestellten Investitionen im Rahmen der Cashflow-Analyse identisch.

In den Geschäftsjahren 2003 bis 2005 beliefen sich die Investitionen von PATRIZIA insgesamt auf rund €120,7 Mio. (2003: rund €8,2 Mio.; 2004: rund €48,9 Mio.; 2005: rund €63,7 Mio.).

Die Immobilien-Investitionen in Höhe von €7,6 Mio. im Geschäftsjahr 2003 betrafen den Ankauf von zwei Privatisierungsobjekten sowie des Wasserturms in Hamburg. Im Geschäftsjahr 2004 erwarb PATRIZIA zahlreiche weitere Privatisierungsobjekte mit einem Immobilieninvestitionsvolumen von insgesamt €47,8 Mio. Hinzu kamen im Jahr 2005 rund €43,2 Mio. für den Erwerb des Dresdner Altmarkts sowie weitere rund €19,5 Mio. für den Ankauf weiterer Objekte, somit insgesamt rund €62,7 Mio für Immobilien. Darüber hinaus wurden Investitionen in die Betriebs- und Geschäftsausstattung der Gesellschaft getätigt. Diese betragen im Jahr 2003 €0,6 Mio., sowie in den Jahren 2004 und 2005 jeweils €1,0 Mio. Die Immobilien-Investitionen werden zum überwiegenden Teil mit Hilfe von Bankdarlehen fremdfinanziert, während die Investitionen in die Betriebs- und Geschäftsausstattung regelmäßig eigenfinanziert werden.

Die laufenden Immobilien-Investitionen im Jahr 2006 bis zum Datum dieses Prospekts, die ausschließlich in Deutschland erfolgen, belaufen sich auf €59,4 Mio. Diese Investitionen sind in das Immobilienobjekt MEAG-Portfolio und ein weiteres Projekt geflossen (siehe „*Geschäftstätigkeit — Geschäftsbereiche — Geschäftsbereich Investments — Revitalisierung*“). Die laufenden Investitionen in die Betriebs-, und Geschäftsausstattung sowie Software im Jahr 2006 bis zum Datum dieses Prospektes betragen €47.956.

PATRIZIA hat die Investitionen der vergangenen Jahre über den operativen Cashflow bzw. von Kreditinstituten zur Verfügung gestellte Fremdmittel finanziert. Es ist im Zuge des weiteren internen und externen Wachstums beabsichtigt, weitere Investitionen in privatisierungs- und revitalisierungsgeeignete Objekte, im Zusammenhang mit Co-Investments sowie für die Büro- und Geschäftsausstattung vorzunehmen.

Zusätzliche Informationen aus dem Jahresabschluss der PATRIZIA Immobilien AG für das Geschäftsjahr 2005 nach HGB

Auf Ebene des Jahresabschlusses betrug der Bilanzgewinn der PATRIZIA Immobilien AG für das Geschäftsjahr 2005 €43,7 Mio. Die PATRIZIA Immobilien AG hat nach Beschlussfassung der Hauptversammlung vom 23. Februar 2006 eine Dividende für das Geschäftsjahr 2005 in Höhe von insgesamt €8,1 Mio. ausgezahlt. Nach deutschem Recht können Dividenden nur aufgrund eines in dem Jahresabschluss der Gesellschaft ausgewiesenen Bilanzgewinn ausgeschüttet werden (für weitere Angaben zu den rechtlichen Rahmenbedingungen für Ausschüttungen siehe „*Anteiliges Ergebnis und Dividendenpolitik*“ sowie „*Angaben über das Kapital der PATRIZIA Immobilien AG und anwendbare Vorschriften — Allgemeine Regelungen zur Gewinnverwendung und zu Dividendenzahlungen*“). Der Jahresabschluss der PATRIZIA Immobilien AG für das Geschäftsjahr 2005 nach HGB ist im „*Finanzteil*“ dieses Prospekts enthalten (siehe S. F-88).

Marktrisiken

In der Vergangenheit waren das Betriebsergebnis und die Finanzlage von PATRIZIA nicht wesentlich von Zinsschwankungen beeinflusst. Allerdings hängt die Nachfrage nach Immobilien teilweise und damit mittelbar auch die Nachfrage nach Wohnungen von PATRIZIA und nach ihren Dienstleistungen von der Zinsentwicklung ab. In der Vergangenheit hat sich jedoch gezeigt, dass zumindest die positive Zinsentwicklung die Wohnungsprivatisierung in Deutschland nicht in gleichem Maße wie andere europäische Immobilienmärkte beeinflusst hat. Die Gesellschaft erwartet zudem, dass sich ein Zinsanstieg zunächst kurzfristig positiv auf die Nachfrage nach Immobilien auswirken könnte.

Da PATRIZIA einen Großteil ihrer liquiden Mittel in Bankeinlagen mit einer Laufzeit von weniger als drei Monaten hält, sind ihre Ergebnisse auch von den Veränderungen des allgemeinen Zinsniveaus in Deutschland abhängig. PATRIZIA richtet ihre Anlageaktivitäten darauf aus, das Kapital mit einer marktgerechten Verzinsung zu erhalten, bis es für betriebliche Finanzierungen benötigt wird.

Die Kosten der Gesellschaft werden im Allgemeinen durch die Inflation beeinflusst. Die Gesellschaft ist bestrebt, Kostenerhöhungen durch Produktivitätssteigerungen und Investitionen auf eine Steigerungsrate unterhalb der Inflationsrate zu begrenzen. Jedoch wirkt sich die allgemeine Inflation bei der Gesellschaft wie bei ihren Wettbewerbern auf die Vertriebs- und die allgemeinen Verwaltungs-, Material- sowie ähnliche Kosten aus.

Zur Absicherung des Zinsänderungsrisikos aus Bankdarlehen nutzt PATRIZIA zwei Zins-Swaps. Das Nominalvolumen dieser beiden Zins-Swaps beläuft sich zum 31. Dezember 2005 auf €55,3 Mio. (Vorjahr: €15,3 Mio.); der entsprechende Marktwert beträgt negative €1,5 Mio. (Vorjahr: negative €1,7 Mio.). Die diesbezüglichen Zinsauszahlungen werden auf 5,25% für den Zeitraum bis August 2011 bzw. 4,07% für den Zeitraum bis September 2008 fixiert. Diesen Zinsauszahlungen stehen variable Zinseinzahlungen auf der Basis des 6-Monats-Euribor bzw. 3-Monats-Euribor gegenüber. Die Änderungen der beizulegenden Zeitwerte der Zins-Swaps werden erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Darüber hinaus hat PATRIZIA bisher keine weiteren Geschäfte zur Absicherung der oben beschriebenen Risiken getätigt. Bislang waren das Betriebsergebnis und die Finanzlage zudem von Wechselkursschwankungen unabhängig.

Kritische Bilanzierungsgrundsätze (Critical Accounting Policies)

Die kritischen Bilanzierungsgrundsätze der Gesellschaft sind unter Ziffer 3.13. des Anhangs zum IFRS-Konzernabschluss der Gesellschaft zum 31. Dezember 2005 dargestellt. Siehe dazu Seite F-10.

MÄRKTE

PATRIZIA ist ein integriertes Immobilienunternehmen, dessen Geschäftstätigkeit sowohl immobilienbezogene Maßnahmen auf eigene Rechnung (Geschäftsbereich Investments) als auch immobilienbezogene Dienstleistungen für Kunden (Geschäftsbereich Services) umfasst. In beiden Geschäftsbereichen deckt das Leistungsangebot von PATRIZIA neben dem An- und Verkauf von Immobilien auch die Durchführung wertsteigernder Maßnahmen vor dem Weiterverkauf der Objekte oder einzelner Wohnungen ab, wobei PATRIZIA im Geschäftsbereich Services von Kunden unter Umständen nur mit einzelnen Teilleistungen, z.B. dem Asset Management, beauftragt wird. Die Geschäftstätigkeit von PATRIZIA erstreckt sich auf das gesamte Gebiet der Bundesrepublik Deutschland.

Marktumfeld für Wohnimmobilien in Deutschland

Die Geschäftstätigkeit von PATRIZIA wird von vielfältigen Umständen beeinflusst. Neben der volkswirtschaftlichen Gesamtentwicklung sowie demographischen und politischen Faktoren gehört hierzu insbesondere die Entwicklung des Wohnimmobilienmarktes in Deutschland. Dieses Marktumfeld ist insbesondere für die künftige Entwicklung der Kaufpreise und Mieten, den Wohnungsbestand in Deutschland, die im europäischen Vergleich verhältnismäßig niedrige Wohneigentumsquote sowie die Neubautätigkeit maßgeblich.

Volkswirtschaftliche Basisdaten in Deutschland

Das Bruttoinlandsprodukt der deutschen Wirtschaft stieg nach einer zwei Jahre andauernden Phase der Stagnation laut Angaben des Statistischen Bundesamtes im Jahr 2004 um 1,6% und im Jahr 2005 um 0,9% (Quelle: Datenbank www.destatis.de des Statistischen Bundesamts, Wichtige gesamtwirtschaftliche Größen). Allerdings erholte sich die deutsche Wirtschaft langsamer als in vergleichbaren Phasen in der Vergangenheit. Die positive Entwicklung in Deutschland wurde vorrangig von der Außenwirtschaft getragen und wirkte sich noch nicht auf die Binnennachfrage aus, die unverändert schwach blieb. Das gesunkene Verbrauchervertrauen, die nur geringfügig steigenden Einkommen und die weiterhin hohe Arbeitslosigkeit führten zu einer Stagnation des privaten Konsums. Trotz aktueller Maßnahmen auf dem Arbeitsmarkt bleibt die Situation unverändert schwierig. Zwar stieg die Zahl der Beschäftigten seit Anfang 2004 wieder langsam an. Dennoch sank die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Jahr 2005 weiter. Zurzeit liegt die Arbeitslosenquote noch immer über 10%. Die schwache Nachfrage auf den Gewerbeimmobilien- und einigen Wohnungsmärkten — insbesondere in Ostdeutschland — sowie die defizitäre Lage der kommunalen Haushalte belasteten auch die Bauwirtschaft und ließen die realen Bauinvestitionen im Jahr 2004 nach Angaben des Statistischen Bundesamtes um 2,6% gegenüber dem Vorjahr sinken. Trotz dieses schwierigen Marktumfelds konnte PATRIZIA in den letzten Jahren erfolgreich wachsen. Der Umsatz im Geschäftsbereich Investments konnte von €56,7 Mio. im Jahr 2004 auf €86,9 Mio. im Jahr 2005 gesteigert werden. Eine nachhaltige Verbesserung der wirtschaftlichen Rahmendaten in Deutschland hätte auch auf das für PATRIZIA relevante Marktumfeld positive Auswirkungen.

Demographische Entwicklungen

Mit knapp 83 Millionen Einwohnern und einem Bruttoinlandsprodukt von rund €2 Billionen im Jahr 2004 (Quelle: Datenbank www.destatis.de des Statistischen Bundesamts, Prognostizierter Bevölkerungsstand (Stand 13. Februar 2006); Datenbank www.destatis.de des Statistischen Bundesamts, Wichtige gesamtwirtschaftliche Größen) ist Deutschland das bevölkerungsreichste und wirtschaftlich stärkste Land in der Europäischen Union. Gemäß einer Prognose des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung wird die Bevölkerungszahl in Deutschland bis 2020 weitgehend stabil bleiben und danach zurückgehen. Der Bevölkerungsanteil der unter 20-jährigen wird bis 2020 um über 18% schrumpfen und der Anteil der über 60-jährigen voraussichtlich um ca. 19% zunehmen. Insbesondere auf Grund des geringeren Anteils von Kindern und Jugendlichen wird sich die durchschnittliche Haushaltsgröße verringern. Sie wird gemäß der Prognose des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung von rund 2,3 Personen im Jahr 1990 bis zum Jahr 2020 auf unter 2,1 Personen pro Haushalt absinken. Andere Prognosen kommen hinsichtlich der allgemeinen Bevölkerungsentwicklung in Deutschland zu einem positiveren Bild. Diese Entwicklung ist jedoch nicht für das gesamte Bundesgebiet gleichförmig, sondern unterscheidet sich von Bundesland zu Bundesland (Quelle: Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, Raumordnungsprognose 2020, 2004). Insbesondere können sich künftig für einzelne Regionen und Städte positive Effekte aus Wanderungsbewegungen ergeben. Das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung geht davon aus, dass infolge der deutlichen Haushaltsverkleinerung die Anzahl der Haushalte — und damit die Anzahl der Wohneinheiten — weiter ansteigen wird. Diese Entwicklung würde sich positiv auf die Wohnungsnachfrage auswirken, da trotz stagnierender und später rückläufiger Bevölkerungsentwicklung zunächst eine größere Anzahl an Wohnungen benötigt würde und erst ab dem Jahr 2020 mit einer rückläufigen Anzahl von Haushalten gerechnet wird. Weiter wird damit gerechnet, dass auch die Wohnflächennachfrage pro Person aufgrund eines

steigenden Wohnkomfortbewusstseins und der Alterung der Bevölkerung weiter kontinuierlich ansteigen wird (Quelle: empirica/LBS Research, 21. Oktober 2005). So ist die Pro-Kopf-Wohnfläche in Westdeutschland nach Berechnungen des Statistischen Bundesamts bereits von 26,4 m² im Jahr 1972 auf 41,6 m² im Jahr 2002 angestiegen (Quelle: LBS, Broschüre „Markt für Wohnimmobilien“, 2005).

Die Gesellschaft geht angesichts dieser Entwicklungen und Prognosen davon aus, dass insbesondere die Nachfrage nach Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in der Größenklasse zwischen 50 und 70 m² in westdeutschen Ballungszentren weiter steigen wird. Hieraus könnte sich nach Einschätzung der Gesellschaft ein nachhaltiges Wohnungsprivatisierungspotenzial für PATRIZIA ergeben.

Politische Faktoren

Für die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft sind unter anderem politische und regulatorische Entscheidungen und Entwicklungen von Bedeutung, da sie Einfluss auf Angebot und Nachfrage nach Wohnimmobilien haben und die Preisentwicklung beeinflussen. Neben der Reform der Arbeitslosenhilfe sind insbesondere die folgenden politischen Entwicklungen derzeit Gegenstand von Diskussionen und könnten neben demographischen Faktoren Auswirkungen auf Angebot und Nachfrage sowie die Preisentwicklung am Markt für Miet- und Eigentumswohnungen haben.

Private Altersvorsorge

Infolge der Reform der gesetzlichen Altersvorsorge in Deutschland nimmt für breite Bevölkerungsschichten die Bedeutung privater Vorsorge für die Aufrechterhaltung des Lebensstandards im Alter zu. Die Reform betrifft sowohl Erwerbstätige als auch Rentner, da das Rentenniveau, also das Verhältnis der Rente zum letzten Nettoeinkommen, auf längere Sicht deutlich abgesenkt werden wird und zunehmende Teile der Rente besteuert werden. Sowohl die eigengenutzte Wohnimmobilie als auch die Wohnimmobilie als Kapitalanlage werden von vielen Menschen als wichtiger Bestandteil der privaten Altersvorsorge angesehen und gelten zudem als verhältnismäßig wertbeständige Geldanlagen. Aus der beschriebenen Veränderung der Rahmenbedingungen könnten sich daher positive Nachfrageeffekte für Wohnimmobilien von PATRIZIA, insbesondere durch Mieter, ergeben.

Bislang profitierten Privatpersonen beim Erwerb oder Bau eines eigengenutzten Hauses oder einer eigengenutzten Wohnung innerhalb bestimmter Einkommenshöchstgrenzen von einer staatlichen Förderung, der sog. Eigenheimzulage. Der Koalitionsvertrag zwischen CDU/CSU und SPD sieht neben der bereits erfolgten Abschaffung der Eigenheimzulage zum 1. Januar 2006 vor, dass selbstgenutztes Wohneigentum ab 2007 besser in die geförderte Altersvorsorge zu integrieren sei.

Rahmenbedingungen der Finanzierung von Immobilien

Die noch nicht in Kraft getretenen sog. Basel II-Richtlinien werden Kreditinstitute zu einer von der Bonität des einzelnen Kreditnehmers abhängigen Eigenkapitalunterlegung verpflichten. Eine höhere Eigenkapitalunterlegung für höhere Kreditrisiken wird sich in entsprechend höheren Kreditzinsen der Banken widerspiegeln, während gleichzeitig zu erwarten ist, dass sich die Finanzierungsbedingungen für Kunden höherer Bonität verbessern werden. Weder bei Finanzierungen von Kunden noch bei eigenen Ankaufsfinanzierungen hat PATRIZIA bisher Tendenzen für eine Verschlechterung der Finanzierungsbedingungen festgestellt. Vielmehr haben nach den Beobachtungen von PATRIZIA Kreditinstitute im Zusammenhang mit Immobilienkäufen im Vorfeld von Basel II ihre Anforderungen an die Bonität der Erwerber neu definiert und sind wieder zunehmend an Immobilienfinanzierungen für Kunden interessiert.

Die im historischen Vergleich derzeit niedrigen Zinsen für mittel- und langfristige Hypothekendarlehen haben die Wohnungsprivatisierung in Deutschland in der Vergangenheit nicht in gleichem Maße wie andere europäische Immobilienmärkte beeinflusst. PATRIZIA erwartet jedoch, dass sich bei einem Zinsanstieg die Nachfrage nach Immobilien zunächst beleben könnte, da Mieter, Selbstnutzer und Kapitalanleger eine weitere Erhöhung der Zinsen auf mittlere Sicht befürchten und sich daher kurzfristig für den Erwerb einer Immobilie entscheiden könnten.

Entwicklung des Wohnimmobilienmarktes in Deutschland

Im europäischen Vergleich haben sich die Wohnimmobilienpreise in Deutschland seit Mitte der 90er Jahre relativ konstant und ohne große zyklische Schwankungen entwickelt. Nach einem leichten Anstieg in der zweiten Hälfte der 90er Jahre sind die Preise für Eigenheime und Eigentumswohnungen im Wiederverkauf in Deutschland in den letzten drei Jahre rückläufig gewesen und allein im Jahr 2004 im Durchschnitt um gut 2% gegenüber

dem Vorjahr gefallen (Quelle: Deutsche Bundesbank, Monatsbericht Februar 2006). Nach Angaben der Deutschen Bundesbank befinden sich gebrauchte Eigentumswohnungen insgesamt wieder auf dem Preisniveau von 1993. Seit dem Jahr 2000 ist der entsprechende Preisindex für Bestands-Eigentumswohnungen in Westdeutschland von 100 auf 94 zurückgegangen. Anders als in Deutschland haben die derzeit niedrigen Zinsen die Immobilienmärkte in vielen anderen Ländern der EU unterstützt (Anstieg der Haus-/Eigenheimpreise von 1997-2005 in Deutschland um 9%, dagegen in Spanien um 174%, in Großbritannien um 161%, in den Niederlanden um 119% und in Frankreich um 96% (Quelle: Deka Bank, Volkswirtschaft Spezial, 09/2005).

Nach Angaben der Deutschen Bundesbank stiegen im Bundesdurchschnitt die Wohnungsmieten in den letzten Jahren nur geringfügig. Während die Bruttomieten im Jahr 2004 infolge steigender Preise für Gas, Strom und flüssige Brennstoffe sowie höherer Kosten für Abwasser, Müllabfuhr und Straßenreinigung um 1% zunahmen, gaben die Nettokaltmieten etwas nach (Quelle: Deutsche Bundesbank, Monatsbericht Februar 2006). Allerdings entwickelte sich die durchschnittliche Nettokaltmiete regional stark unterschiedlich, und es existieren signifikante Unterschiede zwischen Land- und Stadtregionen. So verzeichnete Hessen in den letzten Jahren einen stetigen Anstieg. In Bayern weist die Entwicklung ebenfalls einen ansteigenden, wenn auch abflachenden Verlauf auf. Die Entwicklung der Mieten in Nordrhein-Westfalen ist dagegen leicht rückläufig, obwohl die Regionen entlang der Rheinschiene eher steigende Mieten aufweisen. In den neuen Bundesländern ist die Lage außerhalb weniger Ballungsräume unverändert schwierig. Die sehr hohen Leerstandsquoten lassen dort mittelfristig voraussichtlich keine Erholung der Mieten erwarten. PATRIZIA erwartet, dass auch Deutschland mittelfristig in den wirtschaftlich starken Ballungszentren dem Trend stärker steigender Wohnungsmieten und -kaufpreise folgen wird und erwartet hieraus einen weiteren Anstieg der Nachfrage nach Wohnungseigentum und den von PATRIZIA angebotenen Produkten und Dienstleistungen.

Im Hinblick auf den Ankauf weiterer Wohnimmobilienportfolien ist der deutsche Markt neben dem im europäischen Vergleich niedrigen Preisniveau insbesondere auf Grund des vielfältigen Angebotes an großvolumigen Wohnimmobilienportfolien interessant. Das Marktangebot hat im Jahr 2005 einen neuen Höchststand erreicht und die Gesellschaft erwartet, dass auch der Sekundärmarkt durch den Verkauf großvolumiger Wohnimmobilienportfolien belebt wird. In den vergangenen Jahren wurden aufgrund der finanziellen Engpässe der öffentlichen Hand und der Verkaufsaktivitäten deutscher Großkonzerne bereits große Wohnimmobilienbestände veräußert (Verkauf der Gemeinnützige Aktiengesellschaft für Angestellten-Heimstätten (Gagfah) mit rund 82.000 Wohneinheiten („WE“) durch die Bundesversicherungsanstalt für Angestellte („BfA“); Verkauf der Gemeinnützige Siedlungs- und Wohnungsbaugesellschaft (GSW) mit rund 66.000 WE durch das Land Berlin; Verkauf von rund 48.000 WE durch die ThyssenKrupp AG; Verkauf der NILEG Immobilien Holding GmbH mit rund 30.000 WE durch die NORD/LB; Verkauf der Viterra AG mit rund 115.000 WE durch die E.ON AG; Verkauf der BauBeCon Immobilien GmbH mit rund 20.000 WE durch die Beteiligungsgesellschaft der Gewerkschaften); Verkauf der WOBA DRESDEN GmbH mit rund 48.000 WE durch die Stadt Dresden. Bei weiteren großen Wohnimmobilienportfolien wird der Verkauf vorbereitet, wie beispielsweise bei der LEG Nordrhein-Westfalen mit rund 110.000 WE. Teilweise wird erwartet, dass es bis zum Jahr 2010 Transaktionen mit einem Gesamtvolumen von 1 Mio. Wohnungen in Deutschland geben wird (Quelle: DB Research, Mai 2005). Andere erwarten ein Transaktionsvolumen (inkl. Portfolioverkäufen) zwischen 3,3 Mio. und 3,7 Mio. Wohneinheiten in den nächsten vier Jahren (Quelle: BulwienGesa, Quarterly, Ausgabe Juni 2005).

Die Vielzahl von Transaktionen mit großvolumigen Wohnimmobilienportfolien führt dazu, dass sich ein großer Sekundärmarkt entwickelt, auf dem Einzelobjekte oder Teilportfolien weiterveräußert werden. Auch in den kommenden Jahren werden sich deutsche Unternehmen sowie Städte und Gemeinden nach Einschätzung der Gesellschaft von Teilen ihrer Wohnimmobilienbestände trennen. PATRIZIA sieht in dieser Entwicklung insbesondere für den Geschäftsbereich Investments gute Geschäftsmöglichkeiten, nicht zuletzt durch den gezielten Erwerb von Wohnimmobilienportfolien auf dem Sekundärmarkt. Infolge der zunehmenden Anzahl von Transaktionen erwartet PATRIZIA für ihren Geschäftsbereich Services ebenfalls eine steigende Nachfrage nach ihren Dienstleistungen.

Wohnungsbestand und Eigentumsquote

Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes gab es im Jahr 2004 rund 39 Mio. Wohnungen in Deutschland. Diese entfielen zu 80,4% auf das alte Bundesgebiet und die westlichen Teile von Berlin sowie zu 19,6% auf die neuen Bundesländer und die östlichen Teile von Berlin. Nach einem Vergleich von Euroconstruct/ifo standen im Jahr 2004 rund 43% dieser Wohneinheiten im Eigentum von Selbstnutzern. Im internationalen Vergleich weist Deutschland mit rund 43% eine der niedrigsten Wohnungseigentumsquoten, d.h.

der Anteil der Eigentümerhaushalte (Selbstnutzer) an allen Haushalten, auf. Die folgende Tabelle enthält einen vergleichenden Überblick über die Wohnungseigentumsquoten in der EU:

Wohnungseigentumsquoten¹⁾ im Jahr 2004 in Europa im Vergleich

<u>Land</u>	<u>Wohnungseigentums- quote in %</u>
Spanien	87
Norwegen	78
Irland	77
Portugal	76
Italien	73
Großbritannien	70
Belgien	66
Schweden	65
Finnland	60
Österreich	57
Frankreich	57
Niederlande	55
Dänemark	53
Deutschland	43
Durchschnitt	65,5

Quelle: (www.euroconstruct.org)/ifo Institut für Wirtschaftsforschung, München (www.cesifo-group.de)

1) Die Wohnungseigentumsquote wurde unter Umständen in den einzelnen Ländern in unterschiedlicher Weise ermittelt.

In den vergangenen Jahren stieg die jährliche Sparleistung in Deutschland stetig an. Ursächlich für diesen Anstieg war neben einer Verunsicherung der Bürger aufgrund zahlreicher ausstehender Reformen in Deutschland insbesondere das Risiko eines Arbeitsplatzverlustes. Während die jährliche Sparleistung sich im Jahr 1999 auf rund €125 Mrd. belief, betrug sie im Jahr 2003 rund €151 Mrd. (Quelle: Internetseite des Statistisches Landesamts Baden-Württemberg, Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder 1991 – 2003). Auch im Jahr 2005 hat sich die Sparquote (Verhältnis zwischen Sparen und Einkommen) in Deutschland weiter leicht erhöht: Sie stieg von 10,5% auf 10,6%; damit nahm die jährliche Sparleistung gegenüber dem Vorjahr um 2,4% auf €158 Mrd. zu (Quelle: Bundesverband der Deutschen Volksbanken und Raiffeisenbanken, BVR Special Nr. 2/2006). Insgesamt belief sich das Brutto-Vermögen deutscher privater Haushalte (inkl. Selbständige, Einzelkaufleute, private Organisationen ohne Erwerbszweck) im Jahr 2003 auf €9.661 Mrd. und im Jahr 2004 auf €9.906 Mrd. (Quelle: Allianz Group Economic Research, August 2005 (Schätzung für 2004)).

Die Gesellschaft sieht aufgrund der im europäischen Vergleich niedrigen Eigentumsquote in Deutschland sowie der nach ihrer Ansicht hohen Kapitalkraft deutscher Haushalte Potenziale im Geschäftsfeld der Wohnungsprivatisierung, insbesondere im Rahmen ihres Angebots von Wohnimmobilien gegenüber Mietern und Selbstnutzern.

Wohnungsbaufertigstellungen

Insbesondere aufgrund der hohen Baukosten und der dadurch geringen wirtschaftlichen Attraktivität von Neubauwohnungen, sowie aufgrund der verringerten staatlichen Förderung, insbesondere in den neuen Bundesländern, und der geänderten steuerlichen Rahmenbedingungen sank die Anzahl der Wohnungsbaufertigstellungen pro Jahr in Deutschland innerhalb von zehn Jahren insgesamt um rund 50% (LBS, Jahresbericht 2002). Mittlerweile fließen in den alten Bundesländern fast zwei Drittel des gesamten Wohnungsbauvolumens (Neu- und Altbau) in die Instandhaltung und Modernisierung des vorhandenen Wohnungsbestandes (Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., GdW Zahlenspiegel kompakt 2003). Folgende Tabelle

gibt eine Übersicht über die Entwicklung der Wohnungsbaufertigstellungen in Deutschland in den Jahren 1995 bis 2003:

Wohnungsbaufertigstellungen in Deutschland von 1995-2004

<u>Jahr</u>	<u>Wohnungen in Häusern mit drei oder mehr Wohnungen</u>	<u>Wohnungen in Einfamilienhäusern, Zweifamilienhäusern und Wohnheimen</u>	<u>Gesamt</u>
1995	312.481	212.125	524.606
1996	292.173	193.076	485.249
1997	285.586	215.534	501.120
1998	208.400	223.837	432.237
1999	167.314	239.253	406.567
2000	136.445	232.086	368.531
2001	99.631	186.294	285.925
2002	79.728	173.972	253.700
2003	70.354	165.734	236.088
2004*	69.387	178.418	247.805

* Werte für 2004 sind vorläufig

Quelle: Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, Wohnungsmärkte in Deutschland, Ausgabe 2004; Statistisches Bundesamt, Bautätigkeit, Fachserie5/Reihe1

Die Gesellschaft erwartet, dass der Rückgang bei den Wohnungsbaufertigstellungen zu einer Verknappung des Angebots von neuen Wohnungen am Markt führen könnte, was Mieterhöhungen bei bestehenden Mietwohnungen und Kaufpreiserhöhungen für Eigentumswohnungen nach sich ziehen könnte. Eine Fortsetzung einer solchen Entwicklung könnte nach Auffassung der Gesellschaft zu einem erhöhten Potenzial für Wohnungsprivatisierungsleistungen von PATRIZIA führen, da insbesondere Mieter eine Finanzierung eigener Immobilien der Zahlung von erhöhten Mieten vorziehen könnten und Kapitalanleger von steigenden Preisen profitieren möchten. Nach Einschätzung der Gesellschaft gleichen eventuell steigende Mieten einen möglichen Anstieg der Finanzierungskosten weitgehend aus.

Marktumfeld für Gewerbeimmobilien

Überblick

Der Markt für Gewerbeimmobilien in der Bundesrepublik Deutschland besteht aus einer Vielzahl von regionalen und lokalen Einzelmärkten mit verschiedenen Nutzungsarten innerhalb dieser Einzelmärkte. Hauptnutzungsarten sind die Büronutzung und der Einzelhandel. Daneben gibt es den Bereich der Betreiberimmobilien. Zu diesen zählen insbesondere Hotels, Seniorenimmobilien, Immobilien im Medizinsektor sowie Logistikimmobilien und Industriegrundstücke.

Die derzeitige konjunkturelle Situation in Deutschland wirkt sich auch auf den Markt für Gewerbeimmobilien aus, der durch ein niedriges Absatzvolumen neuer Gewerbeflächen und einen hohen Leerstand im Bürosegment gekennzeichnet ist (Quelle: Deutsche Bank research based on Kemper's City Profile (www.Kempers.de)). Die langsame gesamtwirtschaftliche Konsolidierung führte jedoch auch im Gewerbeimmobilienbereich zu einer leichten Erholung. Trotzdem erwartet die Gesellschaft aufgrund des hohen Angebotsüberhangs nicht, dass es kurzfristig zu einem signifikanten Abbau des bestehenden Leerstands kommen wird.

Büroimmobilien

Im Verlauf des Jahres 2005 war, bundesweit gesehen, erstmals seit mehreren Jahren eine ansteigende Vermietungsleistung auf dem Büromarkt zu verzeichnen. Fast alle deutschen Ballungszentren weisen Umsatzzuwächse im Vergleich zum Vorjahr auf. Spitzenreiter ist die Stadt Frankfurt am Main, die eine deutliche Steigerung im Vergleich zum Vorjahr erzielen konnte. Damit ist Frankfurt am Main im Bereich des Flächenumsatzes in die Spitzenposition neben München getreten. Auch in Berlin waren deutliche Vermietungszuwächse festzustellen. Die Leerstände in 1a-Büro-Lagen in deutschen Großstädten sind erstmals seit einigen Jahren im Jahr 2004 wieder leicht zurückgegangen. Europromis erwartet einen weiteren Rückgang der Leerstände in diesen Lagen (Quelle: Electronic database Europromis: www.europromis.com; Autumn 2005

Forecast Data for office markets (including historical time series). Die durchschnittlichen Quadratmeter-Mietpreise für 1a-Büro-Lagen in deutschen Großstädten sind seit 2001 gefallen. Europromis erwartet einen leichten Anstieg dieser Preise ab Mitte 2007 (Quelle: Electronic database Europromis: www.europromis.com; Autumn 2005 Forecast Data for office markets (including historical time series)).

Die Entwicklung des Flächenumsatzes deutet nach Ansicht der Gesellschaft zwar auf eine Marktbelebung hin. Neuanmietungen haben jedoch häufig in Form eines Flächentausches stattgefunden. Mieter tauschen dabei ihre bestehenden Flächen, die sie in der Vergangenheit zu ungünstigen Konditionen angemietet hatten, gegen neue hochwertigere Flächen zu deutlich günstigeren Konditionen. Die Vermietung technisch rückständiger Gewerbeflächen wird sich nach Einschätzung der Gesellschaft auch weiterhin sehr schwierig gestalten. Ein steigender Bedarf an Gewerbeflächen ist nur sehr eingeschränkt zu verzeichnen. Es besteht weiterhin eine starke Nachfrage von Investoren nach modernen Büroimmobilien mit einem bonitätsstarken Mieter und lang laufenden Mietverträgen.

Nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über einige Kennzahlen des Büromarkts im ersten Halbjahr 2005:

Kennzahlen Büromarkt 1. Halbjahr 2005							
	<u>Berlin</u>	<u>Düsseldorf</u>	<u>Frankfurt</u>	<u>Hamburg</u>	<u>Köln</u>	<u>München</u>	<u>Stuttgart</u>
Flächen insgesamt in Mio. m ² ...	16,50	8,250	11,60	13,00	6,90	17,90	7,250
Flächenumsatz in Mio. m ²	0,250	0,100	0,260	0,200	0,100	0,320	0,100
Leerstand in Mio. m ²	1,720	1,00	1,500	1,000	0,620	1,600	0,400
Leerstand in % inkl. Flächen zur							
Untervermietung	10,50	13,00	17,30	8,00	8,70	11,00	6,00
Nettoabsorption in Mio. m ²	0,070	0,020	0,070	0,140	0,010	0,100	0,050

Quellen: GfK, Bundesagentur für Arbeit, Statistische Ämter, Eurohypo

Einzelhandelsobjekte

Der Markt für Einzelhandelsobjekte ist wie der Büroimmobilienmarkt von der wirtschaftlichen Entwicklung und der konjunkturellen Gesamtsituation abhängig. Im Gegensatz zu Büroimmobilien wirken sich bei Einzelhandelsobjekten jedoch konjunkturelle Einbrüche unmittelbar aus, während der Büroimmobilienmarkt leichte Verzögerungen aufgrund längerfristiger vertraglicher Bindungen aufweist.

Der Markt für Einzelhandelsobjekte ist sowohl für nationale als auch für internationale Investoren nach wie vor interessant. Mit Ablauf des Jahres 2004 gab es in Deutschland ca. 115 Mio. m² großflächigen Einzelhandel. Fast 2 Mio. m² neu geschaffene Verkaufsfläche standen dem Markt im Jahr 2005 neu zur Verfügung (Quelle: Eurohypo Marktbericht Einzelhandel 2005).

GESCHÄFTSTÄTIGKEIT

Überblick

PATRIZIA ist ein integriertes Immobilienunternehmen mit den beiden Geschäftsbereichen Investments und Services. Im Geschäftsbereich Investments ist PATRIZIA auf eigene Rechnung tätig, während PATRIZIA im Geschäftsbereich Services immobilienbezogene Dienstleistungen für Kunden anbietet. Der Geschäftsbereich Investments ist auf den Ankauf von Immobilien mit Wertsteigerungspotenzial, die Durchführung von Maßnahmen zur Realisierung dieses Potenzials sowie auf den anschließenden Verkauf entweder der einzelnen Wohnungen an Mieter, Selbstnutzer und Kapitalanleger oder als Objekt oder Portfolio an einen institutionellen Investor oder vermögende Privatpersonen ausgerichtet. Im Geschäftsbereich Services erbringt PATRIZIA vergleichbare Dienstleistungen, jedoch im Rahmen der Betreuung von Immobilien Dritter, in deren Auftrag und mit einer eigentümerorientierten Sichtweise. Die Kombination und enge Verknüpfung der beiden Geschäftsbereiche von PATRIZIA führen zu einer umfassenden Expertise in der Wertschöpfung für eigene Immobilieninvestitionen und für die Immobilienportfolien von Kunden. Nach Auffassung der Gesellschaft existiert in Deutschland derzeit kein anderes Immobilienunternehmen, das diesen Ansatz in gleicher Weise und in gleichem Umfang verfolgt. Der Umsatz von PATRIZIA belief sich im Geschäftsjahr 2005 auf €99,5 Mio.

Der Geschäftsbereich Investments untergliedert sich in die Geschäftsfelder Wohnungsprivatisierung, Revitalisierung und Projektentwicklung. Haupttätigkeitsbereich und Kernkompetenz im Geschäftsbereich Investments ist die sozialverträgliche Privatisierung von Mietwohnungen. Der Umsatz des Geschäftsbereichs Investments betrug im Geschäftsjahr 2005 €86,9 Mio.

Das Geschäftsfeld Wohnungsprivatisierung umfasst die Identifizierung und den Ankauf zur Privatisierung geeigneter Wohnimmobilienbestände, die Durchführung von wertsteigernden Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen, sowie die Umwandlung der Wohneinheiten in Eigentumswohnungen mit dem Ziel des anschließenden Einzelverkaufs an Mieter, Selbstnutzer und Kapitalanleger. Kleine Teilbereiche (wie z.B. Dachgeschossflächen oder unbebaute Grundstücke) können im Einzelfall auch im Paket verkauft werden. PATRIZIA sieht sich selbst aufgrund ihrer Entwicklung seit 1993 als einen Vorreiter in der sozialverträglichen Wohnungsprivatisierung.

Im Geschäftsfeld Revitalisierung stehen für PATRIZIA nach dem Ankauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien die Nutzung von Wertsteigerungspotenzialen, die damit verbundenen Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie die Optimierung des Mietmanagements (z.B. durch Abbau von Leerständen) und die Ausschöpfung von Mieterhöhungspotenzialen zur Optimierung des laufenden Cashflows im Vordergrund. Das Geschäftsfeld Revitalisierung ist im Gegensatz zum Privatisierungsgeschäft häufig durch einen höheren Bedarf an wertsteigernden Maßnahmen, einen in der Regel höheren Anteil gewerblicher Einheiten sowie einen anschließenden Objektverkauf an institutionelle Investoren oder an vermögende Privatpersonen gekennzeichnet. Es handelt sich hierbei in der Regel um den Verkauf ganzer Objekte, von Portfolien oder Teilen davon (sog. Globalverkauf). Die Durchführung von Revitalisierungsmaßnahmen nimmt in der Regel einen längeren Zeitraum als die Wohnungsprivatisierung in Anspruch.

Im Geschäftsfeld Projektentwicklung entwickelt PATRIZIA Konzepte zur Erneuerung und Bewirtschaftung von Bestandsobjekten, teilweise unter Schaffung zusätzlicher Bau- und Nutzflächen, und steuert die operativen Maßnahmen zur Umsetzung dieser Konzepte. Darüber hinaus führt PATRIZIA durch beauftragte Bauunternehmen Neubau- und umfangreiche Umbaumaßnahmen im Büro-, Gewerbe- und Wohnbereich durch. Im Gegensatz zur Revitalisierung werden bei der Projektentwicklung in der Regel Neubauten errichtet oder Baumaßnahmen an unvermieteten Gebäudebeständen durchgeführt, die häufig zu einer Nutzungsänderung bezogen auf das Gebäude oder das Grundstück führen.

Der Geschäftsbereich Services umfasst ein breites Spektrum von immobilienbezogenen Dienstleistungen für Kunden. Das Angebot umfasst die Analyse und Beratung beim Ankauf von einzelnen Wohn- oder Gewerbeimmobilien oder Portfolien, das Asset Management und die Verwaltung von Immobilien. Des Weiteren führt PATRIZIA Wohnungsprivatisierungen und Globalverkäufe von Objekten im Auftrag von Kunden durch. Nach eigener Einschätzung ist PATRIZIA im Bereich Wohnimmobilien der einzige unabhängige, deutschlandweit agierende Immobilien und Asset Manager. Im Bereich der Gewerbeimmobilien konzentriert sich PATRIZIA auf die Verwaltung und das Management von Büroimmobilien sowie Einzelhandelsobjekten im Auftrag ihrer Kunden. Kunden von PATRIZIA profitieren von der umfassenden Expertise und den Erfahrungen, die PATRIZIA im Zusammenhang mit Eigeninvestments erworben hat, d.h. die Dienstleistungen werden mit der Sichtweise des Eigentümers erbracht. Der Umsatz des Geschäftsbereichs Services betrug im Geschäftsjahr 2005 €12,5 Mio.

Die enge Verknüpfung der beiden Geschäftsbereiche führt zur Nutzung hoher Synergien. Dienstleistungen in den einzelnen Tätigkeitsfeldern werden sowohl für im Eigentum der Gesellschaft befindliche Immobilien als auch für Immobilien Dritter erbracht. Die meisten Mitarbeiter von PATRIZIA sind für beide Geschäftsbereiche tätig. Die Kompetenzen des Bereichs Services beruhen auf den Erfahrungen, die PATRIZIA im Zusammenhang mit der Entwicklung und dem Management ihrer Eigenbestände erworben hat und die den Kunden im Geschäftsbereich Services in gleicher Weise zur Verfügung stehen. Insgesamt hat PATRIZIA bislang Bewertungen über mehr als 2 Mio. Wohneinheiten durchgeführt. Die Art und Weise der Dienstleistungen unterscheidet nicht nach Objekten im Eigenbestand von PATRIZIA und Immobilien im Eigentum von Kunden. Etwaigen Interessenkonflikten in Einzelfällen beugt die Gesellschaft durch geeignete organisatorische Maßnahmen vor, um die Interessen der Kunden von PATRIZIA zu wahren. Zu möglichen Interessenkonflikten siehe „— *Geschäftsbereiche — Geschäftsbereich Services — Vermeidung von Interessenkonflikten*“.

Die Geschäftstätigkeit von PATRIZIA erstreckt sich auf das gesamte Gebiet der Bundesrepublik Deutschland. Dabei verfolgt PATRIZIA das Ziel, in beiden Geschäftsbereichen mit Hilfe der regionalen Aufstellung durch die jeweils geographisch nächste Niederlassung bzw. das nächstgelegene Regionalbüro tätig zu werden, um die größtmögliche Nähe zu den jeweiligen Objekten zu erreichen. Gleichzeitig beabsichtigt PATRIZIA, ihre Tätigkeit im Geschäftsbereich Services in Zukunft stärker auf die Betreuung institutioneller Investoren auszuweiten.

In den letzten Jahren hat PATRIZIA mehrere Immobilienportfolien und Wohnanlagen erworben und in den Jahren 2003 bis 2005 insgesamt 1.370 Wohnungen aus dem Eigenbestand und 1.765 Wohnungen im Auftrag Dritter privatisiert, d.h. einzeln an Mieter, Selbstnutzer und Kapitalanleger veräußert. Das Volumen der aus dem Eigenbestand verkauften Immobilien betrug für den genannten Zeitraum €162,8 Mio. Aus den Beständen von Kunden konnten Immobilienverkäufe im Wert von €170,4 Mio. beurkundet werden. Das Volumen der im Asset Management für Kunden betreuten Immobilien hat sich allein von €150 Mio. im Geschäftsjahr 2003 auf €550 Mio. im Geschäftsjahr 2005 fast vervierfacht.

Das EBITDA von PATRIZIA betrug für das Geschäftsjahr 2005 €26,4 Mio. Davon entfielen auf den Geschäftsbereich Investments €25,9 Mio. und auf den Geschäftsbereich Services €1,9 Mio. Der nicht auf die Geschäftsbereiche umgelegte Teil des Gesamtoverheads (Konsolidierungsbuchungen und sonstige, den beiden Geschäftsbereichen nicht zuzuordnende Kosten) belief sich auf negative €1,4 Mio.

Wettbewerbsstärken

Umfassende Marktkenntnis und -expertise aufgrund langjähriger Erfahrung

Die Geschäftstätigkeit von PATRIZIA beruht auf einer 20-jährigen Erfahrung von PATRIZIA im Wohn- und Gewerbeimmobilienbereich. Das Unternehmen konnte auch in einem schwierigen Marktumfeld ein stetiges Wachstum erreichen. PATRIZIA hat eine Vielzahl großvolumiger und komplexer Akquisitionen mit anschließenden Privatisierungen bzw. Globalverkäufen von Immobilienbeständen, z.B. der Wohnungen der Münchener Olympia-Pressestadt und des Wohnparks Angerlohe in München, durchgeführt. Die Gesellschaft hat damit ihre besondere Kompetenz und Erfahrung in der Wertschöpfung im Immobilienbereich erfolgreich unter Beweis gestellt. Die derzeitige interne Aufstellung und Struktur von PATRIZIA haben sich bewährt und zur Entwicklung einer systematisierten Arbeitsweise geführt, die PATRIZIA von anderen Unternehmen abhebt. Die lokale Präsenz und überregionale Aufstellung von PATRIZIA haben diese Entwicklung gefördert und zu einer vertieften Marktkenntnis der für die Gesellschaft relevanten Teilmärkte geführt. In dieser Hinsicht ist neben der bisherigen Ausrichtung auf kleine bis mittelgroße Immobilienportfolien das umfassende Dienstleistungsspektrum von Bedeutung, das insbesondere bei erforderlichen umfangreichen Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen zum Tragen kommt.

Schaffung und Nutzung von Synergien durch Kombination und enge Verknüpfung der beiden Geschäftsbereiche

Die Kombination und enge Verknüpfung der beiden Geschäftsbereiche von PATRIZIA führen sowohl für eigene Immobilien als auch für Immobilien der Kunden von PATRIZIA zu Synergien und einer umfassenden Wertschöpfung aus einer Hand. Erfahrungen, die PATRIZIA in einem Geschäftsbereich erwirbt, werden zum Vorteil des anderen Geschäftsbereichs genutzt. Beide Geschäftsbereiche profitieren davon, dass eigene Mitarbeiter auf allen Stufen der Wertschöpfungskette eingesetzt werden und die meisten Mitarbeiter oftmals auch für beide Geschäftsbereiche gleichzeitig tätig sind. Dadurch werden ein effektiver Informationsfluss und ein Austausch von Kenntnissen zum Vorteil beider Geschäftsbereiche von PATRIZIA gewährleistet. Ferner ist der aufgrund der zahlreichen erfolgreich abgeschlossenen Projekte nachgewiesene unternehmerische Erfolg von PATRIZIA im Geschäftsbereich Investments von Vorteil bei der Akquisition von Dienstleistungsaufträgen.

Nach eigener Einschätzung hervorragender Zugang zu verschiedensten Eigentümern größerer Wohnimmobilienportfolien aufgrund eines umfassenden Netzwerks und hoher Reputation

Aufgrund langjähriger bundesweiter Tätigkeit verfügt PATRIZIA über ein umfassendes Netzwerk zu verschiedensten Verkäufern und Verkäufergruppen großer Wohnimmobilienportfolien. PATRIZIA wird aufgrund ihres Netzwerks und ihrer guten Reputation im Immobilienmarkt häufig von Eigentümern von Portfolien unmittelbar kontaktiert und setzt sich auf diese Weise gegenüber anderen Immobilienunternehmen als Erwerber durch. Des Weiteren ist PATRIZIA auch bei öffentlichen Ausschreibungen erfolgreich, wie z.B. beim Erwerb des Objekts Perlacher Forst in München. Im Geschäftsbereich Services verfügt PATRIZIA nach eigener Einschätzung ebenfalls über einen guten Ruf und einen hervorragenden Zugang zu institutionellen Investoren und Eigentümern größerer Wohnimmobilienportfolien, die eine professionelle Beratung und Dienstleistungen rund um die Immobilie suchen. PATRIZIA sieht sich daher als Dienstleistungspartner zahlreicher institutioneller Investoren, die auf einer gewachsenen Vertrauensbasis eine kompetente Betreuung ihrer Immobilieninvestitionen suchen.

Marktnahe Einschätzung von Wertsteigerungspotenzialen und Kompetenz bei der Umsetzung von Wertsteigerungskonzepten

PATRIZIA hat im Laufe ihrer langjährigen Geschäftstätigkeit umfangreiche Marktkenntnisse über den deutschen Immobilienmarkt erworben und eine Datenbank zur Durchführung fundierter Markt- und Wirtschaftlichkeitsanalysen von Immobilien und Immobilienportfolien aufgebaut. Diese Kenntnisse, insbesondere über regionale Besonderheiten, ergänzt um relevante Erfahrungen aus den verschiedenen Geschäftsaktivitäten, versetzen die Gesellschaft in die Lage, Bestände zu identifizieren, die für Maßnahmen zur Wertoptimierung in Betracht kommen und für eine Wohnungsprivatisierung oder einen Globalverkauf nach Durchführung von wertsteigernden Maßnahmen geeignet sind. PATRIZIA besitzt aufgrund umfangreicher Erfahrungen zudem die notwendigen Kompetenz bei der Einschätzung von Wertsteigerungspotenzialen und bei der Umsetzung von Wertsteigerungskonzepten. PATRIZIA unterscheidet sich dadurch von vielen Wettbewerbern, dass sie selbst sämtliche Schritte der Wertschöpfung mit eigenen Mitarbeitern bearbeitet bzw. steuert. Insbesondere werden auch Sanierungs-, Modernisierungs- und Nachverdichtungsmaßnahmen von PATRIZIA gesteuert und damit die Kostenseite der Umsetzung von Projekten effektiv kontrolliert.

Einzigem unabhängiger, deutschlandweit tätiger Immobilien und Asset Manager im Bereich Wohnimmobilien

PATRIZIA ist nach eigener Einschätzung der einzige unabhängige Immobilien und Asset Manager im Bereich Wohnimmobilien, der eigene Immobilieninvestitionen deutschlandweit tätigt und betreut und der seine immobilienbezogenen Dienstleistungen für Kunden im gesamten Bundesgebiet anbietet. Die deutschlandweite Präsenz versetzt PATRIZIA in die Lage, sowohl von den jeweiligen örtlichen Marktgegebenheiten im Rahmen des Ankaufs und der Verwaltung von Objekten zu profitieren als auch für Kunden die Betreuung von Wohnimmobilienportfolien übernehmen zu können, deren Objekte über das gesamte Bundesgebiet verteilt sind.

Erfahrung und Kompetenz der eigenen Mitarbeiter

PATRIZIA verfügt in allen Bereichen ihrer Geschäftstätigkeit über erfahrene Mitarbeiter. Der Anteil eigener Mitarbeiter an der gesamten Wertschöpfung liegt nach Einschätzung der Gesellschaft deutlich über dem Durchschnitt anderer Immobilienunternehmen. Der Ausbildung von jungen Mitarbeitern wird hohe Bedeutung beigemessen. Durch interne wie externe Schulungen werden die Mitarbeiter auf ihre Aufgabe vorbereitet und im Rahmen einer systematischen Nachwuchsförderung an größere Verantwortungsbereiche herangeführt. Die Personalentwicklung und das aufgrund der langjährigen Erfahrung im Immobilienbereich und des Aufbaus einer umfassenden Datenbank auf breiter Basis vorhandene fundierte Know-how werden durch die nach Ansicht der Gesellschaft niedrige Mitarbeiterfluktuation und die lange durchschnittliche Betriebszugehörigkeit der einzelnen Geschäftsführer und leitenden Mitarbeiter sowie deren langjährige, auch bei anderen Unternehmen erlangte Branchenerfahrung unterstützt. Insbesondere im Bereich des Vertriebs vertraut PATRIZIA auf die Erfahrung und Kompetenz eigener Mitarbeiter und überlässt den Kundenkontakt nur im Einzelfall sorgfältig ausgewählten Vertriebspartnern. Verschiedene Vergütungsmodelle und Steuerungsinstrumente für die eigenen Mitarbeiter im Vertrieb haben in der Vergangenheit dazu geführt, dass jeweils alle zu einer Wohnungseigentümergeinschaft gehörenden Wohnungen abverkauft wurden.

Unternehmensstrategie

Die Unternehmensstrategie von PATRIZIA ist insbesondere auf den Geschäftsbereich Investments ausgerichtet. Die Investition in Immobilien und deren Verkauf nach Durchführung wertsteigernder Maßnahmen soll

auch in Zukunft den Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit bilden. Daneben verfolgt PATRIZIA weitere strategische Ziele im Geschäftsbereich Services.

Ausbau des Geschäftsbereichs Investments und weitere Fokussierung auf Immobilien mit Wertsteigerungspotenzial

PATRIZIA plant, den Geschäftsbereich Investments, insbesondere in den Geschäftsfeldern Wohnungsprivatisierung und Revitalisierung, durch eine signifikante Erhöhung des Volumens von Portfoliokäufen weiter auszubauen. Grundlage hierfür sind die von PATRIZIA in naher Zukunft erwarteten weiteren Angebote von Immobilienportfolien am Markt, deren Bestände sich für die Wohnungsprivatisierung oder eine Revitalisierung eignen. Der Nettoemissionserlös aus dem Angebot der Aktien soll dazu dienen, die Eigenkapitalbasis insbesondere im Hinblick auf die Geschäftsfelder Wohnungsprivatisierung und Revitalisierung zu stärken und dadurch den Ankauf von Einzelobjekten oder Wohnungsportfolien (*asset deal*) sowie den Kauf von Wohnungsgesellschaften (*share deal*) zu fördern. Dabei verfolgt die Gesellschaft weiterhin nicht das Konzept eines Bestandsaufbaus, sondern ist auch in Zukunft auf die Nutzung vorhandener Wertschöpfungspotenziale und den mittelfristigen Verkauf ausgerichtet. Zu diesem Zweck beabsichtigt PATRIZIA, sowohl die Identifikation von geeigneten Objekten als auch die Durchführung von Maßnahmen zur Wertoptimierung zeit- und kosteneffizient zu gestalten.

Im Geschäftsfeld Projektentwicklung soll der Schwerpunkt im Bereich Wohnimmobilien liegen. Daneben plant die Gesellschaft im Geschäftsfeld Projektentwicklung, ihre Erfahrungen im Zusammenhang mit Gewerbeimmobilien weiter zu nutzen und nach genauer Prüfung der Marktgegebenheiten sorgfältig ausgewählte Geschäftschancen im Bereich der gewerblichen Projektentwicklung wahrzunehmen. Die Einschätzung von Ertragsmöglichkeiten orientiert sich dabei insbesondere an dem mit dem jeweiligen Objekt verbundenen Risikoprofil. Je nach Höhe des Investitionsvolumens beabsichtigt PATRIZIA, gemeinsam mit geeigneten Joint Venture-Partnern eine begrenzte eigene Kapitalbeteiligung zu erbringen, im Gegenzug jedoch die gesamte Steuerung des Projekts und die Koordination des Gesamtprozesses zu übernehmen.

Optimierung der Chancen im Dienstleistungsbereich durch Co-Investments

In der Vergangenheit wurde die Gesellschaft vielfach von internationalen Investoren mit dem Ziel kontaktiert, sich am Erwerb von Immobilienportfolien in Deutschland als Partner mit eigenem Kapital zu beteiligen und die anschließende Verwaltung der Immobilien zu übernehmen. PATRIZIA war aufgrund der begrenzten Eigenkapitalausstattung jedoch Beschränkungen in Bezug auf die von den Investoren geforderte Kapitalbeteiligung ausgesetzt. Auf der Grundlage einer verstärkten Eigenkapitalbasis beabsichtigt PATRIZIA, sich in Zukunft als Co-Investor für internationale Investoren zu etablieren. Im Rahmen einer solchen Beteiligung wäre PATRIZIA jeweils vollständig für die operative Umsetzung des gemeinsam erarbeiteten Konzepts zuständig und würde gleichzeitig eine Minderheitsbeteiligung (bis max. 10%) erbringen. Das Eingehen von Partnerschaften mit eigener Kapitalbeteiligung durch PATRIZIA kommt jedoch nur in solchen Fällen in Betracht, in denen die jeweilige Vergütungsstruktur und die Renditeerwartungen für PATRIZIA entsprechend attraktiv sind. Abhängig von der vertraglichen Ausgestaltung der Partnerschaft können sich hier unter Umständen überdurchschnittliche Renditen ergeben.

Weiterer Ausbau des Geschäftsbereichs Services unter Einbeziehung einer internationalen Ausrichtung

PATRIZIA beabsichtigt, den Geschäftsbereich Services weiter auszubauen und insbesondere das Asset Management als zentrale Steuerungseinheit des Gesamtprozesses einer Immobilieninvestition sowohl im Bereich der Wohn- als auch im Bereich der Gewerbeimmobilien zu stärken. Die Kundenbasis soll in zunehmendem Maß auch auf Immobilienfonds mit Schwerpunkt Wohnimmobilien sowie auf nationale und internationale institutionelle Investoren mit großen Immobilienportfolien ausgedehnt werden. Ziel ist die Entlastung von Immobilienfonds und Investoren von ihren Verantwortlichkeiten als Eigentümer von Immobilien in einer Weise, die es ihnen erlaubt, sich vollständig auf ihre eigentlichen Aufgaben als Fondsmanager bzw. als Investoren zu konzentrieren.

Im Rahmen der permanenten Überprüfung des Geschäftsmodells und möglicher Wachstumschancen prüft die Gesellschaft auch eine selektive Ausdehnung ihrer Aktivitäten in den Bereichen Asset Management sowie Ankauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien / Beratung auf andere attraktive europäische Wohnimmobilienmärkte, z.B. in Zentral- und Nordeuropa. Kürzlich hat PATRIZIA eine Partnerschaft mit einem Investor zum Aufbau eines Wohnimmobilienfonds mit einem geplanten Volumen in Höhe von €800 Mio. vereinbart. Der geplante Spezialfonds soll unter Steuerung durch das Asset Management von PATRIZIA Investitionen in deutsche und europäische Wohnimmobilien tätigen, diese verwalten und betreuen. Die Ausweitung einer Geschäftstätigkeit im europäischen Ausland erfolgt allerdings weiterhin nur gezielt und auf Initiative von Kunden

von PATRIZIA, die auch im Ausland von den Erfahrungen von PATRIZIA im Wohnimmobilienbereich profitieren möchten. Ein Eigeninvestment von PATRIZIA ist derzeit nicht beabsichtigt. Unter Beachtung der jeweiligen örtlichen Gegebenheiten soll das operative Management an lokale Anbieter vergeben werden, die von PATRIZIA koordiniert und überwacht werden.

Geschäftsbereiche

Die Geschäftstätigkeit des integrierten Immobilienunternehmens PATRIZIA umfasst die beiden Geschäftsbereiche Investments und Services. Beide Geschäftsbereiche sind eng miteinander verknüpft und ergänzen sich gegenseitig. Die einzelnen Dienstleistungen von PATRIZIA werden in der Regel bereichsübergreifend sowohl für Immobilienobjekte im Eigenbestand von PATRIZIA als auch für Immobilienbestände von Kunden erbracht. PATRIZIA nutzt auf diese Weise Erfahrungen, die sie beim Erwerb, dem Management und dem Verkauf von eigenen Immobilien gemacht hat, für die Beratung Dritter und die Betreuung von Objekten ihrer Kunden und umgekehrt. Ein ständiger Informations- und Erfahrungsaustausch zwischen den Bereichen ist gewährleistet, da die meisten Mitarbeiter, mit Ausnahme des Ankaufs von Immobilien, für beide Geschäftsbereiche tätig sind. Beim Ankauf werden in der Regel unterschiedliche Teams tätig, um Interessenkonflikte zwischen den Geschäftsbereichen Investments und Services bereits im Vorfeld vorzubeugen. Zur Vermeidung von potenziellen Interessenkonflikten hinsichtlich der Tätigkeit für eigene und fremde Immobilien durch organisatorische Vorkehrungen siehe „— *Geschäftsbereich Services — Vermeidung von Interessenkonflikten*“. Die Wohnungsprivatisierung und der Globalverkauf von Immobilien werden auf der gleichen kaufmännischen Grundlage und nach vergleichbaren Wirtschaftlichkeitsanalysen durchgeführt. Maßstab für jegliche Maßnahmen sind die vom jeweiligen Eigentümer vorgegebenen Ziele und Anforderungen.

Geschäftsbereich Investments

Der Geschäftsbereich Investments umfasst die Geschäftsfelder Wohnungsprivatisierung, Revitalisierung und Projektentwicklung. Die gesamte Geschäftstätigkeit im Geschäftsbereich Investments erfolgt auf eigene Rechnung.

Seit 1998 hat PATRIZIA insgesamt rund 6.000 Wohneinheiten erworben. Dabei nutzte PATRIZIA teilweise die durch die angespannte Lage der öffentlichen Haushalte ausgelöste Verkaufsbereitschaft des Bundes, der Länder und der Gemeinden zum Kauf von Wohneinheiten der öffentlichen Hand. Zum anderen erwarb PATRIZIA Immobilien von Versicherungsunternehmen, die Bestände umschichteten, und von Industriekonzerne, die sich von nicht betriebsnotwendigen Immobilien trennten.

Die historische Entwicklung des Ankaufs von Immobilien war aufgrund der Projektbezogenheit, der Größe der in einem Jahr jeweils angekauften Pakete in den Jahren 1998 bis 2005 sowie der finanziellen Möglichkeiten von PATRIZIA Schwankungen unterworfen. Im Jahr 1998 (Angabe jeweils Jahr der Beurkundung der Kaufverträge) wurden 860 WE erworben. In den Jahren 1999 und 2001 haben sich die vorbereiteten und verhandelten Ankäufe aus Zeitgründen jeweils in den Januar des Folgejahres verschoben. Im Jahr 2000 wurden 566 WE angekauft. PATRIZIA hat im Jahr 2002 2.379 WE angekauft. Im Jahr 2003 wurden 77 WE erworben, während es im Jahr 2004 696 WE waren. Im Jahr 2005 erwarb PATRIZIA 1.379 WE. Insgesamt erwarb PATRIZIA in den Jahren 1998 bis 2005 5.967 WE.

Wohnungsprivatisierung

Das Geschäftsfeld Wohnungsprivatisierung umfasst die Identifizierung von zur Privatisierung geeigneten Wohnimmobilienbeständen und deren Ankauf, die Durchführung von Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen (soweit für die Wohnungsprivatisierung notwendig oder sinnvoll), die Vermietung und Verwaltung der Objekte sowie die Umwandlung in Eigentumswohnungen mit dem Ziel des anschließenden Einzelverkaufs an Mieter, Selbstnutzer und Kapitalanleger. Der Schwerpunkt der Tätigkeit liegt in der sozialverträglichen Privatisierung von großen Mietwohnungsbeständen, d.h. dem Verkauf unter Berücksichtigung sozialer Belange der Mieter als Voraussetzung für eine breite Akzeptanz der Wohnungsprivatisierungsmaßnahmen bei Mietern und Mietervereinen.

Identifizierung von zur Privatisierung geeigneten Wohnimmobilienbeständen

Die Gesellschaft hat ein standardisiertes Vorgehen für den Ankauf von Immobilien entwickelt, das mehrere Phasen beinhaltet. In der ersten Phase erstellt PATRIZIA Kalkulationen zur Einschätzung möglicher Erlöse und Kosten auf Basis der wenigen zu diesem Zeitpunkt zur Verfügung stehenden Daten. Dabei spielen unter anderem die (Mikro-)Lage, der Mieterbestand, die Kaufkraft, die Substanz des Objekts, die Aufteilungsfähigkeit, eine gewachsene Infrastruktur sowie Fragen der öffentlichen Förderung und des Denkmalschutzes eine wichtige Rolle.

Im weiteren Prozess werden diese Daten im Rahmen der Entwicklung eines Konzepts zur Nutzung von Wertsteigerungspotenzialen zugrunde gelegt und eine Zukunftsprognose über den Abverkauf erstellt. Auf der Grundlage der vorliegenden Daten und Kenntnisse aus der von PATRIZIA betriebenen umfangreichen Markt- und Standortanalyse wird ein Businessplan entwickelt und die Zweckmäßigkeit einer in einem angemessenen Kosten-Nutzen-Verhältnis durchführbaren Modernisierung überprüft. Erst wenn die Entscheidung über den Ankauf positiv ausfällt, werden in der Folge Kaufverhandlungen mit dem Verkäufer aufgenommen.

Erwerb von Immobilien

Auf Basis der detaillierten Wirtschaftlichkeitsanalysen erwirbt PATRIZIA einzelne Objekte und Immobilienportfolien, die für einen Einzelverkauf nach Durchführung von wertsteigernden Maßnahmen geeignet sind. Aus diesem Grund werden Immobilien nicht zum Zweck des Aufbaus eines langfristigen Wohnungsbestands erworben, weshalb in diesem Geschäftsfeld nur solche Bestandsgesellschaften oder Immobilienportfolien angekauft werden, die überwiegend Privatisierungspotenzial bieten.

Die von PATRIZIA angestrebte Mindestgröße eines Objektes liegt bei 40 Wohneinheiten (WE). Zielgröße sind Objekte mit 100-250 WE. Auf verschiedene Städte oder Standorte verteilte Immobilienportfolien werden ab 500 WE für PATRIZIA interessant. Wohnungen mit einer Wohnfläche ab ca. 55 m² betrachtet die Gesellschaft als am besten für eine Privatisierung geeignet. Bevorzugte Baujahre sind 1950-1969 und ab 1980.

Sanierung und Modernisierung

Nach Erstellung des grundsätzlichen Konzepts für eine Sanierung oder Modernisierung wird in Abhängigkeit von der beabsichtigten künftigen Nutzung und Verwertung der Immobilien ein Maßnahmenkatalog entwickelt. Dabei wird versucht, die Beeinträchtigung der Mieter durch Baumaßnahmen so gering wie möglich zu halten. Sofern es die Größe und die Struktur einer Bebauung zulassen, wird geprüft, ob eine sog. Nachverdichtung durch Errichtung geeigneter Neubauten innerhalb der vorhandenen Bebauung oder den Ausbau von Dachgeschossen sinnvoll und zweckmäßig ist. Für die technische und bauliche Abwicklung des Maßnahmenkatalogs ist PATRIZIA selbst im Rahmen der Projektsteuerung verantwortlich. Sie übernimmt die Beauftragung externer Bauunternehmen, wobei die Auftragsvergabe entweder „gewerkeweise“, also gesondert für einzelne Teilbereiche, oder an einen Generalübernehmer erfolgt.

Typische Modernisierungsmaßnahmen sind die Erneuerung der Bäder, der Einbau neuer Türen und Fenster, die Überholung oder nachträgliche Anbringung von Balkonen sowie die Durchführung von Energiesparmaßnahmen wie z.B. der Einbau von Isolierglasfenstern und Wärmeschutzmaßnahmen. Sanierungsmaßnahmen umfassen häufig Dacherneuerungsarbeiten, die Ersetzung überholter Heizungsanlagen, die Erneuerung von Wasserleitungen und der Elektroinstallation, die Renovierung von Gemeinschaftsflächen sowie Fassadensanierungen. PATRIZIA führt keine sog. Luxussanierungen an den Wohnungen durch, also Sanierungen mit dem Ziel, hochpreisige Luxuswohnungen zu erstellen. Die Dauer der Sanierungs- und Modernisierungsphase ist abhängig von der Größe des Immobilienbestandes und dem Umfang der durchzuführenden Maßnahmen.

Bewirtschaftung und Immobilienmanagement

Nach dem Ankauf einer Immobilie führt PATRIZIA im Rahmen der kaufmännischen Bewirtschaftung die im Zusammenhang mit der Vermietung von Immobilien erforderlichen Tätigkeiten aus, wie z.B. Einzug der Mieten, Neuvermietung, Wohnungsübergabe, Instandhaltung, Abrechnung von Nebenkosten sowie Führung eines Mahn- und Klagewesens. Nach Prüfung aller Objektunterlagen werden die zur Erreichung eines gewünschten Soll-Zustandes erforderlichen Maßnahmen bzw. die im Einklang mit dem entwickelten Konzept erschließbaren Wertsteigerungspotenziale (einschließlich der Nutzung von Mieterhöhungspotenzialen im gesetzlich vorgesehenen Rahmen) abgeleitet. Teil des Immobilienmanagements ist neben der klassischen Miet- und WEG-Verwaltung auch die Steuerung infrastruktureller Dienstleistungen und des technischen Objektmanagements. Zum technischen Objektmanagement gehört neben dem Hausmeisterservice die Durchführung von Klein- und Großreparaturen sowie Sanierungsmaßnahmen.

Durchführung des Verkaufs

PATRIZIA erwirbt sämtliche Objekte in der Absicht, sie nach Durchführung der rechtlichen Vorbereitungs- und baulichen Wertsteigerungsmaßnahmen wieder zu veräußern. Die langfristige Einnahme von Mieten ist nicht Teil des Geschäftsmodells. Der Verkauf der Wohnungen beginnt grundsätzlich unmittelbar nachdem die rechtlichen Voraussetzungen hierfür geschaffen wurden. Zu diesen Voraussetzungen zählen Erlangung der Abgeschlossenheitsbescheinigung (Genehmigung durch die zuständige Genehmigungsbehörde), Beurkundung und möglichst Vollzug der Teilungserklärung im Grundbuch. Die baulichen Wertsteigerungsmaßnahmen (Sanie-

rungsmaßnahmen im Gemeinschaftseigentum oder im Sondereigentum) werden dabei üblicherweise parallel mit dem Verkauf der Wohnungen durchgeführt. Bei großen Objekten werden in diesem Zusammenhang häufig einzelne Vertriebsabschnitte gebildet, bei denen der jeweilige Beginn des Verkaufs beispielsweise in Abständen von zwei bis drei Monaten gestaffelt wird.

Sobald die rechtlichen Voraussetzungen für das Objekt oder bei größeren Projekten für den jeweiligen Vertriebsabschnitt geschaffen sind, geht das Objekt oder der jeweilige Vertriebsabschnitt komplett in den Vertrieb. Das heißt, dass allen Mietern der Wohnungen ihre jeweilige Wohnung zum Verkauf angeboten wird. Bei größeren Projekten beginnt die Gesellschaft daher mit dem Abverkauf der ersten Wohnungen bereits zu einem Zeitpunkt, zu dem in anderen Objektteilen die rechtlichen Vorbereitungsmaßnahmen noch nicht abgeschlossen sind. Bauliche Wertsteigerungsmaßnahmen werden dabei auch für die späteren Vertriebsabschnitte häufig schon gemeinsam mit den ersten Vertriebsabschnitten in Angriff genommen. Auch der Verkauf der einzelnen Wohnung in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht nimmt eine gewisse Zeit in Anspruch, da ein Objekt nur durch eine überschaubare Anzahl von Mitarbeitern der Gesellschaft verkauft wird, und die Beratung der Käufer wie auch die Beurkundungen der Kaufverträge zeitaufwendig ist. Es handelt sich um einen kontinuierlichen Prozess, an dessen Ende der vollständige Abverkauf des Objektes steht. Bei Globalverkäufen erfolgt teilweise das Angebot sogar noch vor Beginn oder vor Abschluss der Durchführung entsprechender Maßnahmen, insbesondere von Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen. Der Verkauf durch PATRIZIA erfolgt dann häufig mit der Verpflichtung, solche Maßnahmen noch durchzuführen.

PATRIZIA strebt beim Verkauf an Mieter an, Wohnungen guter Qualität zu bezahlbaren Preisen anzubieten. Dabei sollen die finanziellen Belastungen nach dem Erwerb der Wohnung nur unwesentlich über den bisherigen Mietausgaben des betreffenden Mieters liegen. Der Verkauf von Wohneinheiten ist in zwei Phasen eingeteilt.

Mieterphase. In der ersten Phase, der sog. Mieterphase, informiert PATRIZIA die Mieter über die Folgen eines Verkaufs der jeweiligen Wohnanlage, ihre Rechte als Mieter oder zukünftige Eigentümer, geplante Investitionen und bautechnische Maßnahmen in einer Mieterversammlung, die noch vor Vertriebsbeginn stattfindet. Mit der Einladung zu der Mieterversammlung erhält der Mieter ein Angebot von PATRIZIA, die von ihm bewohnte Wohnung zu einem bestimmten Kaufpreis zu erwerben. Bestandteil des Angebots ist ferner ein Berechnungs- und Finanzierungsbeispiel. Bestandteil der sozialverträglichen Wohnungsprivatisierung durch PATRIZIA ist, den Mietern Wohnungen während der Mieterphase zum Vorzugspreis anzubieten. Primäres Ziel von PATRIZIA ist es, so viele Wohnungen wie möglich an die Mieter zu veräußern, da Mieter als Kunden aufgrund ihrer Nähe zum jeweiligen Objekt leichter und schneller als andere Interessenten zu erreichen und von den Vorteilen eines Erwerbs zu überzeugen sind. Eine „Entmietung“, also die systematische Beendigung von Mietverhältnissen, wird bei von PATRIZIA betriebenen Privatisierungsvorhaben nicht durchgeführt. Während der ersten drei Monate der Privatisierungsphase werden die Wohnungen ausschließlich den Mietern angeboten. In dieser Zeit werden die Mieter von den Verkaufsberatern von PATRIZIA angesprochen, um sie individuell über den Erwerb ihrer Wohnung sowie die Abwicklung des Kaufvorgangs zu beraten.

Bei Bedarf stellt PATRIZIA für Erwerbsinteressenten den Kontakt zu finanzierenden, vorzugsweise regional ansässigen Banken her. Teilweise unterhält PATRIZIA Geschäftsbeziehungen zu Finanzierungspartnern, die den Kunden von PATRIZIA Sonderkonditionen einräumen, wie z.B. der Entfall von Bearbeitungsgebühren und Bereitstellungszinsen. PATRIZIA selbst erhält keine Provision für die Vermittlung der Finanzierung, was zu einer weiteren Verbesserung der Konditionen für Mieter und Investoren führt. Teilweise gibt PATRIZIA den Käufern der Wohnungen eine Garantiezusage, die durch eine sog. Resale Protect-Versicherung auf Kosten von PATRIZIA abgedeckt wird. Danach ist der Mieter als Käufer seiner Wohnung bis zu einem bestimmten Betrag gegen finanzielle Verluste durch eine eventuell notwendig werdende Wiederveräußerung der erworbenen Immobilie infolge von Unfalltod, Ehescheidung oder Arbeitslosigkeit abgesichert.

Die Sozialverträglichkeit der Wohnungsprivatisierung äußert sich ferner in verschiedenen Regelungen, die häufig bereits beim Ankauf der Immobilien durch PATRIZIA vereinbart werden. In vielen Fällen werden mit dem Verkäufer der Immobilien Kündigungen wegen Eigenbedarfs oder einer vorzunehmenden Sanierung ebenso wie Verwertungskündigungen ausgeschlossen, ein genereller Kündigungsschutz für alle Mieter für zehn Jahre und/oder ein genereller Ausschluss der Kündigung für Mieter ab dem 65. Lebensjahr vereinbart.

Verkauf an Selbstnutzer und Kapitalanleger. Da es in der Regel nicht zu einem Verkauf aller Wohnungen eines Objekts oder eines Portfolios an die Mieter kommt, werden die in der Mieterphase nicht veräußerten Wohnungen in einer zweiten Phase Selbstnutzern und Kapitalanlegern zum Erwerb angeboten. PATRIZIA legt bei ihren Vertriebsaktivitäten für Eigentumswohnungen großen Wert auf den vollständigen und konsequenten Abverkauf sämtlicher Wohnungen eines in Eigentumswohnungen umgewandelten Objekts innerhalb eines bestimmten Zeitraumes. Um dieses Ziel zu erreichen, wird bei allen Objekten von PATRIZIA sichergestellt, dass die Vertriebsmitarbeiter den Anreiz haben, alle zu einer Wohnungseigentumsgemeinschaft

gehörenden Wohnungen zu veräußern. Eine strukturierte Preisbildung führt ferner zu einem angemessenen Preis-/Leistungsverhältnis unter Berücksichtigung der jeweils aktuellen Miethöhe der zum Verkauf stehenden Wohnungen.

Der Vertrieb setzt sich aus Führungskräften und Immobilienberatern von PATRIZIA zusammen. Teilweise arbeitet PATRIZIA mit ausgewählten externen Vertriebspartnern zusammen.

Details zur Wohnungsprivatisierung

Folgende Wohnimmobilienpakete hat PATRIZIA in den letzten Jahren u.a. erworben (Angabe jeweils Jahr der Beurkundung der Kaufverträge):

- 1998: Ankauf von Wohnungen in der Münchener Olympia-Pressstadt (771 WE) (769 zuzüglich zwei weitere WE aus Nachverdichtungsmaßnahmen) vom Bayerischen Versorgungsverband — Zusatzversorgungskasse der bayerischen Gemeinden;
- 2000: Erwerb von Agfa-Werkwohnungen (566 WE in München; davon wurden 248 einzeln privatisiert, der Rest global veräußert) von der Bayer AG;
- 2002: Ankauf der Alte Haide Baugesellschaft mbH (2.052 WE in München) von einer Tochtergesellschaft der Siemens AG und der Düsseldorfer Straße (89 WE in Berlin-Wilmersdorf) von der Hochtief AG sowie der Fendt-Werkwohnungen (238 WE) in Marktoberdorf und Kempten von der Wohnungsbaugesellschaft mbH Marktoberdorf;
- 2004: Kauf von 234 WE (zuzüglich 78 WE aus Nachverdichtungsmaßnahmen) im Perlacher Forst von der Bundesrepublik Deutschland sowie Erwerb von 339 WE in der Ackermann/Schleißheimer Straße von einem großen Versicherungsunternehmen (beide in München); und
- 2005: Erwerb der Schön-Kliniken (113 WE in Kolbermoor, Berg-Kempfenhausen und Bad Bramstadt) von einer Klinikgesellschaft.

Auch der Verkauf der erworbenen Immobilien unterlag Schwankungen. Jedoch konnte in den letzten Jahren die Anzahl der verkauften Wohnungen aus den Eigenbeständen von PATRIZIA erheblich gesteigert werden. Im Jahr 2001 betrug die Anzahl der veräußerten Wohneinheiten (jeweils ohne Globalverkäufe) 191 WE und konnte im Jahr 2002 auf 428 WE gesteigert werden. Im Jahr 2003 betrug die Anzahl der verkauften WE 490, im Jahr 2004 belief sie sich auf 319 WE. Im Jahr 2005 verkaufte PATRIZIA 561 WE aus ihrem Eigenbestand. PATRIZIA nimmt damit nach eigener Einschätzung eine führende Stellung unter den Unternehmen ein, die Wohnungsbestände im Eigeninvestment mit dem Ziel einer vollständigen sozialverträglichen Wohnungsprivatisierung erwerben und weiterveräußern.

Die Verkaufspreise sind abhängig vom jeweiligen Objekt, seiner geographischen Lage und den jeweiligen Marktbedingungen.

Die durchschnittliche Mieterkaufquote (Anzahl an Mieter verkaufter Wohnungen bezogen auf Gesamtzahl der Wohnungen in diesen Objekten) ist abhängig von den jeweiligen Objekten. In der Regel lassen sich in wirtschaftlich stärkeren Regionen Deutschlands mehr Wohnungen an Mieter veräußern als in strukturschwachen. Während in Berlin die Mieterkaufquote durchschnittlich etwa 15-20% und in Hamburg durchschnittlich rund 30% beträgt, liegt sie in München in der Regel noch darüber.

Keine der zum 31. Dezember 2005 im Eigentum von PATRIZIA stehenden Wohneinheiten unterlag einer Mietpreisbindung.

Ausgewählte Wohnungsprivatisierungsprojekte von PATRIZIA

Olympia-Pressstadt, München. Der Ankauf der sog. Olympia-Pressstadt in München vom Bayerischen Versorgungsverband — Zusatzversorgungskasse der bayerischen Gemeinden — im Jahr 1998 (Angaben jeweils Jahr der Beurkundung der Kaufverträge) umfasste 771 (769 WE zuzüglich zwei weitere WE aus Nachverdichtungsmaßnahmen) Wohnungen. Ab Beginn der Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen im Juni 1998 erfolgte der Abverkauf der Wohneinheiten. Im November 2003 erfolgte der Verkauf der letzten Wohnung mit Ausnahme zweier Wohnungen, die für den Penthouse-Ausbau plangemäß im Eigentum von PATRIZIA verblieben. Die Mieterkaufquote betrug ca. 35%.

Düsseldorfer Karree, Berlin. Im Jahre 2002 erwarb PATRIZIA von der Hochtief AG in Berlin-Wilmersdorf in der Düsseldorfer Straße eine Wohnanlage mit 89 WE. Insgesamt umfasst das Objekt eine Grundstücksfläche von 3.800 m² und eine Wohnfläche von 7.301 m².

Alte Haide, München. Im Jahr 2002 erwarb PATRIZIA die Alte Haide Baugesellschaft mbH, München inklusive aller Mitarbeiter von der Siemens-Tochtergesellschaft Mannesmann Demag Krauss-Maffei AG. Im Bestand der Baugesellschaft befanden sich 298 Wohn- und Geschäftsgebäude in München mit über 2.000 ehemaligen Werkswohnungen, unter anderem die Wohnungen des heutigen Wohnparks Angerlohe in München. Diese Siedlung umfasst 1.128 WE, von denen 805 WE privatisiert werden sollten. 805 WE sind bereits verkauft, die Mieterkaufquote betrug ca. 43%. Die Ein- bis Viereinhalb-Zimmer-Wohnungen mit Größen von ca. 35 m² bis ca. 102 m² waren in verschiedenen Abschnitten zwischen 1953 und 1972 errichtet worden. Einige Wohneinheiten und Grundstücke des Areals wurden global verkauft. Im Jahr 2002 begann eine grundlegende Aufwertung der Wohnsiedlung durch PATRIZIA mit umfangreichen Sanierungsmaßnahmen, insbesondere an Heizungen, Bädern, Fenstern, Fassaden und durch den Anbau von Balkonen.

Weitere rund 924 WE der Alte Haide Baugesellschaft mbH München befinden sich im Münchener Stadtteil Schwabing. Diese Wohnungen sollen entweder als Paket verkauft oder nach Aufhebung bestehender vertraglicher Beschränkungen privatisiert werden.

Marktoberdorf/Kempten. Ende 2002 erwarb PATRIZIA von der Wohnungsbaugesellschaft mbH Marktoberdorf die Fendt-Werkswohnungsbestände in Marktoberdorf und Kempten. Dabei handelte es sich um 224 WE, 14 Reihenhäuser und Doppelhaushälften sowie zwei unbebaute Grundstücke. Bis Anfang 2004 wurde dieser Bestand komplett privatisiert. Insgesamt umfasste der Bestand eine Wohnfläche von ca. 15.946 m² sowie unbebaute Grundstücke von ca. 4.900 m². Bei diesem Projekt konnte eine außergewöhnlich hohe Mieterkaufquote von rund 90% erreicht werden.

Perlacher Forst, München. Die 312 WE (234 WE zuzüglich 78 WE aus Nachverdichtungsmaßnahmen) des Perlacher Forsts in München, erwarb PATRIZIA im Jahr 2004 von der Bundesrepublik Deutschland. Die Größen der Drei- bis Fünf-Zimmer-Wohnungen bewegen sich zwischen ca. 82 m² und ca. 110 m². Es wurde eine umfassende Kernsanierung der leerstehenden Wohnungen durchgeführt, die nach dem Vertriebsbeginn im Oktober 2004 bis Ende 2005 vollständig verkauft wurden. Weitere insgesamt 78 WE sollen aus Nachverdichtungen geschaffen werden.

Eschenbachstraße, München. 2004 erwarb PATRIZIA von der Pensionskasse der HypoVereinsbank VVaG die Wohnanlage Eschenbachstraße 1 – 21 im Stadtteil Giesing in München. Es handelt sich dabei um 87 WE. Insgesamt umfasst das Objekt eine Grundstücksfläche von ca. 6.222 m² und eine Wohnfläche von ca. 4.869 m².

Schön-Kliniken. Ende 2005 erwarb PATRIZIA von einer Klinikgesellschaft 113 WE (ehemalige Mitarbeiterwohnungen) in Kolbermoor, Bad Bramstedt und Berg-Kempfenhausen. 87 WE in Kolbermoor und Bad Bramstedt sollen privatisiert werden, die restlichen WE in Berg-Kempfenhausen sollen revitalisiert werden. Insgesamt umfassen die zu privatisierenden Wohnflächen rund 5.300 m².

Revitalisierung

Neben der Wohnungsprivatisierung betreibt PATRIZIA die Revitalisierung von Immobilien. Diese beinhaltet der Wohnungsprivatisierung vergleichbare Maßnahmen, insbesondere den An- und Verkauf von Immobilien. Die Revitalisierung ist jedoch im Gegensatz zur Wohnungsprivatisierung häufig durch einen höheren Anteil gewerblicher Einheiten, die Realisierung von Wertsteigerungspotenzialen sowie den abschließenden Globalverkauf der Objekte nach Realisierung von Mieterhöhungspotenzialen gekennzeichnet. Der Kern der Wertschöpfung liegt in der Steigerung des Cashflows durch Mietoptimierung (Abbau von Leerständen, Ausschöpfung von Mieterhöhungspotenzialen sowie Verbesserung der Mieterstruktur im Gewerbebereich). Die Durchführung von Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen nimmt in der Regel einen längeren Zeitraum als bei der Wohnungsprivatisierung in Anspruch.

Im Rahmen des Erwerbs von für die Revitalisierung geeigneten Objekten konzentriert sich PATRIZIA auf Immobilien, die sowohl aus Wohn- als auch Gewerbeeinheiten (wie Ladenzeilen oder einzelnen Geschäften) bestehen, wobei ein erheblicher Teil der Flächen gewerblich genutzt sein kann. Teilweise handelt sich um gewachsene Gebäudekomplexe älteren Datums, die sich für die Durchführung von Sanierungsmaßnahmen und eine daraus resultierende Wertsteigerung besonders eignen. In der Regel ist der Großteil der Wohn- und Gewerbeeinheiten vermietet und sorgt für laufende Umsatzerlöse. Aus diesem Grund und aufgrund ihrer Struktur und Zusammensetzung aus privaten und gewerblichen Nutzern sind diese Objekte als Paket für institutionelle Investoren von besonderem Interesse.

Der eigentliche Erwerbsvorgang beruht wie im Rahmen der Wohnungsprivatisierung auf der Entwicklung eines Konzepts zur Wertsteigerung durch eine detaillierte Wirtschaftlichkeitsanalyse. PATRIZIA übernimmt nach dem Ankauf die Bewirtschaftung und das Immobilienmanagement der Objekte. Mietersteigerungspotenziale

werden ausgeschöpft. Im Gegensatz zur Wohnungsprivatisierung werden im Geschäftsfeld Revitalisierung etwaige Leerstände nicht durch Veräußerung an Selbstnutzer, sondern durch Vermietung abgebaut. Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen werden unter Beibehaltung der jeweiligen Nutzung und Widmung des Objekts sowie unter Fortführung des laufenden Geschäfts der Gewerbeeinheiten durchgeführt. Ziel der genannten Wertsteigerungsmaßnahmen ist die Bestandsoptimierung. Die Bestandsoptimierung führt einerseits zu erhöhten Mieteinnahmen und versetzt PATRIZIA andererseits in die Lage, ein komplettes, modernisiertes Objekt mit laufenden Erträgen am Markt anzubieten. Der Verkaufsprozess unterscheidet sich grundsätzlich vom Prozess des Einzelverkaufs bei der Wohnungsprivatisierung. Im Vordergrund steht die Ansprache von institutionellen Investoren und ausgewählten Privatinvestoren, die das Objekt in seiner Zusammensetzung aus Wohn- und Gewerbeeinheiten erwerben möchten. Hierbei nutzt PATRIZIA die Ergebnisse ihrer Marktbeobachtung sowie die bestehenden Kontakte zu geeigneten Investoren. Die jeweilige Projektdauer bis zum Abschluss der Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen durch PATRIZIA ist unterschiedlich und vom jeweiligen Objekt abhängig.

Ausgewählte Revitalisierungsprojekte

Venloer Straße, Köln. Ende des Jahres 2000 erwarb PATRIZIA ein aus dem Jahr 1977 stammendes 13-stöckiges Bürogebäude in Köln aus dem Bestand einer Tochtergesellschaft der Hamburg-Mannheimer Versicherungs AG mit einer Gesamtfläche von 12.182 m². Nach erfolgter Sanierung der Außenfassade, Erweiterung sowie Umgestaltung des Eingangsbereichs und Vermietung durch PATRIZIA soll das Objekt nach derzeitiger Planung im Jahr 2008 veräußert werden.

Altmarkt, Dresden. Im Jahr 2005 erwarb PATRIZIA eine Liegenschaft bestehend aus 318 Wohn- und 39 Gewerbeeinheiten direkt am Altmarkt von Dresden. Das Objekt befand sich beim Erwerb durch PATRIZIA in einem mittleren bis guten Erhaltungszustand. Gemeinschaftsflächen, Fassaden und leerstehende Wohneinheiten sollen in absehbarer Zukunft saniert und letztere vermietet werden. Die Liegenschaft erwirtschaftet laufende Mieteinnahmen, wovon rund 68% auf die Gewerbeflächen entfallen. Nach Abschluss der beschriebenen Maßnahmen erwartet PATRIZIA eine Steigerung der jährlichen Mieterträge um rund 36%. Die Gesellschaft ist der Ansicht, dass sich die Liegenschaft nach Abschluss der geplanten Revitalisierungsmaßnahmen gut als Paket oder in Teilverkäufen vermarkten lässt.

MEAG-Portfolio. Ende des Jahres 2005 erwarb PATRIZIA 909 WE von der Hamburg-Mannheimer Versicherungs AG und der DKV Deutsche Krankenversicherung AG, die revitalisiert werden sollen. Hierbei handelt es sich um ein Portfolio mit Wohneinheiten in Kiel, Cuxhaven, Hildesheim, Hamburg, Meckenheim und Göttingen. Zwei der Objekte wurden 1962 bzw. 1967 errichtet, alle übrigen Objekte zwischen 1979 und 1993. Die durchschnittliche Wohnfläche der einzelnen Wohnungen liegt bei 68 m². Insgesamt wurden Gebäuden mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 61.500 m² erworben.

Projektentwicklung

Das Leistungsangebot von PATRIZIA im Geschäftsfeld Projektentwicklung umfasst ein breites Spektrum an Tätigkeiten von der Grundstücksakquisition und -konzeption, teilweise unter Schaffung zusätzlicher Bauflächen, über die Konzeptentwicklung zur Bewirtschaftung, die Steuerung der Baumaßnahmen bis zur Vermietung und Veräußerung an Investoren oder Selbstnutzer. PATRIZIA erbringt ihre Dienstleistungen in diesem Bereich auf jeder Stufe der Wertschöpfungskette für Eigeninvestments und steuert die operativen Maßnahmen zur Umsetzung der Konzepte. Sie bedient sich dabei auch der Kompetenzen aus den Bereichen Wohnungsprivatisierung und Revitalisierung.

Die Projektentwicklung analysiert Chancen und Risiken von Wohn- und Gewerbeimmobilien auf Basis der von PATRIZIA durchgeführten Marktanalyse unter besonderer Berücksichtigung soziokultureller und ökonomischer Marktgegebenheiten. Einen Schwerpunkt bildet die Projektentwicklung bei bestehenden Immobilien. In diesem Zusammenhang befasst sich PATRIZIA mit allen Nutzungsarten von Objekten, insbesondere Wohnen, Gewerbe und Hotel. Zur Reduzierung von Risikopotenzialen wird ein Nutzungskonzept grundsätzlich in verschiedenen Varianten erstellt, um mögliche Anpassungen bei zunehmender Dauer des Projekts zu ermöglichen. Ferner wird bereits im Vorfeld der Durchführung des Projekts versucht, einen geeigneten Nutzer für das Objekt zu finden und vertraglich zu verpflichten. Für Projekte mit erhöhtem Risikopotenzial wird zudem in der Regel ein passender Partner zur Übernahme eines Teils des benötigten Eigenkapitals gesucht.

PATRIZIA sucht Projekte für eine Entwicklung nach Standort und Lagequalität aus. Wesentliches Ziel ist, aufgrund der Kostenintensität des Projektentwicklungsgeschäfts bereits in der Analysephase eines Projektes frühzeitige Transparenz über Kosten- und Ertragsstrukturen zu erhalten. Auf der Kostenseite wird dieser Prozess durch eine Überprüfung des technischen Gebäudezustands und eine eingehende Überprüfung und

Plausibilisierung der einzelnen Kostengruppen auf Basis von Richtpreisen oder Vergleichen aus früheren Projekten oder durch entsprechende Kostenschätzungen durch Architekten oder Bauunternehmen gestützt; auf der Ertragsseite werden differenzierte Markt- und Standortanalysen anhand konkreter Vergleichsobjekte durchgeführt.

Im Gegensatz zur Revitalisierung erfolgt bei Durchführung von Projektentwicklungsmaßnahmen an bestehenden Gebäuden in der Regel eine umfassende Nutzungsänderung. Bauliche Maßnahmen erfolgen häufig erst, wenn das Gebäude nicht mehr durch Mieter oder sonstige Nutzer in Anspruch genommen wird, da solche Maßnahmen in weitaus stärkerem Maße als im Rahmen der Wohnungsprivatisierung oder der Revitalisierung durchgeführt werden.

Die Projektentwicklung wird im Gewerbebereich opportunistisch (d.h. Investitionen ausschließlich in einzelne ausgewählte Projekte, von denen die Gesellschaft unter Berücksichtigung von Risiken eine höhere Rendite erwartet als bei anderen Projekten) betrieben. Innerhalb des Geschäftsbereichs Investments, d.h. im Verhältnis zu den Geschäftsfeldern Wohnungsprivatisierung und Revitalisierung, ist die Projektentwicklung von untergeordneter Bedeutung. Gleiches gilt im Verhältnis zum Geschäftsbereich Services. Die Projektentwicklung bietet jedoch in Abhängigkeit der jeweiligen Marktgegebenheiten überproportionale Ertragschancen. Rund 0,4% der Umsätze im Geschäftsjahr 2005 wurden im Geschäftsfeld Projektentwicklung generiert.

Ziel der Projektentwicklung für Objekte des Eigenbestands ist wie bei der Revitalisierung die Veräußerung in Form eines Globalverkaufs an institutionelle Investoren oder vermögende Privatpersonen.

Details zur Projektentwicklung

In den Jahren 1996 bis 1998 erstellte PATRIZIA 116 Neubau-Wohnungen sowie 116 Tiefgaragen-Stellplätze in der Augsburger Gärtnerstraße. Das gesamte Objekt wurde anschließend an institutionelle Investoren veräußert.

Im Jahr 2002 erwarb PATRIZIA ein Bürogebäude mit einer Gewerbefläche von 3.800 m² in der Münchener Prinzregentenstraße. Nach dem Ankauf wurde das Gebäude weiterveräußert mit einem Modernisierungskonzept und der Verpflichtung auf Seiten von PATRIZIA, diese Maßnahmen am Gebäude durchzuführen.

Im Jahr 2003 gründeten PATRIZIA und ein Gesellschafter der Eigentümergesellschaft eines Grundstücks im Hamburger Sternschanzenpark, auf dem sich ein seit 1961 stillgelegter historischer Wasserturm befindet, eine gemeinsame Projektgesellschaft zur Entwicklung des Grundstücks sowie zum Umbau des Wasserturms zu einem Hotel mit 226 Zimmern unter Beibehaltung der ursprünglichen historischen Optik des Gebäudes. Die gemeinsame Projektgesellschaft erwarb in der Folge Eigentum an dem Grundstück. Im Jahr 2003 konnte das Hotel, das voraussichtlich Ende 2006 fertig gestellt werden wird, an die Mövenpick Hotels & Resorts verpachtet werden. Im November 2004 wurde das Objekt an einen Immobilien Spezialfonds verkauft. Die für den Umbau weiterhin verantwortliche Projektgesellschaft hat die Durchführung der Baumaßnahmen einem Generalübernehmer in Auftrag gegeben und begleitet und kontrolliert die Fertigstellung des Hotels.

Ende 2005 schloss PATRIZIA einen Joint Venture-Vertrag mit einem Geschäftspartner zur Bewerbung um den Erwerb eines Grundstücks im Kölner Rheinauhafen, der nach Aufgabe der Hafennutzung zu einem modernen Stadtviertel umgestaltet werden soll. Nach dem Ankauf soll das ehemals gewerblich genutzte Grundstück entwickelt und neu bebaut werden. Das zu errichtende Gebäude soll eine Wohnfläche von voraussichtlich 13.600 m² und eine Gewerbefläche von voraussichtlich 400 m² aufweisen, wobei die Flächen durch das Gemeinschaftsunternehmen entweder nach Bildung von Wohnungs- bzw. Sondereigentum einzeln oder durch Globalverkauf veräußert werden sollen. Während der Geschäftspartner überwiegend für den kaufmännischen Bereich zuständig ist, übernimmt PATRIZIA die technische Projektentwicklung und Realisierung.

Geschäftsbereich Services

Der Geschäftsbereich Services hat die Erbringung von Dienstleistungen für Kunden im Rahmen des Erwerbs, der Verwaltung und des Managements sowie der Veräußerung von Einzelimmobilien und Immobilienportfolien zum Gegenstand. Die Kompetenzen des Geschäftsbereichs Services beinhalten neben der Akquisition von Wohn- und Gewerbeimmobilien und der dabei erforderlichen Ankaufsberatung das Asset Management von Immobilien und Immobilienportfolien als wertorientierte Strukturverwaltung, das Immobilienmanagement als Betreuung und Verwaltung von Objekten sowie die Wohnungsprivatisierung und den Globalverkauf von Objekten im Auftrag von Kunden. In der Regel wird PATRIZIA mit der umfassenden Wahrnehmung aller vorgenannten Aufgaben beauftragt, im Einzelfall beschränkt sich der Auftrag auf eine oder mehrere der genannten Dienstleistungen. Unabhängig vom Leistungsumfang nimmt PATRIZIA bei der Durchführung der Maßnahmen stets die Sicht des Eigentümers ein. Im Bereich der Gewerbeimmobilien konzentriert PATRIZIA sich auf die umfassende Betreuung von Büroimmobilien sowie Einzelhandelsobjekten. Sofern

Kunden im Einzelfall eine Beratung durch PATRIZIA im europäischen Ausland wünschen, prüft PATRIZIA Möglichkeiten zur Erbringung solcher Beratungsleistungen, jedoch ausschließlich bei der Ankaufsberatung und im Bereich des Asset Managements. Zur Durchführung der daraus resultierenden operativen Maßnahmen werden dann lokale Dienstleister eingeschaltet, die mit den jeweiligen örtlichen Gegebenheiten vertraut sind und die von PATRIZIA koordiniert und überwacht werden. Mit Vertrag vom 16. Januar 2006 hat PATRIZIA eine Partnerschaft mit einem Investor zum Aufbau eines Wohnimmobilienportfolios mit einem geplanten Volumen von €800 Mio. vereinbart. Der geplante Spezialfonds soll Investitionen in Deutschland und im europäischen Ausland tätigen.

Ankauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien/Beratung

PATRIZIA berät ihre Kunden bei der Akquisition von Wohn- und Gewerbeimmobilien und betreut den Ankauf in jeder Phase bis zum Abschluss der Transaktion. Die erforderlichen Maßnahmen entsprechen den für die Eigeninvestments zu erbringenden Dienstleistungen, sind im Geschäftsbereich Services jedoch an den spezifischen Interessen und Bedürfnissen des einzelnen Kunden orientiert. Grundlage eines auf den jeweiligen Kunden zugeschnittenen Erwerbs ist zunächst die Durchführung einer Analyse des Portfolios bzw. eine immobilienwirtschaftliche, an kaufmännischen Grundsätzen ausgerichtete Due Diligence von Immobilienbeständen und Großportfolien. Teil der Ankaufsberatung ist ferner eine Bewertung der Immobilien, in die die Daten aus der eigenen Markt- und Standortanalyse von PATRIZIA einfließen. Zu Interessenkonflikten siehe „— Vermeidung von Interessenkonflikten“.

Die Vergütung von PATRIZIA errechnet sich in diesem Bereich in der Regel aus einem Prozentsatz des jeweiligen Ankaufsvolumens.

Wertorientiertes Asset Management

Die Dienstleistungen des wertorientierten Asset Managements bestehen in der funktionalen Vertretung des Eigentümers in der Beurteilung, Nutzung und Entwicklung seiner Immobilienbestände. Mit dem Ziel einer wertorientierten Steuerung des Gesamtprozesses übernimmt PATRIZIA sämtliche strategischen Verantwortlichkeiten und betreut die Objekte und Portfolien in allen kaufmännischen, technischen und rechtlichen Belangen, wobei sich die beiden letztgenannten auf Koordinationsaufgaben beschränken.

Anhand individueller Zielvorgaben des jeweiligen Kunden versucht PATRIZIA, aus dem Blickwinkel eines Eigentümers neue in der Immobilie liegende Werte zu schaffen und vorhandene zu maximieren. Dies umfasst bei der Übernahme bestehender Portfolien die Ausnutzung von Mietsteigerungspotenzialen durch ein standardisiertes Mieterhöhungsverfahren zur Anpassung an Markt- und Vergleichsmieten (beschränkt durch Mietpreisbindungen), Verbesserungen der Mieterstruktur bei Gewerbeobjekten sowie die Verbesserung der Objektzustände. Portfolien werden kaufmännisch und technisch sowie im Hinblick auf mögliche Risiken analysiert und auf strategisch sinnvolle Bestände ausgerichtet. Andere Bestände werden entwickelt oder verwertet. Zum vorhandenen Bestand passende Objekte werden hinzugekauft. Bei Bedarf werden die Managementstrukturen der Portfolien je nach Zielsetzung des Investors angepasst und im Einzelfall ein Outsourcing der Verwaltungstätigkeiten durchgeführt. Den Anforderungen des jeweiligen Investors entsprechend, prüft PATRIZIA auch die Voraussetzungen für eine längerfristige Anlage in geeigneten Objekten, sofern die Zielsetzung entsprechend definiert wurde. Die Verträge mit Eigentümern von Portfolien haben im Durchschnitt eine Dauer von sieben Jahren. PATRIZIA nutzt in diesem Bereich ihre überregionale Aufstellung und lokale Präsenz und bindet die jeweiligen örtlichen Kompetenzen in die Betreuung der Immobilien von Kunden ein.

Im Rahmen der Entwicklung eines neuen Portfolios baut PATRIZIA für den Kunden maßgeschneiderte Anlagestrukturen, unterstützt durch einen Businessplan, auf. Vorhandene oder durch Objektverkäufe entstehende Liquidität wird in Immobilien reinvestiert. Exitstrategien werden mit dem Eigentümer abgestimmt. Der Kunde als Investor wird aufgrund der umfassenden eigentümergeorientierten Betreuung durch PATRIZIA in der Wahrnehmung seiner Eigentümerfunktionen entlastet.

Aus der vom Asset Management entwickelten Strategie werden die entsprechenden Maßnahmen unter Einbeziehung des Business Plans abgeleitet und als Aufträge an andere Dienstleistungsbereiche von PATRIZIA vergeben. Das Asset Management behält die Verantwortung für die Steuerung und Überwachung aller operativen Tätigkeiten und handelt im Rahmen des mit dem Eigentümer abgestimmten Business Plans selbstverantwortlich. Die Einhaltung des Plans wird durch die starke Vernetzung mit den anderen operativen Einheiten von PATRIZIA gewährleistet. Der Kunde wird über ein mit ihm vereinbartes Controlling- und Berichtssystem über die Entwicklung seines Portfolios regelmäßig informiert. Sofern PATRIZIA die gesamte Buchhaltung und alle Verwaltungstätigkeiten für den Eigentümer übernimmt, fließen die von PATRIZIA erstellten Ergebnisse, auch bei ausländischen Investoren, unmittelbar in dessen Jahresabschluss ein.

Als Teil der Dienstleistungen des Asset Managements berät PATRIZIA Kunden auch im Bereich Non Performing Loans und betreut Investoren bei der Bewertung der zum Verkauf angebotenen Darlehen sowie beim Management von übernommenen Darlehensportfolien.

Die Vergütung von PATRIZIA besteht entweder aus einer Gebühr in Form eines prozentualen Anteils, der sich nach den eingehenden Ist-Mieten oder den festgelegten Soll-Mieten richtet, oder in Form eines Prozentsatzes des Gesamtinvestitionsvolumens. Zusätzlich werden teilweise Gewinnbeteiligungen für PATRIZIA vereinbart.

Verwaltung von Wohn- und Gewerbeimmobilien

Die Verwaltung von Wohn- und Gewerbeimmobilien (Immobilien Management) ist eng mit dem Asset Management von PATRIZIA verknüpft und ist für die operative Ausführung der vom Asset Management entwickelten Strategien in Bezug auf die Objekte verantwortlich. Das Leistungsspektrum reicht von der klassischen Mietverwaltung und dem Betriebskostenmanagement über die Vermietung von Objekten oder die Steuerung der Vermietung für den Eigentümer bis zum Instandhaltungsmanagement. Zum Kundenkreis zählen neben Privatpersonen auch die öffentliche Hand und institutionelle Anleger wie Banken, Versicherungen sowie Pensions- und Immobilienfonds.

In den letzten Jahren ist PATRIZIA verstärkt im gewerblichen Bereich tätig geworden. Im Bereich der Gewerbeimmobilien verwaltet PATRIZIA Immobilien von kleineren Einzelhandelsobjekten bis zu größeren Bürogebäuden wie dem Frankfurter Skyper, berät dabei die jeweiligen Eigentümer und betreut im Auftrag der Eigentümer die Mieter. Ziel ist auch hier die Steigerung der Rendite, die Sicherung der Mieterträge sowie die Senkung von Bewirtschaftungskosten. PATRIZIA ermittelt nach Analyse der Objektdaten erschließbare Potenziale und leitet die zur Erreichung des vom Eigentümer erwünschten Soll-Zustandes erforderlichen Maßnahmen ein. Die Mitarbeiter von PATRIZIA richten ein für das jeweilige Objekt geeignetes Betriebskostenmanagement ein und überprüfen mögliche Prozessoptimierungen und Einkaufsstrategien, um durch Bündelung Preis- und Kostenvorteile erzielen zu können. Neben dieser kaufmännischen Geschäftsbesorgung ist das Instandhaltungsmanagement, durch das eine technische und optische Wertsteigerung der Objekte erreicht werden soll, Bestandteil des Immobilienmanagements. Hierzu gehören Klein- und Großreparaturen sowie Modernisierungsmaßnahmen. Hinzu kommen besondere Dienstleistungen, die für die Verwaltung von Gewerbeflächen von Bedeutung sind. Neben der Beratung beinhalten diese auch die Vermietung von Gewerbeflächen.

Im Bereich der Wohnimmobilien steht die Übernahme der Mietverwaltung im Mittelpunkt. Die von PATRIZIA angebotenen Dienstleistungen entsprechen dem dargestellten Leistungsumfang für Gewerbeimmobilien. Die WEG-Verwaltung übernimmt PATRIZIA grundsätzlich nur in Immobilienbeständen, die durch PATRIZIA privatisiert werden.

Die Vergütung von PATRIZIA besteht entweder aus einer jährlichen Pauschale pro Wohn- bzw. Gewerbeeinheit oder aus einer Gebühr, die sich nach den Jahres-Netto-Soll-Mieten (Kaltmiete) richtet. Für den Abschluss von Mietverträgen erhält PATRIZIA grundsätzlich eine Vermittlungsprovision in Abhängigkeit der Nettomonatsmiete. Ferner partizipiert PATRIZIA im Einzelfall an höheren Mieteinnahmen in Form einer prozentualen Gebühr bezogen auf den jährlichen Erhöhungsbeitrag. Für besondere Verwaltungsaufgaben werden gesondert zusätzliche Einzelgebühren vereinbart.

Privatisierung von Mietwohnungen

Die Dienstleistungen im Bereich der Privatisierung von Mietwohnungen im Auftrag von Kunden entsprechen überwiegend den für Eigeninvestments dargestellten Dienstleistungen. Sie umfassen die Aufteilung von Immobilienbeständen durch die Begründung von Wohneigentum (einschließlich der Einholung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung und der Erstellung der Teilungserklärung) sowie die anschließende Steuerung des Verkaufsprozesses. Nur im Einzelfall wird PATRIZIA ausschließlich mit dem Vertrieb der Wohnungen beauftragt. PATRIZIA führt im Rahmen der Tätigkeit für Investoren mit Mietern auch Gespräche zur Aufklärung über geplante Maßnahmen am Objekt und Verkaufsgespräche. In der Regel schließt PATRIZIA die Privatisierung durch eine geeignete Vermarktung der Objekte innerhalb der mit dem Investor vereinbarten Fristen ab. Hinzu kommt im Falle einer entsprechenden Beauftragung die regelmäßige Berichterstattung gegenüber dem Kunden über den Verlauf des Privatisierungsprozesses, die kaufmännische Abwicklung und sonstige im Rahmen des Managements durchgeführte Maßnahmen.

Die Vergütung richtet sich nach dem Bruttoverkaufspreis der Wohnungen, ist gestaffelt und teilweise erfolgsabhängig. Sie ist von Objekt zu Objekt unterschiedlich und richtet sich nach dem Leistungsumfang und den vom Auftraggeber gestellten Anforderungen.

Vermeidung von Interessenkonflikten

Zur Vermeidung von Interessenkonflikten beim Erwerb von Immobilien und Immobilienpaketen übernimmt PATRIZIA keine Aufträge von Kunden, deren Ankaufprofile mit denen von PATRIZIA überwiegend übereinstimmen und die eine vollständige Privatisierung eines Portfolios beabsichtigen.

Im Rahmen der Wohnungsprivatisierung für Dritte unterliegt PATRIZIA Interessenkonflikten nur im Ausnahmefall, da die angebotenen Wohnungen oder Wohnungsbestände aus dem Eigenbestand und aus dem Drittbestand nicht identisch sind und sich in der Regel einander nicht in solcher Weise gleichen, dass sie für einen identischen Kundenkreis von Interesse sein könnten. PATRIZIA wirkt Interessenkonflikten durch organisatorische Maßnahmen entgegen, insbesondere durch die Bildung unterschiedlicher Teams beim Vertrieb der Wohneinheiten. Aus diesem Grund ergeben sich aus Sicht der Gesellschaft in diesem Fall keine Interessenkonflikte.

Details zum Geschäftsbereich Services

Asset Management

Zum 31. Dezember 2005 wurden im Bereich Asset Management ca. 130 Objekte mit einem Verkehrswertvolumen von ca. €550 Mio. von PATRIZIA für nationale und internationale Investoren betreut. Derzeit werden weitere Verträge mit Investoren zum Portfolioaufbau mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von rund €1,5 Mrd. (inklusive eines unter „— Wesentliche Verträge“ beschriebenen Beratungsvertrags mit einem Zielvolumen von €800 Mio.) verhandelt bzw. sind teilweise abgeschlossen.

Im Bereich der Non Performing Loans-Bewertung wurden im Jahr 2005 Bewertungen für ein Darlehensvolumen von mehr als €4 Mrd. für unterschiedliche Kunden durchgeführt.

Immobilien Management

Zum 31. Dezember 2005 befanden sich insgesamt 260 Wohn- und Gewerbeobjekte mit einer Gesamtnutzfläche von fast 1,0 Mio. m² in der Verwaltung durch das Immobilien Management von PATRIZIA. Davon entfielen ca. 168.000 m² (58 WEG mit 2.994 WE) auf die WEG-Verwaltung. Auf die Mietverwaltung (Wohnen und Gewerbe) entfielen ca. 781.000 m².

Folgende Tabelle verdeutlicht die Gesamtentwicklung im Bereich Immobilienmanagement für die Jahre 2003-2005:

Gesamtentwicklung Immobilienmanagement 2003 bis 2005

	<u>2003</u>	<u>2004</u>	<u>2005</u>
WEG-Verwaltung			
Anzahl der WEG	50	59	58
Anzahl der WE	2.665	2.714	2.994
Mietverwaltung Wohnen			
Anzahl der Mietobjekte	101	208	215
Anzahl der WE	4.889	6.313	5.406
m ² Wohnfläche	285.328	421.566	365.925
Gewerbeverwaltung			
m ² Nutzfläche	137.081	298.007	414.719

Privatisierung von Mietwohnungen

In den Jahren 2003-2005 hat PATRIZIA für Kunden insgesamt 1.765 WE privatisiert, wobei ein konstanter Anstieg von 478 WE im Jahr 2003 über 578 WE im Jahr 2004 auf 709 WE im Jahr 2005 zu verzeichnen ist.

Derzeit bestehen Dienstleistungsaufträge im Bereich der Wohnungsprivatisierung mit mehreren privatwirtschaftlichen, institutionellen und kommunalen Auftraggebern z.B:

Seit November 1999 ist PATRIZIA für eine große Versicherung in der Privatisierung von Wohnungen in Hannover tätig. Das Portfolio umfasste zu Beginn der Privatisierungsmaßnahmen ca. 400 Wohneinheiten und hatte eine Gesamtwohnfläche von rund 31.000 m². Bis zum 31. Dezember 2005 wurden 317 WE verkauft.

Für die Deutsche Annington Immobilien GmbH privatisiert PATRIZIA seit Juni 2002 ein Wohnimmobilienportfolio aus Beständen der BG Bayern, der EWG Nürnberg, der Siegau Augsburg sowie der EW Gesellschaften Essen und Karlsruhe. Das Portfolio umfasste zu Beginn der Privatisierungsmaßnahmen 3.211 WE in München und Oberbayern, Augsburg, Schwaben und Nürnberg mit einer Gesamtfläche von rund 226.000 m². Hiervon wurden zum 31. Dezember 2005 über 102.000 m² verkauft.

Von der kommunalen DEGEWO ist PATRIZIA seit 1998 mit der Privatisierung mehrerer Objekte in Berlin beauftragt. Das zu privatisierende Portfolio umfasste zu Beginn der Privatisierungsmaßnahmen 614 WE mit rund 40.000 m² Wohnfläche. Der Verkaufsstand bis zum 31. Dezember 2005 betrug 368 WE mit rund 25.000 m².

Kunden

PATRIZIA unterteilt ihre Kunden nach den beiden Geschäftsbereichen Investments und Services.

Im Geschäftsbereich Investments sind Mieter, Selbstnutzer und Kapitalanleger die sog. Endkunden von PATRIZIA, denen Eigentumswohnungen im Rahmen der Wohnungsprivatisierung zum Kauf angeboten werden. Die Gesellschaft zielt dabei darauf ab, dass die späteren Eigentümer der Wohnungen aus dem regionalen Umfeld des Objektes stammen. Ein wesentlicher Teil dieser Endkunden besteht aus den bisherigen Mietern, denen ihre bisher gemieteten Wohnungen zum Kauf angeboten werden. Hinzu kommen institutionelle Investoren wie Versicherungen, Pensionskassen, Unternehmen und offene Immobilienspezialfonds, die nur institutionellen Investoren zugänglich sind, als Erwerber von Objekten oder Portfolien.

Im Bereich Services zählen institutionelle Investoren, z.B. offene Immobilienfonds, sowie Eigentümer (u.a. vermögende Privatpersonen) von Wohnungspaketen, die Immobilien als Teil ihrer Investmentstrategie nutzen, zu den Kunden von PATRIZIA.

Wettbewerb

Nach Auffassung der Gesellschaft gibt es derzeit keinen Wettbewerber, der in gleicher Weise und in gleichem Umfang wie PATRIZIA seine Geschäftstätigkeit bundesweit und zugleich in der Kombination und wechselseitigen Ergänzung der Bereiche Investments und Services ausübt. Wettbewerber gibt es daher nach Ansicht der Gesellschaft jeweils nur in den einzelnen Geschäftsbereichen oder Geschäftsfeldern.

Im Geschäftsbereich Investments steht PATRIZIA mit ihrer Geschäftstätigkeit grundsätzlich im Wettbewerb mit anderen Immobiliengesellschaften, die sich ebenfalls mit dem Erwerb, der Modernisierung und dem Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien befassen. Wettbewerber sind demnach vor allem große und mittelständische deutsche Immobiliengesellschaften. Allerdings sind diese Unternehmen nach Einschätzung der Gesellschaft überwiegend regional tätig und besitzen keine sich über das gesamte Bundesgebiet erstreckende An- und Verkaufstätigkeit. Als Wettbewerber in Bezug auf den Ankauf von Immobilienbeständen sieht die Gesellschaft ferner einige internationale Investoren, die zum Großteil opportunistisch tätig sind.

Insbesondere im Geschäftsfeld Wohnungsprivatisierung steht die Gesellschaft im Wettbewerb mit den internen Vertriebsabteilungen der großen Bestandhaltergesellschaften, die den Vertrieb ihrer Immobilien häufig selbst übernehmen oder über Makler oder Strukturvertriebe durchführen. Weiter ist nicht auszuschließen, dass bisher noch nicht am deutschen Immobilienmarkt agierende Gesellschaften durch Akquisitionen von Wohnimmobilienportfolien in Zukunft im Bereich der Wohnungsprivatisierung tätig werden und dadurch weiterer Wettbewerb entsteht. PATRIZIA hebt sich von diesen Unternehmen durch ihre langjährige Privatisierungsexpertise ab.

Im Geschäftsbereich Services konkurriert PATRIZIA mit kleinen und mittelgroßen regionalen Verwaltungsgesellschaften, die sich jeweils auf einzelne Teilbereiche ihrer Geschäftstätigkeit, wie z.B. die WEG-Verwaltung, spezialisiert haben. Bei der Ankaufsberatung steht PATRIZIA häufig im Wettbewerb mit nationalen und internationalen Maklerunternehmen.

Marketing und Public Relations

PATRIZIA verfolgt in Abstimmung auf die einzelnen Kundenkreise verschiedene Marketingmaßnahmen.

Im Bereich der Endkunden (Wohnungskäufer) werden im Bereich der Wohnungsprivatisierung die Möglichkeiten des Internets genutzt. Neben einem eigenen Internetauftritt für die Wohnungsprivatisierung werden von PATRIZIA zum Verkauf stehende Wohnungen über eine Kooperation auch im Immonet und bei ImmoScout dargestellt. Daneben werden im Rahmen laufender Vertriebsobjekte weitere Werbemittel genutzt. Neben Anzeigen in regionalen Tageszeitungen, Prospekten und Flyern wird auch durch Bautafeln und Verkaufsschilder auf die zum Verkauf stehenden Objekte hingewiesen. Daneben findet ein Direkt Marketing auf der Basis der bei

PATRIZIA vorhandenen Kundendaten statt. Ein großes Neukundenpotenzial wird auch durch Empfehlungen aus dem bestehenden Kundenstamm erschlossen.

Im Bereich der institutionellen Kunden werden neben Anzeigen in Fachpublikationen und der Verwendung von Imagebroschüren und sonstigen Marketingpublikationen (z.B. die Broschüre *estatements*) auch Messeauftritte (Expo Real) und Events zur Pflege von Kundenkontakt genutzt. Auch hier sind Empfehlungen von bestehenden Kunden und Banken ein wichtiger Faktor.

PATRIZIA unterhält unter <http://www.patrizia.ag> eine Internetseite, die über PATRIZIA umfassend informiert.

Geistiges Eigentum

Die Gesellschaft hat sich die Bildmarke „PATRIZIA“ markenrechtlich beim Harmonisierungsamt für den Binnenmarkt schützen lassen. Darüber hinaus hat PATRIZIA zahlreiche verschiedene Domainnamen, unter anderem „patrizia.ag“, „patrizia-ag.com“, „patrizia-ag.de“ und „wohnungsprivatisierung.de“ für sich registrieren lassen. Des Weiteren laufen derzeit Verfahren zur Eintragung der Marke „Estatements“ beim Harmonisierungsamt für den Binnenmarkt und beim U.S.-Patent- und Markenamt.

Mitarbeiter

PATRIZIA beschäftigte zum 31. Dezember 2005 insgesamt 228 fest angestellte Mitarbeiter, von denen 18 in Teilzeittätigkeit und 26 als Aushilfen tätig waren. Darüber hinaus beschäftigte PATRIZIA insbesondere im Geschäftsbereich Services weitere freie Mitarbeiter für Vertrieb, Bautechnik und Projektentwicklung.

Die nachstehende Tabelle liefert eine Übersicht zu den Mitarbeitern von PATRIZIA zum jeweils angegebenen Zeitpunkt:

	<u>31. Dezember 2003</u>	<u>31. Dezember 2004</u>	<u>31. Dezember 2005</u>	<u>28. Februar 2006¹⁾</u>
Anzahl der festangestellten Mitarbeiter	156	178	202	204
davon				
<i>in Teilzeit</i>	<i>12</i>	<i>18</i>	<i>18</i>	<i>19</i>
Aushilfen	<u>27</u>	<u>28</u>	<u>26</u>	<u>30</u>
Gesamtzahl der Mitarbeiter	<u>183</u>	<u>206</u>	<u>228</u>	<u>234</u>

1) Die Mitarbeiterzahlen haben sich bis zum Datum des Prospektes nicht wesentlich verändert.

Die Gesellschaft gehört keinem Arbeitgeberverband an und ist nicht an Tarifverträge gebunden. Die Gesellschaft war bislang keinen Arbeitskämpfmaßnahmen ausgesetzt und ist der Ansicht, ein gutes Verhältnis zu ihren Mitarbeitern zu haben.

Die PATRIZIA Immobilien AG unterliegt aufgrund der Größe ihrer Belegschaft nicht dem Mitbestimmungsrecht nach Maßgabe des deutschen Drittelbeteiligungsgesetzes, das nur auf Unternehmen mit mehr als 500 Arbeitnehmern Anwendung findet. Dem Aufsichtsrat der Gesellschaft gehört daher kein Arbeitnehmervertreter an.

Pensionsverpflichtungen

Die Gesellschaft unterhält für ihre Mitarbeiter weder einen kapitalgedeckten noch einen umlagefinanzierten Pensionsplan oder eine sonstige ähnliche Variante der betrieblichen Altersvorsorge und hat dies auch in der Vergangenheit nicht getan. Daher gibt es keine Pensionsrückstellungen mit Ausnahme von Pensionszusagen der Alte Haide Baugesellschaft mbH, für die zum 31. Dezember 2005 Pensionsrückstellungen in Höhe von rund €0,3 Mio. bestanden. Die Gesellschaft bietet ihren Mitarbeitern jedoch die Möglichkeit einer arbeitnehmerfinanzierten, betrieblichen Altersvorsorge unter Nutzung von Direktversicherungen und/oder Pensionskassen.

Standorte und Grundbesitz

Die Gesellschaft hat ihren Sitz und ihre Geschäftsadresse in der Fuggerstraße 26, 86150 Augsburg, Deutschland (Tel.: +49 821 509 106 00). Das Gebäude mit einer Bürofläche von 2.730 m² steht im Eigentum des Vorstandsvorsitzenden der Gesellschaft und wird von der Gesellschaft gemietet. Weitere Niederlassungen der Gesellschaft befinden sich in Berlin, Frankfurt am Main, Köln, Hamburg und München. Die Gebäude der Niederlassungen in Köln und München gehören zum derzeitigen Eigenbestand der Gesellschaft und haben eine

Bürofläche von insgesamt weniger als 1.000 m². Das Gebäude der Niederlassung in Hamburg steht im Eigentum des Vorstandsvorsitzenden. Regionalbüros der Gesellschaft werden in Dresden (derzeitiger Eigenbestand), Hannover und Nürnberg unterhalten. Letztere befinden sich in für Dritte betreuten Wohnanlagen.

Die Gesellschaft hat mit Ausnahme eines Objekts in Nürnberg keinen Grundbesitz im Anlagevermögen.

Versicherungsschutz

Die PATRIZIA Immobilien AG hat eine Planungs-, Bau- und Betriebshaftpflicht-, eine Vermögensschadenhaftpflicht-, eine Bauherren- und Bauleistungs-, sowie eine Sach-, Personen-, Feuer- und eine Elektronikversicherung abgeschlossen. Die Gesellschaft ist der Ansicht, über ausreichenden Versicherungsschutz zu verfügen, für den sie angemessene Prämien zahlt. Die Versicherungsdeckung wird regelmäßig überprüft und im Bedarfsfall angepasst. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass PATRIZIA Schäden entstehen werden, die durch ihre Policen nicht gedeckt sind oder die die Deckungshöhe nach den Versicherungsverträgen übersteigen. Ferner kann nicht garantiert werden, dass es PATRIZIA auch in Zukunft möglich sein wird, einen ausreichenden Versicherungsschutz zu angemessenen Prämien zu erhalten.

Wesentliche Verträge

Zwischen der PATRIZIA Asset Management GmbH und einer großen deutschen Pensionskasse wurde am 28. August 2003 ein Asset-Development-Network-Vertrag geschlossen, in dem der Pensionskasse die PATRIZIA Asset Management GmbH mit dem gesamten Immobilienmanagement eines Immobilienportfolios von 51 Objekten bis Ende 2008 beauftragte. Hierzu gehören folgende Aufgaben: Laufendes Management, Projektmanagement, Hausverwaltung, Globalverkauf und Einzelverkauf von Wohnimmobilien. Die Pensionskasse hat unter bestimmten Voraussetzungen ein Sonderkündigungsrecht zum 30. Dezember 2006 und ein Optionsrecht auf Verlängerung um bis zu ein Jahr. Der Vertrag kann aufgrund aufsichtsrechtlicher Erfordernisse und Vorschriften auf Verlangen der BaFin gekündigt werden.

Eine Holding-Gesellschaft, die über regionale Gesellschaften über große Wohnungsbestände im Bundesgebiet verfügt und einen Teil dieser Wohnungen privatisiert, bedient sich der Unterstützung der PATRIZIA Asset Management GmbH. Diese wird von den unterschiedlichen Gesellschaften jeweils in Form gesonderter Vertriebsaufträge mit der Privatisierung bestimmter Wohnanlagen beauftragt. Die grundsätzlichen Rechte und Pflichten der Parteien hierbei bestimmen sich nach einem am 17. Dezember 2003 zwischen der Holding und den Gesellschaften einerseits und der PATRIZIA Asset Management GmbH andererseits geschlossenen Rahmenvertrag, der noch bis zum 30. Juni 2006 läuft.

Mit Vertrag vom 5. April 2005 hat PATRIZIA für eine Tochtergesellschaft eines internationalen Investors das Immobilien und Asset Management für verschiedene Objekte übernommen. Das Immobilien Management umfasst die Miet- und WEG-Verwaltung, die Neuvermietung von Wohneinheiten, die Mieterüberwachung, die Nebenkostenabrechnung, die Erstellung von Quartalsberichten, die Budgetaufstellung und die technische Instandhaltung der Gebäude. Im Rahmen des Asset Managements ist PATRIZIA in Absprache mit dem Auftraggeber für die Erstellung und Durchführung von Vermietungskonzepten sowie die Verhandlung und den Abschluss von Kaufverträgen zuständig. Zum 31. Dezember 2005 war PATRIZIA für rund 45 Objekte mit Verkehrswerten von insgesamt rund €170 Mio. zuständig. Der Vertrag läuft bis 31. März 2007, verlängert sich jedoch jeweils automatisch um ein Jahr, sofern er nicht spätestens 30 Tage vor Ablauf der jeweiligen Dauer gekündigt wird.

Bei dem Projekt Wasserturm in Hamburg handelt es sich um eine Projektentwicklung der PATRIZIA Projektentwicklung GmbH, die hierzu am 9. April 2003 einen Joint-Venture-Vertrag mit zwei Investoren geschlossen hat. Gegenstand dieses Vertrages ist der Erwerb der erforderlichen Grundstücke, die Entwicklung der Grundstücke, die Verpachtung an die MP Gesellschaft für Hotel- und Restaurantbetriebe und -beteiligungen mbH („Mövenpick“) und die Veräußerung der Grundstücke. Aufgrund des Joint-Venture-Vertrages hat die Projekt Wasserturm Grundstücks GmbH & Co. KG im Jahr 2003 den Wasserturm von der damaligen Eigentümerin sowie Arrondierungsgrundstücke von der Freien und Hansestadt Hamburg erworben. Die Projekt Wasserturm Grundstücks GmbH & Co. KG hat den Auftrag zur Herstellung eines 4-Sterne-Hotels mit Generalunternehmer-Vertrag vom 8. Februar 2005 an die Adolf Lupp GmbH & Co. KG, Nidda, vergeben. Mit Pachtvertrag vom 17. Juli 2003 hat die Projekt Wasserturm Grundstücks GmbH & Co. KG das Hotel an Mövenpick, Leinfelden-Echterdingen, verpachtet. Die Pachtzeit beträgt 20 Jahre mit einer zweimaligen Verlängerungsoption für die Pächterin von fünf Jahren. Mit Kaufvertrag vom 30. November 2004 hat die Projekt Wasserturm Grundstücks GmbH & Co. KG den Wasserturm an einen Spezialfonds verkauft und darin die Verpflichtung übernommen, den Wasserturm zur Nutzung als internationales Hotel im 4-Sterne-Bereich umzubauen. Die Gesellschaft hat sich in diesem Zusammenhang verpflichtet, die Projekt Wasserturm Grundstücks GmbH & Co. KG in der Weise finanziell

auszustatten, dass sie stets in der Lage ist, ihre sämtlichen sich aus dem Kaufvertrag ergebenden Verpflichtungen und Verbindlichkeiten fristgerecht, vollumfänglich und uneingeschränkt zu erfüllen.

Mit Vertrag vom 16. Januar 2006 hat die PATRIZIA Asset Management GmbH einen Beratungsvertrag mit einer deutschen Fondsgesellschaft, die ein Spezial-Sondervermögen („Fonds“) verwaltet, geschlossen. Die PATRIZIA Asset Management GmbH soll die Fondsgesellschaft beim Ankauf, der Verwaltung und dem Management der von dem Fonds im In- und Ausland zu erwerbenden Wohnungen beraten. Das Zielvolumen des Fonds soll nach derzeitiger Planung €800 Mio. betragen. Die Tätigkeiten umfassen insbesondere die Analyse und Bewertung ausgewählter Objekte, Empfehlungen zu Kauf- und Verkaufsstrategien im Wohnungsmarkt der von der Fondsgesellschaft bestimmten Investitionsländer, zur Sanierung, Modernisierung und Verwaltung von Bestandsobjekten und zur Auswahl von Kaufinteressenten sowie die Begleitung der Abwicklung des Verkaufs. Die PATRIZIA Asset Management GmbH erhält für jede der genannten Tätigkeiten eine prozentuale Vergütung, die sich an den Netto-Kaufpreisen bzw. an den Vermögenswerten des Sondervermögens orientiert. Der Vertrag kann aufgrund aufsichtsrechtlicher Erfordernisse und Vorschriften auf Verlangen der BaFin gekündigt werden. Er hat eine Laufzeit von zehn Jahren und kann nur aus wichtigem Grund bzw. mit einer Frist von sechs Monaten zum Kalenderjahresschluss gekündigt werden.

Bezüglich einzelner Verträge von Gesellschaften der PATRIZIA Gruppe mit der First Capital Partner GmbH oder deren Tochtergesellschaften siehe *„Geschäfte und Rechtsbeziehungen mit nahe stehenden Personen – Verträge und Geschäftsbeziehungen von Vorstandsmitgliedern nahe stehenden Personen mit PATRIZIA.“*

Rechtliche Rahmenbedingungen

PATRIZIA unterliegt insbesondere im Geschäftsbereich Investments einigen gesetzlichen Vorgaben, die bei der Realisierung von Wertsteigerungspotenzialen ihrer eigenen Immobilien zu beachten sind. Im Einzelfall wirken sich die nachfolgend beschriebenen Beschränkungen auch auf die Tätigkeit im Auftrag von Kunden aus.

Beschränkungen des deutschen Mietrechts

Das deutsche Mietrecht unterscheidet zwischen der Vermietung von Wohn- und Gewerberaum. Das für den Großteil des PATRIZIA Bestandes maßgebliche Wohnraummietrecht ist heute durch eine weitreichende soziale Absicherung des Mieters in weiten Teilen mieterfreundlich ausgestaltet. Daraus ergeben sich für den Vermieter insbesondere Beschränkungen bei Kündigungen und Mieterhöhungen.

Gesetzlicher Kündigungsschutz

Bei Wohnraummietverhältnissen kann der Vermieter grundsätzlich nur kündigen, wenn er ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses hat. Ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses nimmt das Gesetz an, wenn eine Vertragsverletzung des Mieters vorliegt, eine Anmeldung von Eigenbedarf seitens des Eigentümers besteht oder wenn andernfalls eine anderweitige wirtschaftliche Verwertung nicht möglich wäre.

Der Kündigungsgrund der „anderweitigen wirtschaftlichen Verwertung“ soll der freien wirtschaftlichen Verfügbarkeit über Eigentum Rechnung tragen und ist gegeben, wenn der Vermieter durch die Fortsetzung des Mietverhältnisses erhebliche Nachteile (z.B. Erzielung eines wesentlich geringeren Kaufpreises, Kosten überwiegen wesentlich die Erträge) erleiden würde. Die Absicht des Vermieters, Wohnraum in Eigentumswohnungen umzuwandeln, fällt jedoch nicht darunter. Vielmehr schließt das Bürgerliche Gesetzbuch zeitlich befristet (drei Jahre ab Eigentumsübergang) die Kündigungsgründe des Eigenbedarfs und der anderweitigen wirtschaftlichen Verwertung seitens des Erwerbers gänzlich aus, wenn dem Mieter die Wohnung bereits vor Begründung des Wohnungseigentums überlassen wurde. Landesregierungen können durch Rechtsverordnung für Gebiete, in denen die Wohnraumversorgung als unzureichend erachtet wird, diese Kündigungssperre auf bis zu zehn Jahre verlängern.

Gesetzliche Beschränkungen bei Mieterhöhungen

Bei nicht-preisgebundenen Mietverträgen kann der Vermieter nach Maßgabe der gesetzlichen und vertraglichen Voraussetzungen einen Anspruch auf Vertragsanpassung grundsätzlich bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete durchsetzen. Im Regelfall darf sich die Miete allerdings innerhalb von drei Jahren nicht um mehr als 20% erhöhen (Kappungsgrenze). Zusätzlich kann der Vermieter bei Modernisierungen von frei finanzierten Wohnungen nach Maßgabe der gesetzlichen und vertraglichen Voraussetzungen die jährliche Miete um 11% der für die Modernisierung aufgewendeten Kosten erhöhen.

Gesetzliche Beschränkungen bei der Veräußerung von Wohnraum

Im Falle der Veräußerung von in Wohnungseigentum umgewandeltem oder zur Umwandlung vorgesehenem, vermietetem Wohnraum an Dritte sieht das Bürgerliche Gesetzbuch ein schuldrechtliches Vorkaufsrecht des Mieters vor, d.h. der Mieter hat das Recht, die Wohnung zu gleichen Bedingungen wie der potentieller Erwerber zu kaufen. Ein Vorkaufsrecht besteht nicht, wenn zum Zeitpunkt der Vermietung bereits Wohnungseigentum bestand oder eine Umwandlung konkret beabsichtigt war.

Beschränkungen bei öffentlich oder privat gefördertem Wohnraum

Bund, Länder und Gemeinden sind gesetzlich verpflichtet, den Wohnungsbau zu fördern, d.h. Wohnungen zu fördern, die nach Größe, Ausstattung und Miete für breite Schichten der Bevölkerung bestimmt und geeignet sind. Mit der Eigenschaft „öffentlich gefördert“ sind zwei wesentliche Auflagen verbunden: Zum einen ist zum Bezug einer entsprechenden Wohnung die Vorlage eines Wohnberechtigungsscheines erforderlich und zum anderen darf der Vermieter nur einen bestimmten Mietzins verlangen.

Beschränkungen bei „öffentlicher Förderung“

Bei öffentlich gefördertem Wohnraum darf während des durch Gesetz festgelegten Förderzeitraums der Förderempfänger nur die sog. Kostenmiete verlangen. Die Kostenmiete ist die Miete, die zur Deckung aller laufenden Aufwendungen für das Objekt erforderlich ist. Sie wird im Zeitverlauf fortgeschrieben. Ist die planmäßige Rückführung der öffentlichen Fördermittel erfolgt, hat der Vermieter ab dem darauf folgenden Jahr die Möglichkeit, die Miete schrittweise an das marktübliche Niveau heranzuführen. Bei vorzeitiger Rückzahlung der öffentlichen Mittel besteht eine zehnjährige Nachwirkungsfrist, innerhalb derer das Kostenmietprinzip weiter gilt. Bezüglich der Mieterauswahl besteht bei öffentlich gefördertem Wohnraum die Beschränkung, dass der Förderungsempfänger nur an Personen vermieten darf, die einen Wohnberechtigungsschein vorweisen können.

Beschränkungen bei privater Förderung

Förderungen von Wohnungen durch privatwirtschaftliche Unternehmen kamen insbesondere im Rahmen der Gewährung von sogenannten Werksdarlehen, welche gewährt wurden, um für Mitarbeiter Wohnraum zu schaffen, und aus historisch bedingten Konstellationen zustande. Insbesondere bei Werksdarlehen entstehen Belegungsrechte des Darlehensgebers in der Regel durch Vereinbarung als „Gegenleistung“ für die Gewährung von Baudarlehen oder Zuschüssen mit in der Regel beschränkter Laufzeit. Auch hier kann der Inhaber des Belegungsrechts vom Eigentümer der Wohneinheit fordern, die belegungsgebundene Wohnung nur an einen von ihm benannten Mieter zu vermieten.

Haftung für Altlasten

Eine Haftung für Altlasten und schädliche Bodenverunreinigungen kann sich aus öffentlich-rechtlichen und zivilrechtlichen Vorschriften ergeben. Erstere kann durch privatrechtliche Vereinbarungen nicht ausgeschlossen werden. Die zivilrechtliche Gewährleistungshaftung kann dagegen beschränkt oder ausgeschlossen werden.

Öffentlich-rechtliche Verantwortung

Die Verantwortung für Altlasten trifft nach dem BBodSchG unter anderem den Verursacher der Kontamination, dessen Rechtsnachfolger, den ehemaligen Eigentümer des kontaminierten Grundstückes, wenn er sein Eigentum nach dem 1. März 1999 übertragen hat und die Kontamination kannte oder kennen musste, sowie den Inhaber der tatsächlichen Gewalt über das Grundstück.

Auf das BBodSchG gestützte Ordnungsbefugnisse können sich auf Gefährdungsabschätzungen, Untersuchungsanordnungen, Sanierungsanordnungen und sonstige notwendige Maßnahmen zur Abwehr von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten beziehen. Unabhängig von einer behördlichen Inanspruchnahme besteht zwischen den nach dem BBodSchG Verpflichteten ein gesetzlicher Ausgleichsanspruch, der sich nach den jeweiligen Verursachungsbeiträgen bemisst. Der Ausgleichsanspruch kann durch ausdrückliche vertragliche Vereinbarung abbedungen werden.

Zivilrechtliche Haftung

Eine zivilrechtliche Haftung für Altlasten kann sich einerseits aus vertraglichen Gewährleistungsansprüchen und andererseits aus gesetzlichen Ansprüchen ergeben. Die Gewährleistungsansprüche können durch vertragliche Regelungen grundsätzlich abbedungen oder eingeschränkt werden. Die gesetzlichen Ansprüche können den Verursacher einer Bodenkontamination zum Schadensersatz oder zur Beseitigung der Kontamination und ihrer

Folgen verpflichten. PATRIZIA kann einer solchen Haftung auf Schadensersatz oder Beseitigung ausgesetzt sein, wenn von einem Grundstück, das im Eigentum von PATRIZIA steht oder stand, Einwirkungen ausgehen, die das Eigentum Dritter beeinträchtigen. Diese zivilrechtliche Haftung besteht unabhängig von einer behördlichen Inanspruchnahme nach den Vorschriften des BBodSchG.

REIT-Gesetzgebung

Nach umfassenden Beratungen hat die Initiative Finanzstandort Deutschland („IFD“) in einem im Oktober 2005 vorgelegten Arbeitspapier für den Entwurf eines REIT-Gesetzes empfohlen, nach dem Vorbild verschiedener anderer Staaten, auch in Deutschland die rechtlichen Grundlagen für eine besonderen Bestimmungen unterliegende börsennotierte Immobilien-Aktiengesellschaft, einen sog. Real Estate Investment Trust („REIT“), zu schaffen. Das Arbeitspapier der IFD sieht im Wesentlichen eine Befreiung von der Körperschaft- und Gewerbesteuer und ausschließlich eine individuelle Besteuerung der an die Aktionäre ausgeschütteten Dividenden vor. Für die Erlangung des REIT-Status müssen mindestens 75% des Vermögens aus Immobilien bestehen und mindestens 75% der Erträge aus der Vermietung, Verpachtung oder Veräußerung von Immobilien erzielt werden. Nach dem Arbeitspapier der IFD soll ein REIT verpflichtet sein, mindestens 90% seines ausschüttungsfähigen Gewinns an seine Aktionäre auszuschütten. Ein Gesetzgebungsverfahren ist bisher jedoch nicht eingeleitet worden.

Für PATRIZIA ist die geplante Einführung von REITs derzeit nicht von großer Relevanz, da der Großteil des Umsatzes von PATRIZIA in der Wohnungsprivatisierung im Handel mit Immobilien generiert wird. Dennoch erwartet die Gesellschaft, dass sich bei Einführung der REITs aufgrund zusätzlicher Immobilientransaktionen im Geschäftsbereich Services neue Kundenkreise für ihre Dienstleistungen ergeben.

Gewerberechtliche Rahmenbedingungen

In Deutschland wird die Geschäftstätigkeit von PATRIZIA in erster Linie durch die Gewerbeordnung („GewO“), insbesondere § 34c GewO, und die hierzu erlassenen Verordnungen geregelt, insbesondere durch die Makler- und Bauträgerverordnung („MaBV“). Während § 34c GewO die Erlaubnispflicht für einzelne Tätigkeitsbereiche von PATRIZIA vorschreibt, sehen die wichtigsten MaBV-Bestimmungen die Offenlegung bestimmter Informationen gegenüber den Behörden, die Erfüllung von Aufbewahrungspflichten und eine jährliche Prüfung der jeweiligen PATRIZIA Gesellschaften durch unabhängige Prüfer vor.

Rechtsstreitigkeiten und Verwaltungsverfahren

Nachfolgend sind solche Gerichts- oder Schiedsverfahren beschrieben (einschließlich derjenigen Verfahren, die nach Kenntnis der Gesellschaft noch anhängig sind oder eingeleitet werden könnten), die im Zeitraum der mindestens 12 letzten Monate bestanden/abgeschlossen wurden, oder die sich erheblich auf die Finanzlage oder die Rentabilität der Gesellschaft oder der PATRIZIA Gruppe auswirken bzw. in jüngster Zeit ausgewirkt haben.

In Bezug auf das Objekt Lübeck Eutiner Straße hat die Volksfürsorge Deutsche Lebensversicherung AG („Klägerin“) das Wohnungsunternehmen Theo Urbach GmbH & Co. KG („Beklagte“) vor dem Landgericht Hamburg verklagt. Die Klägerin begehrt Schadensersatz in Höhe von rund €0,3 Mio. aus einem Baubetreuungsvertrag. Der PATRIZIA Hausverwaltung Nord GmbH, zwischenzeitlich auf die PATRIZIA Hausverwaltung Süd GmbH verschmolzen und umfirmiert in PATRIZIA Immobilienmanagement GmbH, wurde der Streit verkündet. Nach Einschätzung der Gesellschaft, die sich auf externen Rechtsrat stützt, ist der geltend gemachte Anspruch unwahrscheinlich.

Im Objekt Hamburg, Wasserturm Sternschanze wurde die Adolf Lupp GmbH & Co. KG mit der Ausführung der Bauleistungen beauftragt. Die Adolf Lupp GmbH & Co. KG hat zwischenzeitlich mehrere Nachträge (zusätzliche Vergütungsansprüche für Ergänzungen/Abweichungen vom ursprünglichen Auftrag) in Höhe von insgesamt €1,1 Mio. angemeldet. Die in diesen Nachträgen geltend gemachten Ansprüche sollen im Rahmen eines Schiedsverfahrens geklärt werden. Nachdem bislang seitens der Adolf Lupp GmbH & Co. KG keine dahingehende Schiedsklage eingereicht wurde, befindet sich PATRIZIA in der Vorbereitung einer solchen Klage mit dem Ziel der Feststellung, dass die geltend gemachten Ansprüche nicht bestehen.

Die PATRIZIA Grundbesitz GmbH & Co. KG hat im Jahr 1998 eine atypisch stille Beteiligung an der Wohnungsgesellschaft Olympia mbH an einen konzernfremden Dritten veräußert. Der Veräußerungsvorgang wurde nach §§ 16, 34 EStG als gewerbesteuerfreier und mit dem halben Steuersatz begünstigter Gewinn behandelt. Von der Finanzverwaltung wurde die Veräußerung jedoch als laufender und gewerbesteuerpflichtiger Vorgang eingestuft. Die Finanzverwaltung hat die Frage der Besteuerung des Veräußerungsvorgangs vom

Ausgang eines Revisionsverfahrens, das beim Bundesfinanzhof anhängig ist, abhängig gemacht. In der Bilanz der Wohnungsgesellschaft Olympia mbH wurde eine Rückstellung in Höhe von €1,7 Mio. gebildet.

Mit Schreiben vom 21. Dezember 2005 wurde PATRIZIA im Verfahren zwischen der Siebte OLDEG Oldesloer Grundstücksgesellschaft mbH als Klägerin und dem BVV Versicherungsverein des Bankgewerbes a.G. von letzterem der Streit verkündet. Die Klägerin macht Schadensersatzansprüche aus einem Kaufvertrag über den Erwerb verschiedener Objekte in Hamburg aufgrund von zwischenzeitlich eingetretenen Wasserschäden geltend. Der vorläufige Streitwert wurde auf €0,8 Mio. festgelegt. PATRIZIA war in diesen Objekten als Miet-Verwalter tätig. Die Streitverkündung gegenüber PATRIZIA und zwei weiteren Streitverkündungsempfängern erfolgte aufgrund eines möglichen Regresses gegen diese Unternehmen für den Fall, dass sich der Beklagte das Wissen eines oder mehrerer dieser Unternehmen zurechnen lassen muss. Nach Einschätzung der Gesellschaft, die sich auf externen Rechtsrat stützt, sind unmittelbare Ansprüche gegenüber der streitverkündeten PATRIZIA Asset Management GmbH nicht erkennbar; die Erfolgsaussichten von Ansprüchen gegen die Hauptbeklagte werden ferner als unwahrscheinlich eingeschätzt.

Der Gesellschaft sind darüber hinaus keine staatlichen Interventionen sowie weiteren Gerichts- oder Schiedsverfahren bekannt (einschließlich derjenigen Verfahren, die nach Kenntnis der Gesellschaft noch anhängig sind oder eingeleitet werden könnten), die im Zeitraum der mindestens 12 letzten Monate bestanden/ abgeschlossen wurden, oder die sich erheblich auf die Finanzlage oder die Rentabilität der Gesellschaft oder der PATRIZIA Gruppe auswirken bzw. in jüngster Zeit ausgewirkt haben.

WESENTLICHE UND ABGEBENDE AKTIONÄRE

Aktionärsstruktur (vor und nach Durchführung des Angebots)

Die nachfolgende Tabelle stellt bestimmte Informationen hinsichtlich der Beteiligung wesentlicher sowie Abgebender Aktionäre am Grundkapital der PATRIZIA Immobilien AG jeweils vor und nach Durchführung des Angebots dar.

Name des Aktionärs	Vor dem Angebot		Nach Abschluss des Angebots			
	Aktien	in %	Bei voller Ausübung der Greenshoe-Option		Ohne Ausübung der Greenshoe-Option	
			Aktien	in %	Aktien	in %
Wolfgang Egger ⁽¹⁾	37.654.960	93,21	23.708.472	50,02	26.358.472	55,61
Alfred Hoschek	2.027.600	5,02	1.419.320	2,99	1.419.320	2,99
Dr. Georg Erdmann	98.920	0,24	69.244	0,15	69.244	0,15
Gerhard Faltermeier	98.920	0,24	69.244	0,15	69.244	0,15
Martin Lemke	98.920	0,24	69.244	0,15	69.244	0,15
Markus Scherl	98.920	0,24	69.244	0,15	69.244	0,15
Klaus Schmitt	98.920	0,24	69.244	0,15	69.244	0,15
Jürgen Kolper	81.000	0,20	56.700	0,12	56.700	0,12
Eckhard Bolte	47.600	0,12	33.320	0,07	33.320	0,07
Peter Schatz	34.720	0,09	24.304	0,05	24.304	0,05
Werner Gorny	34.720	0,09	24.304	0,05	24.304	0,05
Klaus Kümmerle	24.800	0,06	17.360	0,04	17.360	0,04
Streubesitz	0	0	21.770.000	45,93	19.120.000	40,34
Gesamt	40.400.000	100,00	47.400.000	54,1	47.400.000	59,7

(1) Mittelbar gehalten über die First Capital Partner GmbH.

Für Informationen zu Veräußerungsbeschränkungen bestehender Aktionäre siehe „Das Angebot – Marktschutzvereinbarung der Gesellschaft/Veräußerungsbeschränkungen (Lock-up)“.

GESCHÄFTE UND RECHTSBEZIEHUNGEN MIT NAHE STEHENDEN PERSONEN

Zu den der Gesellschaft nahe stehenden Personen zählen die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats sowie die Organmitglieder von Tochtergesellschaften, jeweils einschließlich deren naher Familienangehöriger, sowie diejenigen Unternehmen, auf die Vorstands- oder Aufsichtsratsmitglieder der Gesellschaft bzw. deren nahe Familienangehörige einen maßgeblichen Einfluss ausüben können oder an denen sie einen wesentlichen Stimmrechtsanteil halten. Darüber hinaus zählen zu den nahe stehenden Personen diejenigen Unternehmen, mit denen die Gesellschaft einen Konzernverbund bildet oder an denen sie eine Beteiligung hält, die ihr eine maßgebliche Einflussnahme auf die Geschäftspolitik des Beteiligungsunternehmens ermöglicht, sowie die Hauptaktionäre der Gesellschaft einschließlich deren konzernverbundener Unternehmen.

PATRIZIA unterhält vielfältige Geschäftsbeziehungen zu nahe stehenden Personen. Die Geschäftsbeziehungen von PATRIZIA mit nahe stehenden Personen beruhen auf marktüblichen Konditionen mit Ausnahme des Kontokorrentkredites zwischen der AHO Verwaltung GmbH und der Alte Haide Baugesellschaft mbH und eines Kreditrahmens der First Capital Partner GmbH an die Gesellschaft (siehe „— *Verträge und Geschäftsbeziehungen von Vorstandsmitgliedern nahe stehenden Personen mit PATRIZIA — Darlehensverträge von Vorstandsmitgliedern nahe stehenden Personen mit PATRIZIA*“). Der Umsatz der Gesellschaft, der auf Geschäftsbeziehungen mit nahestehenden Personen zurückzuführen ist, beträgt weniger als 1% des Gesamtumsatzes von PATRIZIA.

Die Gesellschaft hat einen Bericht über Rechtsgeschäfte mit und Beziehungen zu verbundenen Unternehmen im Sinne des § 312 AktG für das Geschäftsjahr 2005 aufgestellt. Der Abschlussprüfer der Gesellschaft hat diesen Bericht geprüft. Die Prüfung hat nicht zu Einwendungen geführt.

Anteilsbesitz von Mitgliedern des Vorstands an der Gesellschaft und an weiteren Gesellschaften der PATRIZIA Gruppe

Wolfgang Egger, Vorstandsvorsitzender der Gesellschaft, hält zum Datum dieses Prospekts über die First Capital Partner GmbH, an der er über die WE Vermögensverwaltungs GmbH & Co. KG mittelbar zu 100% beteiligt ist, eine Beteiligung in einer Gesamthöhe von 93,21% an der Gesellschaft (vor Durchführung des Angebots).

Wolfgang Egger ist zum Datum dieses Prospekts weiterhin zu 5,1% an der Projekt Wasserturm Grundstücks GmbH & Co. KG beteiligt. Weitere 45,9% werden mittelbar von der PATRIZIA Immobilien AG gehalten, die restlichen 49% werden von Herrn Ernest-Joachim Storr gehalten.

Alfred Hoschek, Mitglied des Vorstandes der PATRIZIA Immobilien AG, hält eine Beteiligung von insgesamt 5,02% an der Gesellschaft. Er hält ferner über die AHO Verwaltung GmbH, an der er zu 100% beteiligt ist, 5,1% der Anteile an der Alte Haide Baugesellschaft mbH. Die restlichen 94,9% der Anteile hält zum Datum dieses Prospekts die PATRIZIA Immobilien AG mittelbar über die Stella Grundvermögen GmbH.

Klaus Schmitt, Mitglied des Vorstandes der Gesellschaft, hält eine Beteiligung von insgesamt 0,24% an der PATRIZIA Immobilien AG.

Anteilsbesitz von Organmitgliedern von Tochtergesellschaften an der Gesellschaft

Darüber hinaus halten Dr. Georg Erdmann, Gerhard Faltermeier, Martin Lemke, Markus Scherl, Jürgen Kolper, Eckard Bolte, Peter Schatz und Werner Gorny und Klaus Kümmerle, die als Geschäftsführer von Tochtergesellschaften der PATRIZIA Immobilien AG tätig sind, jeweils 0,24% (Dr. Georg Erdmann, Gerhard Faltermeier, Martin Lemke und Markus Scherl), 0,20% (Jürgen Kolper), 0,12% (Eckard Bolte) bzw. gerundet jeweils 0,09% (Peter Schatz und Werner Gorny) und 0,06% (Klaus Kümmerle) der Anteile der Gesellschaft, insgesamt somit 1,53%.

Verträge und Geschäftsbeziehungen zwischen den Vorstandsmitgliedern und PATRIZIA

Mietverträge zwischen Vorstandsmitgliedern und PATRIZIA

Wolfgang Egger — als Vermieter — hat mit der Gesellschaft — als Mieterin — einen Mietvertrag über das von der Gesellschaft als Hauptsitz genutzte Gebäude (Fuggerstraße 26 in Augsburg) mit einem monatlichen Mietzins von €19.938 zzgl. MwSt. (seit 1. November 2005) abgeschlossen.

Verträge über Anteilerwerbe zwischen Vorstandsmitgliedern und PATRIZIA

Die PATRIZIA Immobilien AG hat im Juni 2004 sämtliche Aktien der PATRIZIA Vermögensverwaltungs AG von dem Vorstandsvorsitzenden der PATRIZIA Immobilien AG, Herrn Wolfgang Egger, zu einem Kaufpreis

von €50.000 erworben. Die PATRIZIA Immobilien AG wurde bei Abschluss dieser Vereinbarung gemäß § 112 AktG durch den Aufsichtsrat vertreten.

Die PATRIZIA Immobilien AG hat im Dezember 2004 sämtliche Geschäftsanteile an der ZHG Zweite Hanseatische Grundvermögen Verwaltungs GmbH, die später in PATRIZIA Projekt 140 GmbH umfirmiert wurde, von Herrn Wolfgang Egger zu einem Kaufpreis in Höhe von €34.079 zum 31. Dezember 2004 erworben. Der Kaufpreis wurde am 3. Mai 2005 gezahlt.

Die PATRIZIA Immobilien AG hat durch Anteilskaufvertrag vom 30. Dezember 2005 sämtliche Anteile an der Eurobilia AG an die First Capital Partner GmbH, an der Wolfgang Egger mittelbar zu 100% beteiligt ist, zu einem Kaufpreis von €116.000 verkauft.

Verträge und Geschäftsbeziehungen von Vorstandsmitgliedern nahe stehenden Personen mit PATRIZIA

Dienstleistungs- und Betreuungsverträge zwischen Vorstandsmitgliedern nahe stehenden Personen und PATRIZIA

Die PATRIZIA Immobilien AG hat Dienstleistungsverträge mit den nahe stehenden Personen Stadtresidenz Friedrich-List Vermögensverwaltung GbR (Gesellschafter: Wolfgang Egger und dessen Familienangehörige sowie Alfred Hoschek), AHO Grundbesitz GmbH & Co KG (Alleingesellschafter: Alfred Hoschek), FCP Projekt A GmbH (Alleingesellschafter: mittelbar Wolfgang Egger über die First Capital Partner GmbH), WE Vermögenswaltungs GmbH & Co. KG (Alleingesellschafter: Wolfgang Egger), WE Verwaltungs GmbH (Alleingesellschafter: Wolfgang Egger) und First Capital Partner GmbH (Alleingesellschafter: mittelbar Wolfgang Egger) abgeschlossen, für die sie jeweils folgende Dienstleistungen erbringt: Abwicklung aller Zahlungsvorgänge, der laufenden Buchhaltung und Finanzierungen, Erstellung eines monatlichen, betriebswirtschaftlichen Berichtswesens, der Umsatzsteueranmeldung sowie der Jahresabschlüsse und die Durchführung von betriebswirtschaftlichen Analysen. Sämtliche Verträge entsprechen marktüblichen Bedingungen.

Darüber hinaus hat die PATRIZIA Immobilien AG Dienstleistungsverträge mit den nahe stehenden Personen Hansa-Langhorn Immobilien-Vermittlungs-GmbH (Alleingesellschafter: Wolfgang Egger; die Anteile von Wolfgang Egger werden durch Werner Gorny treuhänderisch gehalten), der AHO Verwaltung GmbH (Alleingesellschafter: Alfred Hoschek) und EHG Erste Hanseatische Grundvermögen GmbH & Co. KG (Gesellschafter: zu 95% Wolfgang Egger und zu 5% Alfred Hoschek) abgeschlossen, für die sie u.a. folgende Dienstleistungen erbringt: Unterstützung in Finanzierungsfragen, bei der Erstellung von strategischen Konzeptionen, im Rechnungswesen, bei der Jahresabschlussvorbereitung, bei der Unternehmenskommunikation, bei der Gestaltung des Auftretens und der Durchführung von Werbemaßnahmen und in Rechtsfragen (keine Rechtsberatung). Sämtliche Verträge entsprechen marktüblichen Bedingungen.

Ferner führt PATRIZIA verschiedene Tätigkeiten für die Wohnungsportfolio WPO Berlin GmbH und die Immobilienportfolio IPO Berlin GmbH (Wolfgang Egger hält an beiden Gesellschaften jeweils mittelbar 100% der Anteile) durch. Dies sind u.a. Gesellschaftsbuchhaltung und Rechnungswesen. Die Wohnungsportfolio WPO Berlin GmbH hat ein Portfolio von 15 Objekten in Berlin erworben.

Zwischen den Vorstandsmitgliedern Wolfgang Egger, Alfred Hoschek bzw. diesen nahe stehenden Personen und PATRIZIA bestehen zudem weitere Verträge. Dies sind im Einzelnen: Ein Vertrag bezüglich der Betreuung des privaten Immobilienbestandes, Verträge über die Erledigung der privaten Buchführung, ein Vertrag über die Verwaltung des privaten Immobilienbestandes und ferner Verträge über Generalüber- und -unternehmertätigkeiten im privaten Immobilienbestand, die alle zu marktüblichen Konditionen abgeschlossen worden sind. Weiterhin bestand ein Verkaufsauftrag über eine private Immobilie auf Mallorca, der am 17. November 2005 zum 31. Dezember 2005 gekündigt wurde.

Darlehensverträge von Vorstandsmitgliedern nahe stehenden Personen mit PATRIZIA

Die AHO Verwaltung GmbH hat zum Datum dieses Prospekts der Alte Haide Baugesellschaft mbH, an der die AHO Verwaltung GmbH unmittelbar 5,1% der Anteile und die PATRIZIA Immobilien AG über die Stella Grundvermögen GmbH mittelbar 94,9% der Anteile hält, einen Kontokorrentkredit über bis zu €3.500.000 zu einem Zinssatz von 0,5% p.a. eingeräumt, der zum 31. Dezember 2005 mit €1.535.592,52 valutierte. Der günstige Zinssatz wurde gewährt, um eine steuerliche Nichtanerkennung der Abzugsfähigkeit der Zinsen von Darlehen mit nahe stehenden Personen auszuschließen. Die AHO Verwaltung GmbH gehört nicht zur PATRIZIA Gruppe, sondern wird zu 100% von dem Vorstandsmitglied Alfred Hoschek gehalten, der auch Geschäftsführer der AHO Verwaltung GmbH ist. Dieses Darlehen wird in der Position „Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen“ im Konzernjahresabschluss von PATRIZIA nicht aufgeführt, da dieses Darlehen vollständig der AHO Verwaltung GmbH zugerechnet wird und folglich vollständig in deren Jahresabschluss aufgenommen

wurde. Siehe „Darstellung und Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage — Vergleich der Vermögenslagen der zum 31. Dezember 2005, 31. Dezember 2004 und 31. Dezember 2003 endenden Geschäftsjahre — kurz- und mittelfristige Fremdmittel „— 2005 im Vergleich zu 2004“.

Mit Vertrag vom 2. Januar 2004 hat die WE Vermögensverwaltung GmbH & Co. KG, an der der Vorstandsvorsitzende der PATRIZIA Immobilien AG als alleiniger Kommanditist beteiligt ist, ihre Forderungen aus dem Darlehensvertrag mit der PATRIZIA Immobilien AG vom 15. Dezember 2003 in Höhe von damals €11.025.550,86 an die First Capital Partner GmbH, an der Wolfgang Egger mittelbar zu 100% beteiligt ist, verkauft und abgetreten. Die First Capital Partner GmbH ist dadurch als neue Darlehensgeberin anstelle der WE Vermögensverwaltung GmbH & Co. KG in diesen Darlehensvertrag eingetreten. Das Darlehen ist zum 31. Dezember 2005 vollständig zurückgezahlt worden.

Der PATRIZIA Immobilien AG wurde von der First Capital Partner GmbH mit Vereinbarung ebenfalls vom 2. Januar 2004 ein Kreditrahmen bis zur Höhe von insgesamt €16.500.000,00 eingeräumt. Die Ausreichung noch nicht valutierter Darlehensbeträge erfolgte jeweils auf schriftliche Anforderung seitens der PATRIZIA Immobilien AG. Das Darlehen war in der jeweils valuierten Höhe mit 0,5% p.a. zu verzinsen. Der günstige Zinssatz wurde gewährt, um eine steuerliche Nichtanerkennung der Abzugsfähigkeit der Zinsen von Darlehen mit nahe stehenden Personen auszuschließen. Der Darlehensvertrag war auf unbestimmte Zeit geschlossen und konnte von jeder Partei unter Einhaltung einer Frist von drei Monaten zum Ende eines Kalendermonats ordentlich gekündigt werden. Dieses Darlehen ist zum 31. Dezember 2005 vollständig zurückgezahlt worden.

Cash-Management-System

Darüber hinaus besteht innerhalb von PATRIZIA ein Cash-Management-System. Auf Ebene der PATRIZIA Immobilien AG wird die freie Liquidität der Konzernunternehmen gebündelt (Cash-Pooling) und entsprechend dem Liquiditätsbedarf der einzelnen Konzernunternehmen ausgereicht. Die einzelnen Zahlungsströme sind rechtlich als Darlehensgewährung oder auch Darlehenstilgungen zu qualifizieren und mit einem Kontokorrent zu vergleichen.

Im Zusammenhang mit dem Cash-Management-System sind zahlreiche Darlehensgewährungen und -tilgungen sowie Forderungsabtretungen aus Darlehensverträgen innerhalb der PATRIZIA Gruppe vorgenommen worden. Zum 31. Dezember 2005 bestanden noch offene Darlehensforderungen im Rahmen des Cash-Management-Systems zwischen Gesellschaften der PATRIZIA Gruppe. Diese offenen Darlehensforderungen werden im Rahmen der Verrechnungskonten ausgewiesen.

Mietverträge zwischen Vorstandsmitgliedern nahe stehenden Personen und PATRIZIA

Darüber hinaus hat die Objektgesellschaft An der Alster 47 GmbH & Co. KG — als Vermieterin — (Wolfgang Egger ist an dieser Gesellschaft mittelbar zu 95% und Alfred Hoschek mittelbar zu 5% beteiligt) mit der PATRIZIA Hausverwaltung Nord GmbH — als Mieterin — (deren Rechtsnachfolgerin die PATRIZIA Immobilienmanagement GmbH ist) einen Mietvertrag über eine Etage eines Gebäudes mit einem monatlichen Mietzins von €7.398 zzgl. MwSt. ab 1. Dezember 2005 abgeschlossen.

Sonstige Verträge zwischen Vorstandsmitgliedern nahe stehenden Personen und PATRIZIA

Edeltraud Egger, Mutter des Vorstandsvorsitzenden der Gesellschaft Wolfgang Egger, hat als Auftraggeberin mit der PATRIZIA Immobilienmanagement GmbH als Auftragnehmerin einen Vertrag über Hausverwaltungertätigkeiten über die Verwaltung eines Gebäudes in Augsburg abgeschlossen. Der Vertrag hat sich im Dezember 2003 um weitere fünf Jahre verlängert.

Die PATRIZIA Immobilien AG hat im August 2005 sämtliche Anteile an der quarantasette GmbH, die in der Folge in PATRIZIA Projekt 200 GmbH umfirmiert wurde, von der WE Vermögensverwaltung GmbH & Co. KG, deren Anteile zu 100% unmittelbar durch Wolfgang Egger gehalten werden, gegen Zahlung eines Kaufpreises von €1,00 erworben.

Tätigkeiten von Vorstandsmitgliedern in Gesellschaften außerhalb von PATRIZIA

Der Vorstandsvorsitzende Wolfgang Egger ist Geschäftsführer der WE Verwaltungs GmbH (Komplementär-GmbH der WE Vermögensverwaltungs GmbH & Co. KG), über die er mittelbar an der PATRIZIA Immobilien AG beteiligt ist, sowie Geschäftsführer der First Capital Partner GmbH, die unmittelbar an der PATRIZIA Immobilien AG beteiligt ist, sowie der FCP Projekt A GmbH. Zu diesen und weiteren unternehmerischen Tätigkeiten von Vorstandsmitgliedern außerhalb von PATRIZIA siehe „Risikofaktoren — Risiken im Zusammenhang mit dem Angebot und der Aktionärsstruktur — Aufgrund der unternehmerischen Tätigkeit von Vorstandsmit-

gliedern außerhalb der Gesellschaft können sich Interessenkonflikte ergeben.“ Außer den dort sowie den unter „Angaben über die Organe der PATRIZIA Immobilien AG — Bestimmte Informationen über Mitglieder von Vorstand, Aufsichtsrat und das oben Management“ genannten Interessenkonflikten bestehen keine weiteren Konflikte solcher Art.

Das Vorstandsmitglied der Gesellschaft Alfred Hoschek ist Vorstandsmitglied der Eurobilia AG, an der Wolfgang Egger mittelbar über die First Capital Partner GmbH zu 33,3% beteiligt ist. Weiterhin ist Alfred Hoschek Geschäftsführer der Immobilienportfolio IPO Berlin GmbH, der Wohnungsportfolio WPO Berlin GmbH, der Wohnungsportfolio WPO Immobilienservice GmbH und der Verwaltung EHG Erste Hanseatische Grundvermögen GmbH. Bei diesen Gesellschaften ist Wolfgang Egger jeweils Alleingesellschafter. Darüber hinaus ist Alfred Hoschek Geschäftsführer und Alleingesellschafter der AHO Verwaltung GmbH.

Das Vorstandsmitglied Klaus Schmitt ist Geschäftsführer der First Capital Partner GmbH, an der Wolfgang Egger mittelbar zu 100% beteiligt ist.

Beratervertrag mit der Kanzlei Seitz, Weckbach, Fent & Fackler

Es besteht ein Beratungsverhältnis mit der Rechtsanwaltskanzlei Seitz, Weckbach, Fent & Fackler aus Augsburg, wonach die Gesellschaft im Wettbewerbsrecht und Arbeitsrecht beraten wird. Ein Partner dieser Kanzlei, Dr. Theodor Seitz, ist zugleich Aufsichtsratsvorsitzender der Gesellschaft. Der Beratervertrag wurde durch Aufsichtsratsbeschluss vom 18. März 2005 genehmigt. Im Jahr 2005 sind Beratungskosten gegenüber der Kanzlei Seitz, Weckbach, Fent & Fackler in Höhe von €6.566,86 angefallen. Bis 15. Februar 2006 wurden Beratungsleistungen gegenüber der Gesellschaft in Höhe von €3.216 erbracht.

ALLGEMEINE ANGABEN ÜBER DIE PATRIZIA IMMOBILIEN AG

Gründung, Firma, Sitz, Geschäftsjahr und Dauer der Gesellschaft

Die Ursprünge des Geschäfts der Gesellschaft gehen bis 1984 zurück, als Wolfgang Egger als Einzelkaufmann im Immobilienbereich begann. Am 13. September 1988 wurde die Patrizia Grundstücksverwertung und -verwaltung GmbH in der Bundesrepublik Deutschland gegründet. Die Patrizia Grundstücksverwertung und -verwaltung GmbH, die ab dem 9. April 1992 als PATRIZIA Grundbesitz GmbH firmierte, wurde gemäß Verschmelzungsvertrag vom 21. August 1995 auf die mit Gesellschaftsvertrag vom 20. Dezember 1994 gegründete Wolfgang Egger GmbH & Co. Handels KG, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichtes Augsburg unter HRA 12455, verschmolzen. Vom 26. Oktober 1995 bis zum 8. Juli 2001 firmierte die Gesellschaft unter Patrizia Grundbesitz GmbH & Co. KG. Vom 9. Juli 2001 bis zum 5. November 2002 firmierte die Gesellschaft unter PATRIZIA Firmenverbund AG & Co. KG. Gemäß notarieller Urkunde UR-Nr. 1129/2002 K des Notars Wilhelm Kammer, Augsburg, vom 21. August 2002 und Eintragung in das Handelsregister des Amtsgerichtes Augsburg vom 6. November 2002 wurde die PATRIZIA Firmenverbund AG & Co. KG durch Formwechsel in die heutige PATRIZIA Immobilien AG umgewandelt. Die ursprünglich bestehende „PATRIZIA Immobilien AG“, die seinerzeit Komplementärin der PATRIZIA Firmenverbund AG & Co. KG war, wurde durch Hauptversammlungsbeschluss vom 21. August 2002 und anschließende Eintragung in das Handelsregister des Amtsgerichtes München umfirmiert in die PATRIZIA Vermögensverwaltungs AG.

Die Gesellschaft ist unter der Firma „PATRIZIA Immobilien AG“ in das Handelsregister des Amtsgerichtes Augsburg unter HRB 19478 eingetragen „PATRIZIA Immobilien AG“ ist zugleich der juristische und der kommerzielle Name der Gesellschaft.

Die Gesellschaft hat ihren Sitz und ihre Geschäftsadresse in der Fuggerstraße 26, 86150 Augsburg, Deutschland (Tel.: +49 821 509 106 00). Weitere Geschäftsstellen der Gesellschaft bestehen in Berlin, Frankfurt am Main, Köln, Hamburg, München, Dresden, Hannover und Nürnberg.

Das Geschäftsjahr der Gesellschaft ist das Kalenderjahr. Die Dauer der Gesellschaft ist unbeschränkt. Als eine nach deutschem Recht errichtete Gesellschaft unterliegt die Gesellschaft, neben weiteren deutschen Rechtsvorschriften, den Regelungen des deutschen Aktienrechts.

Gegenstand des Unternehmens

Gegenstand des Unternehmens ist nach § 2 der Satzung die Verwaltung eigenen Vermögens, insbesondere die Gründung von Personen- und Kapitalgesellschaften, der Erwerb und das Halten von Firmenbeteiligungen jeder Rechtsform, auch Gesellschaften, die auf dem Immobiliensektor tätig sind, sowie die Verwaltung dieser Gesellschaften und Beteiligungen.

Die Gesellschaft ist zur Vornahme aller Geschäfte und Maßnahmen berechtigt, die zur Erreichung des Gesellschaftszwecks erforderlich oder förderlich sind. Zu diesem Zweck kann sie im In- und Ausland Zweigniederlassungen errichten, andere Unternehmen aller Art gründen oder solche erwerben oder veräußern oder sich an ihnen beteiligen. Die Gesellschaft darf Unternehmen leiten und Unternehmensverträge mit ihnen schließen oder sich auf die Verwaltung der Beteiligung beschränken. Sie kann ihren Gegenstand auch ganz oder teilweise mittelbar verwirklichen.

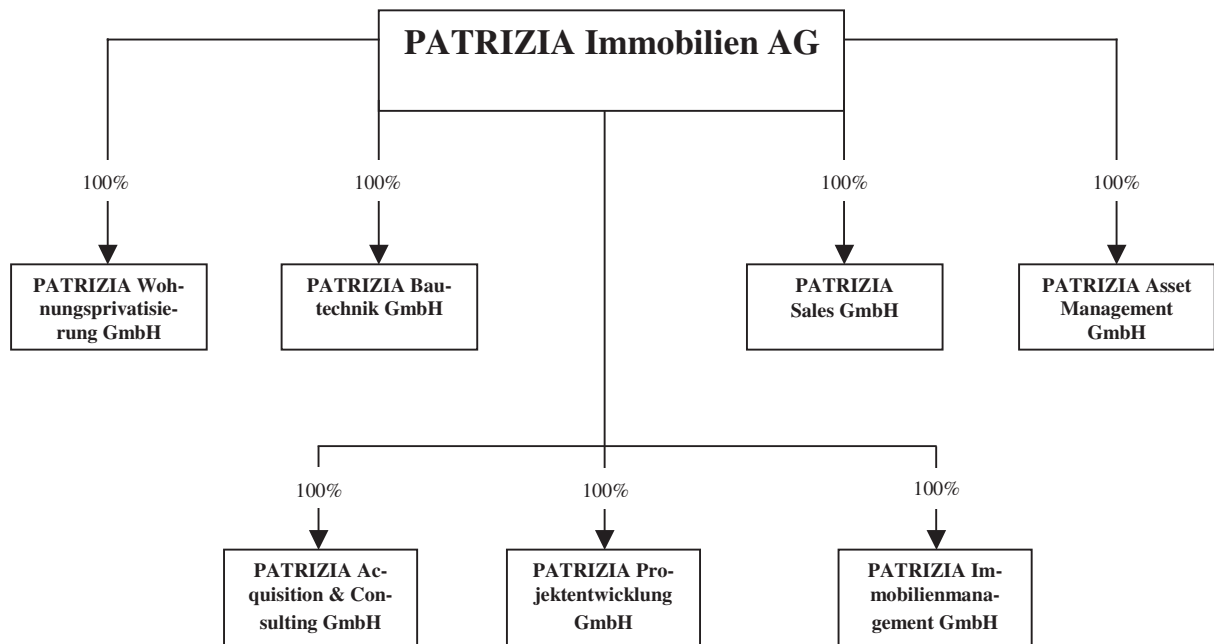
Erlaubnispflichtige Tätigkeiten werden nicht ausgeübt.

Konzernstruktur und wesentliche Beteiligungen

Die PATRIZIA Immobilien AG ist die Management-Holding und Obergesellschaft der PATRIZIA Gruppe. Die PATRIZIA Immobilien AG hat zum Datum dieses Prospekts die folgenden sieben in Deutschland gegründeten und ansässigen operativen Tochtergesellschaften, an denen sie jeweils unmittelbar 100% der Anteile und Stimmrechte hält:

- PATRIZIA Acquisition & Consulting GmbH
- PATRIZIA Wohnungsprivatisierung GmbH
- PATRIZIA Immobilienmanagement GmbH
- PATRIZIA Projektentwicklung GmbH
- PATRIZIA Asset Management GmbH
- PATRIZIA Bautechnik GmbH
- PATRIZIA Sales GmbH

Die nachfolgende Übersicht zeigt zum Datum dieses Prospekts die derzeitige Konzernstruktur der PATRIZIA Gruppe:



Die PATRIZIA Immobilien AG ist darüber hinaus Obergesellschaft von zahlreichen nicht-operativen Objektgesellschaften, die einzelne oder mehrere Immobilien halten, erwerben bzw. erwerben werden oder vermieten. Auch diese nicht-operativen Gesellschaften werden in den Konzernabschluss der Gesellschaft mit einbezogen. An diesen Gesellschaften, von denen nachfolgend die wesentlichen aufgeführt sind, hält zum Datum dieses Prospekts die PATRIZIA Immobilien AG jeweils unmittelbar oder mittelbar 100 % der Anteile (sofern nicht anders angegeben. Für weitere Informationen siehe „Finanzteil“):

- Wohnungsgesellschaft Olympia mbH
- Stella Grundvermögen GmbH
- PATRIZIA Projekt 100 GmbH
- PATRIZIA Projekt 110 GmbH
- PATRIZIA Projekt 120 GmbH
- PATRIZIA Projekt 130 GmbH
- PATRIZIA Projekt 140 GmbH
- PATRIZIA Projekt 150 GmbH
- PATRIZIA Projekt 160 GmbH
- PATRIZIA Projekt 170 GmbH
- PATRIZIA Projekt 180 GmbH
- PATRIZIA Projekt 190 GmbH
- PATRIZIA Projekt 200 GmbH
- PATRIZIA Vermögensverwaltungs AG
- Deutsche Wohnungsprivatisierungs GmbH
- PATRIZIA Real Estate Corporate Finance GmbH
- SARI GmbH & Co. KG
- PATRIZIA Projekt 210 GmbH & Co. KG
- Alte Haide Baugesellschaft mbH (94,9%)
- Projekt Wasserturm Grundstücks GmbH & Co. KG (45,9%)

Dabei hält zum Datum dieses Prospekts die Gesellschaft wesentliche Beteiligungen im Sinne der Verordnung (EG) Nr. 809/2004 an den folgenden vier Gesellschaften:

	<u>PATRIZIA Wohnungsprivatisierung GmbH</u>	<u>PATRIZIA Vermögensverwaltungs AG</u>
Tätigkeitsbereich	Vertrieb von Immobilien und Vermittlung von Verträgen über Grundstücke	Erwerb, Halten und Verwalten von Beteiligungen an Gesellschaften
Anteil der PATRIZIA Immobilien AG am Stammkapital	100% (unmittelbar)	100% (mittelbar)
Stammkapital zum 31. Dezember 2005	€500.500,00	€50.000,00
Rücklagen per 31. Dezember 2005 gemäß HGB	€9.880.178,96	€5.000,00
Gewinn-/Verlustvortrag	€275.665,03	€-986.502,90
Jahresergebnis zum 31. Dezember 2005 (vor Gewinnabführung)	€2.972.802,06	€1.623.925,70
Buchwerte der Anteile bei der PATRIZIA Immobilien AG per 31. Dezember 2005	€10.380.678,96	€2.550,00
Erträge des letzten Geschäftsjahres aus den Anteilen an die PATRIZIA Immobilien AG (2004)	€1.017.846,23	€0
Forderungen gegen die PATRIZIA Immobilien AG per 31. Dezember 2005	€8.502.708,80	€0
Verbindlichkeiten gegenüber der PATRIZIA Immobilien AG per 31. Dezember 2005	€102.681,01	€2.730.449,14
	<u>Alte Haide Baugesellschaft mbH</u>	<u>Stella Grundvermögen GmbH</u>
Tätigkeitsbereich	An- und Verkauf sowie Vermietung und Verpachtung von Immobilien	An- und Verkauf sowie Vermietung und Verpachtung von Immobilien
Anteil der PATRIZIA Immobilien AG am Stammkapital ¹	94,9% (mittelbar)	100% (unmittelbar)
Stammkapital zum 31. Dezember 2005	€1.540.000,00	€30.000,00
Rücklagen per 31. Dezember 2005 gemäß HGB	€13.630.361,98	€7.508.113,38
Gewinn-/Verlustvortrag	€-8.150.380,31	€7.508.113,38
Jahresergebnis zum 31. Dezember 2005 (vor Gewinnabführung)	€8.276.587,29	€2.207.789,23
Buchwerte der Anteile bei der PATRIZIA Immobilien AG per 31. Dezember 2005	—	€25.904,77
Erträge des letzten Geschäftsjahres aus den Anteilen an die PATRIZIA Immobilien AG (2004)	—	€2.215,267,22
Forderungen gegen die PATRIZIA Immobilien AG per 31. Dezember 2005	€0	€0
Verbindlichkeiten gegenüber der PATRIZIA Immobilien AG per 31. Dezember 2005	€452.917,38	€37.710.220,56

1) Die restlichen 5,1% werden von dem Aktionär Alfred Hoschek mittelbar gehalten.

Abschlussprüfer

Abschlussprüfer der Gesellschaft ist die Deloitte & Touche GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Rosenheimer Platz 4, 81669 München, Deutschland („Deloitte“). Deloitte ist Mitglied der deutschen Wirtschaftsprüferkammer. Deloitte hat den nach deutschem Recht (HGB) aufgestellten Einzelabschluss der PATRIZIA Immobilien AG zum 31. Dezember 2005 geprüft und mit dem in diesem Prospekt enthaltenen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Deloitte hat ferner die nach IFRS aufgestellten Konzernabschlüsse der PATRIZIA Immobilien AG zum 31. Dezember 2003, 31. Dezember 2004 und 31. Dezember 2005 geprüft und mit den in diesem Prospekt enthaltenen uneingeschränkten Bestätigungsvermerken versehen.

Bekanntmachungen und Zahlstelle

Bekanntmachungen der Gesellschaft erfolgen satzungsgemäß ausschließlich im elektronischen Bundesanzeiger, soweit nicht anders vorgesehen. Soweit das Gesetz vorsieht, dass den Aktionären Erklärungen oder Informationen zugänglich gemacht werden, ohne hierfür eine bestimmte Form vorzugeben, genügt das Einstellen auf der Internetseite der Gesellschaft. Die Aktien betreffende Mitteilungen werden ebenfalls im elektronischen Bundesanzeiger und in mindestens einem überregionalen Pflichtblatt der Frankfurter Wertpapierbörse veröffentlicht. Die börsenrechtlichen Veröffentlichungen erfolgen in einem überregionalen Pflichtblatt der Frankfurter Wertpapierbörse sowie, sofern erforderlich, in der gedruckten Ausgabe des Bundesanzeigers.

Bekanntmachungen im Zusammenhang mit der Billigung dieses Prospektes oder von Nachträgen zu diesem Prospekt erfolgen in Übereinstimmung mit den Regelungen des Wertpapierprospektgesetzes entsprechend der für diesen Prospekt vorgesehenen Form der Veröffentlichung, d.h. durch Veröffentlichung unter der Internetadresse der PATRIZIA Immobilien AG (<http://www.patrizia.ag>) und Bereithaltung von gedruckten Exemplaren bei der PATRIZIA Immobilien AG und den Joint Bookrunners, sowie durch anschließende Mitteilung über die Veröffentlichung in der Frankfurter Allgemeine Zeitung.

Zahlstelle ist die Deutsche Bank Aktiengesellschaft, Taunusanlage 12, 60325 Frankfurt am Main.

ANGABEN ÜBER DAS KAPITAL DER PATRIZIA IMMOBILIEN AG UND ANWENDBARE VORSCHRIFTEN

Grundkapital und Aktien

Das Grundkapital der PATRIZIA Immobilien AG beträgt €40.400.000,00. Es ist eingeteilt in 40.400.000,00 auf den Namen lautende Stammaktien ohne Nennbetrag (Stückaktien) mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von €1,00 je Stückaktie. Das Grundkapital ist vollständig eingezahlt.

Nach Eintragung der Durchführung der von der außerordentlichen Hauptversammlung voraussichtlich am 27. März 2006 gemäß § 182 Aktiengesetz zu beschließenden Kapitalerhöhung gegen Bareinlagen in das Handelsregister, die voraussichtlich am vorletzten Tag des Angebotszeitraumes erfolgen wird, wird das Grundkapital der Gesellschaft bis zu €47.400.000 betragen, eingeteilt in bis zu 47.400.000 Stückaktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von €1,00 je Stückaktie. Das Bezugsrecht der Aktionäre wird in dem voraussichtlich am 27. März 2006 zu fassenden Beschluss der außerordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft zur Erhöhung des Grundkapitals gegen Bareinlagen ausgeschlossen.

Jede Aktie gewährt in der Hauptversammlung der Gesellschaft eine Stimme. Beschränkungen des Stimmrechts bestehen nicht. Die Aktionäre, die bereits vor dem Angebot Aktien gehalten haben, haben keine besonderen Stimmrechte.

Sämtliche Aktien der PATRIZIA Immobilien AG wurden und werden nach der derzeit gültigen Satzung der Gesellschaft als auf den Namen lautende Stammaktien ohne Nennbetrag (Stückaktien) ausgegeben. Die Aktionäre haben der PATRIZIA Immobilien AG zur Eintragung in das Aktienregister, soweit es sich um natürliche Personen handelt, ihren Namen, ihr Geburtsdatum und ihre Adresse und, soweit es sich um juristische Personen handelt, ihre Firma, ihren Sitz und ihre Geschäftsanschrift sowie in jedem Fall die Zahl der von ihnen gehaltenen Aktien anzugeben. Das Aktienregister der PATRIZIA Immobilien AG wird von der Registrar Services GmbH, einer Tochtergesellschaft der Deutsche Bank, geführt. Die Eintragung im Aktienregister ist Voraussetzung für die Teilnahme an und die Ausübung des Stimmrechts auf der Hauptversammlung.

Die Aktien der PATRIZIA Immobilien AG werden durch eine oder mehrere Globalurkunden ohne Globalgewinnanteilscheine repräsentiert, die bei der Clearstream Banking AG, Frankfurt am Main, hinterlegt sind. Nach § 5 Absatz 2 der Satzung der Gesellschaft ist der Anspruch der Aktionäre auf Einzelverbriefung ihrer Anteile ausgeschlossen, soweit nicht eine Verbriefung nach den Regeln erforderlich ist, die an einer Börse gelten, an der die Aktien zugelassen sind. Die Gesellschaft ist berechtigt, Aktienurkunden auszugeben, die einzelne oder eine Mehrzahl von Aktien verbriefen.

Entwicklung des Grundkapitals

Bei dem Rechtsformwechsel am 21. August 2002 (eingetragen am 6. November 2002) betrug das Grundkapital der PATRIZIA Immobilien AG €5.000.000,00. Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 12. Mai 2005 und Eintragung in das Handelsregister vom 8. Juni 2005 ist das Grundkapital durch Ausgabe von 50.000 neuen auf den Namen lautenden Stückaktien um €50.000,00 auf €5.050.000,00 erhöht worden.

Das Grundkapital der Gesellschaft ist durch Beschluss der Hauptversammlung vom 23. Februar 2006, der am 28. Februar 2006 im Handelsregister des Amtsgerichts Augsburg eingetragen wurde, im Wege der Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln (§§ 207 ff. AktG) durch Umwandlung eines Betrages von €35.350.000,00, der durch Beschluss der Hauptversammlung vom selben Tage den anderen Gewinnrücklagen zugewiesen wurde, von €5.050.000,00 um €35.350.000,00 auf €40.400.000,00 erhöht worden.

Die Kapitalerhöhung ist durch Ausgabe von 35.350.000 neuen, auf den Namen lautenden Stückaktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von je €1,00 durchgeführt worden, die an die Aktionäre der Gesellschaft ausgegeben worden sind. Die neuen Aktien sind vom Beginn des Geschäftsjahres 2006 an gewinnberechtigt.

Die Hauptversammlung hat den Vorstand durch Beschluss vom 23. Februar 2006 ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates die näheren Einzelheiten der Kapitalerhöhung festzusetzen.

Genehmigtes Kapital

Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 23. Februar 2006, der am 28. Februar 2006 in das Handelsregister eingetragen wurde, ist der Vorstand ermächtigt worden, mit Zustimmung des Aufsichtsrats in der Zeit bis zum 23. Februar 2011 das Grundkapital der Gesellschaft um bis zu insgesamt €20.200.000,00 durch

einmalige oder mehrmalige Ausgabe von neuen, auf den Namen lautende Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlage zu erhöhen (Genehmigtes Kapital).

Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates Spitzenbeträge vom Bezugsrecht der Aktionäre auszunehmen.

Bei Aktienaussgabe gegen Sacheinlage zum Zwecke des (auch mittelbaren) Erwerbs von Unternehmen, Unternehmensteilen oder Beteiligungen an Unternehmen ist der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrates ferner ermächtigt, das Bezugsrecht mit Zustimmung des Aufsichtsrats auszuschließen.

Der Vorstand ist schließlich mit Zustimmung des Aufsichtsrates ermächtigt, das Bezugsrecht der Aktionäre auszuschließen, wenn der Ausgabebetrag der neuen Aktien den Börsenpreis nicht wesentlich im Sinne der §§ 203 Absatz 1 und 2, 186 Absatz 3 Satz 4 AktG unterschreitet. Diese Ermächtigung gilt jedoch nur mit der Maßgabe, dass die unter Ausschluss des Bezugsrechts gemäß § 203 Absatz 1 i.V.m. 186 Absatz 3 Satz 4 AktG ausgegebenen Aktien insgesamt 10% des im Zeitpunkt der Ausgabe der neuen Aktien vorhandenen Grundkapitals nicht übersteigen.

Der Vorstand wurde ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats die weiteren Einzelheiten der Durchführung von Kapitalerhöhungen aus dem Genehmigten Kapital festzulegen. Der Aufsichtsrat wurde ermächtigt, die Fassung der Satzung nach vollständiger oder teilweiser Durchführung der Erhöhung des Grundkapitals aus dem Genehmigten Kapital oder nach Ablauf der Ermächtigungsfrist entsprechend dem Umfang der Kapitalerhöhung aus dem Genehmigten Kapital anzupassen.

Wandel- und Optionsrechte

Die Gesellschaft hat keine Wandel- und Gewinnschuldverschreibungen, Options- oder Genussscheine ausgegeben.

Aktienoptionsprogramm der Gesellschaft

Derzeit besteht bei der Gesellschaft kein Aktienoptionsprogramm für Führungskräfte. Vorstand und Aufsichtsrat der Gesellschaft beabsichtigen jedoch, nach erfolgtem Börsengang ein marktkonformes Beteiligungsprogramm für das Management der PATRIZIA Gruppe einzuführen.

Vereinbarung über Call-Option

Die First Capital Partner GmbH hat Herrn Werner Gorny, Geschäftsführer der PATRIZIA Wohnungsprivatisierung GmbH und Herrn Peter Schatz, Geschäftsführer der PATRIZIA Immobilienmanagement GmbH, jeweils ein Recht auf Erwerb von insgesamt 385.200 Aktien der Gesellschaft von ihr eingeräumt („Call-Option“). Die Call-Option kann der Berechtigte ab dem 1. Januar 2008 in einer oder mehreren Tranchen, die jedoch mindestens 8.000 Aktien der Gesellschaft umfassen müssen, ausüben, jedoch jeweils nur während eines Zeitraumes von 90 Tagen nach der jährlichen ordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft. Die Call-Option ist spätestens, sofern nicht eine Verlängerung der Ausübungsfrist mit der First Capital Partner GmbH vereinbart wird, im zehnten Jahr nach Einräumung dieser Call-Option auszuüben, anderenfalls verfällt sie in der noch nicht ausgeübten Höhe. Die Call-Option verfällt darüber hinaus, wenn das Anstellungsverhältnis zu der Gesellschaft aufgrund bestimmter Umstände (z.B. Abberufung, Kündigung) endet. Für die Einräumung der Call-Option über den Erwerb von insgesamt 385.200 Aktien der Gesellschaft bezahlt der Berechtigte an den Veräußerer einen Optionspreis in Höhe von €0,26 pro Aktie, insgesamt somit €100.152,00. In dieser Höhe gewährt der Veräußerer dem Berechtigten ein Darlehen mit einem Zinssatz in Höhe von 5%. Der im Fall der Ausübung der Call-Option pro Aktie vom Berechtigten an den Veräußerer zu zahlende Kaufpreis beträgt €1,56 wobei der bereits gezahlte Optionspreis von €0,26 pro Aktie in diesem Falle darauf anzurechnen ist.

Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien

In der außerordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft vom 23. Februar 2006 wurde beschlossen, den Vorstand der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrates wie folgt zum Erwerb eigener Aktien zu ermächtigen:

Die Gesellschaft ist ermächtigt, bis zum 22. August 2007 eigene Aktien in Höhe von insgesamt bis zu 10% des Grundkapitals zum Zeitpunkt der Beschlussfassung zu erwerben; die aufgrund dieser Ermächtigung erworbenen Aktien dürfen zusammen mit anderen eigenen Aktien, die sich im Besitz der Gesellschaft befinden oder ihr nach den §§ 71a ff. Aktiengesetz zuzurechnen sind, zu keinem Zeitpunkt 10% des Grundkapitals übersteigen. Der Handel in eigenen Aktien ist ausgeschlossen.

Der Erwerb erfolgt nach Wahl des Vorstands mit Zustimmung des Aufsichtsrats (1) über die Börse oder (2) mittels eines an sämtliche Aktionäre der Gesellschaft gerichteten öffentlichen Kaufangebots oder (3) einer an die Aktionäre der Gesellschaft gerichteten öffentlichen Aufforderung zur Abgabe von Verkaufsangeboten.

Erfolgt der Erwerb der Aktien über die Börse, so darf der von der Gesellschaft gezahlte Gegenwert je Aktie (ohne Erwerbsnebenkosten) den Eröffnungskurs an den drei Börsentagen vor Eingehen der Verpflichtung zum Erwerb eigener Aktien um nicht mehr als 10% überschreiten und nicht mehr als 10% unterschreiten. Der Eröffnungskurs wird bestimmt durch die Eröffnungsauktion im Xetra-Handel (bzw. einem an die Stelle des Xetra-Systems getretenen funktional vergleichbaren Nachfolgesystem) an der Wertpapierbörse Frankfurt/Main oder den Eröffnungskurs derjenigen Börse mit den höchsten Tagesumsätzen in den Aktien der Gesellschaft während der letzten zwei Wochen vor dem Tag der Eingehung der Verpflichtung zum Erwerb.

Erfolgt der Erwerb über ein öffentliches Kaufangebot an alle Aktionäre der Gesellschaft oder einer an die Aktionäre der Gesellschaft gerichteten öffentlichen Aufforderung zur Abgabe von Verkaufsangeboten, dürfen der gebotene Kauf- bzw. Verkaufspreis oder die Grenzwerte der gebotenen Kauf- bzw. Verkaufspreisspanne je Aktie (ohne Erwerbsnebenkosten) den drei Börsentage vor dem Tag der Veröffentlichung des Angebots geltenden, durch die Schlussauktion ermittelten durchschnittlichen Schlusskurs im Xetra-Handel (bzw. einem an die Stelle des Xetra-Systems getretenen funktional vergleichbaren Nachfolgesystem) an der Wertpapierbörse Frankfurt/Main oder den durchschnittlichen Schlusskurs an derjenigen anderen Börse mit den höchsten Tagesumsätzen in den Aktien der Gesellschaft während der letzten zwei Wochen vor dem Tag der Veröffentlichung des Angebots um nicht mehr als 20% über- oder unterschreiten. Ergeben sich nach Veröffentlichung eines formellen Angebots bzw. einer formellen Aufforderung zur Abgabe von Verkaufsangeboten erhebliche Kursabweichungen vom gebotenen Kauf- bzw. Verkaufspreis oder den Grenzwerten der gebotenen Kauf- bzw. Verkaufspreisspanne, so kann das Angebot bzw. die Aufforderung zur Abgabe von Verkaufsangeboten angepasst werden. In diesem Fall bestimmt sich der maßgebliche Betrag nach dem entsprechenden Kurs am letzten Handelstag vor der Veröffentlichung der Anpassung; die 20%-Grenze für das Über- oder Unterschreiten ist auf diesen Betrag anzuwenden. Das Volumen des Angebots bzw. der Aufforderung zur Abgabe von Angeboten kann begrenzt werden. Sofern die gesamte Annahme des Angebots bzw. die bei einer Aufforderung zur Abgabe von Angeboten abgegebenen Angebote der Aktionäre dieses Volumen überschreitet, muss der Erwerb bzw. die Annahme im Verhältnis der jeweils angebotenen Aktien erfolgen. Ein bevorrechtigter Erwerb bzw. eine bevorrechtigte Annahme geringerer Stückzahlen bis zu 100 Stück zum Erwerb angebotener Aktien der Gesellschaft je Aktionär der Gesellschaft kann vorgesehen werden. Die Vorschriften des Wertpapiererwerbs- und Übernahmegesetzes sind zu beachten, sofern und soweit diese Anwendung finden.

Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates Aktien der Gesellschaft, die aufgrund dieser Ermächtigung erworben werden, zu folgenden Zwecken zu verwenden.

a) Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats Aktien der Gesellschaft, die aufgrund der vorstehenden Ermächtigung erworben werden, zur Einführung von Aktien der Gesellschaft an ausländischen Börsen zu verwenden, an denen sie nicht zum Handel zugelassen sind.

b) Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats Aktien der Gesellschaft, die aufgrund der vorstehenden Ermächtigung erworben werden, als (Teil-) Gegenleistung im Rahmen von Unternehmenszusammenschlüssen oder zum Erwerb von Unternehmen, Beteiligungen an Unternehmen oder Unternehmensteilen zu verwenden.

c) Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats eigene Aktien der Gesellschaft, die aufgrund der vorstehenden Ermächtigung erworben werden, einzuziehen, ohne dass die Einziehung oder die Durchführung der Einziehung eines weiteren Hauptversammlungsbeschlusses bedarf. Die Einziehung kann auf einen Teil der erworbenen Aktien beschränkt werden; von der Ermächtigung zur Einziehung kann mehrfach Gebrauch gemacht werden. Die Einziehung erfolgt dergestalt, dass sich das Grundkapital nicht verändert, sondern durch die Einziehung der Anteil der übrigen Aktien am Grundkapital gemäß § 8 Absatz 3 AktG erhöht wird (§ 237 Absatz 3 Nr. 3 AktG). Der Vorstand wird ermächtigt, die Angabe der Zahl der Aktien in der Satzung entsprechend dem Umfang der Kapitalherabsetzung durch die Einziehung zu ändern.

d) Der Vorstand ist außerdem ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats die eigenen Aktien zu einem Preis zu veräußern, der den Börsenpreis der Aktien der Gesellschaft zum Zeitpunkt der Veräußerung nicht wesentlich unterschreitet; in diesem Fall darf die Anzahl der zu veräußernden Aktien zusammen mit neuen Aktien, die seit Erteilung dieser Ermächtigung unter Bezugsrechtsausschluss nach § 186 Absatz 3 Satz 4 AktG begeben worden sind, insgesamt 10% des zum Zeitpunkt der Beschlussfassung der Hauptversammlung vorhandenen Grundkapitals der Gesellschaft nicht überschreiten.

Die unter lit. a), b), c) und d) genannten Ermächtigungen können ganz oder in mehreren Teilbeträgen ausgenutzt werden. Der Preis, zu dem Aktien der Gesellschaft gemäß der Ermächtigung in lit. a) an solchen Börsen eingeführt werden bzw. zu dem sie gemäß der Ermächtigung in lit. b) verwendet werden bzw. zu dem sie gemäß der Ermächtigung in lit. d) veräußert werden, darf den durchschnittlichen Kurs oder den in der Schlussauktion ermittelten Schlusskurs im Xetra-Handel (oder einem an die Stelle des Xetra-Systems getretenen funktional vergleichbaren Nachfolgesystem) an der Wertpapierbörse Frankfurt/Main oder den Schlusskurs derjenigen anderen Börse mit den höchsten Tagesumsätzen in den Aktien der Gesellschaft am Tag der Börseneinführung bzw. der verbindlichen Vereinbarung zum Unternehmenszusammenschluss, zum Erwerb von Unternehmen, Beteiligungen an Unternehmen oder Unternehmensteilen bzw. der allgemeinen Veräußerung um nicht mehr als 3-5% unterschreiten.

Das Bezugsrecht der Aktionäre auf die eigenen Aktien der Gesellschaft ist insoweit ausgeschlossen, wie diese Aktien gemäß den vorstehenden Ermächtigungen in lit. a), lit. b) und lit. d) verwendet werden.

Sämtliche Aktionäre haben ausdrücklich auf die Bekanntmachung des Bezugsrechtsausschlusses und auf einen schriftlichen Bericht des Vorstandes über den Grund des Bezugsrechtsausschlusses verzichtet.

Der Vorstand wird die Aktionäre über die Gründe und den Zweck des Erwerbs eigener Aktien, über die Zahl der erworbenen Aktien und den auf sie entfallenden Betrag des Grundkapitals sowie über den Gegenwert, der für die Aktien gezahlt wurde, jeweils in der nächsten Hauptversammlung unterrichten. Bisher ist von der Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien kein Gebrauch gemacht worden.

Allgemeine Regelungen zur Gewinnverwendung und zu Dividendenzahlungen

Die Anteile der Aktionäre am Gewinn bestimmen sich nach ihren Anteilen am Grundkapital der Gesellschaft. Nach der Satzung der Gesellschaft kann bei Kapitalerhöhungen die Gewinnbeteiligung der neuen Aktien hiervon abweichend geregelt werden.

Die Beschlussfassung über die Ausschüttung von Dividenden auf Aktien der Gesellschaft für ein Geschäftsjahr obliegt der ordentlichen Hauptversammlung des darauf folgenden Geschäftsjahres, die auf Vorschlag von Vorstand und Aufsichtsrat entscheidet. Soweit die Großaktionäre — je nach Präsenz in der Hauptversammlung der Gesellschaft — über eine faktische Mehrheit in der Hauptversammlung verfügen, können sie die Beschlussfassung über die Dividendenzahlung mit ihren Stimmen herbeiführen (siehe *„Risikofaktoren — Risikofaktoren im Zusammenhang mit dem Angebot und der Aktionärsstruktur — Die Altaktionäre der PATRIZIA Immobilien AG werden auch nach dem Börsengang die Aktienmehrheit halten und könnten über die Hauptversammlung einen beherrschenden Einfluss auf die Gesellschaft ausüben“*).

Nach deutschem Recht kann eine Beschlussfassung über eine Dividende sowie deren Ausschüttung nur auf Grund eines in dem Einzelabschluss der Gesellschaft ausgewiesenen Bilanzgewinns erfolgen. Bei der Ermittlung des zur Ausschüttung zur Verfügung stehenden Bilanzgewinns ist das Periodenergebnis um Gewinn-/Verlustvorträge des Vorjahres sowie um Entnahmen bzw. Einstellungen in Rücklagen zu korrigieren. Bestimmte Rücklagen sind kraft Gesetzes zu bilden und müssen bei der Berechnung des zur Ausschüttung verfügbaren Bilanzgewinns abgezogen werden.

Nach der Satzung der Gesellschaft sind Vorstand und Aufsichtsrat ermächtigt, bei der Feststellung des Jahresabschlusses den Jahresüberschuss, der nach Abzug der in die gesetzliche Rücklage einzustellenden Beträge und ggf. eines Verlustvortrags verbleibt, zum Teil oder ganz in andere Gewinnrücklagen einzustellen. Die Einstellung eines größeren Teils als der Hälfte des Jahresüberschusses ist nicht zulässig, soweit die anderen Gewinnrücklagen die Hälfte des Grundkapitals übersteigen oder nach deren Einstellung übersteigen würden. Die Hauptversammlung kann im Beschluss über die Verwendung des Bilanzgewinns weitere Beträge in Gewinnrücklagen einstellen oder als Gewinn vortragen.

Von der Hauptversammlung beschlossene Dividenden werden jährlich kurz nach der Hauptversammlung in Übereinstimmung mit den Regeln des jeweiligen Clearing-Systems ausgezahlt. Dividendenansprüche unterliegen der dreijährigen Regelverjährung zugunsten der Gesellschaft. Einzelheiten über etwaige von der Hauptversammlung beschlossene Dividenden und die von der Gesellschaft jeweils benannten Zahlstellen werden im elektronischen Bundesanzeiger und in mindestens einem überregionalen Pflichtblatt der Frankfurter Wertpapierbörse veröffentlicht.

Allgemeine Bestimmungen zu einer Liquidation der Gesellschaft

Neben dem Fall der Auflösung aufgrund eines Insolvenzverfahrens kann die Gesellschaft nur durch einen Beschluss der Hauptversammlung, der einer Mehrheit von 75% des bei der Beschlussfassung vertretenen

Grundkapitals bedarf, aufgelöst werden. In diesem Fall wird das nach Berichtigung sämtlicher Verbindlichkeiten der Gesellschaft verbleibende Vermögen entsprechend den Vorgaben des Aktiengesetzes unter den Aktionären nach ihrem Anteil am Grundkapital verteilt. Dabei sind insbesondere bestimmte Vorschriften des Gläubigerschutzes zu beachten.

Allgemeine Bestimmungen zu einer Veränderung des Grundkapitals

Nach dem Aktiengesetz kann das Grundkapital einer Aktiengesellschaft durch einen Beschluss der Hauptversammlung erhöht werden, der mit einer Mehrheit von mindestens drei Vierteln des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals gefasst wird, soweit nicht die Satzung der Aktiengesellschaft andere Mehrheitserfordernisse festlegt. Außerdem können die Aktionäre genehmigtes Kapital schaffen. Die Schaffung von genehmigtem Kapital erfordert einen Beschluss mit einer Mehrheit von drei Vierteln des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals, durch den der Vorstand ermächtigt wird, innerhalb eines Zeitraumes von nicht mehr als fünf Jahren Aktien zu einem bestimmten Betrag auszugeben. Der Nennbetrag darf die Hälfte des Grundkapitals, das zur Zeit der Ermächtigung vorhanden ist, nicht übersteigen.

Weiterhin können die Aktionäre zum Zweck der Ausgabe (1) von Aktien an Inhaber von Wandelschuldverschreibungen oder sonstigen Wertpapieren, die ein Recht zum Bezug von Aktien einräumen, (2) von Aktien, die als Gegenleistung bei einem Zusammenschluss mit einem anderen Unternehmen dienen, oder (3) von Aktien, die Führungskräften und Arbeitnehmern angeboten wurden, bedingtes Kapital schaffen, wobei jeweils ein Beschluss mit einer Mehrheit von drei Vierteln des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals erforderlich ist. Der Nennbetrag des zum Zwecke der Ausgabe von Aktien an Führungskräfte und Arbeitnehmer geschaffenen bedingten Kapitals darf 10% des Grundkapitals, das zur Zeit der Beschlussfassung vorhanden ist, nicht übersteigen.

Ein Beschluss zur Herabsetzung des Grundkapitals erfordert eine Mehrheit von drei Viertel des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals.

Allgemeine Bestimmungen zu Bezugsrechten

Nach dem Aktiengesetz stehen jedem Aktionär grundsätzlich Bezugsrechte auf die im Rahmen einer Kapitalerhöhung neu auszugebenden Aktien zu (einschließlich Wandelschuldverschreibungen, Optionsanleihen, Genussrechten oder Gewinnschuldverschreibungen). Bezugsrechte sind frei übertragbar, und es kann während eines festgelegten Zeitraums vor Ablauf der Bezugsfrist einen Handel der Bezugsrechte an den deutschen Wertpapierbörsen geben. Die Hauptversammlung kann mit einer Mehrheit von mindestens drei Vierteln des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals die Bezugsrechte ausschließen. Für einen Bezugsrechtsausschluss ist darüber hinaus ein Bericht des Vorstands erforderlich, der zur Begründung des Bezugsrechtsausschlusses darlegen muss, dass das Interesse der Gesellschaft am Ausschluss des Bezugsrechts das Interesse der Aktionäre an der Einräumung des Bezugsrechts überwiegt. Ohne eine solche Rechtfertigung kann ein Ausschluss des Bezugsrechts bei Ausgabe neuer Aktien zulässig sein, wenn

- die Gesellschaft das Kapital gegen Bareinlagen erhöht;
- der Betrag der Kapitalerhöhung 10% des bestehenden Grundkapitals nicht übersteigt; und
- der Ausgabepreis der neuen Aktien den Börsenpreis nicht wesentlich unterschreitet.

Ausschluss von Minderheitsaktionären

Nach den Vorschriften der §§ 327a ff. AktG zum sogenannten „Squeeze-out“ kann die Hauptversammlung einer Aktiengesellschaft auf Verlangen eines Aktionärs, dem 95% des Grundkapitals („Hauptaktionär“) gehören, die Übertragung der Aktien der übrigen Minderheitsaktionäre auf den Hauptaktionär gegen Gewährung einer angemessenen Barabfindung beschließen. Die Höhe der den Minderheitsaktionären zu gewährenden Barabfindung muss dabei „die Verhältnisse der Gesellschaft“ im Zeitpunkt der Beschlussfassung der Hauptversammlung berücksichtigen. Maßgeblich für die Abfindungshöhe ist der volle Wert des Unternehmens, der in der Regel im Wege der Ertragswertmethode festgestellt wird.

Neben den Vorschriften über den Ausschluss von Minderheitsaktionären sieht das deutsche Aktienrecht in den §§ 319 ff. AktG die sogenannte Eingliederung von Aktiengesellschaften vor. Danach kann die Hauptversammlung einer Aktiengesellschaft die Eingliederung einer Gesellschaft beschließen, wenn sich 95% der Aktien der einzugliedernden Gesellschaft in den Händen der zukünftigen Hauptgesellschaft befinden. Die ausgeschiedenen Aktionäre der eingegliederten Gesellschaft haben Anspruch auf eine angemessene Abfindung, die grundsätzlich in eigenen Aktien der Hauptgesellschaft zu gewähren ist. Die Höhe der Abfindung ist dabei durch die sog.

Verschmelzungswertrelation zwischen beiden Gesellschaften zu ermitteln, also des Umtauschverhältnisses, das im Falle der Verschmelzung beider Gesellschaften als angemessen anzusehen wäre. Im Gegensatz zu den Vorschriften über den Ausschluss von Minderheitsaktionären ist eine Eingliederung nur dann möglich, wenn die zukünftige Hauptgesellschaft eine Aktiengesellschaft mit Sitz im Inland ist.

Melde- und Anzeigepflichten für Anteilsbesitz

Mit der Zulassung der Aktien zum Börsenhandel mit amtlicher Notierung an der Frankfurter Wertpapierbörse (siehe „*Das Angebot – Börsenzulassung und Notierungsaufnahme*“) unterliegt die PATRIZIA Immobilien AG als börsennotierte Gesellschaft den Bestimmungen des Wertpapierhandelsgesetzes über Anzeigepflichten für Anteilsbesitz. Das Wertpapierhandelsgesetz bestimmt, dass jeder Aktionär, der durch Erwerb, Veräußerung oder auf sonstige Weise 5%, 10%, 25%, 50% oder 75% der Stimmrechte an einer börsennotierten Gesellschaft erreicht, über- oder unterschreitet, der entsprechenden Gesellschaft und der BaFin unverzüglich, spätestens jedoch innerhalb von sieben Kalendertagen, das Erreichen, Überschreiten oder Unterschreiten der genannten Schwellenwerte sowie die Höhe seines aktuellen Stimmrechtsanteils schriftlich mitzuteilen hat. Die PATRIZIA Immobilien AG muss diese Mitteilung unverzüglich, spätestens jedoch neun Kalendertage nach Zugang der Mitteilung, in einem überregionalen Börsenpflichtblatt veröffentlichen. In Verbindung mit diesem Erfordernis enthält das Wertpapierhandelsgesetz verschiedene Regeln, die die Zuordnung des Aktienbesitzes zu der Person sicherstellen sollen, die tatsächlich die mit den Aktien verbundenen Stimmrechte kontrolliert. Beispielsweise werden einem Unternehmen Aktien, die einem dritten Unternehmen gehören, zugerechnet, wenn das eine Unternehmen das andere kontrolliert, ebenso Aktien, die von einem dritten Unternehmen für Rechnung des ersten oder einem von diesem kontrollierten Unternehmen gehalten werden. Unterbleibt die Mitteilung, ist der Aktionär für die Dauer des Versäumnisses von der Ausübung der mit diesen Aktien verbundenen Rechte (einschließlich des Stimmrechts und des Rechts zum Bezug von Dividenden) ausgeschlossen. Außerdem kann bei Nichteinhaltung der Mitteilungspflicht eine Geldbuße verhängt werden.

Des Weiteren ist nach dem Wertpapiererwerbs- und Übernahmegesetz jeder, dessen Stimmrechtsanteil 30% der stimmberechtigten Aktien von der PATRIZIA Immobilien AG erreicht oder übersteigt, verpflichtet, diese Tatsache, einschließlich des Prozentsatzes seiner Stimmrechte, innerhalb von sieben Kalendertagen in mindestens einem überregionalen Börsenpflichtblatt oder mittels eines elektronisch betriebenen Informationsverbreitungssystems für Finanzinformationen zu veröffentlichen und anschließend, sofern keine Befreiung von dieser Verpflichtung erteilt wurde, ein an alle Inhaber von Stammaktien von der PATRIZIA Immobilien AG gerichtetes öffentliches Pflichtangebot zu unterbreiten.

ANGABEN ÜBER DIE ORGANE DER PATRIZIA IMMOBILIEN AG

Die Organe der Gesellschaft sind der Vorstand, der Aufsichtsrat und die Hauptversammlung. Die Kompetenzen dieser Organe sind im Aktiengesetz, der Satzung sowie in der Geschäftsordnung des Vorstands geregelt.

Der Vorstand führt die Geschäfte der Gesellschaft nach Maßgabe der Gesetze, der Satzung der Gesellschaft, der Geschäftsordnung für den Vorstand und des Geschäftsverteilungsplans. Er vertritt die Gesellschaft gegenüber Dritten.

Der Vorstand hat zu gewährleisten, dass innerhalb der PATRIZIA Gruppe ein angemessenes Risikomanagement und Risikocontrolling eingerichtet ist, damit den Fortbestand der Gesellschaft gefährdende Entwicklungen frühzeitig erkannt werden. Der Vorstand ist ferner verpflichtet, dem Aufsichtsrat regelmäßig, mindestens vierteljährlich, über den Gang der Geschäfte, insbesondere den Umsatz und die Lage der Gesellschaft und ihrer Tochterunternehmen, sowie in der letzten Aufsichtsratsitzung eines Geschäftsjahres über die beabsichtigte Geschäftspolitik und andere grundsätzliche Fragen der Unternehmensplanung zu berichten und ein Budget für das folgende Geschäftsjahr sowie eine Mittelfristplanung vorzulegen. Zudem ist der Vorstand verpflichtet, dem Aufsichtsrat so rechtzeitig über Geschäfte zu berichten, die für die Profitabilität oder Liquidität der Gesellschaft von erheblicher Bedeutung sein können, dass der Aufsichtsrat vor Vornahme der Geschäfte Gelegenheit hat, dazu Stellung zu nehmen. Bei wichtigen Anlässen ist der Vorstand verpflichtet, an den Vorsitzenden des Aufsichtsrats zu berichten. Als wichtiger Anlass ist auch ein dem Vorstand bekannt gewordener Vorgang bei einem verbundenen Unternehmen anzusehen, der auf die Lage der Gesellschaft von erheblichem Einfluss sein kann. Die gleichzeitige Funktionsausübung in Vorstand und Aufsichtsrat ist bei einer Aktiengesellschaft deutschen Rechts nicht zulässig, eine gleichzeitige Mitgliedschaft, begrenzt auf höchstens ein Jahr, im Ausnahmefall durch Entsendung eines Aufsichtsratsmitglieds in den Vorstand jedoch möglich. Während dieses Zeitraums übt das entsandte Mitglied keine Tätigkeit im Aufsichtsrat aus.

Der Aufsichtsrat bestellt die Mitglieder des Vorstands und ist berechtigt, diese aus wichtigem Grund abzurufen. Der Aufsichtsrat berät den Vorstand bei der Leitung der Gesellschaft und überwacht dessen Geschäftsführung. Nach dem deutschen Aktiengesetz ist der Aufsichtsrat nicht zur Geschäftsführung berechtigt. Nach der Geschäftsordnung für den Vorstand muss der Vorstand für bestimmte Geschäfte jedoch die Zustimmung des Aufsichtsrats einholen, in der Regel vor Vornahme des Geschäfts oder der Maßnahme.

Den Mitgliedern des Vorstands und des Aufsichtsrats obliegen Treue- und Sorgfaltspflichten gegenüber der Gesellschaft. Dabei ist von den Mitgliedern dieser Organe ein weites Spektrum von Interessen, insbesondere der Gesellschaft, ihrer Aktionäre, ihrer Mitarbeiter und ihrer Gläubiger zu beachten. Der Vorstand muss zudem das Recht der Aktionäre auf Gleichbehandlung und gleichmäßige Information berücksichtigen. Verstoßen die Mitglieder des Vorstands oder des Aufsichtsrats gegen ihre Pflichten, so haften sie gegenüber der Gesellschaft gesamtschuldnerisch auf Schadensersatz. Für die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats der PATRIZIA Immobilien AG besteht bis zu einer gewissen Deckungsgrenze Versicherungsschutz über eine sog. D&O-Versicherung gegen Inanspruchnahme aus ihrer Organtätigkeit (ohne Selbstbehalt der Vorstände). Die Kosten dieser Versicherung trägt die Gesellschaft.

Haben Mitglieder des Vorstands oder des Aufsichtsrats ihre Pflichten gegenüber der Gesellschaft verletzt und ist infolgedessen der Gesellschaft ein Schaden entstanden, können zunächst Schadensersatzansprüche gegen die Mitglieder des Vorstands oder des Aufsichtsrats durch die Gesellschaft selbst geltend gemacht werden, wobei diese bei Ansprüchen gegen Aufsichtsratsmitglieder durch den Vorstand und bei Ansprüchen gegen Vorstandsmitglieder durch den Aufsichtsrat vertreten wird. Nach einer Entscheidung des Bundesgerichtshofs ist der Aufsichtsrat verpflichtet, voraussichtlich durchsetzbare Schadensersatzansprüche gegen den Vorstand auch tatsächlich geltend zu machen, es sei denn, gewichtige Gründe des Gesellschaftswohls sprechen gegen eine Geltendmachung und diese Gründe überwiegen oder sind zumindest gleichwertig mit den Gründen, die für eine Geltendmachung sprechen. Entscheidet sich das jeweilige vertretungsberechtigte Organ gegen eine Anspruchsverfolgung, müssen Ersatzansprüche der Gesellschaft gegen Mitglieder des Vorstands oder des Aufsichtsrats geltend gemacht werden, wenn die Hauptversammlung dies mit einfacher Stimmenmehrheit beschließt.

Aktionäre, deren Anteile zusammen 10% des Grundkapitals oder den anteiligen Betrag von €1.000.000 erreichen, können die Bestellung eines Vertreters zur Geltendmachung der Ersatzansprüche beantragen. Darüber hinaus können Aktionäre, deren Anteile im Zeitpunkt der Antragstellung zusammen 1% des Grundkapitals oder einen anteiligen Betrag von €100.000 erreichen, die Zulassung einer Klage beim Landgericht am Sitz der Gesellschaft zur Geltendmachung der Ersatzansprüche der Gesellschaft im eigenen Namen beantragen. Voraussetzung der Klagezulassung ist unter anderem, dass die Aktionäre die Gesellschaft unter Setzung einer

angemessenen Frist vergeblich aufgefordert haben, selbst Klage zu erheben, und Tatsachen vorliegen, die den Verdacht rechtfertigen, dass der Gesellschaft durch Unredlichkeit oder grobe Verletzung des Gesetzes oder der Satzung ein Schaden entstanden ist. Die Gesellschaft ist jederzeit berechtigt, ihren Ersatzanspruch selbst geltend zu machen; mit Klageerhebung durch die Gesellschaft wird ein anhängiges Zulassungs- oder Klageverfahren der Aktionäre unzulässig. Die Gesellschaft kann erst drei Jahre nach der Entstehung eines Anspruchs und nur dann auf Ersatzansprüche gegen Organmitglieder verzichten oder sich über sie vergleichen, wenn die Aktionäre dies in der Hauptversammlung mit einfacher Stimmenmehrheit beschließen und nicht eine Minderheit von Aktionären, deren Anteile zusammen 10% des Grundkapitals erreichen, zur Niederschrift Widerspruch erhebt.

Nach deutschem Recht ist es den einzelnen Aktionären (wie jeder anderen Person) untersagt, ihren Einfluss auf die Gesellschaft dazu zu benutzen, ein Mitglied des Vorstands oder des Aufsichtsrats, einen Prokuristen oder einen Handlungsbevollmächtigten zu einer für die Gesellschaft schädlichen Handlung zu bestimmen. Aktionäre mit einem beherrschenden Einfluss dürfen ihren Einfluss nicht dazu nutzen, die Gesellschaft zu veranlassen, gegen deren Interessen zu verstoßen, es sei denn, die daraus entstehenden Nachteile werden ausgeglichen. Wer unter Verwendung seines Einflusses ein Mitglied des Vorstands oder des Aufsichtsrats, einen Prokuristen oder einen Handlungsbevollmächtigten dazu veranlasst, zum Schaden der Gesellschaft oder von deren Aktionären zu handeln, ist der Gesellschaft und den Aktionären zum Ersatz des ihnen daraus entstehenden Schadens verpflichtet. Daneben haften in diesem Fall die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats gesamtschuldnerisch, wenn sie unter Verletzung ihrer Pflichten gehandelt haben.

Vorstand

Der Vorstand der Gesellschaft besteht derzeit aus drei Mitgliedern. Der Aufsichtsrat bestimmt die Größe des Vorstands, der satzungsgemäß mindestens aus zwei Personen bestehen muss. Der Aufsichtsrat kann ein Vorstandsmitglied zum Vorsitzenden sowie ein Vorstandsmitglied zu dessen Stellvertreter ernennen und stellvertretende Vorstandsmitglieder bestellen.

Die Mitglieder des Vorstands werden vom Aufsichtsrat für eine Amtszeit von höchstens fünf Jahren bestellt. Eine wiederholte Bestellung oder Verlängerung der Amtszeit, jeweils für höchstens fünf Jahre, ist zulässig. Der Aufsichtsrat kann die Bestellung eines Vorstandsmitglieds vor Ablauf der Amtszeit widerrufen, wenn ein wichtiger Grund vorliegt, etwa bei grober Pflichtverletzung oder wenn die Hauptversammlung dem Vorstandsmitglied das Vertrauen entzieht. Der Aufsichtsrat ist außerdem für den Abschluss, die Änderung und die Kündigung der Dienstverträge mit den Mitgliedern des Vorstands zuständig; er darf diese Aufgaben einem Aufsichtsratsausschuss übertragen.

Nach der Satzung der Gesellschaft kann der Aufsichtsrat eine Geschäftsordnung für den Vorstand erlassen. Eine solche Geschäftsordnung ist durch Beschluss des Aufsichtsrats vom 20. Februar 2006 verabschiedet worden. Nach der Satzung muss der Aufsichtsrat bestimmen, dass bestimmte Arten von Geschäften seiner Zustimmung bedürfen, insbesondere solche, die die Vermögens-, Finanz- oder Ertragslage der Gesellschaft oder die Risikoexposition der Gesellschaft verändern und die Gründung, Auflösung, der Erwerb oder die Veräußerung von Unternehmensbeteiligungen ab einer vom Aufsichtsrat in der Geschäftsordnung festzulegenden Größe betreffen. In der Geschäftsordnung werden u.a. Geschäfte festgelegt, die der Zustimmung des Aufsichtsrats bedürfen (z.B. der Erwerb und die Veräußerung von Grundbesitz und Beteiligungen an Unternehmen in bestimmtem Umfang sowie der Abschluss von Unternehmensverträgen, die Gewährung von Krediten ab einem bestimmten Betrag, die Übernahme von Bürgschaften, Garantien und ähnlichen Verbindlichkeiten ab einem bestimmten Betrag sowie die Ausgabe von Schuldverschreibungen). Der Aufsichtsrat ist berechtigt, weitere Geschäfte von seiner Zustimmung abhängig zu machen.

Gemäß der Satzung wird die Gesellschaft durch zwei Vorstandsmitglieder gemeinschaftlich oder durch ein Vorstandsmitglied gemeinsam mit einem Prokuristen vertreten. Der Aufsichtsrat kann ferner Vorstandsmitgliedern Einzelvertretungsbefugnis erteilen und sie vom Verbot der Mehrfachvertretung befreien. Wolfgang Egger und Alfred Hoschek sind einzelvertretungsberechtigt und vom Verbot der Mehrfachvertretung befreit. Klaus Schmitt ist gemäß Beschluss des Aufsichtsrates stets einzelvertretungsberechtigt und vom Verbot der Mehrfachvertretung befreit.

Die Beschlüsse des Vorstands werden mit einfacher Mehrheit seiner Mitglieder gefasst, soweit nicht im Gesetz, der Satzung oder der Geschäftsordnung andere Mehrheiten vorgeschrieben sind.

Die Geschäftsordnung für den Vorstand regelt, dass sich die Verteilung der Geschäftsbereiche auf die einzelnen Mitglieder des Vorstandes aus dem Geschäftsverteilungsplan ergibt. Den Geschäftsverteilungsplan stellen alle Vorstandsmitglieder gemeinsam unter Berücksichtigung der Anstellungsverträge der einzelnen Mitglieder des Vorstands auf. Erlass, Änderung und Aufhebung des Geschäftsverteilungsplans erfordern einen

einstimmigen Beschluss des Gesamtvorstandes und die Zustimmung des Aufsichtsrates. Kommt ein einstimmiger Beschluss des Vorstandes nicht zustande, beschließt der Aufsichtsrat über den Geschäftsverteilungsplan.

Der Vorsitzende des Vorstands koordiniert die Geschäftsbereiche des Vorstands. Er hat darauf hinzuwirken, dass die Geschäftsführung aller Geschäftsbereiche einheitlich auf die Ziele, die der Gesamtvorstand beschlossen hat, ausgerichtet wird.

Die Mitglieder des Vorstandes der Gesellschaft sowie deren jeweilige Ressortzuständigkeit sind in der folgenden Übersicht aufgeführt.

<u>Name</u>	<u>Alter</u>	<u>Erstmals bestellt am</u>	<u>Zurzeit bestellt bis</u>	<u>Zuständigkeit</u>
Wolfgang Egger . . .	40	21. August 2002	6. November 2007	Vorstandsvorsitzender Unternehmensentwicklung, Marketing, Kommunikation, Kontaktmanagement, Personal, Akquisition
Alfred Hoschek	43	21. August 2002	6. November 2007	Steuerung Geschäftsführer, Steuerkonzepte, Einkauf/ Anlagenmanagement, Objektfinanzierungen, Rechnungswesen/Steuern, Konzerncontrolling, Beteiligungscontrolling, Investments
Klaus Schmitt	40	1. Januar 2006	31. Dezember 2010	Recht, Aufsichtsrat, Beirat, Risikomanagement, EDV, operative Gesellschaften

Wolfgang Egger: Wolfgang Egger ist nicht nur Mehrheitsaktionär und Vorstandsvorsitzender der PATRIZIA Immobilien AG, sondern auch deren Gründer. Seit mehr als 20 Jahren leitet er das Immobilienunternehmen mit bundesweit mehr als 200 Mitarbeitern.

Dipl.-Ing. Alfred Hoschek: Nach seinem Ingenieurstudium an der Technischen Universität München und einer betriebswirtschaftlichen Weiterbildung trat Herr Hoschek im Jahr 1993 PATRIZIA bei. Herr Hoschek war zunächst als kaufmännischer Leiter tätig. 1995 übernahm er Geschäftsführungsfunktionen in mehreren Tochtergesellschaften, seit 2002 ist er Mitglied des Vorstandes der PATRIZIA Immobilien AG.

Klaus Schmitt: Nach seinem Studium der Rechtswissenschaften an der Universität Bayreuth und der Ludwig-Maximilians-Universität in München war Klaus Schmitt von 1994 bis 1996 in der zentralen Rechtsabteilung der Dyckerhoff & Widmann AG, München, tätig und hat dort die Hauptniederlassungen Nord und Sachsen Thüringen betreut. Anschließend war er für sechs Jahre in der Rechtsabteilung der Siemens Real Estate GmbH & Co. oHG, der Immobiliengesellschaft der Siemens AG, tätig, davon vier Jahre als Leiter der Rechtsabteilung. Seit 2003 hat Herr Schmitt bei der PATRIZIA Immobilien AG die Leitung der Rechtsabteilung übernommen und ist als Geschäftsführer in operativen Tochtergesellschaften der PATRIZIA Immobilien AG tätig. Seit Januar 2006 ist er Mitglied des Vorstandes der PATRIZIA Immobilien AG.

Weder gegenwärtig noch während der letzten fünf Jahre nehmen bzw. nahmen die Vorstandsmitglieder der Gesellschaft Verwaltungs-, Geschäftsführungs- oder Aufsichtsratsmandate bzw. Partnerschaften bei vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien außerhalb der PATRIZIA Gruppe wahr, mit Ausnahme des Vorstandsvorsitzenden Wolfgang Egger, der Geschäftsführer der WE Verwaltungs GmbH, der First Capital Partner GmbH und der FCP Projekt A GmbH und Aufsichtsrat der Eurobilja AG ist, des Vorstandsmitgliedes der Gesellschaft Alfred Hoschek, der Vorstandsmitglied bei der Eurobilja AG, sowie Geschäftsführer der Immobilienportfolio IPO Berlin GmbH, der Wohnungsportfolio WPO Berlin GmbH, der Wohnungsportfolio WPO Immobilienservice GmbH, der Verwaltung EHG Erste Hanseatische Grundvermögen GmbH sowie der AHO Verwaltung GmbH ist und des Vorstandsmitgliedes Klaus Schmitt, der Geschäftsführer der First Capital Partner GmbH ist.

Die Mitglieder des Vorstandes sind unter der Geschäftsadresse der Gesellschaft in der Fuggerstraße 26, 86150 Augsburg, Deutschland (Tel.: +49 821 509 106 00) erreichbar.

Vergütung der Vorstandsmitglieder

Am 10. November 2002 waren zwischen der PATRIZIA Immobilien AG und den Mitgliedern des Vorstands Wolfgang Egger und Alfred Hoschek Vorstands-Dienstverträge abgeschlossen worden. Die Dienstverträge

bestehen für den Zeitraum der organschaftlichen Bestellung, mindestens jedoch bis zum 10. November 2007. Aufgrund dieser Verträge erhalten die Vorstandsmitglieder eine feste jährliche Vergütung von €100.000 und variable jährliche Bonuszahlungen die abhängig von der Erreichung wirtschaftlicher Ziele (Jahresüberschuss des Konzerns) von PATRIZIA sind. Zusätzlich stellt die Gesellschaft beiden Vorständen einen Dienstwagen zur Verfügung. PATRIZIA hat für die Vorstandsmitglieder eine Unfallversicherung in einem üblichen Umfang abgeschlossen.

Am 30. Januar 2006 sind Nachträge zu den bestehenden Vorstands-Dienstverträgen der Vorstände Wolfgang Egger und Alfred Hoschek abgeschlossen worden. Danach erhält der Vorstandsvorsitzende Wolfgang Egger eine jährliche Grundvergütung in Höhe von €260.000 im Jahr 2006 und das Vorstandsmitglied Alfred Hoschek von €180.000 im Jahr 2006. Zusätzlich erhalten diese beiden Vorstände eine variable Vergütung, die auf Grundlage des Jahresüberschusses des Konzerns vor Steuern nach IFRS sowie der Eigenkapitalverzinsung des laufenden und der letzten beiden vorhergehenden Geschäftsjahre errechnet wird. Darüber hinaus erhält Wolfgang Egger Personenkraftwagen der Oberklasse zur dienstlichen und privaten Nutzung, für die die jährlichen Leasingraten max. €50.000,00 betragen dürfen. Alfred Hoschek erhält einen Personenkraftwagen zur dienstlichen und privaten Nutzung mit einem Bruttolistenpreis von maximal €70.000.

Am 26. Januar 2006 ist weiterhin ein neuer Vorstands-Dienstvertrag mit dem Vorstandsmitglied Klaus Schmitt abgeschlossen worden. Dieser Vertrag sieht eine jährliche Grundvergütung in Höhe von €180.000 im Jahr 2006 vor. Zusätzlich ist eine variable Vergütung vorgesehen, die auf Grundlage des Jahresüberschusses des Konzerns vor Steuern nach IFRS sowie der Eigenkapitalverzinsung des laufenden und der letzten beiden vorhergehenden Geschäftsjahre errechnet wird. Klaus Schmitt wird ferner ein Dienstwagen mit der Möglichkeit zur privaten Nutzung zu einem Bruttolistenpreis von max. €70.000,00 zur Verfügung gestellt.

Im Geschäftsjahr 2005 beliefen sich die Gesamtbezüge (einschließlich Bonuszahlungen) von Wolfgang Egger und Alfred Hoschek auf €369.600. Diese setzten sich aus einem festen Gehalt von jeweils €100.000 und einem Bonus jeweils in Höhe von €84.800 im Jahr 2005 für das Geschäftsjahr 2004 zusammen.

Die nachfolgende Tabelle fasst die im Geschäftsjahr 2005 an die Mitglieder des Vorstands ausgezahlte Vergütung zusammen:

<u>Name</u>	<u>Festgehalt in 2005</u>	<u>Bonus in 2005</u>	<u>Gesamtbezüge in 2005</u>
	€	€	€
Wolfgang Egger ⁽¹⁾	100.000	84.800	184.800
Alfred Hoschek	100.000	84.800	184.800
Gesamt	200.000	169.600	369.600

(1) Herrn Egger wird als weitere Sachleistung eine Wohnung der Gesellschaft in New York nach dienstlicher Nutzung auch für private Zwecke zur Verfügung gestellt. Der diesbezüglich zu versteuernde Sachbetrag betrug im Jahr 2005 insgesamt €2.330,40.

Aktienbesitz der Vorstandsmitglieder

Die nachfolgende Tabelle zeigt auf der Basis von 40.400.000 ausgegebenen Aktien, d.h. nach Eintragung der am 23. Februar 2006 beschlossenen Kapitalerhöhung, die Anzahl der von den Mitgliedern des Vorstands zum Datum dieses Prospektes mittelbar und unmittelbar gehaltenen Aktien und Bezugsrechte:

<u>Name</u>	<u>Stückaktien</u>	<u>% der ausgegebenen Aktien</u>	<u>Aktienoptionen</u>
Wolfgang Egger ⁽¹⁾	37.654.960	93,21	0
Alfred Hoschek	2.027.600	5,02	0
Klaus Schmitt	98.920	0,24	0
Gesamt	39.781.480	98,47	0

(1) Herr Egger hält diese Aktien mittelbar über die First Capital Partner GmbH.

(2) Aktienoptionen von der First Capital Partner GmbH ausgegeben für das Geschäftsjahr 2005, die zum Erwerb von jeweils bis zu 24.800 Aktien berechtigen.

Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat besteht gemäß der Satzung der Gesellschaft sowie der §§ 95 und 96 Aktiengesetz aus drei Mitgliedern, die von den Aktionären in der Hauptversammlung durch Einzelwahl gewählt werden. Sofern die Aktionäre nicht etwas anderes bestimmen, werden die Aufsichtsratsmitglieder satzungsgemäß für die Zeit bis zur Beendigung derjenigen Hauptversammlung bestellt, die über die Entlastung des Aufsichtsrats für das vierte Geschäftsjahr nach Beginn der Amtszeit beschließt. Das Geschäftsjahr, in dem die Amtszeit beginnt, wird dabei nicht mitgerechnet. Die Hauptversammlung kann für Aufsichtsratsmitglieder der Aktionäre eine kürzere Amtszeit bestimmen. Eine Wiederwahl ist möglich.

Ehemalige Vorstandsmitglieder dürfen nicht Mitglied des Aufsichtsrates werden, sofern dem Aufsichtsrat bereits zwei ehemalige Mitglieder des Vorstands angehören. Außerdem darf nicht Aufsichtsratsmitglied sein, wer dem Vorstand einer börsennotierten Gesellschaft angehört und bereits fünf Aufsichtsratsmandate in konzernexternen börsennotierten Gesellschaften wahrnimmt oder Organ- oder Beratungsfunktionen bei wesentlichen Wettbewerbern des Unternehmens ausübt.

Die von der Hauptversammlung gewählten Aufsichtsratsmitglieder können durch Beschluss der Hauptversammlung, der mit einer Mehrheit von drei Vierteln der abgegebenen Stimmen gefasst werden muss, abberufen werden. Nach der Satzung kann jedes Mitglied des Aufsichtsrats sein Amt durch schriftliche Erklärung an die Gesellschaft, vertreten durch den Vorstand, unter Einhaltung einer Frist von vier Wochen niederlegen. Das Recht zur Amtsniederlegung aus wichtigem Grund bleibt davon unberührt.

Die Hauptversammlung kann Ersatzmitglieder für die Aufsichtsratsmitglieder bestimmen, die im Einklang mit bestimmten Festlegungen der Hauptversammlung Mitglieder des Aufsichtsrates werden können, sollte eines der gewählten Aufsichtsratsmitglieder vor Ablauf seiner Amtszeit ausscheiden. Das Amt des nachgerückten Ersatzmitglieds endet mit dem Ende der nächsten oder übernächsten Hauptversammlung, falls ein Nachfolger ernannt wird, anderenfalls mit Ablauf der Amtszeit des ausgeschiedenen Aufsichtsratsmitglieds.

Der Aufsichtsrat bestimmt aus seiner Mitte einen Vorsitzenden und einen Stellvertreter. Scheidet der Vorsitzende oder sein Stellvertreter vor dem Ende der Amtszeit aus seinem Amt aus, so hat der Aufsichtsrat eine Neuwahl für die restliche Amtszeit des Ausgeschiedenen vorzunehmen.

Der Aufsichtsrat ist berechtigt, eine eigene Geschäftsordnung festzusetzen und aus seiner Mitte Ausschüsse zu bilden. Derzeit hat der Aufsichtsrat keine Ausschüsse gebildet und sich keine Geschäftsordnung gegeben.

Der Aufsichtsrat ist befugt, Änderungen der Satzung, die nur deren Fassung betreffen, zu beschließen.

Der Aufsichtsrat soll in der Regel eine Sitzung im Kalendervierteljahr und muss zwei Sitzungen im Kalenderhalbjahr abhalten.

Nach den Vorschriften der Satzung ist der Aufsichtsrat beschlussfähig, wenn sämtliche Mitglieder geladen sind und die Hälfte der Mitglieder, aus denen er zu bestehen hat, mindestens jedoch drei Mitglieder an der Beschlussfassung teilnehmen. Stimmenthaltungen gelten als Teilnahme an der Abstimmung. Abwesende Mitglieder können nach Maßgabe von § 108 Abs. 3 Aktiengesetz an der Abstimmung teilnehmen. Die Satzung der Gesellschaft erlaubt außerdem, dass verhinderte Aufsichtsratsmitglieder Personen, die dem Aufsichtsrat nicht angehören, schriftlich ermächtigen dürfen, an der Sitzung des Aufsichtsrates teilzunehmen. Soweit nicht das Gesetz oder die Satzung etwas anderes vorschreibt, beschließt der Aufsichtsrat mit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Ergibt eine Abstimmung im Aufsichtsrat Stimmengleichheit, steht die entscheidende Stimme dem Vorsitzenden des Aufsichtsrats, in seiner Abwesenheit seinem Stellvertreter zu. Nach den Vorschriften der Satzung sind auf Anordnung des Vorsitzenden außerhalb von Sitzungen Beschlussfassungen durch schriftliche, fernschriftliche, fernmündliche Stimmabgabe oder durch elektronische Medien zulässig, wenn kein Mitglied diesem Verfahren widerspricht.

Die Gesellschaft kann zugunsten der Aufsichtsratsmitglieder eine Haftpflichtversicherung (D&O-Versicherung) zu marktüblichen und angemessenen Konditionen abschließen, welche die gesetzliche Haftpflicht aus der Aufsichtsrats Tätigkeit abdeckt.

Die folgende Übersicht zeigt die Mitglieder des Aufsichtsrats der Gesellschaft sowie ihre weiteren Aufsichtsratsmandate und sonstige Verwaltungs- und Geschäftsführungsmandate bzw. Partnerschaften bei vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien von Wirtschaftsunternehmen:

<u>Name</u>	<u>Tätigkeit außerhalb von PATRIZIA</u>	<u>Sonstige Verwaltungs-, Vorstands- oder Aufsichtsratsmandate bzw. Mandate bei vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien</u>
Dr. Theodor Seitz (Vorsitzender) . . .	Rechtsanwalt und Steuerberater	Aufsichtsratsvorsitzender CDH AG, Augsburg Aufsichtsratsvorsitzender R&B Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Augsburg Aufsichtsrat EDAG AG, Fulda
Harald Boberg	Partner M. M. Warburg & Co. KGaA, Hamburg	Aufsichtsrat Warburg Invest Kapitalanlagegesellschaft mbH, Frankfurt am Main Verwaltungsrat M. M. WarburgLuxInvest S.A., Luxemburg Aufsichtsrat Warburg Henderson Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien mbH, Hamburg Aufsichtsrat HanseMercur Lebensversicherung AG, Hamburg
Manfred Gottschaller	Vorstand i. R. Bayerische Handelsbank AG	Aufsichtsrat Aufbau Bayern GmbH, München

Dr. Theodor Seitz: Nach dem Abschluss des Studiums der Rechtswissenschaften an der Universität Augsburg hat Herr Dr. Seitz 1981 den LL.M. an der Harvard University und 1983 die Anwaltsprüfung in New York abgelegt. Seit 1985 ist Herr Dr. Seitz Steuerberater. 1981/82 war Herr Dr. Seitz als angestellter Rechtsanwalt in der Kanzlei Shearman & Sterling LLP in New York tätig. Bis 1985 war er im Bereich des Steuer- und Gesellschaftsrechts als angestellter Rechtsanwalt tätig. 1986 hat er die heutige Kanzlei Seitz Weckbach Fent & Fackler gegründet. Herr Dr. Seitz ist seit 2002 Aufsichtsratsmitglied und seit 2003 Vorsitzender des Aufsichtsrats der PATRIZIA Immobilien AG.

Harald Boberg: Herr Boberg war nach seiner Ausbildung im Industrie- und Bankwesen seit 1977 im HypoVereinsbank Konzern tätig. Hierbei war er unter anderem in leitender Position in München tätig, als Repräsentant der HypoVereinsbank AG in Teheran sowie als *Niederlassungsleiter* in Frankfurt. Von 1991 bis 2002 war Herr Boberg Vorstandsmitglied der Vereins- und Westbank AG in Hamburg. Seit Februar 2003 ist Herr Boberg Partner der M. M. Warburg & Co. KGaA in Hamburg.

Manfred Gottschaller: Nach dem Studium der Rechtswissenschaft und dem Erwerb des Diploms an der Sorbonne und an der Universität Cambridge war Herr Gottschaller seit 1970 bei der Bayerischen Vereinsbank AG tätig. Von 1983 bis 1987 war er Leiter der Niederlassung Regensburg, von 1987 bis 1994 Leiter des Bereichs Ausland. Von 1994 bis 2001 war Herr Gottschaller Mitglied des Vorstands der Bayerischen Handelsbank.

Die Hauptversammlung der Gesellschaft vom 21. August 2002 hat das Aufsichtsratsmitglied Dr. Theodor Seitz und die Hauptversammlung vom 4. September 2003 hat die Aufsichtsratsmitglieder Harald Boberg und Manfred Gottschaller jeweils bis zur Beendigung derjenigen Hauptversammlung, die über die Entlastung für das vierte Geschäftsjahr nach dem Beginn der Amtszeit beschließt, bestellt. Das Geschäftsjahr, in dem die Amtszeit beginnt, wird nicht mitgerechnet.

Die Mitglieder des Aufsichtsrats sind unter der Geschäftsadresse der Gesellschaft in der Fuggerstraße 26, 86150 Augsburg, Deutschland (Tel.: +49 821 509 106 00) erreichbar.

Vergütung der Aufsichtsratsmitglieder

Nach der Satzung wird die Vergütung der Mitglieder des Aufsichtsrates jährlich durch Beschluss der Hauptversammlung festgesetzt, die über die Entlastung des Aufsichtsrats für das vergangene Geschäftsjahr beschließt. Auch über Leistungen an Aufsichtsratsmitglieder mit Vergütungscharakter entscheidet die Hauptversammlung durch Beschluss.

Die Mitglieder des Aufsichtsrates erhalten ferner Ersatz aller Auslagen sowie Ersatz der etwa auf ihre Vergütung und Auslagen zu entrichtenden Umsatzsteuer.

Die Gesamtvergütung des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2005 betrug €35.000.

Oberes Management

Zum oberen Management von PATRIZIA zählt Herr Dr. Georg Erdmann:

Dr. Georg Erdmann: Nach seinem Studium der Betriebswirtschaftslehre und anschließender Promotion an der Ludwig-Maximilians-Universität in München war Herr Dr. Erdmann zunächst bei der FidesSecur Versicherungsmakler GmbH, München, als Assistent der Geschäftsleitung tätig. Im Jahr 1999 übernahm Herr Dr. Erdmann bei der PATRIZIA zunächst die Leitung der Unternehmensorganisation. Seit 2001 ist Herr Dr. Erdmann als Mitglied der Geschäftsleitung der PATRIZIA Immobilien AG für den Bereich Finanzen/IT verantwortlich.

Ferner übernahm er seit 2001 verschiedene Geschäftsführerfunktionen in mehreren Tochtergesellschaften von PATRIZIA. Weder gegenwärtig noch während der letzten fünf Jahre nimmt bzw. nahm Herr Dr. Erdmann Verwaltungs-, Geschäftsführungs- oder Aufsichtsratsmandate bzw. Partnerschaften bei vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien außerhalb von PATRIZIA wahr mit Ausnahme der Tätigkeiten als Geschäftsführer bei der First Capital Partner GmbH, der FCP Projekt A GmbH und der WE Verwaltungs-GmbH.

Im Geschäftsjahr 2005 beliefen sich die Gesamtbezüge (einschließlich Bonuszahlungen) von Herrn Dr. Erdmann auf €184.800. Diese setzten sich aus einem festen Gehalt von jeweils €100.000 und einem im Jahr 2005 gezahlten Bonus in Höhe von €84.800 für das Geschäftsjahr 2004 zusammen.

Herr Dr. Erdmann ist unter der Geschäftsadresse der Gesellschaft in der Fuggerstraße 26, 86150 Augsburg, Deutschland (Tel.: +49-821-509-10600) erreichbar.

Bestimmte Informationen über Mitglieder von Vorstand, Aufsichtsrat und das obere Management

In den letzten fünf Jahren ist kein Mitglied des Vorstands, des Aufsichtsrats oder des oberen Managements einer betrügerischen Straftat schuldig gesprochen worden. Ebenso wenig kam es zu öffentlichen Anschuldigungen und/oder Sanktionen in Bezug auf Mitglieder des Vorstands, des Aufsichtsrats oder das Mitglied des oberen Managements von Seiten der gesetzlichen Behörden oder der Regulierungsbehörden (einschließlich Berufsverbänden). In den letzten fünf Jahren war auch kein Mitglied des Vorstands, des Aufsichtsrats oder das Mitglied des oberen Managements im Rahmen der Tätigkeit als Mitglied eines Verwaltungs-, Geschäftsführungs-, Management- oder Aufsichtsorgans oder als Gründer eines Emittenten von Insolvenzen, Insolvenzverwaltungen oder Liquidationen betroffen. Kein Mitglied des Vorstands, des Aufsichtsrats oder das Mitglied des oberen Managements ist jemals von einem Gericht für die Mitgliedschaft in einem Verwaltungs-, Geschäftsführungs-, Management- oder Aufsichtsorgan einer Gesellschaft oder für die Tätigkeit im Management oder der Führung der Geschäfte eines Emittenten während der letzten fünf Jahre als untauglich angesehen worden.

Zwischen den Mitgliedern des Vorstands, des Aufsichtsrats oder des Mitglieds des oberen Managements bestehen untereinander keine verwandtschaftlichen Beziehungen.

Hinsichtlich potenzieller Interessenkonflikte zwischen den Verpflichtungen der Mitglieder des Vorstands, des Aufsichtsrats oder des Mitglieds des oberen Managements gegenüber der Gesellschaft und ihren privaten Interessen oder anderweitigen Verpflichtungen ist darauf hinzuweisen, dass die drei Vorstandsmitglieder auch nach dem Angebot wesentlich an der PATRIZIA Immobilien AG beteiligt sein werden. Die Interessen der wesentlichen Aktionäre können von den Interessen der sonstigen Aktionäre von der PATRIZIA Immobilien AG abweichen. Vergleiche dazu auch „*Risikofaktoren — Risikofaktoren im Zusammenhang mit dem Angebot und der Aktionärsstruktur — Die Altaktionäre der PATRIZIA Immobilien AG werden auch nach dem Börsengang die Aktienmehrheit halten und könnten über die Hauptversammlung einen beherrschenden Einfluss auf die Gesellschaft ausüben*“ und „*Risikofaktoren — Risikofaktoren im Zusammenhang mit dem Angebot und der Aktionärsstruktur — Aufgrund einer unternehmerischen Tätigkeit von Vorstandsmitgliedern außerhalb der Gesellschaft können sich Interessenkonflikte ergeben*“. Außer den hier sowie den unter „*Geschäfte und Rechtsbeziehungen mit nahe stehenden Personen*“ genannten Interessenkonflikten bestehen keine weiteren Konflikte solcher Art.

Sonstige Interessenkonflikte

Kein Mitglied des Vorstands, der Geschäftsführung, des Aufsichtsrats oder das Mitglied des oberen Managements hat mit einer Gesellschaft der PATRIZIA Gruppe einen Dienstleistungsvertrag abgeschlossen, der bei Beendigung des Dienstleistungsverhältnisses Vergünstigungen vorsieht.

Beirat

Die Gesellschaft hat nach ihrer Satzung einen Beirat eingerichtet, der die Gesellschaft bei der engeren Fühlungnahme und der geschäftlichen Beratung mit der Wirtschaft unterstützt. Dem Beirat gehören zur Zeit sechs Mitglieder an. Dies sind im Folgenden:

Albert Behler, President CEO, Paramount Group Inc., New York

Dr. Bernd Kottmann, Vorstand IVG Immobilien AG, Bonn

Thomas Freiherr von Tucher, Vorstand Deutsche Hypothekenbank AG, Hannover

Gerd Matthiensen, Finanzvorstand i. R., Delta Lloyd Deutschland AG, Wiesbaden

Michael A. Kremer, ehemals Vorsitzender der Geschäftsführung der DB Real Estate Management GmbH, Eschborn

Hermann Auckamp, Abteilungsdirektor bei der Nordrheinischen Ärzteversorgung, Düsseldorf

Die Anzahl der Beiratsmitglieder bestimmt der Vorstand. Die Mitglieder des Beirats werden vom Vorstand bestellt und abberufen. Der Vorstand legt die Aufgaben und eine Geschäftsordnung für den Beirat fest. Auf Verlangen des Vorstands berät der Beirat den Vorstand. Der Beirat kann aus seiner Mitte einen Vorsitzenden und einen Stellvertreter wählen.

Hauptversammlung

Die Hauptversammlung findet nach Maßgabe der Satzung am Sitz der Gesellschaft, in einer anderen deutschen Großstadt mit mehr als 100.000 Einwohnern oder am Sitz einer deutschen Wertpapierbörse statt, an der die Aktien der Gesellschaft zum amtlichen Handel zugelassen sind. Das einberufende Organ entscheidet im Rahmen der Einberufung über den Ort der Hauptversammlung. Aktionäre der PATRIZIA Immobilien AG, deren Name in das Aktienregister eingetragen ist, und die sich rechtzeitig für die Hauptversammlung angemeldet haben, sind zur Teilnahme an und Stimmrechtsausübung in der Hauptversammlung berechtigt. Das Stimmrecht beginnt mit der Leistung der Einlage. Jede Stückaktie gewährt in der Hauptversammlung eine Stimme. Das Stimmrecht kann durch Bevollmächtigte ausgeübt werden.

Beschlüsse der Hauptversammlung werden mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen und, soweit eine Kapitalmehrheit erforderlich ist, mit einfacher Mehrheit des vertretenen Grundkapitals gefasst, soweit nicht nach zwingenden gesetzlichen Vorschriften oder dieser Satzung eine größere Mehrheit erforderlich ist.

Nach dem derzeit geltenden Aktiengesetz erfordern Beschlüsse von grundlegender Bedeutung neben der Mehrheit der abgegebenen Stimmen auch eine Mehrheit von mindestens drei Vierteln des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals. Zu diesen Beschlüssen mit grundlegender Bedeutung gehören insbesondere:

- Satzungsänderungen;
- Kapitalerhöhungen;
- Kapitalherabsetzungen;
- die Schaffung von genehmigtem oder bedingtem Kapital;
- die Auf- oder Abspaltung sowie die Übertragung des gesamten Vermögens der Gesellschaft;
- der Abschluss von Unternehmensverträgen (wie zum Beispiel Beherrschungs- und Ergebnisabführungsverträge);
- der Wechsel der Rechtsform der Gesellschaft; sowie
- die Auflösung der Gesellschaft.

Die Einberufung der Hauptversammlung kann durch den Vorstand, in den gesetzlich vorgeschriebenen Fällen durch den Aufsichtsrat oder, unter bestimmten Umständen, durch Aktionäre, deren Anteile zusammen 5% des Grundkapitals erreichen, veranlasst werden. Sofern das Wohl der Gesellschaft es erfordert, hat der Aufsichtsrat eine Hauptversammlung einzuberufen. Die jährliche ordentliche Hauptversammlung findet innerhalb der ersten acht Monate jedes Geschäftsjahres statt.

Nach dem derzeit geltenden Aktiengesetz ist die Gesellschaft verpflichtet, die Einladung zur Hauptversammlung mindestens dreißig Tage vor dem Tag, bis zu dessen Ablauf die Aktionäre sich zur Hauptversammlung

anmelden müssen, im elektronischen Bundesanzeiger zu veröffentlichen. Die Frist für die Anmeldung zur Hauptversammlung wird mit der Einladung veröffentlicht.

Weder das deutsche Recht noch die Satzung der Gesellschaft beschränkt das Recht von nicht in der Bundesrepublik Deutschland ansässigen oder ausländischen Inhabern von Aktien, die Aktien zu halten oder die mit ihnen verbundenen Stimmrechte auszuüben.

Nach dem Gesetz zur Unternehmensintegrität und Modernisierung des Anfechtungsrechts werden unter anderem die Voraussetzungen für Schadensersatzklagen gegen Mitglieder von Vorstand und Aufsichtsrat reduziert und missbräuchliche Anfechtungsklagen erschwert. Insbesondere werden durch das Gesetz zudem Erleichterungen für die Organisation von Hauptversammlungen eingeführt. Der Vorsitzende der Hauptversammlung kann demnach in der Satzung ermächtigt werden, das Rede- und Fragerecht der Aktionäre in der Hauptversammlung zeitlich angemessen zu beschränken, und die Gesellschaft kann in der Satzung ermächtigt werden, den Aktionären Dokumente über die Internetseite der Gesellschaft zugänglich zu machen.

Corporate Governance

Der im Februar 2002 verabschiedete Deutsche Corporate Governance Kodex in der derzeit geltenden Fassung vom 2. Juni 2005 beinhaltet Empfehlungen und Anregungen zur Leitung und Überwachung deutscher börsennotierter Gesellschaften in Bezug auf Aktionäre und Hauptversammlung, Vorstand und Aufsichtsrat, Transparenz, Rechnungslegung und Abschlussprüfung. Es besteht keine Pflicht, den Empfehlungen oder Anregungen des Kodex zu entsprechen. Das deutsche Aktienrecht verpflichtet den Vorstand und Aufsichtsrat einer börsennotierten Gesellschaft lediglich, jährlich zu erklären, welchen Empfehlungen entsprochen wurde und wird oder welche Empfehlungen nicht angewendet wurden oder werden. Diese Erklärung ist den Aktionären dauerhaft zugänglich zu machen. Von den im Kodex enthaltenen Anregungen kann dagegen ohne Offenlegung abgewichen werden.

Der Vorstand und der Aufsichtsrat entsprechen den Empfehlungen des Kodex in der aktuellen Fassung mit folgenden Abweichungen:

Ziffer 3.8 Satz 3 des Kodex (Directors and Officers („D&O“-Versicherung — Selbstbehalt der Organmitglieder)

Die Gesellschaft hat eine D&O-Versicherung für Vorstand und Aufsichtsrat abgeschlossen, die keinen Selbstbehalt für die Gremienmitglieder vorsieht. Ein Selbstbehalt hat keine Auswirkungen auf das Verantwortungsbewusstsein und die Loyalität, mit denen die Gremienmitglieder die ihnen übertragenen Aufgaben und Funktionen wahrnehmen. Aus diesem Grund wird die PATRIZIA Immobilien AG dieser Empfehlung nicht entsprechen.

Ziffer 4.2.3 Satz 5 ff. des Kodex (Aktienoptionen und vergleichbare Gestaltungen)

Die Gesellschaft wird den Empfehlungen des Kodex hinsichtlich der Ausgestaltung von Aktienoptionen und vergleichbarer Gestaltungen nicht entsprechen. Auch Begrenzungsmöglichkeit bei außerordentlichen Entwicklungen werden nicht vereinbart.

Die Gesamtvergütung des Vorstandes umfasst derzeit neben fixen und variablen Bestandteilen noch keine Vergütungskomponenten mit langfristiger Anreizwirkung und Risikocharakter.

Auf der Internetseite und anlässlich der Hauptversammlung wird der Aufsichtsratsvorsitzende noch keine Informationen über die Grundzüge des Vergütungssystems des Vorstandes und dessen Veränderungen geben.

Sobald die Gesellschaft ein überzeugendes Konzept zur Ausgestaltung eines möglichen Aktienoptionenprogramms und/oder vergleichbarer Gestaltungen erarbeitet und umgesetzt hat, wird sie darüber in geeigneter Form informieren.

Ziffer 4.2.4 Satz 2 des Kodex (individualisierter Ausweis der Vergütung des Vorstandes)

Die Gesellschaft wird dem individuellen Ausweis der Vergütung des Vorstandes nicht entsprechen. Grund dafür ist, dass die Gesellschaft aus Transparenzgesichtspunkten einen Ausweis der Gesamtvergütung des Vorstandes aufgeteilt nach Fixum und erfolgsbezogenen Komponenten im Anhang des Konzernabschlusses für ausreichend hält.

Ziffer 5.2 Satz 2 des Kodex (Vorsitz des Aufsichtsratsvorsitzenden in den Ausschüssen, die die Vorstandsverträge behandeln und die Aufsichtsratssitzung vorbereiten)

Der Aufsichtsrat der Gesellschaft besteht aus drei Mitgliedern. Aufgrund der Anzahl der Aufsichtsratsmitglieder halten die Gremien der Gesellschaft die Bildung von Ausschüssen nicht für sinnvoll. Auf Grund nicht gebildeter Ausschüsse kann die Gesellschaft der Empfehlung, der Aufsichtsratsvorsitzende solle zugleich Vorsitzender der Ausschüsse sein, die die Vorstandsverträge behandeln und die Aufsichtsratssitzung vorbereiten, nicht entsprechen.

Ziffer 5.3 des Kodex (Bildung von Ausschüssen)

Der Aufsichtsrat der Gesellschaft besteht aus drei Mitgliedern. Aufgrund der Anzahl der Aufsichtsratsmitglieder halten die Gremien der Gesellschaft die Bildung von Ausschüssen für nicht sinnvoll.

Aus genannten Gründen kann die Gesellschaft der Empfehlung zur Bildung von Ausschüssen nicht entsprechen.

Ziffer 5.4.7 Satz 4 und 5 des Kodex (erfolgsorientierte Vergütung des Aufsichtsrates)

Die Mitglieder des Aufsichtsrates erhalten keine erfolgsorientierte Vergütung. Die Vergütung des Aufsichtsrates kann der Satzung der Gesellschaft entnommen werden. Die Gesellschaft hält es nicht für erforderlich, über die gezahlte Festvergütung hinaus eine erfolgsorientierte Vergütung zu zahlen. Somit entspricht die Gesellschaft nicht der Empfehlung, eine erfolgsorientierte Vergütung des Aufsichtsrates festzulegen.

Ziffer 5.4.7 Satz 6 und 7 des Kodex (individualisierter Ausweis der Vergütung des Aufsichtsrates)

Die von der Gesellschaft an die Mitglieder des Aufsichtsrates gezahlten Vergütungen und/oder gewährten Vorteile für persönlich erbrachte Leistungen, insbesondere Beratungs- und Vermittlungsleistungen werden nicht individualisiert, sondern in einer Summe angegeben. Grund dafür ist, dass die Gesellschaft aus Transparenzgesichtspunkten einen Ausweis der Gesamtvergütung des Aufsichtsrats für ausreichend hält.

Die Gesellschaft entspricht insoweit nicht den Empfehlungen des Kodex.

BESTEuerung IN DER BUNDESREPUBLIK DEUTSCHLAND

Der folgende Abschnitt beschreibt einige wichtige Besteuerungsgrundsätze, die für den Erwerb, das Halten und die Übertragung von Aktien von Bedeutung sein können. Es handelt sich dabei nicht um eine umfassende oder vollständige Darstellung sämtlicher Aspekte der deutschen Besteuerung, die für Aktionäre relevant werden könnten. Grundlage dieser Zusammenfassung ist das zur Zeit der Erstellung dieses Prospekts geltende nationale deutsche Steuerrecht sowie Bestimmungen der Doppelbesteuerungsabkommen, die derzeit zwischen der Bundesrepublik Deutschland und anderen Staaten bestehen. In beiden Bereichen können sich Bestimmungen — unter Umständen auch rückwirkend — ändern.

Potenziellen Käufern von Aktien der Gesellschaft wird dringend empfohlen, wegen der steuerlichen Folgen des Erwerbs, des Haltens und der Übertragung von Aktien sowie des bei einer Erstattung deutscher Quellensteuer (Kapitalertragsteuer) einzuhaltenden Verfahrens ihre steuerlichen Berater zu konsultieren. Nur im Rahmen einer individuellen Steuerberatung können die besonderen steuerlichen Verhältnisse des einzelnen Aktionärs berücksichtigt werden.

Besteuerung der Gesellschaft

Die Gesellschaft unterliegt mit ihrem steuerpflichtigen Einkommen der deutschen Körperschaftsteuer zu einem Satz von 25% zuzüglich eines Solidaritätszuschlags in Höhe von 5,5% auf die Körperschaftsteuerschuld (insgesamt 26,375%). Außerdem unterliegt die Gesellschaft der Gewerbesteuer. Die Höhe der Gewerbesteuer ist abhängig davon, in welcher Gemeinde die Gesellschaft Betriebsstätten unterhält. Die durchschnittliche Gewerbesteuer beträgt grundsätzlich 18 – 20%. Bei der Ermittlung der Körperschaftsteuer, der Gewerbesteuer sowie des Solidaritätszuschlags ist die Gewerbesteuer als Betriebsausgabe abzugsfähig.

Mit Wirkung vom 1. Januar 2004 können steuerliche Verlustvorträge, soweit sie €1 Mio. übersteigen, für Körperschaft- und Gewerbesteuerzwecke nur mit bis zu 60% des jährlichen steuerpflichtigen Einkommens verrechnet werden. Nicht genutzte steuerliche Verlustvorträge können unbefristet vorgetragen werden und im Rahmen der dargestellten 60%-Beschränkung zukünftiges steuerpflichtiges Einkommen mindern.

Besteuerung der Aktionäre

Aktionäre unterliegen der Besteuerung insbesondere im Zusammenhang mit dem Halten von Anteilen (Besteuerung von Dividendeneinkünften), der Veräußerung von Anteilen (Besteuerung von Veräußerungsgewinnen) und der unentgeltlichen Übertragung von Anteilen (Erbschafts- und Schenkungssteuer).

Besteuerung von Dividendeneinkünften

Kapitalertragsteuer

Die Gesellschaft hat grundsätzlich vom Bruttobetrag der von ihr ausgeschütteten Dividenden eine Steuer in Höhe von 20% zuzüglich eines Solidaritätszuschlags in Höhe von 5,5% hierauf (insgesamt 21,1%) einzubehalten und abzuführen. Die Kapitalertragsteuer wird grundsätzlich unabhängig davon einbehalten, ob und in welchem Umfang die Dividende auf Ebene des Aktionärs steuerpflichtig ist und ob es sich um einen im Inland oder im Ausland ansässigen Aktionär handelt. Für in einem Mitgliedstaat der Europäischen Union ansässige körperschaftsteuerpflichtige Aktionäre gelten Ausnahmen, wenn sie unter die Befreiungsregelung nach der Mutter-Tochter-Richtlinie (EU-Richtlinie Nr. 90/435/EWG des Rates vom 23. Juli 1990, in der derzeit gültigen Fassung) fallen.

Bei Aktionären (natürlichen Personen und Körperschaften), die in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig sind (d.h. Personen, deren Wohnsitz, gewöhnlicher Aufenthalt, Sitz oder Ort der Geschäftsleitung sich in Deutschland befindet), sowie bei außerhalb Deutschlands steuerpflichtigen Aktionären, die ihre Aktien im Vermögen einer Betriebsstätte in Deutschland oder in einem Betriebsvermögen halten, für das ein ständiger Vertreter in Deutschland bestellt ist, wird die einbehaltene und abgeführte Kapitalertragsteuer (einschließlich Solidaritätszuschlag) auf die Einkommen- oder Körperschaftsteuerschuld angerechnet bzw. in Höhe eines etwaigen Überhangs erstattet.

Für Ausschüttungen an im Ausland ansässige Aktionäre kann der Kapitalertragsteuersatz ermäßigt werden (in der Regel auf 15%), wenn Deutschland mit dem Ansässigkeitsstaat des Aktionärs ein Doppelbesteuerungsabkommen abgeschlossen hat und wenn der Aktionär seine Aktien weder im Vermögen einer Betriebsstätte in Deutschland noch in einem Betriebsvermögen hält, für das ein ständiger Vertreter in Deutschland bestellt ist. Die Kapitalertragsteuerermäßigung wird in der Weise gewährt, dass die Differenz zwischen dem einbehaltenen Gesamtbetrag einschließlich des Solidaritätszuschlags und der unter der Anwendung des einschlägigen Doppelbesteuerungsabkommens geschuldeten Kapitalertragsteuer (in der Regel 15%) auf Antrag durch die deutsche

Finanzverwaltung (Bundeszentralamt für Steuern, An der Küppe 1, D-53225 Bonn) erstattet wird. Formulare für das Erstattungsverfahren sind beim Bundeszentralamt für Steuern (<http://www.bzst.bund.de>) sowie bei den deutschen Botschaften und Konsulaten erhältlich.

Besteuerung von Dividendeneinkünften bei in Deutschland ansässigen Aktionären, die ihre Aktien im Privatvermögen halten

Bei natürlichen Personen, die ihre Aktien im Privatvermögen halten, unterliegen die erzielten Dividenden lediglich zur Hälfte der Besteuerung (sogenanntes Halbeinkünfteverfahren) mit dem jeweiligen progressiven Einkommensteuersatz (zuzüglich des Solidaritätszuschlags hierauf). Mit solchen Dividenden in Zusammenhang stehende Werbungskosten des Aktionärs sind entsprechend nur zur Hälfte steuerlich abzugsfähig.

Natürlichen Personen, die ihre Aktien im Privatvermögen halten, steht ein Sparerfreibetrag in Höhe von €1.370 (für einzeln Veranlagte) bzw. €2.740 (für zusammen veranlagte Ehegatten) pro Kalenderjahr zu. Daneben wird diesen Aktionären eine Werbungskostenpauschale von €51 (für einzeln Veranlagte) bzw. €102 (für zusammen veranlagte Ehegatten) gewährt, sofern keine höheren Werbungskosten nachgewiesen werden.

Besteuerung von Dividendeneinkünften bei in Deutschland ansässigen Aktionären, die ihre Aktien im Betriebsvermögen halten

Hält ein Aktionär die Aktien in einem Betriebsvermögen, so hängt die Besteuerung davon ab, ob der Aktionär eine Körperschaft, ein Einzelunternehmer oder eine Personengesellschaft (Mitunternehmerschaft) ist.

Körperschaften

Dividendeneinkünfte von Körperschaften sind grundsätzlich von der Körperschaftsteuer befreit. 5% der Dividenden gelten jedoch pauschal als steuerlich nicht abzugsfähige Betriebsausgaben und unterliegen daher der Körperschaftsteuer (zuzüglich Solidaritätszuschlag) und der Gewerbesteuer. Die Dividenden unterliegen in voller Höhe der Gewerbesteuer, es sei denn, die Körperschaft war zu Beginn des maßgeblichen Erhebungszeitraums zu mindestens 10% am Grundkapital der Gesellschaft beteiligt. Im Übrigen dürfen anfallende Betriebsausgaben, die mit den Dividenden in Zusammenhang stehen, ohne Einschränkung abgezogen werden.

Einzelunternehmer

Bei Einzelunternehmern (natürlichen Personen) geht die Dividende nur zur Hälfte in die Ermittlung der steuerpflichtigen Einkünfte ein. Entsprechend sind Betriebsausgaben, die mit den Dividenden in Zusammenhang stehen, lediglich zur Hälfte steuerlich abzugsfähig. Außerdem unterliegen die Dividenden bei Zurechnung der Aktien zum Vermögen einer in Deutschland unterhaltenen Betriebsstätte in voller Höhe der Gewerbesteuer, es sei denn, der Aktionär war zu Beginn des maßgeblichen Erhebungszeitraums zu mindestens 10% am Grundkapital der Gesellschaft beteiligt. Die Gewerbesteuer wird — abhängig von der Höhe des kommunalen Steuersatzes und den persönlichen Besteuerungsverhältnissen — vollständig oder teilweise auf die Einkommensteuer des Aktionärs angerechnet.

Personengesellschaften

Ist der Aktionär eine Personengesellschaft, so wird die Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer und der Solidaritätszuschlag nur auf Ebene der jeweiligen Gesellschafter erhoben. Ist der Gesellschafter eine Körperschaft und somit körperschaftsteuerpflichtig, ist die Dividende auf Ebene des Gesellschafters grundsätzlich steuerfrei, wobei 5% der Dividende jedoch als nicht abzugsfähige Betriebsausgaben gelten und somit steuerpflichtig sind (siehe oben unter „*Körperschaften*“). Ist der Gesellschafter eine natürliche Person und somit einkommensteuerpflichtig, so unterliegt lediglich die Hälfte der Dividendenbezüge der Einkommensteuer und sind Betriebsausgaben (vorbehaltlich weitere Beschränkungen für die Abzugsfähigkeit), die mit den Dividenden in Zusammenhang stehen, lediglich zur Hälfte steuerlich abzugsfähig (siehe oben unter „*Einzelunternehmer*“). Außerdem unterliegen auf der Ebene einer gewerbesteuerpflichtigen Personengesellschaft Dividendenzahlungen in vollem Umfang der Gewerbesteuer, sofern die Personengesellschaft nicht zu Beginn des Erhebungszeitraums zu mindestens 10% am Grundkapital der Gesellschaft beteiligt ist. Ist die Personengesellschaft zu Beginn des Erhebungszeitraums zu mindestens 10% am Grundkapital der Gesellschaft beteiligt, so unterliegen 5% der Dividendenzahlungen der Gewerbesteuer, soweit Kapitalgesellschaften beteiligt sind. Soweit natürliche Personen beteiligt sind, unterliegen Dividendenzahlungen nicht der Gewerbesteuer. In diesem Fall wird jedoch die auf Ebene der Personengesellschaft anfallende Gewerbesteuer — abhängig von der Höhe des kommunalen Steuersatzes und den persönlichen Besteuerungsverhältnissen — vollständig oder teilweise auf ihre Einkommensteuer angerechnet.

Besondere Regelungen für Kreditinstitute, Finanzdienstleistungsinstitute, Finanzunternehmen, Lebensversicherungs- und Krankenversicherungsunternehmen und Pensionsfonds sind weiter unten beschrieben.

Besteuerung von Dividendeneinkünften bei im Ausland ansässigen Aktionären

Bei im Ausland ansässigen Aktionären (natürlichen Personen oder Körperschaften), die ihre Aktien weder im Vermögen einer Betriebsstätte in Deutschland noch in einem Betriebsvermögen halten, für das ein ständiger Vertreter in Deutschland bestellt ist, gilt die Steuerschuld mit Einbehaltung der (nach einem Doppelbesteuerungsabkommen ggf. ermäßigten) Kapitalertragsteuer als abgegolten.

Für im Ausland ansässige Aktionäre (natürliche Personen oder Körperschaften) gelten dieselben Bestimmungen wie für in Deutschland ansässige Aktionäre, wenn die Aktien im Vermögen einer Betriebsstätte in Deutschland oder in einem Betriebsvermögen gehalten werden, für das ein ständiger Vertreter in Deutschland bestellt ist.

Besteuerung von Veräußerungsgewinnen

Besteuerung von Veräußerungsgewinnen bei in Deutschland ansässigen Aktionären, die ihre Aktien im Privatvermögen halten

Gewinne aus der Veräußerung von im Privatvermögen einer natürlichen Person gehaltenen Aktien unterliegen zur Hälfte der Besteuerung nach dem individuellen Einkommensteuersatz zuzüglich Solidaritätszuschlag, wenn die Veräußerung innerhalb eines Jahres nach dem Erwerb der Aktien erfolgt. Bei Aktien, die einem Verwahrer nach § 5 Depotgesetz anvertraut worden sind, wird unterstellt, dass die zuerst angeschafften Aktien zuerst veräußert werden. Beträgt der erzielte Gesamtgewinn eines Aktionärs aus allen privaten Veräußerungsgeschäften in einem Kalenderjahr weniger als €512, so wird der Veräußerungsgewinn nicht besteuert. Verluste aus der Veräußerung von Aktien können lediglich mit Gewinnen aus privaten Veräußerungsgeschäften desselben Kalenderjahres verrechnet werden; falls dies mangels ausreichender Gewinne nicht möglich ist, können diese Verluste unter bestimmten Umständen lediglich mit Gewinnen aus privaten Veräußerungsgeschäften des unmittelbar vorangegangenen Jahres oder künftiger Jahre verrechnet werden.

Auch nach Ablauf der vorgenannten Jahresfrist unterliegen Gewinne aus der Veräußerung von im Privatvermögen einer natürlichen Person gehaltenen Aktien zur Hälfte der Besteuerung nach dem individuellen Einkommensteuersatz zuzüglich Solidaritätszuschlag, wenn die natürliche Person oder, im Falle eines unentgeltlichen Erwerbes, ihr Rechtsvorgänger zu irgendeinem Zeitpunkt während der der Veräußerung vorangehenden fünf Jahre zu mindestens 1% unmittelbar oder mittelbar am Grundkapital der Gesellschaft beteiligt war.

Besteuerung von Veräußerungsgewinnen bei in Deutschland ansässigen Aktionären, die ihre Aktien in einem Betriebsvermögen halten

Bei Aktien, die in einem Betriebsvermögen gehaltenen werden, hängt die Besteuerung von Veräußerungsgewinnen davon ab, ob der Aktionär eine Körperschaft, ein Einzelunternehmer oder eine Personengesellschaft ist.

Körperschaften

Gewinne, die von Körperschaften bei der Veräußerung von Aktien erzielt werden, sind von der Körperschaftsteuer, dem Solidaritätszuschlag und der Gewerbesteuer befreit. „Veräußerungsgewinn“ ist definiert als der Betrag, um den der Veräußerungspreis der Aktien nach Abzug der Veräußerungskosten den steuerlichen Buchwert der Aktien übersteigt. 5% des Veräußerungsgewinns gelten jedoch als steuerlich nicht abziehbare Betriebsausgaben und unterliegen deshalb der Körperschaftsteuer, dem Solidaritätszuschlag und der Gewerbesteuer. Durch die Veräußerung von Aktien erzielte Verluste sind für Zwecke der Körperschaftsteuer, des Solidaritätszuschlags und der Gewerbesteuer nicht abzugsfähig.

Einzelunternehmer

Werden die Aktien von einem Einzelunternehmer gehalten, so sind die erzielten Veräußerungsgewinne nur zur Hälfte steuerpflichtig. Entsprechend sind mit solchen Gewinnen in Zusammenhang stehende Betriebsausgaben sowie bei der Veräußerung der Aktien entstehende Verluste steuerlich nur zur Hälfte abzugsfähig. Daneben unterliegen die Veräußerungsgewinne zur Hälfte der Gewerbesteuer, wenn die Aktien im Vermögen einer Betriebsstätte eines Gewerbebetriebs in Deutschland gehalten werden. Die Gewerbesteuer wird jedoch — abhängig von der Höhe des kommunalen Steuersatzes und den persönlichen Besteuerungsverhältnissen — vollständig oder teilweise auf die Einkommensteuer des Aktionärs angerechnet.

Personengesellschaften

Ist der Aktionär eine Personengesellschaft, so hängt die Besteuerung davon ab, ob der Gesellschafter der Personengesellschaft einkommensteuer- oder körperschaftsteuerpflichtig ist. Ist der Gesellschafter eine Körperschaft und somit körperschaftsteuerpflichtig, sind Veräußerungsgewinne auf Ebene des Gesellschafters grundsätzlich steuerfrei, wobei 5% der Veräußerungseinkünfte als nicht abzugsfähige Betriebsausgabe gelten und somit steuerpflichtig sind (siehe oben unter „*Körperschaften*“). Ist der Gesellschafter eine natürliche Person und somit einkommensteuerpflichtig, so werden die Veräußerungsgewinne lediglich zur Hälfte als steuerpflichtige Einkünfte berücksichtigt, und die mit den Veräußerungsgewinnen in Zusammenhang stehenden Betriebsausgaben sowie die Verluste aus der Veräußerung der Aktien sind (vorbehaltlich weiterer Beschränkungen für die Abzugsfähigkeit) nur zur Hälfte abzugsfähig (siehe oben unter „*Einzelunternehmer*“). Zusätzlich unterliegen 5% der den körperschaftsteuerpflichtigen Gesellschaftern zuzurechnenden Veräußerungsgewinne und die Hälfte der den nicht körperschaftsteuerpflichtigen Gesellschaftern zuzurechnenden Veräußerungsgewinne der Gewerbesteuer, wenn die Aktien im Vermögen einer inländischen Betriebsstätte eines Gewerbebetriebs der Personengesellschaft gehalten werden. Soweit natürliche Personen an der Personengesellschaft beteiligt sind, wird die auf Ebene der Personengesellschaft anfallende Gewerbesteuer jedoch — abhängig von der Höhe des kommunalen Steuersatzes und den persönlichen Besteuerungsverhältnissen — vollständig oder teilweise auf die Einkommensteuer angerechnet.

Besondere Regelungen für Kreditinstitute, Finanzdienstleistungsinstitute, Finanzunternehmen, Lebensversicherungs- und Krankenversicherungsunternehmen und Pensionsfonds sind weiter unten beschrieben.

Besteuerung von Veräußerungsgewinnen bei im Ausland ansässigen Aktionären

Gewinne, die eine im Ausland ansässige natürliche Person bei der Veräußerung von Aktien erzielt, unterliegen der Einkommensteuer (zuzüglich Solidaritätszuschlag) in Deutschland nur, sofern (i) die Aktien im Betriebsvermögen einer inländischen Betriebsstätte oder festen Einrichtung oder in einem Betriebsvermögen gehalten werden, für das ein ständiger Vertreter in Deutschland bestellt ist, oder (ii) die Person selbst oder, bei unentgeltlichem Erwerb, ihr Rechtsvorgänger zu irgendeinem Zeitpunkt innerhalb der letzten fünf Jahre vor der Veräußerung der Aktien unmittelbar oder mittelbar mindestens zu 1% am Grundkapital der Gesellschaft beteiligt war. In diesem Fall unterliegen die erzielten Veräußerungsgewinne zur Hälfte der Einkommensteuer zuzüglich Solidaritätszuschlag. Die meisten deutschen Doppelbesteuerungsabkommen sehen jedoch außer im vorgenannten Fall (i) eine uneingeschränkte Befreiung von der deutschen Besteuerung vor.

Veräußerungsgewinne, die von im Ausland ansässigen und in Deutschland beschränkt steuerpflichtigen Körperschaften erzielt werden, sind grundsätzlich von der Körperschaftsteuer und dem Solidaritätszuschlag befreit. 5% der Veräußerungsgewinne gelten jedoch als steuerlich nicht abziehbare Betriebsausgaben und unterliegen damit der Körperschaftsteuer (zuzüglich Solidaritätszuschlag) sowie ggf. der Gewerbesteuer. Verluste aus der Veräußerung von Aktien sind steuerlich und für Zwecke des Solidaritätszuschlags nicht abzugsfähig.

Besondere Regelungen für Kreditinstitute, Finanzdienstleistungsinstitute, Finanzunternehmen, Lebensversicherungs- und Krankenversicherungsunternehmen und Pensionsfonds

Soweit Kreditinstitute und Finanzdienstleistungsinstitute Aktien halten, die nach § 1 Abs. 12 des Gesetzes über das Kreditwesen dem Handelsbuch zuzurechnen sind, gelten weder das Halbeinkünfteverfahren noch die Körperschaftsteuerbefreiung für Dividenden bzw. für Gewinne oder Verluste aus der Veräußerung der Aktien. Dividendeneinkünfte und Veräußerungsgewinne unterliegen in diesen Fällen grundsätzlich in vollem Umfang der Körperschaftsteuer (zuzüglich Solidaritätszuschlag) bzw. der Gewerbesteuer. Gleiches gilt für Aktien, die von Finanzunternehmen im Sinne des Gesetzes über das Kreditwesen mit dem Ziel der kurzfristigen Erzielung eines Eigenhandelserfolges erworben werden.

Diese Grundsätze gelten auch für deutsche Niederlassungen von Banken, Finanzdienstleistungsinstituten und Finanzunternehmen, die ihren Sitz in einem anderen Mitgliedstaat der Europäischen Union oder einem Mitgliedstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum haben. Weiterhin gelten diese Grundsätze für Aktien, die von Lebensversicherungs- und Krankenversicherungsunternehmen oder Pensionsfonds gehalten werden, soweit die Aktien den Kapitalanlagen zuzurechnen sind.

Für körperschaftsteuerpflichtige Aktionäre, die ihren Sitz in einem anderen EU-Mitgliedstaat haben, gelten bestimmte Ausnahmen, wenn die EU-Mutter-Tochter-Richtlinie (EU-Richtlinie 90/435/EWG vom 23. Juli 1990, in der derzeit gültigen Fassung) auf diese Aktionäre anwendbar ist.

Reform des Einkommensteuerrechts

Die Regierungskoalition plant für 2008 eine Reform des Einkommensteuerrechts. Die Einzelheiten sind bislang noch unklar. Es ist jedoch mit einer möglicherweise auch kurzfristigeren Änderung der Dividendenbesteuerung sowie der Besteuerung von Veräußerungsgewinnen zu rechnen.

Erbschaft- und Schenkungsteuer

Der Übergang von Aktien auf eine andere Person von Todes wegen oder durch Schenkung unterliegt der deutschen Erbschaft- bzw. Schenkungsteuer grundsätzlich nur dann, wenn

(i) der Erblasser, der Schenker, der Erbe, der Beschenkte oder der sonstige Erwerber zur Zeit des Vermögensüberganges seinen Wohnsitz oder seinen gewöhnlichen Aufenthalt in Deutschland hatte oder sich als deutscher Staatsangehöriger nicht länger als fünf Jahre dauernd im Ausland aufgehalten hat, ohne im Inland einen Wohnsitz zu haben, oder

(ii) die Aktien beim Erblasser oder Schenker zu einem Betriebsvermögen gehörten, für das in Deutschland eine Betriebsstätte unterhalten wurde oder ein ständiger Vertreter bestellt war, oder

(iii) der Erblasser zum Zeitpunkt des Erbfalls oder der Schenker zum Zeitpunkt der Schenkung entweder allein oder zusammen mit anderen ihm nahe stehenden Personen zu mindestens 10% am Grundkapital der Gesellschaft unmittelbar oder mittelbar beteiligt war.

Besondere Regelungen gelten für bestimmte deutsche Staatsangehörige, die weder ihren Wohnsitz noch ihren gewöhnlichen Aufenthalt in Deutschland haben, und für ehemalige deutsche Staatsangehörige. Die wenigen gegenwärtig in Kraft befindlichen deutschen Erbschaftsteuer-Doppelbesteuerungsabkommen sehen in der Regel vor, dass deutsche Erbschaftsteuer bzw. Schenkungsteuer nur im Fall (i) und im Fall (ii) erhoben werden kann.

Sonstige Steuern

Im Zusammenhang mit dem Erwerb, dem Halten oder der Übertragung der Aktien fällt keine deutsche Kapitalverkehrsteuer, Umsatzsteuer, Stempelsteuer oder ähnliche Steuer an. Unter bestimmten Voraussetzungen ist es jedoch möglich, dass Unternehmer zu einer Umsatzsteuerpflicht der ansonsten steuerfreien Umsätze optieren. Vermögensteuer wird in Deutschland gegenwärtig nicht erhoben.

AKTIENÜBERNAHME

Gegenstand und Vereinbarungen zur Aktienübernahme

Die Gesellschaft, die Abgebenden Aktionäre und die Joint Bookrunners werden am 17. März 2006 einen Übernahmevertrag über das Angebot und den Verkauf der angebotenen Aktien im Rahmen des Angebots abschließen.

Das Angebot umfasst bis zu 7.000.000 von der Gesellschaft angebotene neue Aktien aus der von der außerordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft voraussichtlich am 27. März 2006 zu beschließenden und voraussichtlich am vorletzten Tag des Angebotszeitraums in das Handelsregister einzutragenden Kapitalerhöhung gegen Bareinlagen sowie bis zu 14.770.000 bestehende Aktien aus dem Eigentum der Abgebenden Aktionäre (einschließlich der für Mehrzuteilungen zur Verfügung stehenden insgesamt 2.650.000 bestehenden Aktien aus dem Eigentum der First Capital Partner GmbH). Das Angebot besteht aus einem öffentlichen Angebot der angebotenen Aktien in der Bundesrepublik Deutschland sowie einer internationalen Privatplatzierung außerhalb der Bundesrepublik Deutschland nach Maßgabe der Regulation S des U.S. Securities Act von 1933 sowie in den Vereinigten Staaten von Amerika an *Qualified Institutional Buyers* gemäß Rule 144A nach dem U.S. Securities Act von 1933. Das Angebot beginnt frühestens am 27. März 2006, und endet spätestens am 6. April 2006. Der Angebotszeitraum wird etwa drei Werktage betragen. Die Aktien sind nicht und werden nicht gemäß Section 5 des U.S. Securities Act registriert werden. Außerhalb der Vereinigten Staaten werden die angebotenen Aktien auf der Basis einer Befreiung von der Registrierungspflicht des U.S. Securities Act von 1933, die in Regulation S des U.S. Securities Act von 1933 vorgesehen ist, angeboten und platziert.

Der Platzierungspreis je angebotener Aktie wird von der Gesellschaft, den Abgebenden Aktionären und den Joint Bookrunners mit Hilfe des im Bookbuilding-Verfahren erstellten Orderbuchs frühestens am 30. März 2006, jedoch spätestens am 6. April 2006 festgelegt.

Die nachfolgende Aufstellung zeigt die Anzahl der von jedem der Joint Bookrunners im Rahmen des Angebots zu übernehmenden angebotenen Aktien.

<u>Joint Bookrunner</u>	<u>Maximale Anzahl zu übernehmender Aktien</u>
Deutsche Bank Aktiengesellschaft, Taunusanlage 12, 60325 Frankfurt am Main	8.708.000
J.P. Morgan Securities Ltd., 125 London Wall, London ECY2 5AJ Großbritannien	8.708.000
Sal. Oppenheim jr. & Cie. Kommanditgesellschaft auf Aktien, Unter Sachsenhausen 4, 50667 Köln	<u>4.354.000</u>
Insgesamt	<u><u>21.770.000</u></u>

Im Übernahmevertrag wird sich die J.P. Morgan für Rechnung der Joint Bookrunners verpflichten, die neuen Aktien zum geringsten Ausgabebetrag zu zeichnen, und die Joint Bookrunners verpflichten sich, sie mit der Maßgabe zu übernehmen, dass die neuen Aktien im Rahmen des Angebots durch die Joint Bookrunners Anlegern angeboten werden. Die Joint Bookrunners werden den Unterschiedsbetrag zwischen dem Platzierungspreis der neuen Aktien und dem Ausgabebetrag (abzüglich vereinbarter Provisionen und Auslagen) an die Gesellschaft zum Zeitpunkt der Lieferung der neuen Aktien abführen. Die Joint Bookrunners werden sich ferner im Übernahmevertrag verpflichten, eine noch festzulegende Anzahl von bestehenden Aktien von den Abgebenden Aktionären zu übernehmen und im Rahmen des Angebots zu verkaufen. Die Joint Bookrunners werden den Platzierungspreis für die bestehenden Aktien (abzüglich vereinbarter Provisionen und Auslagen) zum Zeitpunkt der Lieferung der bestehenden Aktien an die Abgebenden Aktionäre abführen.

Provisionen

Die Joint Bookrunners werden die angebotenen Aktien zum Platzierungspreis anbieten. Die Gesellschaft und die Abgebenden Aktionäre werden den Joint Bookrunners eine Provision von 2,75% des durch das Angebot erzielten Emissionserlöses, d.h. der Anzahl der tatsächlich verkauften neuen Aktien bzw. bestehenden Aktien (einschließlich der im Wege der Mehrzuteilung zugewiesenen Aktien) multipliziert mit dem Platzierungspreis zahlen. Darüber hinaus können die Gesellschaft und die Abgebenden Aktionäre den Joint Bookrunners eine weitere im freien Ermessen der Gesellschaft und der Abgebenden Aktionäre stehende Erfolgsprovision von bis zu 1% des Erlöses aus dem Angebot der neuen Aktien bzw. bestehenden Aktien (einschließlich der im Wege der Mehrzuteilung zugewiesenen Aktien) zahlen.

Greenshoe-Option und Wertpapierdarlehen

Der Deutsche Bank im Namen der Joint Bookrunners ist die Option eingeräumt worden, bis zu 2.650.000 zusätzliche Aktien der Gesellschaft, d.h. bis zu 13,9% der Gesamtzahl der angebotenen Aktien, von der First Capital Partner GmbH (abzüglich vereinbarter Provisionen und Auslagen) zu erwerben, um mögliche Mehrzuteilungen bzw. das damit in Zusammenhang stehende und nachfolgend beschriebene Aktiendarlehen decken zu können. Diese sog. Greenshoe-Option darf nur ausgeübt werden, wenn die Joint Bookrunners mehr als die Gesamtzahl der Aktien zuteilen, zu deren Übernahme sie sich im Übernahmevertrag verpflichtet haben. Die Deutsche Bank kann in Übereinstimmung mit den anderen Joint Bookrunners diese Greenshoe-Option von Notierungsaufnahme bis maximal 30 Tage nach Notierungsaufnahme ausüben. Die Greenshoe-Option kann nur in dem Umfang ausgeübt werden, wie Aktien im Wege der Mehrzuteilung platziert worden sind.

Die Deutsche Bank hat im Namen der Joint Bookrunners eine unentgeltliche Wertpapierdarlehensvereinbarung mit der First Capital Partner GmbH abgeschlossen, die der Deutschen Bank im Namen der Joint Bookrunners das Recht gibt, bis zur Höhe der vorstehend beschriebenen Greenshoe-Option Aktien zu leihen. Die Wertpapierdarlehensvereinbarung endet spätestens 30 Tage nach Notierungsaufnahme. Die entliehenen Aktien bzw. gattungsgleiche Aktien sind spätestens zwei Werktage nach Beendigung der Wertpapierdarlehensvereinbarung zurückzuführen bzw. anzuschaffen. Sämtliche entliehenen Aktien dürfen ausschließlich zur Deckung von Lieferverpflichtungen in Bezug auf Unterdeckungspositionen im Rahmen der Zuteilung der Aktien verwendet werden, bis diese Unterdeckungspositionen entweder durch die Ausübung der Greenshoe-Option oder durch Käufe im Markt gedeckt werden.

Rücktritt/Haftungsfreistellung

Der Übernahmevertrag wird vorsehen, dass die Joint Bookrunners unter bestimmten Umständen vom Übernahmevertrag und ihrer darin geregelten Verpflichtung zur Übernahme der angebotenen Aktien zurücktreten können. Sollte es zu einem Rücktritt vom Übernahmevertrag kommen, der bis zu zwei Bankarbeitstage nach Notierungsaufnahme erfolgen kann, so findet das Angebot nicht statt, bereits erfolgte Zuteilungen an Anleger sind unwirksam, und die Anleger haben keinen Anspruch auf Lieferung der angebotenen Aktien. Ansprüche in Bezug auf bereits erbrachte Zeichnungsgebühren und im Zusammenhang mit der Zeichnung entstandene Kosten eines Anlegers richten sich allein nach dem Rechtsverhältnis zwischen dem Anleger und dem Institut, bei dem er sein Kaufangebot abgegeben hat. Sollten Anleger Aktien der PATRIZIA Immobilien AG verkauft haben, bevor ihnen diese buchmäßig geliefert wurden, und ihre Lieferverpflichtung aus dem Kaufvertrag nach einem Rücktritt der Joint Bookrunners vom Übernahmevertrag nicht mehr erfüllen können, ergeben sich die sie treffenden Rechtsfolgen ausschließlich aus dem Verhältnis zwischen dem Anleger und seinem Käufer.

Die Gesellschaft und die Abgebenden Aktionäre werden sich im Übernahmevertrag verpflichten, die Joint Bookrunners von bestimmten, sich im Zusammenhang mit dem Angebot ergebenden Haftungsverpflichtungen freizustellen.

Andere Beziehungen

Einige der Joint Bookrunners oder mit ihnen verbundene Unternehmen können von Zeit zu Zeit in Geschäftsbeziehungen mit PATRIZIA treten oder Dienstleistungen im Rahmen der üblichen Geschäftsabläufe für sie erbringen. In der Vergangenheit erbrachte PATRIZIA Beratungsleistungen gegenüber der Deutschen Bank und J.P. Morgan. Insbesondere hat PATRIZIA einen Vertrag mit einem Spezialfonds der Deutschen Bank zur Erbringung von Dienstleistungen in den Bereichen Asset Management und Immobilien Management sowie An- und Verkauf von Wohneinheiten in Deutschland geschlossen.

Verkaufsbeschränkungen

Die Joint Bookrunners werden sich im Übernahmevertrag jeweils einzeln verpflichten, die von ihnen angebotenen Aktien ausschließlich in Deutschland öffentlich anzubieten und die Aktien weder unmittelbar noch mittelbar in den Vereinigten Staaten von Amerika oder an einen Einwohner der Vereinigten Staaten von Amerika oder für dessen Rechnung anzubieten oder zu verkaufen, sofern nicht ein Befreiungstatbestand von den Registrierungs- und Mitteilungspflichten des U.S.-amerikanischen Wertpapier- und Börsenrechts erfüllt ist und nicht alle weiteren anwendbaren U.S.-amerikanischen Rechtsvorschriften eingehalten sind. Die Aktien werden nicht nach dem U.S. Securities Act von 1933 registriert und können in den Vereinigten Staaten von Amerika oder an einen Einwohner der Vereinigten Staaten von Amerika nur nach Regulation S oder gemäß einer Befreiung von den Registrierungserfordernissen des U.S. Securities Act von 1933 angeboten oder verkauft werden. Die Joint Bookrunners werden sich jeweils einzeln verpflichten, die von ihnen angebotenen Aktien nicht innerhalb

der Vereinigten Staaten von Amerika anzubieten oder zu verkaufen, außer nach Rule 903 von Regulation S des U.S. Securities Act von 1933.

Jeder der Joint Bookrunners wird einzelschuldnerisch gegenüber der Gesellschaft und den Abgebenden Aktionären gewährleisten, dass in Bezug auf jeden Mitgliedstaat des Europäischen Wirtschaftsraumes, der die Prospektrichtlinie umgesetzt hat (im Folgenden „maßgeblicher Mitgliedsstaat“), Aktien, die Gegenstand des in diesem Prospekt beschriebenen Angebots sind, in diesem maßgeblichen Mitgliedstaat nicht öffentlich angeboten werden. Hiervon ausgenommen ist das in dem Prospekt genannte Angebot in der Bundesrepublik Deutschland, sofern zuvor der Prospekt von der BaFin gebilligt und anschließend in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften veröffentlicht wurde. Die angebotenen Aktien können jedoch dann jederzeit in dem maßgeblichen Mitgliedstaat gemäß den folgenden in der Prospektrichtlinie aufgeführten Ausnahmen öffentlich angeboten werden, sofern diese Ausnahmen in dem maßgeblichen Mitgliedstaat umgesetzt wurden:

- a) bei Angeboten an juristische Personen, die in Bezug auf ihre Tätigkeit an den Finanzmärkten zugelassen sind bzw. beaufsichtigt werden, oder, wenn sie nicht zugelassen sind bzw. beaufsichtigt werden, deren einziger Geschäftszweck in der Wertpapieranlage besteht;
- b) bei Angeboten, die sich ausschließlich an juristische Personen richten, die laut ihrem letzten Jahresabschluss bzw. Konzernabschluss mindestens zwei der folgenden Kriterien erfüllen: (1) eine durchschnittliche Beschäftigtenzahl im letzten Geschäftsjahr von mindestens 250 Mitarbeitern, (2) eine Gesamtbilanzsumme von mehr als €43.000.000 und (3) einen Jahresnettoumsatz von mehr als €50.000.000;
- c) bei Angeboten der Konsortialbanken an weniger als 100 natürliche oder juristische Personen (ausgenommen qualifizierte Anleger im Sinne der Prospektrichtlinie); oder
- d) in allen anderen Fällen des Art. 3 der Prospektrichtlinie.

Diese Ausnahmen gelten nur unter der Voraussetzung, dass ein solches Angebot für den Verkauf von Aktien nicht die Veröffentlichung eines Prospekts durch die Gesellschaft oder eine Konsortialbank gemäß Art. 3 der Prospektrichtlinie erfordert.

Für die Zwecke dieser Vorschrift bezeichnet „öffentliches Angebot“ hinsichtlich der angebotenen Aktien in einem maßgeblichen Mitgliedstaat die Mitteilung an das Publikum in jedweder Form und auf jedwede Art und Weise, die ausreichende Informationen über die Angebotsbedingungen und die angebotenen Aktien enthält, um einen Anleger in die Lage zu versetzen, sich für den Kauf dieser Aktien zu entscheiden. Durch die Maßnahmen zur Umsetzung der Prospektrichtlinie in diesem Mitgliedstaat können sich Abweichungen in diesem Staat ergeben. Mit „Prospektrichtlinie“ ist die Richtlinie 2003/71/EC gemeint und schließt sämtliche einschlägigen Umsetzungsmaßnahmen in jedem maßgeblichen Mitgliedstaat ein.

Jeder der Joint Bookrunners wird einzelschuldnerisch gegenüber der Gesellschaft und den Abgebenden Aktionären gewährleisten, dass (A) sie alle bei ihr in Verbindung mit dem Angebot oder dem Verkauf der angebotenen Aktien eingegangenen Aufforderungen oder Veranlassungen, Investmentaktivitäten (im Sinne des Artikels 21 FSMA) vorzunehmen, nur unter Umständen mitgeteilt hat, mitteilen wird oder mitteilen lassen wird, in denen Artikel 21(1) FSMA keine Anwendung auf die Gesellschaft findet; und (B) sie alle anwendbaren Bestimmungen des FSMA eingehalten hat und einhalten wird, und zwar in Bezug auf alle Tätigkeiten, die von ihr im Zusammenhang mit den angebotenen Aktien im Vereinigten Königreich, vom Vereinigten Königreich aus oder in sonstiger Weise das Vereinigte Königreich betreffend ausgeführt wurden.

Die Aktien dürfen weder unmittelbar noch mittelbar in Japan oder Kanada oder an einen Einwohner Japans oder Kanadas oder für dessen Rechnung angeboten oder verkauft werden. Weiterhin werden sich die Joint Bookrunners verpflichten, alle einschlägigen Vorschriften der Länder einzuhalten, in denen sie Verkaufs- oder andere Maßnahmen im Rahmen der Platzierung vornehmen.

FINANZTEIL

INHALTSVERZEICHNIS

Geprüfte Konzernabschlüsse nach IFRS

<i>Gepürfter Konzernabschluss zum 31. Dezember 2005 nach IFRS</i>	F-2
Konzern-Bilanz	F-3
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	F-4
Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung	F-5
Konzern-Kapitalflussrechnung	F-6
Konzern-Anhang	F-7
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	F-30
<i>Gepürfter Konzernabschluss zum 31. Dezember 2004 nach IFRS</i>	F-31
Konzern-Bilanz	F-32
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	F-33
Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung	F-34
Konzern-Kapitalflussrechnung	F-35
Konzern-Anhang	F-36
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	F-58
<i>Gepürfter Konzernabschluss zum 31. Dezember 2003 nach IFRS</i>	F-59
Konzern-Bilanz	F-60
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	F-61
Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung	F-62
Konzern-Kapitalflussrechnung	F-63
Konzern-Anhang	F-64
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	F-87
<i>Gepürfter Einzelabschluss zum 31. Dezember 2005 nach HGB</i>	F-88
Bilanz	F-89
Gewinn- und Verlustrechnung	F-90
Anhang	F-91
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	F-97
<i>Dreijahresübersichten 2005, 2004 und 2003</i>	F-98
IFRS-Konzern-Bilanzen	F-98
IFRS-Konzern-Gewinn- und Verlustrechnungen	F-99
IFRS-Konzern-Kapitalflussrechnungen	F-100

**Geprüfter Konzernabschluss
zum 31. Dezember 2005 nach IFRS**

PATRIZIA Immobilien AG — Konzern
86150 Augsburg

IFRS — KONZERN-BILANZ zum 31.12.2005

		<u>31.12.2005</u>	<u>31.12.2004</u>
		TEUR	TEUR
Aktiva			
A. Langfristiges Vermögen			
Software	4.1	234	136
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	4.1	1.700	16.660
Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.1	1.271	915
Wertpapiere	4.1	247	510
Anteile an assoziierten Unternehmen	4.1	0	116
Latente Steueransprüche	4.2	1.560	2.407
Summe langfristiges Vermögen		<u>5.012</u>	<u>20.744</u>
B. Kurzfristiges Vermögen			
Vorräte	4.3	189.516	134.243
Kurzfristige Forderungen und sonstige kurzfristige Vermögenswerte	4.4	16.395	14.075
Bankguthaben und Kassenbestand	4.5	16.477	10.002
Summe kurzfristiges Vermögen		<u>222.388</u>	<u>158.320</u>
		<u>227.400</u>	<u>179.064</u>
Passiva			
A. Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital	5.1	5.050	5.000
Kapitalrücklage		573	0
Gewinnrücklagen — gesetzliche Rücklage	5.1	505	500
Konzerngewinn		<u>35.976</u>	<u>19.904</u>
Summe Eigenkapital		<u>42.104</u>	<u>25.404</u>
B. Schulden			
Langfristige Schulden			
Langfristige Bankdarlehen	5.2	2.858	17.997
Zins-Swaps	5.3	1.541	1.718
Pensionsverpflichtungen	5.4	<u>285</u>	<u>334</u>
Summe langfristige Schulden		<u>4.684</u>	<u>20.049</u>
Kurzfristige Schulden			
Kurzfristige Bankdarlehen	5.2	149.298	78.810
Sonstige Rückstellungen	5.5	521	858
Kurzfristige Verbindlichkeiten	5.6	23.560	49.281
Steuerschulden	5.7	6.295	4.586
Sonstige kurzfristige Passiva		<u>938</u>	<u>76</u>
Summe kurzfristige Schulden		<u>180.612</u>	<u>133.611</u>
		<u>227.400</u>	<u>179.064</u>

IFRS — KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
für die Zeit vom 1. Januar 2005 bis 31. Dezember 2005

		<u>2005</u>	<u>2004</u>
		TEUR	TEUR
1. Umsatzerlöse	6.1	99.508	74.727
2. Bestandsveränderungen	6.2	35.823	23.261
3. Sonstige betriebliche Erträge	6.3	<u>2.791</u>	<u>2.639</u>
4. Gesamtleistung		138.122	100.627
5. Materialaufwand	6.4	-85.815	-68.683
6. Personalaufwand	6.5	-12.359	-10.415
7. Abschreibungen auf Software sowie Betriebs- und Geschäftsausstattung ...	6.6	-603	-518
8. Wertminderung auf als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	6.7	-300	0
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen	6.8	-13.547	-8.998
10. Ergebnis aus assoziierten Unternehmen		0	-36
11. Finanzerträge	6.9	829	308
12. Finanzaufwendungen	6.9	<u>-6.263</u>	<u>-4.988</u>
13. Ergebnis vor Ertragsteuern		20.064	7.297
14. Ertragsteuern	6.10	<u>-3.432</u>	<u>-2.869</u>
15. Jahresüberschuss		16.632	4.428
16. Gewinnvortrag		19.349	15.476
17. Einstellung in Gewinnrücklagen — gesetzliche Rücklage		<u>-5</u>	<u>0</u>
18. Konzerngewinn		<u>35.976</u>	<u>19.904</u>

IFRS — KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

	<u>Gezeichnetes Kapital</u>	<u>Kapital- rücklage</u>	<u>Gewinnrücklagen (gesetzliche Rücklage)</u>	<u>Konzern- gewinn</u>	<u>Minderheiten- anteil</u>	<u>Summe</u>
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Stand 1.1.2004	5.000	0	500	16.255	0	21.755
Dividende				-779	0	-779
Periodenergebnis				4.720	-292	4.428
Umgliederung Minderheiten				-292	292	0
Stand 31.12.2004	5.000	0	500	19.904	0	25.404
Kapitalerhöhung	50	573				623
Dividende				-555	0	-555
Periodenergebnis			5	16.900	-273	16.632
Umgliederung Minderheiten				-273	273	0
Stand 31.12.2005	<u>5.050</u>	<u>573</u>	<u>505</u>	<u>35.976</u>	<u>0</u>	<u>42.104</u>

Konzern-Kapitalflussrechnung für die Zeit vom 01.01.2005 bis 31.12.2005

	2005	2004
	TEUR	TEUR
Konzernergebnis nach Steuern	16.632	4.428
Abschreibung auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	603	518
Abschreibung auf Wertpapiere	8	0
Wertminderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	300	0
Ergebnis aus dem Verkauf von Anlagevermögen	-64	14
Veränderung der latenten Steuern	847	-1.143
Veränderung Pensionsverpflichtungen	-49	-11
Nicht ausgeschüttete Ergebnisse assoziierter Unternehmen	0	48
Veränderung der Vorräte, Forderungen und sonstigen Vermögenswerte, die nicht der Investitionstätigkeit zuzuordnen sind	-42.933	-19.634
Veränderung der Schulden, die nicht der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	31.736	7.744
Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit	7.080	-8.036
Investitionen in immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-1.115	-510
Einzahlungen aus dem Verkauf von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagen ..	122	19
Investitionen in Finanzanlagen	0	-510
Einzahlungen aus dem Verkauf von Finanzanlagen	371	0
Mittelab- / -zufluss aus der Investitionstätigkeit	-622	-1.001
Dividende der PATRIZIA Immobilien AG	-555	-779
Kapitalerhöhung der PARTIZIA Immobilien AG	623	0
Aufnahme langfristiger Darlehen	0	5.000
Tilgung langfristiger Darlehen	-51	-277
sonstige Ein- bzw. Auszahlungen aus der Finanzierungstätigkeit	0	0
Mittelab- / -zufluss aus der Finanzierungstätigkeit	17	3.944
Zahlungswirksame Veränderung aus Geschäftstätigkeit	6.475	-5.093
Zahlungsmittel 01.01.	10.002	15.095
Zahlungsmittel 31.12.	16.477	10.002

**IFRS — Konzernanhang
zum 31.12.2005 nach IFRS**

Inhaltsverzeichnis

1. Grundlagen der Konzernabschlusserstellung	F-8
2. Konsolidierungskreis und Konsolidierungsmethoden	F-9
3. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	F-10
4. Erläuterungen zur Konzernbilanz — Aktiva	F-13
5. Erläuterungen zur Konzernbilanz — Passiva	F-17
6. Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	F-19
7. Segmentberichterstattung	F-22
8. Angaben zur Kapitalflussrechnung	F-23
9. Sonstige Erläuterungen	F-23
10. Erklärung des Vorstands	F-27

Allgemeine Angaben

Die PATRIZIA Immobilien AG ist eine nicht börsennotierte Aktiengesellschaft mit Sitz in Augsburg. Die Geschäftsräume der Gesellschaft befinden sich in der Fuggerstraße 26 in 86150 Augsburg. Die Gesellschaft ist im deutschen Immobilienmarkt tätig und erbringt sämtliche Leistungen der Wertschöpfungskette im Immobilienbereich.

1. Grundlagen der Konzernabschlussstellung

Der Konzernabschluss der PATRIZIA Immobilien AG zum 31. Dezember 2005 ist in Übereinstimmung mit den IFRS, wie sie in der EU angenommen wurden, erstellt worden. Hierbei wurden die Rechnungslegungsstandards berücksichtigt, die von der EU im Rahmen des sogenannten „Endorsement Prozesses“ bis zum 31. Dezember 2005 übernommen, d. h. im Amtsblatt der EU veröffentlicht worden sind. Der auf dieser Basis erstellte Konzernabschluss der PATRIZIA Immobilien AG entspricht den „Original-IFRS“ und somit den International Financial Reporting Standards (IFRS). Es wurden sämtliche, verpflichtend anzuwendenden Verlautbarungen des International Accounting Standards Board (IASB) angewendet. Die nachfolgenden Standards wurden in Ausübung der vom IASB eingeräumten Möglichkeiten in der ab 2005 verpflichtenden Fassung berücksichtigt.

IAS 1	Darstellung des Abschlusses
IAS 2	Vorräte
IAS 10	Ereignisse nach dem Bilanzstichtag
IAS 16	Sachanlagen
IAS 17	Leasingverhältnisse
IAS 24	Angaben über Beziehungen zu nahe stehenden Unternehmen und Personen
IAS 27	Konzern- und separate Einzelabschlüsse nach IFRS
IAS 28	Anteile an assoziierten Unternehmen
IAS 32	Finanzinstrumente: Angaben und Darstellung
IAS 33	Ergebnis je Aktie
IAS 36	Wertminderung von Vermögenswerten
IAS 38	Immaterielle Vermögenswerte
IAS 39	Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung
IAS 40	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien
IFRS 2	Aktienbasierte Vergütung
IFRS 3	Unternehmenszusammenschlüsse

Für die erstmalige Aufstellung des Konzernabschlusses nach den von der EU übernommenen Rechnungslegungsstandards zum 31.12.2003 wurden folgende Erleichterungen gemäß IFRS 1 in Anspruch genommen:

- Unternehmenszusammenschlüsse (erstmalige Anwendung auf Unternehmenszusammenschlüsse ab dem 01. Januar 2002)
- Leistungen an Arbeitnehmer (der Wert der Pensionsrückstellung zum 01. Januar 2002 enthält die versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste aus Vorperioden)

Der Bilanzausweis orientiert sich an der Fristigkeit der entsprechenden Vermögenswerte und Schulden. Dabei gelten Vermögenswerte und Schulden als kurzfristig, falls ihre Realisation bzw. Tilgung innerhalb des normalen Verlaufs des Geschäftszyklus des Konzerns erwartet wird oder, bezogen auf Vermögenswerte, falls diese zum Verkauf innerhalb dieses Zeitraums gehalten werden. Für die Gewinn- und Verlustrechnung ist das Gesamtkostenverfahren gewählt worden.

Das Geschäftsjahr entspricht dem Kalenderjahr. Der Konzernabschluss ist in € aufgestellt worden. Die Beträge inklusive der Vorjahreszahlen wurden in T€ (Tausend Euro) angegeben.

Wesentliche Abweichungen der Bilanzierungs-, Bewertungs- und Konsolidierungsmethoden gegenüber HGB:

- Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zu Marktwerten;
- Bewertung des Zins-Swaps zum Marktwert, wobei Bewertungsänderungen erfolgswirksam ausgewiesen werden;
- Latente Steuern.

Mehrheitsgesellschafter der PATRIZIA Immobilien AG mit einem Anteil von 93,96 % (Vj. 94,9%) ist seit dem 28. Januar 2004 die First Capital Partner GmbH, deren Anteile wiederum gehalten werden von der WE Vermögensverwaltung GmbH & Co. KG.

2. KONSOLIDIERUNGSKREIS UND KONSOLIDIERUNGSMETHODEN

2.1 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. Als Beherrschung wird dabei die Möglichkeit verstanden, die Geschäfts- und Finanzpolitik des Tochterunternehmens zu bestimmen, um aus dessen geschäftlicher Tätigkeit Nutzen zu ziehen.

Von einer Beherrschung ist grundsätzlich auszugehen, wenn die PATRIZIA Immobilien AG direkt oder indirekt die Mehrheit der Stimmrechte an einem anderen Unternehmen hält.

Sämtliche der in den Konzernabschluss der PATRIZIA Immobilien AG einbezogenen Unternehmen ergeben sich aus der Aufstellung des Anteilsbesitzes am Ende des Konzernanhangs.

Assoziierte Unternehmen sind Unternehmen, die nicht die Kriterien eines Tochter- oder eines Gemeinschaftsunternehmens erfüllen und auf deren Geschäfts- und Finanzpolitik ein maßgeblicher Einfluss durch die PATRIZIA Immobilien AG ausgeübt werden kann. Ein maßgeblicher Einfluss wird grundsätzlich unterstellt, wenn ein direkter oder indirekter Stimmrechtsanteil von mindestens 20 % an einem anderen Unternehmen gehalten wird. Assoziierte Unternehmen sind nach der Equity-Methode im Konzernabschluss abgebildet.

Die dem Konzern aus dem einzigen assoziierten Unternehmen zuzurechnenden Vermögenswerte, Schulden und Erträge sind aus Konzernsicht unwesentlich.

Der Konsolidierungskreis umfasst 29 Tochterunternehmen. Sie sind in den Konzernabschluss nach den Regeln der Vollkonsolidierung einbezogen. Assoziierte Unternehmen bestanden am Bilanzstichtag nicht mehr.

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

Die in den Konzernabschluss einbezogenen Abschlüsse der Tochterunternehmen sind grundsätzlich auf den Stichtag des Jahresabschlusses der PATRIZIA Immobilien AG aufgestellt. Der Jahresabschluss der Wohnungsgesellschaft Olympia mbH mit dem Stichtag 30. November wird auf den Stichtag des Konzernabschlusses übergeleitet. Die Abschlüsse sind nach einheitlichen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen aufgestellt.

UNTERNEHMENSERWERBE, -VERKÄUFE UND KONZERNINTERNE UMSTRUKTURIERUNGEN

Im Berichtsjahr fanden weder Unternehmenszusammenschlüsse im Sinne von IFRS 3 noch Unternehmensverkäufe statt.

2.2 Kapitalkonsolidierung mittels der Vollkonsolidierung

Grundsätzlich sind alle Tochterunternehmen mittels der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss einbezogen. Die Bilanzierung erworbener Tochterunternehmen erfolgt seit dem 01. Januar 2002 nach der Erwerbsmethode nach IFRS 3. Anteilserwerbe an Unternehmen, die zeitlich vor diesem Datum liegen, erfolgten unter Inanspruchnahme der Erleichterungsmöglichkeiten des IFRS 1 unverändert auf der Basis der Buchwertmethode nach HGB.

Der Zeitpunkt der Erstkonsolidierung ist der Erwerbszeitpunkt und somit der Tag, an dem die Beherrschung des Reinvermögens und der Geschäftstätigkeit des erworbenen Unternehmens tatsächlich auf das Mutterunternehmen übergehen. Die Anschaffungskosten setzen sich zusammen aus den für den Erwerb hingegebenen Zahlungsmitteln zuzüglich dem Erwerb direkt zurechenbarer Anschaffungsnebenkosten. Die ermittelten Anschaffungskosten werden auf die identifizierbaren Vermögenswerte und Schulden des erworbenen Unternehmens verteilt. Übersteigen die Anschaffungskosten den auf das Mutterunternehmen entfallenden Anteil am Neubewerteten Reinvermögen des erworbenen Unternehmens, ist ein Goodwill anzusetzen. Im umgekehrten Fall ist ein negativer Unterschiedsbetrag ergebniswirksam zu vereinnahmen. Maßgeblich für die Bestimmung des auf den Konzern entfallenden Reinvermögens ist der am erworbenen Unternehmen gehaltene Kapitalanteil. Grund-

sätzlich ist das neubewertete Reinvermögen in voller Höhe anzusetzen. Auf Minderheitsgesellschafter entfallende Anteile werden gesondert innerhalb des Konzerneigenkapitals ausgewiesen. Übersteigt der auf die Minderheitsgesellschafter entfallende Verlust einer Periode den in der Konzernbilanz auszuweisenden Minderheitenanteil, so wird dieser gegen die Mehrheitsbeteiligung am Konzerneigenkapital verrechnet.

2.3 Einbeziehung assoziierter Unternehmen mittels der Equity-Methode

Die Equity-Methode wird für die konzernbilanzielle Abbildung von assoziierten Unternehmen angewendet. Anders als bei der Vollkonsolidierung werden bei der Equity-Methode keine Vermögenswerte und Schulden bzw. Aufwendungen und Erträge des at-equity bewerteten Unternehmens (anteilig) in den Konzernabschluss übernommen. Stattdessen wird der Beteiligungsbuchwert entsprechend der Entwicklung des anteiligen Eigenkapitals des Beteiligungsunternehmens jährlich fortgeschrieben.

Die erstmalige Anwendung der equity-Methode erfolgt ab dem Zeitpunkt, zu dem das Beteiligungsunternehmen als assoziiertes Unternehmen zu klassifizieren ist. Im Rahmen der Erstkonsolidierung werden die Anschaffungskosten für die erworbenen Anteile dem auf sie entfallenden Eigenkapital gegenübergestellt. Ein etwaiger Unterschiedsbetrag wird entsprechend den Regeln zur Vollkonsolidierung auf die Existenz von stillen Reserven bzw. stillen Lasten untersucht und ein eventuell verbleibender Unterschiedsbetrag als Goodwill behandelt. Im Rahmen der Folgekonsolidierung wird der Beteiligungsbuchwert um die anteilige Eigenkapitalveränderung beim assoziierten Unternehmen fortentwickelt.

2.4 Schulden-, Aufwands- und Ertragskonsolidierung und Zwischenergebniseliminierung

Konzerninterne Salden, Transaktionen, Gewinne und Aufwendungen der im Konzernabschluss mittels der Vollkonsolidierung einbezogenen Unternehmen werden vollständig eliminiert. Latente Steuern werden auf zeitliche Differenzen aufgrund der Eliminierung von Gewinnen und Verlusten infolge von Transaktionen innerhalb des Konzerns gebildet.

2.5 Währungsumrechnung

Zum Konsolidierungskreis gehören ausschließlich inländische Tochtergesellschaften, so dass keine Abschlüsse in fremder Währung vorliegen, die umgerechnet werden müssten.

3 ZUSAMMENFASSUNG DER WESENTLICHEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Die in den Konzernabschluss einbezogenen Abschlüsse sind nach einheitlichen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen aufgestellt.

3.1 Software und Betriebs- und Geschäftsausstattung

Software und Betriebs- und Geschäftsausstattung werden im Zeitpunkt des Zugangs mit ihren Anschaffungskosten angesetzt. Die Folgebewertung sieht die Vornahme von planmäßigen und ggf. außerplanmäßigen Abschreibungen sowie von Zuschreibungen unter Beachtung des Anschaffungswertprinzips vor (= Bewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten).

Die Anschaffungskosten umfassen die direkt zurechenbaren Erwerbs- und Bereitstellungskosten. Fremdkapitalkosten werden in der Periode als Aufwand erfasst, in der sie angefallen sind.

Die planmäßige Abschreibung erfolgt nach der linearen Methode. Sie beginnt, sobald der Vermögenswert verwendet werden kann und endet mit dem Abgang des Vermögenswertes. Der Abschreibungszeitraum orientiert sich an der erwarteten Nutzungsdauer. Erworben Software wird über drei- bis fünf Jahre abgeschrieben. Die Betriebs- und Geschäftsausstattung wird über 3 bis 14 Jahre abgeschrieben.

3.2 Wertminderung von Vermögenswerten

Vermögenswerte, die planmäßig abgeschrieben werden, werden dann auf einen Abschreibungsbedarf überprüft, falls ein Ansatzpunkt für eine Wertminderung vorliegt. Vermögenswerte, die nicht planmäßig abgeschrieben werden, werden mindestens jährlich auf einen Wertberichtigungsbedarf überprüft.

3.3 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Investment Property)

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 Gutachten unter Verwendung aktueller Mietpreise oder anhand marktüblicher Bewertungsverfahren unter Verwendung der aktuellen und nachhaltigen Mietsituation bewertet.

Im Geschäftsjahr wurde das Objekt Köln, Venloer Straße (Buchwert 31. Dezember 2005: T€14.660) von der Kategorie „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ in das Vorratsvermögen umgegliedert. Die Übertragung erfolgte gemäß IAS 40.57b aufgrund des Beginns der Entwicklung mit der Absicht des Verkaufs der Immobilie.

3.4 Vorräte

In der Position Vorräte werden Immobilien ausgewiesen, die zum Verkauf im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit oder im Rahmen des Erstellungs- oder Entwicklungsprozesses für einen solchen Verkauf bestimmt sind, insbesondere solche Immobilien, die ausschließlich zum Zwecke der Weiterveräußerung in naher Zukunft oder für die Entwicklung und den Weiterverkauf erworben wurden. Die Entwicklung umfasst auch reine Modernisierungs- und Renovierungstätigkeiten.

Die Bewertung der Vorräte erfolgt mit den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten. Ist der Nettoveräußerungspreis niedriger, wird dieser angesetzt. Die Anschaffungskosten umfassen die direkt zurechenbaren Erwerbs- und Bereitstellungskosten, d.h. insbesondere Anschaffungskosten für Immobilien sowie Anschaffungsnebenkosten (Notargebühren etc.). Die Herstellungskosten umfassen die dem Immobilienentwicklungsprozess direkt zurechenbaren Kosten, d.h. insbesondere Renovierungskosten. Fremdkapitalkosten werden in der Periode als Aufwand erfasst, in der sie angefallen sind. Der Nettoveräußerungspreis entspricht dem im normalen Geschäftsgang voraussichtlich erzielbaren Verkaufserlös abzüglich noch anfallender Renovierungs- bzw. Modernisierungs- und Vertriebskosten.

3.5 Finanzielle Vermögenswerte

IAS 39 unterscheidet die folgenden vier Kategorien finanzieller Vermögenswerte:

- bis zur Endfälligkeit gehaltene finanzielle Vermögenswerte
- Kredite und Forderungen
- finanzielle Vermögenswerte, die erfolgswirksam zum fair value zu bewerten sind
- zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte

Finanzielle Vermögenswerte werden in der Bilanz angesetzt, wenn das Unternehmen Partei eines Vertrags über diesen Vermögenswert ist. Marktübliche Käufe von finanziellen Vermögenswerten, bei denen zwischen Eingehen der Verpflichtung und deren Erfüllung nur ein kurzer, marktüblicher Zeitraum liegt, werden generell zum Handelstag bilanziert. Dies gilt sinngemäß auch für marktübliche Verkäufe.

Bis zur Endfälligkeit gehaltene finanzielle Vermögenswerte liegen zum Bilanzstichtag nicht vor.

Bei den finanziellen Vermögenswerten, die erfolgswirksam zum fair value zu bewerten sind, handelt es sich um Inhaberschuldverschreibungen.

Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte liegen zum Bilanzstichtag vor.

Forderungen und sonstige Vermögenswerte enthalten keine Zinsen und sind zum Nominalwert angesetzt. Für den Fall, dass Zweifel an der Einbringlichkeit von Forderungen bestehen, werden diese um Einzelwertberichtigungen und pauschalierten Einzelwertberichtigungen gekürzt und mit dem niedrigeren realisierbaren Betrag angesetzt.

3.6 Schulden

Die Bewertung der Schulden, insbesondere der Bankdarlehen, erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten.

3.7 Pensionsverpflichtungen

Leistungsorientierte Pensionspläne werden nach der „projected unit credit-Methode“ (Anwartschaftsbarwertverfahren) auf der Basis eines Pensionsgutachtens bewertet. Mangels Wesentlichkeit wird der im Pensionsaufwand enthaltene Zinsanteil im Personalaufwand und nicht im Finanzergebnis gezeigt.

3.8 Sonstige Rückstellungen

Rückstellungen sind Schulden, die der Höhe oder der Fälligkeit nach ungewiss sind. Der Ansatz einer Rückstellung erfordert grundsätzlich kumulativ eine gegenwärtige Verpflichtung aufgrund eines vergangenen Ereignisses, dessen Ressourcenabfluss wahrscheinlich ist und dessen Wert verlässlich schätzbar sein muss. Die Bewertung von Rückstellungen erfolgt mit der bestmöglichen Schätzung des Verpflichtungsumfanges. Bei wesentlichen Zinseffekten werden die Rückstellungen abgezinst.

3.9 Ertragsteuern

Der Ertragsteueraufwand ist die Summe des Betrages aus tatsächlichen Steuern und latenten Steuern, die in die Ermittlung des Periodenergebnisses eingeht.

Der tatsächliche Steueraufwand wird auf Basis des zu versteuernden Einkommens auf der Ebene des Einzelabschlusses für das jeweilige Jahr ermittelt. Dabei werden die aktuell gültigen Steuersätze verwendet.

Latente Steuern sind die erwarteten Steuerbe- bzw. -entlastungen aus temporären Differenzen, also Differenzen aus Unterschiedsbeträgen zwischen dem Buchwert eines Vermögenswertes oder einer Schuld in der IFRS-Konzernbilanz und seinem Steuerwert. Latente Steueransprüche werden auch aus dem Vortrag noch nicht genutzter steuerlicher Verluste gebildet. Dabei kommt die bilanzorientierte Verbindlichkeitenmethode zur Anwendung. Latente Steuerschulden werden im Allgemeinen für alle steuerbaren temporären Differenzen und latente Steueransprüche insoweit erfasst, als im Zeitpunkt der Umkehr der temporären Differenzen wahrscheinlich ein zu versteuerndes Einkommen verfügbar sein wird. Latente Steueransprüche werden jährlich auf Wertminderungsbedarf überprüft.

Latente Steuern werden auf Basis der erwarteten Steuersätze ermittelt, die im Zeitpunkt der Begleichung der Schuld oder Realisierung des Vermögenswertes Geltung haben. Als erwartete Steuersätze werden bis zur Verabschiedung von Steuergesetzänderungen die aktuell gültigen Steuersätze angesetzt. Latente Steuern werden generell erfolgswirksam erfasst, außer für solche Positionen, die direkt im Eigenkapital gebucht werden.

3.10 Fremdkapitalkosten

Fremdkapitalkosten werden in der Periode als Aufwand erfasst, in der sie anfallen.

3.11 Leasing

Innerhalb der PATRIZIA Gruppe liegen nur in unwesentlichem Umfang Leasingverhältnisse vor, bei denen die Gruppe Leasingnehmer ist. Diese sind ausnahmslos als Operating Leasingverhältnisse zu klassifizieren.

3.12 Ertragsrealisierung

Grundvoraussetzung für die Gewinnrealisierung im Geschäftsbereich Investments beim Verkauf von Immobilien ist die Wahrscheinlichkeit des Nutzenzuflusses und die verlässliche Quantifizierung der Erlöse. Ergänzend muss es zu einem Übergang der mit dem Eigentum an den Gütern verbundenen wesentlichen Chancen und Risiken auf den Erwerber kommen, zu einer Aufgabe der rechtlichen oder tatsächlichen Verfügungsmacht über die Güter und zu einer verlässlichen Bestimmbarkeit der mit dem Verkauf angefallenen oder noch anfallenden Aufwendungen.

Im Geschäftsbereich Services erfolgt die Erlösrealisation im Regelfall nach Leistungserbringung und Rechnungsstellung.

3.13 Schätzungen und Beurteilungen bei der Bilanzierung

Aufgrund der mit der Geschäftstätigkeit verbundenen Unsicherheiten können einzelne Posten im Konzernabschluss nicht präzise bewertet, sondern nur geschätzt werden. Eine Schätzung erfolgt auf der

Grundlage der zuletzt verfügbaren, verlässlichen Informationen. Die aufgrund von Schätzungen bilanzierten Vermögenswerte, Schulden, Erträge, Aufwendungen sowie Eventualforderungen und -verbindlichkeiten können von den zukünftig zu realisierenden Beträgen abweichen. Änderungen werden zum Zeitpunkt einer besseren Erkenntnis erfolgswirksam berücksichtigt. Schätzungen werden im Wesentlichen für folgende Sachverhalte vorgenommen:

- Ermittlung des erzielbaren Betrages zur Beurteilung der Notwendigkeit und Höhe von außerplanmäßigen Abschreibungen, insbesondere auf die unter den Positionen Vorräte und als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ausgewiesenen Immobilien
- Ansatz und Bewertung von Rückstellungen
- Bewertung risikobehafteter Forderungen
- Realisierbarkeit aktiver latenter Steuern

Die bei der Bewertung der Immobilienportfolien getroffenen Annahmen könnten sich nachträglich teilweise oder in vollem Umfang als unzutreffend herausstellen oder es könnten unerwartete Probleme oder nicht erkannte Risiken im Zusammenhang mit Immobilienportfolien bestehen. Durch solche auch kurzfristig möglichen Entwicklungen könnte sich die Ertragslage verschlechtern, der Wert der erworbenen Vermögenswerte verringern und die aus der Wohnungsprivatisierung sowie den laufenden Mieten erzielten Umsatzerlöse erheblich vermindert werden.

Die Werthaltigkeit von Immobilienvermögen bestimmt sich neben den jedem Grundstück innewohnenden Faktoren vornehmlich nach der Entwicklung des Immobilienmarktes sowie der allgemeinen konjunkturellen Lage. Es besteht das Risiko, dass bei einer negativen Entwicklung des Immobilienmarktes oder der allgemeinen konjunkturellen Lage die vom Konzern vorgenommenen Bewertungsansätze korrigiert werden müssen. Sollte eine außerplanmäßige Abschreibung des Immobilienvermögens des Konzerns erforderlich sein, so würde sich dies nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns auswirken.

PATRIZIA finanziert sich beim Ankauf von Immobilien oder Portfolien oder zur Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen überwiegend über Darlehen. Ein erheblicher Anstieg des derzeit niedrigen Zinsniveaus würde die Finanzierungskosten des Konzerns bei der Refinanzierung bestehender Verbindlichkeiten und bei der künftigen Finanzierung von Modernisierungsmaßnahmen erheblich erhöhen und könnte sich damit nachteilig auf die Ertragslage auswirken.

4. ERLÄUTERUNG ZUR KONZERNBILANZ — AKTIVA

4.1 Langfristiges Vermögen

Die Gliederung und die Entwicklung des langfristigen Vermögens sowie die Abschreibungen des Geschäftsjahrs und des Vorjahres sind nachfolgend dargestellt:

Entwicklung langfristiger Vermögenswerte

2005

	<u>Software</u>	<u>Betriebs- und Geschäftsausstattung</u>	<u>Gesamt</u>
		T€	
Anschaffungskosten Stand 01.01.2005	446	2.419	2.865
Zugänge	203	873	1.076
Abgänge	-18	-113	-131
Korrektur aus Betriebsprüfung	70	0	70
Stand 31.12.2005	701	3.179	3.880
Abschreibungen Stand 01.01.2005	310	1.504	1.814
Zugänge	153	450	603
Abgänge	-18	-56	-74
Korrektur aus Betriebsprüfung	22	10	32
Stand 31.12.2005	467	1.908	2.375
Buchwerte 01.01.2005	136	915	1.051
Buchwerte 31.12.2005	234	1.271	1.505

2004

	<u>Software</u>	<u>Betriebs- und Geschäftsausstattung</u> T€	<u>Gesamt</u>
Anschaffungskosten Stand 01.01.2004	402	2.033	2.435
Zugänge	50	460	510
Abgänge	-6	-74	-80
Stand 31.12.2004	446	2.419	2.865
Abschreibungen Stand 01.01.2004	227	1.116	1.343
Zugänge	89	430	519
Abgänge	-6	-42	-48
Stand 31.12.2004	310	1.504	1.814
Buchwerte 01.01.2004	175	917	1.092
Buchwerte 31.12.2004	136	915	1.051

Entwicklung langfristiger Vermögenswerte

2005

	<u>Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Investment Property)</u> T€
Fair Value Stand 01.01.2005	16.660
Fair Value Adjustments	-300
Umbuchungen in Vorräte	-14.660
Stand 31.12.2005	1.700

2004

	<u>Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Investment Property)</u> T€
Fair Value Stand 01.01.2004	16.660
Fair Value Adjustments	0
Stand 31.12.2004	16.660

Entwicklung langfristiger Vermögenswerte

2005

	<u>Wertpapiere</u>	<u>Anteile an at equity bewerteten assoziierten Unternehmen</u> T€	<u>Gesamt</u>
Anschaffungskosten			
Stand 01.01.2005	510	164	674
Zugänge	0	0	0
Abgänge	-255	-164	-419
Stand 31.12.2005	255	0	255
Abschreibungen			
Stand 01.01.2005	0	48	48
Zugänge	8	0	8
Abgänge	0	-48	-48
Stand 31.12.2005	8	0	8
Buchwerte 01.01.2005	510	116	626
Buchwerte 31.12.2005	247	0	247

2004

	<u>Wertpapiere</u>	<u>Anteile an at equity bewerteten assoziierten Unternehmen</u> T€	<u>Gesamt</u>
Anschaffungskosten			
Stand 01.01.2004	0	164	164
Zugänge	510	0	510
Abgänge	0	0	0
Stand 31.12.2004	510	164	674
Abschreibungen			
Stand 01.01.2004	0	0	0
Zugänge	0	48	48
Abgänge	0	0	0
Stand 31.12.2004	0	48	48
Buchwerte 01.01.2004	0	164	164
Buchwerte 31.12.2004	510	116	626

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden zu Marktwerten auf der Grundlage von Gutachten unter Verwendung aktueller Mietpreise bewertet.

Im Geschäftsjahr 2005 wurde eine der beiden Immobilien, die im Vorjahr unter der Position „als Finanzanlagen gehaltene Immobilien“ ausgewiesen wurde, in das Vorratsvermögen umgegliedert. Der diesbezügliche Abgang beläuft sich auf T€14.660.

Als Wertpapiere werden festverzinsliche Unternehmensanleihen ausgewiesen, die der Kategorie „finanzielle Vermögenswerte, die erfolgswirksam zum Fair Value zu bewerten sind“ zugeordnet werden. Der Ausweis erfolgt zum Fair Value. Eine zweite Unternehmensanleihe wurde im Geschäftsjahr 2005 verkauft.

Die Position „Anteile an at-equity bewerteten assoziierten Unternehmen“ enthielt im Vorjahr die circa 33 % Beteiligung an der Eurobilia AG. Diese Anteile wurden im Geschäftsjahr 2005 verkauft.

4.2 Latente Steueransprüche/Steuerverbindlichkeiten

Nachfolgend werden die wesentlichen latenten Steueransprüche und Steuerschulden und deren Entwicklung dargestellt:

	<u>31.12.2005</u> <u>aktivisch</u>	<u>31.12.2005</u> <u>passivisch</u>	<u>31.12.2004</u> <u>aktivisch</u>	<u>31.12.2004</u> <u>passivisch</u>
	T€	T€	T€	T€
Vorräte	625	0	647	0
Pensionsverpflichtungen	16	0	19	0
als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	0	0	427	0
Zins-Swap	617		687	
Steuerliche Verlustvorträge	<u>302</u>	<u>0</u>	<u>627</u>	<u>0</u>
	<u>1.560</u>	<u>0</u>	<u>2.407</u>	<u>0</u>

Zum Bilanzstichtag bestehen körperschaftsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von T€606 (Vj. T€1.362) und gewerbesteuerliche Verlustvorträge in Höhe von T€1.210 (Vj. T€1.966), für die latente Steueransprüche in Höhe von T€302 (Vj. T€627) gebildet wurden. Auf vororganschaftliche Verluste in Höhe von T€447 (Vj. T€447) wurden aufgrund der mangelnden Vorhersehbarkeit der Auflösung der Organschaft keine latenten Steueransprüche angesetzt. Die Verlustvorträge, auf die latente Steueransprüche aktiviert wurden, werden erwartungsgemäß innerhalb des Planungszeitraums genutzt. Die Verluste können auf unbestimmte Zeit vorgetragen werden.

Gemäß IAS 12.24(b) hat der Konzern keine aktiven latenten Steuern auf die temporären Differenzen aus den Immobilien der Alte Haide Baugesellschaft mbH gebildet.

Latente Steueransprüche und latente Steuerschulden werden grundsätzlich saldiert, da der Konzern ein einklagbares Recht zur Aufrechnung tatsächlicher Steuererstattungsansprüche gegen tatsächliche Steuerschulden hat und die latenten Steueransprüche und -schulden sich auf Ertragsteuern beziehen, die von dergleichen Steuerbehörde erhoben werden.

4.3 Vorräte

Die Vorräte setzen sich wie folgt zusammen:

	<u>2005</u>	<u>2004</u>
	T€	
Zum Verkauf bestimmte Immobilien	184.374	133.638
Anzahlungen	<u>5.142</u>	<u>605</u>
	<u>189.516</u>	<u>134.243</u>

Unter den Vorräten werden die Vermögenswerte ausgewiesen, die zum Verkauf im normalen Geschäftsgang gehalten werden. Die Konzernplanung sieht vor, dass von dem im Bestand zum 31. Dezember 2005 befindlichen Vorräten in 2006 Vorräte in einer Größenordnung von T€72.289 veräußert werden.

Es wurden im Geschäftsjahr — wie bereits im Vorjahr — keine Wertberichtigungen auf Vorräte vorgenommen.

Die Immobilien des Vorratsbestandes sind in Höhe von T€149.200 (Vj. T€81.762) mit Grundschulden belastet, die der Besicherung von Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten dienen. Des Weiteren sind zukünftige Erlöse aus dem Verkauf von Immobilien an finanzierende Banken abgetreten, ebenfalls zur Sicherung von Bankdarlehen T€93.200; (Vj. T€81.773).

4.4 Kurzfristige Forderungen und sonstige kurzfristige Vermögenswerte

Die Forderungen und sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte setzen sich wie folgt zusammen:

	<u>2005</u>	<u>2004</u>
	T€	
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	15.130	11.586
sonstige kurzfristige Vermögenswerte	<u>1.265</u>	<u>2.489</u>
	<u>16.395</u>	<u>14.075</u>

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und die sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte sind um Einzelwertberichtigungen in Höhe von T€833 (Vj. T€132) gekürzt.

Die sonstigen Vermögenswerte enthalten im Wesentlichen Steuererstattungsansprüche in Höhe von T€269 (Vj. T€142), Vorsteuer auf geleistete Anzahlungen in Höhe von T€238 (Vj. T€1). Im Vorjahr waren außerdem Forderungen an nahestehende Unternehmen in Höhe von T€1.659 enthalten.

Die Forderungen und sonstige Vermögenswerte haben eine Restlaufzeit kleiner einem Jahr.

Der Buchwert der Forderungen entspricht ihrem beizulegenden Zeitwert.

4.5 Bankguthaben und Kassenbestand

Die Position Bankguthaben und Kassenbestand umfasst Bargeld und kurzfristige Einlagen, die vom Konzern gehalten werden. Der Buchwert dieser Vermögenswerte entspricht ihrem beizulegenden Zeitwert.

4.6 Ausfallrisiko der finanziellen Vermögenswerte

Die finanziellen Vermögenswerte des Konzerns umfassen im Wesentlichen die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, die sonstigen Vermögenswerte, die Wertpapiere und die Bankguthaben. In diesen Klassen ist der Konzern einem Ausfallrisiko ausgesetzt. Das Ausfallrisiko des Konzerns resultiert überwiegend aus den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen. Diese sind um Einzelwertberichtigungen gekürzt. Für die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen bestehen bei Globalverkäufen Sicherheiten in Form eines wirtschaftlichen Rückübertragungsrechts der veräußerten Immobilien für den Fall des Zahlungsausfalls beim Kunden. Bei der Veräußerung von einzelnen Wohnungen geht das Eigentum erst nach vollständigem Kaufpreiseingang über, so dass hier kein Ausfallrisiko besteht. Die wesentlichen sonstigen Vermögenswerte bestehen gegen nahestehende Personen oder Steuerbehörden.

Die Bankguthaben bestehen gegen bonitätsstarke Banken. Die Wertpapiere des Anlagevermögens betreffen festverzinsliche Schuldverschreibungen.

5. Erläuterungen zur Konzernbilanz — Passiva

5.1 Eigenkapital

Zur Entwicklung des Eigenkapitals inklusive der Minderheitenanteile verweisen wir auf die Eigenkapitalveränderungsrechnung.

5.1.1 Gezeichnetes Kapital

Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt zum Bilanzstichtag T€5.050 (Vj. T€5.000) und ist in 5.050.000 Stückaktien (Aktien ohne Nennbetrag) eingeteilt. Im Berichtsjahr wurde das Grundkapital um T€50 (50.000 Stückaktien) erhöht.

Das bedingte Kapital beträgt zum 31. Dezember 2005 T€500. Die Erhöhung des Grundkapitals um bis zu 500.000 Stückaktien wird nur insoweit durchgeführt, wie die Aktienoptionen ausgeübt werden, die aufgrund der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 20. Juli 2005 und eines noch zu fassenden Beschlusses von Vorstand bzw. Aufsichtsrat bis zum 31. Dezember 2009 gewährt werden.

Die First Capital Partner GmbH ist mit einer Beteiligung von 4.745.000 Stückaktien (dies entspricht einem Anteil von 93,96 % (Vj. 94,9 %) Mehrheitsgesellschafter der PATRIZIA Immobilien AG.

5.1.2 Kapitalrücklagen

Die für die im Berichtsjahr erfolgte Ausgabe neuer Aktien vereinnahmten Agios werden in der Kapitalrücklage in Höhe von T€573 ausgewiesen.

5.1.3 Gewinnrücklagen

Unter den Gewinnrücklagen wird ausschließlich die im Geschäftsjahr auf den Betrag von T€505 erhöhte gesetzliche Rücklage ausgewiesen.

5.1.4 Minderheitenanteile

Die wesentlichen Minderheitenanteile betreffen die 49 % Anteile Dritter am Eigenkapital der Wasserturm Bau KG, Augsburg, und der Wasserturm Grundstück KG, Augsburg. Der Anteil von Herrn Wolfgang Egger an

der Wasserturm Grundstück KG in Höhe von 5,1 % wird für Zwecke der Kapitalkonsolidierung dem Konzern zugerechnet, jedoch als Minderheitenanteil ausgewiesen.

Minderheitenanteile sind nicht ausgewiesen, da diese durch Verluste aufgezehrt sind; die Anteile übersteigende Verluste sind im Konzerngewinn enthalten.

5.2 Bankdarlehen

Die Bankdarlehen setzen sich wie folgt zusammen:

	<u>2005</u>	<u>2004</u>
	T€	
Inanspruchnahme Kontokorrentkredite.....	56	14
Bankdarlehen.....	<u>152.100</u>	<u>96.793</u>
	<u>152.156</u>	<u>96.807</u>

Die Darlehen weisen folgende Restlaufzeiten auf:

	<u>2005</u>			<u>2004</u>		
	Gesamte variabel verzinsliche Finanzschulden	Gesamte fix verzinsliche Finanzschulden	Gewichteter Zinssatz in % (Festzinsdarlehen)	Gesamte variabel verzinsliche Finanzschulden	Gesamte fix verzinsliche Finanzschulden	Gewichteter Zinssatz in % (Festzinsdarlehen)
	T€					
< 1 Jahr	149.200	42	6,0	78.753	44	6,0
1 – 2 Jahre	0	44	6,0	247	44	6,0
2 – 5 Jahre	0	149	6,0	742	134	6,0
> 5 Jahre.....	<u>0</u>	<u>2.665</u>	6,0	<u>14.098</u>	<u>2.731</u>	6,0
	<u>149.200</u>	<u>2.900</u>		<u>93.840</u>	<u>2.953</u>	

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

Die überwiegende Zahl der Bankdarlehen basiert auf variablen Zinssätzen. Insofern ist der Konzern einem Zinsänderungsrisiko bei den Zahlungsmittelströmen ausgesetzt. Ein Zinsänderungsrisiko für den beizulegenden Zeitwert existiert ausschließlich bei den Festsatzkrediten. Die Marktwerte liegen geringfügig unter den ausgewiesenen Buchwerten.

Für die Bankdarlehen dienen die im Eigentum befindlichen Immobilien als Sicherheiten, die sowohl unter den Vorräten als auch unter „als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ ausgewiesen werden. Die durch Grundpfandrechte besicherten Bankdarlehen belaufen sich auf T€152.100 (Vj. T€96.793). Hierbei entfällt auf „als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ ein Betrag von T€2.900 (Vj. T€18.299). Darüber hinaus sind Finanzschulden in Höhe von T€93.200 (T€81.773) durch die Abtretung von Kaufpreisen sowie in Höhe von T€152.100 (Vj. T€96.793) durch die Abtretung von zukünftigen Mietzahlungen gesichert.

5.3 Zins-Swap

Der Konzern benutzt zwei Zins-Swaps zur teilweisen Absicherung des Zinsänderungsrisikos aus seinen Bankdarlehen. Das Nominalvolumen dieser beiden Zins-Swaps beläuft sich zum 31. Dezember 2005 auf T€55.287 (Vj. T€15.335); die entsprechenden Marktwerte betragen T€ –1.541 (Vj. T€ –1.718). Die diesbezüglichen Zinsauszahlungen werden auf 5,25 % für den Zeitraum bis August 2011 bzw. 4,07 % für den Zeitraum bis September 2008 fixiert. Diesen Zinsauszahlungen stehen variable Zinseinzahlungen auf der Basis des 6M-Euribor bzw. 3-M-Euribor gegenüber.

Die Änderungen der beizulegenden Zeitwerte der Zins-Swaps werden erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

5.4 Pensionsverpflichtungen

Grundsätzlich gibt es im Konzern keine leistungsorientierten Versorgungspläne. Ausgenommen hiervon ist ein Plan, der im Jahr 2002 im Zusammenhang mit dem Erwerb einer Tochtergesellschaft übernommen wurde. Zum Bilanzstichtag verfügen somit sechs Personen über eine leistungsorientierte Zusage. Bei den Personen handelt es sich um Rentner, die bereits laufende Versorgungsleistungen erhalten. Unter Berücksichtigung dieser Tatsache wurden die nach HGB ermittelten Rückstellungen auf Basis eines nach IAS 19 erstellten versicherungs-

mathematischen Gutachtens um ca. 20 % erhöht. Für das Referenzgutachten wurde zum 31. Dezember 2003 ein Rechnungszins von 5,25 % und ein Rententrend von 1,5 % zu Grunde gelegt. Als Berechnungsverfahren kam die Methode der laufenden Einmalprämien („projected unit credit method“) zur Anwendung. Die Berechnungen basierten auf den biometrischen Richttafeln (Wahrscheinlichkeiten für Todes- und Invaliditätsfälle) nach Prof. Dr. Klaus Heubeck (Richttafeln RT 2005G). Zum 31. Dezember 2005 wurde die Pensionsrückstellung mit T€285 (Vj. T€334) angesetzt. Aufgrund der geringen Höhe der jährlichen Rentenzahlungen von T€37 und somit auch dem geringen Wert der Pensionsrückstellung wurde die Pensionsrückstellung im Konzern als unwesentlich angesehen. Aus diesem Grund wird auf eine Einzelaufstellung der Veränderung der Pensionsrückstellung verzichtet. Zum Bilanzstichtag bestehen weder ein Planvermögen noch nicht erfasste versicherungsmathematische Verluste und/oder ein nicht erfasster nachzuerrechnender Dienstzeitaufwand. Der Zinsaufwand ist unter den Personalaufwendungen ausgewiesen.

5.5 Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

	<u>01.01.2005</u>	<u>Zuführung</u>	<u>Auflösung</u>	<u>Inanspruch-</u> <u>nahme</u>	<u>31.12.2005</u>
	T€				
Rückstellungen für Gewährleistung	500	0	-500	0	0
Übrige Rückstellungen	<u>358</u>	<u>551</u>	<u>-108</u>	<u>-280</u>	<u>521</u>
	<u>858</u>	<u>551</u>	<u>-608</u>	<u>-280</u>	<u>521</u>

Die Rückstellungen für Gewährleistungen wurden auf der Grundlage von Vergangenheitserfahrungen geschätzt.

Grundsätzlich ist bei Rückstellungen davon auszugehen, dass der Mittelabfluss im Folgejahr eintritt.

5.6 Kurzfristige Verbindlichkeiten

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

	<u>2005</u>	<u>2004</u>
	T€	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	8.988	33.934
Anzahlungen	8.439	641
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>6.133</u>	<u>14.706</u>
Kurzfristige Verbindlichkeiten	<u>23.560</u>	<u>49.281</u>

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit kleiner 12 Monate. Somit entspricht der beizulegende Wert der Schulden dem Buchwert. Die sonstigen Verbindlichkeiten enthalten im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus Abgrenzungen von Bankzinsen und Bankgebühren in Höhe von T€1.112 (im Vj. im Wesentlichen Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen, T€11.593), aus Lohn- und Kirchensteuer sowie aus Sozialversicherungsbeiträgen in Höhe von T€456 (Vj. T€498) und Umsatzsteuer in Höhe von T€330 (Vj. T€232).

5.7 Steuerschulden

Die Steuerschulden in Höhe von T€6.295 (Vj. T€4.586) enthalten die erwarteten tatsächlichen Steuerzahlungen aus dem zu versteuernden Einkommen des aktuellen Jahres sowie aus Steuernachzahlungen für Vorjahre.

6. Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Die Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

6.1 Umsatzerlöse

Wir verweisen auf die Ausführungen zur Segmentberichterstattung.

In den Umsatzerlösen sind Mieterträge von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von T€102 (Vj. T€1.712) enthalten.

Der Konzern erwartet, in 2006 Mieterlöse in Höhe von T€9.068 zu erzielen. Die Berechnung erfolgt einerseits auf der Unterscheidung hinsichtlich der Zuordnung der Objekte innerhalb des Segments Investments. Andererseits wird im Bereich der Privatisierung ein Abverkaufsszenario unterstellt, das die Reduzierung der Mieteinnahmen aufgrund von Objektverkäufen unter Anwendung der Durchschnittsmethode berücksichtigt.

Diese verteilen sich wie folgt:

<u>Segment</u>	<u>Erwartete Mieteinnahmen 2006</u>	<u>Davon gesichert bis 31.12.2010</u>
	T€	T€
Investment Property	103	0
Revitalisierung	3.771	625 p.a.
Privatisierung	5.193	n/a

Die Gesellschaft verwendet Standardmietverträge. Diese sind auf unbestimmte Laufzeit mit den üblichen gesetzlichen Kündigungsfristen geschlossen.

6.2 Bestandsveränderungen

Die bilanziellen Auswirkungen des An- und Verkaufs sowie der Renovierung von zum Verkauf bestimmten Immobilien werden unter den Bestandsveränderungen erfolgswirksam ausgewiesen und im Materialaufwand entsprechend korrigiert. Folglich führt der Erwerb von zum Verkauf bestimmten Immobilien zu einer Bestandserhöhung und der Verkauf der entsprechenden Immobilien zu einer Bestandsminderung.

6.3 Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge betreffen im Wesentlichen Erträge aus Bürgschaftsinanspruchnahmen T€1.050, Auflösung von Rückstellungen in Höhe von T€608 (Vj. T€20) sowie erhaltene Skonti in Höhe von T€294 (Vj. 170) und Erträge aus Sachbezügen in Höhe von T€267 (Vj. T€211).

6.4 Materialaufwand

Der Materialaufwand enthält die im Zusammenhang mit der Leistungserbringung angefallenen direkten Kosten. Hierunter fallen im Wesentlichen die Aufwendungen aus dem Objekterwerb, Renovierungs- und Projektierungskosten, Mietnebenkosten und Pacht aufwendungen.

6.5 Personalaufwand

Der Personalaufwand setzt sich wie folgt zusammen:

	<u>2005</u>	<u>2004</u>
	T€	
Löhne und Gehälter	10.632	8.937
Sozialabgaben	1.727	1.478
	<u>12.359</u>	<u>10.415</u>

6.6 Abschreibungen

Die planmäßigen Abschreibungen belaufen sich auf T€603 (Vj. T€518).

6.7 Wertminderung auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Die Wertminderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilie beläuft sich auf T€300 (Vj. T€0).

6.8 Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

	<u>2005</u>	<u>2004</u>
	T€	
Verwaltungsaufwendungen	6.338	5.047
Vertriebsaufwendungen	5.843	2.853
übrige Aufwendungen	<u>1.366</u>	<u>1.098</u>
	<u>13.547</u>	<u>8.998</u>

In diesen Aufwendungen sind Ausgaben für den laufenden Unterhalt von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe insgesamt von T€90 (Vj. T€903) enthalten.

6.9 Finanzergebnis

	<u>2005</u>	<u>2004</u>
	T€	
Zinsen auf Bankeinlagen	829	282
Übrige	0	26
Zinsen auf Kontokorrentkredite und Bankdarlehen	-6.063	-4.988
Ergebnisanteil stille Gesellschafter	<u>-200</u>	<u> </u>
	<u>-5.434</u>	<u>-4.680</u>

6.10 Ertragsteuern

Die Ertragsteuern setzen sich wie folgt zusammen:

	<u>2005</u>	<u>2004</u>
	T€	
tatsächliche Ertragsteuern	-2.585	-4.013
latente Steuern	<u>-847</u>	<u>1.144</u>
	<u>-3.432</u>	<u>-2.869</u>

Die latenten Steuern in der Gewinn- und Verlustrechnung resultieren im Wesentlichen aus Verlustvorträgen, der Marktbewertung der in die Vorräte umgegliederten Immobilien und dem Zins-Swap.

Steuerliche Überleitungsrechnung

Die steuerliche Überleitungsrechnung erläutert die Relation zwischen effektivem Steueraufwand (Steuerertrag) und dem erwarteten Steueraufwand, der sich aus dem IFRS Konzern-Jahresergebnis (vor

Ertragsteuern) durch Anwendung des Ertragsteuersatz von 40 % (Vj. 40 %) ergibt. Der Ertragsteuersatz setzt sich aus 25 % KSt, 5,5 % SolZ sowie 13,63 % GewSt zusammen:

	<u>2005</u>	<u>2004</u>
	T€	
IFRS Konzern-Jahresergebnis vor Ertragsteuer	20.064	7.297
Erwarteter tatsächlicher Ertragsteueraufwand	8.026	2.919
Nicht abzugsfähige Betriebsausgaben	24	174
Steuerfreie Erträge	-4.796	-1.873
Periodenfremde Effekte	136	1.779
Sonstige	<u>42</u>	<u>-130</u>
effektiver Steueraufwand	<u>3.432</u>	<u>2.869</u>

6.11 Ergebnis je Aktie

	<u>2005</u>	<u>2004</u>
	€	
Anteil Konzernaktionäre am Ergebnis	16.631.894	4.427.823
Anzahl ausgegebener Aktien	5.050.000	5.000.000
Gewichtete Aktienzahl	5.028.356	5.000.000
Ergebnis je Aktie (unverwässert)	3,31	0,89
Ergebnis je Aktie (verwässert)	3,31	0,89

Zum 31. Dezember 2005 besteht ein bedingtes Kapital in Höhe von T€500 zur Ausgabe von Bezugsrechten. Zum 31. Dezember 2005 hat der Vorstand von der Ermächtigung, Bezugsrechte auszugeben, keinen Gebrauch gemacht. In Zukunft kann sich aus diesem bedingten Kapital eine Verwässerung des Ergebnisses je Aktie ergeben.

7. Segmentberichterstattung

Der Konzern ist in die beiden Geschäftsbereiche „Investments“ und „Services“ gegliedert. Der Geschäftsbereich Investments umfasst die Geschäftsfelder Wohnungsprivatisierung, Revitalisierung und Projektentwicklung. Der Geschäftsbereich Services umfasst ein breites Spektrum von immobilienbezogenen Dienstleistungen, insbesondere die Analyse und Beratung beim Ankauf einzelner Wohn- und Gewerbeimmobilien oder Portfolien, das Asset Management und die Verwaltung von Immobilien. Des Weiteren führt der Konzern Wohnungsprivatisierungen und Globalverkäufe von Objekten im Auftrag von Kunden durch.

Die Tätigkeit des Konzerns erstreckt sich auf das Inland. Von einer Darstellung eines geographischen Segments wird daher abgesehen. Die einzelnen Geschäftsbereiche stellen sich wie folgt dar:

<u>2005</u>	<u>Investments</u>	<u>Services</u>	<u>Overhead</u>	<u>Konsolidierung</u>	<u>Gesamt</u>	
Umsatzerlöse extern	86.946	12.491	71		99.508	
Umlagen in andere Segmente	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>5.187</u>	<u>-5.187</u>	<u>0</u>	
Umsatzerlöse inkl. interne Umlagen	<u>86.946</u>	<u>12.491</u>	<u>5.258</u>		<u>104.695</u>	
 <u>2005</u>		<u>Investments</u>	<u>Services</u>	<u>Overhead</u>	<u>Gesamt</u>	
EBIT		25.547	1.877	-1.926	25.498	
Abschreibungen/Wertminderungen		-309	-22	-572	-903	
EBITDA		25.856	1.899	-1.354	26.401	
 <u>2004</u>		<u>Investments</u>	<u>Services</u>	<u>Overhead</u>	<u>Konsolidierung</u>	<u>Gesamt</u>
Umsatzerlöse extern	56.702	17.940	85		74.727	
Umlagen in andere Segmente	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>3.734</u>	<u>-3.734</u>	<u>0</u>	
Umsatzerlöse inkl. interne Umlagen	<u>56.702</u>	<u>17.940</u>	<u>3.819</u>		<u>78.461</u>	

<u>2004</u>	<u>Investments</u>	<u>Services</u>	<u>Overhead</u>	<u>Gesamt</u>
EBIT	<u>12.470</u>	<u>1.994</u>	<u>-2.452</u>	<u>12.012</u>
Abschreibungen/Wertminderungen	-2	-22	-494	-518
EBITDA	12.472	2.016	-1.958	12.530

Die Gesellschaft nutzt EBIT (earnings before interest and taxes) und EBITDA (earnings before interest, taxes, depreciation and amortisation) als wesentliche Kennzahlen zur Steuerung ihres Geschäftes. EBIT und EBITDA sind keine durch IFRS definierten Größen und die von PATRIZIA zugrunde gelegte Definition ist unter Umständen nicht vergleichbar mit ähnlichen Messgrößen anderer Unternehmen.

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

8. Angaben zur Kapitalflussrechnung

Die Kapitalflussrechnung ist in Übereinstimmung mit den Bestimmungen von IAS 7 erstellt. In der Kapitalflussrechnung sind die Zahlungsströme in die Bereiche Cashflow aus Geschäftstätigkeit, Cashflow aus Investitionstätigkeit und Cashflow aus Finanzierungstätigkeit aufgeteilt. Auswirkungen von Veränderungen des Konsolidierungskreises sind in den jeweiligen Positionen eliminiert. Die Ermittlung des Cashflows aus der Geschäftstätigkeit erfolgt nach der indirekten Methode.

Der Finanzmittelfonds beinhaltet nur die in der Bilanz ausgewiesenen Bankguthaben und Kassenbestand.

Im Cashflow aus der Geschäftstätigkeit sind die nicht zahlungswirksamen operativen Aufwendungen und Erträge sowie das Ergebnis aus Abgängen von immateriellen Vermögenswerten, Sachanlagen und Beteiligungen eliminiert. Die Zinseinnahmen in Höhe von 829 T€ (Vj. 308 T€), die Zinsausgaben in Höhe von 6.263 T€ (Vj. 4.988 T€) und die gezahlten Ertragsteuern in Höhe von 1.723 T€ (Vj. Steuererstattung 1.155 T€) sind der Geschäftstätigkeit zugeordnet.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit enthält die finanzwirksamen Investitionen in Sachanlagen, in Immaterielle Vermögenswerte sowie in Wertpapiere des langfristigen Vermögens.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit beinhaltet Auszahlungen aus Dividenden und Einzahlungen aus Kapitalerhöhungen der PATRIZIA Immobilien AG sowie die Aufnahmen und Tilgungen von Bankdarlehen.

9. Sonstige Erläuterungen

9.1 Leistungen an Arbeitnehmer nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses

Grundsätzlich gibt es im Konzern keine leistungsorientierten Versorgungspläne. Ausgenommen hiervon ist ein Plan, der im Jahr 2002 im Rahmen eines Erwerbs übernommen wurde. Zum Bilanzstichtag verfügen somit sechs Personen über eine leistungsorientierte Zusage. Bei den Personen handelt es sich um Rentner, die bereits laufende Versorgungszusagen erhalten. Daneben bestehen leistungsorientierte Versorgungspläne für den Vorstand im Rahmen einer betrieblichen Unterstützungskasse. Diesbezüglich leistet der Konzern festgelegte Beiträge an eine eigenständige Einheit (Fonds). Aus dieser Versorgungszusage besteht die Gefahr einer Subsidiärhaftung für den Konzern, falls der Fonds nicht über ausreichende Vermögenswerte verfügt, um alle Leistungen in Bezug auf Arbeitsleistungen der Arbeitnehmer in der Berichtsperiode und in früheren Perioden zu erbringen. Die Zusage der Unterstützungskasse ist rückversichert. Die Zusage wurde in 2003 erteilt. In 2005 wurden insgesamt T€48 (Vj. T€48) an Beiträgen an die Unterstützungskasse abgeführt.

Die Mitarbeiter im Konzern sind im Wesentlichen in der gesetzlichen Rentenversicherung pflichtversichert und unterliegen damit einem staatlichen, beitragsorientierten Plan. Aus dieser Versorgungszusage ist der Konzern weder rechtlich noch faktisch zur Zahlung darüber hinausgehender Beiträge verpflichtet. Beiträge im Rahmen von beitragsorientierten Versorgungssystemen werden in dem Jahr geleistet, in dem der Arbeitnehmer die Gegenleistung für diese Beiträge erbracht hat.

Seit dem 01. Januar 2002 haben Arbeitnehmer einen gesetzlichen Anspruch auf Entgeltumwandlung von bis zu jährlich 4 % der Beitragsbemessungsgrenze in der gesetzlichen Rentenversicherung. Für diesen Zweck hat der Konzern einen Kollektivrahmenvertrag mit einer externen Pensionskasse geschlossen.

9.2 Aktienbasierte Vergütungen

Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 20. Juli 2005 ist der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates, bis zum 31. Dezember 2009 einmalig oder mehrmals Aktienoptionen auf insgesamt bis zu 500.000 Stückaktien an Mitglieder des Vorstandes der PATRIZIA Immobilien AG und / oder des Vorstandes bzw. der Geschäftsführung von Unternehmen, an denen die PATRIZIA Immobilien AG unmittelbar oder mittelbar mit Mehrheit beteiligt ist, zu gewähren. Die Gewährung der Aktienoptionen an die Bezugsberechtigten ist erstmals bis Ende Februar 2006 und nachfolgend jeweils 6 Monate nach der jeweiligen ordentlichen Hauptversammlung der PATRIZIA Immobilien AG möglich. Die Optionsrechte können nur ausgeübt werden, wenn das jährliche Konzernergebnis der Gesellschaft vor Ertragsteuern einen definierten Sockelbetrag um mindestens €1 Mio. übersteigt. Je volle Million erreichtes Erfolgsziel können maximal 620 Optionsrechte in Aktien gewandelt werden, je Geschäftsjahr maximal 3.100 Optionsrechte. Der Sockelbetrag ergibt sich aus einer Verzinsung des jeweiligen bilanziellen Konzern-Eigenkapitals zum 31. Dezember des vor der Ausübung liegenden Geschäftsjahres in Höhe von 8 % zuzüglich eines Grundbetrages von €3 Mio. Die Aktienoptionen können erst nach einer Wartezeit von mindestens 2 Jahren ab der jeweiligen Gewährung ausgeübt werden (Wartezeit). Die Aktienoptionen haben eine Laufzeit von bis zu 15 Jahren. Zu diesem Zweck wurde die Schaffung eines bedingten Kapitals von bis zu €500.000 beschlossen. Zum 31. Dezember 2005 hat der Vorstand von der Ermächtigung, Bezugsrechte auszugeben, keinen Gebrauch gemacht. Die noch zu erstellenden Optionsbedingungen können von den o. g. Eckwerten Abweichungen vorsehen. Zurzeit überlegt der Konzern, dieses Aktienoptionsprogramm im Rahmen der Vorbereitungen für einen möglichen Börsengang abzuändern oder aufzuheben.

9.3 Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Zu den der Gesellschaft nahe stehenden Personen und Unternehmen zählen die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats sowie die Organmitglieder von Tochtergesellschaften, jeweils einschließlich deren naher Familienangehöriger, sowie diejenigen Unternehmen, auf die Vorstands- oder Aufsichtsratsmitglieder der Gesellschaft bzw. deren nahe Familienangehörige einen maßgeblichen Einfluss ausüben können oder an denen sie einen wesentlichen Stimmrechtsanteil halten. Darüber hinaus zählen zu den nahe stehenden Personen diejenigen Unternehmen, mit denen die Gesellschaft einen Konzernverbund bildet oder an denen sie eine Beteiligung hält, die ihr eine maßgebliche Einflussnahme auf die Geschäftspolitik des Beteiligungsunternehmens ermöglicht, sowie die Hauptaktionäre der Gesellschaft einschließlich deren konzernverbundener Unternehmen.

Nachfolgend sind die nahe stehenden Unternehmen des Konzerns einzeln aufgeführt:

- WE Verwaltungs GmbH, Augsburg
- WE Vermögensverwaltung GmbH & Co. KG, Augsburg (oberstes beherrschendes Unternehmen)
- First Capital Partner GmbH, Gräfelfing (Mutterunternehmen)
- FCP Projekt A GmbH, Augsburg
- Wohnungsportfolio WPO Berlin GmbH, Berlin
- Wohnungsportfolio WPO Immobilienservice GmbH, Berlin
- Immobilienportfolio IPO Berlin GmbH, Berlin
- AHO Verwaltung GmbH, Augsburg (ehemals: PATRIZIA Grundbesitz Beteiligungs GmbH, Augsburg)
- AHO Grundbesitz GmbH & Co. KG, Augsburg
- Hansa-Langenhorn-Immobilien GmbH, Hamburg
- Verwaltung EHG Erste Hanseatische Grundvermögen GmbH, Hamburg
- E.HG. Erste Hanseatische Grundvermögen GmbH & Co. KG, Hamburg
- Objektgesellschaft An der Alster 47 GmbH & Co. KG, Augsburg
- Z.H.G Zweite Hanseatische Grundvermögen GmbH & Co. KG, Hamburg
- Stadtresidenz Friedrich-List Vermögensverwaltungs GbR, Augsburg
- Eurobilia AG, Köln
- PATRIZIA Kinderhaus Stiftung, Augsburg

Die Gesellschaft unterhält vielfältige Geschäftsbeziehungen zu nahe stehenden Personen.

Aktienbesitz von Mitgliedern des Vorstands und Vorstandsmitgliedern nahe stehenden Personen an PATRIZIA

Wolfgang Egger, Vorstandsvorsitzender der Gesellschaft, hält über die First Capital Partner GmbH, an der er über die WE Vermögensverwaltungs GmbH & Co. KG mittelbar zu 100% beteiligt ist, und über die FCP Projekt A GmbH, an der er zu 100% mittelbar beteiligt ist, insgesamt eine Beteiligung in einer Gesamthöhe von 94,00% an der Gesellschaft.

Wolfgang Egger ist weiterhin zu 5,1% an der Projekt Wasserturm Grundstücks GmbH & Co. KG beteiligt. Weitere 45,9% werden mittelbar von der PATRIZIA Immobilien AG gehalten, die restlichen 49% werden von Herrn Ernest-Joachim Storr gehalten.

Alfred Hoschek, Mitglied des Vorstandes der PATRIZIA Immobilien AG, hält eine Beteiligung von insgesamt 5,04% an der Gesellschaft. Er hält ferner über die AHO Verwaltung GmbH, an der er zu 100% beteiligt ist, 5,1% der Anteile an der Alte Haide Baugesellschaft mbH. Die restlichen 94,9% der Anteile besitzt mittelbar über die Stella Grundvermögen GmbH die PATRIZIA Immobilien AG.

Klaus Schmitt, Mitglied des Vorstandes der Gesellschaft, hält eine Beteiligung von insgesamt 0,16% an der PATRIZIA Immobilien AG.

Aktienbesitz von Organmitgliedern an der Gesellschaft

Darüber hinaus halten Dr. Georg Erdmann, Gerhard Faltermeier, Jürgen Kolper, Martin Lemke und Markus Scherl als Mitglieder der weiteren Führungsebene von PATRIZIA jeweils 0,16% der Anteile der Gesellschaft, insgesamt somit 0,80%.

Entsenderecht in den Aufsichtsrat

Der First Capital Partner GmbH, an der Wolfgang Egger mittelbar zu 100% beteiligt ist, steht nach der Satzung der Gesellschaft ein Entsenderecht für ein Mitglied in den Aufsichtsrat der PATRIZIA Immobilien AG zu.

Verträge und Geschäftsbeziehungen zwischen den Vorstandsmitgliedern unmittelbar und PATRIZIA

Mietverträge zwischen Vorstandsmitgliedern und PATRIZIA

Wolfgang Egger — als Vermieter — hat mit der Gesellschaft — als Mieterin — einen Mietvertrag über das von der Gesellschaft als Hauptsitz genutzte Gebäude (Fuggerstraße 26 in Augsburg) mit einem monatlichen Mietzins von derzeit TEUR 20 zzgl. gesetzlicher MwSt. abgeschlossen.

Verträge über Anteilerwerbe zwischen Vorstandsmitgliedern und PATRIZIA

Die PATRIZIA Immobilien AG hat mit notariell beurkundetem Vertrag vom 14.12.2004 sämtliche Geschäftsanteile an der ZHG Zweite Hanseatische Grundvermögen Verwaltungs GmbH, die am 18.1.2005 in PATRIZIA Projekt 140 GmbH umfirmiert wurde, von Wolfgang Egger zu einem Kaufpreis in Höhe des Wertes des bilanziellen Eigenkapitals der Gesellschaft zum 31.12.2004 erworben. Der Kaufpreis wurde am 03.05.2005 gezahlt.

Verträge und Geschäftsbeziehungen von Vorstandsmitgliedern nahe stehenden Personen mit PATRIZIA

Dienstleistungs- und Betreuungsverträge zwischen Vorstandsmitgliedern nahe stehenden Personen und PATRIZIA

Die PATRIZIA Immobilien AG hat Dienstleistungsverträge mit zahlreichen der eingangs genannten nahe stehende Unternehmen abgeschlossen, für die sie folgende Dienstleistungen teilweise übernimmt:

- Abwicklung der Finanzbuchhaltung und der Jahresabschlusserstellung,
- Unterstützung in Finanzierungsfragen,
- Unterstützung bei der Erstellung von strategischen Konzeptionen sowie bei der Unternehmenskommunikation,
- Unterstützung bei der Gestaltung des Auftritts und der Durchführung von Werbemaßnahmen,
- Unterstützung in Rechtsfragen (keine Rechtsberatung).

Sämtliche Verträge mit einem Gesamtvolumen von TEUR 54 entsprechen marktüblichen Bedingungen.

Zwischen den Vorstandsmitgliedern Wolfgang Egger, Alfred Hoschek bzw. diesen nahestehenden Personen und PATRIZIA bestehen noch folgende weiteren Verträge. Dies sind im einzelnen: Ein Vertrag bezüglich der Betreuung des privaten Immobilienbestandes, Verträge über die Erledigung der privaten Buchführung, ein Vertrag über die Verwaltung des privaten Immobilienbestandes und ferner Verträge über Generalüber- und -unternehmer-tätigkeiten im privaten Immobilienbestand, die ebenfalls alle zu marktüblichen Konditionen abgeschlossen worden sind.

Mietverträge zwischen Vorstandsmitgliedern nahestehenden Personen und PATRIZIA

Darüber hinaus hat die Objektgesellschaft An der Alster 47 GmbH & Co. KG — als Vermieterin — (Wolfgang Egger ist an dieser Gesellschaft mittelbar zu 95% und Alfred Hoschek mittelbar zu 5% beteiligt.) mit der Gesellschaft einen Mietvertrag über eine Etage eines Gebäudes in Hamburg mit einem monatlichen Mietzins von TEUR 6 zu marktüblichen Konditionen abgeschlossen.

Sonstige Verträge zwischen Vorstandsmitgliedern nahestehenden Personen und PATRIZIA

Edeltraud Egger, Mutter des Vorstandsvorsitzenden der Gesellschaft Wolfgang Egger, hat als Auftraggeberin mit der PATRIZIA Hausverwaltung GmbH als Auftragnehmerin am 1.12.1993 einen Vertrag über Hausverwaltertätigkeiten über die Verwaltung eines Gebäudes in Augsburg abgeschlossen. Der Vertrag hat sich am 1.12.2003 um weitere fünf Jahre verlängert.

Die PATRIZIA Immobilien AG hat mit notariellem Vertrag vom 16.8.2005 sämtliche Anteile an der quarantasette GmbH, die am 24.8.2005 in PATRIZIA Projekt 200 GmbH umfirmiert wurde, von der WE Vermögensverwaltung GmbH & Co. KG, deren Anteile zu 100% unmittelbar durch Wolfgang Egger gehalten werden, gegen Zahlung eines Kaufpreises von 1 EUR erworben.

Tätigkeiten von Vorstandsmitgliedern in Gesellschaften außerhalb von PATRIZIA

Der Vorstandsvorsitzende Wolfgang Egger ist Geschäftsführer der WE Verwaltungs GmbH (Komplementär-GmbH der WE Vermögensverwaltungs GmbH & Co. KG), über die er mittelbar an der PATRIZIA Immobilien AG beteiligt ist, und Geschäftsführer der First Capital Partner GmbH und der FCP Projekt A GmbH, die jeweils unmittelbar an der PATRIZIA Immobilien AG beteiligt sind.

Das Vorstandsmitglied der Gesellschaft Alfred Hoschek ist Vorstandsmitglied bei der Eurobilja AG in Köln, an der Wolfgang Egger mittelbar über die First Capital Partner GmbH zu 100% beteiligt ist. Weiterhin ist Alfred Hoschek Geschäftsführer der Immobilienportfolio IPO Berlin GmbH, der Wohnungsportfolio WPO Berlin GmbH, der Wohnungsportfolio WPO Immobilienservice GmbH und der Verwaltung EHG Erste Hanseatische Grundvermögen GmbH. Bei diesen Gesellschaften ist Wolfgang Egger jeweils Alleingesellschafter. Darüber hinaus ist Alfred Hoschek Geschäftsführer und Alleingesellschafter der AHO Verwaltung GmbH.

Das Vorstandsmitglied Klaus Schmitt ist Geschäftsführer der First Capital Partner GmbH, an der Wolfgang Egger mittelbar zu 100% beteiligt ist.

Vergütungen an Mitglieder des Managements in Schlüsselpositionen

Die Brutto-Vergütungen an Mitglieder des Managements in Schlüsselpositionen betragen im Berichtsjahr TEUR 1.635 und betrafen vollumfänglich kurzfristig fällige Leistungen.

Beratervertrag mit der Kanzlei Seitz, Weckbach, Fent & Fackler

Es besteht ein Beraterverhältnis mit der Rechtsanwaltskanzlei Seitz, Weckbach, Fent & Fackler aus Augsburg, wonach die Gesellschaft im Wettbewerbsrecht und Arbeitsrecht beraten wird. Ein Partner dieser Kanzlei, Dr. Theodor Seitz, ist zugleich Aufsichtsratsvorsitzender der Gesellschaft. Der Beratervertrag wurde durch Aufsichtsratsbeschluss vom 18.3.2005 genehmigt. In 2005 sind Beratungskosten seitens der Kanzlei Seitz, Weckbach, Fent & Fackler in Höhe von TEUR 7 angefallen.

9.4 Aufsichtsrat/Beirat und Vorstand

Mitglieder des Vorstands des Mutterunternehmens

Dem Vorstand gehören an:

Herr Wolfgang Egger

Herr Dipl.-Ing. Alfred Hoschek

Die Bezüge des Vorstands beliefen sich im Geschäftsjahr auf T€370 (Vj. T€339).

Mitglieder des Aufsichtsrats und des Beirats des Mutterunternehmens

Dem Aufsichtsrat gehören an:

Herr Dr. Theodor Seitz, Vorsitzender, Steuerberater, Rechtsanwalt, Augsburg

Herr Harald Boberg, persönlich haftender Gesellschafter der M. M. Warburg & Co. KGaA, Hamburg

Herr Manfred J. Gottschaller, Vorstand der Bayerischen Handelsbank AG i. R., München

Der Aufsichtsrat erhielt im Geschäftsjahr eine Vergütung in Höhe von T€35.

Dem Beirat gehören an:

Herr Albert P. Behler, Paramount Group Inc., New York, CEO

Herr Michael A. Kremer, DB Real Estate, Vorsitzender der Geschäftsführung, (seit 18.10.2004)

Herr Dr. Bernd Kottmann, IVG Immobilien AG, Bonn, Mitglied des Vorstandes

Herr Gerd Matthiesen, ehemals Mitglied des Vorstandes delta lloyd Versicherungen, Wiesbaden (seit 16.01.2004)

Herr Dr. Jochen Scharpe, GSW — Gemeinnützige Siedlungs- und Wohnungsbaugesellschaft Berlin mbH, Berlin, Vorsitzender des Aufsichtsrats

Herr Thomas von Tucher, Deutsche Hypothekenbank AG, Hannover, Mitglied des Vorstandes

Der Beirat erhielt im Geschäftsjahr eine Vergütung in Höhe von T€18.

Aufgaben des Beirates:

Gemäß der Satzung der PATRIZIA Immobilien AG kann ein Beirat installiert werden, der den Vorstand der Gesellschaft im Rahmen seiner spezifischen Fachkenntnis berät und den Vorstand bei Erfüllung der diesem obliegenden Aufgaben unterstützt. Des Weiteren sollen mit dem Beirat Kontakte innerhalb der Immobilienwirtschaft und zu verwandten Wirtschaftsbereichen sowie zur immobilienwirtschaftlichen Forschung intensiviert werden und ein regelmäßiger Informations- und Gedankenaustausch sichergestellt werden.

9.5 Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Die Verpflichtungen aus bestehenden Miet- und Leasingverträgen belaufen sich auf:

	<u>T€</u>
2006	1.083
2007-2010	2.021
2011 und später	—
	<u>3.106</u>

Die PATRIZIA Immobilien AG übernimmt im Zusammenhang mit der Errichtung des Hotelvorhabens Wasserturm Sternschanze gegenüber dem Käufer des Hotels die uneingeschränkte Verpflichtung, die Projekt Wasserturm Grundstück GmbH & Co. KG in der Weise finanziell auszustatten, dass sie stets in der Lage ist, ihre sämtlichen, sich aus dem Kaufvertrag ergebenden Verpflichtungen und Verbindlichkeiten vollumfänglich und uneingeschränkt zu erfüllen.

9.6 Mitarbeiter

Im Jahresdurchschnitt wurden im Jahr 2005 im Konzern insgesamt (ohne Vorstand) 228 (Vj. 206) Mitarbeiter beschäftigt.

10. Erklärung des Vorstands

Der Vorstand der PATRIZIA Immobilien AG trägt die Verantwortung für die Aufstellung, die Vollständigkeit und die Richtigkeit des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts.

Der Konzernabschluss wurde nach den International Financial Reporting Standards (IFRS) aufgestellt.

Der Konzernlagebericht enthält Analysen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns sowie weitere Erläuterungen, die nach § 315 HGB offen zu legen sind.

Augsburg, den 09. Februar 2006

Wolfgang Egger Dipl.-Ing.

Alfred Hoschek

Ass. Jur. Klaus Schmitt

7.7 Aufstellung des Anteilsbesitzes

Folgende Gesellschaften sind als Tochterunternehmen in den Konzernabschluss der PATRIZIA Immobilien AG einbezogen:

Name	Sitz	Konzernanteil	Eigenkapital		Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag des letzten Geschäftsjahres
			%	€	€
PATRIZIA Projekt 100 GmbH ⁽¹⁾	Augsburg	100		23.004,93	0,00
PATRIZIA Projekt 110 GmbH ⁽¹⁾	Augsburg	100		24.216,35	0,00
PATRIZIA Projekt 120 GmbH ⁽¹⁾	Augsburg	100		22.280,88	0,00
PATRIZIA Projekt 130 GmbH ⁽¹⁾	Augsburg	100		25.000,00	0,00
PATRIZIA Projekt 140 GmbH	Augsburg	100		34.592,95	-101.059,50
PATRIZIA Projekt 150 GmbH ⁽¹⁾	Augsburg	100		25.000,00	0,00
PATRIZIA Projekt 160 GmbH ⁽¹⁾	Augsburg	100		25.000,00	0,00
PATRIZIA Projekt 170 GmbH ⁽¹⁾	Augsburg	100		25.000,00	0,00
PATRIZIA Projekt 180 GmbH	Augsburg	100		71.378,40	-1.071,60
PATRIZIA Projekt 190 GmbH	Augsburg	100		23.928,40	-1.071,60
PATRIZIA Projekt 200 GmbH ⁽¹⁾	Augsburg	100		6.763,95	0,00
PATRIZIA Wohnungsprivatisierung GmbH ⁽¹⁾ ..	Augsburg	100		10.656.343,99	0,00
PATRIZIA Sales GmbH ⁽¹⁾	Augsburg	100		35.102,02	0,00
PATRIZIA Immobilienmanagement GmbH ⁽¹⁾	Augsburg	100		16.881,05	0,00
PATRIZIA Bautechnik GmbH ⁽¹⁾	Augsburg	100		118.182,33	0,00
PATRIZIA Asset Management GmbH ⁽¹⁾	Augsburg	100		129.810,52	0,00
PATRIZIA Projektentwicklung GmbH ⁽¹⁾	Augsburg	100		250.000,00	0,00
Deutsche Wohnungsprivatisierungs GmbH ⁽¹⁾ ..	Augsburg	100		13.145,51	0,00
Stella Grundvermögen GmbH ⁽¹⁾	München	100		7.538.113,38	0,00
Wohnungsgesellschaft Olympia mbH	Hamburg	100		193.997,33	13.375,58
PATRIZIA Acquisition & Consulting GmbH ⁽¹⁾	Augsburg	100		25.000,00	0,00
PATRIZIA Real Estate Corporate Finance GmbH	München	100		21.680,10	299,97
SARI GmbH & Co. KG	Augsburg	100		100,00	-443,19
PATRIZIA Vermögensverwaltung AG	München	100		687.583,35	1.623.925,70
Projekt Wasserturm Grundstücks GmbH & Co. KG	Augsburg	45,9		-814.209,99	-429.169,58
Projekt Wasserturm Bau GmbH & Co. KG ...	Augsburg	51		-465.799,12	-78.233,31
Projekt Wasserturm Verwaltungs GmbH	Augsburg	51		8.750,23	-4.955,29
Alte Haide Baugesellschaft mbH	München	94,9		15.296.569,96	8.276.587,29
PATRIZIA Projekt 210 GmbH & Co. KG	Augsburg	100		23.883,88	-1.116,12

(1) Aufgrund der bestehenden Beherrschungs- und Ergebnisabführungsverträge werden die Ergebnisse von der Berichtsgesellschaft übernommen.

Hinweis zum Bestätigungsvermerk:

Der nachstehende in Übereinstimmung mit § 322 HGB erteilte Bestätigungsvermerk bezieht sich auf den Konzernabschluss der PATRIZIA Immobilien AG, Augsburg, für das Geschäftsjahr 2005 sowie den Konzernlagebericht der PATRIZIA Immobilien AG, Augsburg, für das Geschäftsjahr 2005. Der Konzernlagebericht ist in diesem Prospekt nicht abgedruckt.

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den von der PATRIZIA Immobilien AG, Augsburg, aufgestellten Konzernabschluss — bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung, Kapitalflussrechnung und Anhang — sowie den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2005 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung des Vorstands der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und über den Konzernlagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Konzernabschlussprüfung gemäß § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Konzernabschluss unter Beachtung der anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften und durch den Konzernlagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld des Konzerns sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Konzernabschluss und Konzernlagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, der Abgrenzung des Konsolidierungskreises, der angewandten Bilanzierungs- und Konsolidierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen des Vorstands sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Konzernabschluss der PATRIZIA Immobilien AG, Augsburg, den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns. Der Konzernlagebericht steht in Einklang mit dem Konzernabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

München, den 17. Februar 2006

Deloitte & Touche GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

(Löffler)
Wirtschaftsprüfer

(ppa. Stadter)
Wirtschaftsprüfer

**Geprüfter Konzernabschluss
zum 31. Dezember 2004 nach IFRS**

IFRS — KONZERN-BILANZ zum 31.12.2004

		<u>31.12.2004</u>	<u>31.12.2003</u>
		TEUR	TEUR
Aktiva			
A. Langfristiges Vermögen			
Software	4.1	136	175
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	4.1	16.660	16.660
Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.1	915	917
Wertpapiere	4.1	510	0
Anteile an assoziierten Unternehmen	4.1	116	164
Latente Steueransprüche	4.2	<u>2.407</u>	<u>1.264</u>
Summe langfristiges Vermögen		<u>20.744</u>	<u>19.180</u>
B. Kurzfristiges Vermögen			
Vorräte	4.3	134.243	111.012
Kurzfristige Forderungen und sonstige kurzfristige Vermögenswerte	4.4	14.075	17.672
Bankguthaben und Kassenbestand	4.5	<u>10.002</u>	<u>15.095</u>
Summe kurzfristiges Vermögen		<u>158.320</u>	<u>143.779</u>
		<u>179.064</u>	<u>162.959</u>
Passiva			
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital	5.1	5.000	5.000
Gewinnrücklagen — gesetzliche Rücklage	5.1	500	500
Konzerngewinn		<u>19.904</u>	<u>16.255</u>
Summe Eigenkapital		<u>25.404</u>	<u>21.755</u>
Schulden			
Langfristige Schulden			
Langfristige Bankdarlehen	5.2	17.997	13.274
Zins-Swaps	5.3	1.718	1.235
Pensionsverpflichtungen	5.4	<u>334</u>	<u>345</u>
Summe langfristige Schulden		<u>20.049</u>	<u>14.854</u>
Kurzfristige Schulden			
Kurzfristige Bankdarlehen	5.2	78.810	85.118
Sonstige Rückstellungen	5.5	858	765
Kurzfristige Verbindlichkeiten	5.6	49.281	39.495
Steuerschulden	5.7	4.586	886
Sonstige kurzfristige Passiva		<u>76</u>	<u>86</u>
Summe kurzfristige Schulden		<u>133.611</u>	<u>126.350</u>
		<u>179.064</u>	<u>162.959</u>

IFRS — KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
für die Zeit vom 1. Januar 2004 bis 31. Dezember 2004

		<u>2004</u>	<u>2003</u>
		TEUR	TEUR
1.	Umsatzerlöse	6.1 74.727	82.335
2.	Bestandsveränderungen	6.2 23.261	-11.554
3.	Sonstige betriebliche Erträge	6.3 2.639	756
4.	Gesamtleistung	100.627	71.537
5.	Materialaufwand	6.4 -68.683	-40.125
6.	Personalaufwand	6.5 -10.415	-9.844
7.	Abschreibungen auf Software sowie Betriebs- und Geschäftsausstattung ..	6.6 -518	-523
8.	Wertminderung auf als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	6.7 0	-991
9.	Sonstige betriebliche Aufwendungen	6.8 -8.998	-9.128
10.	Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	-36	1
11.	Finanzerträge	6.9 308	429
12.	Finanzaufwendungen	6.9 -4.988	-6.001
13.	Ergebnis vor Ertragsteuern	7.297	5.355
14.	Ertragsteuern	6.10 -2.869	-892
15.	Jahresüberschuss	4.428	4.463
16.	Gewinnvortrag	15.476	12.263
17.	Anteil Konzernfremder am Ergebnis	0	25
18.	Einstellung in Gewinnrücklagen — gesetzliche Rücklage	0	-496
19.	Konzerngewinn	<u>19.904</u>	<u>16.255</u>

IFRS — KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

	<u>Gezeichnetes Kapital</u>	<u>Kapital- rücklage</u>	<u>Gewinnrücklagen (gesetzliche Rücklage)</u>	<u>Konzern- gewinn</u>	<u>Minderheiten- anteil</u>	<u>Summe</u>
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Stand 1.1.2003	5.000	9.025	4	12.347	13	26.389
Veränderung						
Konsolidierungskreis					12	12
Dividende		-9.025		-84		-9.109
Periodenergebnis			496	4.099	-132	4.463
Umgliederung Minderheiten ..				-107	107	0
Stand 31.12.2003	5.000	0	500	16.255	0	21.755
Dividende				-779	0	-779
Periodenergebnis				4.720	-292	4.428
Umgliederung Minderheiten ..				-292	292	0
Stand 31.12.2004	<u><u>5.000</u></u>	<u><u>0</u></u>	<u><u>500</u></u>	<u><u>19.904</u></u>	<u><u>0</u></u>	<u><u>25.404</u></u>

Konzern-Kapitalflussrechnung für die Zeit vom 01.01.2004 bis 31.12.2004

	2004	2003
	TEUR	TEUR
Konzernergebnis nach Steuern	4.428	4.463
Abschreibung auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	518	523
Abschreibung auf Wertpapiere	0	0
Wertminderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	991
Ergebnis aus dem Verkauf von Anlagevermögen	14	102
Veränderung der latenten Steuern	-1.143	84
Veränderung Pensionsverpflichtungen	-11	12
Nicht ausgeschüttete Ergebnisse assoziierter Unternehmen	48	-1
Veränderung der Vorräte, Forderungen und sonstigen Vermögenswerte, die nicht der Investitionstätigkeit zuzuordnen sind	-19.634	18.686
Veränderung der Schulden, die nicht der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	7.744	-27.837
Mittelabfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit	-8.036	-2.977
Investitionen in immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-510	-562
Einzahlungen aus dem Verkauf von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagen ..	19	64
Investitionen in Finanzanlagen	-510	0
Einzahlungen aus dem Verkauf von Finanzanlagen	0	251
Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit	-1.001	-247
Dividende der PATRIZIA Immobilien AG (Vorjahr: Dividende / Ausschüttung aus Kapitalrücklage)	-779	-9.109
Aufnahme langfristiger Darlehen	5.000	0
Tilgung langfristiger Darlehen	-277	-5.365
sonstige Ein- bzw. Auszahlungen aus der Finanzierungstätigkeit	0	13
Mittelzu- / -abfluss aus der Finanzierungstätigkeit	3.944	-14.461
Zahlungswirksame Veränderung aus Geschäftstätigkeit	-5.093	-17.685
Zahlungsmittel 01.01.2004	15.095	32.780
Zahlungsmittel 31.12.2004	10.002	15.095

Konzernanhang
zum 31.12.2004 nach IFRS

Inhaltsverzeichnis

1. Grundlagen der Konzernabschlusserstellung	F-37
2. Konsolidierungskreis und Konsolidierungsmethoden	F-38
3. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	F-39
4. Erläuterungen zur Konzernbilanz — Aktiva	F-42
5. Erläuterungen zur Konzernbilanz — Passiva	F-46
6. Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	F-48
7. Segmentberichterstattung	F-50
8. Angaben zur Kapitalflussrechnung	F-51
9. Sonstige Erläuterungen	F-51
10. Erklärung des Vorstands	F-56

Allgemeine Angaben

Die PATRIZIA Immobilien AG ist eine nicht börsennotierte Aktiengesellschaft mit Sitz in Augsburg. Die Geschäftsräume der Gesellschaft befinden sich in der Fuggerstraße 26 in 86150 Augsburg. Die Gesellschaft ist im deutschen Immobilienmarkt tätig und erbringt sämtliche Leistungen der Wertschöpfungskette im Immobilienbereich.

1. Grundlagen der Konzernabschlussstellung

Der Konzernabschluss der PATRIZIA Immobilien AG zum 31. Dezember 2004 ist in Übereinstimmung mit den IFRS, wie sie in der EU angenommen wurden, erstellt worden. Hierbei wurden die Rechnungslegungsstandards berücksichtigt, die von der EU im Rahmen des sogenannten „Endorsement Prozesses“ bis zum 31. Dezember 2005 übernommen, d. h. im Amtsblatt der EU veröffentlicht worden sind. Der auf dieser Basis erstellte Konzernabschluss der PATRIZIA Immobilien AG entspricht den „Original-IFRS“ und somit den International Financial Reporting Standards (IFRS). Es wurden sämtliche, verpflichtend anzuwendenden Verlautbarungen des International Accounting Standards Board (IASB) angewendet. Die nachfolgenden Standards wurden in Ausübung der vom IASB eingeräumten Möglichkeiten in der ab 2005 verpflichtenden Fassung berücksichtigt.

IAS 1	Darstellung des Abschlusses
IAS 2	Vorräte
IAS 10	Ereignisse nach dem Bilanzstichtag
IAS 16	Sachanlagen
IAS 17	Leasingverhältnisse
IAS 24	Angaben über Beziehungen zu nahe stehenden Unternehmen und Personen
IAS 27	Konzern- und separate Einzelabschlüsse nach IFRS
IAS 28	Anteile an assoziierten Unternehmen
IAS 32	Finanzinstrumente: Angaben und Darstellung
IAS 33	Ergebnis je Aktie
IAS 36	Wertminderung von Vermögenswerten
IAS 38	Immaterielle Vermögenswerte
IAS 39	Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung
IAS 40	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien
IFRS 2	Aktienbasierte Vergütung
IFRS 3	Unternehmenszusammenschlüsse

Für die erstmalige Aufstellung des Konzernabschlusses nach den von der EU übernommenen Rechnungslegungsstandards zum 31.12.2003 wurden folgende Erleichterungen gemäß IFRS 1 in Anspruch genommen:

- Unternehmenszusammenschlüsse (erstmalige Anwendung auf Unternehmenszusammenschlüsse ab dem 01. Januar 2002)
- Leistungen an Arbeitnehmer (der Wert der Pensionsrückstellung zum 01. Januar 2002 enthält die versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste aus Vorperioden)

Der Bilanzausweis orientiert sich an der Fristigkeit der entsprechenden Vermögenswerte und Schulden. Dabei gelten Vermögenswerte und Schulden als kurzfristig, falls ihre Realisation bzw. Tilgung innerhalb des normalen Verlaufs des Geschäftszyklus des Konzerns erwartet wird oder, bezogen auf Vermögenswerte, falls diese zum Verkauf innerhalb dieses Zeitraums gehalten werden. Für die Gewinn- und Verlustrechnung ist das Gesamtkostenverfahren gewählt worden.

Das Geschäftsjahr entspricht dem Kalenderjahr. Der Konzernabschluss ist in € aufgestellt worden. Die Beträge inklusive der Vorjahreszahlen wurden in T€ (Tausend Euro) angegeben.

Wesentliche Abweichungen der Bilanzierungs-, Bewertungs- und Konsolidierungsmethoden gegenüber HGB:

- Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zu Marktwerten;
- Bewertung des Zins-Swaps zum Marktwert, wobei Bewertungsänderungen erfolgswirksam ausgewiesen werden;
- Latente Steuern.

Mehrheitsgesellschafter der PATRIZIA Immobilien AG mit einem Anteil von 94,9 % ist seit dem 28. Januar 2004 die First Capital Partner GmbH, deren Anteile wiederum gehalten werden von der WE Vermögensverwaltung GmbH & Co. KG.

2. Konsolidierungskreis und Konsolidierungsmethoden

2.1 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. Als Beherrschung wird dabei die Möglichkeit verstanden, die Geschäfts- und Finanzpolitik des Tochterunternehmens zu bestimmen, um aus dessen geschäftlicher Tätigkeit Nutzen zu ziehen.

Von einer Beherrschung ist grundsätzlich auszugehen, wenn die PATRIZIA Immobilien AG direkt oder indirekt die Mehrheit der Stimmrechte an einem anderen Unternehmen hält.

Sämtliche der in den Konzernabschluss der PATRIZIA Immobilien AG einbezogenen Unternehmen ergeben sich aus der Aufstellung des Anteilsbesitzes am Ende des Konzernanhangs.

Assoziierte Unternehmen sind Unternehmen, die nicht die Kriterien eines Tochter- oder eines Gemeinschaftsunternehmens erfüllen und auf deren Geschäfts- und Finanzpolitik ein maßgeblicher Einfluss durch die PATRIZIA Immobilien AG ausgeübt werden kann. Ein maßgeblicher Einfluss wird grundsätzlich unterstellt, wenn ein direkter oder indirekter Stimmrechtsanteil von mindestens 20 % an einem anderen Unternehmen gehalten wird. Assoziierte Unternehmen sind nach der Equity-Methode im Konzernabschluss abgebildet. Einziges assoziiertes Unternehmen ist die eurobilica AG, Köln, an der die PATRIZIA Immobilien AG 33,33 % der Anteile hält.

Die dem Konzern aus dem einzigen assoziierten Unternehmen zuzurechnenden Vermögenswerte, Schulden und Erträge sind aus Konzernsicht unwesentlich.

Der Konsolidierungskreis umfasst 22 Tochterunternehmen und ein assoziiertes Unternehmen. Die Tochterunternehmen sind in den Konzernabschluss nach den Regeln der Vollkonsolidierung und das eine assoziierte Unternehmen auf der Grundlage der Equity-Methode einbezogen.

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

Die in den Konzernabschluss einbezogenen Abschlüsse der Tochterunternehmen sind grundsätzlich auf den Stichtag des Jahresabschlusses der PATRIZIA Immobilien AG aufgestellt. Der Jahresabschluss der Wohnungsgesellschaft Olympia mbH mit dem Stichtag 30. November wird auf den Stichtag des Konzernabschlusses übergeleitet. Die Abschlüsse sind nach einheitlichen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen aufgestellt.

Unternehmenserwerbe, -verkäufe und konzerninterne Umstrukturierungen

Im Berichtsjahr fanden weder Unternehmenszusammenschlüsse im Sinne von IFRS 3 noch Unternehmensverkäufe statt.

2.2 Kapitalkonsolidierung mittels der Vollkonsolidierung

Grundsätzlich sind alle Tochterunternehmen mittels der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss einbezogen. Die Bilanzierung erworbener Tochterunternehmen erfolgt seit dem 01. Januar 2002 nach der Erwerbsmethode nach IFRS 3. Anteilserwerbe an Unternehmen, die zeitlich vor diesem Datum liegen, erfolgten unter Inanspruchnahme der Erleichterungsmöglichkeiten des IFRS 1 unverändert auf der Basis der Buchwertmethode nach HGB.

Der Zeitpunkt der Erstkonsolidierung ist der Erwerbszeitpunkt und somit der Tag, an dem die Beherrschung des Reinvermögens und der Geschäftstätigkeit des erworbenen Unternehmens tatsächlich auf das Mutterunternehmen übergehen. Die Anschaffungskosten setzen sich zusammen aus den für den Erwerb hingegebenen Zahlungsmitteln zuzüglich dem Erwerb direkt zurechenbarer Anschaffungsnebenkosten. Die ermittelten Anschaffungskosten werden auf die identifizierbaren Vermögenswerte und Schulden des erworbenen Unternehmens verteilt. Übersteigen die Anschaffungskosten den auf das Mutterunternehmen entfallenden Anteil am neubewerteten Reinvermögen des erworbenen Unternehmens, ist ein Goodwill anzusetzen. Im umgekehrten Fall

ist ein negativer Unterschiedsbetrag ergebniswirksam zu vereinnahmen. Maßgeblich für die Bestimmung des auf den Konzern entfallenden Reinvermögens ist der am erworbenen Unternehmen gehaltene Kapitalanteil. Grundsätzlich ist das neubewertete Reinvermögen in voller Höhe anzusetzen. Auf Minderheitsgesellschafter entfallende Anteile werden gesondert innerhalb des Konzerneigenkapitals ausgewiesen. Übersteigt der auf die Minderheitsgesellschafter entfallende Verlust einer Periode den in der Konzernbilanz auszuweisenden Minderheitenanteil, so wird dieser gegen die Mehrheitsbeteiligung am Konzerneigenkapital verrechnet.

2.3 Einbeziehung assoziierter Unternehmen mittels der Equity-Methode

Die Equity-Methode wird für die konzernbilanzielle Abbildung von assoziierten Unternehmen angewendet. Anders als bei der Vollkonsolidierung werden bei der Equity-Methode keine Vermögenswerte und Schulden bzw. Aufwendungen und Erträge des at-equity bewerteten Unternehmens (anteilig) in den Konzernabschluss übernommen. Stattdessen wird der Beteiligungsbuchwert entsprechend der Entwicklung des anteiligen Eigenkapitals des Beteiligungsunternehmens jährlich fortgeschrieben.

Die erstmalige Anwendung der equity-Methode erfolgt ab dem Zeitpunkt, zu dem das Beteiligungsunternehmen als assoziiertes Unternehmen zu klassifizieren ist. Im Rahmen der Erstkonsolidierung werden die Anschaffungskosten für die erworbenen Anteile dem auf sie entfallenden Eigenkapital gegenübergestellt. Ein etwaiger Unterschiedsbetrag wird entsprechend den Regeln zur Vollkonsolidierung auf die Existenz von stillen Reserven bzw. stillen Lasten untersucht und ein eventuell verbleibender Unterschiedsbetrag als Goodwill behandelt. Im Rahmen der Folgekonsolidierung wird der Beteiligungsbuchwert um die anteilige Eigenkapitalveränderung beim assoziierten Unternehmen fortentwickelt.

2.4 Schulden-, Aufwands- und Ertragskonsolidierung und Zwischenergebniseliminierung

Konzerninterne Salden, Transaktionen, Gewinne und Aufwendungen der im Konzernabschluss mittels der Vollkonsolidierung einbezogenen Unternehmen werden vollständig eliminiert. Latente Steuern werden auf zeitliche Differenzen aufgrund der Eliminierung von Gewinnen und Verlusten infolge von Transaktionen innerhalb des Konzerns gebildet.

Es bestehen nur unbedeutende Liefer- und Leistungsbeziehungen zwischen den vollkonsolidierten Konzernunternehmen und dem assoziierten Unternehmen.

2.5 Währungsumrechnung

Zum Konsolidierungskreis gehören ausschließlich inländische Tochtergesellschaften, so dass keine Abschlüsse in fremder Währung vorliegen, die umgerechnet werden müssten.

3. Zusammenfassung der wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die in den Konzernabschluss einbezogenen Abschlüsse sind nach einheitlichen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen aufgestellt.

3.1 Software und Betriebs- und Geschäftsausstattung

Software und Betriebs- und Geschäftsausstattung werden im Zeitpunkt des Zugangs mit ihren Anschaffungskosten angesetzt. Die Folgebewertung sieht die Vornahme von planmäßigen und ggf. außerplanmäßigen Abschreibungen sowie von Zuschreibungen unter Beachtung des Anschaffungswertprinzips vor (= Bewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten).

Die Anschaffungskosten umfassen die direkt zurechenbaren Erwerbs- und Bereitstellungskosten. Fremdkapitalkosten werden in der Periode als Aufwand erfasst, in der sie angefallen sind.

Die planmäßige Abschreibung erfolgt nach der linearen Methode. Sie beginnt, sobald der Vermögenswert verwendet werden kann und endet mit dem Abgang des Vermögenswertes. Der Abschreibungszeitraum orientiert sich an der erwarteten Nutzungsdauer. Erworbenene Software wird über drei- bis fünf Jahre abgeschrieben. Die Betriebs- und Geschäftsausstattung wird über 3 bis 14 Jahre abgeschrieben.

3.2 Wertminderung von Vermögenswerten

Vermögenswerte, die planmäßig abgeschrieben werden, werden dann auf einen Abschreibungsbedarf überprüft, falls ein Ansatzpunkt für eine Wertminderung vorliegt. Vermögenswerte, die nicht planmäßig abgeschrieben werden, werden mindestens jährlich auf einen Wertberichtigungsbedarf überprüft.

3.3 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Investment Property)

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 Gutachten unter Verwendung aktueller Mietpreise oder anhand marktüblicher Bewertungsverfahren unter Verwendung der aktuellen und nachhaltigen Mietsituation bewertet.

3.4 Finanzielle Vermögenswerte

IAS 39 unterscheidet die folgenden vier Kategorien finanzieller Vermögenswerte:

- bis zur Endfälligkeit gehaltene finanzielle Vermögenswerte
- Kredite und Forderungen
- finanzielle Vermögenswerte, die erfolgswirksam zum fair value zu bewerten sind
- zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte

Finanzielle Vermögenswerte werden in der Bilanz angesetzt, wenn das Unternehmen Partei eines Vertrags über diesen Vermögenswert ist. Marktübliche Käufe von finanziellen Vermögenswerten, bei denen zwischen Eingehen der Verpflichtung und deren Erfüllung nur ein kurzer, marktüblicher Zeitraum liegt, werden generell zum Handelstag bilanziert. Dies gilt sinngemäß auch für marktübliche Verkäufe.

Bis zur Endfälligkeit gehaltene finanzielle Vermögenswerte liegen zum Bilanzstichtag nicht vor.

Bei den finanziellen Vermögenswerten, die erfolgswirksam zum fair value zu bewerten sind, handelt es sich um Inhaberschuldverschreibungen.

Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte liegen zum Bilanzstichtag vor.

Forderungen und sonstige Vermögenswerte enthalten keine Zinsen und sind zum Nominalwert angesetzt. Für den Fall, dass Zweifel an der Einbringlichkeit von Forderungen bestehen, werden diese um Einzelwertberichtigungen und pauschalierten Einzelwertberichtigungen gekürzt und mit dem niedrigeren realisierbaren Betrag angesetzt.

3.5 Vorräte

In der Position Vorräte werden Immobilien ausgewiesen, die zum Verkauf im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit oder im Rahmen des Erstellungs- oder Entwicklungsprozesses für einen solchen Verkauf bestimmt sind, insbesondere solche Immobilien, die ausschließlich zum Zwecke der Weiterveräußerung in naher Zukunft oder für die Entwicklung und den Weiterverkauf erworben wurden. Die Entwicklung umfasst auch reine Modernisierungs- und Renovierungstätigkeiten.

Die Bewertung der Vorräte erfolgt mit den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten. Ist der Nettoveräußerungspreis niedriger, wird dieser angesetzt. Die Anschaffungskosten umfassen die direkt zurechenbaren Erwerbs- und Bereitstellungskosten, d. h. insbesondere Anschaffungskosten für Immobilien sowie Anschaffungsnebenkosten (Notargebühren etc.). Die Herstellungskosten umfassen die dem Immobilienentwicklungsprozess direkt zurechenbaren Kosten, d. h. insbesondere Renovierungskosten. Fremdkapitalkosten werden in der Periode als Aufwand erfasst, in der sie angefallen sind. Der Nettoveräußerungspreis entspricht dem im normalen Geschäftsgang voraussichtlich erzielbaren Verkaufserlös abzüglich noch anfallender Renovierungs- bzw. Modernisierungs- und Vertriebskosten.

3.6 Schulden

Die Bewertung der Schulden, insbesondere der Bankdarlehen, erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten.

3.7 Pensionsverpflichtungen

Leistungsorientierte Pensionspläne werden nach der „projected unit credit-Methode“ (Anwartschaftsbewertungsverfahren) auf der Basis eines Pensionsgutachtens bewertet. Mangels Wesentlichkeit wird der im Pensionsaufwand enthaltene Zinsanteil im Personalaufwand und nicht im Finanzergebnis gezeigt.

3.8 Sonstige Rückstellungen

Rückstellungen sind Schulden, die der Höhe oder der Fälligkeit nach ungewiss sind. Der Ansatz einer Rückstellung erfordert grundsätzlich kumulativ eine gegenwärtige Verpflichtung aufgrund eines vergangenen Ereignisses, dessen Ressourcenabfluss wahrscheinlich ist und dessen Wert verlässlich schätzbar sein muss. Die Bewertung von Rückstellungen erfolgt mit der bestmöglichen Schätzung des Verpflichtungsumfangs. Bei wesentlichen Zinseffekten werden die Rückstellungen abgezinst.

3.9 Ertragsteuern

Der Ertragsteueraufwand ist die Summe des Betrages aus tatsächlichen Steuern und latenten Steuern, die in die Ermittlung des Periodenergebnisses eingeht.

Der tatsächliche Steueraufwand wird auf Basis des zu versteuernden Einkommens auf der Ebene des Einzelabschlusses für das jeweilige Jahr ermittelt. Dabei werden die aktuell gültigen Steuersätze verwendet.

Latente Steuern sind die erwarteten Steuerbe- bzw. -entlastungen aus temporären Differenzen, also Differenzen aus Unterschiedsbeträgen zwischen dem Buchwert eines Vermögenswertes oder einer Schuld in der IFRS-Konzernbilanz und seinem Steuerwert. Latente Steueransprüche werden auch aus dem Vortrag noch nicht genutzter steuerlicher Verluste gebildet. Dabei kommt die bilanzorientierte Verbindlichkeitenmethode zur Anwendung. Latente Steuerschulden werden im Allgemeinen für alle steuerbaren temporären Differenzen und latente Steueransprüche insoweit erfasst, als im Zeitpunkt der Umkehr der temporären Differenzen wahrscheinlich ein zu versteuerndes Einkommen verfügbar sein wird. Latente Steueransprüche werden jährlich auf Wertminderungsbedarf überprüft.

Latente Steuern werden auf Basis der erwarteten Steuersätze ermittelt, die im Zeitpunkt der Begleichung der Schuld oder Realisierung des Vermögenswertes Geltung haben. Als erwartete Steuersätze werden bis zur Verabschiedung von Steuergesetzänderungen die aktuell gültigen Steuersätze angesetzt. Latente Steuern werden generell erfolgswirksam erfasst, außer für solche Positionen, die direkt im Eigenkapital gebucht werden.

3.10 Fremdkapitalkosten

Fremdkapitalkosten werden in der Periode als Aufwand erfasst, in der sie anfallen.

3.11 Leasing

Innerhalb der PATRIZIA Gruppe liegen nur in unwesentlichem Umfang Leasingverhältnisse vor, bei denen die Gruppe Leasingnehmer ist. Diese sind ausnahmslos als Operating Leasingverhältnisse zu klassifizieren.

3.12 Ertragsrealisierung

Grundvoraussetzung für die Gewinnrealisierung im Geschäftsbereich Investments beim Verkauf von Immobilien ist die Wahrscheinlichkeit des Nutzenzuflusses und die verlässliche Quantifizierung der Erlöse. Ergänzend muss es zu einem Übergang der mit dem Eigentum an den Gütern verbundenen wesentlichen Chancen und Risiken auf den Erwerber kommen, zu einer Aufgabe der rechtlichen oder tatsächlichen Verfügungsmacht über die Güter und zu einer verlässlichen Bestimmbarkeit der mit dem Verkauf angefallenen oder noch anfallenden Aufwendungen.

Im Geschäftsbereich Services erfolgt die Erlösrealisation im Regelfall nach Leistungserbringung und Rechnungsstellung.

3.13 Schätzungen und Beurteilungen bei der Bilanzierung

Aufgrund der mit der Geschäftstätigkeit verbundenen Unsicherheiten können einzelne Posten im Konzernabschluss nicht präzise bewertet, sondern nur geschätzt werden. Eine Schätzung erfolgt auf der Grundlage der zuletzt verfügbaren, verlässlichen Informationen. Die aufgrund von Schätzungen bilanzierten Vermögenswerte, Schulden, Erträge, Aufwendungen sowie Eventualforderungen und -verbindlichkeiten können von den zukünftig zu realisierenden Beträgen abweichen. Änderungen werden zum Zeitpunkt einer besseren Erkenntnis erfolgswirksam berücksichtigt. Schätzungen werden im Wesentlichen für folgende Sachverhalte vorgenommen:

- Ermittlung des erzielbaren Betrages zur Beurteilung der Notwendigkeit und Höhe von außerplanmäßigen Abschreibungen, insbesondere auf die unter den Positionen Vorräte und als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ausgewiesenen Immobilien

- Ansatz und Bewertung von Rückstellungen
- Bewertung risikobehafteter Forderungen
- Realisierbarkeit aktiver latenter Steuern

Die bei der Bewertung der Immobilienportfolien getroffenen Annahmen könnten sich nachträglich teilweise oder in vollem Umfang als unzutreffend herausstellen oder es könnten unerwartete Probleme oder nicht erkannte Risiken im Zusammenhang mit Immobilienportfolien bestehen. Durch solche auch kurzfristig möglichen Entwicklungen könnte sich die Ertragslage verschlechtern, der Wert der erworbenen Vermögenswerte verringern und die aus der Wohnungsprivatisierung sowie den laufenden Mieten erzielten Umsatzerlöse erheblich vermindert werden.

Die Werthaltigkeit von Immobilienvermögen bestimmt sich neben den jedem Grundstück innewohnenden Faktoren vornehmlich nach der Entwicklung des Immobilienmarktes sowie der allgemeinen konjunkturellen Lage. Es besteht das Risiko, dass bei einer negativen Entwicklung des Immobilienmarktes oder der allgemeinen konjunkturellen Lage die vom Konzern vorgenommenen Bewertungsansätze korrigiert werden müssen. Sollte eine außerplanmäßige Abschreibung des Immobilienvermögens der Gesellschaft erforderlich sein, so würde sich dies nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns auswirken.

PATRIZIA finanziert sich beim Ankauf von Immobilien oder Portfolien oder zur Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen überwiegend über Darlehen. Ein erheblicher Anstieg des derzeit niedrigen Zinsniveaus würde die Finanzierungskosten des Konzerns bei der Refinanzierung bestehender Verbindlichkeiten und bei der künftigen Finanzierung von Modernisierungsmaßnahmen erheblich erhöhen und könnte sich damit nachteilig auf die Ertragslage auswirken.

4. Erläuterung zur Konzernbilanz — Aktiva

4.1 Langfristiges Vermögen

Die Gliederung und die Entwicklung des langfristigen Vermögens sowie die Abschreibungen des Geschäftsjahrs und des Vorjahres sind nachfolgend dargestellt:

Entwicklung langfristiger Vermögenswerte

2004

	<u>Software</u>	<u>Betriebs- und Geschäftsausstattung</u>	<u>Gesamt</u>
	T€		
Anschaffungskosten			
Stand 01.01.2004	402	2.033	2.435
Zugänge	50	460	510
Abgänge	-6	-74	-80
Stand 31.12.2004	446	2.419	2.865
Abschreibungen			
Stand 01.01.2004	227	1.116	1.343
Zugänge	89	430	519
Abgänge	-6	-42	-48
Stand 31.12.2004	310	1.504	1.814
Buchwerte 01.01.2004	175	917	1.092
Buchwerte 31.12.2004	136	915	1.051

2003

	<u>Software</u>	<u>Betriebs- und Geschäftsausstattung</u> T€	<u>Gesamt</u>
Anschaffungskosten			
Stand 01.01.2003	<u>387</u>	<u>1.815</u>	<u>2.202</u>
Zugänge	15	547	562
Abgänge	0	-329	-329
Stand 31.12.2003	<u>402</u>	<u>2.033</u>	<u>2.435</u>
Abschreibungen			
Stand 01.01.2003	<u>137</u>	<u>846</u>	<u>983</u>
Zugänge	90	433	523
Abgänge	0	-163	-163
Stand 31.12.2003	<u>227</u>	<u>1.116</u>	<u>1.343</u>
Buchwerte 01.01.2003	251	969	<u>1.220</u>
Buchwerte 31.12.2003	175	917	1.092

Entwicklung langfristiger Vermögenswerte

2004

	<u>Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Investment Property)</u> T€
Fair Value	
Stand 01.01.2004	<u>16.660</u>
Fair Value Adjustments	0
Stand 31.12.2004	16.660

2003

	<u>Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Investment Property)</u> T€
Fair Value	
Stand 01.01.2003	<u>17.651</u>
Fair Value Adjustments	-991
Stand 31.12.2003	16.660

Entwicklung langfristiger Vermögenswerte

2004

	<u>Wertpapiere</u>	<u>Anteile an at equity bewerteten assoziierten Unternehmen</u> T€	<u>Gesamt</u>
Anschaffungskosten			
Stand 01.01.2004	<u>0</u>	<u>164</u>	<u>164</u>
Zugänge	510	0	510
Abgänge	0	0	0
Stand 31.12.2004	<u>510</u>	<u>164</u>	<u>674</u>
Abschreibungen			
Stand 01.01.2004	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Zugänge	0	48	48
Abgänge	0	0	0
Stand 31.12.2004	<u>0</u>	<u>48</u>	<u>48</u>
Buchwerte 01.01.2004	<u>0</u>	<u>164</u>	<u>164</u>
Buchwerte 31.12.2004	<u>510</u>	<u>116</u>	<u>626</u>

2003

	<u>Wertpapiere</u>	<u>Anteile an at equity bewerteten assoziierten Unternehmen</u> T€	<u>Gesamt</u>
Anschaffungskosten			
Stand 01.01.2003	<u>251</u>	<u>163</u>	<u>414</u>
Zugänge	0	1	1
Abgänge	-251	0	-251
Stand 31.12.2003	<u>0</u>	<u>164</u>	<u>164</u>
Abschreibungen			
Stand 01.01.2003	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Zugänge	0	0	0
Abgänge	0	0	0
Stand 31.12.2003	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Buchwerte 01.01.2003	<u>251</u>	<u>163</u>	<u>414</u>
Buchwerte 31.12.2003	<u>0</u>	<u>164</u>	<u>164</u>

Als Wertpapiere werden festverzinsliche Unternehmensanleihen ausgewiesen, die der Kategorie „finanzielle Vermögenswerte, die erfolgswirksam zum Fair Value zu bewerten sind“ zugeordnet werden. Der Ausweis erfolgt zum Fair Value.

Die Position „Anteile an at-equity bewerteten assoziierten Unternehmen“ enthält die 33 % Beteiligung an der Eurobilia AG.

4.2 Latente Steueransprüche/Steuerverbindlichkeiten

Nachfolgend werden die wesentlichen latenten Steueransprüche und Steuerschulden und deren Entwicklung dargestellt:

	<u>31.12.2004</u> <u>aktivisch</u>	<u>31.12.2004</u> <u>passivisch</u>	<u>31.12.2003</u> <u>aktivisch</u>	<u>31.12.2003</u> <u>passivisch</u>
	T€	T€	T€	T€
Vorräte	647	0	111	0
Pensionsrückstellung	19	0	19	0
Als Finanzanlage gehaltene Immobilie	427	0	577	0
Zins-Swap	687	0	494	0
Steuerliche Verlustvorträge	<u>627</u>	<u>0</u>	<u>63</u>	<u>0</u>
	<u><u>2.407</u></u>	<u><u>0</u></u>	<u><u>1.264</u></u>	<u><u>0</u></u>

Zum Bilanzstichtag bestehen körperschaftsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von T€1.362 (Vj. T€106) und gewerbesteuerliche Verlustvorträge in Höhe von T€1.966 (Vj. T€260), für die latente Steueransprüche in Höhe von T€627 (Vj. T€63) gebildet wurden. Auf vororganschaftliche Verluste in Höhe von T€447 (Vj. T€15) wurden aufgrund der mangelnden Vorhersehbarkeit der Auflösung der Organschaft keine latenten Steueransprüche angesetzt. Die Verlustvorträge, auf die latente Steueransprüche aktiviert wurden, werden erwartungsgemäß innerhalb des Planungszeitraums genutzt. Die Verluste können auf unbestimmte Zeit vorgetragen werden.

Gemäß IAS 12.24(b) hat der Konzern keine aktiven latenten Steuern auf die temporären Differenzen aus den Immobilien der Alte Haide Baugesellschaft mbH gebildet.

Latente Steueransprüche und latente Steuerschulden werden grundsätzlich saldiert, da der Konzern ein einklagbares Recht zur Aufrechnung tatsächlicher Steuererstattungsansprüche gegen tatsächliche Steuerschulden hat und die latenten Steueransprüche und -schulden sich auf Ertragsteuern beziehen, die von dergleichen Steuerbehörde erhoben werden.

4.3 Vorräte

Die Vorräte setzen sich wie folgt zusammen:

	<u>2004</u>	<u>2003</u>
	T€	
Zum Verkauf bestimmte Immobilien	133.638	110.771
Anzahlungen	<u>605</u>	<u>241</u>
	<u><u>134.243</u></u>	<u><u>111.012</u></u>

Unter den Vorräten werden die Vermögenswerte ausgewiesen, die zum Verkauf im normalen Geschäftsgang gehalten werden. In 2005 sind Buchwerte des Vorratsvermögens in Höhe von T€44.066 abgegangen.

Es wurden im Geschäftsjahr — wie bereits im Vorjahr — keine Wertberichtigungen auf Vorräte vorgenommen.

Die Immobilien des Vorratsbestandes sind in Höhe von T€81.762 (Vj. T€8.999) mit Grundschulden belastet, die der Besicherung von Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten dienen. Des Weiteren sind zukünftige Erlöse aus dem Verkauf von Immobilien sowie Mieten an finanzierende Banken ebenfalls zur Sicherung von Bankdarlehen über T€81.773 (Vj. T€88.657) abgetreten.

4.4 Kurzfristige Forderungen und sonstige kurzfristige Vermögenswerte

Die Forderungen und sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte setzen sich wie folgt zusammen:

	<u>2004</u>	<u>2003</u>
	T€	
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	11.586	8.373
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	<u>2.489</u>	<u>9.299</u>
	<u><u>14.075</u></u>	<u><u>17.672</u></u>

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und die sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte sind um Einzelwertberichtigungen in Höhe von T€132 (Vj. T€240) gekürzt.

Die sonstigen Vermögenswerte enthalten in Höhe von T€1.659 (Vj. T€8.524) Forderungen an nahestehende Unternehmen.

Die Forderungen und sonstige Vermögenswerte haben eine Restlaufzeit kleiner einem Jahr.

Der Buchwert der Forderungen entspricht ihrem beizulegenden Zeitwert.

4.5 Bankguthaben und Kassenbestand

Die Position Bankguthaben und Kassenbestand umfasst Bargeld und kurzfristige Einlagen, die vom Konzern gehalten werden. Der Buchwert dieser Vermögenswerte entspricht ihrem beizulegenden Zeitwert.

4.6 Ausfallrisiko der finanziellen Vermögenswerte

Die finanziellen Vermögenswerte des Konzerns umfassen im Wesentlichen die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, die sonstigen Vermögenswerte, die Wertpapiere und die Bankguthaben. In diesen Klassen ist der Konzern einem Ausfallrisiko ausgesetzt. Das Ausfallrisiko des Konzerns resultiert überwiegend aus den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen. Diese sind um Einzelwertberichtigungen gekürzt. Für die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen bestehen bei Globalverkäufen Sicherheiten in Form eines wirtschaftlichen Rückübertragungsrechts der veräußerten Immobilien für den Fall des Zahlungsausfalls beim Kunden. Bei der Veräußerung von einzelnen Wohnungen geht das Eigentum erst nach vollständigem Kaufpreiseingang über, so dass hier kein Ausfallrisiko besteht. Die wesentlichen sonstigen Vermögenswerte bestehen gegen nahestehende Personen oder Steuerbehörden. Die Bankguthaben bestehen gegen bonitätsstarke Banken. Die Wertpapiere des Anlagevermögens betreffen festverzinsliche Schuldverschreibungen.

5. Erläuterungen zur Konzernbilanz — Passiva

5.1 Eigenkapital

Zur Entwicklung des Eigenkapitals inklusive der Minderheitenanteile verweisen wir auf die Eigenkapitalveränderungsrechnung.

Gezeichnetes Kapital

Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt zum Bilanzstichtag T€5.000 und ist in 5.000.000 Stückaktien (Aktien ohne Nennbetrag) eingeteilt. Zu diesem Stichtag besteht weder ein genehmigtes noch ein bedingtes Kapital.

Nach Eintragung der Verschmelzung der Amalienburg 11. VV GmbH, München, auf die First Capital Partner GmbH, Augsburg, in das Handelsregister zum 28.01.2004 ist nunmehr die First Capital Partner GmbH mit einer Beteiligung von 4.745.000 Stückaktien (dies entspricht einem Anteil von 94,9 %) Mutterunternehmen.

Gewinnrücklagen

Unter den Gewinnrücklagen wird ausschließlich die gesetzliche Rücklage ausgewiesen.

Minderheitenanteile

Die wesentlichen Minderheitenanteile betreffen die 49 % Anteile Dritter am Eigenkapital der Wasserturm Bau KG, Augsburg, und der Wasserturm Grundstück KG, Augsburg. Der Anteil von Herrn Wolfgang Egger an der Wasserturm Grundstück KG in Höhe von 5,1 % wird für Zwecke der Kapitalkonsolidierung dem Konzern zugerechnet, jedoch als Minderheitenanteil ausgewiesen.

Minderheitenanteile sind nicht ausgewiesen, da diese durch Verluste aufgezehrt sind; die Anteile übersteigende Verluste sind im Konzerngewinn enthalten.

5.2 Bankdarlehen

Die Bankdarlehen setzen sich wie folgt zusammen:

	<u>2004</u>	<u>2003</u>
	T€	
Inanspruchnahme Kontokorrentkredite	14	99
Bankdarlehen	<u>96.793</u>	<u>98.293</u>
	<u>96.807</u>	<u>98.392</u>

Die Darlehen weisen folgende Restlaufzeiten auf:

	<u>2004</u>			<u>2003</u>		
	<u>Gesamte variabel verzinsliche Finanzschulden</u>	<u>Gesamte fix verzinsliche Finanzschulden</u>	<u>Gewichteter Zinssatz in % (Festzinsdarlehen)</u>	<u>Gesamte variabel verzinsliche Finanzschulden</u>	<u>Gesamte fix verzinsliche Finanzschulden</u>	<u>Gewichteter Zinssatz in % (Festzinsdarlehen)</u>
	T€					
< 1 Jahr	78.753	44	6,0	84.978	41	6,0
1 – 2 Jahre	247	44	6,0	247	41	6,0
2 – 5 Jahre	742	134	6,0	742	131	6,0
> 5 Jahre	<u>14.098</u>	<u>2.731</u>	6,0	<u>9.346</u>	<u>2.767</u>	6,0
	<u>93.840</u>	<u>2.953</u>		<u>95.313</u>	<u>2.980</u>	

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

Die überwiegende Zahl der Bankdarlehen basiert auf variablen Zinssätzen. Insofern ist der Konzern einem Zinsänderungsrisiko bei den Zahlungsmittelströmen ausgesetzt. Ein Zinsänderungsrisiko für den beizulegenden Zeitwert existiert ausschließlich bei den Festsatzkrediten. Die Marktwerte liegen geringfügig unter den ausgewiesenen Buchwerten.

Für die Bankdarlehen dienen die im Eigentum befindlichen Immobilien als Sicherheiten, die sowohl unter den Vorräten als auch unter „als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ ausgewiesen werden. Die durch Grundpfandrechte besicherten Bankdarlehen belaufen sich auf T€96.793 (Vj. T€22.640). Hierbei entfällt auf „als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ ein Betrag von T€18.299 Mio. (Vj. T€13.647).

5.3 Zins-Swaps

Der Konzern benutzt einen Zins-Swap zur teilweisen Absicherung des Zinsänderungsrisikos aus seinen Bankdarlehen. Das Nominalvolumen dieses Zins-Swaps beläuft sich zum 31.12.2004 auf T€15.335 (Vj. T€15.665); der entsprechende Marktwert beträgt T€ –1.718 (Vj. T€ –1.235). Die diesbezüglichen Zinsauszahlungen werden auf 5,25 % für die Zeiträume bis August 2011 fixiert. Diesen Zinsauszahlungen stehen variable Zinseinzahlungen auf der Basis des 6M-Euribor gegenüber.

Die Änderungen der beizulegenden Zeitwerte der Zins-Swaps werden erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

5.4 Pensionsverpflichtungen

Grundsätzlich gibt es im Konzern keine leistungsorientierten Versorgungspläne. Ausgenommen hiervon ist ein Plan, der im Jahr 2002 im Zusammenhang mit dem Erwerb einer Tochtergesellschaft übernommen wurde. Zum Bilanzstichtag verfügen somit sechs Personen über eine leistungsorientierte Zusage. Bei den Personen handelt es sich um Rentner, die bereits laufende Versorgungsleistungen erhalten. Unter Berücksichtigung dieser Tatsache wurden die nach HGB ermittelten Rückstellungen auf Basis eines nach IAS 19 erstellten versicherungsmathematischen Gutachtens um ca. 20 % erhöht. Für das Referenzgutachten wurde zum 31. Dezember 2003 ein Rechnungszins von 5,25 % und ein Rententrend von 1,5 % zu Grunde gelegt. Als Berechnungsverfahren kam die Methode der laufenden Einmalprämien („projected unit credit method“) zur Anwendung. Die Berechnungen basieren auf den biometrischen Richttafeln (Wahrscheinlichkeiten für Todes- und Invaliditätsfälle) nach Prof. Dr. Klaus Heubeck (Richttafeln RT 98). Zum 31. Dezember 2004 wurde die Pensionsrückstellung mit T€334 angesetzt. Aufgrund der geringen Höhe der jährlichen Rentenzahlungen von T€37 und somit auch dem geringen Wert der Pensionsrückstellung wurde die Pensionsrückstellung im Konzern als unwesentlich angesehen. Aus diesem Grund wird auf eine Einzelaufstellung der Veränderung der Pensionsrückstellung verzichtet. Zum

Bilanzstichtag bestehen weder ein Planvermögen noch nicht erfasste versicherungsmathematische Verluste und/oder ein nicht erfasster nachzuerrechnender Dienstzeitaufwand. Der Zinsaufwand ist unter den Personalaufwendungen ausgewiesen.

5.5 Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

	<u>01.01.2004</u>	<u>Zuführung</u>	<u>Auflösung</u>	<u>Inanspruchnahme</u>	<u>31.12.2004</u>
	T€				
Rückstellungen für Gewährleistung	500	0	0	0	500
Übrige Rückstellungen	<u>265</u>	<u>337</u>	<u>-20</u>	<u>-224</u>	<u>358</u>
	<u><u>765</u></u>	<u><u>337</u></u>	<u><u>-20</u></u>	<u><u>-224</u></u>	<u><u>858</u></u>

Die Rückstellungen für Gewährleistungen wurden auf der Grundlage von Vergangenheitserfahrungen geschätzt.

Grundsätzlich ist bei Rückstellungen davon auszugehen, dass der Mittelabfluss im Folgejahr eintritt.

5.6 Kurzfristige Verbindlichkeiten

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

	<u>2004</u>	<u>2003</u>
	T€	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	33.934	9.154
Anzahlungen	641	7.337
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>14.706</u>	<u>23.004</u>
Kurzfristige Verbindlichkeiten	<u><u>49.281</u></u>	<u><u>39.495</u></u>

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit kleiner 12 Monate. Somit entspricht der beizulegende Wert der kurzfristigen Verbindlichkeiten annähernd dem Buchwert. Die sonstigen Verbindlichkeiten enthalten im Wesentlichen Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen in Höhe von T€11.593 (Vj. T€20.010), aus Lohn- und Kirchensteuer sowie aus Sozialversicherungsbeiträgen in Höhe von T€498 (Vj. T€379) und Umsatzsteuer in Höhe von T€232 (Vj. T€185).

5.7 Steuerschulden

Die Steuerschulden in Höhe von T€4.586 (Vj. T€886) enthalten die erwarteten tatsächlichen Steuerzahlungen aus dem zu versteuernden Einkommen des aktuellen Jahres sowie aus Steuernachzahlungen für Vorjahre. Die Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern enthalten Steuernachzahlungen aus Betriebsprüfung in Höhe von T€2.125 (Vj. T€0).

6. Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Die Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

6.1 Umsatzerlöse

Wir verweisen auf die Ausführungen zur Segmentberichterstattung.

In den Umsatzerlösen sind Mieterträge von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von T€1.712 (Vj. T€1.498) enthalten. In 2005 wurden Mieterlöse in Höhe von T€10.208 (Vj. T€8.028) erzielt.

Die Gesellschaft verwendet Standardmietverträge. Diese sind auf unbestimmte Laufzeit mit den üblichen gesetzlichen Kündigungsfristen geschlossen.

6.2 Bestandsveränderungen

Die bilanziellen Auswirkungen des An- und Verkaufs sowie der Renovierung von zum Verkauf bestimmten Immobilien werden unter den Bestandsveränderungen erfolgswirksam ausgewiesen und im Materialaufwand entsprechend korrigiert. Folglich führt der Erwerb von zum Verkauf bestimmten Immobilien zu einer Bestandserhöhung und der Verkauf der entsprechenden Immobilien zu einer Bestandsminderung.

6.3 Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von T€2.639 (Vj. T€756) umfassen im Wesentlichen die Erträge aus der Auflösung von Verpflichtungen für nachlaufende Kosten T€1.349 (Vj. T€28), Entschädigungen in Höhe von T€295 (Vj. T€29), Sachbezügen T€211 (Vj. T€173) und aus erhaltenen Skonti in Höhe von T€170 (Vj. T€186).

6.4 Materialaufwand

Der Materialaufwand enthält die im Zusammenhang mit der Leistungserbringung angefallenen direkten Kosten. Hierunter fallen im Wesentlichen die Aufwendungen aus dem Objekterwerb, Renovierungs- und Projektierungskosten, Mietnebenkosten und Pachtaufwendungen.

6.5 Personalaufwand

Der Personalaufwand setzt sich wie folgt zusammen:

	<u>2004</u>	<u>2003</u>
	T€	
Löhne und Gehälter	8.937	8.471
Sozialabgaben	<u>1.478</u>	<u>1.373</u>
	<u>10.415</u>	<u>9.844</u>

6.6 Abschreibungen

Die planmäßigen Abschreibungen belaufen sich auf T€518 (Vj. T€523).

6.7 Wertminderung auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Die Wertminderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien beläuft sich auf T€0 (Vj. T€991).

6.8 Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

	<u>2004</u>	<u>2003</u>
	T€	
Verwaltungsaufwendungen	5.047	4.024
Vertriebsaufwendungen	2.853	4.555
übrige Aufwendungen	<u>1.098</u>	<u>549</u>
	<u>8.998</u>	<u>9.128</u>

In diesen Aufwendungen sind Ausgaben für den laufenden Unterhalt von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von insgesamt T€903 (Vj. T€725)

6.9 Finanzergebnis

Das Finanzergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

	<u>2004</u>	<u>2003</u>
	T€	
Zinsen auf Bankeinlagen	282	429
Übrige	26	
Zinsen auf Kontokorrentkredite und Bankdarlehen	-4.988	-5.508
Ergebnisanteil stille Gesellschafter	<u>0</u>	<u>-493</u>
	<u>-4.680</u>	<u>-5.572</u>

6.10 Ertragsteuern

Die Ertragsteuern setzen sich wie folgt zusammen:

	<u>2004</u>	<u>2003</u>
	T€	
tatsächliche Ertragsteuern	-4.013	-807
latente Steuern	<u>1.144</u>	<u>-85</u>
	<u>-2.869</u>	<u>-892</u>

Die tatsächlichen Ertragssteuern enthalten einen periodenfremden Ertragsteueraufwand, der im Wesentlichen Nachzahlungen aus Betriebsprüfung umfasst. Die latenten Steuern in der Gewinn- und Verlustrechnung resultieren im Wesentlichen aus Verlustvorträgen sowie aus der Zwischengewinneliminierung und einem Zins-Swap.

Steuerliche Überleitungsrechnung

Die steuerliche Überleitungsrechnung erläutert die Relation zwischen effektivem Steueraufwand (Steuerertrag) und dem erwarteten Steueraufwand, der sich aus dem IFRS Konzern-Jahresergebnis (vor Ertragsteuern) durch Anwendung des Ertragsteuersatz von 40 % (Vj. 40 %) ergibt. Der Ertragsteuersatz setzt sich aus 25 % KSt, 5,5 % SolZ sowie 13,63 % GewSt zusammen:

	<u>2004</u>	<u>2003</u>
	T€	
IFRS Konzern-Jahresergebnis vor Ertragsteuer	7.297	5.355
erwarteter tatsächlicher Ertragsteueraufwand	2.919	2.142
Nicht abzugsfähige Betriebsausgaben	174	239
Effekt aus steuerlichen Verlusten, für die keine aktiven latenten Steuern gebildet wurden ..	0	113
Steuerfreie Erträge	-1.873	-1.717
Periodenfremde Effekte	1.779	0
Sonstige	<u>-130</u>	<u>115</u>
effektiver Steueraufwand	<u>2.869</u>	<u>892</u>

6.11 Ergebnis je Aktie

	<u>2004</u>	<u>2003</u>
	€	
Anteil Konzernaktionäre am Ergebnis	4.427.823	4.488.286
Anzahl ausgegebener Aktien	5.000.000	5.000.000
Ergebnis je Aktie (unverwässert)	0,89	0,90
Ergebnis je Aktie (verwässert)	0,89	0,90

7. Segmentberichterstattung

Der Konzern ist in die beiden Geschäftsbereiche „Investments“ und „Services“ gegliedert. Der Geschäftsbereich Investments umfasst die Geschäftsfelder Wohnungsprivatisierung, Revitalisierung und Projektentwicklung. Der Geschäftsbereich Services umfasst ein breites Spektrum von immobilienbezogenen Dienstleistungen, insbesondere die Analyse und Beratung beim Ankauf einzelner Wohn- und Gewerbeimmobilien oder Portfolien, das Asset Management und die Verwaltung von Immobilien. Des Weiteren führt der Konzern Wohnungsprivatisierungen und Globalverkäufe von Objekten im Auftrag von Kunden durch.

Die Tätigkeit des Konzerns erstreckt sich auf das Inland. Von einer Darstellung eines geographischen Segments wird daher abgesehen. Die einzelnen Geschäftsbereiche stellen sich wie folgt dar:

<u>2004</u>	<u>Investments</u>	<u>Services</u>	<u>Overhead</u>	<u>Konsolidierung</u>	<u>Gesamt</u>
Umsatzerlöse extern	56.702	17.940	85		74.727
Umlagen in andere Segmente	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>3.734</u>	-3.734	<u>0</u>
Umsatzerlöse inkl. interne Umlagen	<u><u>56.702</u></u>	<u><u>17.940</u></u>	<u><u>3.819</u></u>		<u><u>78.461</u></u>

<u>2004</u>		<u>Investments</u>	<u>Services</u>	<u>Overhead</u>	<u>Gesamt</u>	
EBIT		<u>12.470</u>	<u>1.994</u>	<u>-2.452</u>	<u>12.012</u>	
Abschreibungen / Wertminderungen		-2	-22	-494	-518	
EBITDA		<u>12.472</u>	<u>2.016</u>	<u>-1.958</u>	<u>12.530</u>	
<u>2003</u>		<u>Investments</u>	<u>Services</u>	<u>Overhead</u>	<u>Konsolidierung</u>	<u>Gesamt</u>
Umsatzerlöse extern	65.689	16.598	48			82.335
Umlagen in andere Segmente	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>3.027</u>		-3.027	<u>0</u>
Umsatzerlöse inkl. interne Umlagen	<u>65.689</u>	<u>16.598</u>	<u>3.075</u>			<u>85.362</u>
<u>2003</u>		<u>Investments</u>	<u>Services</u>	<u>Overhead</u>		<u>Gesamt</u>
EBIT		<u>12.499</u>	<u>188</u>	<u>-1.761</u>		<u>10.926</u>
Abschreibungen / Wertminderungen		-993	-22	-500		-1.515
EBITDA		<u>13.492</u>	<u>210</u>	<u>-1.261</u>		<u>12.441</u>

Die Gesellschaft nutzt EBIT (earnings before interest and taxes) und EBITDA (earnings before interest, taxes, depreciation and amortisation) als wesentliche Kennzahlen zur Steuerung ihres Geschäftes. EBIT und EBITDA sind keine durch IFRS definierten Größen und die von PATRIZIA zugrunde gelegte Definition ist unter Umständen nicht vergleichbar mit ähnlichen Messgrößen anderer Unternehmen.

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

8. Angaben zur Kapitalflussrechnung

Die Kapitalflussrechnung ist in Übereinstimmung mit den Bestimmungen von IAS 7 erstellt. In der Kapitalflussrechnung sind die Zahlungsströme in die Bereiche Cashflow aus Geschäftstätigkeit, Cashflow aus Investitionstätigkeit und Cashflow aus Finanzierungstätigkeit aufgeteilt. Auswirkungen von Veränderungen des Konsolidierungskreises sind in den jeweiligen Positionen eliminiert. Die Ermittlung des Cashflows aus der Geschäftstätigkeit erfolgt nach der indirekten Methode.

Der Finanzmittelfonds beinhaltet nur die in der Bilanz ausgewiesenen Bankguthaben und Kassenbestand.

Im Cashflow aus der Geschäftstätigkeit sind die nicht zahlungswirksamen operativen Aufwendungen und Erträge sowie das Ergebnis aus Abgängen von immateriellen Vermögenswerten, Sachanlagen und Beteiligungen eliminiert. Die Zinseinnahmen in Höhe von T€308 (Vj. T€429), die Zinsausgaben in Höhe von T€4.988 (Vj. T€6.001) und die erstatteten Ertragsteuern in Höhe von T€1.155 (Vj. Steuerzahlung T€4.171) sind der Geschäftstätigkeit zugeordnet.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit enthält die finanzwirksamen Investitionen in Sachanlagen, in Immaterielle Vermögenswerte sowie in Wertpapiere des langfristigen Vermögens.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit beinhaltet Auszahlungen aus Dividenden und Einzahlungen aus Kapitalerhöhungen der PATRIZIA Immobilien AG sowie die Aufnahmen und Tilgungen von Bankdarlehen.

9. Sonstige Erläuterungen

9.1 Leistungen an Arbeitnehmer nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses

Grundsätzlich gibt es im Konzern keine leistungsorientierten Versorgungspläne. Ausgenommen hiervon ist ein Plan, der im Jahr 2002 im Zusammenhang mit dem Erwerb einer Tochtergesellschaft übernommen wurde. Zum Bilanzstichtag verfügen somit sechs Personen über eine leistungsorientierte Zusage. Bei den Personen handelt es sich um Rentner, die bereits laufende Versorgungszusagen erhalten. Daneben bestehen leistungsorientierte Versorgungspläne für den Vorstand im Rahmen einer betrieblichen Unterstützungskasse. Diesbezüglich leistet der Konzern festgelegte Beiträge an eine eigenständige Einheit (Fonds). Aus dieser Versorgungszusage besteht die Gefahr einer Subsidiärhaftung für den Konzern, falls der Fonds nicht über ausreichende Vermögenswerte verfügt, um alle Leistungen in Bezug auf Arbeitsleistungen der Arbeitnehmer in der Berichtsperiode und in früheren Perioden zu erbringen. Die Zusage der Unterstützungskasse ist rückversichert. Die Zusage wurde in 2003 erteilt. In 2004 wurden insgesamt T€48 (Vj. T€24) an Beiträgen an die Unterstützungskasse abgeführt.

Die Mitarbeiter im Konzern sind im Wesentlichen in der gesetzlichen Rentenversicherung pflichtversichert und unterliegen damit einem staatlichen, beitragsorientierten Plan. Aus dieser Versorgungszusage ist der Konzern weder rechtlich noch faktisch zur Zahlung darüber hinausgehender Beiträge verpflichtet. Beiträge im Rahmen von beitragsorientierten Versorgungssystemen werden in dem Jahr geleistet, in dem der Arbeitnehmer die Gegenleistung für diese Beiträge erbracht hat.

Seit dem 01. Januar 2002 haben Arbeitnehmer einen gesetzlichen Anspruch auf Entgeltumwandlung von bis zu jährlich 4 % der Beitragsbemessungsgrenze in der gesetzlichen Rentenversicherung. Für diesen Zweck hat der Konzern einen Kollektivrahmenvertrag mit einer externen Pensionskasse geschlossen.

9.2 Geschäfte und Rechtsbeziehungen mit nahe stehenden Unternehmen und Personen

Zu den der Gesellschaft nahe stehenden Personen und Unternehmen zählen die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats sowie die Organmitglieder von Tochtergesellschaften, jeweils einschließlich deren naher Familienangehöriger, sowie diejenigen Unternehmen, auf die Vorstands- oder Aufsichtsratsmitglieder der Gesellschaft bzw. deren nahe Familienangehörige einen maßgeblichen Einfluss ausüben können oder an denen sie einen wesentlichen Stimmrechtsanteil halten. Darüber hinaus zählen zu den nahe stehenden Personen diejenigen Unternehmen, mit denen die Gesellschaft einen Konzernverbund bildet oder an denen sie eine Beteiligung hält, die ihr eine maßgebliche Einflussnahme auf die Geschäftspolitik des Beteiligungsunternehmens ermöglicht, sowie die Hauptaktionäre der Gesellschaft einschließlich deren konzernverbundener Unternehmen.

Nachfolgend sind die nahe stehenden Unternehmen des Konzerns einzeln aufgeführt:

- WE Verwaltungs GmbH, Augsburg
- WE Vermögensverwaltung GmbH & Co. KG, Augsburg (oberstes beherrschendes Unternehmen)
- First Capital Partner GmbH, Augsburg (Mutterunternehmen)
- PATRIZIA Grundbesitz Beteiligungs GmbH, Augsburg
- Hansa-Langenhorn-Immobilien-Vermittlungs GmbH, Hamburg
- Verwaltung EHG Erste Hanseatische Grundvermögen GmbH, Hamburg
- E.HG. Erste Hanseatische Grundvermögen GmbH & Co. KG, Hamburg
- Objektgesellschaft An der Alster 47 GmbH & Co. KG, Augsburg
- Z.H.G Zweite Hanseatische Grundvermögen GmbH & Co. KG, Hamburg
- Stadtresidenz Friedrich-List Vermögensverwaltungs GbR, Augsburg
- quarantasette GmbH, Augsburg
- Egger & Hoschek GbR, Augsburg
- PATRIZIA Kinderhaus Stiftung, Augsburg

Die Gesellschaft unterhält vielfältige Geschäftsbeziehungen zu nahe stehenden Unternehmen und Personen.

Aktienbesitz von Mitgliedern des Vorstands und Vorstandsmitgliedern nahe stehenden Personen an der PATRIZIA Immobilien AG

Wolfgang Egger, Vorstandsvorsitzender der Gesellschaft, hält über die First Capital Partner GmbH, an der er über die WE Vermögensverwaltungs GmbH & Co. KG mittelbar zu 100% beteiligt ist, eine Beteiligung von 94,9% an der Gesellschaft.

Wolfgang Egger ist weiterhin zu 5,1% an der Projekt Wasserturm Grundstücks GmbH & Co. KG beteiligt. Weitere 45,9% werden mittelbar von der PATRIZIA Immobilien AG gehalten, die restlichen 49% werden von Herrn Ernest-Joachim Storr gehalten.

Alfred Hoschek, Mitglied des Vorstandes der PATRIZIA Immobilien AG, hält eine Beteiligung von insgesamt 5,10% an der Gesellschaft. Er hält ferner über die PATRIZIA Grundbesitz Beteiligungs GmbH, an der er zu 100% beteiligt ist, 5,1% der Anteile an der Alte Haide Baugesellschaft mbH. Die restlichen 94,9% der Anteile besitzt mittelbar über die Stella Grundvermögen GmbH die PATRIZIA Immobilien AG.

Entsenderecht in den Aufsichtsrat der PATRIZIA Immobilien AG

Der First Capital Partner GmbH, an der Wolfgang Egger mittelbar zu 100% beteiligt ist, steht nach der Satzung der Gesellschaft ein Entsenderecht für ein Mitglied in den Aufsichtsrat der PATRIZIA Immobilien AG zu.

Verträge und Geschäftsbeziehungen von nahe stehenden Personen und Unternehmen mit PATRIZIA

Verträge über Anteilerwerbe zwischen Vorstandsmitgliedern und PATRIZIA

Die PATRIZIA Immobilien AG hat mit Vertrag vom 28. Juni 2004 sämtliche Aktien der PATRIZIA Vermögensverwaltungs AG von dem Vorstandsvorsitzenden der PATRIZIA Immobilien AG, Herrn Wolfgang Egger erworben. Als Gegenleistung haben die Parteien einen Kaufpreis in Höhe von TEUR 50 vereinbart, der am 22. Juli 2004 gezahlt wurde. Die PATRIZIA Immobilien AG wurde bei Abschluss dieser Vereinbarung gemäß § 112 AktG vom Aufsichtsrat vertreten.

Die PATRIZIA Immobilien AG hat mit notariell beurkundetem Vertrag vom 14. Dezember 2004 sämtliche Geschäftsanteile an der ZHG Zweite Hanseatische Grundvermögen Verwaltungs GmbH, die am 18. Januar 2005 in PATRIZIA Projekt 140 GmbH umfirmiert wurde, von Wolfgang Egger zu einem Kaufpreis in Höhe des Wertes des bilanziellen Eigenkapitals der Gesellschaft zum 31. Dezember 2004 erworben. Der Kaufpreis wurde am 03. Mai 2005 gezahlt.

Dienstleistungs- und Betreuungsverträge

Die PATRIZIA Immobilien AG hat Dienstleistungsverträge mit zahlreichen der eingangs genannten nahe stehenden Unternehmen abgeschlossen, für die sie folgende Dienstleistungen teilweise übernimmt:

- Abwicklung der Finanzbuchhaltung und der Jahresabschlusserstellung,
- Unterstützung in Finanzierungsfragen,
- Unterstützung bei der Erstellung von strategischen Konzeptionen sowie bei der Unternehmenskommunikation,
- Unterstützung bei der Gestaltung des Auftritts und der Durchführung von Werbemaßnahmen,
- Unterstützung in Rechtsfragen (keine Rechtsberatung).

Sämtliche Verträge mit einem Gesamtvolumen von TEUR 70 entsprechen marktüblichen Bedingungen.

Zwischen den Vorstandsmitgliedern Wolfgang Egger, Alfred Hoschek bzw. diesen nahestehenden Personen und PATRIZIA bestehen weitere Verträge. Dies sind im einzelnen ein Vertrag bezüglich der Betreuung des privaten Immobilienbestandes, Verträge über die Erledigung der privaten Buchführung, ein Vertrag über die Verwaltung des privaten Immobilienbestandes und ferner Verträge über Generalüber- und -unternehmertätigkeiten im privaten Immobilienbestand, die ebenfalls alle zu marktüblichen Konditionen abgeschlossen worden sind.

Mietverträge

Wolfgang Egger — als Vermieter — hat mit der Gesellschaft — als Mieterin — einen Mietvertrag über das von der Gesellschaft als Hauptsitz genutzte Gebäude (Fuggerstraße 26 in Augsburg) mit einem monatlichen Mietzins von TEUR 16 zzgl. gesetzlicher MwSt. abgeschlossen.

Darüber hinaus hat die Objektgesellschaft An der Alster 47 GmbH & Co. KG — als Vermieterin — (Wolfgang Egger ist an dieser Gesellschaft mittelbar zu 95% und Alfred Hoschek mittelbar zu 5% beteiligt.) mit der Gesellschaft einen Mietvertrag über eine Etage eines Gebäudes in Hamburg mit einem monatlichen Mietzins von TEUR 6 zu marktüblichen Konditionen abgeschlossen.

Darlehensverträge

Mit Vertrag vom 2. Januar 2004 hat die WE Vermögensverwaltung GmbH & Co. KG ihre Forderungen aus dem Darlehensvertrag mit der Gesellschaft vom 15. Dezember 2003 in Höhe von damals TEUR 11.026 an die First Capital Partner GmbH verkauft und abgetreten; die PATRIZIA Immobilien AG hat im Hinblick auf das mit Vertrag vom 15. Dezember 2003 gewährte Darlehen einem Parteiwechsel zugestimmt, so dass die First Capital Partner GmbH als neue Darlehensgeberin anstelle der WE Vermögensverwaltung GmbH & Co. KG in diesen Darlehensvertrag eingetreten ist.

Die PATRIZIA Immobilien AG und die First Capital Partner GmbH haben mit Vertrag vom 2. Januar 2004 eine Vereinbarung über die Abtretung von Forderungen der Gesellschaft an die First Capital Partner GmbH zur

Tilgung von Verbindlichkeiten der PATRIZIA Immobilien AG gegenüber der First Capital Partner GmbH geschlossen; die Abtretung erfolgte an Erfüllung statt, d.h. die Gesellschaft wurde in Höhe der von ihr abgetretenen Forderungen von Verbindlichkeiten gegenüber der First Capital Partner GmbH befreit.

Ebenfalls mit Vereinbarung vom 2. Januar 2004 haben die First Capital Partner GmbH und die PATRIZIA Immobilien AG das zwischen ihnen infolge des vorstehend bezeichneten Parteiwechsels bestehende Darlehensverhältnis neu gefasst. Der Gesellschaft wurde von der First Capital insgesamt ein Kreditrahmen von TEUR 16.500 eingeräumt. Die Ausreichung noch nicht valutierter Darlehensbeträge erfolgt jeweils auf schriftlicher Anforderung seitens der PATRIZIA Immobilien AG. Das Darlehen ist in der jeweils valutierten Höhe mit 0,5% zu verzinsen. Der Darlehensvertrag ist auf unbestimmte Zeit geschlossen und kann von jeder Partei unter Einhaltung einer Frist von drei Monaten zum Ende eines jeden Kalendermonats ordentlich gekündigt werden. Dieses Darlehen war zum Bilanzstichtag 2004 in Höhe von TEUR 11.562 valutiert.

Herr Wolfgang Egger hat aus Altdarlehensvereinbarungen Darlehensverbindlichkeiten gegenüber der Stella Grundvermögen GmbH, die zum 1. Januar 2004 TEUR 1.936 betragen. Die WE Vermögensverwaltungs GmbH & Co. KG hat in 2004 Verbindlichkeiten von Wolfgang Egger gegenüber der Stella Grundvermögen GmbH in Höhe von insgesamt TEUR 620 übernommen und wurde in gleicher Höhe von Verbindlichkeiten frei. Die First Capital Partner GmbH hat die Darlehensverbindlichkeiten von der WE Vermögensverwaltung GmbH & Co. KG übernommen und wurde somit ebenfalls in gleicher Höhe von Verbindlichkeiten gegenüber der WE Vermögensverwaltung GmbH & Co. KG befreit. Die PATRIZIA Immobilien AG hat diese vorbezeichneten Darlehensverbindlichkeiten in Höhe von insgesamt TEUR 620 in 2004 gegenüber der Stella Grundvermögen von der First Capital Partner GmbH übernommen, im Gegenzug wurde die PATRIZIA Immobilien AG in gleicher Höhe von Verbindlichkeiten gegenüber der First Capital Partner GmbH befreit.

Die Verrechnungskonten zwischen der Gesellschaft und der quarantasette GmbH bzw. der WE Verwaltungs GmbH wurden mit jeweils 4% verzinst. Die Zinserträge der Gesellschaft hieraus beliefen sich im Berichtsjahr auf TEUR 1.

Sonstige Verträge

Edeltraud Egger, Mutter des Vorstandsvorsitzenden der Gesellschaft Wolfgang Egger, hat als Auftraggeberin mit der PATRIZIA Hausverwaltung GmbH als Auftragnehmerin am 1. Dezember 1993 einen Vertrag über Hausverwaltertätigkeiten über die Verwaltung eines Gebäudes in Augsburg abgeschlossen. Der Vertrag hat sich am 1. Dezember 2003 um weitere fünf Jahre verlängert.

Tätigkeiten von Vorstandsmitgliedern in Gesellschaften außerhalb der PATRIZIA Immobilien AG

Der Vorstandsvorsitzende Wolfgang Egger ist Geschäftsführer der WE Verwaltungs GmbH (Komplementär-GmbH der WE Vermögensverwaltungs GmbH & Co. KG), über die er mittelbar an der PATRIZIA Immobilien AG beteiligt ist, und Geschäftsführer der First Capital Partner GmbH, die unmittelbar an der PATRIZIA Immobilien AG beteiligt ist.

Das Vorstandsmitglied Alfred Hoschek ist Geschäftsführer der Verwaltung EHG Erste Hanseatische Grundvermögen GmbH. Bei dieser Gesellschaft ist Wolfgang Egger Alleingesellschafter. Darüber hinaus ist Alfred Hoschek Geschäftsführer und Alleingesellschafter der PATRIZIA Grundbesitz Beteiligungs GmbH.

Vergütungen an Mitglieder des Managements

Die Brutto-Vergütungen an Mitglieder des Managements in Schlüsselpositionen betragen im Berichtsjahr TEUR 1.854 und betrafen vollumfänglich kurzfristig fällige Leistungen.

9.3 Aufsichtsrat/Beirat und Vorstand

Mitglieder des Vorstands des Mutterunternehmens

Dem Vorstand gehören an:

Herr Wolfgang Egger

Herr Dipl.-Ing. Alfred Hoschek

Herr Ass. Jur. Klaus Schmitt (ab 01.01.2006)

Die Bezüge des Vorstands beliefen sich im Geschäftsjahr auf T€339 (Vj. T€380).

Mitglieder des Aufsichtsrats und des Beirats des Mutterunternehmens

Dem Aufsichtsrat gehören an:

Herr Dr. Theodor Seitz, Vorsitzender, Steuerberater, Rechtsanwalt, Augsburg
Herr Harald Boberg, persönlich haftender Gesellschafter der M. M. Warburg & Co. KGaA, Hamburg
Herr Manfred J. Gottschaller, Vorstand der Bayerischen Handelsbank AG i. R., München

Der Aufsichtsrat erhielt im Geschäftsjahr eine Vergütung in Höhe von T€35.

Dem Beirat gehören an:

Herr Albert P. Behler, Paramount Group Inc., New York, CEO
Herr Michael A. Kremer, DB Real Estate, Vorsitzender der Geschäftsführung, (seit 18.10.2004)
Herr Dr. Bernd Kottmann, IVG Immobilien AG, Bonn, Mitglied des Vorstandes
Herr Gerd Matthiesen, ehemals Mitglied des Vorstandes delta lloyd Versicherungen, Wiesbaden (seit 16.01.2004)
Herr Dr. Jochen Scharpe, GSW — Gemeinnützige Siedlungs- und Wohnungsbaugesellschaft Berlin mbH, Berlin, Vorsitzender des Aufsichtsrats
Herr Thomas von Tucher, Deutsche Hypothekbank AG, Hannover, Mitglied des Vorstandes

Der Beirat erhielt im Geschäftsjahr eine Vergütung in Höhe von T€15.

Aufgaben des Beirates:

Gemäß der Satzung der PATRIZIA Immobilien AG kann ein Beirat installiert werden, der den Vorstand der Gesellschaft im Rahmen seiner spezifischen Fachkenntnis berät und den Vorstand bei Erfüllung der diesem obliegenden Aufgaben unterstützt. Des Weiteren sollen mit dem Beirat Kontakte innerhalb der Immobilienwirtschaft und zu verwandten Wirtschaftsbereichen sowie zur immobilienwirtschaftlichen Forschung intensiviert werden und ein regelmäßiger Informations- und Gedankenaustausch sichergestellt werden.

9.4 Übergang des Eigenkapitals von HGB auf IFRS zum 31. Dezember 2004

	<u>31.12.2004</u>
	T€
Eigenkapital HGB	27.615
Marktbewertung Zins-Swap abzüglich aktive latente Steuer	-1.031
Aktive latente Steuern auf Verlustvorträge	627
Behandlung der Alte Haide Baugesellschaft mbH	-752
Neubewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-641
Saldierung negativer Minderheitenanteil mit Konzerneigenkapital	-399
Sonstige Effekte	-15
Eigenkapital nach IFRS	<u>25.404</u>

Zum 31. Dezember 2004 beläuft sich das Eigenkapital nach HGB auf T€27.615 und nach IFRS auf T€25.404. Der Unterschiedsbetrag in Höhe von T€2.211 erklärt sich wie folgt. Auf das Eigenkapital nach IFRS erhöhend hat sich die Aktivierung aktiver latenter Steuern auf Verlustvorträge in Höhe von T€627 ausgewirkt. Auf das Eigenkapital belastend haben sich die Marktentwicklung des Zins-Swaps in Höhe von T€1.031, die Bilanzierung des Vermögens der Alte Haide Baugesellschaft mbH in Höhe von T€752, die Saldierung des negativen Minderheitenkapitals mit dem Konzerneigenkapital in Höhe von T€399 und die Neubewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Finanzanlagen in Höhe von T€641 sowie sonstige Effekte in Höhe von T€15.

9.5 Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Die Verpflichtungen aus bestehenden Miet- und Leasingverträgen belaufen sich auf:

	<u>T€</u>
2005	1.002
2006 bis 2009 später	1.691
2010 und später	<u>—</u>
	<u>2.693</u>

Haftungsverhältnisse des Konzerns gegenüber außenstehenden Dritten bestanden zum Bilanzstichtag nicht.

9.6 Mitarbeiter

Im Jahresdurchschnitt wurden im Jahr 2004 im Konzern insgesamt (ohne Vorstand) 206 (Vj. 183) Mitarbeiter beschäftigt.

10. Erklärung des Vorstands

Der Vorstand der PATRIZIA Immobilien AG trägt die Verantwortung für die Aufstellung, die Vollständigkeit und die Richtigkeit des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts.

Der Konzernabschluss wurde nach den International Financial Reporting Standards (IFRS) aufgestellt.

Der Konzernlagebericht enthält Analysen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns sowie weitere Erläuterungen, die nach § 315 HGB offen zu legen sind.

Augsburg, den 09. Februar 2006

Wolfgang Egger Dipl.-Ing.

Dipl.-Ing. Alfred Hoschek

Ass. Jur. Klaus Schmitt

Aufstellung des Anteilsbesitzes

Folgende Gesellschaften sind als Tochterunternehmen in den Konzernabschluss der PATRIZIA Immobilien AG einbezogen:

Name	Sitz	Konzernanteil	Eigenkapital		Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag des letzten Geschäftsjahres
			€	€	€
PATRIZIA Projekt 100 GmbH ⁽¹⁾	Augsburg	100,0	23.004,93		0,00
PATRIZIA Projekt 110 GmbH ⁽¹⁾	Augsburg	100,0	24.216,35		0,00
PATRIZIA Projekt 120 GmbH ⁽¹⁾	Augsburg	100,0	22.280,88		0,00
PATRIZIA Projekt 130 GmbH ⁽¹⁾	Augsburg	100,0	25.000,00		0,00
PATRIZIA Projekt 140 GmbH (vormals ZHG Verwaltungs GmbH)	Augsburg	100,0	34.592,95		-1.324,74
PATRIZIA Projekt 160 GmbH ⁽¹⁾	Augsburg	100,0	25.000,00		0,00
PATRIZIA Wohnungsprivatisierung GmbH ⁽¹⁾	Augsburg	100,0	10.656.343,99		0,00
PATRIZIA Sales GmbH ⁽¹⁾	Augsburg	100,0	35.102,02		0,00
PATRIZIA Immobilienmanagement GmbH ⁽¹⁾	Augsburg	100,0	16.881,05		0,00
PATRIZIA Bautechnik GmbH ⁽¹⁾	Augsburg	100,0	118.182,33		0,00
PATRIZIA Asset Management GmbH ⁽¹⁾	Augsburg	100,0	129.810,52		0,00
PATRIZIA Projektentwicklung GmbH ⁽¹⁾	Augsburg	100,0	250.000,00		0,00
Deutsche Wohnungsprivatisierungsgesellschaft mbH ⁽¹⁾	Augsburg	100,0	13.145,51		0,00
Stella Grundvermögen GmbH ⁽¹⁾	München	100,0	7.538.113,38		0,00
Wohnungsgesellschaft Olympia mbH	Hamburg	100,0	180.621,75		-27.030,47
PATRIZIA Acquisition & Consulting GmbH ⁽¹⁾	Augsburg	100,0	25.000,00		0,00
PATRIZIA Vermögensverwaltung AG	München	100,0	-936.342,35		-985.173,13
Projekt Wasserturm Grundstücks GmbH & Co. KG	Augsburg	45,9	-385.040,41		-298.625,11
Projekt Wasserturm Bau GmbH & Co. KG	Augsburg	51,0	-387.307,33		-260.517,19
Projekt Wasserturm Verwaltungs GmbH	Augsburg	51,0	-13.705,72		-5.996,79
Alte Haide Baugesellschaft mbH	München	94,9	7.019.981,67		-2.398.020,62 ⁽²⁾
PATRIZIA Real Estate Corporate Finance GmbH	München	51,0	21.380,13		-116,72

Folgende Gesellschaft wird at equity in den Konzernabschluss einbezogen.

Name	Sitz	Konzernanteil	Eigenkapital		Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag des letzten Geschäftsjahres
			€	€	€
Eurobilia AG	Köln	33,3	347.743,11		-45.921,06

1) Aufgrund der bestehenden Beherrschungs- und Ergebnisabführungsverträge werden die Ergebnisse von der Berichtsgesellschaft übernommen.

2) Das Jahresergebnis der Alte Haide Baugesellschaft mbH ist durch konzerninterne Vorgänge belastet.

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

An die PATRIZIA Immobilien AG, Augsburg

Wir haben den von der PATRIZIA Immobilien AG, Augsburg, aufgestellten Konzernabschluss — bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung, Kapitalflussrechnung und Anhang — für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2004 geprüft. Die Aufstellung des Konzernabschlusses nach den International Financial Reporting Standards (IFRS) liegt in der Verantwortung des Vorstands der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss abzugeben.

Wir haben unsere Konzernabschlussprüfung entsprechend § 317 HGB und unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Konzernabschluss unter Beachtung der IFRS vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld des Konzerns sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben im Konzernabschluss überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, der Abgrenzung des Konsolidierungskreises, der angewandten Bilanzierungs- und Konsolidierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen des Vorstands sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Konzernabschlusses. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Konzernabschluss der PATRIZIA Immobilien AG, Augsburg, den IFRS und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns.

München, den 17. Februar 2006

Deloitte & Touche GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

(Löffler)
Wirtschaftsprüfer

(ppa. Stadter)
Wirtschaftsprüfer

**Geprüfter Konzernabschluss
zum 31. Dezember 2003 nach IFRS**

IFRS — KONZERN-BILANZ zum 31.12.2003

		<u>31.12.2003</u>	<u>31.12.2002</u>
		TEUR	TEUR
Aktiva			
A. Langfristiges Vermögen			
Software	4.1	175	251
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	4.1	16.660	17.652
Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.1	917	969
Wertpapiere	4.1	0	251
Anteile an assoziierten Unternehmen	4.1	164	163
Latente Steueransprüche	4.2	1.264	1.348
Langfristige Forderungen und sonstige langfristige Vermögenswerte		<u>0</u>	<u>258</u>
Summe langfristiges Vermögen		<u>19.180</u>	<u>20.892</u>
B. Kurzfristiges Vermögen			
Vorräte	4.3	111.012	122.598
Kurzfristige Forderungen und sonstige kurzfristige Vermögenswerte	4.4	17.672	24.513
Bankguthaben und Kassenbestand	4.5	<u>15.095</u>	<u>32.780</u>
Summe kurzfristiges Vermögen		<u>143.779</u>	<u>179.891</u>
		<u>162.959</u>	<u>200.783</u>
Passiva			
A. Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital	5.1	5.000	5.000
Kapitalrücklage		0	9.025
Gewinnrücklagen — gesetzliche Rücklage		500	4
Konzerngewinn		16.255	12.347
Minderheitenanteil		<u>0</u>	<u>13</u>
Summe Eigenkapital		<u>21.755</u>	<u>26.389</u>
B. Schulden			
Langfristige Schulden			
Langfristige Bankdarlehen	5.2	13.274	18.639
Zins-Swaps	5.3	1.235	1.197
Pensionsverpflichtungen	5.4	345	333
Sonstige Langfristige Schulden		<u>0</u>	<u>107</u>
Summe langfristige Schulden		<u>14.854</u>	<u>20.276</u>
Kurzfristige Schulden			
Kurzfristige Bankdarlehen	5.2	85.118	122.033
Sonstige Rückstellungen	5.5	765	661
Kurzfristige Verbindlichkeiten	5.6	39.495	27.541
Steuerschulden	5.7	886	3.841
Sonstige kurzfristige Passiva		<u>86</u>	<u>42</u>
Summe kurzfristige Schulden		<u>126.350</u>	<u>154.118</u>
		<u>162.959</u>	<u>200.783</u>

IFRS-KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
für die Zeit vom 1. Januar 2003 bis 31. Dezember 2003

		<u>2003</u>	<u>2002</u>
		TEUR	TEUR
1. Umsatzerlöse	6.1	82.335	93.363
2. Bestandsveränderungen	6.2	-11.554	-20.655
3. Sonstige betriebliche Erträge	6.3	<u>756</u>	<u>578</u>
4. Gesamtleistung		71.537	73.286
5. Materialaufwand	6.4	-40.125	-40.155
6. Personalaufwand	6.5	-9.844	-7.735
7. Abschreibungen auf Software sowie Betriebs- und Geschäftsausstattung	6.6	-523	-1.317
8. Wertminderung auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	6.7	-991	-1.000
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen	6.8	-9.128	-8.820
10. Ergebnis aus assoziierten Unternehmen		1	-12
11. Finanzerträge	6.9	429	901
12. Finanzaufwendungen	6.9	<u>-6.001</u>	<u>-9.566</u>
13. Ergebnis vor Ertragsteuern		5.355	5.582
14. Ertragsteuern	6.10	<u>-892</u>	<u>549</u>
15. Jahresüberschuss		4.463	6.131
16. Gewinnvortrag		12.263	6.221
17. Anteil Konzernfremder am Ergebnis		25	-1
18. Einstellung in Gewinnrücklagen — gesetzliche Rücklage		<u>-496</u>	<u>-4</u>
19. Konzerngewinn		<u>16.255</u>	<u>12.347</u>

IFRS — KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

	<u>Gezeichnetes Kapital</u>	<u>Kapital- rücklage</u>	<u>Gewinnrücklagen (gesetzliche Rücklage)</u>	<u>Konzern- gewinn</u>	<u>Minderheiten- anteil</u>	<u>Summe</u>
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Stand 1.1.2002	5.000	9.472	0	5.878	0	20.350
Veränderung						
Konsolidierungskreis					12	12
Umgliederung		-447		343		-104
Periodenergebnis			4	6.126	1	6.131
Stand 31.12.2002	5.000	9.025	4	12.347	13	26.389
Veränderung						
Konsolidierungskreis					12	12
Dividende		-9.025		-84		-9.109
Periodenergebnis			496	4.099	-132	4.463
Umgliederung Minderheiten ..				-107	107	0
Stand 31.12.2003	5.000	0	500	16.255	0	21.755

Konzern-Kapitalflussrechnung für die Zeit vom 01.01.2003 bis 31.12.2003

	2003	2002
	TEUR	TEUR
Konzernergebnis nach Steuern	4.463	6.131
Abschreibung auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	523	1.317
Abschreibung auf Wertpapiere	0	0
Wertminderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	991	1.000
Ergebnis aus dem Verkauf von Anlagevermögen	102	-10
Veränderung der latenten Steuern	84	-787
Veränderung Pensionsverpflichtungen	12	333
Nicht ausgeschüttete Ergebnisse assoziierter Unternehmen	-1	-48
Veränderung der Vorräte, Forderungen und sonstigen Vermögenswerte, die nicht der Investitionstätigkeit zuzuordnen sind	18.686	-102.785
Veränderung der Schulden, die nicht der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	<u>-27.837</u>	<u>36.725</u>
Mittelabfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit	-2.977	-58.124
Investitionen in immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-562	-1.537
Einzahlungen aus dem Verkauf von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagen	64	34
Investitionen in Finanzanlagen	0	0
Einzahlungen aus dem Verkauf von Finanzanlagen	<u>251</u>	<u>0</u>
Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit	-247	-1.503
Dividende / Ausschüttung Kapitalrücklage der PATRIZIA Immobilien AG	-9.109	0
Kapitalerhöhung der PATRIZIA Immobilien AG	0	0
Aufnahme langfristiger Darlehen	0	0
Tilgung langfristiger Darlehen	-5.365	-449
sonstige Ein- bzw. Auszahlungen aus der Finanzierungstätigkeit	<u>13</u>	<u>-93</u>
Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit	-14.461	-542
Zahlungswirksame Veränderung aus Geschäftstätigkeit	-17.685	-60.169
Zahlungsmittel 01.01.2003	<u>32.780</u>	<u>92.949</u>
Zahlungsmittel 31.12.2003	<u><u>15.095</u></u>	<u><u>32.780</u></u>

Konzernanhang
zum 31.12.2003 nach IFRS

Inhaltsverzeichnis

1. Grundlagen der Konzernabschlusserstellung	F-65
2. Konsolidierungskreis und Konsolidierungsmethoden	F-66
3. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	F-67
4. Erläuterungen zur Konzernbilanz — Aktiva	F-71
5. Erläuterungen zur Konzernbilanz — Passiva	F-75
6. Erläuterungen zur Konzern -Gewinn- und Verlustrechnung	F-77
7. Segmentberichterstattung	F-79
8. Angaben zur Kapitalflussrechnung	F-79
9. Sonstige Erläuterungen	F-80
10. Erklärung des Vorstands	F-85

Allgemeine Angaben

Die PATRIZIA Immobilien AG ist eine nicht börsennotierte Aktiengesellschaft mit Sitz in Augsburg. Die Geschäftsräume der Gesellschaft befinden sich in der Fuggerstraße 26 in 86150 Augsburg. Die Gesellschaft ist im deutschen Immobilienmarkt tätig und erbringt sämtliche Leistungen der Wertschöpfungskette im Immobilienbereich.

1. Grundlagen der Konzernabschlussstellung

Der Konzernabschluss der PATRIZIA Immobilien AG ist erstmalig zum 31. Dezember 2003 in Übereinstimmung mit den IFRS, wie sie in der EU angenommen wurden, erstellt worden. Hierbei wurden die Rechnungslegungsstandards berücksichtigt, die von der EU im Rahmen des sogenannten „Endorsement Prozesses“ bis zum 31. Dezember 2005 übernommen, d. h. im Amtsblatt der EU veröffentlicht worden sind. Der auf dieser Basis erstellte Konzernabschluss der PATRIZIA Immobilien AG entspricht den „Original-IFRS“ und somit den International Financial Reporting Standards (IFRS). Es wurden sämtliche, verpflichtend anzuwendenden Verlautbarungen des International Accounting Standards Board (IASB) angewendet. Die nachfolgenden Standards wurden in Ausübung der vom IASB eingeräumten Möglichkeiten in der ab 2005 verpflichtenden Fassung berücksichtigt.

IAS 1	Darstellung des Abschlusses
IAS 2	Vorräte
IAS 10	Ereignisse nach dem Bilanzstichtag
IAS 16	Sachanlagen
IAS 17	Leasingverhältnisse
IAS 24	Angaben über Beziehungen zu nahe stehenden Unternehmen und Personen
IAS 27	Konzern- und separate Einzelabschlüsse nach IFRS
IAS 28	Anteile an assoziierten Unternehmen
IAS 32	Finanzinstrumente: Angaben und Darstellung
IAS 33	Ergebnis je Aktie
IAS 36	Wertminderung von Vermögenswerten
IAS 38	Immaterielle Vermögenswerte
IAS 39	Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung
IAS 40	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien
IFRS 2	Aktienbasierte Vergütung
IFRS 3	Unternehmenszusammenschlüsse

Für die erstmalige Aufstellung des Konzernabschlusses nach den von der EU übernommenen Rechnungslegungsstandards wurden folgende Erleichterungen gemäß IFRS 1 in Anspruch genommen:

- Unternehmenszusammenschlüsse (erstmalige Anwendung auf Unternehmenszusammenschlüsse ab dem 01. Januar 2002)
- Leistungen an Arbeitnehmer (der Wert der Pensionsrückstellung zum 01. Januar 2002 enthält die versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste aus Vorperioden)

Der Bilanzausweis orientiert sich an der Fristigkeit der entsprechenden Vermögenswerte und Schulden. Dabei gelten Vermögenswerte und Schulden als kurzfristig, falls ihre Realisation bzw. Tilgung innerhalb des normalen Verlaufs des Geschäftszyklus des Konzerns erwartet wird oder, bezogen auf Vermögenswerte, falls diese zum Verkauf innerhalb dieses Zeitraums gehalten werden. Für die Gewinn- und Verlustrechnung ist das Gesamtkostenverfahren gewählt worden.

Das Geschäftsjahr entspricht dem Kalenderjahr. Der Konzernabschluss ist in € aufgestellt worden. Die Beträge inklusive der Vorjahreszahlen wurden in T€ (Tausend Euro) angegeben.

Wesentliche Abweichungen der Bilanzierungs-, Bewertungs- und Konsolidierungsmethoden gegenüber HGB:

- Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zu Marktwerten;
- Bewertung des Zins-Swaps zum Marktwert, wobei Bewertungsänderungen erfolgswirksam ausgewiesen werden;
- Latente Steuern.

Mehrheitsgesellschafter der PATRIZIA Immobilien AG mit einem Anteil von 94,9 % ist seit dem 28. Januar 2004 die First Capital Partner GmbH, deren Anteile wiederum gehalten werden von der WE Vermögensverwaltung GmbH & Co. KG. (siehe auch Kapitel 5.1 Eigenkapital)

2. Konsolidierungskreis und Konsolidierungsmethoden

2.1 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. Als Beherrschung wird dabei die Möglichkeit verstanden, die Geschäfts- und Finanzpolitik des Tochterunternehmens zu bestimmen, um aus dessen geschäftlicher Tätigkeit Nutzen zu ziehen.

Von einer Beherrschung ist grundsätzlich auszugehen, wenn die PATRIZIA Immobilien AG direkt oder indirekt die Mehrheit der Stimmrechte an einem anderen Unternehmen hält.

Sämtliche der in den Konzernabschluss der PATRIZIA Immobilien AG einbezogenen Unternehmen ergeben sich aus der Aufstellung des Anteilsbesitzes am Ende dieses Konzernanhangs.

Assoziierte Unternehmen sind Unternehmen, die nicht die Kriterien eines Tochter- oder eines Gemeinschaftsunternehmens erfüllen und auf deren Geschäfts- und Finanzpolitik ein maßgeblicher Einfluss durch die PATRIZIA Immobilien AG ausgeübt werden kann. Ein maßgeblicher Einfluss wird grundsätzlich unterstellt, wenn ein direkter oder indirekter Stimmrechtsanteil von mindestens 20% an einem anderen Unternehmen gehalten wird. Assoziierte Unternehmen sind nach der Equity-Methode im Konzernabschluss abgebildet. Einziges assoziiertes Unternehmen ist die eurobilica AG, Köln, an der die PATRIZIA Immobilien AG 33,3 % der Anteile hält.

Die dem Konzern aus dem einzigen assoziierten Unternehmen zuzurechnenden Vermögenswerte, Schulden und Erträge sind aus Konzernsicht unwesentlich.

Der Konsolidierungskreis umfasst 19 Tochterunternehmen und ein assoziiertes Unternehmen. Die Tochterunternehmen sind in den Konzernabschluss nach den Regeln der Vollkonsolidierung und das eine assoziierte Unternehmen auf der Grundlage der Equity-Methode einbezogen.

Der Zugang der anteiligen in der Alten Haide Baugesellschaft mbH befindlichen Immobilien in München Schwabing und München Allach-Untermenzing im Vorjahr wurde mangels Vorliegen der für einen Unternehmenszusammenschluss im Sinne von IFRS 3 erforderlichen Voraussetzungen im Konzernabschluss als quotaler Erwerb der Vermögenswerte bilanziert.

Die in den Konzernabschluss einbezogenen Abschlüsse der Tochterunternehmen sind grundsätzlich auf den Stichtag des Jahresabschlusses der PATRIZIA Immobilien AG aufgestellt. Der Jahresabschluss der Wohnungsgesellschaft Olympia mbH mit dem Stichtag 30. November wird auf den Stichtag des Konzernabschlusses übergeleitet. Die Abschlüsse sind nach einheitlichen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen aufgestellt.

Unternehmenserwerbe, -verkäufe und konzerninterne Umstrukturierungen

Im Berichtsjahr fanden weder Unternehmenszusammenschlüsse im Sinne von IFRS 3 noch Unternehmensverkäufe statt.

2.2 Kapitalkonsolidierung mittels der Vollkonsolidierung

Grundsätzlich sind alle Tochterunternehmen mittels der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss einbezogen. Die Bilanzierung erworbener Tochterunternehmen erfolgt seit dem 01. Januar 2002 nach der Erwerbsmethode nach IFRS 3. Anteilserwerbe an Unternehmen, die zeitlich vor diesem Datum liegen, erfolgten unter Inanspruchnahme der Erleichterungsmöglichkeiten des IFRS 1 unverändert auf der Basis der Buchwertmethode nach HGB.

Der Zeitpunkt der Erstkonsolidierung ist der Erwerbszeitpunkt und somit der Tag, an dem die Beherrschung des Reinvermögens und der Geschäftstätigkeit des erworbenen Unternehmens tatsächlich auf das Mutterunternehmen übergehen. Die Anschaffungskosten setzen sich zusammen aus den für den Erwerb hingegebenen Zahlungsmitteln zuzüglich dem Erwerb direkt zurechenbarer Anschaffungsnebenkosten. Die ermittelten Anschaffungskosten werden auf die identifizierbaren Vermögenswerte und Schulden des erworbenen Unternehmens verteilt. Übersteigen die Anschaffungskosten den auf das Mutterunternehmen entfallenden Anteil am neubewerteten Reinvermögen des erworbenen Unternehmens, ist ein Goodwill anzusetzen. Im umgekehrten Fall

ist ein negativer Unterschiedsbetrag ergebniswirksam zu vereinnahmen. Maßgeblich für die Bestimmung des auf den Konzern entfallenden Reinvermögens ist der am erworbenen Unternehmen gehaltene Kapitalanteil. Grundsätzlich ist das neubewertete Reinvermögen in voller Höhe anzusetzen. Auf Minderheitsgesellschafter entfallende Anteile werden gesondert innerhalb des Konzerneigenkapitals ausgewiesen. Übersteigt der auf die Minderheitsgesellschafter entfallende Verlust einer Periode den in der Konzernbilanz auszuweisenden Minderheitenanteil, so wird dieser gegen die Mehrheitsbeteiligung am Konzerneigenkapital verrechnet.

2.3 Einbeziehung assoziierter Unternehmen mittels der Equity-Methode

Die Equity-Methode wird für die konzernbilanzielle Abbildung von assoziierten Unternehmen angewendet. Anders als bei der Vollkonsolidierung werden bei der Equity-Methode keine Vermögenswerte und Schulden bzw. Aufwendungen und Erträge des at-equity bewerteten Unternehmens (anteilig) in den Konzernabschluss übernommen.

Stattdessen wird der Beteiligungsbuchwert entsprechend der Entwicklung des anteiligen Eigenkapitals des Beteiligungsunternehmens jährlich fortgeschrieben.

Die erstmalige Anwendung der equity-Methode erfolgt ab dem Zeitpunkt, zu dem das Beteiligungsunternehmen als assoziiertes Unternehmen zu klassifizieren ist. Im Rahmen der Erstkonsolidierung werden die Anschaffungskosten für die erworbenen Anteile dem auf sie entfallenden Eigenkapital gegenübergestellt. Ein etwaiger Unterschiedsbetrag wird entsprechend den Regeln zur Vollkonsolidierung auf die Existenz von stillen Reserven bzw. stillen Lasten untersucht und ein eventuell verbleibender Unterschiedsbetrag als Goodwill behandelt. Im Rahmen der Folgekonsolidierung wird der Beteiligungsbuchwert um die anteilige Eigenkapitalveränderung beim assoziierten Unternehmen fortentwickelt.

2.4 Schulden-, Aufwands- und Ertragskonsolidierung und Zwischenergebniseliminierung

Konzerninterne Salden, Transaktionen, Gewinne und Aufwendungen der im Konzernabschluss mittels der Vollkonsolidierung einbezogenen Unternehmen werden vollständig eliminiert. Latente Steuern werden auf zeitliche Differenzen aufgrund der Eliminierung von Gewinnen und Verlusten infolge von Transaktionen innerhalb des Konzerns gebildet.

Es bestehen nur unbedeutende Liefer- und Leistungsbeziehungen zwischen den vollkonsolidierten Konzernunternehmen und dem assoziierten Unternehmen.

2.5 Währungsumrechnung

Zum Konsolidierungskreis gehören ausschließlich inländische Tochtergesellschaften, so dass keine Abschlüsse in fremder Währung vorliegen, die umgerechnet werden müssten.

3. Zusammenfassung der wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die in den Konzernabschluss einbezogenen Abschlüsse sind nach einheitlichen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen aufgestellt.

3.1 Software und Betriebs- und Geschäftsausstattung

Software und Betriebs- und Geschäftsausstattung werden im Zeitpunkt des Zugangs mit ihren Anschaffungskosten angesetzt. Die Folgebewertung sieht die Vornahme von planmäßigen und ggf. außerplanmäßigen Abschreibungen sowie von Zuschreibungen unter Beachtung des Anschaffungswertprinzips vor (= Bewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten).

Die Anschaffungskosten umfassen die direkt zurechenbaren Erwerbs- und Bereitstellungskosten. Fremdkapitalkosten werden in der Periode als Aufwand erfasst, in der sie angefallen sind.

Die planmäßige Abschreibung erfolgt nach der linearen Methode. Sie beginnt, sobald der Vermögenswert verwendet werden kann und endet mit dem Abgang des Vermögenswertes. Der Abschreibungszeitraum orientiert sich an der erwarteten Nutzungsdauer. Erworben Software wird über drei- bis fünf Jahre abgeschrieben. Die Betriebs- und Geschäftsausstattung wird über 3 bis 14 Jahre abgeschrieben.

3.2 Wertminderung von Vermögenswerten

Vermögenswerte, die planmäßig abgeschrieben werden, werden dann auf einen Abschreibungsbedarf überprüft, falls ein Ansatzpunkt für eine Wertminderung vorliegt. Vermögenswerte, die nicht planmäßig abgeschrieben werden, werden mindestens jährlich auf einen Wertberichtigungsbedarf überprüft.

3.3 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Investment Property)

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 Gutachten unter Verwendung aktueller Mietpreise oder anhand marktüblicher Bewertungsverfahren unter Verwendung der aktuellen und nachhaltigen Mietsituation bewertet.

3.4 Vorräte

In der Position Vorräte werden Immobilien ausgewiesen, die zum Verkauf im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit oder im Rahmen des Erstellungs- oder Entwicklungsprozesses für einen solchen Verkauf bestimmt sind, insbesondere solche Immobilien, die ausschließlich zum Zwecke der Weiterveräußerung in naher Zukunft oder für die Entwicklung und den Weiterverkauf erworben wurden. Die Entwicklung umfasst auch reine Modernisierungs- und Renovierungstätigkeiten.

Die Bewertung der Vorräte erfolgt mit den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten. Ist der Nettoveräußerungspreis niedriger, wird dieser angesetzt. Die Anschaffungskosten umfassen die direkt zurechenbaren Erwerbs- und Bereitstellungskosten, d. h. insbesondere Anschaffungskosten für Immobilien sowie Anschaffungsnebenkosten (Notargebühren etc.). Die Herstellungskosten umfassen die dem Immobilienentwicklungsprozess direkt zurechenbaren Kosten, d. h. insbesondere Renovierungskosten. Fremdkapitalkosten werden in der Periode als Aufwand erfasst, in der sie angefallen sind. Der Nettoveräußerungspreis entspricht dem im normalen Geschäftsgang voraussichtlich erzielbaren Verkaufserlös abzüglich noch anfallender Renovierungs- bzw. Modernisierungs- und Vertriebskosten.

3.5 Finanzielle Vermögenswerte

IAS 39 unterscheidet die folgenden vier Kategorien finanzieller Vermögenswerte:

- bis zur Endfälligkeit gehaltene finanzielle Vermögenswerte
- Kredite und Forderungen
- finanzielle Vermögenswerte, die erfolgswirksam zum fair value zu bewerten sind
- zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte

Finanzielle Vermögenswerte werden in der Bilanz angesetzt, wenn das Unternehmen Partei eines Vertrags über diesen Vermögenswert ist. Marktübliche Käufe von finanziellen Vermögenswerten, bei denen zwischen Eingehen der Verpflichtung und deren Erfüllung nur ein kurzer, marktüblicher Zeitraum liegt, werden generell zum Handelstag bilanziert. Dies gilt sinngemäß auch für marktübliche Verkäufe.

Bis zur Endfälligkeit gehaltene finanzielle Vermögenswerte liegen zum Bilanzstichtag nicht vor.

Bei den finanziellen Vermögenswerten, die erfolgswirksam zum fair value zu bewerten sind, handelt es sich um Inhaberschuldverschreibungen.

Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte liegen zum Bilanzstichtag vor.

Forderungen und sonstige Vermögenswerte enthalten keine Zinsen und sind zum Nominalwert angesetzt. Für den Fall, dass Zweifel an der Einbringlichkeit von Forderungen bestehen, werden diese um Einzelwertberichtigungen und pauschalierten Einzelwertberichtigungen gekürzt und mit dem niedrigeren realisierbaren Betrag angesetzt.

3.6 Schulden

Die Bewertung der Schulden, insbesondere der Bankdarlehen, erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten.

3.7 Pensionsverpflichtungen

Leistungsorientierte Pensionspläne werden nach der „projected unit credit — Methode“ (Anwartschaftsbarwertverfahren) auf der Basis eines Pensionsgutachtens bewertet. Mangels Wesentlichkeit wird der im Pensionsaufwand enthaltene Zinsanteil im Personalaufwand und nicht im Finanzergebnis gezeigt.

3.8 Sonstige Rückstellungen

Rückstellungen sind Schulden, die der Höhe oder der Fälligkeit nach ungewiss sind. Der Ansatz einer Rückstellung erfordert grundsätzlich kumulativ eine gegenwärtige Verpflichtung aufgrund eines vergangenen Ereignisses, dessen Ressourcenabfluss wahrscheinlich ist und dessen Wert verlässlich schätzbar sein muss. Die Bewertung von Rückstellungen erfolgt mit der bestmöglichen Schätzung des Verpflichtungsumfanges. Bei wesentlichen Zinseffekten werden die Rückstellungen abgezinst.

3.9 Ertragsteuern

Der Ertragsteueraufwand ist die Summe des Betrages aus tatsächlichen Steuern und latenten Steuern, die in die Ermittlung des Periodenergebnisses eingeht.

Der tatsächliche Steueraufwand wird auf Basis des zu versteuernden Einkommens auf der Ebene des Einzelabschlusses für das jeweilige Jahr ermittelt. Dabei werden die aktuell gültigen Steuersätze verwendet.

Latente Steuern sind die erwarteten Steuerbe- bzw. -entlastungen aus temporären Differenzen, also Differenzen aus Unterschiedsbeträgen zwischen dem Buchwert eines Vermögenswertes oder einer Schuld in der IFRS Konzernbilanz und seinem Steuerwert. Latente Steueransprüche werden auch aus dem Vortrag noch nicht genutzter steuerlicher Verluste gebildet. Dabei kommt die bilanzorientierte Verbindlichkeitenmethode zur Anwendung. Latente Steuerschulden werden im Allgemeinen für alle steuerbaren temporären Differenzen und latente Steueransprüche insoweit erfasst, als im Zeitpunkt der Umkehr der temporären Differenzen wahrscheinlich ein zu versteuerndes Einkommen verfügbar sein wird. Latente Steueransprüche werden jährlich auf Wertminderungsbedarf überprüft.

Latente Steuern werden auf Basis der erwarteten Steuersätze ermittelt, die im Zeitpunkt der Begleichung der Schuld oder Realisierung des Vermögenswertes Geltung haben. Als erwartete Steuersätze werden bis zur Verabschiedung von Steuergesetzänderungen die aktuell gültigen Steuersätze angesetzt. Latente Steuern werden generell erfolgswirksam erfasst, außer für solche Positionen, die direkt im Eigenkapital gebucht werden.

3.10 Fremdkapitalkosten

Fremdkapitalkosten werden in der Periode als Aufwand erfasst, in der sie anfallen.

3.11 Leasing

Innerhalb der PATRIZIA Gruppe liegen nur in unwesentlichem Umfang Leasingverhältnisse vor, bei denen die Gruppe Leasingnehmer ist. Diese sind ausnahmslos als Operating Leasingverhältnisse zu klassifizieren.

3.12 Ertragsrealisierung

Grundvoraussetzung für die Gewinnrealisierung im Geschäftsbereich Investments beim Verkauf von Immobilien ist die Wahrscheinlichkeit des Nutzenzuflusses und die verlässliche Quantifizierung der Erlöse. Ergänzend muss es zu einem Übergang der mit dem Eigentum an den Gütern verbundenen wesentlichen Chancen und Risiken auf den Erwerber kommen, zu einer Aufgabe der rechtlichen oder tatsächlichen Verfügungsmacht über die Güter und zu einer verlässlichen Bestimmbarkeit der mit dem Verkauf angefallenen oder noch anfallenden Aufwendungen.

Im Geschäftsbereich Services erfolgt die Erlösrealisation im Regelfall nach Leistungserbringung und Rechnungsstellung.

3.13 Schätzungen und Beurteilungen bei der Bilanzierung

Aufgrund der mit der Geschäftstätigkeit verbundenen Unsicherheiten können einzelne Posten im Konzernabschluss nicht präzise bewertet, sondern nur geschätzt werden. Eine Schätzung erfolgt auf der

Grundlage der zuletzt verfügbaren, verlässlichen Informationen. Die aufgrund von Schätzungen bilanzierten Vermögenswerte, Schulden, Erträge, Aufwendungen sowie Eventualforderungen und -verbindlichkeiten können von den zukünftig zu realisierenden Beträgen abweichen. Änderungen werden zum Zeitpunkt einer besseren Erkenntnis erfolgswirksam berücksichtigt. Schätzungen werden im Wesentlichen für folgende Sachverhalte vorgenommen:

- Ermittlung des erzielbaren Betrages zur Beurteilung der Notwendigkeit und Höhe von außerplanmäßigen Abschreibungen, insbesondere auf die unter den Positionen Vorräte und als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ausgewiesenen Immobilien
- Ansatz und Bewertung von Rückstellungen
- Bewertung risikobehafteter Forderungen
- Realisierbarkeit aktiver latenter Steuern

Die bei der Bewertung der Immobilienportfolien getroffenen Annahmen könnten sich nachträglich teilweise oder in vollem Umfang als unzutreffend herausstellen oder es könnten unerwartete Probleme oder nicht erkannte Risiken im Zusammenhang mit Immobilienportfolien bestehen. Durch solche auch kurzfristig möglichen Entwicklungen könnte sich die Ertragslage verschlechtern, der Wert der erworbenen Vermögenswerte verringern und die aus der Wohnungsprivatisierung sowie den laufenden Mieten erzielten Umsatzerlöse erheblich vermindert werden.

Die Werthaltigkeit von Immobilienvermögen bestimmt sich neben den jedem Grundstück inwohnenden Faktoren vornehmlich nach der Entwicklung des Immobilienmarktes sowie der allgemeinen konjunkturellen Lage. Es besteht das Risiko, dass bei einer negativen Entwicklung des Immobilienmarktes oder der allgemeinen konjunkturellen Lage die vom Konzern vorgenommenen Bewertungsansätze korrigiert werden müssen. Sollte eine außerplanmäßige Abschreibung des Immobilienvermögens der Gesellschaft erforderlich sein, so würde sich dies nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns auswirken.

PATRIZIA finanziert sich beim Ankauf von Immobilien oder Portfolien oder zur Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen überwiegend über Darlehen. Ein erheblicher Anstieg des derzeit niedrigen Zinsniveaus würde die Finanzierungskosten des Konzerns bei der Refinanzierung bestehender Verbindlichkeiten und bei der künftigen Finanzierung von Modernisierungsmaßnahmen erheblich erhöhen und könnte sich damit nachteilig auf die Ertragslage auswirken.

4. Erläuterungen zur Konzernbilanz — Aktiva

4.1 Langfristiges Vermögen

Die Gliederung und die Entwicklung des langfristigen Vermögens sowie die Abschreibungen des Geschäftsjahrs und des Vorjahres sind nachfolgend dargestellt:

Entwicklung langfristiger Vermögenswerte

2003

	<u>Software</u>	<u>Betriebs- und Geschäftsausstattung</u>	<u>Gesamt</u>
		T€	
Anschaffungskosten			
Stand 01.01.2003	<u>387</u>	<u>1.815</u>	<u>2.202</u>
Zugänge	15	547	562
Abgänge	0	-329	-329
Stand 31.12.2003	<u>402</u>	<u>2.033</u>	<u>2.435</u>
Abschreibungen			
Stand 01.01.2003	<u>137</u>	<u>846</u>	<u>983</u>
Zugänge	90	433	523
Abgänge	0	-163	-163
Stand 31.12.2003	<u>227</u>	<u>1.116</u>	<u>1.343</u>
Buchwerte 01.01.2003	251	969	<u>1.220</u>
Buchwerte 31.12.2003	175	917	1.092

2002

	<u>Software</u>	<u>Betriebs- und Geschäftsausstattung</u>	<u>Gesamt</u>
		T€	
Anschaffungskosten			
Stand 01.01.2002	<u>376</u>	<u>1.585</u>	<u>1.961</u>
Zugänge	91	275	366
Abgänge	-80	-45	-125
Stand 31.12.2002	<u>387</u>	<u>1.815</u>	<u>2.202</u>
Abschreibungen			
Stand 01.01.2002	<u>139</u>	<u>799</u>	<u>938</u>
Zugänge	64	82	146
Abgänge	-66	-35	-101
Stand 31.12.2002	<u>137</u>	<u>846</u>	<u>983</u>
Buchwerte 01.01.2002	237	786	<u>1.023</u>
Buchwerte 31.12.2002	251	969	1.220

Entwicklung langfristiger Vermögenswerte

2003

	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Investment Property)
	<u>T€</u>
Fair Value	
Stand 01.01.2003	<u>17.652</u>
Fair Value Adjustment	-992
Stand 31.12.2003	<u>16.660</u>

2002

	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Investment Property)
	<u>T€</u>
Fair Value	
Stand 01.01.2002	<u>18.652</u>
Fair Value Adjustment	-1.000
Stand 31.12.2002	<u>17.652</u>

Entwicklung langfristiger Vermögenswerte

2003

	<u>Wertpapiere</u>	Anteile an at equity bewerteten assoziierten Unternehmen	<u>Gesamt</u>
		<u>T€</u>	
Anschaffungskosten			
Stand 01.01.2003	<u>251</u>	<u>163</u>	<u>414</u>
Zugänge	0	1	1
Abgänge	-251	0	-251
Stand 31.12.2003	<u>0</u>	<u>164</u>	<u>164</u>
Abschreibungen			
Stand 01.01.2003	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Zugänge	0	0	0
Abgänge	0	0	0
Stand 31.12.2003	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Buchwerte 01.01.2003	<u>251</u>	<u>163</u>	<u>414</u>
Buchwerte 31.12.2003	<u>0</u>	<u>164</u>	<u>164</u>

2002

	<u>Wertpapiere</u>	<u>Anteile an at equity bewerteten assoziierten Unternehmen</u>	<u>Gesamt</u>
	T€		
Anschaffungskosten			
Stand 01.01.2002	<u>251</u>	<u>115</u>	<u>366</u>
Zugänge	<u>0</u>	<u>60</u>	<u>60</u>
Abgänge	<u>0</u>	<u>-12</u>	<u>-12</u>
Stand 31.12.2002	<u>251</u>	<u>163</u>	<u>414</u>
Abschreibungen			
Stand 01.01.2002	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Zugänge	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Abgänge	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Stand 31.12.2002	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Buchwerte 01.01.2002	<u>251</u>	<u>115</u>	<u>366</u>
Buchwerte 31.12.2002	<u>251</u>	<u>163</u>	<u>414</u>

Als Wertpapiere werden festverzinsliche Unternehmensanleihen ausgewiesen, die der Kategorie „finanzielle Vermögenswerte, die erfolgswirksam zum Fair Value zu bewerten sind“ zugeordnet werden. Der Ausweis erfolgt zum Fair Value.

Die Position „Anteile an at-equity bewerteten assoziierten Unternehmen“ enthält die ca. 33 % Beteiligung an der eurobilia AG.

4.2 Latente Steueransprüche/Steuerverbindlichkeiten

Nachfolgend werden die wesentlichen latenten Steueransprüche und Steuerschulden und deren Entwicklung dargestellt:

	<u>31.12.2003 aktivisch</u>	<u>31.12.2003 passivisch</u>	<u>31.12.2002 aktivisch</u>	<u>31.12.2002 passivisch</u>
	T€	T€	T€	T€
Vorräte	111	0	0	665
Pensionsrückstellung	19	0	19	0
Als Finanzanlage gehaltene Immobilien	577	0	400	35
Zins-Swap	494	0	479	0
steuerliche Verlustvorträge	<u>63</u>	<u>0</u>	<u>1.150</u>	<u>0</u>
	<u>1.264</u>	<u>0</u>	<u>2.048</u>	<u>700</u>
Saldierung			-700	-700
Bilanzausweis	<u>1.264</u>	<u>0</u>	<u>1.348</u>	<u>0</u>

Zum Bilanzstichtag bestehen körperschaftsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von T€106 (Vj. T€3.543) und gewerbesteuerliche Verlustvorträge in Höhe von T€260 (Vj. T€1.579), für die latente Steueransprüche in Höhe von T€63 (Vj. T€1.150) gebildet wurden. Auf vororganschaftliche Verluste in Höhe von T€15 wurden aufgrund der mangelnden Vorhersehbarkeit der Auflösung der Organschaft keine latenten Steueransprüche angesetzt. Im Vorjahr wurden für Verlustvorträge in Höhe von T€641, die aufgrund Umstrukturierung wertlos wurden, keine aktiven latenten Steuern gebildet. Die Verlustvorträge, auf die latente Steueransprüche aktiviert wurden, werden erwartungsgemäß innerhalb des Planungszeitraums genutzt. Die Verluste können auf unbestimmte Zeit vorgetragen werden.

Gemäß IAS 12.24(b) hat der Konzern keine aktiven latenten Steuern auf die temporären Differenzen aus den Immobilien der Alten Haide Baugesellschaft mbH gebildet.

Latente Steueransprüche und latente Steuerschulden werden grundsätzlich saldiert, da der Konzern ein einklagbares Recht zur Aufrechnung tatsächlicher Steuererstattungsansprüche gegen tatsächliche Steuerschulden

hat und die latenten Steueransprüche und –schulden sich auf Ertragsteuern beziehen, die von dergleichen Steuerbehörde erhoben werden.

4.3 Vorräte

Die Vorräte setzen sich wie folgt zusammen:

	<u>2003</u>	<u>2002</u>
	T€	
ZUM VERKAUF BESTIMMTE IMMOBILIENBESTÄNDE	110.771	122.358
ANZAHLUNGEN	<u>241</u>	<u>240</u>
	<u>111.012</u>	<u>122.598</u>

Unter den Vorräten werden die Vermögenswerte ausgewiesen, die zum Verkauf im normalen Geschäftsgang gehalten werden. In 2004 sind Buchwerte des Vorratsvermögens in Höhe von T€24.744 abgegangen.

Es wurden im Geschäftsjahr — wie bereits im Vorjahr — keine Wertberichtigungen auf Vorräte vorgenommen.

Die Immobilien des Vorratsbestandes sind in Höhe von T€8.999 (Vj. T€12.824) mit Grundschulden belastet, die der Besicherung von Bankdarlehen dienen. Des Weiteren sind zukünftige Erlöse aus dem Verkauf von Immobilien sowie Mieten an finanzierende Banken ebenfalls zur Sicherung von Bankdarlehen über T€88.657 (Vj. T€121.578) abgetreten.

4.4 Kurzfristige Forderungen und sonstige kurzfristige Vermögenswerte

Die Forderungen und sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte setzen sich wie folgt zusammen:

	<u>2003</u>	<u>2002</u>
	T€	
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	8.373	14.126
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	<u>9.299</u>	<u>10.387</u>
	<u>17.672</u>	<u>24.513</u>

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und die sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte sind um Einzelwertberichtigungen in Höhe von T€240 gekürzt (Vj. T€187).

Die sonstigen Vermögenswerte enthalten in Höhe von T€8.524 (Vj. T€4.781) Forderungen an nahestehende Unternehmen.

Die Forderungen und sonstige Vermögenswerte haben eine Restlaufzeit kleiner einem Jahr.

Der Buchwert der Forderungen entspricht ihrem beizulegenden Zeitwert.

4.5 Bankguthaben und Kassenbestand

Die Position Bankguthaben und Kassenbestand umfasst Bargeld und kurzfristige Einlagen, die vom Konzern gehalten werden. Der Buchwert dieser Vermögenswerte entspricht ihrem beizulegenden Zeitwert.

AUSFALLRISIKO DER FINANZIELLEN VERMÖGENSWERTE

Die finanziellen Vermögenswerte des Konzerns umfassen im Wesentlichen die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, die sonstigen Vermögenswerte, die Wertpapiere und die Bankguthaben. In diesen Klassen ist der Konzern einem Ausfallrisiko ausgesetzt. Das Ausfallrisiko des Konzerns resultiert überwiegend aus den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen. Diese sind um Einzelwertberichtigungen gekürzt. Für die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen bestehen bei Globalverkäufen Sicherheiten in Form eines wirtschaftlichen Rückübertragungsrechts der veräußerten Immobilien für den Fall des Zahlungsausfalls beim Kunden. Bei der Veräußerung von einzelnen Wohnungen geht das Eigentum erst nach vollständigem Kaufpreiseingang über, so dass hier kein Ausfallrisiko besteht. Die wesentlichen sonstigen Vermögenswerte bestehen gegen nahestehende Personen oder Steuerbehörden. Die Bankguthaben bestehen gegen bonitätsstarke Banken. Die Wertpapiere betreffen festverzinsliche Inhaberschuldverschreibungen.

5. Erläuterungen zur Konzernbilanz — Passiva

5.1 Eigenkapital

Zur Entwicklung des Eigenkapitals inklusive der Minderheitenanteile verweisen wir auf die Eigenkapitalveränderungsrechnung.

Gezeichnetes Kapital

Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt zum Bilanzstichtag T€5.000 und ist in 5.000.000 Stückaktien (Aktien ohne Nennbetrag) eingeteilt. Zu diesem Stichtag besteht weder ein genehmigtes noch ein bedingtes Kapital.

Mehrheitsgesellschafter der PATRIZIA Immobilien AG mit einem Anteil von 94,9 % war bis zum 07. August 2003 die WE Vermögensverwaltung GmbH & Co. KG. Im Wege der Sachkapitalerhöhung gingen die Anteile anschließend auf die Amalienburg 11. VV GmbH über. Nach Eintragung der Verschmelzung der Amalienburg 11. VV GmbH, München, auf die First Capital Partner GmbH, Augsburg, in das Handelsregister zum 28.01.2004 ist nunmehr die First Capital Partner GmbH mit einer Beteiligung von 4.745.000 Stückaktien (dies entspricht einem Anteil von 94,9 %) Mehrheitsgesellschafter.

Gewinnrücklagen

Unter den Gewinnrücklagen wird ausschließlich die im Geschäftsjahr auf den Betrag von T€500 erhöhte gesetzliche Rücklage ausgewiesen.

Minderheitenanteile

Die wesentlichen Minderheitenanteile betreffen die 49 % Anteile Dritter am Eigenkapital der Wasserturm Bau KG, Augsburg, und der Wasserturm Grundstück KG, Augsburg. Der Anteil von Herrn Wolfgang Egger an der Wasserturm Grundstück KG in Höhe von 5,1 % wird für Zwecke der Kapitalkonsolidierung dem Konzern zugerechnet, jedoch als Minderheitenanteil ausgewiesen.

5.2 Bankdarlehen

Die Bankdarlehen setzen sich wie folgt zusammen:

	<u>2003</u>	<u>2002</u>
	T€	
Inanspruchnahme Kontokorrentkredite	99	136
Bankdarlehen	<u>98.293</u>	<u>140.536</u>
	<u>98.392</u>	<u>140.672</u>

Die Darlehen weisen folgende Restlaufzeiten auf:

	<u>2003</u>		
	<u>Gesamte variabel verzinsliche Finanzschulden</u>	<u>Gesamte fix verzinsliche Finanzschulden</u>	<u>Gewichteter Zinssatz in % (Festzinsdarlehen)</u>
	T€		
< 1 Jahr	84.978	41	6,0
1 – 2 Jahre	247	41	6,0
2 – 5 Jahre	742	131	6,0
> 5 Jahre	<u>9.346</u>	<u>2.767</u>	6,0
	<u>95.313</u>	<u>2.980</u>	

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

Die überwiegende Zahl der Bankdarlehen basiert auf variablen Zinssätzen. Insofern ist der Konzern einem Zinsänderungsrisiko bei den Zahlungsmittelströmen ausgesetzt. Ein Zinsänderungsrisiko für den beizulegenden Zeitwert existiert ausschließlich bei den Festsatzkrediten. Die Marktwerte liegen geringfügig unter den ausgewiesenen Buchwerten.

Für die Bankdarlehen dienen die im Eigentum befindlichen Immobilien als Sicherheiten, die sowohl unter den Vorräten als auch unter „als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien“ ausgewiesen werden. Die durch Grundpfandrechte besicherten Bankdarlehen belaufen sich auf T€22.640. Hierbei entfällt auf „als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien“ ein Betrag von T€13.647.

5.3 Zins-Swaps

Der Konzern benutzt einen Zins-Swap zur Absicherung eines Teils des Zinsänderungsrisikos aus seinen Bankdarlehen. Das Nominalvolumen dieses Zins-Swaps beläuft sich zum 31.12.2003 auf T€15.665 (Vj. T€16.077.); der entsprechende Marktwert beträgt T€-1.235 (Vj. T€-1.197). Die diesbezüglichen Zinsauszahlungen werden auf 5,25 % für die Zeiträume bis August 2011 fixiert. Diesen Zinsauszahlungen stehen variable Zinseinzahlungen auf der Basis des 6M-Euribor gegenüber.

Die Änderungen der beizulegenden Zeitwerte der Zins-Swaps werden erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

5.4 Pensionsverpflichtungen

Grundsätzlich gibt es im Konzern keine leistungsorientierten Versorgungspläne. Ausgenommen hiervon ist ein Plan, der im Jahr 2002 im Zusammenhang mit dem Erwerb einer Tochtergesellschaft übernommen wurde. Zum Bilanzstichtag verfügen somit sechs Personen über eine leistungsorientierte Zusage. Bei den Personen handelt es sich um Rentner, die bereits laufende Versorgungsleistungen erhalten. Unter Berücksichtigung dieser Tatsache wurden die nach HGB ermittelten Rückstellungen auf Basis eines nach IAS 19 erstellten versicherungsmathematischen Gutachtens um ca. 20 % erhöht. Für das Referenzgutachten wurde zum 31. Dezember 2003 ein Rechnungszins von 5,25 % und ein Rententrend von 1,5 % zu Grunde gelegt. Als Berechnungsverfahren kam die Methode der laufenden Einmalprämien („projected unit credit method“) zur Anwendung. Die Berechnungen basierten auf den biometrischen Richttafeln (Wahrscheinlichkeiten für Todes- und Invaliditätsfälle) nach Prof. Dr. Klaus Heubeck (Richttafeln RT 98). Zum 31. Dezember 2003 wurde die Pensionsrückstellung mit T€345 angesetzt. Aufgrund der geringen Höhe der jährlichen Rentenzahlungen von T€37 und somit auch dem geringen Wert der Pensionsrückstellung wurde die Pensionsrückstellung im Konzern als unwesentlich angesehen. Aus diesem Grund wird auf eine Einzelaufstellung der Veränderung der Pensionsrückstellung verzichtet. Zum Bilanzstichtag bestehen weder ein Planvermögen noch nicht erfasste versicherungsmathematische Verluste und / oder ein nicht erfasster nachzuerrechnender Dienstzeitaufwand. Der Zinsaufwand ist unter den Personalaufwendungen ausgewiesen.

5.5 Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

	<u>01.01.2003</u>	<u>Zuführung</u>	<u>Auflösung</u>	<u>Inanspruchnahme</u>	<u>31.12.2003</u>
Rückstellungen für Gewährleistung	561	0	-27	-34	500
Übrige Rückstellungen	<u>100</u>	<u>264</u>	<u>-1</u>	<u>-98</u>	<u>265</u>
	<u>661</u>	<u>264</u>	<u>-28</u>	<u>-132</u>	<u>765</u>

Die Rückstellungen für Gewährleistungen wurden auf der Grundlage von Vergangenheitserfahrungen geschätzt.

Grundsätzlich ist bei Rückstellungen davon auszugehen, dass der Mittelabfluss im Folgejahr eintritt.

5.6 Kurzfristige Verbindlichkeiten

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

	<u>2003</u>	<u>2002</u>
	T€	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	9.154	9.817
Anzahlungen	7.337	3.157
sonstige Verbindlichkeiten	<u>23.004</u>	<u>14.567</u>
Verbindlichkeiten	<u>39.495</u>	<u>27.541</u>

Die Schulden aus dem Liefer- und Leistungsverkehr haben eine Restlaufzeit kleiner 12 Monate. Somit entspricht der beizulegende Wert der Verbindlichkeiten dem Buchwert. Die sonstigen Verbindlichkeiten enthalten

im Wesentlichen Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen in Höhe von T€20.010. Im Vorjahr waren in dieser Position ebenfalls zum Großteil Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen enthalten.

5.7 Steuerschulden

Die Steuerschulden in Höhe von T€886 (Vj. T€3.841) enthalten die erwarteten tatsächlichen Steuerzahlungen aus dem zu versteuernden Einkommen des aktuellen Jahres sowie aus Steuernachzahlungen für Vorjahre.

6. Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Die Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

6.1 Umsatzerlöse

Wir verweisen auf die Ausführungen zur Segmentberichterstattung.

In den Umsatzerlösen sind Mieterträge von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien in Höhe von T€1.498 (Vj. T€1.642) enthalten.

In 2004 konnten Mieterlöse in Höhe von T€8.028 erzielt werden.

Die Gesellschaft verwendet Standardmietverträge. Diese sind auf unbestimmte Laufzeit mit den üblichen gesetzlichen Kündigungsfristen geschlossen.

6.2 Bestandsveränderungen

Die bilanziellen Auswirkungen des An- und Verkaufs sowie der Renovierung von zum Verkauf bestimmten Immobilien werden unter den Bestandsveränderungen erfolgswirksam ausgewiesen und im Materialaufwand entsprechend korrigiert. Folglich führt der Erwerb von zum Verkauf bestimmten Immobilien zu einer Bestandserhöhung und der Verkauf der entsprechenden Immobilien zu einer Bestandsminderung.

6.3 Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von T€756 (Vj. T€578) umfassen im Wesentlichen die Erträge aus erhaltenen Skonti in Höhe von T€186 (Vj. T€40), Sachbezügen in Höhe von T€173 (Vj. T€124) und aus der Auflösung von Verpflichtungen für nachlaufende Kosten in Höhe von T€28 (Vj. T€276).

6.4 Materialaufwand

Der Materialaufwand enthält die im Zusammenhang mit der Leistungserbringung angefallenen direkten Kosten. Hierunter fallen im Wesentlichen die Aufwendungen aus dem Objekterwerb, Renovierungs- und Projektierungskosten, Mietnebenkosten und Pacht aufwendungen.

6.5 Personalaufwand

Der Personalaufwand setzt sich wie folgt zusammen:

	<u>2003</u>	<u>2002</u>
	T€	
Löhne und Gehälter	8.471	6.634
Sozialabgaben	<u>1.373</u>	<u>1.101</u>
	<u>9.844</u>	<u>7.735</u>

6.6 Abschreibungen

Die planmäßigen Abschreibungen belaufen sich auf T€523 (Vj. T€1.317);

6.7 Wertminderung auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Die Wertminderung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien beläuft sich auf T€991 (Vj. T€1.000).

6.8 Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

	<u>2003</u>	<u>2002</u>
	T€	
Verwaltungsaufwendungen	4.024	3.507
Vertriebsaufwendungen	4.555	4.852
übrige Aufwendungen	<u>549</u>	<u>461</u>
	<u>9.128</u>	<u>8.820</u>

In diesen Aufwendungen sind Ausgaben für den laufenden Unterhalt von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien in Höhe von insgesamt T€725 (Vj. T€759)

6.9 Finanzergebnis

Das Finanzergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

	<u>2003</u>	<u>2002</u>
	T€	
Zinsen auf Bankeinlagen	429	901
Zinsen auf Kontokorrentkredite und Bankdarlehen	-5.508	-8.140
Abführung an stille Gesellschafter	<u>-493</u>	<u>-1.426</u>
	<u>-5.572</u>	<u>-8.665</u>

6.10 Ertragsteuern

Die Ertragsteuern setzen sich wie folgt zusammen:

	<u>2003</u>	<u>2002</u>
	T€	
tatsächliche Ertragsteuern	-807	-218
latente Steuern	<u>-85</u>	<u>767</u>
	<u>-892</u>	<u>549</u>

Die latenten Steuern in der Gewinn- und Verlustrechnung ergeben sich im Wesentlichen aus der Marktbewertung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien, den Verlustvorträgen und der Eliminierung von Zwischenerfolgen.

Steuerliche Überleitungsrechnung

Die steuerliche Überleitungsrechnung erläutert die Relation zwischen effektivem Steueraufwand (Steuerertrag) und dem erwarteten Steueraufwand, der sich aus dem IFRS Konzern-Jahresergebnis (vor Ertragsteuern) durch Anwendung des Ertragsteuersatzes von 40 % (Vj. 40 %) ergibt. Der Ertragsteuersatz setzt sich aus 25 % KSt, 5,5 % SolZ sowie 13,6 % GewSt zusammen:

	<u>2003</u>	<u>2002</u>
	T€	
IFRS Konzern-Jahresergebnis vor Ertragsteuer	5.355	5.582
erwarteter tatsächlicher Ertragsteueraufwand	2.142	2.233
periodenfremde Effekte	0	39
nicht abzugsfähige Betriebsausgaben	239	96
Effekt aus steuerlichen Verlusten, für die keine aktiven latenten Steuern gebildet sind	113	256
steuerfreie Erträge	-1.717	-3.460
Sonstige	<u>115</u>	<u>287</u>
effektiver Steueraufwand	<u>892</u>	<u>-549</u>

6.11 Ergebnis je Aktie

	<u>2003</u>	<u>2002</u>
	€	€
Anteil Konzernaktionäre am Ergebnis	4.488.286	6.130.303
Anzahl ausgegebener Aktien	5.000.000	5.000.000
Ergebnis je Aktie (unverwässert)	0,90	1,23
Ergebnis je Aktie (verwässert)	0,90	1,23

7. Segmentberichterstattung

Der Konzern ist in die beiden Geschäftsbereiche „Investments“ und „Services“ gegliedert. Der Geschäftsbereich Investments umfasst die Geschäftsfelder Wohnungsprivatisierung, Revitalisierung und Projektentwicklung. Der Geschäftsbereich Services umfasst ein breites Spektrum von immobilienbezogenen Dienstleistungen, insbesondere die Analyse und Beratung beim Ankauf einzelner Wohn- und Gewerbeimmobilien oder Portfolien, das Asset Management und die Verwaltung von Immobilien. Des Weiteren führt der Konzern Wohnungsprivatisierungen und Globalverkäufe von Objekten im Auftrag von Kunden durch.

Die Tätigkeit des Konzerns erstreckt sich auf das Inland. Von einer Darstellung eines geographischen Segments wird daher abgesehen. Die einzelnen Geschäftsbereiche stellen sich wie folgt dar:

Da die Segmenteinteilung für die Erstellung des Erstabchlusses erst nach 2003 eingeführt worden ist, wird auf die Angabe von Vorjahreszahlen verzichtet.

<u>2003</u>	<u>Investments</u>	<u>Services</u>	<u>Overhead</u>	<u>Konsolidierung</u>	<u>Gesamt</u>
Umsatzerlöse extern	65.689	16.598	48		82.335
Umlagen in andere Segmente	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>3.027</u>	<u>-3.027</u>	<u>0</u>
Umsatzerlöse inkl. interne Umlagen	<u>65.689</u>	<u>16.598</u>	<u>3.075</u>		<u>85.362</u>

<u>2003</u>	<u>Investments</u>	<u>Services</u>	<u>Overhead</u>	<u>Gesamt</u>
EBIT	<u>12.499</u>	<u>188</u>	<u>-1.761</u>	<u>10.926</u>
Abschreibungen/Wertminderungen	-993	-22	-500	-1.515
EBITDA	13.492	210	-1.261	12.441

Die Gesellschaft nutzt EBIT (earnings before interest and taxes) und EBITDA (earnings before interest, taxes, depreciation and amortisation) als wesentliche Kennzahlen zur Steuerung ihres Geschäftes. EBIT und EBITDA sind keine durch IFRS definierten Größen und die von PATRIZIA zugrunde gelegte Definition ist unter Umständen nicht vergleichbar mit ähnlichen Messgrößen anderer Unternehmen.

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

8. Angaben zur Kapitalflussrechnung

Die Kapitalflussrechnung ist in Übereinstimmung mit den Bestimmungen von IAS 7 erstellt. In der Kapitalflussrechnung sind die Zahlungsströme in die Bereiche Cashflow aus Geschäftstätigkeit, Cashflow aus Investitionstätigkeit und Cashflow aus Finanzierungstätigkeit aufgeteilt. Auswirkungen von Veränderungen des Konsolidierungskreises sind in den jeweiligen Positionen eliminiert. Die Ermittlung des Cashflows aus der Geschäftstätigkeit erfolgt nach der indirekten Methode.

Der Finanzmittelfonds beinhaltet nur die in der Bilanz ausgewiesenen Bankguthaben und Kassenbestand.

Im Cashflow aus der Geschäftstätigkeit sind die nicht zahlungswirksamen operativen Aufwendungen und Erträge sowie das Ergebnis aus Abgängen von immateriellen Vermögenswerten, Sachanlagen und Beteiligungen eliminiert. Die Zinseinnahmen in Höhe von 429 T€ (Vj. 901 T€), die Zinsausgaben in Höhe von 6.001 T€ (Vj. 9.566 T€) und die gezahlten Ertragsteuern in Höhe von 4.171 T€ (Vj. 2.844 T€) sind der Geschäftstätigkeit zugeordnet.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit enthält die finanzwirksamen Investitionen in Sachanlagen, in Immaterielle Vermögenswerte sowie in Wertpapiere des langfristigen Vermögens.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit beinhaltet Auszahlungen aus Dividenden und Einzahlungen aus Kapitalerhöhungen der PATRIZIA Immobilien AG sowie die Aufnahmen und Tilgungen von Bankdarlehen.

9. Sonstige Erläuterungen

9.1 Leistungen an Arbeitnehmer nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses

Grundsätzlich gibt es im Konzern keine leistungsorientierten Versorgungspläne. Ausgenommen hiervon ist ein Plan, der im Jahr 2002 im Zusammenhang mit dem Erwerb einer Tochtergesellschaft übernommen wurde. Zum Bilanzstichtag verfügen somit sechs Personen über eine leistungsorientierte Zusage. Bei den Personen handelt es sich um Rentner, die bereits laufende Versorgungszusagen erhalten. Daneben bestehen leistungsorientierte Versorgungspläne für den Vorstand im Rahmen einer betrieblichen Unterstützungskasse. Diesbezüglich leistet der Konzern festgelegte Beiträge an eine eigenständige Einheit (Fonds). Aus dieser Versorgungszusage besteht die Gefahr einer Subsidiärhaftung für den Konzern, falls der Fonds nicht über ausreichende Vermögenswerte verfügt, um alle Leistungen in Bezug auf Arbeitsleistungen der Arbeitnehmer in der Berichtsperiode und in früheren Perioden zu erbringen. Die Zusage der Unterstützungskasse ist rückversichert. Die Zusage wurde in 2003 erteilt. In 2003 wurden T€24 (Vj. T€0) an Beiträgen an die Unterstützungskasse abgeführt.

Die Mitarbeiter im Konzern sind im Wesentlichen in der gesetzlichen Rentenversicherung pflichtversichert und unterliegen damit einem staatlichen, beitragsorientierten Plan. Aus dieser Versorgungszusage ist der Konzern weder rechtlich noch faktisch zur Zahlung darüber hinausgehender Beiträge verpflichtet. Beiträge im Rahmen von beitragsorientierten Versorgungssystemen werden in dem Jahr geleistet, in dem der Arbeitnehmer die Gegenleistung für diese Beiträge erbracht hat.

Seit dem 01. Januar 2002 haben Arbeitnehmer einen gesetzlichen Anspruch auf Entgeltumwandlung von bis zu jährlich 4 % der Beitragsbemessungsgrenze in der gesetzlichen Rentenversicherung. Für diesen Zweck hat der Konzern einen Kollektivrahmenvertrag mit einer externen Pensionskasse geschlossen.

9.2 Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Geschäfte und Rechtsbeziehungen mit nahe stehenden Unternehmen und Personen

Nahe stehende Unternehmen und Personen

Zu den der Gesellschaft nahe stehenden Personen und Unternehmen zählen die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats sowie die Organmitglieder von Tochtergesellschaften, jeweils einschließlich deren naher Familienangehöriger, sowie diejenigen Unternehmen, auf die Vorstands- oder Aufsichtsratsmitglieder der Gesellschaft bzw. deren nahe Familienangehörige einen maßgeblichen Einfluss ausüben können oder an denen sie einen wesentlichen Stimmrechtsanteil halten. Darüber hinaus zählen zu den nahe stehenden Personen diejenigen Unternehmen, mit denen die Gesellschaft einen Konzernverbund bildet oder an denen sie eine Beteiligung hält, die ihr eine maßgebliche Einflussnahme auf die Geschäftspolitik des Beteiligungsunternehmens ermöglicht, sowie die Hauptaktionäre der Gesellschaft einschließlich deren konzernverbundener Unternehmen.

Nachfolgend sind die nahe stehenden Unternehmen des Konzerns einzeln aufgeführt:

- WE Verwaltungs GmbH, Augsburg
- WE Vermögensverwaltung GmbH & Co. KG, Augsburg (oberstes beherrschendes Unternehmen)
- First Capital Partner GmbH, Augsburg (Mutterunternehmen)
- Amalienburg 11. VV GmbH, München (bis zur Verschmelzung auf First Capital Partner GmbH)
- PATRIZIA Vermögensverwaltungs AG, München
- Patrizia Grundbesitz Beteiligungs GmbH, Augsburg
- Hansa-Langenhorn-Immobilien-Vermittlung GmbH, Hamburg
- Verwaltung EHG Erste Hanseatische Grundvermögen GmbH, Hamburg
- E.HG. Erste Hanseatische Grundvermögen GmbH & Co. KG, Hamburg
- Objektgesellschaft An der Alster 47 GmbH & Co. KG, Augsburg
- Z.H.G Zweite Hanseatische Grundvermögen Verwaltung GmbH, Hamburg
- Z.H.G Zweite Hanseatische Grundvermögen GmbH & Co. KG, Hamburg

- Stadtresidenz Friedrich-List Vermögensverwaltungs GbR, Augsburg
- quarantasette GmbH, Augsburg
- Egger & Hoschek GbR, Augsburg
- PATRIZIA Kinderhaus Stiftung, Augsburg

Die Gesellschaft unterhält vielfältige Geschäftsbeziehungen zu nahe stehenden Unternehmen und Personen.

Aktienbesitz von Mitgliedern des Vorstands und Vorstandsmitgliedern nahe stehenden Personen an der PATRIZIA Immobilien AG

Wolfgang Egger, Vorstandsvorsitzender der Gesellschaft, hält über die First Capital Partner GmbH, an der er über die WE Vermögensverwaltungs GmbH & Co. KG mittelbar zu 100% beteiligt ist, eine Beteiligung von 94,90% an der Gesellschaft.

Wolfgang Egger ist weiterhin zu 5,1% an der Projekt Wasserturm Grundstücks GmbH & Co. KG beteiligt. Weitere 45,9% werden mittelbar von der PATRIZIA Immobilien AG gehalten, die restlichen 49% werden von Herrn Ernest-Joachim Storr gehalten.

Alfred Hoschek, Mitglied des Vorstandes der PATRIZIA Immobilien AG, hält eine Beteiligung von insgesamt 5,10% an der Gesellschaft. Er hält ferner über die PATRIZIA Grundbesitz Beteiligungs GmbH, an der er zu 100% beteiligt ist, 5,1% der Anteile an der Alte Haide Baugesellschaft mbH. Die restlichen 94,9% der Anteile besitzt mittelbar über die Stella Grundvermögen GmbH die PATRIZIA Immobilien AG.

Entsenderecht in den Aufsichtsrat der PATRIZIA Immobilien AG

Der First Capital Partner GmbH, an der Wolfgang Egger mittelbar zu 100% beteiligt ist, steht nach der Satzung der Gesellschaft ein Entsenderecht für ein Mitglied in den Aufsichtsrat der PATRIZIA Immobilien AG zu.

Verträge und Geschäftsbeziehungen von nahe stehenden Personen und Unternehmen mit PATRIZIA

Dienstleistungs- und Betreuungsverträge

Die PATRIZIA Immobilien AG hat Dienstleistungsverträge mit zahlreichen der eingangs genannten nahe stehenden Unternehmen abgeschlossen, für die sie folgende Dienstleistungen teilweise übernimmt:

- Abwicklung der Finanzbuchhaltung und der Jahresabschlusserstellung,
- Unterstützung in Finanzierungsfragen,
- Unterstützung bei der Erstellung von strategischen Konzeptionen sowie bei der Unternehmenskommunikation,
- Unterstützung bei der Gestaltung des Auftritts und der Durchführung von Werbemaßnahmen,
- Unterstützung in Rechtsfragen (keine Rechtsberatung).

Sämtliche Verträge entsprechen marktüblichen Bedingungen.

Zwischen den Vorstandsmitgliedern Wolfgang Egger, Alfred Hoschek bzw. diesen nahe stehenden Personen und PATRIZIA bestehen noch weitere Verträge; dies sind im einzelnen ein Vertrag bezüglich der Betreuung des privaten Immobilienbestandes, Verträge über die Erledigung der privaten Buchführung, ein Vertrag über die Verwaltung des privaten Immobilienbestandes sowie ferner Verträge über Generalüber- und -unternehmer-tätigkeiten im privaten Immobilienbestand, die ebenfalls alle zu marktüblichen Konditionen abgeschlossen worden sind.

Mietverträge

Die Objektgesellschaft An der Alster 47 GmbH & Co. KG — als Vermieterin — (Wolfgang Egger ist an dieser Gesellschaft mittelbar zu 95% und Alfred Hoschek mittelbar zu 5% beteiligt.) hat mit der Gesellschaft einen Mietvertrag über eine Etage eines Gebäudes in Hamburg mit einem monatlichen Mietzins von TEUR 6 zu marktüblichen Konditionen abgeschlossen.

Darlehensverträge

Die Gesellschaft ist aufgrund eines entsprechenden Beschlusses der Hauptversammlung über die Ausschüttung der Kapitalrücklage zur Auszahlung eines Betrages in Höhe von TEUR 8.565 an die First Capital Partner GmbH (vormals vor Wirksamwerden der Verschmelzung Amalienburg 11. VV GmbH) verpflichtet. Dieser Auszahlungsanspruch wurde mit Vereinbarung vom 3. Dezember 2003 in einen Darlehensvertrag umgewandelt, die Darlehensvaluta belaufen sich auf TEUR 8.565 und sind mit 4 % p. a. zu verzinsen. Der Darlehensvertrag läuft auf unbestimmte Zeit und kann unter Einhaltung einer Frist von einem Monat zum Ende eines Kalendermonats von jeder Partei gekündigt werden. Es wurden keine Sicherheiten bestellt.

Die Gesellschaft hat mit Datum vom 15. Dezember 2003 mit der WE Vermögensverwaltung GmbH & Co. KG einen Darlehensvertrag über TEUR 11.026 geschlossen. Die Darlehensvaluta sind mit 6% p. a. zu verzinsen, Sicherheiten wurden keine gewährt. Der Darlehensvertrag läuft auf unbestimmte Zeit, er ist von jeder Partei unter Einhaltung einer Frist von einem Monat ordentlich kündbar.

Herr Wolfgang Egger hat aus Altdarlehensvereinbarungen Darlehensverbindlichkeiten gegenüber der Stella Grundvermögen GmbH, die zum Bilanzstichtag TEUR 1.936 betragen.

Sonstige Verträge

Edeltraud Egger, Mutter des Vorstandsvorsitzenden der Gesellschaft Wolfgang Egger, hat als Auftraggeberin mit der PATRIZIA Hausverwaltung GmbH als Auftragnehmerin am 1.12.1993 einen Vertrag über Hausverwaltertätigkeiten über die Verwaltung eines Gebäudes in Augsburg abgeschlossen. Der Vertrag hat sich am 1.12.2003 um weitere fünf Jahre verlängert.

Tätigkeiten von Vorstandsmitgliedern in Gesellschaften außerhalb der PATRIZIA Immobilien AG

Der Vorstandsvorsitzende Wolfgang Egger ist Geschäftsführer der WE Verwaltungs GmbH (Komplementär-GmbH der WE Vermögensverwaltungs GmbH & Co. KG), über die er mittelbar an der PATRIZIA Immobilien AG beteiligt ist, und Geschäftsführer der First Capital Partner GmbH, die unmittelbar an der PATRIZIA Immobilien AG beteiligt ist.

Das Vorstandsmitglied Alfred Hoschek ist Geschäftsführer der Verwaltung EHG Erste Hanseatische Grundvermögen GmbH. Bei dieser Gesellschaft ist Wolfgang Egger Alleingesellschafter. Darüber hinaus ist Alfred Hoschek Geschäftsführer und Alleingesellschafter der PATRIZIA Grundbesitz Beteiligungs GmbH. Ferner sind Wolfgang Egger und Alfred Hoschek gemeinsam Geschäftsführer der Z.H.G Zweite Hanseatische Grundvermögen Verwaltung GmbH, Hamburg sowie der Z.H.G Zweite Hanseatische Grundvermögen GmbH & Co. KG, Hamburg.

Vergütungen an Mitglieder des Managements

Die Brutto-Vergütungen an Mitglieder des Managements in Schlüsselpositionen betragen im Berichtsjahr TEUR 1.770 und betrafen vollumfänglich kurzfristig fällige Leistungen.

9.3 Aufsichtsrat / Beirat und Vorstand

Mitglieder des Vorstands des Mutterunternehmens

Dem Vorstand gehören an:

Herr Wolfgang Egger
Herr Dipl.-Ing. Alfred Hoschek
Herr Ass. Jur. Klaus Schmitt (ab 01.01.2006)

Die Bezüge des Vorstands beliefen sich im Geschäftsjahr auf T€380.

Mitglieder des Aufsichtsrats und des Beirats des Mutterunternehmens

Dem Aufsichtsrat gehören an:

Herr Dr. Theodor Seitz, Vorsitzender, Steuerberater, Rechtsanwalt, Augsburg
Herr Harald Boberg, persönlich haftender Gesellschafter der M. M. Warburg & Co. KGaA, Hamburg (seit 04.09.2003)
Herr Manfred J. Gottschaller, Vorstand der Bayerischen Handelsbank AG i. R., München (seit 04.09.2003)
Herr Ludwig Merath (bis 04.09.2003)

Frau Dipl.-Betriebswirt (FH) Susanne Frei (bis 04.09.2003)

Der Aufsichtsrat erhielt im Geschäftsjahr eine Vergütung in Höhe von T€12.

Dem Beirat gehören an:

Herr Albert P. Behler, Paramount Group Inc., New York, CEO (seit 10.03.2003)

Herr Dr. Bernd Kottmann, IVG Immobilien AG, Bonn, Mitglied des Vorstandes (seit 10.03.2003)

Herr Dr. Jochen Scharpe, GSW — Gemeinnützige Siedlungs- und Wohnungsbaugesellschaft Berlin mbH, Berlin, Vorsitzender des Aufsichtsrats (seit 19.03.2003)

Herr Thomas von Tucher, Deutsche Hypothekbank AG, Hannover, Mitglied des Vorstandes (seit 19.03.2003)

Der Beirat erhielt im Geschäftsjahr eine Vergütung in Höhe von T€9.

Aufgaben des Beirates:

Gemäß der Satzung der PATRIZIA Immobilien AG kann ein Beirat installiert werden, der den Vorstand der Gesellschaft im Rahmen seiner spezifischen Fachkenntnis berät und den Vorstand bei Erfüllung der diesem obliegenden Aufgaben unterstützt. Des Weiteren sollen mit dem Beirat Kontakte innerhalb der Immobilienwirtschaft und zu verwandten Wirtschaftsbereichen sowie zur immobilienwirtschaftlichen Forschung intensiviert werden und ein regelmäßiger Informations- und Gedankenaustausch sichergestellt werden.

9.4 Erläuterung des Übergang von HGB auf IFRS zum 01. Januar 2002 und zum 31. Dezember 2002

	<u>31.12.2002</u>	<u>01.01.2002</u>
	T€	
Eigenkapital HGB	30.376	22.272
Marktbewertung Zinsswap abzüglich aktive latente Steuer	-718	-594
Aktive latente Steuern auf Verlustvorträge	1.150	0
Effekt aus der Behandlung der Alte Haide Baugesellschaft mbH	-2.340	0
Neubewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-549	0
Umgliederung Kapital stiller Gesellschafter	<u>-1.530</u>	<u>-1.328</u>
Eigenkapital nach IFRS	<u>26.389</u>	<u>20.350</u>

Der Übergang der Rechnungslegung von HGB auf IFRS zum 01. Januar 2002 hat das Eigenkapital um T€1.922 reduziert. Ursächlich dafür waren die erfolgswirksame Marktbewertung eines Zins-Swaps (T€-594) sowie die erfolgsneutrale Umgliederung der Einlage eines stillen Gesellschafters in die lang- und kurzfristigen Verbindlichkeiten. Diese Einlage wurde im Geschäftsjahr 2004 an den stillen Gesellschafter zurückgeführt.

Zum 31. Dezember 2002 haben sich die beiden zuvor genannten Effekte fortentwickelt. Zudem wurden auf in 2002 realisierte Verluste erfolgswirksam aktive latente Steuern in Höhe von T€1.150 gebildet. Der Zugang des 94,9 %-igen Anteils an der Alte Haide Baugesellschaft mbH wurde nach IFRS als anteiliger Erwerb berücksichtigt, während im HGB-Konzernabschluss deren Vollkonsolidierung erfolgte.

Der Jahresüberschuss nach HGB für das Geschäftsjahr 2002 beläuft sich auf T€6.911; der entsprechende IFRS-Wert beträgt T€6.131. Die Ergebnisüberleitung ermittelt sich wie folgt:

	<u>2002</u>
	T€
Jahresüberschuss nach HGB	6.911
Ertrag aus Aktivierung latente Steuern auf Verlustvortrag	1.150
Effekt aus der Alten Haide Baugesellschaft mbH	-1.257
Wertanpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien abzüglich aktiver latenter Steuern ..	-548
Wertanpassung Zinsswap	-124
Anpassung Pensionsrückstellung	<u>-1</u>
Jahresüberschuss nach IFRS	<u>6.131</u>

Die wesentlichen Unterschiede in den Bilanzpositionen von HGB- bzw. IFRS- Konzernbilanz zum 01.01. sowie 31.12.2002 stellen sich wie folgt dar:

	01.01.2002		
	HGB	IFRS	Differenz
	T€	T€	T€
Grundstücke und Bauten	18.711	0	-18.711
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien.....	0	18.711	18.711
Latente Steueransprüche	165	560	396
Zins-Swap	0	-990	-990

Im HGB Konzernabschluss als Grundstücke und Bauten bilanzierte Immobilienbestände wurden im IFRS-Konzernabschluss „als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ ausgewiesen. Aus der erforderlichen Marktbewertung des Zinsswaps ergibt sich im IFRS-Konzernabschluss unter Berücksichtigung latenter Steuern ein negativer Einfluss auf den Gewinnvortrag, der um T€594 geringer ist.

	31.12.2002		
	HGB	IFRS	Differenz
	T€	T€	T€
Grundstücke und Bauten	70.165	0	-70.165
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien.....	0	17.652	17.652
Latente Steuern	-665	1.348	2.013
Vorräte	72.052	122.598	50.546
Kurzfristige Forderungen	25.145	24.513	-632
Bankguthaben und Kassenbestand	33.405	32.780	-625
Pensionsverpflichtungen	283	333	50
Zins-Swap	0	-1.197	-1.197

Zum 31.12.2002 wurden die Grundstücke und Bauten des HGB-Konzernabschlusses in Höhe von T€70.165 im IFRS-Konzernabschluss in „als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ und in Vorräte umgegliedert. Die verbleibende Differenz von T€1.967 resultiert im Wesentlichen aus der anteiligen Berücksichtigung der Alten Haide Baugesellschaft mbH (T€1.053), die auch die Verminderung von kurzfristigen Forderungen sowie Bankguthaben und Kassenbestand verursacht hat, und aus für Fair Value Anpassungen bei den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (T€1.000).

Die Veränderung der latenten Steuern beruht neben den Steuerwirkungen auf die dargestellten Differenzen aus latenten Steuern aus Verlustvorträgen in Höhe von T€1.150.

9.5 Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Die Verpflichtungen aus bestehenden Miet- und Leasingverträgen belaufen sich auf:

	T€
2004	616
2005 – 2008	1.054
2009 und später	—
	<u>1.670</u>

Als Sicherheit für einen Avalkredit wurde ein Termingeldkonto in Höhe von T€232 verpfändet.

Haftungsverhältnisse des Konzerns gegenüber außenstehenden Dritten bestanden zum Bilanzstichtag nicht.

9.6 Mitarbeiter

Im Jahresdurchschnitt wurden im Jahr 2003 im Konzern insgesamt (ohne Vorstand) 183 (Vj. 159) Mitarbeiter beschäftigt.

10. Erklärung des Vorstands

Der Vorstand der PATRIZIA Immobilien AG trägt die Verantwortung für die Aufstellung, die Vollständigkeit und die Richtigkeit des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts.

Der Konzernabschluss wurde nach den International Financial Reporting Standards (IFRS) aufgestellt.

Der Konzernlagebericht enthält Analysen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns sowie weitere Erläuterungen, die nach § 315 HGB offen zu legen sind.

Augsburg, den 09. Februar 2006

Wolfgang Egger

Dipl.-Ing. Alfred Hoschek

Klaus Schmitt

Aufstellung des Anteilsbesitzes

Folgende Gesellschaften sind als Tochterunternehmen in den Konzernabschluss der PATRIZIA Immobilien AG einbezogen:

<u>Name</u>	<u>Sitz</u>	<u>Konzernanteil</u>	<u>Eigenkapital</u>	<u>Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag des letzten Geschäftsjahres</u>
		<u>%</u>	<u>€</u>	<u>€</u>
PATRIZIA Projekt 100 GmbH ⁽¹⁾	Augsburg	100,0	23.004,93	0,00
PATRIZIA Projekt 110 GmbH ⁽¹⁾	Augsburg	100,0	24.216,35	0,00
PATRIZIA Projekt 120 GmbH ⁽¹⁾	Augsburg	100,0	22.280,88	0,00
PATRIZIA Projekt 160 GmbH ⁽¹⁾	Augsburg	100,0	25.000,00	0,00
PATRIZIA Projekt 50 GmbH ⁽¹⁾	Augsburg	100,0	25.000,00	0,00
(vormals PATRIZIA Asset Management GmbH)				
(vormals PATRIZIA Projekt 170 GmbH)				
PATRIZIA Wohnungsprivatisierung GmbH ⁽¹⁾	Augsburg	100,0	10.656.343,99	0,00
PATRIZIA Sales GmbH ⁽¹⁾ (vormals PATRIZIA Research & Consulting GmbH) ⁽¹⁾	Augsburg	100,0	35.102,02	0,00
PATRIZIA Immobilienmanagement GmbH ⁽¹⁾ (vormals PATRIZIA Hausverwaltung Süd GmbH)	Augsburg	100,0	16.881,05	0,00
PATRIZIA Bautechnik GmbH ⁽¹⁾ (vormals PATRIZIA Projektmanagement GmbH)	Augsburg	100,0	118.182,33	0,00
PATRIZIA Asset Management GmbH ⁽¹⁾ ..	Augsburg	100,0	104.810,52	0,00
PATRIZIA Projektentwicklung GmbH ⁽¹⁾ ..	Augsburg	100,0	250.000,00	0,00
Deutsche Wohnungsprivatisierungsgesellschaft mbH ⁽¹⁾	Augsburg	100,0	13.145,51	0,00
Stella Grundvermögen GmbH	München	100,0	7.538.113,38	44.896.409,88
Wohnungsgesellschaft Olympia mbH	Hamburg	100,0	1.542.229,88	182.087,63
Projekt Wasserturm Grundstücks GmbH & Co. KG	Augsburg	45,9	-86.415,30	-106.415,30
Projekt Wasserturm Bau GmbH & Co. KG	Augsburg	51,0	-126.790,14	-147.790,14
Projekt Wasserturm Verwaltungs GmbH ..	Augsburg	51,0	-19.702,31	-5.297,69
Alte Haide Baugesellschaft mbH	München	94,9	9.418.002,29	-36.471.574,75 ⁽²⁾
PATRIZIA Real Estate Corporate Finance GmbH	München	51,0	21.496,85	-577,80

Folgende Gesellschaft wird at equity in den Konzernabschluss einbezogen.

<u>Name</u>	<u>Sitz</u>	<u>Konzernanteil</u>	<u>Eigenkapital</u>	<u>Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag des letzten Geschäftsjahres</u>
		<u>%</u>	<u>€</u>	<u>€</u>
eurobilis	Köln	33,33	393.664,17	2.671,55

(1) Aufgrund der bestehenden Beherrschungs- und Ergebnisabführungsverträge werden die Ergebnisse von der Berichtsgesellschaft übernommen.

(2) Der Jahresfehlbetrag ist durch einen Verschmelzungsverlust im Einzelabschluss der Gesellschaft entstanden.

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

An die PATRIZIA Immobilien AG, Augsburg

Wir haben den von der PATRIZIA Immobilien AG, Augsburg, aufgestellten Konzernabschluss — bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung, Kapitalflussrechnung und Anhang — für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2003 geprüft. Die Aufstellung des Konzernabschlusses nach den International Financial Reporting Standards (IFRS) liegt in der Verantwortung des Vorstands der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss abzugeben.

Wir haben unsere Konzernabschlussprüfung entsprechend § 317 HGB und unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Konzernabschluss unter Beachtung der IFRS vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld des Konzerns sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben im Konzernabschluss überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, der Abgrenzung des Konsolidierungskreises, der angewandten Bilanzierungs- und Konsolidierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen des Vorstands sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Konzernabschlusses. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Konzernabschluss der PATRIZIA Immobilien AG, Augsburg, den IFRS und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns.

München, den 17. Februar 2006

Deloitte & Touche GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

(Löffler)
Wirtschaftsprüfer

(ppa. Stadter)
Wirtschaftsprüfer

**Geprüfter Einzelabschluss
zum 31. Dezember 2005 nach HGB**

Einzelabschluss zum 31.12.2005

	<u>31.12.2005</u>	<u>31.12.2004</u>
	€	€
Aktiva		
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
Lizenzen	190.143,00	70.867,00
II. Sachanlagen	190.143,00	70.867,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.258.409,00	889.663,00
	<u>1.258.409,00</u>	<u>889.663,00</u>
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	11.405.558,05	11.285.407,05
2. Beteiligungen	148.274,65	264.274,65
3. Wertpapiere des Anlagevermögens	0,00	254.397,65
	<u>11.553.832,70</u>	<u>11.804.079,35</u>
B. Umlaufvermögen		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	8.160,00	0,00
2. Forderungen an Gesellschafter	960,00	0,00
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	50.722.159,75	59.294.363,53
4. Sonstige Vermögensgegenstände	283.336,88	1.298.792,72
	<u>51.014.616,63</u>	<u>60.593.156,25</u>
II. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	3.026.846,12	2.298.758,93
C. Rechnungsabgrenzungsposten		
	<u>10.140,58</u>	<u>8.392,30</u>
	<u>67.053.988,03</u>	<u>75.664.916,83</u>
Passiva		
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	5.050.000,00	5.000.000,00
II. Kapitalrücklage	573.000,00	0,00
III. Gewinnrücklagen	505.000,00	500.000,00
IV. Bilanzgewinn	43.734.015,51	41.281.726,60
	<u>49.862.015,51</u>	<u>46.781.726,60</u>
B. Rückstellungen		
1. Steuerrückstellungen	4.141.607,04	1.940.000,00
2. Sonstige Rückstellungen	741.178,73	482.960,00
	<u>4.882.785,77</u>	<u>2.422.960,00</u>
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	12,68	0,00
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	289.026,65	220.104,54
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	11.538.647,75	13.983.856,33
4. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	0,00	11.684.823,46
5. Sonstige Verbindlichkeiten	481.499,67	571.445,90
	<u>12.309.186,75</u>	<u>26.460.230,23</u>
davon aus Steuern €427.299,07 (Vj. €253.106,79)	<u>12.309.186,75</u>	<u>26.460.230,23</u>
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit €51.789,15 (Vj. €37.670,79) . .	<u>67.053.988,03</u>	<u>75.664.916,83</u>

**Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1. Januar 2005 bis 31. Dezember 2005**

	<u>2005</u> <u>TEUR</u>	<u>2004</u> <u>TEUR</u>
1. Umsatzerlöse	5.258.296,73	3.804.012,53
2. Sonstige betriebliche Erträge	135.158,50	157.683,96
3. Materialaufwand		
Aufwendungen für bezogene Leistungen	-1.005,36	-28.520,63
4. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-2.394.866,65	-1.912.356,03
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	-401.996,62	-310.993,98
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-574.022,96	-489.569,64
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-3.871.095,78	-3.272.380,01
7. Erträge aus Beteiligungen	14.490,22	0,00
8. Erträge aus Gewinnabführungen	8.233.329,00	7.195.670,79
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	2.308.715,61	1.035.726,08
<i>davon aus verbundenen Unternehmen €2.238.668,25 — (Vj.953.542,16)</i>		
10. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	0,00	-14.000,00
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-196.320,85	-331.755,63
12. Aufwendungen aus Verlustübernahmen	-3.228.991,37	-2.112.341,21
13. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	5.281.690,47	3.721.176,23
14. Steuern vom Einkommen und Ertrag	-2.266.281,85	-2.120.118,52
15. Sonstige Steuern	-2.619,71	-46.399,10
16. Jahresüberschuss	3.012.788,91	1.554.658,61
17. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	41.281.726,60	40.505.818,99
18. Ausschüttung aus dem Gewinnvortrag	-555.500,00	-778.751,00
19. Einstellung in Gewinnrücklagen — gesetzliche Rücklage	-5.000,00	0,00
20. Bilanzgewinn	<u>43.734.015,51</u>	<u>41.281.726,60</u>

ANHANG für das Geschäftsjahr 2005

A. Allgemeine Angaben

Die Gesellschaft ist eine kleine Kapitalgesellschaft (§ 267 Abs. 1 HGB). Der Bilanzierung und Bewertung liegen die Vorschriften des Handelsgesetzbuches über die Rechnungslegung von Kapitalgesellschaften sowie den ergänzenden Vorschriften des Aktiengesetzes zugrunde.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die Gesellschaft hat bei der Aufstellung des Jahresabschlusses hinsichtlich der Bilanzierung und Bewertung die Vorschriften des Handelsgesetzes beachtet. Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden beibehalten.

Anlagevermögen

Erworbene immaterielle Vermögensgegenstände werden zu Anschaffungskosten angesetzt und linear, entsprechend einer drei- bis fünfjährigen Nutzungsdauer abgeschrieben.

Das Sachanlagevermögen wird zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bewertet. Soweit die Nutzung zeitlich begrenzt ist, werden planmäßige Abschreibungen vorgenommen. Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Anschaffungs- bzw. Herstellkosten bis zu €410,00 werden im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben.

Die Finanzanlagen sind zu Anschaffungskosten oder niedrigeren beizulegenden Werten bewertet.

Die Aufstellung des Anteilsbesitzes ist als Anlage 4 beigefügt.

Umlaufvermögen

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände wurden mit dem Nennwert angesetzt. Das Niederstwertprinzip wurde beachtet. Die übrigen Posten des Umlaufvermögens sind mit ihrem Nennwert aktiviert.

Rückstellungen

Rückstellungen sind nach dem Grundsatz vernünftiger kaufmännischer Beurteilung bewertet worden und berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewisse Verpflichtungen sowie drohende Verluste.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind mit dem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

C. Erläuterungen und Angaben zu einzelnen Positionen der Bilanz

Anlagevermögen

Gliederung und Entwicklung des Anlagevermögens sowie die Abschreibungen des Geschäftsjahrs sind im Anlagespiegel dargestellt (siehe Anlage 3, Blatt 4).

Die Aufstellung des Anteilsbesitzes ist als Anlage 4 beigefügt.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Restlaufzeiten der Forderungen betragen weniger als 1 Jahr.

Die Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen belaufen sich auf T€50.722. Die sonstigen Vermögensgegenstände belaufen sich auf T€283.

Eigenkapital

Das gezeichnete Kapital beträgt T€5.050 (Vj. T€5.000).

Die Gewinnrücklage setzt sich aus der gesetzlichen Rücklage gemäß § 150 AktG zusammen und wurde im Geschäftsjahr gemäß § 150 (2) AktG um T€5 erhöht.

Der im Eigenkapital ausgewiesene Bilanzgewinn beträgt T€43.734 (Vj. T€41.282).

Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten insbesondere Jahresabschlusskosten i.H.v. T€260 (Vorjahr T€44), Resturlaub i.H.v. T€49 (Vorjahr T€32) und Tantiemen i.H.v. T€320 (Vorjahr T€250). Die Steuerrückstellungen betragen T€4.142 (Gewerbesteuer T€2.273 und Körperschaftsteuer T€1.869).

Verbindlichkeiten

Die Restlaufzeiten der Verbindlichkeiten betragen unter 1 Jahr.

Es bestehen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen i.H.v. T€289 (Vorjahr T€220), gegenüber Gesellschaftern i.H.v. T€0, (Vj. 11.685), gegenüber verbundenen Unternehmen i.H.v. T€11.539 (Vorjahr T€13.984) sowie sonstige Verbindlichkeiten i.H.v. T€481 (Vorjahr T€571). Die im Vorjahr unter den Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaften, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, ausgewiesenen Verbindlichkeiten wurden im Berichtsjahr in die Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern umgegliedert. Die sonstigen Verbindlichkeiten enthalten Steuerverbindlichkeiten i.H.v. T€427 (T€382 Umsatzsteuer und T€45 Lohn- und Kirchensteuer) und Verbindlichkeiten im Rahmen der sozialen Sicherheit i.H.v. T€52.

Die Verbindlichkeiten sind nicht durch Pfandrechte oder ähnliche Rechte gesichert.

Entwicklung des Anlagevermögens — Anlagespiegel

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten				Abschreibungen				Buchwerte			
	Stand 01.01.2005	lt. BP aus 2000	Zugänge 2005	Abgänge 2005	Stand 31.12.2005	Stand 01.01.2005	lt. BP aus 2000	Zugänge 2005	Abgänge 2005	Stand 31.12.2005	Stand 31.12.2005	Stand 31.12.2004
	€	€	€	€	€							
I. Immaterielle Vermögensgegenstände												
1. Lizenzen	319.700,94	69.541,32	202.760,41	0,00	592.002,67	248.833,94	20.862,24	132.163,49	0,00	401.859,67	190.143,00	70.867,00
	<u>319.700,94</u>		<u>202.760,41</u>	<u>0,00</u>	<u>592.002,67</u>	<u>248.833,94</u>	<u>132.163,49</u>	<u>0,00</u>	<u>401.859,67</u>	<u>190.143,00</u>	<u>70.867,00</u>	
II. Sachanlagen												
Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.218.074,63		859.897,47	-100.878,83	2.977.093,27	1.328.411,63		441.859,47	-51.586,83	1.718.684,27	1.258.409,00	889.663,00
	<u>2.218.074,63</u>		<u>859.897,47</u>	<u>-100.878,83</u>	<u>2.977.093,27</u>	<u>1.328.411,63</u>		<u>441.859,47</u>	<u>-51.586,83</u>	<u>1.718.684,27</u>	<u>1.258.409,00</u>	<u>889.663,00</u>
III. Finanzanlagen												
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	11.285.407,05		167.601,00	-47.450,00	11.405.558,05	0,00		0,00	0,00	0,00	11.405.558,05	11.285.407,05
2. Beteiligungen	507.942,51		0,00	-359.667,86	148.274,65	243.667,86		0,00	-243.667,86	0,00	148.274,65	264.274,65
3. Wertpapiere des Anlagevermögens	254.397,65		0,00	-254.397,65	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	254.397,65
	<u>12.047.747,21</u>		<u>167.601,00</u>	<u>-661.515,51</u>	<u>11.553.832,70</u>	<u>243.667,86</u>		<u>0,00</u>	<u>-243.667,86</u>	<u>0,00</u>	<u>11.553.832,70</u>	<u>11.804.079,35</u>
	<u>14.585.522,78</u>	<u>69.541,32</u>	<u>1.230.258,88</u>	<u>-762.394,34</u>	<u>15.122.928,64</u>	<u>1.820.913,43</u>	<u>20.862,24</u>	<u>574.022,96</u>	<u>-295.254,69</u>	<u>2.120.543,94</u>	<u>13.002.384,70</u>	<u>12.764.609,35</u>

D. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Die Umsatzerlöse setzen sich im Wesentlichen aus konzerninternen Umsätzen für Zentralfunktionen i.H.v. T€4.857 (Vj. T€3.196) sowie Vermietung von Anlagevermögen i.H.v. T€252 (Vj. T€254) zusammen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von T€135 setzen sich im Wesentlichen aus sonstigen betrieblichen Erträgen T€61, Erträgen aus der Verrechnung von Sachbezügen T€47 und Versicherungsschädigungen T€9 zusammen.

Der Materialaufwand beinhaltet Aufwand für bezogene Leistungen i.H.v. T€1 (Vj. T€29).

Personalaufwand entstand in Höhe von T€2.796 (Vj. T€2.223).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich zusammen aus Betriebsaufwendungen i.H.v. T€1.379 (Vj. T€960), Verwaltungsaufwendungen i.H.v. T€1.183 (Vj. T€829), Vertriebsaufwendungen i.H.v. T€858 (Vj. T€1.106) sowie übrigen Aufwendungen i.H.v. T€451 (Vj. T€377).

Die Erträge aus Gewinnabführungen der Tochterunternehmen betragen T€8.233, die Aufwendungen aus Verlustübernahme betragen T€3.229.

Das Finanzergebnis setzt sich zusammen aus Zinserträgen in Höhe von T€2.309 (davon aus verbundenen Unternehmen T€2.239) und Zinsaufwendungen in Höhe von T€196 (davon an verbundene Unternehmen T€196).

Das Beteiligungsergebnis setzt sich zusammen aus Erträgen aus Gewinnabführungen der Tochterunternehmen in Höhe von T€8.233 und den Aufwendungen aus Verlustübernahme in Höhe von T€3.229.

Die Steuern vom Einkommen und Ertrag in Höhe von T€2.266 setzen sich im Wesentlichen aus Körperschaftsteuer (T€969), Solidaritätszuschlag (T€57), Gewerbeertragsteuer (T€1.222) zusammen.

E. Sonstige Angaben

Mitglieder des Vorstands

Dem Vorstand gehören an:

Herr Wolfgang Egger, Kaufmann (Vorstandsvorsitzender)

Herr Dipl.-Ing. Alfred Hoschek

Herr Ass. Jur. Klaus Schmitt (seit 01.01.2006)

Die Angaben der Gesamtbezüge nach § 285 Nr. 9a) HGB werden gemäß § 288 HGB unterlassen.

Mitglieder des Aufsichtsrats und des Beirats

Dem Aufsichtsrat gehören an:

Herr Dr. Theodor Seitz, Vorsitzender, Steuerberater, Rechtsanwalt, Vorsitzender
Herr Harald Boberg, persönlich haftender Gesellschafter der M. M. Warburg & Co. KGaA, Hamburg
Herr Manfred J. Gottschaller, Vorstand der bayerischen Handelsbank i.R., München

Die Angaben der Gesamtbezüge nach § 285 Nr. 9a) HGB werden gemäß § 288 HGB unterlassen.

Dem Beirat gehören an:

Herr Albert P. Behler, Paramount Group Inc., New York, CEO
Herr Michael A. Kremer, DB Real Estate, Vorsitzender der Geschäftsführung,
Herr Dr. Bernd Kottmann IVG Immobilien AG, Bonn, Mitglied des Vorstandes
Herr Gerd Matthiesen, ehemals Mitglied des Vorstandes delta lloyd Versicherungen, Wiesbaden
Herr Dr. Jochen Scharpe, GSW — Gemeinnützige Siedlungs- und Wohnungsbaugesellschaft Berlin mbH,
Berlin, Vorsitzender des Aufsichtsrats (bis 14.10.2005)
Herr Thomas von Tucher, Deutsche Hypothekenbank AG, Hannover, Mitglied des Vorstandes

Aufgaben des Beirates:

Gemäß der Satzung der PATRIZIA Immobilien AG kann ein Beirat installiert werden, der den Vorstand der Gesellschaft im Rahmen seiner spezifischen Fachkenntnis berät und den Vorstand bei Erfüllung der diesem obliegenden Aufgaben unterstützt. Des Weiteren sollen mit dem Beirat Kontakte innerhalb der Immobilienwirtschaft und zu verwandten Wirtschaftsbereichen sowie zur immobilienwirtschaftlichen Forschung intensiviert werden und ein regelmäßiger Informations- und Gedankenaustausch sichergestellt werden.

Angaben zu Mitarbeitern

Im Jahresdurchschnitt wurden 47 Arbeitnehmer beschäftigt.

Grundkapital

Im Berichtsjahr hat die Gesellschaft das Grundkapital um 50.000 Stückaktien im Wert von €50.000 erhöht. Nach der Kapitalerhöhung beträgt das Grundkapital der Gesellschaft 5.050.000 Stückaktien in Höhe von €5.050.000,00.

Auf Grund der Barkapitalerhöhung wurde die Kapitalrücklage um T€573 auf T€573 erhöht. Die Gewinnrücklage wurde um die gesetzliche Gewinnrücklage in Höhe von T€5 auf T€505 erhöht.

Haftungsverhältnisse

Für Verbindlichkeiten von Konzerngesellschaften bestanden zum Bilanzstichtag Bürgschaften i.H.v. T€8.912.

Die PATRIZIA Immobilien AG hat darüber hinaus im Zusammenhang mit der Errichtung des Hotelvorhabens Wasserturm Sternschanze gegenüber dem Käufer des Hotels die uneingeschränkte Verpflichtung übernommen, das verbundene Unternehmen, die Projekt Wasserturm Grundstücks GmbH & Co. KG, in der Weise finanziell auszustatten, dass sie stets in der Lage ist, ihre sämtlichen, sich aus dem Kaufvertrag ergebenden Verpflichtungen und Verbindlichkeiten vollumfänglich und uneingeschränkt zu erfüllen.

Auf die Angabe von sonstigen finanziellen Verpflichtungen gemäß § 285 Nr. 3 HGB wird aufgrund der Erleichterungsvorschrift des § 288 HGB verzichtet.

Schlussklärung zum Abhängigkeitsbericht

Der Vorstand hat einen Abhängigkeitsbericht und dem Aufsichtsrat vorgelegt. Zu diesem Bericht gibt der Vorstand folgende Erklärung ab: „Als Vorstand der Gesellschaft erklären wir hiermit, dass nach den Umständen, die uns in dem Zeitpunkt bekannt waren in dem die im Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen aufgeführten Rechtsgeschäfte durchgeführt wurden und Maßnahmen getroffen wurden, die Gesellschaft bei jedem Rechtsgeschäft eine angemessene Gegenleistung erhalten hat und dadurch, dass Maßnahmen getroffen wurden, nicht benachteiligt wurde.“

Vorschlag zur Verwendung des Ergebnisses

Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn 2005 nach § 170 Abs. 2 AktG wie folgt zu verwenden:

	<u>2005</u>
	€
1. Verteilung an die Aktionäre	0,00
2. Einstellung in Gewinnrücklagen	0,00
3. Gewinnvortrag	<u>43.734.015,51</u>
Bilanzgewinn	<u><u>43.734.015,51</u></u>

Augsburg, den 09. Februar 2006

Wolfgang Egger
(Vorstand)

Dipl.-Ing. Alfred Hoschek
(Vorstand)

Ass. Jur. Klaus Schmitt
(Vorstand)

Aufstellung des Anteilsbesitzes

Angaben zum Beteiligungsbesitz

Die Gesellschaft hält an folgenden Gesellschaften mindestens 20 % der Anteile:

1. Anteile an verbundenen Unternehmen

<u>Name</u>	<u>Sitz</u>	<u>Anteil</u>	<u>Eigenkapital</u>	<u>Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag des letzten Geschäftsjahres</u>
		%	€	€
PATRIZIA Projekt 100 GmbH*	Augsburg	100	23.004,93	0,00
PATRIZIA Projekt 110 GmbH*	Augsburg	100	24.216,35	0,00
PATRIZIA Projekt 120 GmbH*	Augsburg	100	22.280,88	0,00
PATRIZIA Projekt 130 GmbH*	Augsburg	100	25.000,00	0,00
PATRIZIA Projekt 140 GmbH	Augsburg	100	34.592,95	-101.059,50
PATRIZIA Projekt 150 GmbH*	Augsburg	100	25.000,00	0,00
PATRIZIA Projekt 160 GmbH*	Augsburg	100	25.000,00	0,00
PATRIZIA Projekt 170 GmbH*	Augsburg	100	25.000,00	0,00
PATRIZIA Projekt 180 GmbH	Augsburg	100	71.378,40	-1.071,60
PATRIZIA Projekt 190 GmbH	Augsburg	100	23.928,40	-1.071,60
PATRIZIA Projekt 200 GmbH*	Augsburg	100	6.763,95	0,00
PATRIZIA Wohnungsprivatisierung GmbH*	Augsburg	100	10.656.343,99	0,00
PATRIZIA Sales GmbH*	Augsburg	100	35.102,02	0,00
PATRIZIA Immobilienmanagement GmbH*	Augsburg	100	16.881,05	0,00
PATRIZIA Bautechnik GmbH*	Augsburg	100	118.182,33	0,00
PATRIZIA Asset Management GmbH*	Augsburg	100	129.810,52	0,00
PATRIZIA Projektentwicklung GmbH*	Augsburg	100	250.000,00	0,00
Deutsche Wohnungsprivatisierungs GmbH*	Augsburg	100	13.145,51	0,00
Stella Grundvermögen GmbH*	München	100	7.538.113,38	0,00
Wohnungsgesellschaft Olympia mbH	Hamburg	100	193.997,33	13.375,58
PATRIZIA Acquisition & Consulting GmbH*	Augsburg	100	25.000,00	0,00
PATRIZIA Real Estate Corporate Finance GmbH . . .	München	100	21.680,10	299,97
SARI GmbH & Co. KG	Augsburg	100	100,00	-443,19

* Jahresergebnis aufgrund der bestehenden Beherrschungs- und Ergebnisabführungsverträge.

2. Beteiligungen

<u>Name</u>	<u>Sitz</u>	<u>Anteil</u>	<u>Eigenkapital</u>	<u>Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag des letzten Geschäftsjahres</u>
		%	€	€
PATRIZIA Vermögensverwaltung AG	München	100	687.583,35	1.623.925,70

3. Mittelbare Beteiligungen

<u>Name</u>	<u>Sitz</u>	<u>Anteil</u>	<u>Eigenkapital</u>	<u>Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag des letzten Geschäftsjahres</u>
		%	€	€
Projekt Wasserturm Grundstücks GmbH & Co. KG	Augsburg	45,9	-814.209,99	-429.169,58
Projekt Wasserturm Bau GmbH & Co. KG	Augsburg	51	-465.799,12	-78.233,31
Projekt Wasserturm Verwaltungs GmbH	Augsburg	51	8.750,23	-4.955,29
Alte Haide Baugesellschaft mbH	München	94,9	15.296.569,96	8.276.587,29
PATRIZIA Projekt 210 GmbH & Co. KG	Augsburg	100	23.883,88	-1.116,12

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss — bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang — unter Einbeziehung der Buchführung der PATRIZIA Immobilien AG, Augsburg, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2005 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung des Jahresabschlusses nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung des Vorstandes der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung gemäß § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung und Jahresabschluss überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss der PATRIZIA Immobilien AG, Augsburg, den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft.

München, den 17. Februar 2006

Deloitte & Touche GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

(Löffler)
Wirtschaftsprüfer

(ppa. Stadter)
Wirtschaftsprüfer

Dreijahres-Übersichten 2005, 2004 und 2003

IFRS — Konzern-Bilanzen

	<u>31.12.2005</u>	<u>31.12.2004</u>	<u>31.12.2003</u>
	TEUR	TEUR	TEUR
Aktiva			
Langfristiges Vermögen			
Software	234	136	175
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.700	16.660	16.660
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.271	915	917
Wertpapiere	247	510	0
Anteile an assoziierten Unternehmen	0	116	164
Latente Steueransprüche	<u>1.560</u>	<u>2.407</u>	<u>1.264</u>
Summe langfristiges Vermögen	<u>5.012</u>	<u>20.744</u>	<u>19.180</u>
Kurzfristiges Vermögen			
Vorräte	189.516	134.243	111.012
Kurzfristige Forderungen und sonstige kurzfristige Vermögenswerte	16.395	14.075	17.672
Bankguthaben und Kassenbestand	<u>16.477</u>	<u>10.002</u>	<u>15.095</u>
Summe kurzfristiges Vermögen	<u>222.388</u>	<u>158.320</u>	<u>143.779</u>
	<u>227.400</u>	<u>179.064</u>	<u>162.959</u>
Passiva			
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital	5.050	5.000	5.000
Kapitalrücklage	573	0	0
Gewinnrücklagen — gesetzliche Rücklage	505	500	500
Konzerngewinn	<u>35.976</u>	<u>19.904</u>	<u>16.255</u>
Summe Eigenkapital	<u>42.104</u>	<u>25.404</u>	<u>21.755</u>
Schulden			
Langfristige Schulden			
Langfristige Bankdarlehen	2.858	17.997	13.274
Zins-Swaps	1.541	1.718	1.235
Pensionsverpflichtungen	<u>285</u>	<u>334</u>	<u>345</u>
Summe langfristige Schulden	<u>4.684</u>	<u>20.049</u>	<u>14.854</u>
Kurzfristige Schulden			
Kurzfristige Bankdarlehen	149.298	78.810	85.118
Sonstige Rückstellungen	521	858	765
Kurzfristige Verbindlichkeiten	23.560	49.281	39.495
Steuerschulden	<u>6.295</u>	<u>4.586</u>	<u>886</u>
Sonstige kurzfristige Passiva	<u>938</u>	<u>76</u>	<u>86</u>
Summe kurzfristige Schulden	<u>180.612</u>	<u>133.611</u>	<u>126.350</u>
	<u>227.400</u>	<u>179.064</u>	<u>162.959</u>

IFRS-Konzern Gewinn- und Verlustrechnungen

	2005	2004	2003
	TEUR	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse	99.508	74.727	82.335
Bestandsveränderungen	35.823	23.261	-11.554
Sonstige betriebliche Erträge	2.791	2.639	756
Gesamtleistung	138.122	100.627	71.537
Materialaufwand	-85.815	-68.683	-40.125
Personalaufwand	-12.359	-10.415	-9.844
Abschreibungen auf Software sowie Betriebs- und Geschäftsausstattung	-603	-518	-523
Wertminderung auf als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	-300	0	-991
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-13.547	-8.998	-9.128
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	0	-36	1
Finanzerträge	829	308	429
Finanzaufwendungen	-6.263	-4.988	-6.001
Ergebnis vor Ertragsteuern	20.064	7.297	5.355
Ertragsteuern	-3.432	-2.869	-892
Jahresüberschuss	16.632	4.428	4.463
Gewinnvortrag	19.349	15.476	12.263
Einstellung in Gewinnrücklagen			25
— gesetzliche Rücklage	-5	0	-496
Konzerngewinn	35.976	19.904	16.255

IFRS-Konzern-Kapitalflussrechnungen

	<u>2005</u>	<u>2004</u>	<u>2003</u>
	TEUR	TEUR	TEUR
Konzernergebnis nach Steuern	16.632	4.428	4.463
Abschreibung auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	603	518	523
Abschreibung auf Wertpapiere	8	0	0
Wertminderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	300	0	991
Ergebnis aus dem Verkauf von Anlagevermögen	-64	14	102
Veränderung der latenten Steuern	847	-1.143	84
Veränderung Pensionsverpflichtungen	-49	-11	12
Nicht ausgeschüttete Ergebnisse assoziierter Unternehmen	0	48	-1
Veränderung der Vorräte, Forderungen und sonstigen Vermögenswerte, die nicht der Investitionstätigkeit zuzuordnen sind	-42.933	-19.634	18.686
Veränderung der Schulden, die nicht der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	<u>31.736</u>	<u>7.744</u>	<u>-27.837</u>
Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit	7.080	-8.036	-2.977
Investitionen in immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-1.115	-510	-562
Einzahlungen aus dem Verkauf von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagen	122	19	64
Investitionen in Finanzanlagen	0	-510	0
Einzahlungen aus dem Verkauf von Finanzanlagen	<u>371</u>	<u>0</u>	<u>251</u>
Mittelab/-zufluss aus der Investitionstätigkeit	-622	-1.001	-247
Dividende der PATRIZIA Immobilien AG	-555	-779	-9.109
Kapitalerhöhung der PARTIZIA Immobilien AG	623	0	0
Aufnahme langfristiger Darlehen	0	5.000	0
Tilgung langfristiger Darlehen	-51	-277	-5.365
sonstige Ein- bzw. Auszahlungen aus der Finanzierungstätigkeit	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>13</u>
Mittelab/-zufluss aus der Finanzierungstätigkeit	17	3.944	-14.461
Zahlungswirksame Veränderung aus Geschäftstätigkeit	6.475	-5.093	-17.685
Zahlungsmittel 01.01	<u>10.002</u>	<u>15.095</u>	<u>32.780</u>
Zahlungsmittel 31.12	<u><u>16.477</u></u>	<u><u>10.002</u></u>	<u><u>15.095</u></u>

ANGABEN ÜBER JÜNGSTEN GESCHÄFTSGANG UND GESCHÄFTSAUSSICHTEN VON PATRIZIA

PATRIZIA führt im Geschäftsbereich Investments gegenwärtig mit verschiedenen Eigentümern Verhandlungen über den Erwerb von Immobilienportfolien, die für eine anschließende Wohnungsprivatisierung oder Revitalisierung geeignet sind. Die Gesellschaft erwartet, noch im ersten Quartal des laufenden Geschäftsjahres erste Kaufverträge abschließen zu können. Auf Grund der insgesamt günstigen Rahmenbedingungen erwartet die Gesellschaft zudem eine weiter zunehmende Nachfrage nach den von ihr in den Geschäftsfeldern Wohnungsprivatisierung und Revitalisierung angebotenen Immobilien.

Auch im Geschäftsbereich Services sieht die Gesellschaft die Ausgangsbedingungen für weiteres Wachstum im Geschäftsjahr 2006, insbesondere angesichts der anhaltenden Nachfrage nach größeren Wohnimmobilienportfolien in Deutschland, als günstig an. PATRIZIA konnte im laufenden Geschäftsjahr in den Bereichen Asset Management und Immobilien Management Dienstleistungsverträge u.a. für Beratungsleistungen beim Aufbau eines europäischen Wohnimmobilienfonds sowie der Verwaltung großer Gewerbeobjekte abschließen.

Bis zum Datum dieses Prospekts sind keine wesentlichen nachteiligen Veränderungen in der Finanzlage der Gesellschaft seit dem 31. Dezember 2005 eingetreten. In den ersten beiden Monaten des Geschäftsjahres hat sich der Umsatz der Gesellschaft im Vergleich zur selben Periode des Vorjahres deutlich erhöht. Die Personalkosten sind in geringerem Ausmaß gestiegen, während die sonstigen betrieblichen Aufwendungen gesunken sind.

Die Vorräte und die Bankdarlehen von PATRIZIA sind aufgrund der Finanzierung der neu erworbenen Objekte im Jahr 2006 angestiegen. Das Eigenkapital ist in 2006 aufgrund der Dividendenzahlungen für das Jahr 2005 zurückgegangen.

GLOSSAR

Abgeschlossenheitsbescheinigung	Nachweis der „Abgeschlossenheit“. Eine Wohnung gilt als in sich abgeschlossen, wenn sie baulich durch Trennwände und Trenndecken vollkommen von fremden Wohnungen und Räumen getrennt ist und unter anderem einen eigenen abschließbaren Zugang unmittelbar vom Freien (Treppenhaus oder Vorraum) hat. Abgeschlossenheitsbescheinigung und Aufteilungsplan gehören inhaltlich zusammen und bestimmen die Grenzen des jeweiligen Eigentums. Sie dienen der Abgrenzung und Identifikation von Sonder Eigentum und gemeinschaftlichem Eigentum.
Asset Management	Funktionale Vertretung des Eigentümers in der Beurteilung, Nutzung und Entwicklung seiner Immobilienbestände durch PATRIZIA. Übernahme sämtlicher strategischer Verantwortlichkeiten mit dem Ziel einer wertorientierten Steuerung des Gesamtprozesses und Betreuung von Objekten und Portfolien in allen kaufmännischen und technischen Belangen.
Baugenehmigung	Bescheid der Kreisverwaltungsbehörde, dass ein Bauantrag den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht. Die Genehmigung muss öffentlich am Bau kenntlich gemacht werden.
D&O-Versicherung	Versicherungsschutz zu Gunsten von Organen juristischer Personen bei Inanspruchnahme aufgrund von Schäden, die sie durch eine Pflichtverletzung verursacht haben und für die sie zusätzlich persönlich einstehen müssen.
EBIT	Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern.
EBITDA	Betriebsergebnis vor Zinsen, Steuern sowie Abschreibungen auf Sachanlagen und Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte.
Eigenheimquote	Prozentsatz der in eigenen Wohnhäusern oder Eigentumswohnungen lebenden Bewohner eines Landes.
Eigeninvestments	Investition in eigene Immobilienobjekte durch die Gesellschaft.
Fair Value nach IAS 40	Der International Accounting Standard 40 („IAS 40“) ist ein Rechnungslegungsstandard und regelt die Bilanzierung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, sog. <i>Investment Properties</i> . Die Bewertung nach dem Fair Value Prinzip bedeutet allgemein, Vermögensgegenstände oder Schulden mit dem marktüblichen Wert in der Bilanz anzusetzen und nicht mit einem anderen Wert (wie dem Substanzwert oder dem Anschaffungswert).
FSMA	Financial Services and Market Act 2000
Gesamtkostenverfahren	Eine nach HGB und IFRS anerkannte Form der Aufstellung der Gewinn- und Verlustrechnung, bei der den Umsatzerlösen die Gesamtkosten der Betriebsleistung der Periode gegenüber gestellt werden (anders als beim Umsatzkostenverfahren).
GE	Gewerbeinheit
Immobilien Management	Verwaltung von Wohn- und Gewerbeimmobilien. Hierzu gehört insbesondere die klassische Mietverwaltung, das Betriebskostenmanagement, die Vermietung von Objekten, die Steuerung der Vermietung für den Eigentümer und das Instandhaltungsmanagement.
Immobilienfonds	Vermögensanlage in Grundstücken, die mit Wohn- oder Geschäftshäusern bebaut sind oder bebaut werden sollen. Bei geschlossenen Immobilienfonds wird in der Regel ein klar definiertes Objekt finanziert, z.B. ein Bürogebäude oder ein Einkaufszentrum. Nach der Finanzierung wird der Fonds geschlossen, d.h. es werden keine weiteren Scheine ausgegeben. Im Unterschied zu den geschlossenen

	Fonds können bei offenen Immobilienfonds Anteile jederzeit gekauft oder zurückgegeben werden.
Immobilienportfolio	Zusammensetzung einer Kapitalanlage aus verschiedenen Objekten, die sich an verschiedenen Standorten befinden.
International Financial Reporting Standards (IFRS)	Rechnungslegungsvorschriften der International Accounting Standards Board (IASB).
Investitionen	Unter Investitionen versteht die Gesellschaft Anschaffungskosten für den Erwerb von Immobilien. Hierunter fallen nicht Anschaffungsnebenkosten oder Renovierungskosten.
Kapitalanleger	Erwerber einer oder mehrere Wohnungen im Rahmen der Wohnungsprivatisierung und der Privatisierung für Dritte nicht zur Selbstnutzung, sondern als Kapitalanlage.
Mieterkaufquote	Anzahl der an Mieter verkauften Wohnungen bezogen auf Gesamtzahl der Wohnungen in einzelnen Objekten.
MESZ	Mitteuropäische Sommerzeit
Modernisierungsmaßnahmen	Typische Modernisierungsmaßnahmen sind die Erneuerung der Bäder, der Einbau neuer Türen und Fenster, die Überholung oder nachträgliche Anbringung von Balkonen sowie die Durchführung von Energiesparmaßnahmen wie z.B. der Einbau von Isolierglasfenstern und Wärmeschutzmaßnahmen.
Nachverdichtungsmaßnahme	Einholung von Baugenehmigungen, um weitere Gebäudeflächen zu Wohn- oder Gewerbebezwecken nutzbar zu machen durch Erlangung von Baurechten zum Ausbau von Dachgeschossen oder zur Neuerrichtung von Gebäuden.
Non Performing Loan	Notleidende Immobilienkredite, bei denen Verzug oder Insolvenz des Kreditnehmers droht oder eingetreten sind.
Revitalisierung	Diese beinhaltet der Wohnungsprivatisierung vergleichbare Maßnahmen. Die Revitalisierung ist jedoch im Gegensatz zur Wohnungsprivatisierung häufig durch einen höheren Anteil gewerblicher Einheiten, die Realisierung von Wertsteigerungspotenzialen durch Leerstandsabbau und Ausschöpfung von Mieterhöhungspotenzialen sowie den abschließenden Globalverkauf der Objekte gekennzeichnet.
Rohertrag	Umsatzerlöse abzüglich Aufwendungen für die Vermittlung durch Dritte gezahlten Provisionen.
Sanierungsmaßnahmen	Sanierungsmaßnahmen umfassen häufig Dacherneuerungsarbeiten, die Ersetzung überholter Heizungsanlagen, die Erneuerung von Wasserleitungen und der Elektroinstallation, die Renovierung von Gemeinschaftsflächen sowie Fassadensanierungen.
Sekundärmarkt	Markt für den Erwerb und die Veräußerung von Wohn- und Gewerbeimmobilien, der sich nach dem Verkauf großer Immobilienportfolien durch große Immobilienunternehmen bildet und auf dem Immobilien und Objekte in kleineren Paketen weiterverkauft werden.
Selbstnutzer	Erwerber einer nicht vermieteten Wohnung zum Eigenbezug zu eigenen Wohnzwecken.
Sozialverträglichkeit	Verkauf unter Berücksichtigung sozialer Belange der Mieter als Voraussetzung für eine breite Akzeptanz der Wohnungsprivatisierungsmaßnahmen bei Mietern und Mietervereinen.

Teilungserklärung	Erklärung des Alleineigentümers eines Gebäudes gegenüber dem Grundbuchamt, dass er das Eigentum an der Immobilie in Miteigentum aufteilt und dass mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an einer bestimmten Wohnung verbunden ist. Die Teilungserklärung ist zwingend erforderlich, wenn eine Immobilie in Eigentumswohnungen aufgeteilt wird.
Verkehrswert	Der Verkehrswert einer Immobilie wird durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu erzielen wäre.
Wertsteigerungspotenzial	Vorhandene Möglichkeiten zur Erhöhung des Wertes von Immobilien durch verschiedene Maßnahmen wie z.B. Sanierungs- und Renovierungsmaßnahmen, Bestandsoptimierung, Mieterhöhungen.
(WE)	Wohneinheit
Wohnungsprivatisierung	Identifizierung von zur Privatisierung geeigneten Wohnimmobilienbeständen und deren Ankauf, die Durchführung von Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen (soweit für die Wohnungsprivatisierung notwendig oder sinnvoll), die Vermietung und Verwaltung der Objekte, die Umwandlung in Eigentumswohnungen mit dem Ziel des anschließenden Einzelverkaufs an Mieter, Selbstnutzer und Kapitalanleger.
Wohnungseigentümergeinschaft (WEG)	Die Wohnungseigentümergeinschaft ist die Gesamtheit der Teil- und Wohnungseigentümer einer Wohnungseigentumsanlage nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG).

Augsburg, März 2006

PATRIZIA Immobilien AG

gez. Wolfgang Egger

gez. Alfred Hoschek

gez. Klaus Schmitt

Deutsche Bank Aktiengesellschaft

gez. Georg Hansel

gez. Matthias Höhne

J.P. Morgan Securities Ltd.

gez. Frank Clemens

gez. Georg Willig

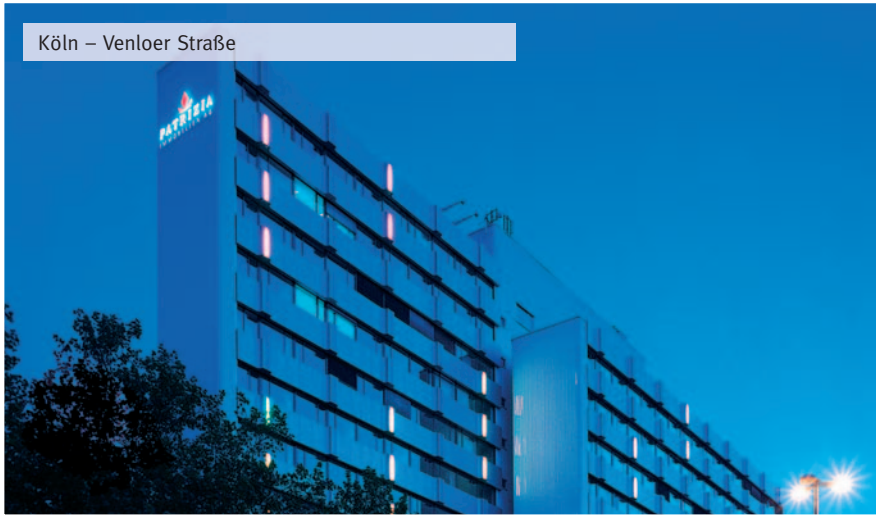
Sal. Oppenheim jr. & Cie. Kommanditgesellschaft auf Aktien

gez. Kersten Schmitz

gez. Stefan Krauß

PATRIZIA Immobilien AG – Objekte

Köln – Venloer Straße



Dresden – Altmarkt



München – Perlacher Forst



