



**Geprüfter Konzernabschluss der PATRIZIA
Immobilien AG nach IFRS zum 31. Dezember 2005**

PATRIZIA Immobilien AG

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.

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.

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	<u>1.560</u>	<u>2.407</u>
Summe langfristiges Vermögen		5.012	20.744
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	<u>16.477</u>	<u>10.002</u>
Summe kurzfristiges Vermögen.....		222.388	158.320
		<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		42.104	25.404
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.....		4.684	20.049
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		938	76
Summe kurzfristige Schulden		180.612	133.611
		<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	2.791	2.639
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	- 6.263	- 4.988
13. Ergebnis vor Ertragsteuern		20.064	7.297
14. Ertragsteuern.....	6.10	- 3.432	- 2.869
15. Jahresüberschuss		16.632	4.428
16. Gewinnvortrag		19.349	15.476
17. Einstellung in Gewinnrücklagen — gesetzliche Rücklage		- 5	0
18. Konzerngewinn		<u>35.976</u>	<u>19.904</u>

IFRS — KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

	<u>Gezeichnetes Kapital</u>	<u>Kapital- rücklage</u>	<u>Gewinn- rücklagen (gesetzliche Rücklage)</u>	<u>Konzern - gewinn</u>	<u>Minder- heiten- 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	5.050	573	505	35.976	0	42.104

Konzern-Kapitalflussrechnung für die Zeit vom 01.01.2005 bis 31.12.2005

	<u>2005</u>	<u>2004</u>
	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	<u>10.002</u>	<u>15.095</u>
Zahlungsmittel 31.12	<u>16.477</u>	<u>10.002</u>

**IFRS — Konzernanhang
zum 31.12.2005 nach IFRS**

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Grundlagen der Konzernabschlusserstellung.....	8
2. Konsolidierungskreis und Konsolidierungsmethoden	9
3. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	10
4. Erläuterungen zur Konzernbilanz — Aktiva	14
5. Erläuterungen zur Konzernbilanz — Passiva	18
6. Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	21
7. Segmentberichterstattung	24
8. Angaben zur Kapitalflussrechnung	25
9. Sonstige Erläuterungen	26
10. Erklärung des Vorstands	30

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 Konzernabschlusserstellung

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. Grundsätzlich ist das neubewertete Reinvermögen in voller Höhe anzusetzen. Auf Minderheitsgesellschafter entfallende Anteile werden gesondert innerhalb des Konzerneigenkapitals ausgewiesen. Übersteigt der auf die Minderheitengesellschafter 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. Erworbene 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 Geschäfts- ausstattung</u>	<u>Gesamt</u>
	TEUR	TEUR	TEUR
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 Geschäfts- ausstattung</u>	<u>Gesamt</u>
	TEUR	TEUR	TEUR
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>
	TEUR
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>
	TEUR
Fair Value Stand 01.01.2004	16.660
Fair Value Adjustments	0
Stand 31.12.2004	16.660

Entwicklung langfristiger Vermögenswerte

2005

	<u>Wert- papiere</u>	Anteile an at equity bewerteten assoziierten <u>Unternehmen</u>	<u>Gesamt</u>
	TEUR	TEUR	TEUR
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>Wert- papiere</u>	Anteile an at equity bewerteten assoziierten <u>Unternehmen</u>	<u>Gesamt</u>
	TEUR	TEUR	TEUR
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:

	31.12.2005 aktivisch	31.12.2005 passivisch	31.12.2004 aktivisch	31.12.2004 passivisch
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Vorräte	625	0	647	0
Pensionsverpflichtungen	16	0	19	0
als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	0	0	427	0
Zins-Swap	617		687	
Steuerliche Verlustvorträge.....	302	0	627	0
	1.560	0	2.407	0

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:

	2005	2004
	TEUR	TEUR
Zum Verkauf bestimmte Immobilien.....	184.374	133.638
Anzahlungen	5.142	605
	189.516	132.243

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€2.289 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€1.762) 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€3.200; (Vj. T€1.773).

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>
	TEUR	TEUR
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	15.130	11.586
sonstige kurzfristige Vermögenswerte	1.265	2.489
	16.395	14.075

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und die sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte sind um Einzelwertberichtigungen in Höhe von T€33 (Vj. T€132) gekürzt.

Die sonstigen Vermögenswerte enthalten im Wesentlichen Steuererstattungsansprüche in Höhe von T€69 (Vj. T€42), Vorsteuer auf geleistete Anzahlungen in Höhe von T€38 (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€73 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>
	TEUR	TEUR
Inanspruchnahme Kontokorrentkredite....	56	14
Bankdarlehen	152.100	96.793
	152.156	96.807

Die Darlehen weisen folgende Restlaufzeiten auf:

	2005			2004		
	<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>
	TEUR	TEUR		TEUR	TEUR	
< 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	0	2.665	6,0	14.098	2.731	6,0
	149.200	2.900		93.840	2.953	

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 betrugen 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 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 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 nachzuverrechnender 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>31.12.2005</u>
	TEUR	TEUR	TEUR	nahme	TEUR
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Rückstellungen für Gewährleistung	500	0	- 500	0	0
Übrige Rückstellungen ..	358	551	- 108	- 280	521
	858	551	- 608	- 280	521

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>
	TEUR	TEUR
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.....	8.988	33.934
Anzahlungen.....	8.439	641
Sonstige Verbindlichkeiten	6.133	14.706
Kurzfristige Verbindlichkeiten	23.560	49.281

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€1.593), aus Lohn- und Kirchensteuer sowie aus Sozialversicherungsbeiträgen in Höhe von T€456 (Vj. T€498) und Umsatzsteuer in Höhe von T€330 (Vj. T€322).

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 Miet- einnahmen 2006</u>	<u>Davon gesichert bis 31.12.2010</u>
	<u>TEUR</u>	<u>TEUR</u>
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€94 (Vj. 170) und Erträge aus Sachbezügen in Höhe von T€267 (Vj. T€11).

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>2005</u>	<u>2004</u>
	<u>TEUR</u>	<u>TEUR</u>
Löhne und Gehälter ...	10.632	8.937
Sozialabgaben.....	1.727	1.478
	12.359	10.415

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> TEUR	<u>2004</u> TEUR
Verwaltungsaufwendungen ..	6.338	5.047
Vertriebsaufwendungen.....	5.843	2.853
übrige Aufwendungen	1.366	1.098
	13.547	8.998

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> TEUR	<u>2004</u> TEUR
Zinsen auf Bankeinlagen.....	829	282
Übrige	0	26
Zinsen auf Kontokorrentkredite und Bankdarlehen	- 6.063	- 4.988
Ergebnisanteil stille Gesellschafter	-200	0
	- 5.434	- 4.680

6.10 Ertragsteuern

Die Ertragsteuern setzen sich wie folgt zusammen:

	<u>2005</u> TEUR	<u>2004</u> TEUR
tatsächliche Ertragsteuern ...	- 2.585	- 4.013
latente Steuern.....	- 847	1.144
	- 3.432	- 2.869

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> TEUR	<u>2004</u> TEUR
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	42	- 130
effektiver Steueraufwand	3.432	2.869

6.11 Ergebnis je Aktie

	<u>2005</u> EURO	<u>2004</u> EURO
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	0	0	5.187	- 5.187	0
Umsatzerlöse inkl. interne					
Umlagen	86.946	12.491	5.258		104.695

<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	0	0	3.734	- 3.734	0
Umsatzerlöse inkl. interne Umlagen	56.702	17.940	3.819		78.461

<u>2004</u>	<u>Investments</u>	<u>Services</u>	<u>Overhead</u>	<u>Gesamt</u>
EBIT	12.470	1.994	- 2.452	12.012
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 Auftretens 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 -unternehmertätigkeiten 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 Eurobilia 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 betrugen 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 Hypothekbank 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>TEUR</u>
2006.....	1.083
2007-2010	2.021
2011 und später ...	---
	<hr/>
	3.106
	<hr/>

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:

<u>Name</u>	<u>Sitz</u>	<u>Konzernanteil</u> <u>%</u>	<u>Eigenkapital</u> <u>EURO</u>	<u>Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag des letzten Geschäftsjahres</u> <u>EURO</u>
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)	(ppa. Stadter)
Wirtschaftsprüfer	Wirtschaftsprüfer



PATRIZIA Bürohaus
Fuggerstraße 26
D – 86150 Augsburg
Phone: +49 / 821 / 5 09 10-000
Fax: +49 / 821 / 5 09 10-999
www.patrizia.ag