

# Bilanz

## FÜNFJAHRESÜBERSICHT

### GESCHÄFTSBERICHT 2010

Vorwort und Berichte	9
Konzernlagebericht	32
Konzernabschluss	72
Konzernanhang	78
Weitere Informationen	124

### AKTIVA

in TEUR	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2008	31.12.2007	31.12.2006
<b>A. Langfristiges Vermögen</b>					
Software	2.811	539	579	196	237
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	614.945	657.320	660.000	711.558	0
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien im Bau	0	0	11.162	20.205	0
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.893	1.650	2.005	2.087	1.472
Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen	8	13	6.033	5.067	0
Beteiligungen	3.090	3.090	3.090	2.043	1
Langfristige Finanzderivate	0	0	0	8.704	0
Langfristige Steueransprüche	281	313	311	375	361
Latente Steueransprüche	0	0	0	0	1.470
<b>Summe langfristiges Vermögen</b>	<b>623.028</b>	<b>662.925</b>	<b>683.180</b>	<b>750.235</b>	<b>3.541</b>
<b>B. Kurzfristiges Vermögen</b>					
Vorräte	510.438	676.008	717.772	793.395	228.403
Kurzfristige Finanzderivate	0	0	0	4.546	827
Kurzfristige Steueransprüche	263	1.879	6.685	3.144	0
Kurzfristige Forderungen und sonstige kurzfristige Vermögenswerte	10.282	29.428	41.611	37.859	58.684
Bankguthaben und Kassenbestand	70.537	56.183	67.905	54.013	83.211
<b>Summe kurzfristiges Vermögen</b>	<b>591.520</b>	<b>763.498</b>	<b>833.973</b>	<b>892.957</b>	<b>371.125</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>1.214.548</b>	<b>1.426.423</b>	<b>1.517.153</b>	<b>1.643.192</b>	<b>374.666</b>

**PASSIVA**

in TEUR	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2008	31.12.2007	31.12.2006
<b>A. Eigenkapital</b>					
Gezeichnetes Kapital	52.130	52.130	52.130	52.130	47.400
Kapitalrücklagen	215.862	215.862	215.862	215.862	118.398
Gewinnrücklagen					
- Gesetzliche Rücklage	505	505	505	505	505
Nicht-kontrollierende Gesellschafter	832	877	0	0	0
Bewertungsergebnis Cash Flow Hedges	-2.372	-6.079	-8.054	2.941	475
Konzerngewinn	27.775	21.529	31.029	65.167	24.946
<b>Summe Eigenkapital</b>	<b>294.732</b>	<b>284.824</b>	<b>291.472</b>	<b>336.605</b>	<b>191.724</b>
<b>B. Schulden</b>					
<b>Langfristige Schulden</b>					
Latente Steuerschulden	9.701	5.516	4.769	9.914	0
Langfristige Finanzderivate	39.715	34.208	24.551	1.142	946
Pensionsverpflichtungen	368	339	365	369	306
Langfristige Verbindlichkeiten	1.202	259	0	0	0
<b>Summe langfristiger Schulden</b>	<b>50.986</b>	<b>40.322</b>	<b>29.685</b>	<b>11.425</b>	<b>1.252</b>
<b>Kurzfristige Schulden</b>					
Kurzfristige Bankdarlehen	841.380	1.070.207	1.161.735	1.261.997	125.494
Kurzfristige Finanzderivate	363	8.895	10.238	235	0
Sonstige Rückstellungen	666	580	616	594	535
Kurzfristige Verbindlichkeiten	17.008	13.116	12.556	32.171	44.489
Steuerschulden	9.413	8.051	9.847	165	10.810
Sonstige kurzfristige Passiva	0	428	1.004	0	362
<b>Summe kurzfristiger Schulden</b>	<b>868.830</b>	<b>1.101.277</b>	<b>1.195.996</b>	<b>1.295.162</b>	<b>181.690</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>1.214.548</b>	<b>1.426.423</b>	<b>1.517.153</b>	<b>1.643.192</b>	<b>374.666</b>

# Gewinn- und Verlustrechnung

## FÜNFJAHRESÜBERSICHT

### GESCHÄFTSBERICHT 2010

Vorwort und Berichte	9
Konzernlagebericht	32
Konzernabschluss	72
Konzernanhang	78
Weitere Informationen	124

### 2010

	2010	2009	2008	2007	2006
	in TEUR	in TEUR	in TEUR	in TEUR	in TEUR
Umsatzerlöse	339.593	250.888	221.325	193.253	237.611
Erträge aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	1.237	370	21.747	0	0
Bestandsveränderungen	-165.632	-106.173	-75.623	666.705	44.114
Sonstige betriebliche Erträge	4.658	14.168	4.109	1.905	3.357
<b>Gesamtleistung</b>	<b>179.856</b>	<b>159.253</b>	<b>171.558</b>	<b>861.863</b>	<b>285.082</b>
Materialaufwand	-68.072	-60.884	-66.000	-778.775	-201.777
Personalaufwand	-28.580	-23.888	-22.445	-19.908	-14.882
Abschreibungen auf Software sowie Betriebs- und Geschäftsausstattung	-904	-824	-846	-771	-593
Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	325	0	0	69.477	150
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-21.376	-17.553	-17.199	-20.543	-16.706
Ergebnis aus at-equity-bewerteten Beteiligungen	-5	6	-1.004	-298	0
Finanzerträge	11.494	12.271	29.972	20.371	2.645
Finanzaufwendungen	-61.250	-76.342	-126.444	-68.246	-6.719
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>	<b>11.488</b>	<b>-7.961</b>	<b>-32.408</b>	<b>63.170</b>	<b>47.200</b>
Ertragsteuern	-5.287	-1.539	-1.730	-15.129	-14.800
<b>Konzerjahresüberschuss /-fehlbetrag</b>	<b>6.201</b>	<b>-9.500</b>	<b>-34.138</b>	<b>48.041</b>	<b>32.400</b>
Gewinnvortrag	21.529	31.029	65.167	17.126	0
Einstellung in Gewinnrücklagen					
a) Gesetzliche Rücklage	0	0	0	0	0
b) Sonstige Rücklagen	0	0	0	0	-7.454
<b>Konzerngewinn</b>	<b>27.730</b>	<b>21.529</b>	<b>31.029</b>	<b>65.167</b>	<b>24.946</b>
IFRS-Ergebnis je Aktie, in Euro	0,12	-0,18	-0,65	0,92	0,71

# Der Aufsichtsrat

## Dr. Theodor Seitz

### **Vorsitzender**

Mitglied des Aufsichtsrats seit 2002 und Vorsitzender seit 2003  
Rechtsanwalt und Steuerberater, Augsburg

### **Angaben gemäß § 285 Nr. 10 HGB**

– Aufsichtsratsvorsitzender CDH AG, Augsburg

## Harald Boberg

### **1. stellvertretender Vorsitzender**

Mitglied des Aufsichtsrats seit 2003  
Repräsentant Bankhaus Lampe KG, (Bielefeld), Hamburg

### **Angaben gemäß § 285 Nr. 10 HGB**

– Mitglied des Aufsichtsrats der HanseMercur Lebensversicherung AG, Hamburg  
– Mitglied des Aufsichtsrats der Flughafen Hamburg GmbH, Hamburg

## Manfred J. Gottschaller

### **2. stellvertretender Vorsitzender**

Mitglied des Aufsichtsrats seit 2003  
Vorstand i. R. Bayerische Handelsbank AG, München

### **Angaben gemäß § 285 Nr. 10 HGB**

– Keine Mandate

# Der Vorstand

## **GESCHÄFTSBERICHT 2010**

Vorwort und Berichte	9
Konzernlagebericht	32
Konzernabschluss	72
Konzernanhang	78
Weitere Informationen	124

### Wolfgang Egger

#### **Chief Executive Officer**

Erstmals bestellt am: 21. August 2002

Zurzeit bestellt bis: 30. April 2012

#### **Zuständigkeit im Vorstand der PATRIZIA**

Institutionelle Kunden Deutschland, Kommunikation, Marketing, Research, Unternehmensentwicklung

#### **Angaben gemäß § 285 Nr. 10 HGB**

– Keine Mandate

### Arwed Fischer

#### **Chief Financial Officer**

Erstmals bestellt am: 1. März 2008

Zurzeit bestellt bis: 29. Februar 2016

#### **Zuständigkeit im Vorstand der PATRIZIA**

Controlling, EDV, Finanzen, Investor Relations, Rechnungswesen und Steuern, Risikomanagement, Versicherungen, Zentraleinkauf

#### **Angaben gemäß § 285 Nr. 10 HGB**

– Keine Mandate

### Klaus Schmitt

#### **Chief Operating Officer**

Erstmals bestellt am: 1. Januar 2006

Zurzeit bestellt bis: 31. Dezember 2015

#### **Zuständigkeit im Vorstand der PATRIZIA**

Führung der operativen Geschäftsfelder, Gremienbetreuung, Objektakquisition, Organisationsentwicklung, Personal, Recht, Steuerung der Investments

#### **Angaben gemäß § 285 Nr. 10 HGB**

– Keine Mandate

# Finanzkalender und Kontakte

## Finanzkalender 2011

---

23. März 2011	Bericht zum Geschäftsjahr 2010, Bilanzpressekonferenz
11. Mai 2011	Zwischenbericht über das erste Quartal 2011
29. Juni 2011	Hauptversammlung, Augsburg
10. August 2011	Zwischenbericht über das erste Halbjahr 2011
19. Oktober 2011	11. Fachkonferenz der Initiative Immobilien-Aktie, Frankfurt am Main
9. November 2011	Zwischenbericht über die ersten drei Quartale 2011

---

### **PATRIZIA Immobilien AG**

#### **PATRIZIA Bürohaus**

Fuggerstraße 26  
86150 Augsburg  
Tel. +49/8 21/5 09 10-0 00  
Fax +49/8 21/5 09 10-9 99  
immobilien@patrizia.ag  
www.patrizia.ag

#### **Investor Relations**

Margit Miller  
Tel. +49/8 21/5 09 10-3 69  
Fax +49/8 21/5 09 10-3 99  
investor.relations@patrizia.ag

#### **Presse**

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

Dieser Geschäftsbericht wurde am 23. März 2011 veröffentlicht und liegt auch in englischer Sprache vor.  
In Zweifelsfällen ist die deutsche Version maßgeblich.