



C. KONZERNABSCHLUSS UND -ANHANG ZUM 31. DEZEMBER 2006 NACH IFRS

→ Konzern-Bilanz	64
→ Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	66
→ Konzern-Kapitalflussrechnung	67
→ Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung	68
→ Konzernanhang	69
1. Grundlagen der Konzernabschlusserstellung	69
2. Konsolidierungskreis und Konsolidierungsmethoden	70
3. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	73
4. Erläuterungen zur Konzernbilanz – Aktiva	77
5. Erläuterungen zur Konzernbilanz – Passiva	84
6. Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	88
7. Segmentberichterstattung	92
8. Angaben zur Konzernkapitalflussrechnung	93
9. Sonstige Erläuterungen	94
10. Erklärung des Vorstandes	101
→ Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	104

IFRS – KONZERN-BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2006

AKTIVA

	Konzernanhang	2006	2005
A. LANGFRISTIGES VERMÖGEN			
Software	4.1	237	234
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	4.1	0	1.700
Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.1	1.472	1.271
Wertpapiere	4.1	0	247
Beteiligungen	4.1	1	0
Steueransprüche	4.2	361	0
Latente Steueransprüche	4.3	1.470	1.560
Summe langfristiges Vermögen		3.541	5.012
B. KURZFRISTIGES VERMÖGEN			
Vorräte	4.4	228.403	189.516
Zins Swaps	4.5	827	0
Kurzfristige Forderungen und sonstige kurzfristige Vermögenswerte	4.6	58.684	16.395
Bankguthaben und Kassenbestand	4.7	83.211	16.477
Summe kurzfristiges Vermögen		371.125	222.388
BILANZSUMME		374.666	227.400

PASSIVA

	Konzernanhang	2006	2005
A. EIGENKAPITAL		TEUR	TEUR
Gezeichnetes Kapital	5.1.1	47.400	5.050
Kapitalrücklagen	5.1.2	118.398	573
Gewinnrücklagen			
- gesetzliche Rücklagen	5.1.3	505	505
- andere Gewinnrücklagen		0	0
Bewertungsergebnis Cash Flow Hedges	4.5	475	0
Konzerngewinn		24.946	35.976
Summe Eigenkapital		191.724	42.104
B. SCHULDEN			
LANGFRISTIGE SCHULDEN			
Langfristige Bankdarlehen	5.2	0	2.858
Zins Swaps	4.5	946	1.541
Pensionsverpflichtungen	5.3	306	285
Summe langfristiger Schulden		1.252	4.684
KURZFRISTIGE SCHULDEN			
Kurzfristige Bankdarlehen	5.2	125.494	149.298
Sonstige Rückstellungen	5.4	535	521
Kurzfristige Verbindlichkeiten	5.5	44.489	23.560
Steuerschulden	5.6	10.810	6.295
Sonstige kurzfristige Passiva		362	938
Summe kurzfristiger Schulden		181.690	180.612
BILANZSUMME		374.666	227.400

IFRS – KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
für die Zeit vom 1. Januar 2006 bis 31. Dezember 2006

	Konzernanhang	2006	2005
		TEUR	TEUR
1. Umsatzerlöse	6.1	237.611	99.508
2. Bestandsveränderungen	6.2	44.114	35.823
3. Sonstige betriebliche Erträge	6.3	3.357	2.791
4. Gesamtleistung		285.082	138.122
5. Materialaufwand	6.4	-201.777	-85.815
6. Personalaufwand	6.5	-14.882	-12.359
7. Abschreibungen auf Software sowie Betriebs- und Geschäftsausstattung	6.6	-593	-603
8. Wertveränderung auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	6.7	150	-300
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen	6.8	-16.706	-13.547
10. Finanzerträge	6.9	2.645	829
11. Finanzaufwendungen	6.9	-6.719	-6.263
12. Ergebnis vor Ertragsteuern		47.200	20.064
13. Ertragsteuern	6.10	-14.800	-3.432
14. Konzernjahresüberschuss		32.400	16.632
15. Gewinnvortrag		0	19.349
16. Einstellung in Gewinnrücklagen			
a) Gesetzliche Rücklagen		0	-5
b) Sonstige Gewinnrücklagen		-7.454	0
17. Konzerngewinn		24.946	35.976
Ergebnis je Aktie (unverwässert)	6.11	€ 0,71	€ 0,41

IFRS – KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar 2006 bis 31. Dezember 2006

	2006	2005
	TEUR	TEUR
Konzernergebnis nach Steuern	32.400	16.632
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	593	603
Abschreibungen auf Wertpapiere	0	8
Wertänderung auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	–150	300
Ergebnis aus dem Verkauf von Anlagevermögen	–8	–64
Veränderung der latenten Steuern	90	847
Nicht zahlungswirksame Erträge und Aufwendungen, die nicht der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	–947	0
Veränderung Pensionsverpflichtungen	21	–49
Veränderung der Vorräte, Forderungen und sonstige Vermögenswerte, die nicht der Investitionstätigkeit zuzuordnen sind	–81.537	–42.933
Veränderungen der Schulden, die nicht der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	1.078	31.736
Mittelab- / -zufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit	–48.460	7.080
Investitionen in immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	–804	–1.115
Einzahlungen aus dem Verkauf von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagen	15	122
Einzahlungen aus dem Verkauf von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	1.850	0
Investitionen in Finanzanlagen	–1	0
Einzahlungen aus dem Verkauf von Finanzanlagen	247	371
Mittelab- / -zufluss aus der Investitionstätigkeit	1.307	–622
Dividende der PATRIZIA Immobilien AG	–8.080	–555
Kapitalerhöhung der PATRIZIA Immobilien AG	129.500	623
Tilgung langfristiger Darlehen	–2.858	–51
Sonstige Ein- bzw. Auszahlung aus der Finanzierungstätigkeit	–4.675	0
Mittelab- / -zufluss aus der Finanzierungstätigkeit	113.887	17
Zahlungswirksame Veränderung aus der Geschäftstätigkeit	66.734	6.475
Finanzmittelfonds 01.01.	16.477	10.002
Finanzmittelfonds 31.12.	83.211	16.477

IFRS – KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar 2006 bis 31. Dezember 2006

	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Gewinn- rücklage (gesetzl.)	Gewinn- rücklage (andere)	Bewertungs- ergebnis Cash Flow Hedges	Konzern- gewinn	Minder- heiten- anteil	Summe
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Stand 01.01.2006	5.050	573	505	0	0	35.976	0	42.104
Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln	35.350					-35.350		0
Kapitalerhöhung (Netto- einzahlung Börsengang)	7.000	117.825						124.825
Dividende						-8.080	0	-8.080
Wertänderung Cash Flow Hedges					475			475
Periodenergebnis						32.655	-255	32.400
Umgliederung Minderheiten						-255	255	0
STAND 31.12.2006	47.400	118.398	505	0	475	24.946	0	191.724

IFRS – KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG BERICHTSZEITRAUM DES VORJAHRES

für die Zeit vom 1. Januar 2005 bis 31. Dezember 2005

	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Gewinn- rücklage (gesetzl.)	Gewinn- rücklage (andere)	Bewertungs- ergebnis Cash Flow Hedges	Konzern- gewinn	Minder- heiten- anteil	Summe
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Stand 01.01.2005	5.000	0	500	0	0	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	0	0	35.976	0	42.104

IFRS – KONZERNANHANG ZUM 31. DEZEMBER 2006

ALLGEMEINE ANGABEN

Die PATRIZIA Immobilien AG ist eine börsennotierte deutsche 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 2006 ist in Übereinstimmung mit den IFRS, wie sie in der EU angenommen wurden, sowie unter Beachtung der nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften, erstellt worden. Hierbei wurden die Rechnungslegungsstandards berücksichtigt, die von der EU im Rahmen des sogenannten „Endorsement Prozesses“ bis zum 31. Dezember 2006 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 2006 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 32	Finanzinstrumente: Angaben und Darstellung
IAS 33	Ergebnis je Aktie
IAS 39	Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung
IAS 40	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien
IFRS 3	Unternehmenszusammenschlüsse

Die gemäß IFRS 7 bzw. IAS 1 für Geschäftsjahre, die nach dem 01. Januar 2007 beginnen, geltenden Regelungen für Finanzinstrumente werden noch nicht angewendet. Wir erwarten aus deren künftiger Anwendung keine Auswirkungen.

Für die erstmalige Aufstellung des Konzernabschlusses nach den von der EU übernommenen Rechnungslegungsstandards zum 31. Dezember 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 der Zins Swaps zum Marktwert, wobei Bewertungsänderungen erfolgswirksam behandelt werden, sofern es sich nicht um Cash Flow Hedges handelt, die direkt im Eigenkapital unter einer gesonderten Position ausgewiesen werden;
- ▶ Latente Steuern.

Per 31. Dezember 2006 ist Mehrheitsgesellschafter der PATRIZIA Immobilien AG mit einem Anteil von 50,02 % die First Capital Partner GmbH, bei der wiederum die WE Vermögensverwaltung GmbH & Co. KG Mehrheitsgesellschafter ist.

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 Beteiligung an einem assoziierten Unternehmen ist zum 29. Dezember 2005 veräußert worden. Die dem Konzern im Vorjahr zuzurechnenden Vermögenswerte, Schulden und Erträge sind aus Konzernsicht unwesentlich.

Der Konsolidierungskreis umfasst neben der Muttergesellschaft 57 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 fand der Verkauf von zwei Tochtergesellschaften, PATRIZIA Projekt 130 GmbH und PATRIZIA Projekt 210 GmbH & Co. KG statt. Die PATRIZIA Immobilien AG hält noch einen Anteil von 5,2 % an der PATRIZIA Projekt 130 GmbH. Der Buchwert beträgt T€ 1. Weitere Unternehmenszusammenschlüsse im Sinne von IFRS 3 bzw. Unternehmensverkäufe fanden nicht statt. Die PATRIZIA Immobilien AG hat zum Erwerb von Immobilienportfolien im Geschäftsjahr 2006 insgesamt 30 Vorratsgesellschaften gegründet, von denen 21 Gesellschaften ihren Sitz in Deutschland und neun Gesellschaften ihren Sitz in Luxemburg haben.

Die Ergebnisse der im Laufe des Jahres gegründeten oder veräußerten Tochterunternehmen werden entsprechend vom effektiven Gründungszeitpunkt an oder bis zum effektiven Abgangszeitpunkt in die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung einbezogen.

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. Anteilsübernahmen an Unternehmen, die zeitlich vor diesem Datum liegen, erfolgten unter Inanspruchnahme der Erleichterungsmöglichkeiten des IFRS 1 unverändert auf der Basis der Buchwertmethode.

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 berücksichtigen. 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

Im Berichtsjahr bestand keine Beteiligung an einem assoziierten Unternehmen.

2.4 SCHULDEN-, AUFWANDS- UND ERTRAGSKONSOLIDIERUNG UND ZWISCHENERGEBNIS-ELIMINIERUNG

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 Tochtergesellschaften, die sich innerhalb der Europäischen Währungsunion befinden, 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 drei 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)

Die als Finanzinvestition gehaltene Immobilie wurde im Geschäftsjahr veräußert. Die Bewertung erfolgte zum beizulegenden Zeitwert, Wertänderungen bis zum Veräußerungszeitpunkt beeinflussten das Ergebnis des Konzerns.

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.

Finanzielle Vermögenswerte, die erfolgswirksam zum Fair Value zu bewerten sind, bestanden im Vorjahr in Form von Inhaberschuldverschreibungen, die im Geschäftsjahr veräußert wurden.

Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte liegen zum Bilanzstichtag nicht vor.

Forderungen und sonstige Vermögenswerte enthalten keine Zinsen und sind zum Barwert bzw. Nominalwert angesetzt. Für den Fall, dass Zweifel an der Einbringlichkeit von Forderungen bestehen, werden diese um Einzelwert-

berichtigungen und pauschalierte Einzelwertberichtigungen gekürzt und mit dem niedrigeren realisierbaren Betrag angesetzt.

3.6 DERIVATIVE FINANZINSTRUMENTE

Derivate Finanzinstrumente werden entsprechend IAS 39 zum Marktwert bilanziert. Die Marktwerte werden auf der Grundlage von Marktdaten und anerkannten Bewertungsverfahren ermittelt. Bei Marktwertänderungen von derivativen Finanzinstrumenten, die als Cash Flow Hedges qualifizieren und die zum Ausgleich zukünftiger Cash Flow Risiken aus bereits bestehenden Grundgeschäften eingesetzt werden, wird der sicherungseffektive Teil der Marktwertveränderung zunächst erfolgsneutral im Eigenkapital ausgewiesen. Eine Umbuchung in die Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt zeitgleich mit der Ergebniswirkung des abgesicherten Grundgeschäfts. Ein nicht sicherungseffektiver Teil der Marktbewertung wird unmittelbar im Ergebnis berücksichtigt. Wird kein Hedge Accounting angewandt, wird die Marktbewertung derivativer Finanzinstrumente erfolgswirksam erfasst.

3.7 SCHULDEN

Die Bewertung der Schulden, insbesondere der Bankdarlehen, erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten.

3.8 PENSIONSVERPFLICHTUNGEN

Leistungsorientierte Pensionspläne werden nach der „projected unit credit-method“ (Anwartschaftsbarwertverfahren) auf der Basis eines Pensionsgutachtens bewertet. Mangels Wesentlichkeit wird der im Pensionsaufwand enthaltene Zinsanteil im Personalaufwand und nicht im Finanzergebnis gezeigt.

3.9 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.

3.10 ERTRAGSTEUERN

Der Ertragsteueraufwand ist die Summe des Betrages aus tatsächlichen Steuern und latenten Steuern, die in die

Ermittlung des Periodenergebnisses einget. 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 latenten 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.

3.11 FREMDKAPITALKOSTEN

Fremdkapitalkosten werden in der Periode als Aufwand erfasst, in der sie anfallen.

3.12 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.

3.13 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 Vermögenswerten verbundenen wesentlichen Chancen und Risiken auf den Erwerber kommen, zu einer Aufgabe der rechtlichen oder tatsächlichen Verfügungsmacht über die Vermögenswerte 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.

3.14 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 der Position Vorräte 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 des Konzerns erforderlich sein, so würde sich dies nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns auswirken.

Die 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 Geschäftsjahres und des Vorjahres sind nachfolgend dargestellt:

ENTWICKLUNG LANGFRISTIGER VERMÖGENSWERTE

	Software	Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	Gesamt
2006	TEUR	TEUR	TEUR
Anschaffungskosten			
Stand 01.01.2006	701	3.179	3.880
Zugänge	109	695	804
Abgänge	0	-57	-57
Stand 31.12.2006	810	3.817	4.627
Abschreibungen			
Stand 01.01.2006	467	1.908	2.375
Zugänge	106	487	593
Abgänge	0	-50	-50
Stand 31.12.2006	573	2.345	2.918
BUCHWERTE 01.01.2006	234	1.271	1.505
BUCHWERTE 31.12.2006	237	1.472	1.709

	Software	Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	Gesamt
2005	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

ENTWICKLUNG LANGFRISTIGER VERMÖGENSWERTE

Als Finanzinvestition gehaltene
Immobilien (Investment Property)

2006	TEUR
Fair Value	
Stand 01.01.2006	1.700
Fair Value Adjustments	150
Abgang Vermögenswerte	-1.850
STAND 31.12.2006	0

Als Finanzinvestition gehaltene
Immobilien (Investment Property)

2005	TEUR
Fair Value	
Stand 01.01.2005	16.660
Fair Value Adjustments	-300
Umbuchungen in Vorräte	-14.660
STAND 31.12.2005	1.700

ENTWICKLUNG LANGFRISTIGER VERMÖGENSWERTE

2006	Anteile an at equity bewerteten assoziierten Unternehmen			Gesamt
	Wertpapiere	Beteiligungen		
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Anschaffungskosten				
Stand 01.01.2006	255	0	0	255
Zugänge		0	1	1
Abgänge	255	0	0	255
Stand 31.12.2006	0	0	1	1
Abschreibungen				
Stand 01.01.2006	8	0	0	8
Zugänge	0	0	0	0
Abgänge	8	0	0	8
Stand 31.12.2006	0	0	0	0
BUCHWERTE 01.01.2006	247	0	0	247
BUCHWERTE 31.12.2006	0	0	1	1

2005	Anteile an at equity bewerteten assoziierten Unternehmen			Gesamt
	Wertpapiere	Beteiligungen		
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Anschaffungskosten				
Stand 01.01.2005	510	164	0	674
Zugänge	0	0	0	0
Abgänge	-255	-164	0	-419
Stand 31.12.2005	255	0	0	255
Abschreibungen				
Stand 01.01.2005	0	48	0	48
Zugänge	8	0	0	8
Abgänge	0	-48	0	-48
Stand 31.12.2005	8	0	0	8
BUCHWERTE 01.01.2005	510	116	0	626
BUCHWERTE 31.12.2005	247	0	0	247

Die als Finanzinvestition gehaltene Immobilie wurde im Geschäftsjahr für T€ 1.850 veräußert.

Als Wertpapiere wurden im Vorjahr festverzinsliche Unternehmensanleihen ausgewiesen, die der Kategorie „finanzielle Vermögenswerte, die erfolgswirksam zum Fair Value zu bewerten sind“ zugeordnet waren. Diese Unternehmensanleihe wurde im Geschäftsjahr 2006 verkauft.

Die Position Beteiligungen beinhaltet einen 5,2 %-igen Anteil an der Hyrebostädter i Norra Tyskland Verwaltungs GmbH (ehemals PATRIZIA Projekt 130 GmbH).

4.2 STEUERANSPRÜCHE

Als langfristige Steueransprüche werden Körperschaftsteuerguthaben in Höhe von T€ 361 behandelt, deren Anspruch auf Auszahlung ab 2008 entsteht und die über einen Zeitraum von 10 Jahren in gleichen Jahresbeträgen von der Finanzverwaltung ausbezahlt werden. Die Bewertung erfolgte zum Barwert.

4.3 LATENTE STEUERANSPRÜCHE / STEUERVERBINDLICHKEITEN

Nachfolgend werden die wesentlichen latenten Steueransprüche und Steuerschulden und deren Entwicklung dargestellt:

	31.12.2006 aktivisch	31.12.2006 passivisch	31.12.2005 aktivisch	31.12.2005 passivisch
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Vorräte	834	0	625	0
Pensionsverpflichtungen	29	0	16	0
Zins Swap	296	317	617	
Steuerliche Verlustvorräte	628	0	302	0
	1.787	317	1.560	0
Saldierung	-317	-317	0	0
	1.470	0	1.560	0

Zum Bilanzstichtag bestehen körperschaftssteuerliche Verlustvorräte in Höhe von T€ 1.162 (Vj. T€ 606) und gewerbesteuerliche Verlustvorräte in Höhe von T€ 2.360 (Vj. T€ 1.210), für die latente Steueransprüche in Höhe von T€ 628 (Vj. T€ 302) gebildet wurden.

Auf vororganschäftliche Verluste in Höhe von T€ 447 (Vj. T€ 447) wurden aufgrund der mangelnden Vorhersehbarkeit der Auflösung der Organschaft keine latenten Steueransprüche angesetzt. Die Verlustvorräte, auf die latente Steueransprüche aktiviert wurden, werden erwartungsgemäß innerhalb des Planungszeitraums (maximal 2 Jahre) 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.

Ebenso wurden auf bestehende Verlustvorräte in dieser Gesellschaft in Höhe von T€ 18.214 (Vj. T€ 26.292) mangels Vorhersehbarkeit deren steuerlicher Nutzbarkeit keine aktiven latenten Steuern gebildet. Im Berichtsjahr konnten auf Gewinne aus den Bestandsverkäufen mit Verlustvorräten in Höhe von T€ 8.078 verrechnet werden und haben zu einer entsprechenden Steuermindering geführt (vgl. 6.10). Ausschüttungen der Alte Haide Baugesellschaft mbH innerhalb des Übergangszeitraums vom Anrechnungs- zum Halbeinkünfteverfahren bergen grundsätzlich das Risiko von Körperschaftsteuernachzahlungen. Derartige Ausschüttungen sind nicht geplant.

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.

4.4 VORRÄTE

Die Vorräte setzen sich wie folgt zusammen:

	2006	2005
	TEUR	TEUR
Zum Verkauf bestimmte Immobilien	228.403	184.374
Anzahlungen	0	5.142
	228.403	189.516

Unter den Vorräten werden die Vermögenswerte ausgewiesen, die zum Verkauf im normalen Geschäftsgang gehalten werden.

Im Geschäftsjahr wurden Vorräte im Wert von T€ 162.557 veräußert.

Die Konzernplanung sieht vor, dass von dem im Bestand zum 31. Dezember 2006 befindlichen Vorräten in 2007 Vorräte in einer Größenordnung von T€ 75.000 veräußert werden

Es waren im Geschäftsjahr – wie bereits im Vorjahr – keine Wertberichtigungen auf Vorräte vorzunehmen.

Die Immobilien des Vorratsbestandes sind in Höhe von T€ 125.466 (Vj. T€ 149.200) 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€ 79.574 (Vj. T€ 93.200).

4.5 ZINS SWAPS

Der Konzern benutzt diverse Zins Swaps zur teilweisen Absicherung des Zinsänderungsrisikos aus seinen Bankdarlehen. Diese qualifizieren sich zum Teil als Cash Flow Hedges.

Die Änderungen der beizulegenden Zeitwerte der nicht als Cash Flow Hedges qualifizierten Hedges werden erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Sie betragen im Geschäftsjahr T€ 595.

Das Nominalvolumen dieser Zins Swaps beläuft sich zum 31. Dezember 2006 auf T€ 17.700 (Vj. T€ 55.287); die entsprechenden Marktwerte betragen T€ – 946 (Vj. T€ – 1.541). Die diesbezüglichen Zinsauszahlungen wurden 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-M-Euribor bzw. 3-M-Euribor gegenüber.

Die Änderungen der beizulegenden Zeitwerte der Cash Flow Hedges in Höhe von T€ 792 werden unter Berücksichtigung latenter Steuern direkt im Eigenkapital erfasst.

Das Nominalvolumen dieser als Cash Flow Hedges klassifizierten Derivate beläuft sich zum 31. Dezember 2006 auf T€ 60.200 (Vj. T€ 0); die entsprechenden Marktwerte betragen T€ 827 (Vj. T€ 0). Die diesbezüglichen Zinsauszahlungen werden auf 4,75 % für den Zeitraum bis Dezember 2010 bzw. 3,33 % für den Zeitraum bis September 2009 bzw. 3,24 % für den Zeitraum bis Dezember 2008 bzw. 2,98 % für den Zeitraum bis September 2008 fixiert. Diesen Zinsauszahlungen stehen variable Zinseinzahlungen auf der Basis des 6-M-Euribor bzw. 3-M-Euribor gegenüber.

4.6 KURZFRISTIGE FORDERUNGEN UND SONSTIGE KURZFRISTIGE VERMÖGENSWERTE

Die Forderungen und sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte setzen sich wie folgt zusammen:

	2006	2005
	TEUR	TEUR
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	31.208	15.130
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	27.476	1.045
	58.684	16.395

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und die sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte sind um Einzelwertberichtigungen in Höhe von T€ 175 (Vj. T€ 833) gekürzt.

Die sonstigen Vermögenswerte enthalten im Wesentlichen das Guthaben eines Notaranderkontos in Höhe von T€ 25.047 (Vj. T€ 0), um den vertraglichen Verpflichtungen im Rahmen eines Immobilienerwerbs, bei dem der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten frühestens zum 31. Januar 2007 erfolgen soll, nachzukommen.

Die Forderungen und sonstigen Vermögenswerte haben eine Restlaufzeit kleiner einem Jahr.

Der Buchwert der Forderungen entspricht ihrem beizulegenden Zeitwert.

4.7 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.

4.8 AUSFALLRISIKO DER FINANZIELLEN VERMÖGENSWERTE

Die finanziellen Vermögenswerte des Konzerns umfassen im Wesentlichen die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, die sonstigen Vermögenswerte 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 sofern erkennbar 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 Bankguthaben bestehen gegen bonitätsstarke Banken.

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€ 47.400 (Vj. T€ 5.050) und ist in 47.400.000 Stückaktien (Aktien ohne Nennbetrag) eingeteilt. Im Berichtsjahr wurden zwei Kapitalerhöhungen um insgesamt nominal T€ 42.350 durchgeführt. Davon stammen T€ 35.350 aus Gesellschaftsmitteln und T€ 7.000 aus einer Bareinlage.

Das bedingte Kapital des Vorjahres wurde mit Hauptversammlungsbeschluss vom 23. Februar 2006 in genehmigtes Kapital in Höhe von T€ 20.200 umgewandelt.

Die First Capital Partner GmbH ist mit einer Beteiligung von 23.708.572 Stückaktien (dies entspricht einem Anteil von 50,02 % (Vj. 93,96 %) Mehrheitsgesellschafter der PATRIZIA Immobilien AG.

Am 12. Januar 2007 wurde eine Erhöhung des Grundkapitals um T€ 4.730 auf T€ 52.130 durchgeführt. Das genehmigte Kapital beträgt nach dieser Kapitalerhöhung nunmehr T€ 15.470.

Aufgrund der im Januar 2007 durchgeführten Kapitalerhöhung ist die First Capital Partner GmbH aktuell mit 45,48 % an der PATRIZIA Immobilien AG beteiligt.

5.1.2 KAPITALRÜCKLAGEN

Die für die im Berichtsjahr erfolgte Ausgabe neuer Aktien im Zuge des Börsenganges der Gesellschaft vereinnahmten Agien werden in der Kapitalrücklage ausgewiesen. Die Zuführung zur Kapitalrücklage betrug T€ 122.500. Von diesen wurden T€ 7.791 Transaktionskosten, vermindert um Steuern in Höhe von T€ 3.116 zum Abzug gebracht.

5.1.3 GEWINNRÜCKLAGEN

Unter den Gewinnrücklagen wird unverändert die gesetzliche Rücklage in Höhe von T€ 505 ausgewiesen.

5.1.4 MINDERHEITENANTEILE

Die wesentlichen Minderheitenanteile betreffen die 49 % Anteile Dritter am Eigenkapital der Wasserturm Bau GmbH & Co. KG, Augsburg, und der Wasserturm Grundstück GmbH & Co. KG, Augsburg. Der Anteil von Herrn Wolfgang Egger an der Wasserturm Grundstück GmbH & Co. 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:

	2006	2005
	TEUR	TEUR
Inanspruchnahme Kontokorrentkredite	28	56
Bankdarlehen	125.466	152.100
	125.494	152.156

Die Darlehen weisen folgende Restlaufzeiten auf:

	2006			2005		
	TEUR	TEUR		TEUR	TEUR	
< 1 Jahr	110.901	0	n.a.	149.200	42	6,0
1 – 2 Jahre	247	0	n.a.	0	44	6,0
2 – 5 Jahre	14.346	0	n.a.	0	149	6,0
> 5 Jahre	0	0	n.a.	0	2.665	6,0
	125.494	0		149.200	2.900	

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

Die Bankdarlehen basieren auf variablen Zinssätzen und entsprechen dem Marktwert. Insofern ist der Konzern einem Zinsänderungsrisiko bei den Zahlungsmittelströmen ausgesetzt.

Für die Bankdarlehen dienen die im Eigentum befindlichen Immobilien als Sicherheiten, die unter den Vorräten ausgewiesen werden. Die durch Grundpfandrechte besicherten Bankdarlehen belaufen sich auf T€ 125.466 (Vj. T€ 152.100). Im Vorjahr entfiel auf „als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ ein Betrag von T€ 2.900. Darüber hinaus sind Finanzschulden in Höhe von T€ 79.574 (T€ 93.200) durch die Abtretung von Kaufpreisen sowie in Höhe von T€ 125.466 (Vj. T€ 152.100) durch die Abtretung von zukünftigen Mietzahlungen gesichert.

5.3 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 fünf 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. 25 % erhöht. Für das Referenzgutachten wurde zum 31. Dezember 2006 ein Rechnungszins von 4,25 % und ein Rententrend von 1,9 % 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 2006 wurde die Pensionsrückstellung mit T€ 306 (Vj. T€ 285) angesetzt. Aufgrund der geringen Höhe der jährlichen Rentenzahlungen von T€ 32 und somit auch dem geringen Wert der Pensionsrückstellung wurde die Pensionsrückstellung im Konzernabschluss 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 mit unter den Personalaufwendungen ausgewiesen.

5.4 SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

	01.01.2006	Zuführung	Auflösung	Inanspruchnahme	31.12.2006
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Übrige Rückstellungen	521	535	1	520	535
	521	535	1	520	535

Die übrigen Rückstellungen bestehen im Wesentlichen aus Rückstellungen für nicht in Anspruch genommenen Urlaub, Beiträge zur Berufsgenossenschaft sowie Schwerbehindertenabgabe.

Grundsätzlich ist bei den übrigen Rückstellungen davon auszugehen, dass der Mittelabfluss im Folgejahr eintritt.

5.5 KURZFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

	2006	2005
	TEUR	TEUR
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	32.659	8.988
Anzahlungen	2.507	8.439
Sonstige Verbindlichkeiten	9.323	6.133
KURZFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN	44.489	23.560

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€ 1.620 (Vj. T€ 1.112), Verbindlichkeiten für nachlaufende Kosten von T€ 4.564 (Vj. T€ 1.002), Verbindlichkeiten aus Lohn- und Kirchensteuer sowie aus Sozialversicherungsbeiträgen in Höhe von T€ 311 (Vj. T€ 456) und Umsatzsteuer in Höhe von T€ 252 (Vj. T€ 330).

5.6 STEUERSCHULDEN

Die Steuerschulden in Höhe von T€ 10.810 (Vj. T€ 6.295) 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€ 110 (Vj. T€ 102) enthalten.

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 Schadensersatzzahlungen T€ 900 (Vj. T€ 0), Auflösung von Rückstellungen in Höhe von T€ 1.176 (Vj. T€ 608) sowie erhaltene Skonti in Höhe von T€ 245 (Vj. T€ 294) und Erträge aus Sachbezügen in Höhe von T€ 348 (Vj. T€ 267).

6.4 MATERIALAUFWAND

Der Materialaufwand enthält die im Zusammenhang mit der Leistungserbringung angefallenen direkten Kosten. Hierunter fallen im Wesentlichen die Aufwendungen aus dem Ankauf von Objekten, Renovierungs- und Projektierungskosten, Mietnebenkosten und Pachtaufwendungen.

6.5 PERSONALAUFWAND

Der Personalaufwand setzt sich wie folgt zusammen:

	2006	2005
	TEUR	TEUR
Löhne und Gehälter	12.853	10.632
Sozialabgaben	2.029	1.727
	14.882	12.359

6.6 ABSCHREIBUNGEN

Die planmäßigen Abschreibungen belaufen sich auf T€ 593 (Vj. T€ 603). Sie betreffen Software sowie Betriebs- und Geschäftsausstattung.

6.7 WERTÄNDERUNG DER ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIE

Die Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilie beläuft sich auf T€ 150 (Vj. T€ – 300). Die als Finanzinvestition gehaltene Immobilie wurde im Geschäftsjahr veräußert.

6.8 SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

	2006	2005
	TEUR	TEUR
Verwaltungsaufwendungen	8.012	6.338
Vertriebsaufwendungen	6.902	5.843
übrige Aufwendungen	1.792	1.366
	16.706	13.547

In diesen Aufwendungen sind Ausgaben für den laufenden Unterhalt von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe insgesamt von T€ 7 (Vj. T€ 90) enthalten.

6.9 FINANZERGEBNIS

	2006	2005
	TEUR	TEUR
Zinsen auf Bankeinlagen	2.163	829
Wertpapiererträge	482	0
Zinsen auf Kontokorrentkredite und Bankdarlehen	– 6.719	– 6.063
Ergebnisanteil stille Gesellschafter	0	– 200
	– 4.074	– 5.434

6.10 ERTRAGSTEUERN

Die Ertragsteuern setzen sich wie folgt zusammen:

	2006	2005
	TEUR	TEUR
tatsächliche Ertragsteuern	-15.027	-2.585
latente Steuern	227	-847
	-14.800	-3.432

Die latenten Steuern in der Gewinn- und Verlustrechnung resultieren im Wesentlichen aus Verlustvorträgen, der Marktbewertung von Zins Swaps und der Zwischenergebniseliminierung.

Steuerliche Überleitungsrechnung

Die steuerliche Überleitungsrechnung erläutert die Relation zwischen effektivem Steueraufwand und dem erwarteten Steueraufwand, der sich aus dem IFRS Konzernjahresergebnis (vor Ertragsteuern) durch Anwendung des Ertragsteuersatz von 40 % (Vj. 40 %) ergibt. Der Ertragsteuersatz setzt sich aus 25 % KSt, hierauf 5,5 % SolZ sowie 13,63 % GewSt zusammen:

	2006	2005
	TEUR	TEUR
IFRS Konzernjahresergebnis vor Ertragsteuer	47.200	20.064
Erwarteter tatsächlicher Ertragsteueraufwand	18.880	8.026
Nicht abzugsfähige Betriebsausgaben	166	24
Steuerfreie Erträge	-3.291	-4.796
Nutzung nicht aktivierter Verlustvorträge (Nettobetrag)	-649	0
Periodenfremde Effekte	-306	136
Sonstige	0	42
EFFEKTIVER STEUERAUFWAND	14.800	3.432

6.11 ERGEBNIS JE AKTIE

	2006	2005
Anteil Konzernaktionäre am Ergebnis	€ 32.400.133	€ 16.631.894
Anzahl ausgegebener Aktien	47.400.000	40.400.000*
Gewichtete Aktienzahl	45.673.973	40.226.848*
Ergebnis je Aktie (unverwässert)	€ 0,71	€ 0,41

* Vorjahresanzahl korrigiert um Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln in Höhe von T€ 35.350

Ein verwässertes Ergebnis je Aktie ergibt sich weder im Berichtsjahr noch im Vorjahr. Zum 31. Dezember 2006 besteht ein genehmigtes Kapital in Höhe von T€ 20.200. Zum 12. Januar 2007 hat der Vorstand von der Ermächtigung, Kapitalerhöhungen aus dem genehmigten Kapital durchzuführen, Gebrauch gemacht und unter Ausschluss des Bezugsrechts 4.730.000 neue Aktien ausgegeben.

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 (Investment Management), die wertorientierte Betreuung von Immobilienbeständen (Asset Management) sowie die Verwaltung von Immobilien (Immobilien Management). Des Weiteren führt der Konzern Wohnungsprivatisierungen und Globalverkäufe von Objekten im Auftrag von Kunden (Sales Management) 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:

	Investments	Services	Corporate	Gesamt
2006	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse extern	228.704	8.823	84	237.611
EBITDA	54.186	1.297	-3.765	51.718
EBIT	54.229	1.235	-4.190	51.274
2005	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse extern	86.946	12.491	71	99.508
EBITDA	25.856	1.899	-1.354	26.401
EBIT	25.547	1.877	-1.926	25.498

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 KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

Die Kapitalflussrechnung ist in Übereinstimmung mit den Bestimmungen von IAS 7 erstellt.

In der Kapitalflussrechnung sind die Zahlungsströme in die Bereiche Cash Flow aus Geschäftstätigkeit, Cash Flow aus Investitionstätigkeit und Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit aufgeteilt. Auswirkungen von Veränderungen des Konsolidierungskreises sind in den jeweiligen Positionen eliminiert. Die Ermittlung des Cash Flows aus der Geschäftstätigkeit erfolgt nach der indirekten Methode.

Der Finanzmittelfonds beinhaltet nur die in der Bilanz ausgewiesenen Bankguthaben und Kassenbestände.

Im Cash Flow 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€ 2.163 (Vj. T€ 829), die Zinsausgaben in Höhe von T€ 6.838 (Vj. T€ 6.263) und die gezahlten Ertragsteuern in Höhe von T€ 7.443 (Vj. T€ 1.723) sowie die Aufnahmen und Tilgungen von Bankdarlehen sind aufgrund der Besonderheit der Immobilienbranche der laufenden Geschäftstätigkeit zugeordnet.

Der Cash Flow aus der Investitionstätigkeit enthält die finanzwirksamen Investitionen in und Veräußerungen von Sachanlagen, insbesondere als Finanzinvestition gehaltene Immobilien, in Immaterielle Vermögenswerte sowie in Wertpapiere des langfristigen Vermögens sowie dazu gehörende Bankverbindlichkeiten.

Der Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit beinhaltet Auszahlungen für Dividenden und Einzahlungen aus Kapitalerhöhungen der PATRIZIA Immobilien AG im Zuge des Börsenganges.

9. SONSTIGE ERLÄUTERUNGEN

9.1 LEISTUNGEN AN ARBEITNEHMER NACH BEENDIGUNG DES ARBEITSVERHÄLTNISES

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 fünf 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 2006 wurden insgesamt T€ 50 (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

Die PATRIZIA Immobilien AG hat im Jahr 2005 ein Führungskräftebeteiligungsmodell aufgelegt, das den Vorständen und Geschäftsführern von Konzerngesellschaften die Möglichkeit einer Beteiligung an der PATRIZIA Immobilien AG bieten sollte. Nachdem die ersten Stufen des Beteiligungsmodells (Aktien- oder Optionsgewährung durch die First

bieten sollte. Nachdem die ersten Stufen des Beteiligungsmodells (Aktien- oder Optionsgewährung durch die First Capital Partner GmbH bzw. FCP Projekt A GmbH) umgesetzt wurden, hat der Vorstand in enger Abstimmung mit der First Capital Partner GmbH, die das Beteiligungsmodell initiiert hatte, im Vorfeld des IPO die Entscheidung getroffen, die dritte Stufe des Aktienoptionsmodells (Gewährung von Aktienoptionen durch die AG und Umwandlung in Aktien über bedingtes Kapital) nicht mehr umzusetzen. Die entsprechende Ermächtigung des Vorstandes zur Gewährung von Aktienoptionen sowie das zu diesem Zweck geschaffene bedingte Kapital sollten daher aufgehoben werden. Dies war möglich, da der Vorstand von seiner Ermächtigung zur Ausgabe von Aktienoptionen noch keinen Gebrauch gemacht hatte.

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 23. Februar 2006 wurde daher die entsprechende Ermächtigung für den Vorstand und das bedingte Kapital aufgehoben.

PATRIZIA plant, zukünftig ein neues Führungskräftebeteiligungsmodell, das den Anforderungen des Kapitalmarktes entspricht, aufzulegen.

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
- ▶ FCP Projekt A GmbH, Augsburg
- ▶ FCP Anlage AG, Gräfelfing
- ▶ 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

- ▶ eurobilvia AG, Köln
- ▶ Hansa-Langenhorn-Immobilien GmbH, Hamburg
- ▶ Verwaltung EHG Erste Hanseatische Grundvermögen GmbH, Hamburg
- ▶ E.H.G. 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 KG, Augsburg
- ▶ PATRIZIA KinderHaus-Stiftung, Augsburg

Die Gesellschaft unterhält folgende Geschäftsbeziehungen zu nahe stehenden Personen.

Aktienbesitz von Mitgliedern des Vorstandes und Vorstandsmitgliedern nahe stehenden Personen an PATRIZIA

Herr Wolfgang Egger, Vorstandsvorsitzender der Gesellschaft, hält am Bilanzstichtag über die First Capital Partner GmbH, an der er über die WE Vermögensverwaltung GmbH & Co. KG mittelbar zu 99,9 % beteiligt ist, eine Beteiligung in einer Gesamthöhe von 50,02 % an der Gesellschaft.

Herr 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.

Herr Dr. Georg Erdmann, Mitglied des Vorstandes der Gesellschaft, hält eine Beteiligung von insgesamt 0,15 % an der PATRIZIA Immobilien AG.

Herr Alfred Hoschek, Mitglied des Vorstandes der Gesellschaft, hält eine Beteiligung von insgesamt 1,62 % 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 die PATRIZIA Immobilien AG mittelbar über die Stella Grundvermögen GmbH.

Herr Klaus Schmitt, Mitglied des Vorstandes der Gesellschaft, hält eine Beteiligung von insgesamt 0,15 % an der PATRIZIA Immobilien AG.

Aktienbesitz von anderen Mitgliedern des Managements in Schlüsselpositionen

Darüber hinaus halten die Herren Eckhard Bolte, Gerhard Faltermeier, Werner Gorny, Jürgen Kolper, Klaus Kümmerle, Martin Lemke und Markus Scherl als Mitglieder der weiteren Führungsebene von PATRIZIA insgesamt 0,77 %.

Verträge und Geschäftsbeziehungen zwischen den Vorstandsmitgliedern unmittelbar und PATRIZIA

Mietverträge zwischen Vorstandsmitgliedern und PATRIZIA

Herr 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 T€ 27 abgeschlossen.

Dienstleistungs- und Betreuungsverträge zwischen Vorstandsmitgliedern, nahe stehenden Personen und Unternehmen sowie PATRIZIA

Die PATRIZIA Immobilien AG hat Dienstleistungsverträge mit den eingangs genannten nahe stehenden Personen 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 T€ 51 entsprechen marktüblichen Bedingungen. Zum Stichtag bestehen keine offenen Salden.

Zwischen den Vorstandsmitgliedern Wolfgang Egger, Alfred Hoschek bzw. diesen nahestehenden Personen und PATRIZIA bestehen noch folgende weitere Verträge: 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 T€ 6 zzgl. gesetzlicher USt. abgeschlossen.

Sonstige Verträge zwischen Vorstandsmitgliedern nahestehenden Personen und PATRIZIA

Frau Edeltraud Egger, Mutter des Vorstandsvorsitzenden der Gesellschaft Wolfgang Egger, hat als Auftraggeberin mit der PATRIZIA Hausverwaltung GmbH als Auftragnehmerin am 01. Dezember 1993 einen Vertrag über Hausverwaltertätigkeiten über die Verwaltung eines Gebäudes in Augsburg abgeschlossen. Der Vertrag hat sich am 01. Dezember 2003 um weitere fünf Jahre verlängert.

Tätigkeiten von Vorstandsmitgliedern in Gesellschaften außerhalb von PATRIZIA

Der Vorstandsvorsitzende Wolfgang Egger ist Geschäftsführer der WE Verwaltungs GmbH (Komplementär-GmbH der WE Vermögensverwaltung GmbH & Co. KG), der First Capital Partner GmbH und der FCP Projekt A GmbH.

Das Vorstandsmitglied Dr. Georg Erdmann ist Geschäftsführer der WE Verwaltungs GmbH (Komplementär-GmbH der WE Vermögensverwaltung GmbH & Co. KG), der First Capital Partner GmbH und der FCP Projekt A GmbH.

Das Vorstandsmitglied der Gesellschaft Alfred Hoschek ist Vorstandsmitglied bei der eurobilias AG in Köln, an der Wolfgang Egger mittelbar über die First Capital Partner GmbH zu 99,9 % 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.

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, Herr Dr. Theodor Seitz, ist zugleich Aufsichtsratsvorsitzender der Gesellschaft. Der Beratervertrag wurde durch Aufsichtsratsbeschluss vom 18. März 2005 genehmigt. In 2006 sind Beratungskosten seitens der Kanzlei Seitz, Weckbach, Fent & Fackler in Höhe von T€ 22 angefallen.

9.4 AUFSICHTSRAT UND VORSTAND

Mitglieder des Vorstands des Mutterunternehmens

Dem Vorstand gehören an:

Herr Wolfgang Egger, Kaufmann, Chief Executive Officer

Herr Dr. Georg Erdmann, Diplom-Kaufmann, Chief Financial Officer (ab 01. Oktober 2006)

Herr Alfred Hoschek, Diplom-Ingenieur, Chief Investment Officer

Herr Klaus Schmitt, Ass. Jur., Chief Operating Officer

Die Bezüge des Vorstandes beliefen sich im Geschäftsjahr auf T€ 1.681 (Vj. T€ 370). Details sind der folgenden Aufstellung zu entnehmen:

	Jahreseinkommen		Beitrag zur Altersversorgung
	Gehalt	Bonus	
	EUR	EUR	EUR
Wolfgang Egger (Vorsitzender)	260.000	259.732	12.000
Dr. Georg Erdmann (Vorstandsmitglied seit 01.10.2006)	120.000	319.732	1.536
Alfred Hoschek	180.000	259.732	12.000
Klaus Schmitt	180.000	70.000	6.143

Mitglieder des Aufsichtsrats des Mutterunternehmens

Dem Aufsichtsrat gehören an:

Herr Dr. Theodor Seitz, Vorsitzender, Steuerberater, Rechtsanwalt, Augsburg

Herr Harald Boberg, Hamburg, Repräsentant Bankhaus Lampe KG, (Bielefeld), 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 (Vj. T€ 35). Details sind der folgenden Aufstellung zu entnehmen:

	Fixe Vergütung
	EUR
Dr. Theodor Seitz (Vorsitzender)	15.000
Harald Boberg	10.000
Manfred J. Gottschaller	10.000

9.5 HAFTUNGSVERHÄLTNISSE UND SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

Die Verpflichtungen aus bestehenden Miet- und Leasingverträgen belaufen sich auf:

	TEUR
2007	1.087
2008 – 2011	1.478
2012 und später	0
	2.565

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.

Im Rahmen des Erwerbes eines Immobilienportfolios wurden Patronatserklärungen als Sicherheiten für die Kaufpreise von insgesamt T€ 1.147.000 herausgegeben. In diesem Zusammenhang wurden auch € 25 Mio. auf einem Notaranderkonto hinterlegt (vgl. auch Erläuterung zur Position 4.6 Sonstige Vermögenswerte). Der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten dieses Immobilienportfolios erfolgt frühestens zum 31. Januar 2007.

9.6 MITARBEITER

Im Jahresdurchschnitt wurden im Jahr 2006 im Konzern insgesamt (ohne Vorstand) 247 (Vj. 228) Mitarbeiter beschäftigt.

9.7 HONORARE DES ABSCHLUSSPRÜFERS

Der im Geschäftsjahr 2006 erfasste Aufwand für den Abschlussprüfer beträgt T€ 370 für Abschlussprüfungsleistungen. Ebenfalls erfasst wurden T€ 300 für Prüfungsleistungen im Zusammenhang mit dem Börsengang, die jedoch als Kosten für den Börsengang mit der Kapitalrücklage verrechnet wurden. (siehe auch 9.8 Kosten für den Börsengang)

9.8 KOSTEN FÜR DEN BÖRSENGANG

Im Zusammenhang mit dem Börsengang fielen T€ 7.791 Transaktionskosten an, die, vermindert um den Steuereffekt in Höhe von T€ 3.116 nicht als Aufwand, sondern als Minderung der Kapitalrücklage, angesetzt worden sind.

9.9 DEUTSCHER CORPORATE GOVERNANCE KODEX

Am 23. Februar 2007 haben Vorstand und Aufsichtsrat eine Entsprechenserklärung nach § 161 Aktiengesetz abgegeben und den Aktionären auf der Homepage der Gesellschaft (www.patrizia.ag) dauerhaft zugänglich gemacht.

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 Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns.

Der Konzernabschluss wurde nach den International Financial Reporting Standards (IFRS) aufgestellt.

Der Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns enthält Analysen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns sowie weitere Erläuterungen, die nach § 315 HGB anzugeben sind.

Augsburg, den 26. Februar 2007



Wolfgang Egger
Vorstandsvorsitzender



Alfred Hoschek
Vorstandsmitglied



Klaus Schmitt
Vorstandsmitglied



Dr. Georg Erdmann
Vorstandsmitglied

AUFSTELLUNG DES ANTEILSBESITZES

Folgende Gesellschaften sind als Tochterunternehmen in den Konzernabschluss der PATRIZIA Immobilien AG einbezogen:

Unmittelbare Beteiligungen:

Firma	Sitz	Beteiligungs- quote	Eigenkapital	Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag des letzten Geschäftsjahres
		%	EUR	EUR
PATRIZIA Acquisition & Consulting GmbH ¹⁾	Augsburg	100	25.000,00	0,00
PATRIZIA Advisory & Sales GmbH ¹⁾	Augsburg	100	35.102,02	0,00
PATRIZIA Asset Management GmbH ¹⁾	Augsburg	100	129.810,52	0,00
PATRIZIA Bautechnik GmbH ¹⁾	Augsburg	100	118.182,33	0,00
PATRIZIA Immobilienmanagement GmbH ¹⁾	Augsburg	100	16.881,05	0,00
PATRIZIA Projektentwicklung GmbH ¹⁾	Augsburg	100	250.000,00	0,00
PATRIZIA Wohnungsprivatisierung GmbH ¹⁾	Augsburg	100	10.656.343,99	0,00
Deutsche Wohnungsprivatisierungs GmbH ¹⁾	Augsburg	100	13.145,51	0,00
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 140 GmbH ¹⁾	Augsburg	100	34.592,95	0,00
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	54.125.000,00	0,00
PATRIZIA Projekt 180 GmbH	Augsburg	100	71.378,40	6.675.777,61
PATRIZIA Projekt 190 GmbH	Augsburg	100	488.776,67	-85.151,73
PATRIZIA Projekt 200 GmbH ¹⁾	Augsburg	100	6.763,95	0,00
PATRIZIA Projekt 260 GmbH	Augsburg	100	24.040,80	-959,20
PATRIZIA Projekt 270 Verwaltungs GmbH	Augsburg	100	24.040,80	-959,20
PATRIZIA Projekt 280 Verwaltungs GmbH	Augsburg	100	24.040,80	-959,20
PATRIZIA Projekt 290 Verwaltungs GmbH	Augsburg	100	24.040,80	-959,20
PATRIZIA Projekt 300 Verwaltungs GmbH	Augsburg	100	24.040,80	-959,20
PATRIZIA Projekt 310 Verwaltungs GmbH	Augsburg	100	24.052,40	-947,60
Wohnungsgesellschaft Olympia mbH	Hamburg	100	546.683,68	352.866,35
Stella Grundvermögen GmbH ¹⁾	München	100	7.538.113,38	0,00
PATRIZIA Real Estate Corporate Finance GmbH	München	100	21.396,12	-283,98

1) Aufgrund der bestehenden Beherrschungs- und Ergebnisabführungsverträge werden die Ergebnisse von der Berichtsgesellschaft übernommen.

Mittelbare Beteiligungen:

Firma	Sitz	Beteiligungs- quote	Eigenkapital	Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag des letzten Geschäftsjahres
		%	EUR	EUR
PATRIZIA European Real Estate Management GmbH	Augsburg	100	24.599,80	- 400,20
Projekt Wasserturm Verwaltungs GmbH	Augsburg	51	4.110,42	- 4.639,81
Alte Haide Baugesellschaft mbH	München	94,9	19.922.957,32	4.626.388,36
PATRIZIA Luxembourg S.à.r.l.	Luxemburg	100	54.117.813,77	- 2.186,23
PATRIZIA Lux 10 S.à.r.l.	Luxemburg	100	12.043.101,44	- 1.898,56
PATRIZIA Lux 20 S.à.r.l.	Luxemburg	100	30.043.101,44	- 1.898,56
PATRIZIA Lux 50 S.à.r.l.	Luxemburg	100	9.043.161,41	- 1.838,59
PATRIZIA Lux 60 S.à.r.l.	Luxemburg	100	3.043.161,41	- 1.838,59
PATRIZIA Real Estate 10 S.à.r.l.	Luxemburg	100	12.053.105,67	8.105,67
PATRIZIA Real Estate 20 S.à.r.l.	Luxemburg	100	30.068.066,78	23.066,78
PATRIZIA Real Estate 50 S.à.r.l.	Luxemburg	100	9.050.869,10	5.869,10
PATRIZIA Real Estate 60 S.à.r.l.	Luxemburg	100	3.045.769,10	769,10
PATRIZIA Projekt 220 GmbH	Augsburg	100	27.530,80	2.530,80
PATRIZIA Projekt 230 GmbH	Augsburg	100	32.665,80	7.665,80
PATRIZIA Projekt 240 GmbH	Augsburg	100	26.628,30	1.628,30
PATRIZIA Projekt 250 GmbH	Augsburg	100	24.903,30	- 96,70
PATRIZIA Projekt 320 GmbH ¹⁾	Augsburg	100	25.000,00	0,00
PATRIZIA Projekt 330 GmbH ¹⁾	Augsburg	100	25.000,00	0,00
PATRIZIA Projekt 340 GmbH ¹⁾	Augsburg	100	25.000,00	0,00
PATRIZIA Projekt 350 GmbH ¹⁾	Augsburg	100	25.000,00	0,00
PATRIZIA Projekt 360 GmbH ¹⁾	Augsburg	100	25.000,00	0,00
Projekt Wasserturm Grundstücks GmbH & Co. KG	Augsburg	45,9	- 1.142.377,33	- 328.167,34
Projekt Wasserturm Bau GmbH & Co. KG	Augsburg	51	- 1.222.434,90	- 756.635,78

1) Aufgrund der bestehenden Beherrschungs- und Ergebnisabführungsverträge werden die Ergebnisse von der Berichtsgesellschaft übernommen.

Mittelbare und unmittelbare Beteiligungen:

Firma	Sitz	Beteiligungs- quote	Eigenkapital	Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag des letzten Geschäftsjahres
		%	EUR	EUR
PATRIZIA Projekt 270 A GmbH & Co. KG	Augsburg	100	443,90	- 556,10
PATRIZIA Projekt 280 B GmbH & Co. KG	Augsburg	100	443,90	- 556,10
PATRIZIA Projekt 290 C GmbH & Co. KG	Augsburg	100	443,90	- 556,10
PATRIZIA Projekt 300 D GmbH & Co. KG	Augsburg	100	443,90	- 556,10
PATRIZIA Projekt 310 E GmbH & Co. KG	Augsburg	100	443,90	- 556,10
Objekt Dresden Altmarkt SARI GmbH & Co. KG	Augsburg	100	- 1.068,36	- 1.168,36
PATRIZIA Vermögensverwaltungs GmbH ¹⁾	Augsburg	100	687.583,33	0,00

1) Aufgrund des bestehenden Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrages werden die Ergebnisse von der Berichtsgesellschaft übernommen.

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 Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns (zusammengefasster Lagebericht) für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2006 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und zusammengefasstem Lagebericht 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 zusammengefassten Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Konzernabschlussprüfung gemäß § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsgemäßer 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 zusammengefassten Lagebericht 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 zusammengefasstem Lagebericht 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 zusammengefassten Lageberichts. 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 Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns (zusammengefasster Lagebericht) 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 2. März 2007

Deloitte & Touche GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

(Löffler) (Stadter)
Wirtschaftsprüfer Wirtschaftsprüfer

Dieser Geschäftsbericht 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 über die zukünftige finanzielle Ertragsfähigkeit, Pläne und Erwartungen in Bezug auf das Geschäft und das Management der PATRIZIA, über Wachstum und Profitabilität sowie wirtschaftliche und regulatorische Rahmenbedingungen und andere Faktoren, denen die 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 der PATRIZIA wesentlich von denjenigen abweichen oder negativer ausfallen als diejenigen, die in diesen Aussagen ausdrücklich oder implizit angenommen oder beschrieben werden. Die Geschäftstätigkeit der PATRIZIA unterliegt einer Reihe von Risiken und Unsicherheiten, die auch dazu führen können, dass eine zukunftsgerichtete Aussage, Einschätzung oder Vorhersage unzutreffend wird.