

<b>A</b>	<b>VORWORT UND BERICHTE</b>
<b>B</b>	<b>BERICHT ÜBER DIE LAGE DER GESELLSCHAFT UND DES KONZERNS</b>
<b>C</b>	<b>KONZERNABSCHLUSS UND -ANHANG ZUM 31. DEZEMBER 2007 NACH IFRS</b>
<b>D</b>	<b>WEITERE INFORMATIONEN</b>

<b>D I</b>	126 Dreijahresübersicht
	129 Der Aufsichtsrat
	130 Der Vorstand
	131 Glossar
	133 Finanzkalender

## IFRS – KONZERN-BILANZ DREIJAHRESÜBERSICHT

## AKTIVA

	2007	2006	2005
<b>A. LANGFRISTIGES VERMÖGEN</b>	<b>TEUR</b>	<b>TEUR</b>	<b>TEUR</b>
Software	196	237	234
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	711.558	0	1.700
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien im Bau	20.205	0	0
Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.087	1.472	1.271
Wertpapiere	0	0	247
Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen	5.067	0	0
Beteiligungen	2.043	1	0
Langfristige Finanzderivate	8.704	0	0
Langfristige Steueransprüche	375	361	0
Latente Steueransprüche	0	1.470	1.560
<b>Summe langfristiges Vermögen</b>	<b>750.235</b>	<b>3.541</b>	<b>5.012</b>
<b>B. KURZFRISTIGES VERMÖGEN</b>			
Vorräte	793.395	228.403	189.516
Kurzfristige Finanzderivate	4.546	827	0
Kurzfristige Steueransprüche	3.144	0	0
Kurzfristige Forderungen und sonstige kurzfristige Vermögenswerte	37.859	58.684	16.395
Bankguthaben und Kassenbestand	54.013	83.211	16.477
<b>Summe kurzfristiges Vermögen</b>	<b>892.957</b>	<b>371.125</b>	<b>222.388</b>
<b>BILANZSUMME</b>	<b>1.643.192</b>	<b>374.666</b>	<b>227.400</b>

## PASSIVA

	2007	2006	2005
<b>A. EIGENKAPITAL</b>	<b>TEUR</b>	<b>TEUR</b>	<b>TEUR</b>
Gezeichnetes Kapital	52.130	47.400	5.050
Kapitalrücklage	215.862	118.398	573
Gewinnrücklagen			
- Gesetzliche Rücklage	505	505	505
Bewertungsergebnis Cash Flow Hedges	2.941	475	0
Konzerngewinn	65.167	24.946	35.976
<b>Summe Eigenkapital</b>	<b>336.605</b>	<b>191.724</b>	<b>42.104</b>
<b>B. SCHULDEN</b>			
<b>LANGFRISTIGE SCHULDEN</b>			
Langfristige Bankdarlehen	0	0	2.858
Latente Steuerschulden	9.914	0	0
Langfristige Finanzderivate	1.142	946	1.541
Pensionsverpflichtungen	369	306	285
<b>Summe langfristiger Schulden</b>	<b>11.425</b>	<b>1.252</b>	<b>4.684</b>
<b>KURZFRISTIGE SCHULDEN</b>			
Kurzfristige Bankdarlehen	1.261.997	125.494	149.298
Kurzfristige Finanzderivate	235	0	0
Sonstige Rückstellungen	594	535	521
Kurzfristige Verbindlichkeiten	32.171	44.489	23.560
Steuerschulden	165	10.810	6.295
Sonstige kurzfristige Passiva	0	362	938
<b>Summe kurzfristiger Schulden</b>	<b>1.295.162</b>	<b>181.690</b>	<b>180.612</b>
<b>BILANZSUMME</b>	<b>1.643.192</b>	<b>374.666</b>	<b>227.400</b>

## IFRS – KONZERN-GEWINN-UND-VERLUSTRECHNUNG DREIJAHRESÜBERSICHT

	2007	2006	2005
	TEUR	TEUR	TEUR
1. Umsatzerlöse	193.253	237.611	99.508
2. Bestandsveränderungen	666.705	44.114	35.823
3. Sonstige betriebliche Erträge	1.905	3.357	2.791
<b>4. Gesamtleistung</b>	<b>861.863</b>	<b>285.082</b>	<b>138.122</b>
5. Materialaufwand	-778.775	-201.777	-85.815
6. Personalaufwand	-19.908	-14.882	-12.359
7. Abschreibungen auf Software sowie Betriebs- und Geschäftsausstattung	-771	-593	-603
8. Wertveränderung auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	69.477	150	-300
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-20.543	-16.706	-13.547
10. Ergebnis aus at-equity-bewerteten Beteiligungen	-298	0	0
11. Finanzerträge	20.371	2.645	829
12. Finanzaufwendungen	-68.246	-6.719	-6.263
<b>13. Ergebnis vor Ertragsteuern</b>	<b>63.170</b>	<b>47.200</b>	<b>20.064</b>
14. Ertragsteuern	-15.129	-14.800	-3.432
<b>15. Konzernjahresüberschuss</b>	<b>48.041</b>	<b>32.400</b>	<b>16.632</b>
16. Gewinnvortrag	17.126	0	19.349
17. Einstellung in Gewinnrücklagen			
a) Gesetzliche Rücklage	0	0	-5
b) Sonstige Rücklagen	0	-7.454	0
<b>18. Konzerngewinn</b>	<b>65.167</b>	<b>24.946</b>	<b>35.976</b>

## DER AUFSICHTSRAT

### **Dr. Theodor Seitz**

Vorsitzender

Mitglied des Aufsichtsrats seit 2002 und Vorsitzender seit 2003

Rechtsanwalt und Steuerberater

**Angaben gemäß § 285 Nr. 10 HGB**

- ▶ Aufsichtsratsvorsitzender CDH AG, Augsburg
- ▶ Aufsichtsratsvorsitzender R&B Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, 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

### **Manfred J. Gottschaller**

2. stellvertretender Vorsitzender

Mitglied des Aufsichtsrats seit 2003

Vorstand i. R. Bayerische Handelsbank AG

**Angaben gemäß § 285 Nr. 10 HGB**

- ▶ Keine Mandate

## DER VORSTAND

### **Wolfgang Egger**

Chief Executive Officer

Erstmals bestellt am: 21. August 2002

Zurzeit bestellt bis: 30. April 2012

**Zuständigkeit im Vorstand der PATRIZIA:**

Kommunikation, Marketing, Personal, Strategie

**Angaben gemäß § 285 Nr. 10 HGB**

► Keine Mandate

### **Dr. Georg Erdmann** (bis 31. Dezember 2007)

Chief Financial Officer

Erstmals bestellt am: 1. Oktober 2006

**Zuständigkeit im Vorstand der PATRIZIA:**

Controlling, EDV, Investor Relations, Rechnungswesen und Steuern, Risikomanagement

**Angaben gemäß § 285 Nr. 10 HGB**

► Keine Mandate

### **Arwed Fischer** (ab 1. März 2008)

Chief Financial Officer

Erstmals bestellt am: 1. März 2008

Zurzeit bestellt bis: 28. Februar 2011

**Zuständigkeit im Vorstand der PATRIZIA:**

Controlling, EDV, Investor Relations, Rechnungswesen und Steuern, Risikomanagement

**Angaben gemäß § 285 Nr. 10 HGB**

► Keine Mandate

### **Alfred Hoschek**

Chief Investment Officer

Erstmals bestellt am: 21. August 2002

Zurzeit bestellt bis: 30. April 2012

**Zuständigkeit im Vorstand der PATRIZIA:**

Finanzierungen, Investments

**Angaben gemäß § 285 Nr. 10 HGB**

► Keine Mandate

### **Klaus Schmitt**

Chief Operating Officer

Erstmals bestellt am: 1. Januar 2006

Zurzeit bestellt bis: 31. Dezember 2010

**Zuständigkeit im Vorstand der PATRIZIA:**

Gremienbetreuung, Führung der operativen

Gesellschaften Investments und Services, Recht

**Angaben gemäß § 285 Nr. 10 HGB**

► Keine Mandate

## GLOSSAR

- Aktienindex** Aktienindizes fassen die Kurs- oder Wertentwicklung mehrerer Aktien zusammen. Dabei werden die einbezogenen Aktien nach bestimmten Kriterien je Index gewichtet. Kursindizes (z. B. FAZ-Aktienindex) berücksichtigen nur die Kursentwicklung der Aktien. Performanceindizes (z. B. DAX) berücksichtigen zusätzlich auch Dividenden und Bezugsrechte bei Kapitalerhöhungen. Performanceindizes erfassen somit die gesamte Wertentwicklung der im Index enthaltenen Aktien.
- Aktioptionspläne** Aktiengesellschaften setzen Optionspläne ein, um Mitarbeitern und besonders Führungskräften anstelle anderer Boni eine vom Aktienkurs abhängige Vergütung zu gewähren. Dies soll insbesondere zu einer Shareholder-Value-Orientierung bei den Managemententscheidungen beitragen.
- Aktienrückkauf** Ein Verfahren, bei dem eine Aktiengesellschaft eigene Aktien erwirbt und damit Kapital an die Aktionäre zurückfließen lässt. Aus diesen Aktien stehen der Gesellschaft keine Rechte (Stimmrecht, Dividendenanspruch, Bezugsrecht etc.) zu.
- BaFin** Die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) vereint die Geschäftsbereiche der ehemaligen Bundesaufsichtsämter für das Kreditwesen (Bankenaufsicht), für das Versicherungswesen (Versicherungsaufsicht) sowie für den Wertpapierhandel (Wertpapieraufsicht / Asset Management) in sich und führt diese weiter. Unter anderem soll die BaFin die ordnungsgemäße Durchführung des Wertpapierhandels überwachen. Insbesondere ist sie für den Schutz gegen verbotenen Insiderhandel zuständig.
- Bezugsrecht** Das Recht des Aktionärs, bei einer Kapitalerhöhung seiner Gesellschaft neue („junge“) Aktien zu erwerben. Die Aktionäre können auf die Ausübung ihres Bezugsrechts verzichten und die Bezugsrechte an der Börse verkaufen.
- Cash Flow** Eine vor allem in den angelsächsischen Ländern gebräuchliche Kennzahl zur Aktien- bzw. Unternehmensanalyse. Er bedeutet den Zugang an flüssigen Mitteln innerhalb einer bestimmten Abrechnungsperiode und ergibt sich im Wesentlichen aus der Addition von Jahresüberschuss, Abschreibungen, Veränderungen der langfristigen Rückstellungen, Steuern vom Ertrag und Einkommen. Aus der Höhe des Cash Flow und seiner im Laufe der Jahre erkennbaren Entwicklung lassen sich Rückschlüsse ziehen auf das Finanzierungspotenzial eines Unternehmens. Bezogen auf eine Aktie (Cash Flow : Anzahl der Aktien) oder auf den Aktienkurs (Aktienkurs : Cash Flow pro Aktie) erhält man wichtige Kenngrößen, die im Rahmen der Aktienanalyse den Vergleich eines Unternehmens derselben Branche auf nationaler wie internationaler Ebene ermöglichen.
- Corporate Governance** Ein für professionelle Finanzanalysten und Investoren notwendiges Instrumentarium der modernen Unternehmensanalyse, das auch aktuelle Defizite der tradierten Bewertungsverfahren, insbesondere bei Wachstumswerten, ausgleichen kann. Betrachtet werden Kompetenzen, Kommunikation und Kontrolle von Entscheidungsgremien börsennotierter Unternehmen. Diese vermeintlichen Softfacts sind für die Evaluierung einer Unternehmung mit zunehmend immateriellen Produktionsverfahren von maßgeblicher Bedeutung.
- DAX** Der Deutsche Aktienindex (DAX) spiegelt die Wertentwicklung der 30 wichtigsten deutschen Aktien wider. Außer den Kurswerten gehen hier auch die Dividendenzahlungen ein. Der DAX startete Ende 1987 mit einem Wert von 1.000.
- DIMAX** DIMAX ist der Deutsche Immobilienaktienindex, der vom Bankhaus Ellwanger & Geiger erstmalig 1995 zusammengestellt wurde. In ihm sind die Aktien von derzeit 76 in Deutschland börsennotierten Gesellschaften registriert, die mehr als 75 % ihrer Erträge im Immobiliengeschäft erwirtschaften.
- Dividende** Die Dividende ist der Teil des Gewinns, den eine Aktiengesellschaft an ihre Aktionäre ausschüttet. Über die Auszahlung und Höhe entscheidet die Hauptversammlung.
- EBIT** Aus dem Englischen übernommener Begriff. Earnings before interest and taxes = Gewinn vor Zinsaufwand und Steuern. Kennzahl, die über den Unternehmenserfolg, im konkreten Fall über die Ertragssituation, Auskunft gibt. Beim EBIT erhält man durch die Herausrechnung von Steuern, Zinsergebnis und außerordentlichem Ergebnis aus dem Jahresüberschuss eine vergleichbare Aussage über die eigentliche Ertragskraft des Unternehmens, unabhängig von der Eigenkapitalquote.

<b>EBITDA</b>	Aus dem Englischen übernommener Begriff. Earnings before interest, taxes, depreciation and amortization = Gewinn vor Zinsaufwand, Abschreibungen und Steuern. Kennzahl, die über den Unternehmenserfolg, im konkreten Fall über die Ertragssituation, Auskunft gibt. Beim EBITDA werden aus dem Jahresüberschuss auch noch die Abschreibungen herausgerechnet. Damit wird berücksichtigt, dass etwa investitionsfreudige Unternehmen durch hohe ergebnismindernde Abschreibungen einen geringeren Gewinn als weniger investitionsfreudige Unternehmen ausweisen.
<b>Emission</b>	Ausgabe von Wertpapieren durch öffentliches Angebot; geschieht in der Regel durch Vermittlung einer Gruppe von Kreditinstituten (Emissionskonsortium).
<b>Emittent</b>	Emittenten sind in der Regel Unternehmen oder Behörden, die Wertpapiere ausgeben.
<b>EPRA</b>	Die European Public Real Estate Association (EPRA) ist ein Verband, der die Interessen der großen europäischen Immobiliengesellschaften in der Öffentlichkeit vertritt und die Entwicklung und Marktpräsenz der europäischen Immobilien-Aktiengesellschaften unterstützt. Der EPRA-Index beschreibt die Performance der größten europäischen und nordamerikanischen börsennotierten Immobiliengesellschaften.
<b>EPS (Earnings per share)</b>	Englische Übersetzung für Ergebnis je Aktie.
<b>GEX</b>	German Entrepreneurial Index. Mittelstandsindex der Deutschen Börse, der alle „eigentümergeleiteten“ Unternehmen enthält, die im Prime Standard an der Frankfurter Wertpapierbörse gelistet sind und deren Börsengang nicht länger als zehn Jahre zurückliegt. Eigentümergeleitet heißt, dass Vorstände, Aufsichtsratsmitglieder oder deren Familien zwischen 25 % und 75 % der Stimmrechte besitzen.
<b>Grundkapital</b>	Das in der Satzung einer Aktiengesellschaft festgelegte Kapital. Die Satzung bestimmt auch, in wie viele Anteile das Grundkapital eingeteilt ist. In Höhe ihres Grundkapitals gibt die Gesellschaft Aktien aus.
<b>IFRS</b>	International Financial Reporting Standards (IFRS) ist eine weltweit akzeptierte Richtlinie zur Konzernrechnungslegung.
<b>Listing</b>	Einführung/Notierung einer Aktie an einer Börse
<b>MDAX</b>	Midcap-Index; der MDAX spiegelt die Wertentwicklung der 50 größten börsennotierten Aktiengesellschaften wider, die auf die 30 DAX-Gesellschaften folgen.
<b>Namensaktie</b>	Aktie, die auf den Namen des Aktionärs lautet. Im Gegensatz zur Inhaberaktie ist die Gesellschaft bei der Ausgabe von Namensaktien verpflichtet, ein Aktienregister zu führen. In diesem sind die Aktionäre mit Namen und Adresse aufgeführt. Im Verhältnis zur Gesellschaft gilt nur derjenige als Aktionär, der im Register vermerkt ist.
<b>Nennwert</b>	Auf Nennwertaktien ist ein bestimmter Betrag in Euro abgedruckt: der Nennwert. Er gibt an, mit welchem Anteil der Aktionär am Grundkapital und damit am gesamten Vermögen seiner Aktiengesellschaft beteiligt ist. Der geringste Nennwert einer Aktie ist nach dem Aktiengesetz 1 Euro; alle höheren Nennwerte lauten auf ein Vielfaches davon. Zu unterscheiden vom Kurswert.
<b>Stückaktie</b>	Die Stückaktie weist keinen Nennwert auf, ihr Anteil am Grundkapital bestimmt sich nur nach der Zahl der ausgegebenen Aktien. Alle Stückaktien verkörpern denselben Anteil an der Gesellschaft.
<b>Xetra</b>	Der Begriff Xetra steht für das elektronische Börsenhandelssystem der Deutsche Börse AG (Exchange Electronic Trading System).



## FINANZKALENDER

Datum	Ereignis
2. April 2008	Veröffentlichung des Jahresabschlusses 2007
2. April 2008	Bilanzpressekonferenz
7. Mai 2008	Zwischenbericht – 1. Quartal 2008
3. Juni 2008	Hauptversammlung
12. August 2008	Zwischenbericht – 2. Quartal 2008
20./21. Oktober 2008	Fachkonferenz Initiative Immobilien-Aktie
11. November 2008	Zwischenbericht – 3. Quartal 2008

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

### Kontakt

Investor Relations  
Claudia Kellert  
Tel. +49 (0) 8 21 / 5 09 10-3 60  
Fax +49 (0) 8 21 / 5 09 10-3 99  
investor.relations@patrizia.ag

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