

→ WEITERE INFORMATIONEN

Fünfjahresübersicht	108
Der Aufsichtsrat	111
Der Vorstand	112
Glossar	113
Finanzkalender	115

IFRS – KONZERN-BILANZ FÜNFJAHRESÜBERSICHT

AKTIVA

	31.12.2008	31.12.2007	31.12.2006	31.12.2005	31.12.2004
A. LANGFRISTIGES VERMÖGEN	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Software	579	196	237	234	136
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	660.000	711.558	0	1.700	16.660
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien im Bau	11.162	20.205	0	0	0
Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.005	2.087	1.472	1.271	915
Wertpapiere des Anlagevermögens	0	0	0	247	510
Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen	6.033	5.067	0	0	0
Beteiligungen	3.090	2.043	1	0	116
Langfristige Finanzderivate	0	8.704	0	0	0
Langfristige Steueransprüche	311	375	361	0	0
Latente Steueransprüche	0	0	1.470	1.560	2.407
Summe langfristiges Vermögen	683.180	750.235	3.541	5.012	20.744
B. KURZFRISTIGES VERMÖGEN					
Vorräte	717.772	793.395	228.403	189.516	134.243
Kurzfristige Finanzderivate	0	4.546	827	0	0
Kurzfristige Steueransprüche	6.685	3.144	0	0	0
Kurzfristige Forderungen und sonstige kurzfristige Vermögenswerte	41.611	37.859	58.684	16.395	14.075
Bankguthaben und Kassenbestand	67.905	54.013	83.211	16.477	10.002
Summe kurzfristiges Vermögen	833.973	892.957	371.125	222.388	158.320
BILANZSUMME	1.517.153	1.643.192	374.666	227.400	179.064

PASSIVA

	31.12.2008	31.12.2007	31.12.2006	31.12.2005	31.12.2004
A. EIGENKAPITAL	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Gezeichnetes Kapital	52.130	52.130	47.400	5.050	5.000
Kapitalrücklagen	215.862	215.862	118.398	573	0
Gewinnrücklagen					
- Gesetzliche Rücklage	505	505	505	505	500
Bewertungsergebnis Cash Flow Hedges	-8.054	2.941	475	0	0
Konzerngewinn	31.029	65.167	24.946	35.976	19.904
Summe Eigenkapital	291.472	336.605	191.724	42.104	25.404
B. SCHULDEN					
LANGFRISTIGE SCHULDEN					
Langfristige Bankdarlehen	0	0	0	2.858	17.997
Latente Steuerschulden	4.769	9.914	0	0	0
Langfristige Finanzderivate	24.551	1.142	946	1.541	1.718
Pensionsverpflichtungen	365	369	306	285	334
Summe langfristiger Schulden	29.685	11.425	1.252	4.684	20.049
KURZFRISTIGE SCHULDEN					
Kurzfristige Bankdarlehen	1.161.735	1.261.997	125.494	149.298	78.810
Kurzfristige Finanzderivate	10.238	235	0	0	0
Sonstige Rückstellungen	616	594	535	521	858
Kurzfristige Verbindlichkeiten	12.556	32.171	44.489	23.560	49.281
Steuerschulden	9.847	165	10.810	6.295	4.586
Sonstige kurzfristige Passiva	1.004	0	362	938	76
Summe kurzfristiger Schulden	1.195.996	1.295.162	181.690	180.612	133.611
BILANZSUMME	1.517.153	1.643.192	374.666	227.400	179.064

IFRS – KONZERN-GEWINN-UND-VERLUSTRECHNUNG FÜNFJAHRESÜBERSICHT

	2008	2007	2006	2005	2004
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
1. Umsatzerlöse	221.325	193.253	237.611	99.508	74.727
2. Erträge aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	21.747	0	0	0	0
3. Bestandsveränderungen	-75.623	666.705	44.114	35.823	23.261
4. Sonstige betriebliche Erträge	4.109	1.905	3.357	2.791	2.639
5. Gesamtleistung	171.558	861.863	285.082	138.122	100.627
6. Materialaufwand	-66.000	-778.775	-201.777	-85.815	-68.683
7. Personalaufwand	-22.445	-19.908	-14.882	-12.359	-10.415
8. Abschreibungen auf Software sowie Betriebs- und Geschäftsausstattung	-846	-771	-593	-603	-518
9. Wertveränderung auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	0	69.477	150	-300	0
10. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-17.199	-20.543	-16.706	-13.547	-8.998
11. Ergebnis aus at-equity-bewerteten Beteiligungen	-1.004	-298	0	0	-36
12. Finanzerträge	29.972	20.371	2.645	829	308
13. Finanzaufwendungen	-126.444	-68.246	-6.719	-6.263	-4.988
14. Ergebnis vor Ertragsteuern	-32.408	63.170	47.200	20.064	7.297
15. Ertragsteuern	-1.730	-15.129	-14.800	-3.432	-2.869
16. Konzernjahresüberschuss / -fehlbetrag	-34.138	48.041	32.400	16.632	4.428
17. Gewinnvortrag	65.167	17.126	0	19.349	15.476
18. Einstellung in Gewinnrücklagen					
a) Gesetzliche Rücklage	0	0	0	-5	0
b) Sonstige Rücklagen	0	0	-7.454	0	0
19. Konzerngewinn	31.029	65.167	24.946	35.976	19.904
Ergebnis je Aktie gem. IFRS Ergebnis, in Euro	-0,65	0,92	0,71	0,41	0,89

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
- ▶ 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
- ▶ 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

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, Research, Strategie

Angaben gemäß § 285 Nr. 10 HGB

▶ Keine Mandate

Arwed Fischer (seit 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; ab 1. Dezember 2008 auch Finanzierungen

Angaben gemäß § 285 Nr. 10 HGB

▶ Keine Mandate

Alfred Hoschek (bis 30. November 2008)

Chief Investment Officer

Erstmals bestellt am: 21. August 2002

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; ab 1. Dezember 2008 auch Investments

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 Zinsen 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.

EBITDA	Aus dem Englischen übernommener Begriff. Earnings before interest, taxes, depreciation and amortization = Gewinn vor Zinsen, 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.
Emission	Ausgabe von Wertpapieren durch öffentliches Angebot; geschieht in der Regel durch Vermittlung einer Gruppe von Kreditinstituten (Emissionskonsortium).
Emittent	Emittenten sind in der Regel Unternehmen oder Behörden, die Wertpapiere ausgeben.
EPRA	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.
EPS (Earnings per share)	Englische Übersetzung für Ergebnis je Aktie.
GEX	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. Eigentümerdominiert heißt, dass Vorstände, Aufsichtsratsmitglieder oder deren Familien zwischen 25 % und 75 % der Stimmrechte besitzen.
Grundkapital	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.
IFRS	International Financial Reporting Standards (IFRS) ist eine weltweit akzeptierte Richtlinie zur Konzernrechnungslegung.
Listing	Einführung/Notierung einer Aktie an einer Börse.
Namensaktie	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.
Nennwert	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.
SDAX	Smallcap-Index; der SDAX besteht aus 50 Unternehmen der klassischen Sektoren unterhalb des MDAX.
Stückaktie	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.
Xetra	Der Begriff Xetra steht für das elektronische Börsenhandelssystem der Deutsche Börse AG (Exchange Electronic Trading System).

FINANZKALENDER

Datum	Ereignis
25. März 2009	Veröffentlichung des Jahresabschlusses 2008
25. März 2009	Bilanzpressekonferenz
7. Mai 2009	Zwischenbericht – 1. Quartal 2009
23. Juni 2009	Hauptversammlung, Augsburg
11. August 2009	Zwischenbericht – 2. Quartal 2009
20. Oktober 2009	Fachkonferenz Initiative Immobilien-Aktie, Frankfurt am Main
10. November 2009	Zwischenbericht – 3. Quartal 2009

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

Bilder

iStock, Panthermedia, Fotolia, Stuart Yeates, PATRIZIA Immobilien AG