

→ KONZERNABSCHLUSS UND -ANHANG ZUM 31. DEZEMBER 2008
NACH IFRS

C

Konzernabschluss	64
Konzernanhang	69
Grundlagen der Konzernabschlusserstellung	69
Konsolidierungskreis und Konsolidierungsmethoden	71
Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	73
Erläuterungen zur Konzernbilanz – Aktiva	80
Erläuterungen zur Konzernbilanz – Passiva	86
Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	91
Segmentberichterstattung	94
Angaben zur Konzernkapitalflussrechnung	95
Sonstige Erläuterungen	96
Erklärung des Vorstands	101
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	105

IFRS – KONZERN-BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2008

AKTIVA

	Konzernanhang	31.12.2008	31.12.2007
A. LANGFRISTIGES VERMÖGEN		TEUR	TEUR
Software	4.1	579	196
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	4.1	660.000	711.558
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien im Bau	4.1	11.162	20.205
Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.1	2.005	2.087
Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen	4.1	6.033	5.067
Beteiligungen	4.1	3.090	2.043
Langfristige Finanzderivate	4.4	0	8.704
Langfristige Steueransprüche	4.2	311	375
Latente Steueransprüche	5.3	0	0
Summe langfristiges Vermögen		683.180	750.235
B. KURZFRISTIGES VERMÖGEN			
Vorräte	4.3	717.772	793.395
Kurzfristige Finanzderivate	4.4	0	4.546
Kurzfristige Steueransprüche	4.2	6.685	3.144
Kurzfristige Forderungen und sonstige kurzfristige Vermögenswerte	4.5	41.611	37.859
Bankguthaben und Kassenbestand	4.6	67.905	54.013
Summe kurzfristiges Vermögen		833.973	892.957
BILANZSUMME		1.517.153	1.643.192

PASSIVA

	Konzernanhang	31.12.2008	31.12.2007
A. EIGENKAPITAL		TEUR	TEUR
Gezeichnetes Kapital	5.1.1	52.130	52.130
Kapitalrücklage	5.1.2	215.862	215.862
Gewinnrücklagen			
- Gesetzliche Rücklage	5.1.3	505	505
Bewertungsergebnis Cash Flow Hedges	4.4	-8.054	2.941
Konzerngewinn		31.029	65.167
Summe Eigenkapital		291.472	336.605
B. SCHULDEN			
LANGFRISTIGE SCHULDEN			
Latente Steuerschulden	5.3	4.769	9.914
Langfristige Finanzderivate	4.4	24.551	1.142
Pensionsverpflichtungen	5.4	365	369
Summe langfristige Schulden		29.685	11.425
KURZFRISTIGE SCHULDEN			
Kurzfristige Bankdarlehen	5.2	1.161.735	1.261.997
Kurzfristige Finanzderivate	4.4	10.238	235
Sonstige Rückstellungen	5.5	616	594
Kurzfristige Verbindlichkeiten	5.6	12.556	32.171
Steuerschulden	5.7	9.847	165
Sonstige kurzfristige Passiva		1.004	0
Summe kurzfristige Schulden		1.195.996	1.295.162
BILANZSUMME		1.517.153	1.643.192

IFRS – KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
für die Zeit vom 1. Januar 2008 bis 31. Dezember 2008

	Konzernanhang	2008	2007
		TEUR	TEUR
1. Umsatzerlöse	6.1	221.325	193.253
2. Erträge aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		21.747	0
3. Bestandsveränderungen	6.2	-75.623	666.705
4. Sonstige betriebliche Erträge	6.3	4.109	1.905
5. Gesamtleistung		171.558	861.863
6. Materialaufwand	6.4	-66.000	-778.775
7. Personalaufwand	6.5	-22.445	-19.908
8. Abschreibungen auf Software sowie Betriebs- und Geschäftsausstattung	6.6	-846	-771
9. Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	6.7	0	69.477
10. Sonstige betriebliche Aufwendungen	6.8	-17.199	-20.543
11. Ergebnis aus at-equity-bewerteten Beteiligungen		-1.004	-298
12. Finanzerträge	6.9	29.972	20.371
13. Finanzaufwendungen	6.9	-126.444	-68.246
14. Ergebnis vor Ertragsteuern		-32.408	63.170
15. Ertragsteuern	6.10	-1.730	-15.129
16. Konzernjahresüberschuss / -fehlbetrag		-34.138	48.041
17. Gewinnvortrag		65.167	17.126
18. Einstellung in Gewinnrücklagen			
a) Gesetzliche Rücklage		0	0
b) Sonstige Gewinnrücklagen		0	0
19. Konzerngewinn		31.029	65.167
Ergebnis je Aktie (unverwässert), in Euro	6.11	-0,65	0,92

IFRS – KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar 2008 bis 31. Dezember 2008

	2008	2007
	TEUR	TEUR
Konzernergebnis nach Steuern	-34.138	48.041
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	846	771
Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	-69.477
Ergebnis aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (im Bau)	-21.747	0
Ergebnis aus dem Verkauf von Anlagevermögen	0	419
Veränderung der latenten Steuern	-5.144	11.384
Veränderung Pensionsverpflichtungen	-4	63
Nicht zahlungswirksame Erträge und Aufwendungen, die nicht der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	29.339	-22.619
Veränderung der Vorräte, Forderungen und sonstigen Vermögenswerte, die nicht der Investitionstätigkeit zuzuordnen sind	68.394	-614.570
Veränderung der Schulden, die nicht der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-59.279	583.385
Mittelabfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit	-21.733	-62.603
Investitionen in immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-1.205	-1.845
Einzahlungen aus dem Verkauf von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagen	58	81
Einzahlungen aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	84.000	0
Auszahlungen für die Entwicklung oder den Ankauf von als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-1.652	-595.041
Investitionen in Finanzanlagen	-3.017	-7.407
Einzahlungen aus dem Verkauf von Finanzanlagen	0	0
Mittelzu- / -abfluss aus der Investitionstätigkeit	78.184	-604.212
Dividende der PATRIZIA Immobilien AG	0	-7.820
Kapitalerhöhung der PATRIZIA Immobilien AG	0	104.060
Darlehensaufnahmen	1.331	543.243
Darlehensstilgungen	-43.889	0
Sonstige Ein- bzw. Auszahlungen aus der Finanzierungstätigkeit	0	-1.866
Mittelab- / -zufluss aus der Finanzierungstätigkeit	-42.558	637.617
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	13.892	-29.198
Finanzmittelfonds 01.01.	54.013	83.211
Finanzmittelfonds 31.12.	67.905	54.013

IFRS - KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG für die Zeit vom 1. Januar 2008 bis 31. Dezember 2008

	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Gewinn- rücklage (gesetzl.)	Bewertungs- ergebnis Cash Flow Hedges	Konzern- gewinn	Summe
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Stand 01.01.2008	52.130	215.862	505	2.941	65.167	336.605
Wertänderung Cash Flow Hedges				-10.995		-10.995
Periodenergebnis					-34.138	-34.138
STAND 31.12.2008	52.130	215.862	505	-8.054	31.029	291.472

IFRS - KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG für die Zeit vom 1. Januar 2007 bis 31. Dezember 2007

	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Gewinn- rücklage (gesetzl.)	Bewertungs- ergebnis Cash Flow Hedges	Konzern- gewinn	Summe
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Stand 01.01.2007	47.400	118.398	505	475	24.946	191.724
Kapitalerhöhung (Nettoeinzahlung)	4.730	97.464				102.194
Dividende					-7.820	-7.820
Wertänderung Cash Flow Hedges				2.466		2.466
Periodenergebnis					48.041	48.041
STAND 31.12.2007	52.130	215.862	505	2.941	65.167	336.605

IFRS – KONZERNANHANG ZUM 31. DEZEMBER 2008

ALLGEMEINE ANGABEN

Die PATRIZIA Immobilien AG ist eine börsennotierte deutsche Aktiengesellschaft mit Sitz in Augsburg. Der Sitz der Gesellschaft befindet 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 2008 ist in Übereinstimmung mit den IFRS sowie unter Beachtung der nach § 315a Abs. 1 HGB ergänzend anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften erstellt worden. Hierbei wurden sämtliche verpflichtend anzuwendenden Verlautbarungen des International Accounting Standards Board (IASB) angewendet, die von der EU im Rahmen des so genannten „Endorsement-Prozesses“ übernommen, d. h. im Amtsblatt der EU veröffentlicht worden sind.

Vom International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) wurden zwei Interpretationen veröffentlicht, die im laufenden Geschäftsjahr anzuwenden sind. Diese sind:

- ▶ IFRIC 12 – „Dienstleistungskonzessionsvereinbarungen“ (diese Interpretation wurde noch nicht von der EU übernommen)
- ▶ IFRIC 14 – „IAS 19 – Die Begrenzung eines leistungsorientierten Vermögenswerts, Mindestfinanzierungsvorschriften und ihre Wechselwirkung“

Aus der Anwendung dieser Interpretationen ergaben sich keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

Folgende Standards und Interpretationen waren zum Zeitpunkt der Aufstellung des Konzernabschlusses bereits veröffentlicht, jedoch noch nicht verpflichtend anzuwenden:

- ▶ IFRS 8 – „Geschäftssegmente“ (anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2009 beginnen)
- ▶ IFRIC 13 – „Kundenbindungsprogramme“ (anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Juli 2008 beginnen)
- ▶ IFRIC 15 – „Vereinbarung über die Errichtung von Immobilien“ (anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2009 beginnen; diese Interpretation wurde noch nicht von der EU übernommen)
- ▶ IFRIC 16 – „Absicherung einer Nettoinvestition in einen ausländischen Geschäftsbetrieb“ (anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Oktober 2008 beginnen; diese Interpretation wurde noch nicht von der EU übernommen)
- ▶ IFRIC 17 – „Sachdividenden an Eigentümer“ (anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Juli 2009 beginnen; diese Interpretation wurde noch nicht von der EU übernommen)
- ▶ IFRIC 18 – „Übertragungen von Vermögenswerten an Kunden“ (anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Juli 2009 beginnen; diese Interpretation wurde noch nicht von der EU übernommen)

Diese Standards und Interpretationen wurden noch nicht vorzeitig angewendet.

IFRIC 15 vereinheitlicht die Bilanzierungspraxis in allen Rechtskreisen hinsichtlich der Erfassung von Erträgen aus dem Verkauf von Einheiten wie beispielsweise Wohnungen oder einzelnen Häusern „ab Plan“ (also bevor die Errichtung abgeschlossen ist) seitens der Errichtungsgesellschaft. Die Anwendung der Interpretation wird voraussichtlich keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss der PATRIZIA Immobilien AG haben. Ebenso erwarten wir aus IFRS 8 und den übrigen IFRICs keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

Folgende Änderungen von Standards waren zum Zeitpunkt der Aufstellung des Konzernabschlusses bereits veröffentlicht, jedoch noch nicht verpflichtend anzuwenden:

- ▶ Änderung von IFRS 1 – „Erstmalige Anwendung der International Financial Reporting Standards“ (Änderung im Hinblick auf „Bestimmung der Anschaffungskosten einer Beteiligung in separaten Abschlüssen“, anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2009 beginnen)
- ▶ Änderung von IFRS 2 – „Anteilsbasierte Vergütungen“ (Änderung hinsichtlich Ausübungsbedingungen und Annullierungen, anzuwenden für Geschäftsjahre die am oder nach dem 1. Januar 2009 beginnen)
- ▶ Änderung von IFRS 3 – „Unternehmenszusammenschlüsse“ (umfassende Überarbeitung insbesondere hinsichtlich der Anwendung der Erwerbsmethode, anzuwenden für Geschäftsjahre die am oder nach dem 1. Juli 2009 beginnen; diese Änderungen wurden noch nicht von der EU übernommen)
- ▶ Änderung von IFRS 7 – „Finanzinstrumente: Angaben“ (Änderungen hinsichtlich der Umklassifizierung bestimmter finanzieller Vermögenswerte, anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. November 2008 beginnen)
- ▶ Änderung von IAS 1 – „Darstellung des Abschlusses“ (umfassende Überarbeitung einschließlich der Anforderung einer Aufstellung über das vollständige Einkommen sowie Änderungen hinsichtlich der Angaben zu kündbaren Finanzinstrumenten und bei Liquidation entstehenden Verpflichtungen, anzuwenden für Geschäftsjahre die am oder nach dem 1. Januar 2009 beginnen)
- ▶ Änderung von IAS 23 – „Fremdkapitalkosten“ (umfassende Überarbeitung, um das Wahlrecht zur sofortigen Erfassung von Fremdkapitalkosten als Aufwand zu eliminieren, anzuwenden für Geschäftsjahre die am oder nach dem 1. Januar 2009 beginnen)
- ▶ Änderung von IAS 27 – „Konzern und separate Abschlüsse nach IFRS“ (Folgeänderungen aus den Änderungen von IFRS 3, anzuwenden für Geschäftsjahre die am oder nach dem 1. Juli 2009 beginnen; diese Änderungen wurden noch nicht von der EU übernommen)
- ▶ Änderung von IAS 32 – „Finanzinstrumente – Angaben und Darstellung“ (Änderungen hinsichtlich der Angaben zu kündbaren Finanzinstrumenten und bei Liquidation entstehenden Verpflichtungen, anzuwenden für Geschäftsjahre die am oder nach dem 1. Januar 2009 beginnen)
- ▶ Änderung von IAS 39 – „Finanzinstrumente – Ansatz und Bewertung“ (Änderungen hinsichtlich der Umklassifizierung bestimmter finanzieller Vermögenswerte, anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. November 2008 beginnen sowie Änderungen hinsichtlich Risikopositionen, die für das Hedge Accounting qualifizieren, anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2009 beginnen; die letztgenannten Änderungen wurde noch nicht von der EU übernommen)
- ▶ Änderungen, die sich aus den jährlichen Verbesserungen der IFRS vom Mai 2008 ergeben haben

Bis auf die folgenden Ausnahmen erwarten wir aus der Anwendung der geänderten Standards keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss:

In der bisherigen Anwendung des IAS 23 – „Fremdkapitalkosten“ wurden Fremdkapitalkosten in Ausübung des eingeräumten Wahlrechts in der Periode als Aufwand erfasst, in der sie angefallen sind. In der neuen Fassung des IAS 23 wird dieses Wahlrecht nicht länger bestehen. Ab dem Zeitpunkt der Anwendung müssen Fremdkapitalkosten, die die Herstellung eines qualifizierten Vermögenswerts betreffen, zwingend aktiviert werden.

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 Euro aufgestellt worden. Die Beträge inklusive der Vorjahreszahlen wurden in Tausend Euro (TEUR) angegeben.

Wesentliche Abweichungen der Bilanzierungs-, Bewertungs- und Konsolidierungsmethoden gegenüber HGB:

- ▶ Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zu Marktwerten;

- ▶ Bewertung der Finanzderivate zum Marktwert, wobei Bewertungsänderungen erfolgswirksam behandelt werden, sofern es sich nicht um sicherungseffektive Hedges handelt, die direkt im Eigenkapital unter einer gesonderten Position ausgewiesen werden;
- ▶ Latente Steuern.

Die First Capital Partner GmbH war vor dem Börsengang mit einer Beteiligungsquote von 93,21 %, nach Erstnotierung der Aktien am 31. März 2006 mit 50,02 % als Aktionärin an der PATRIZIA Immobilien AG beteiligt. Nach der im Januar 2007 durchgeführten Kapitalerhöhung sowie verschiedenen Aktienkäufen im Laufe des Jahres 2007 war die First Capital Partner GmbH mit 50,16 % als Aktionärin mittelbar und unmittelbar an der PATRIZIA Immobilien AG beteiligt. Im Rahmen bestehender Designated-Sponsor-Verträge hat die First Capital Partner GmbH insgesamt 100.000 Aktien an zwei Designated-Sponsor-Banken entliehen. Zum 31. Dezember 2008 war die First Capital Partner GmbH somit mit 49,97 % als Aktionärin mittelbar und unmittelbar an der PATRIZIA Immobilien AG beteiligt.

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. Die aus der Aufstellung ersichtlichen mit Ergebnisabführungsvertrag angebotenen Tochtergesellschaften machen jeweils von der Erleichterungsvorschrift des § 264 Abs. 3 HGB Gebrauch. Die ebenfalls aus der Aufstellung des Anteilsbesitzes ersichtlichen Personenhandelsgesellschaften machen von der Erleichterungsvorschrift des § 264b HGB Gebrauch.

Gemeinschaftsunternehmen (Joint Ventures) sind Unternehmen, die nicht die Kriterien eines Tochterunternehmens erfüllen, da hinsichtlich der Einflussnahme auf deren Geschäfts- und Finanzpolitik zwei oder mehr Partnerunternehmen zur gemeinschaftlichen Führung durch vertragliche Vereinbarung gebunden sind. Gemeinschaftsunternehmen werden nach der Equity-Methode im Konzern abgebildet.

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.

Der Konsolidierungskreis umfasst neben der Muttergesellschaft 70 Tochterunternehmen. Sie sind in den Konzernabschluss nach den Regeln der Vollkonsolidierung einbezogen. Assoziierte Unternehmen bestanden am Bilanzstichtag nicht. Darüber hinaus wird ein Gemeinschaftsunternehmen nach der Equity-Methode im Konzernabschluss abgebildet.

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

Die PATRIZIA Immobilien AG hat mit Wirkung zum 1. Januar 2008 die PATRIZIA Bautechnik GmbH mit der PATRIZIA Wohnungsprivatisierung GmbH verschmolzen. Die Gesellschaft firmiert als PATRIZIA Wohnen GmbH.

Ebenfalls mit Wirkung zum 1. Januar 2008 wurde die PATRIZIA Advisory & Sales GmbH mit der PATRIZIA Asset Management GmbH verschmolzen. Diese Gesellschaft firmiert als PATRIZIA Investmentmanagement GmbH.

Die PATRIZIA Immobilien AG hat mit Vertrag vom 18. Dezember 2008 die Beteiligung an der PATRIZIA Projekt 200 GmbH an die Alte Haide Baugesellschaft mbH verkauft. Im Wege der rückwirkenden Verschmelzung wurde die PATRIZIA Projekt 200 GmbH zum 31. Mai 2008 auf die Alte Haide Baugesellschaft mbH verschmolzen.

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 1. Januar 2002 nach der Erwerbsmethode nach IFRS 3. Anteilerwerbe an Unternehmen, die zeitlich vor diesem Datum liegen, erfolgten unter Inanspruchnahme der Erleichterungsmöglichkeiten des IFRS 1 unverändert auf der Basis der Buchwertmethode gemäß den Regelungen des deutschen Handelsgesetzbuches.

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 hingegenen 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 GEMEINSCHAFTLICHER UNTERNEHMEN MITTELS DER EQUITY-METHODE

Die Equity-Methode wird für die konzernbilanzielle Abbildung von Gemeinschaftsunternehmen angewendet. Anders als bei der Vollkonsolidierung werden bei der Equity-Methode keine Vermögenswerte und Schulden bzw. Aufwendungen und Erträge des at-equity-bewerteten Unternehmens (anteilig) in den Konzernabschluss übernommen. Stattdessen wird der Beteiligungsbuchwert entsprechend der Entwicklung des anteiligen Eigenkapitals des Beteiligungsunternehmens jährlich fortgeschrieben.

Die erstmalige Anwendung der Equity-Methode erfolgt ab dem Zeitpunkt, zu dem das Beteiligungsunternehmen als Gemeinschaftsunternehmen zu klassifizieren ist. Im Rahmen der Erstkonsolidierung werden die Anschaffungskosten für die erworbenen Anteile dem auf sie entfallenden Eigenkapital gegenübergestellt. Ein etwaiger Unterschiedsbetrag wird entsprechend den Regeln zur Vollkonsolidierung auf die Existenz von stillen Reserven bzw. stillen Lasten untersucht und ein eventuell verbleibender Unterschiedsbetrag als Goodwill

behandelt. Im Rahmen der Folgekonsolidierung wird der Beteiligungsbuchwert um die anteilige Eigenkapitalveränderung beim assoziierten Unternehmen fortentwickelt.

2.4 SCHULDEN-, AUFWANDS- UND ERTRAGSKONSOLIDIERUNG UND 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. Ebenso liegen zum Abschlussstichtag keine Vermögenswerte oder Schulden in Fremdwährung vor.

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 Vermögenswerts. Der Abschreibungszeitraum orientiert sich an der erwarteten Nutzungsdauer. Erworbene Software wird über drei bis fünf Jahre abgeschrieben. Die Betriebs- und Geschäftsausstattung wird über 3 bis 14 Jahre abgeschrieben.

3.2 WERTMINDERUNG VON VERMÖGENSWERTEN

Vermögenswerte, die planmäßig abgeschrieben werden, werden dann auf einen außerplanmäßigen Abschreibungsbedarf überprüft, falls ein Ansatzpunkt für eine Wertminderung vorliegt. Vermögenswerte, die nicht planmäßig abgeschrieben werden, werden zu jedem Bilanzstichtag auf einen Wertberichtigungsbedarf überprüft.

3.3 ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN (INVESTMENT PROPERTIES)

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien werden zur Erzielung von Mieteinnahmen und/oder zum Zwecke

der Wertsteigerung gehalten. Der Anteil der Selbstnutzung übersteigt nicht 10 % der Mietfläche. Die Bewertung erfolgt zum beizulegenden Zeitwert, Wertänderungen beeinflussen das Ergebnis des Konzerns.

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden zu Marktwerten auf der Grundlage von externen Gutachten unabhängiger Sachverständiger unter Verwendung aktueller Marktpreise oder anhand marktüblicher Bewertungsverfahren unter Zuhilfenahme der aktuellen und nachhaltigen Mietsituation bewertet. Der Marktwert entspricht dem beizulegenden Zeitwert. Dieser ist nach IAS 40 definiert als der Wert, der unter Zugrundelegung einer hypothetischen Käufer-Verkäufer-Situation vernünftigerweise am Markt erzielt werden kann. Der Ausweis erfolgt zu diesem fiktiven Marktwert ohne Abzug von Transaktionskosten.

Sämtliche vom Konzern als Finanzinvestition gehaltene Immobilien werden vermietet. Die daraus resultierenden Mieteinnahmen und die direkt damit im Zusammenhang stehenden Aufwendungen werden in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien im Bau werden mit ihren Anschaffungs- oder Herstellungskosten bilanziert. Wird die Entwicklung abgeschlossen und erfolgt die Übertragung in die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, wird der Unterschiedsbetrag zwischen dem Buchwert und dem beizulegenden Zeitwert wie eine Wertänderung bei den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien im Ergebnis erfasst.

3.4 BETEILIGUNGEN AN GEMEINSCHAFTSUNTERNEHMEN

Der Konzern ist an einem Joint Venture, der F 40 GmbH, in Form eines gemeinschaftlich geführten Unternehmens beteiligt. Danach besteht eine vertragliche Vereinbarung zwischen den Partnerunternehmen zur gemeinschaftlichen Führung der wirtschaftlichen Tätigkeiten des Unternehmens. Der Konzern bilanziert seinen Anteil an dem Gemeinschaftsunternehmen unter Anwendung der Equity-Methode. Der Konzern erfasst seinen Anteil an dem Gemeinschaftsunternehmen, indem der Beteiligungsbuchwert des Gemeinschaftsunternehmens entsprechend der Entwicklung des anteiligen Eigenkapitals des Beteiligungunternehmens jährlich fortgeschrieben wird. Die Abschlüsse des Gemeinschaftsunternehmens werden zum gleichen Bilanzstichtag aufgestellt wie der Abschluss des Mutterunternehmens. Soweit erforderlich, werden Anpassungen an konzerneinheitliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden vorgenommen.

3.5 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.

3.6 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.

Als „**Finanzielle Vermögenswerte, die erfolgswirksam zum Fair Value zu bewerten sind**“ sind Derivate eingestuft, die nicht als Sicherungsinstrument designed sind oder als solche nicht effektiv im Sinne des IAS 39 sind. Die Fair Values der Derivate werden von externen Banken ermittelt.

In der Kategorie „**Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte**“ werden Beteiligungen eingestuft, die mit Halteabsicht eingegangen wurden. Diese werden zu Anschaffungskosten bewertet, da sich ein Fair Value aufgrund eines fehlenden aktiven Marktes nur durch konkrete Verkaufsverhandlungen bestimmen ließe. Eine Veräußerungsabsicht besteht für diese Instrumente derzeit nicht. Sie werden zu jedem Bilanzstichtag auf ihre Werthaltigkeit hin überprüft.

Kredite und Forderungen sind nicht-derivative finanzielle Vermögenswerte mit festen oder bestimmbar Zahlungen, die nicht in einem aktiven Markt notiert sind. Nach der erstmaligen Erfassung werden die Kredite und Forderungen zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode abzüglich etwaiger Wertminderungen bewertet.

Bestehen objektive Anhaltspunkte dafür, dass eine **Wertminderung von finanziellen Vermögenswerten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert werden**, eingetreten ist, ergibt sich die Höhe des Wertminderungsverlusts als Differenz zwischen dem Buchwert des Vermögenswerts und dem Barwert der erwarteten künftigen Cash Flows (mit Ausnahme erwarteter künftiger, noch nicht eingetretener Kreditausfälle), abgezinst mit dem ursprünglichen Effektivzinssatz des finanziellen Vermögenswerts, d. h. dem bei erstmaligem Ansatz ermittelten Effektivzinssatz. Der Buchwert des Vermögenswerts wird unter Verwendung eines Wertberichtigungskontos reduziert. Der Wertminderungsverlust wird ergebniswirksam erfasst.

Verringert sich die Höhe der Wertberichtigung in den folgenden Berichtsperioden und kann diese Verringerung objektiv auf einen nach der Erfassung der Wertminderung aufgetretenen Sachverhalt zurückgeführt werden, wird die früher erfasste Wertberichtigung rückgängig gemacht. Der neue Buchwert des Vermögenswerts darf jedoch die Anschaffungskosten zum Zeitpunkt der Wertaufholung nicht übersteigen. Die Wertaufholung wird erfolgswirksam erfasst.

Liegen bei Forderungen aus Lieferungen und Leistungen objektive Hinweise dafür vor, dass nicht alle fälligen Beträge gemäß den ursprünglich vereinbarten Rechenkonkitionen eingehen werden (wie z. B. Wahrscheinlichkeit einer Insolvenz oder signifikante finanzielle Schwierigkeiten des Schuldners), wird eine Wertminderung unter Verwendung eines Wertberichtigungskontos vorgenommen. Eine Ausbuchung der Forderungen erfolgt, wenn sie als uneinbringlich eingestuft werden.

3.7 ZAHLUNGSMITTEL UND ZAHLUNGSMITTELÄQUIVALENTE

In der Bilanz abgebildete Zahlungsmittel und kurzfristige Einlagen umfassen den Kassenbestand, Bankguthaben sowie kurzfristige Einlagen mit einer ursprünglichen Laufzeit von weniger als drei Monaten.

Der Finanzmittelfonds in der Konzern-Kapitalflussrechnung wird entsprechend der obigen Definition abgegrenzt und umfasst auch die in Anspruch genommenen Kontokorrentkredite.

3.8 FINANZIELLE VERBINDLICHKEITEN

Verzinsliche Darlehen werden bei der erstmaligen Erfassung mit dem beizulegenden Zeitwert abzüglich der mit der Kreditaufnahme direkt verbundenen Transaktionskosten bewertet. Sie werden nicht als erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Nach der erstmaligen Erfassung werden die verzinslichen Darlehen unter Anwendung der Effektivzinsmethode zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet.

3.9 AUSBUCHUNG FINANZIELLER VERMÖGENSWERTE UND FINANZIELLER VERBINDLICHKEITEN

Ein finanzieller Vermögenswert (bzw. ein Teil eines finanziellen Vermögenswerts oder einer Gruppe ähnlicher finanzieller Vermögenswerte) wird ausgebucht, wenn die Voraussetzungen des IAS 39 erfüllt sind.

Eine **finanzielle Verbindlichkeit** wird ausgebucht, wenn die dieser Verbindlichkeit zugrunde liegende Verpflichtung erfüllt, aufgehoben oder erloschen ist.

Wird eine bestehende finanzielle Verbindlichkeit durch eine andere finanzielle Verbindlichkeit desselben Kreditgebers mit substantiell verschiedenen Vertragsbedingungen ausgetauscht oder werden die Bedingungen einer bestehenden Verbindlichkeit wesentlich geändert, wird ein solcher Austausch oder eine solche Änderung als Ausbuchung der ursprünglichen Verbindlichkeit und Ansatz einer neuen Verbindlichkeit behandelt. Die Differenz zwischen den jeweiligen Buchwerten wird erfolgswirksam erfasst.

3.10 DERIVATIVE FINANZINSTRUMENTE

Der Konzern verwendet die derivativen Finanzinstrumente Zinssatz-Swaps, -Collars und -Caps, um sich gegen Zinsrisiken abzusichern. Diese derivativen Finanzinstrumente werden zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Derivative Finanzinstrumente werden als Vermögenswerte angesetzt, wenn ihr beizulegender Zeitwert positiv ist, und als Schulden, wenn ihr beizulegender Zeitwert negativ ist.

Gewinne oder Verluste aus Änderungen des beizulegenden Zeitwerts von derivativen Finanzinstrumenten, die nicht die Kriterien für die Bilanzierung als Sicherungsbeziehungen erfüllen, werden sofort erfolgswirksam erfasst.

Die Sicherungsinstrumente der PATRIZIA Gruppe werden für die bilanzielle Behandlung als Absicherung von Cash Flows eingestuft, da es sich um eine Absicherung des Risikos von Schwankungen der Cash Flows handelt, das dem mit einem bilanzierten Vermögenswert oder der bilanzierten Schuld verbundenen Risiko zugeordnet werden kann.

Zu Beginn der Absicherung werden sowohl die Sicherungsbeziehungen als auch die Risikomanagementzielsetzungen und -strategien des Konzerns im Hinblick auf die Absicherung formal festgelegt und dokumentiert. Die Dokumentation enthält die Festlegung des Sicherungsinstruments bei der Kompensation von Risiken aus Änderungen des beizulegenden Zeitwerts oder der Cash Flows des gesicherten Grundgeschäfts. Derartige Sicherungsbeziehungen werden hinsichtlich der Erreichung einer Kompensation der Risiken aus Änderungen des

beizulegenden Zeitwerts oder der Cash Flows als in hohem Maße wirksam eingeschätzt. Sie werden fortlaufend dahingehend beurteilt, ob sie tatsächlich während der gesamten Berichtsperiode, für die die Sicherungsbeziehung definiert wurde, hoch wirksam waren.

Sicherungsgeschäfte zur Absicherung von Cash Flows (Cash Flow Hedges), die die strengen Kriterien für die Bilanzierung von Sicherungsbeziehungen erfüllen, werden wie folgt bilanziert:

Der effektive Teil des Gewinns oder Verlusts aus einem Sicherungsinstrument wird direkt im Eigenkapital erfasst, während der ineffektive Teil sofort erfolgswirksam erfasst wird.

Die im Eigenkapital erfassten Beträge werden in der Periode in die Gewinn- und Verlustrechnung umgebucht, in der die abgesicherte Transaktion das Periodenergebnis beeinflusst, z. B. dann, wenn abgesicherte Finanzerträge oder -aufwendungen erfasst werden oder wenn ein erwarteter Verkauf durchgeführt wird.

Wird mit dem Eintritt der vorgesehenen Transaktion oder der festen Verpflichtung nicht länger gerechnet, werden die zuvor im Eigenkapital erfassten Beträge in die Gewinn- und Verlustrechnung umgebucht. Wenn das Sicherungsinstrument ausläuft oder veräußert, beendet oder ausgeübt wird, ohne dass ein Ersatz oder ein Überrollen des Sicherungsinstruments in ein anderes Sicherungsinstrument erfolgt, verbleiben die bislang im Eigenkapital erfassten Beträge solange als gesonderter Posten im Eigenkapital, bis die vorgesehene Transaktion oder feste Verpflichtung eingetreten ist.

3.11 PENSIONSVERPFLICHTUNGEN

Leistungsorientierte Pensionspläne werden nach der „Projected-Unit-Credit-Methode“ (Anwartschaftsbarwertverfahren) auf der Basis eines Pensionsgutachtens bewertet. Mangels Wesentlichkeit wird der im Pensionsaufwand enthaltene Zinsanteil im Personalaufwand und nicht im Finanzergebnis gezeigt.

3.12 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.

3.13 LEASINGVERHÄLTNISSE

Die Feststellung, ob eine Vereinbarung ein Leasingverhältnis enthält, wird auf Basis des wirtschaftlichen Gehalts der Vereinbarung zum Zeitpunkt des Abschlusses dieser Vereinbarung getroffen und erfordert eine Einschätzung, ob die Erfüllung der vertraglichen Vereinbarung von der Nutzung eines bestimmten Vermögenswerts oder bestimmter Vermögenswerte abhängig ist und ob die Vereinbarung ein Recht auf die Nutzung des Vermögenswerts einräumt.

Konzern als Leasinggeber

Leasingverhältnisse, bei denen nicht im Wesentlichen alle mit dem Eigentum verbundenen Chancen und Risiken vom Konzern auf den Leasingnehmer übertragen werden, werden als Operating-Leasingverhältnis klassifiziert. Anfängliche direkte Kosten, die bei den Verhandlungen und dem Abschluss eines Operating-Leasingvertrags entstehen, werden dem Buchwert des Leasinggegenstands hinzugerechnet und über die Laufzeit des Leasingverhältnisses korrespondierend zu den Mieterträgen als Aufwand erfasst. Bedingte Mietzahlungen werden in der Periode als Ertrag erfasst, in der sie erwirtschaftet werden.

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.

3.14 STEUERN

Tatsächliche Ertragsteuern

Die tatsächlichen Steuererstattungsansprüche und Steuerschulden für die laufende und frühere Perioden werden mit dem Betrag bemessen, in dessen Höhe eine Erstattung von der Steuerbehörde bzw. eine Zahlung an die Steuerbehörde erwartet wird. Der Berechnung des Betrags werden die Steuersätze und Steuergesetze zugrunde gelegt, die zum Bilanzstichtag gelten.

Tatsächliche Steuern, die sich auf Posten beziehen, die direkt im Eigenkapital erfasst werden, werden nicht in der Gewinn- und Verlustrechnung, sondern im Eigenkapital erfasst.

Latente Steuern

Die Bildung latenter Steuern erfolgt unter Anwendung der Verbindlichkeitsmethode auf zum Bilanzstichtag bestehende temporäre Differenzen zwischen dem Wertansatz eines Vermögenswerts bzw. einer Schuld in der Bilanz und dem steuerlichen Wertansatz.

Latente Steueransprüche werden für alle abzugsfähigen temporären Unterschiede, noch nicht genutzten steuerlichen Verlustvorträge und nicht genutzte Steuergutschriften in dem Maße erfasst, in dem es wahrscheinlich ist, dass zu versteuerndes Einkommen verfügbar sein wird, gegen das die abzugsfähigen temporären Differenzen und die noch nicht genutzten steuerlichen Verlustvorträge und Steuergutschriften verwendet werden können.

Der Buchwert der latenten Steueransprüche wird an jedem Bilanzstichtag überprüft und in dem Umfang reduziert, in dem es nicht mehr wahrscheinlich ist, dass ein ausreichendes zu versteuerndes Ergebnis zur Verfügung stehen wird, gegen das der latente Steueranspruch zumindest teilweise verwendet werden kann. Nicht angesetzte latente Steueransprüche werden an jedem Bilanzstichtag überprüft und in dem Umfang angesetzt, in dem es wahrscheinlich geworden ist, dass ein künftig zu versteuerndes Ergebnis die Realisierung des latenten Steueranspruchs ermöglicht.

Latente Steueransprüche und -schulden werden anhand der Steuersätze bemessen, die in der Periode, in der ein Vermögenswert realisiert wird oder eine Schuld erfüllt wird, voraussichtlich Gültigkeit erlangen werden. Dabei werden die Steuersätze und -gesetze zugrunde gelegt, die zum Bilanzstichtag gelten. Zukünftige Steuersatzänderungen sind am Bilanzstichtag zu berücksichtigen, sofern materielle Wirksamkeitsvoraussetzungen im Rahmen eines Gesetzgebungsverfahrens erfüllt sind.

Latente Steuern, die sich auf Posten beziehen, die direkt im Eigenkapital erfasst werden, werden nicht in der Gewinn- und Verlustrechnung, sondern ebenfalls im Eigenkapital erfasst.

Latente Steueransprüche und latente Steuerschulden werden miteinander verrechnet, wenn der Konzern einen einklagbaren Anspruch auf die Aufrechnung der tatsächlichen Steuererstattungsansprüche gegen tatsächliche Steuerschulden hat und diese sich auf Ertragsteuern des gleichen Steuersubjekts beziehen und von der gleichen Steuerbehörde erhoben werden.

3.15 FREMDKAPITALKOSTEN

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

3.16 ERTRAGSREALISIERUNG

Grundvoraussetzung für die Gewinnrealisierung im Geschäftssegment 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 Geschäftssegment Services erfolgt die Erlösrealisation im Regelfall nach Leistungserbringung und Rechnungsstellung.

3.17 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 Betrags 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 innewohnenden Faktoren vornehmlich nach der Entwicklung des Immobilienmarktes sowie der allgemeinen konjunkturellen Lage. Es besteht das Risiko, dass bei einer negativen Entwicklung des Immobilienmarktes oder der allgemeinen konjunkturellen Lage die vom Konzern vorgenommenen Bewertungsansätze korrigiert werden müssen. Sollte eine außerplanmäßige Abschreibung des Immobilienvermögens des Konzerns erforderlich sein, so würde sich dies nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns auswirken.

Die PATRIZIA finanziert sich beim Ankauf von Immobilien oder Portfolien oder zur Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen überwiegend über Darlehen. Ein erheblicher Anstieg des derzeitigen 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

2008	Software	Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	Gesamt
	TEUR	TEUR	TEUR
Anschaffungskosten			
Stand 01.01.2008	304	4.026	4.330
Zugänge	641	564	1.205
Abgänge	0	-319	-319
Stand 31.12.2008	945	4.271	5.216
Abschreibungen			
Stand 01.01.2008	108	1.939	2.047
Zugänge	258	588	846
Abgänge	0	-262	-262
Stand 31.12.2008	366	2.265	2.631
BUCHWERTE 01.01.2008	196	2.087	2.283
BUCHWERTE 31.12.2008	579	2.005	2.584

2007	Software	Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	Gesamt
	TEUR	TEUR	TEUR
Anschaffungskosten			
Stand 01.01.2007	810	3.817	4.627
Zugänge	284	1.561	1.845
Abgänge	-790	-1.352	-2.142
Stand 31.12.2007	304	4.026	4.330
Abschreibungen			
Stand 01.01.2007	573	2.345	2.918
Zugänge	126	645	771
Abgänge	-591	-1.051	-1.642
Stand 31.12.2007	108	1.939	2.047
BUCHWERTE 01.01.2007	237	1.472	1.709
BUCHWERTE 31.12.2007	196	2.087	2.283

ENTWICKLUNG LANGFRISTIGER VERMÖGENSWERTE

2008	TEUR
Fair Value	
Stand 01.01.2008	711.558
Zugang Vermögenswerte	1.385
Abgang Vermögenswerte	- 52.943
STAND 31.12.2008	660.000

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Investment Property)

2007	TEUR
Fair Value	
Stand 01.01.2007	0
Umbuchung aus Vorräten	57.739
Zugang Vermögenswerte	584.342
Fair Value Adjustments	69.477
STAND 31.12.2007	711.558

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Investment Property)

ENTWICKLUNG LANGFRISTIGER VERMÖGENSWERTE

2008	TEUR
Anschaffungskosten	
Stand 01.01.2008	20.205
Zugang Vermögenswerte	267
Abgang Vermögenswerte	-9.310
STAND 31.12.2008	11.162

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Investment Property) im Bau

2007	TEUR
Anschaffungskosten	
Stand 01.01.2007	0
Umbuchung aus Vorräten	9.182
Zugang Vermögenswerte	11.023
STAND 31.12.2007	20.205

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Investment Property) im Bau

ENTWICKLUNG LANGFRISTIGER VERMÖGENSWERTE

2008	Beteiligungen an Gemeinschafts- unternehmen	Beteiligungen	Gesamt
	TEUR	TEUR	TEUR
Anschaffungskosten			
Stand 01.01.2008	5.365	2.043	7.408
Zugänge	1.970	1.047	3.017
Abgänge	0	0	0
Stand 31.12.2008	7.335	3.090	10.425
Fortschreibung at equity / Abschreibungen			
Stand 01.01.2008	-298	0	-298
Zugänge	-1.004	0	-1.004
Abgänge	0	0	0
Stand 31.12.2008	-1.302	0	-1.302
BUCHWERTE 01.01.2008	5.067	2.043	7.110
BUCHWERTE 31.12.2008	6.033	3.090	9.123

2007	Beteiligungen an Gemeinschafts- unternehmen	Beteiligungen	Gesamt
	TEUR	TEUR	TEUR
Anschaffungskosten			
Stand 01.01.2007	0	1	1
Zugänge	5.365	2.042	7.407
Abgänge	0	0	0
Stand 31.12.2007	5.365	2.043	7.408
Abschreibungen			
Stand 01.01.2007	0	0	0
Zugänge	298	0	298
Abgänge	0	0	0
Stand 31.12.2007	298	0	298
BUCHWERTE 01.01.2007	0	1	1
BUCHWERTE 31.12.2007	5.067	2.043	7.110

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden zur Erzielung von Mieteinnahmen und/oder zum Zwecke der Wertsteigerung gehalten. Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden gemäß IAS 40 erfolgswirksam zu Marktwerten bewertet. Im Geschäftsjahr wurden die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Dresden verkauft.

Die Ermittlung der Marktwerte erfolgte durch einen unabhängigen Sachverständigen auf der Basis eines Discounted-Cash-Flow-Verfahrens und ausgehend von den aktuellen Objektmieten. Im Bewertungsmodell erfolgen Anpassungen an die Marktmieten unter Berücksichtigung der gesetzlichen Rahmenbedingungen. Die Diskon-

tierung der Cash Flows erfolgte mit durchschnittlich 5,7 % p. a. über den Detailplanungszeitraum von zehn Jahren und anschließend mit durchschnittlich 4,9 % p. a.

Bei den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien im Bau handelt es sich um Immobilien, die für die künftige Nutzung als Finanzinvestition erstellt oder entwickelt werden. Der Ansatz erfolgt nach IAS 16 mit den fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten. Im Geschäftsjahr wurde die als Finanzinvestition gehaltene Immobilie im Bau in Dresden verkauft.

Der 50 %ige Anteil an der F 40 GmbH wird unter der Position „Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen“ bilanziert.

Die Position „Beteiligungen“ beinhaltet den 5,1 %igen Anteil an der Hyrebostädter i Norra Tyskland Verwaltungs GmbH sowie den 6,25 %igen Anteil an der PATRoffice Real Estate GmbH & Co. KG.

Die Buchwerte der finanziellen Vermögenswerte entfallen wie folgt auf die einzelnen Kategorien:

	2008	2007
	TEUR	TEUR
Kredite und Forderungen	41.611	41.378
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte	3.090	2.043
Finanzielle Vermögenswerte, die erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden und die zu Handelszwecken gemäß IAS 39 gehalten werden	0	8.225
Derivative Finanzinstrumente, die als Sicherungsinstrument designiert wurden und als solche effektiv sind	0	5.025
Bankguthaben und Kassenbestand	67.905	54.013

Die Buchwerte der finanziellen Verbindlichkeiten entfallen wie folgt auf die einzelnen Kategorien:

	2008	2007
	TEUR	TEUR
Finanzielle Verbindlichkeiten, die erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden und die zu Handelszwecken gemäß IAS 39 gehalten werden	24.340	1.142
Finanzielle Verbindlichkeiten, die erfolgswirksam zum Restbuchwert bewertet werden	1.175.295	1.305.210
Derivative Finanzinstrumente, die als Sicherungsinstrument designiert wurden und als solche effektiv sind	10.449	235

Die sonstigen Verbindlichkeiten werden vollständig zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet.

4.2 STEUERANSPRÜCHE

Als langfristige Steueransprüche werden Körperschaftsteuerguthaben in Höhe von 311 TEUR (Vorjahr: 375 TEUR) behandelt, deren Anspruch auf Auszahlung ab 2008 entstanden ist und die über einen Zeitraum von zehn Jahren in gleichen Jahresbeträgen von der Finanzverwaltung ausbezahlt werden. Die Bewertung erfolgt zum Barwert.

Als kurzfristige Steueransprüche werden anrechenbare Steuern sowie Steuervorauszahlungen, die von den Finanzbehörden erstattet werden, ausgewiesen. Diese Steueransprüche haben eine Restlaufzeit von unter einem Jahr.

4.3 VORRÄTE

Die Vorräte setzen sich wie folgt zusammen:

	2008	2007
	TEUR	TEUR
Zum Verkauf bestimmte Immobilien	717.772	793.395
	717.772	793.395

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

Im Geschäftsjahr wurden Vorräte im Wert von 97.205 TEUR (Vorjahr: 84.572 TEUR) veräußert.

Die Buchwerte der Vorräte, die verpfändet sind, betragen 628.121 TEUR (Vorjahr: 680.846 TEUR).

4.4 FINANZDERIVATE

Der Konzern benutzt diverse Zinssatz-Swaps, Zinssatz-Collars und Zinssatz-Caps zur teilweisen Absicherung des Zinsänderungsrisikos aus seinen Bankdarlehen. Dabei handelt es sich um Cash Flow Hedges, bei denen teilweise eine sicherungseffektive Beziehung zum jeweiligen Grundgeschäft nachgewiesen werden konnte.

Die Änderungen der beizulegenden Zeitwerte der als nicht effektiv eingestuften Derivate werden erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Sie betragen im Geschäftsjahr –31.998 TEUR (Vorjahr: 5.969 TEUR).

Das Nominalvolumen der als nicht effektiv eingestuften Derivate beläuft sich zum 31. Dezember 2008 auf 514.325 TEUR (Vorjahr: 505.779 TEUR); die entsprechenden Marktwerte betragen –24.340 TEUR (Vorjahr: 7.083 TEUR).

Die Änderungen der beizulegenden Zeitwerte der sicherungseffektiven Derivate in Höhe von –15.114 TEUR (Vorjahr: 2.808 TEUR) wurden unter Berücksichtigung latenter Steuern direkt im Eigenkapital erfasst.

Im Berichtsjahr wurden keine im Eigenkapital erfassten Wertänderungen von Cash Flow Hedges erfolgswirksam aufgelöst und in das Finanzergebnis überführt.

Im Berichtsjahr wurden Marktwertveränderungen in Höhe von –776 TEUR (Vorjahr: 146 TEUR) als ineffektive Teile von grundsätzlich sicherungseffektiven Derivaten in der Gewinn- und Verlustrechnung berücksichtigt.

Das Nominalvolumen dieser sicherungseffektiven Derivate beläuft sich zum 31. Dezember 2008 auf 398.650 TEUR (Vorjahr: 530.800 TEUR); die entsprechenden Marktwerte betragen –10.449 TEUR (Vorjahr: 4.790 TEUR).

Zum 31. Dezember 2008 beträgt der gesamte Betrag unrealisierter Verluste (Vorjahr: Gewinne) aus Zinssicherungsgeschäften, der in die auf diese künftigen Transaktionen bezogene Rücklage für Sicherungsgeschäfte unter Berücksichtigung latenter Steuereffekte eingestellt wurde, –8.054 TEUR (Vorjahr: 2.941 TEUR). Es wird erwartet, dass die Zinssicherungsgeschäfte zu 3 % im Jahr 2009, zu 13% im Jahr 2010 und zu 1 % im Jahr 2011 sowie zu 84 % in den Jahren 2012 und 2013 vertragsgemäß beendet werden. Zum erfolgswirksamen Eintritt der Zahlungsströme vgl. Punkt 5.2.

4.5 KURZFRISTIGE FORDERUNGEN UND SONSTIGE KURZFRISTIGE VERMÖGENSWERTE

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

	2008	2007
	TEUR	TEUR
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	31.667	27.128
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	9.944	10.731
	41.611	37.859

Der Buchwert der Forderungen entspricht ihrem beizulegenden Zeitwert.

Folgende Forderungen waren zum Stichtag überfällig, aber nicht wertgemindert:

	2008	2007
	TEUR	TEUR
Mietforderungen	2.980	3.399
Davon < 60 Tage	1.290	1.578
Davon > 60 Tage und < 180 Tage	215	1.821
Davon > 180 Tage	1.475	0

Davon sind Mietforderungen in Höhe von 616 TEUR (Vorjahr: 769 TEUR) durch Mietkautionen abgesichert.

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und die sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte sind um Einzelwertberichtigungen in Höhe von 342 TEUR (Vorjahr: 488 TEUR) gekürzt.

Entwicklung des Wertberichtigungskontos für Forderungen:

	2008	2007
	TEUR	TEUR
Stand 01.01.	488	175
Zugänge	67	341
Abgänge aufgrund von Ausbuchungen	-19	-19
Abgänge aufgrund von Zahlungseingängen	-194	-9
STAND 31.12.	342	488

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen werden grundsätzlich über ein Wertberichtigungskonto wertgemindert.

Die Forderungen und sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte haben eine Restlaufzeit von weniger als einem Jahr.

4.6 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.

5. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ – PASSIVA

5.1 EIGENKAPITAL

Zur Entwicklung des Eigenkapitals verweisen wir auf die Eigenkapitalveränderungsrechnung.

5.1.1 GEZEICHNETES KAPITAL

Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt zum Bilanzstichtag 52.130 TEUR (Vorjahr: 52.130 TEUR) und ist in 52.130.000 Stückaktien (Aktien ohne Nennbetrag) eingeteilt.

Die Hauptversammlung hat mit Beschluss vom 13. Juni 2007 den Vorstand ermächtigt, das Grundkapital mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 12. Juni 2012 einmalig oder mehrmals um bis zu insgesamt 26.065 TEUR gegen Bar- und/oder Sacheinlagen durch Ausgabe von neuen, auf den Namen lautenden Stückaktien zu erhöhen (Genehmigtes Kapital).

Darüber hinaus wurde mit Beschluss der Hauptversammlung vom 13. Juni 2007 das Grundkapital um bis zu 26.065 TEUR durch Ausgabe von bis zu 26.065.000 neuen, auf den Namen lautenden Stückaktien bedingt erhöht (Bedingtes Kapital).

Die First Capital Partner GmbH ist mit einer Beteiligung von 26.047.572 Stückaktien (dies entspricht einem Anteil von 49,97 % (Vorjahr: 50,16 %)) mittelbar und unmittelbar an der PATRIZIA Immobilien AG beteiligt.

5.1.2 KAPITALRÜCKLAGE

Die für die in der Vergangenheit erfolgte Ausgabe neuer Aktien im Zuge der Kapitalerhöhung der Gesellschaft vereinnahmten Agien werden unverändert in der Kapitalrücklage ausgewiesen.

5.1.3 GEWINNRÜCKLAGEN

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

5.2 BANKDARLEHEN

Die Bankdarlehen weisen folgende Restlaufzeiten auf:

	31.12.2008 Gesamte variabel verzinsliche Finanzschulden	31.12.2007 Gesamte variabel verzinsliche Finanzschulden
	TEUR	TEUR
< 1 Jahr	597.884	655.593
1 – 2 Jahre	117.673	13.347
2 – 5 Jahre	269.753	121.484
> 5 Jahre	176.425	471.573
	1.161.735	1.261.997

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

Demzufolge sind in der vorstehenden Übersicht die am Bilanzstichtag bestehenden Darlehensvaluten ohne Berücksichtigung von Tilgungen aus Abverkäufen entsprechend den vertraglich vereinbarten Laufzeiten der Darlehensverträge zugeordnet.

Als Bankdarlehen mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr werden vorstehend solche Darlehen ausgewiesen, deren Laufzeit innerhalb der nächsten zwölf Monate nach dem Bilanzstichtag endet sowie die in Anspruch genommenen Kontokorrentkredite.

Unabhängig von den vorstehend dargestellten Fristigkeiten werden Darlehen, die zur Finanzierung der Vorräte dienen, in der Bilanz grundsätzlich als kurzfristige Bankdarlehen ausgewiesen (siehe Punkt 1. Grundlagen der Konzernabschlusserstellung).

Die Bankdarlehen basieren auf variablen Zinssätzen und werden mit den fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Insofern ist der Konzern einem Zinsänderungsrisiko bei den Zahlungsmittelströmen ausgesetzt. Um dieses Risiko einzuschränken, hat der Konzern für den größten Teil der Darlehen Zinssicherungsgeschäfte abgeschlossen.

Für die Bankdarlehen dienen die konzerneigenen Immobilien als Sicherheiten. Die durch Grundpfandrechte besicherten Bankdarlehen belaufen sich auf 1.161.161 TEUR (Vorjahr: 1.260.635 TEUR). Darüber hinaus sind die Finanzschulden durch die Abtretung von Kaufpreisen sowie durch die Abtretung von zukünftigen Mietzahlungen gesichert.

5.3 LATENTE STEUERANSPRÜCHE / LATENTE STEUERSCHULDEN

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

	31.12.2008 aktivisch	31.12.2008 passivisch	31.12.2007 aktivisch	31.12.2007 passivisch
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	0	13.358	0	12.912
Vorräte	1.160	0	1.459	0
Derivate	5.884	0	332	1.675
Steuerliche Verlustvorträge	1.764	0	2.860	0
Diverse	22	241	22	0
	8.830	13.599	4.673	14.587
Saldierung	-8.830	-8.830	-4.673	-4.673
	0	4.769	0	9.914

Zum Bilanzstichtag bestehen körperschaftsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von 11.131 TEUR (Vorjahr: 7.158 TEUR) und gewerbesteuerliche Verlustvorträge in Höhe von 0 TEUR (Vorjahr: 6.835 TEUR), für die latente Steueransprüche in Höhe von 1.764 TEUR (Vorjahr: 2.860 TEUR) gebildet wurden.

Auf vororganschaftliche Verluste in Höhe von 447 TEUR (Vorjahr: 447 TEUR) wurden aufgrund der mangelnden Vorhersehbarkeit der Auflösung der Organschaft keine latenten Steueransprüche angesetzt. Die Verlustvorträge, auf die latente Steueransprüche aktiviert wurden, werden erwartungsgemäß innerhalb des Planungszeitraums (maximal zwei 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 Verlustvorträge in dieser Gesellschaft in Höhe von 5.978 TEUR (Vorjahr: 18.214 TEUR) mangels Vorhersehbarkeit deren steuerlicher Nutzbarkeit keine aktiven latenten Steuern gebildet. Verlustvorträge in Höhe von 12.236 TEUR wurden im Berichtsjahr im Rahmen der Verschmelzung der PATRIZIA Projekt 200 GmbH (vgl. Punkt 2.1 Konsolidierungskreis) genutzt.

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 derselben Steuerbehörde erhoben werden.

5.4 PENSIONSVERPFLICHTUNGEN

Grundsätzlich gibt es im Konzern keine leistungsorientierten Versorgungspläne. Ausgenommen hiervon sind ein Plan, der im Jahr 2002 im Zusammenhang eines Erwerbs übernommen wurde sowie ein Plan, der im Jahr 2007 im Zusammenhang mit dem Erwerb eines Immobilienportfolios übernommen wurde. Zum Bilanzstichtag verfügen insgesamt sieben Personen über eine leistungsorientierte Zusage. Bei fünf dieser 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 2008 ein Rechnungszins von 5,5 % und ein Rententrend von 1,9 % zugrunde gelegt. Als Berechnungsverfahren kam die Methode der laufenden Einmalprämien („Projected-Unit-Credit-Methode“) 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 2008 wurde die Pensionsrückstellung mit 365 TEUR (Vorjahr: 369 TEUR) angesetzt. Aufgrund der geringen Höhe der jährlichen Rentenzahlungen von 32 TEUR 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 bestanden weder ein Planvermögen noch nicht erfasste versicherungsmathematische Verluste und/oder ein nicht erfasster nachzuverrechnender Dienstzeitaufwand. Der Zinsaufwand ist unter den Personalaufwendungen mitausgewiesen.

5.5 SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

	01.01.2008	Zuführung	Auflösung	Inanspruchnahme	31.12.2008
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Sonstige Rückstellungen	594	616	18	576	616
	594	616	18	576	616

Die sonstigen 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.

5.6 KURZFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

	2008	2007
	TEUR	TEUR
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.608	16.681
Anzahlungen	507	837
Sonstige Verbindlichkeiten	10.441	14.653
KURZFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN	12.556	32.171

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit von weniger als zwölf Monaten. Somit entspricht der beizulegende Wert der Schulden dem Buchwert. Die sonstigen Verbindlichkeiten enthalten im Wesentlichen Verbindlichkeiten für nach dem Bilanzstichtag anfallende Anschaffungs- und Herstellungskosten in Höhe von 7.665 TEUR (Vorjahr: 10.665 TEUR).

5.7 STEUERSCHULDEN

Die Steuerschulden betreffen mit 3.760 TEUR die Nachversteuerung ehemaliger EK o2-Bestände, mit 5.290 TEUR Körperschaft- und Gewerbesteuer auf Gewinne inländischer Tochtergesellschaften sowie luxemburgische Steuern in Höhe von 370 TEUR (Vorjahr: 165 TEUR).

5.8 ZIELSETZUNGEN UND METHODEN DES FINANZRISIKOMANAGEMENTS

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 bei bonitätsstarken Banken.

Die wesentlichen durch den Konzern verwendeten finanziellen Verbindlichkeiten – mit Ausnahme derivativer Finanzinstrumente – umfassen Bankdarlehen und Kontokorrentkredite, Schulden aus Lieferungen und Leistungen sowie gewährte Darlehen. Der Hauptzweck dieser finanziellen Verbindlichkeiten ist die Finanzierung der Geschäftstätigkeit des Konzerns.

Des Weiteren verfügt der Konzern auch über derivative Finanzinstrumente. Diese umfassen Zinssatz-Swaps, Zinssatz-Collars und Zinssatz-Caps. Zweck dieser derivativen Finanzinstrumente ist die Absicherung gegen Zinsrisiken, die aus der Geschäftstätigkeit des Konzerns und seinen Finanzierungsquellen resultieren.

Die sich aus den Finanzinstrumenten ergebenden wesentlichen Risiken des Konzerns umfassen zinsbedingte Cash Flow Risiken sowie Liquiditäts- und Kreditrisiken. Die Unternehmensleitung beschließt Strategien und Verfahren zur Steuerung einzelner Risikoarten, die im Folgenden dargestellt werden:

Zinsrisiko

Das Risiko von Schwankungen der Marktzinssätze, dem der Konzern ausgesetzt ist, resultiert überwiegend aus den finanziellen Verbindlichkeiten mit einem variablen Zinssatz.

Zur Steuerung und Glättung des Zinsaufwands des Konzerns schließt der Konzern Zinssicherungsgeschäfte ab, bei denen der Konzern in festgelegten Zeitabständen die unter Bezugnahme auf einen vorab vereinbarten Nennbetrag ermittelte Differenz zwischen festverzinslichen und variabel verzinslichen Beträgen mit dem Vertragspartner tauscht oder einen Höchstsatz festschreibt. Mit diesen Zinssicherungsgeschäften wird die zugrunde liegende Verpflichtung abgesichert. Zum 31. Dezember 2008 waren unter Berücksichtigung bestehender Finanzderivate ca. 79 % (2007: 82 %) des Fremdkapitals des Konzerns festverzinslich.

Übersicht über das Zinsrisiko

Grundsätzlich schließt der PATRIZIA Konzern nur variabel verzinsliche Darlehen ab. Der Konzern unterliegt insofern einem Zinsrisiko aus Finanzschulden. Dieses Risiko wird durch den Einsatz derivativer Finanzinstrumente reduziert, indem variable Zinssätze in fixe Zinssätze gedreht werden (Swap) oder für variable Zinsen eine feste Obergrenze vereinbart wird (Collar, Cap).

Der Konzern misst das Zinssatzrisiko mithilfe der Cash-Flow-Sensitivität bei einer unterstellten Parallelverschiebung der Zinskurve um 100 Basispunkte. Unterstellt man einen Anstieg der Zinssätze um 100 Basispunkte, so hätte dies zum 31. Dezember 2008 ohne Berücksichtigung von Steuern eine Auswirkung von +23.657 TEUR (Vorjahr: +21.024 TEUR) auf das Konzernergebnis und +9.322 TEUR (Vorjahr: +12.245 TEUR) auf das Konzerneigenkapital. Unter Berücksichtigung latenter Steuern ergäbe sich bei einem Zinsanstieg um 100 Basispunkte eine Auswirkung von +17.556 TEUR auf das Konzernergebnis sowie +7.655 TEUR auf das Konzerneigenkapital. Bei der Bestimmung der Effekte wurden bestehende bilanzielle Sicherungsbeziehungen mit ihren Merkmalen so einbezogen wie sie am Bilanzstichtag vorlagen.

Kreditrisiko

Grundsätzlich besteht keine Konzentration von Risiken im Konzernverbund aufgrund einer breiten und unkorrelierten Kontrahentenstruktur. Ausnahme ist eine Forderung gegen einen Grundstückskäufer in Höhe von 22.500 TEUR. Diese ist allerdings dadurch gesichert, dass im Falle des Ausfalls die Grundstücke rückübereignet werden. Insofern erwächst dem Konzern daraus kein übermäßiges Risiko.

Bei sonstigen finanziellen Vermögenswerten des Konzerns, wie Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente, zur Veräußerung verfügbare Finanzinvestitionen entspricht das maximale Kreditrisiko bei Ausfall des Kontrahenten dem Buchwert dieser Instrumente.

Liquiditätsrisiko

Der Konzern überwacht laufend das Risiko eines Liquiditätsengpasses mittels einer Liquiditätsplanung. Diese Liquiditätsplanung berücksichtigt die Laufzeiten der finanziellen Verbindlichkeiten sowie erwartete Cash Flows aus der Geschäftstätigkeit.

Das Ziel des Konzerns ist es, die kontinuierliche Deckung des Finanzmittelbedarfs durch die Nutzung von Kontokorrentkrediten und Darlehen sicherzustellen.

Die Fälligkeiten der finanziellen Verbindlichkeiten sind Punkt 5.2 des Konzernanhangs zu entnehmen.

Kapitalsteuerung

Der Konzern überwacht sein Kapital mithilfe eines Verschuldungsgrads, der dem Verhältnis von Netto-Finanzschulden zur Summe aus modifiziertem Eigenkapital und Netto-Finanzschulden entspricht. Die Nettofinanz-

schulden umfassen verzinsliche Darlehen, Schulden aus Lieferungen und Leistungen sowie sonstige Schulden abzüglich Zahlungsmittel und kurzfristige Einlagen. Das modifizierte Eigenkapital umfasst das auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallende Eigenkapital abzüglich der nicht realisierten Gewinne.

	2008	2007
	TEUR	TEUR
Verzinsliche Darlehen	1.161.735	1.261.997
Schulden aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Schulden	24.023	32.930
Abzüglich Zahlungsmittel und kurzfristige Einlagen	- 67.905	- 54.013
Netto-Finanzschulden	1.117.853	1.240.914
Eigenkapital	291.472	336.605
Nicht realisierte Verluste (Vorjahr: Gewinne)	8.054	- 2.941
Summe modifiziertes Eigenkapital	299.526	333.664
Modifiziertes Eigenkapital und Netto-Finanzschulden	1.417.379	1.574.578
Verschuldungsgrad	79 %	79 %

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 43.447 TEUR (Vorjahr: 36.948 TEUR) 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 entfallenen Verpflichtungen (1.147 TEUR), aus erhaltenen Skonti in Höhe von 382 TEUR (Vorjahr: 425 TEUR) und Erträge aus Sachbezügen in Höhe von 477 TEUR (Vorjahr: 402 TEUR).

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. Hiervon waren in Höhe von 8.579 TEUR (Vorjahr: 2.901 TEUR) Instandhaltungsaufwendungen für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien.

6.5 PERSONALAUFWAND

Der Personalaufwand setzt sich wie folgt zusammen:

	2008	2007
	TEUR	TEUR
Löhne und Gehälter	19.245	17.193
Sozialabgaben	3.200	2.715
	22.445	19.908

6.6 ABSCHREIBUNGEN

Die planmäßigen Abschreibungen belaufen sich auf 846 TEUR (Vorjahr: 771 TEUR). Sie betreffen Software sowie Betriebs- und Geschäftsausstattung.

6.7 WERTÄNDERUNG DER ALS FINANZINVESTITION GEHALTENEN IMMOBILIEN

Die Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien beläuft sich auf 0 TEUR (Vorjahr: 69.477 TEUR).

6.8 SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

	2008	2007
	TEUR	TEUR
Verwaltungsaufwendungen	10.538	11.748
Vertriebsaufwendungen	5.454	5.397
Übrige Aufwendungen	1.207	3.398
	17.199	20.543

6.9 FINANZERGEBNIS

	2008	2007
	TEUR	TEUR
Zinsen auf Bankeinlagen	1.366	2.589
Erträge Zinssicherungen	6.703	1.901
Wertänderung Derivate	21.097	14.825
Wertpapiererträge	0	364
Übrige Zinsen	806	692
	29.972	20.371
Zinsen auf Kontokorrentkredite und Bankdarlehen	-71.515	-57.910
Aufwand Zinssicherungen	-823	-1.372
Wertänderungen Derivate	-53.871	-8.711
Übrige Finanzaufwendungen	-235	-253
	-126.444	-68.246
	-96.472	-47.875

Auf Kredite und Forderungen entfallen Zinserträge in Höhe von 0 TEUR (Vorjahr: 635 TEUR), die effektivzinskonform vereinnahmt wurden. Reine Bewertungseffekte fielen für Instrumente dieser Kategorie nicht an. Die Höhe der Wertminderungen auf Forderungen ist aus Abschnitt 4.5 ersichtlich.

6.10 ERTRAGSTEUERN

Die Ertragsteuern setzen sich wie folgt zusammen:

	2008	2007
	TEUR	TEUR
Tatsächliche Ertragsteuern	-4.516	-3.634
Latente Steuern	2.786	-11.495
	-1.730	-15.129

Die latenten Steuern in der Gewinn- und Verlustrechnung resultieren im Wesentlichen aus Verlustvorträgen, der Marktbewertung von Zinssicherungsinstrumenten und den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sowie 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 Ertragsteuersatzes von 30,825 % (Vorjahr: 40 %) ergibt. Der Ertragsteuersatz setzt sich aus 15 % KSt, hierauf 5,5 % SolZ sowie 15 % GewSt zusammen:

	2008	2007
	TEUR	TEUR
IFRS Konzern-Jahresergebnis vor Ertragsteuer	-32.408	63.170
Erwarteter tatsächlicher Ertragsteueraufwand	9.990	-25.268
Nicht abzugsfähige Betriebsausgaben	-568	-572
Steuerfreie Erträge	0	944
Nutzung nicht aktivierter Verlustvorträge	3.957	0
Nichtansatz von Verlustvorträgen	-6.827	-3.253
Gewerbesteuereffekte aus beschränkt steuerpflichtigem Einkommen	-7.308	8.787
Sondereffekt aus der EK 02-Besteuerung	-118	-3.954
Effekt aus Steuersatzänderungen	0	6.222
Periodenfremde Effekte	-1.219	1.305
Sonstige	363	660
EFFEKTIVER STEUERAUFWAND	-1.730	-15.129

6.11 ERGEBNIS JE AKTIE

	2008	2007
Anteil Konzernaktionäre am Ergebnis	-34.137.630 Euro	48.040.655 Euro
Anzahl ausgegebener Aktien	52.130.000	52.130.000
Gewichtete Aktienzahl	52.130.000	51.987.452
Ergebnis je Aktie (unverwässert)	-0,65 Euro	0,92 Euro

Ein verwässertes Ergebnis je Aktie ergibt sich weder im Berichtsjahr noch im Vorjahr. Zum 31. Dezember 2008 besteht ein genehmigtes Kapital in Höhe von 26.065 TEUR.

7. SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

Der Konzern ist in die beiden Geschäftssegmente Investments und Services gegliedert. Das Segment Investments umfasst die Geschäftsbereiche Wohnungsprivatisierung, Revitalisierung und Projektentwicklung. Das Segment Services umfasst ein breites Spektrum von immobilienbezogenen Dienstleistungen, insbesondere die Analyse und Beratung beim Ankauf einzelner Wohn- und Gewerbeimmobilien oder Portfolien (Investmentmanagement), die wertorientierte Betreuung von Immobilienbeständen (Asset Management) sowie die Verwaltung von Immobilien (Immobilienmanagement). 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 Geschäftssegmente stellen sich wie folgt dar:

	Investments	Services	Corporate	Gesamt
2008	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse extern	215.071	6.249	5	221.325
EBITDA¹⁾	73.284	-592	-7.782	64.910
EBIT¹⁾	73.025	-621	-8.340	64.064
2007	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse extern	184.225	8.998	30	193.253
EBITDA¹⁾	117.476	1.234	-6.893	111.817
EBIT¹⁾	117.215	1.138	-7.308	111.045

1) EBIT und EBITDA sind keine nach IFRS fest definierten Größen.

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 laufenden Geschäftstätigkeit erfolgt nach der indirekten Methode.

Der Finanzmittelfonds beinhaltet die in der Bilanz ausgewiesenen Bankguthaben und Kassenbestände sowie kurzfristige Einlagen und Kontokorrentkredite.

Im Cash Flow aus der laufenden 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 8.875 TEUR (Vorjahr: 5.182 TEUR), die Zinsausgaben in Höhe von 79.905 TEUR (Vorjahr: 45.821 TEUR) und die erstatteten Ertragsteuern in Höhe von 2.269 TEUR (Vorjahr: 14.097 TEUR) sowie die Aufnahmen und Tilgungen von Bankdarlehen zur Finanzierung kurzfristigen Vermögens sind aufgrund der Besonderheit der Immobilienbranche der laufenden Geschäftstätigkeit zugeordnet.

Der Cash Flow aus der Investitionstätigkeit enthält die finanzwirksamen Investitionen, insbesondere in die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, sowie die Investitionen in und Veräußerungen von Sachanlagen.

Der Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit beinhaltet Auszahlungen für Dividenden und Einzahlungen aus Kapitalerhöhungen der PATRIZIA Immobilien AG sowie Darlehensein- und -auszahlungen zur Finanzierung des langfristigen Vermögens.

Im Berichtsjahr wurde keine Dividende ausgeschüttet.

9. SONSTIGE ERLÄUTERUNGEN

9.1 LEISTUNGEN AN ARBEITNEHMER NACH BEENDIGUNG DES ARBEITSVERHÄLTNISSSES

Grundsätzlich gibt es im Konzern keine leistungsorientierten Versorgungspläne. Ausgenommen hiervon sind ein Plan, der im Jahr 2002 im Rahmen eines Erwerbs übernommen wurde sowie ein Plan, der im Jahr 2007 im Zusammenhang mit dem Erwerb eines Immobilienportfolios übernommen wurde. Zum Bilanzstichtag verfügen insgesamt sieben Personen über eine leistungsorientierte Zusage. Bei fünf dieser 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 2003 erteilt. 2008 wurden insgesamt 56 TEUR (Vorjahr: 56 TEUR) 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 1. 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 FÜHRUNGSKRÄFTEBETEILIGUNGSMODELL

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.

Im Vorfeld des IPO wurde die Entscheidung getroffen, die dritte Stufe des Aktienoptionsmodells nicht mehr umzusetzen. Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 23. Februar 2006 wurde eine Ermächtigung für den Vorstand für die Gewährung von Aktienoptionen sowie das zu diesem Zwecke geschaffene bedingte Kapital aufgehoben.

Die PATRIZIA hat im Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2006 angekündigt, zukünftig ein neues Führungskräftebeteiligungsmodell, das den Anforderungen des Kapitalmarktes entspricht, aufzulegen.

Das neue Führungskräftebeteiligungsmodell fokussiert die Aspekte Marktkonformität, Leistungsorientierung und Nachhaltigkeit. Es wurde unter Berücksichtigung der Anforderungen des Deutschen Corporate Governance Kodex entwickelt.

Grundvoraussetzung des Führungskräftebeteiligungsprogramms der PATRIZIA ist ein konsistentes Zielsystem, das die Unternehmensstrategie unterstützt. Es ist langfristig, mehrdimensional und individuenneutral ausgestaltet. Das System weist den Vorständen und Geschäftsführern von Konzerngesellschaften quantitative und qualitative Unternehmens-, Bereichs- und Individualziele zu. Der Grad der Zielerreichung quantitativer Ziele bezieht sich grundsätzlich auf Planzahlen entsprechend der Unternehmensplanung. Wesentliche Ziele sind hier insbesondere Konzernergebnis vor Steuern und Eigenkapitalverzinsung des Konzerns sowie die Entwicklung des Aktienkurses absolut und in Relation zu Vergleichsindizes.

Auf Bereichsebene wird die Grundstruktur der Leistungserstellung der PATRIZIA in Form von Wertbeiträgen zu Prozessen und der Leistungsverflechtungen unter den Prozessbeteiligten abgebildet. Die an der Leistungser-

stellung oder an qualitativen Projekten beteiligten Vorstände und Geschäftsführer von Konzerngesellschaften werden auf gemeinsame Ziele verpflichtet.

Auf Individualebene werden die von den Vorständen und Geschäftsführern der Konzerngesellschaften individuell verantworteten quantitativen Ergebnisse oder qualitativen Projektergebnisse berücksichtigt.

Der Grad der Zielerreichung der einzelnen Ziele bestimmt die Höhe des variablen Vergütungsanteils. Der Umfang erzielbarer variabler Vergütungsbestandteile ist nach oben begrenzt. Bei Unterschreitung von 2/3 des Konzernergebnisses nach Plan verlieren die Vorstände und die Geschäftsführer von Konzerngesellschaften den gesamten variablen Vergütungsanteil.

Der variable Vergütungsanteil teilt sich in eine Long-Term- und eine Short-Term-Incentive-Komponente auf. Das Short-Term-Incentive wird unmittelbar nach Feststellung der Zielerreichung ausgezahlt. Das Long-Term-Incentive ist eine virtuell an den Aktienkurs der PATRIZIA gekoppelte Gehaltszusage, die regelmäßig erst zwei Jahre nach Feststellung der Zielerreichung zur Auszahlung kommt.

Innerhalb dieser Sperrfrist ist die Cash-Zusage an Zuteilungsbedingungen gebunden. Diese regeln die Konsequenzen auf die Zuteilung des Long-Term-Incentive an den jeweiligen Vorstand oder Geschäftsführer einer Konzerngesellschaft bei Ausscheiden aus dem Konzern. Nach differenzierten Gründen des Ausscheidens kann dies zu einem Erhalt, anteiligen Verfall oder einem kompletten Verfall der zugesagten und noch nicht zugeteilten Ansprüche führen.

Für die Vorstände ist das Führungskräftebeteiligungsmodell am 1. Januar 2008 in Kraft getreten.

PATRIZIA hat das neue Führungskräftebeteiligungsprogramm auf die zweite Führungsebene im Laufe des Jahres 2008 ausgeweitet.

9.3 GESCHÄFTSVORFÄLLE MIT NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

Zu den der Gesellschaft nahestehenden 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 nahestehenden 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 nahestehenden Unternehmen des Konzerns einzeln aufgeführt:

- ▶ WE Verwaltungs GmbH, Augsburg
- ▶ WE Vermögensverwaltung GmbH & Co. KG, Augsburg
- ▶ First Capital Partner GmbH, Gräfelfing
- ▶ FCP Service GmbH, Gräfelfing
- ▶ FCP Anlage AG, Gräfelfing
- ▶ Wohnungsportfolio WPO Berlin GmbH, Berlin
- ▶ Wohnungsportfolio WPO Immobilienservice GmbH, Berlin
- ▶ Immobilienportfolio IPO Berlin GmbH, Berlin
- ▶ AHO Verwaltung GmbH, Augsburg
- ▶ Eurobilia AG, Gräfelfing
- ▶ Hansa-Langenhorn-Immobilien GmbH, Hamburg
- ▶ Verwaltung EHG Erste Hanseatische Grundvermögen GmbH, Hamburg
- ▶ E.H.G. Erste Hanseatische Grundvermögen GmbH & Co. KG, Hamburg

- ▶ Wolfgang Egger Verwaltungs-GmbH, Gräfelfing,
- ▶ Wolfgang Egger GmbH & Co. KG, Gräfelfing,
- ▶ Objektgesellschaft An der Alster 47 GmbH & Co. KG, Augsburg
- ▶ Stadtresidenz Friedrich-List Vermögensverwaltungs KG, Augsburg

Die Gesellschaft unterhält folgende Geschäftsbeziehungen zu nahestehenden Personen:

Aktienbesitz von Mitgliedern des Vorstands und den Vorstandsmitgliedern nahestehenden Personen an PATRIZIA

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 99,99 % beteiligt ist, eine Beteiligung in einer Gesamthöhe von 49,97 % mittelbar und unmittelbar an der Gesellschaft.

Wolfgang Egger ist weiterhin zu 5,1 % an der Projekt Wasserturm Grundstücks GmbH & Co. KG beteiligt. Weitere 45,9 % werden mittelbar von der PATRIZIA Immobilien AG gehalten, die restlichen 49 % werden von Herrn Ernest-Joachim Storr gehalten.

Alfred Hoschek, bis 30. November 2008 Mitglied des Vorstands der Gesellschaft, hält eine Beteiligung von insgesamt 1,48 % 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.

Klaus Schmitt, Mitglied des Vorstands 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 Johannes Altmayr, Eckhard Bolte, Dr. Bernhard Engelbrecht, Gerhard Faltermeier, Werner Gorny, Jürgen Kolper, Klaus Kümmerle, Dr. Wolfgang Lange, Martin Lemke und Markus Scherl als Mitglieder der weiteren Führungsebene von PATRIZIA insgesamt 1,28 %.

Verträge und Geschäftsbeziehungen zwischen den Vorstandsmitgliedern unmittelbar und PATRIZIA

Die PATRIZIA Immobilien AG und Tochtergesellschaften der PATRIZIA Immobilien AG erbringen für Wolfgang Egger oder für von Wolfgang Egger mittelbar oder unmittelbar beherrschte Unternehmen unterschiedliche Dienstleistungen. Im Einzelnen ist dies die Betreuung des Immobilienbestands und von Baumaßnahmen. Der Umfang der durch die PATRIZIA Immobilien AG und/oder ihrer Tochtergesellschaften zu erbringenden Leistungen sind im Rahmenvertrag vom 12. Februar 2008 genau definiert worden. Die im Vertrag vereinbarte Vergütung für die erbrachten Leistungen entspricht dabei den marktüblichen Konditionen. Im Geschäftsjahr 2008 wurden durch die PATRIZIA Leistungen in Höhe von 569 TEUR erbracht.

Mietverträge zwischen Vorstandsmitgliedern und PATRIZIA

Wolfgang Egger – als Vermieter – hat mit der Gesellschaft – als Mieterin – einen Mietvertrag über das von der Gesellschaft als Hauptsitz genutzte Gebäude (Fuggerstraße 26 in Augsburg) mit einem monatlichen Mietzins von derzeit 20 TEUR abgeschlossen.

Mietverträge zwischen den Vorstandsmitgliedern nahestehenden Personen und PATRIZIA

Darüber hinaus hatte 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 6 TEUR zzgl. gesetzlicher USt abgeschlossen.

Seit dem 1. März 2007 hat die Friedrich-List Vermögensverwaltungs KG mit der PATRIZIA Wohnungsprivatisierung GmbH einen Mietvertrag über Büroräume in München, Bavariaring 6, abgeschlossen. Der monatliche Mietzins beträgt 2 TEUR.

Tätigkeiten von Vorstandsmitgliedern in Gesellschaften außerhalb von PATRIZIA

Der Vorstandsvorsitzende Wolfgang Egger ist Geschäftsführer der Wolfgang Egger Verwaltungs-GmbH (Komplementär-GmbH der Wolfgang Egger GmbH & Co. KG) und Komplementär der Friedrich-List Vermögensverwaltungs KG.

Alfred Hoschek, Vorstandsmitglied bis zum 30. November 2008, ist Geschäftsführer und Alleingesellschafter der AHO Verwaltung GmbH.

Beratervertrag mit der Kanzlei Seitz, Weckbach, Fackler

Es besteht ein Beraterverhältnis mit der Rechtsanwaltskanzlei Seitz, Weckbach, Fackler aus Augsburg, wonach die Gesellschaft im Wettbewerbsrecht und Arbeitsrecht beraten wird. Ein Partner dieser Kanzlei, Dr. Theodor Seitz, ist zugleich Aufsichtsratsvorsitzender der Gesellschaft. Der Beratervertrag wurde durch Aufsichtsratsbeschluss vom 29. November 2007 genehmigt. 2008 sind Beratungskosten seitens der Kanzlei Seitz, Weckbach, Fackler in Höhe von 9 TEUR angefallen.

9.4 AUFSICHTSRAT UND VORSTAND

Mitglieder des Vorstands des Mutterunternehmens

Dem Vorstand gehören an:

Wolfgang Egger, Kaufmann, Chief Executive Officer
 Arwed Fischer, Diplom-Kaufmann, Chief Financial Officer (seit 1. März 2008)
 Alfred Hoschek, Diplom-Ingenieur, Chief Investment Officer (bis 30. November 2008) und in der Zeit vom 1. Januar 2008 bis zum 29. Februar 2008 auch Chief Financial Officer
 Klaus Schmitt, Ass. Jur., Chief Operating Officer

Die Bezüge des Vorstands beliefen sich im Geschäftsjahr auf 1.137 TEUR (Vorjahr: 1.911 TEUR); Details sind der folgenden Aufstellung zu entnehmen:

Vergütung des Vorstands 2008 in Euro	Jahreseinkommen			Langfristige variable Vergütung**	Beitrag zur Altersver- sorgung
	Feste Vergütung	Kurzfristige vari- able Vergütung	Sach- und sonstige Bezüge*		
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Wolfgang Egger	260.000	0	21.963	0	12.000
Arwed Fischer (seit 1. März 2008)	200.000	200.000	26.160	0	10.000
Alfred Hoschek (bis 30. November 2008)	165.000	0	9.471	0	11.000
Klaus Schmitt	180.000	0	29.389	0	12.000
GESAMT	805.000	200.000	86.983	0	45.000

* Die Position beinhaltet im Wesentlichen geldwerte Vorteile aus der Zurverfügungstellung von Dienstwagen sowie Zuschüssen zu Versicherungen.

** Umwandlung in Performing Share Units mit zweijähriger Wartezeit, Auszahlung zum Xetra-Schlusskurs des letzten Handelstages 2010. Für das Geschäftsjahr 2008 wurden keine Performing Share Units gewährt, da die definierte Zielhürde nicht erreicht wurde.

Mitglieder des Aufsichtsrats des Mutterunternehmens

Dem Aufsichtsrat gehören an:

Dr. Theodor Seitz, Vorsitzender, Steuerberater, Rechtsanwalt, Augsburg
 Harald Boberg, Repräsentant Bankhaus Lampe KG, (Bielefeld), Hamburg
 Manfred J. Gottschaller, Vorstand der Bayerischen Handelsbank AG i. R., München

Der Aufsichtsrat erhielt im Geschäftsjahr eine fixe Vergütung in Höhe von 62 TEUR (Vorjahr: 62 TEUR); Details sind der folgenden Aufstellung zu entnehmen:

	Feste Vergütung	Variable Vergütung
	EUR	EUR
Dr. Theodor Seitz (Vorsitzender)	24.937,50	0
Harald Boberg	18.750,00	0
Manfred J. Gottschaller	18.750,00	0
GESAMT	62.437,50	0

9.5 SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN UND EVENTUALSCHULDEN

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

	TEUR
2009	711
2010 – 2013	676
2014 und später	0
	1.387

Tochtergesellschaften der PATRIZIA Immobilien AG haben im Rahmen des Verkaufs von Immobilien Mietgarantien in Höhe von insgesamt 546 TEUR abgegeben. Diese Garantieverpflichtungen treten nur für den Fall ein, dass ein vereinbarter Mindesterloß aus Mieten nicht erreicht wird.

9.6 MITARBEITER

Im Jahresdurchschnitt wurden im Jahr 2008 im Konzern insgesamt (ohne Vorstand) 374 (Vorjahr: 287) Mitarbeiter beschäftigt.

9.7 HONORARE DES ABSCHLUSSPRÜFERS

Der im Geschäftsjahr 2008 erfasste Aufwand für den Abschlussprüfer beträgt 379 TEUR (Vorjahr: 410 TEUR) für Abschlussprüfungsleistungen und 0 TEUR (Vorjahr: 191 TEUR) für sonstige Beratungsleistungen.

9.8 DEUTSCHER CORPORATE GOVERNANCE KODEX

Am 10. Dezember 2008 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.

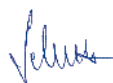
Augsburg, den 16. Februar 2009



Wolfgang Egger
Vorstandsvorsitzender



Arwed Fischer
Vorstandsmitglied



Klaus Schmitt
Vorstandsmitglied

AUFSTELLUNG DES ANTEILSBESITZES

An folgenden Gesellschaften ist die PATRIZIA Immobilien AG unmittelbar beteiligt:

Name	Sitz	Beteiligungs- quote	Eigenkapital	Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag des letzten Geschäftsjahres
				EUR
2008		%	EUR	EUR
PATRIZIA Acquisition & Consulting GmbH ¹⁾	Augsburg	100	25.000,00	0,00
PATRIZIA Investmentmanagement GmbH ¹⁾	Augsburg	100	164.912,54	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 Wohnen GmbH ¹⁾	Augsburg	100	618.682,33	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	135.245.000,00	0,00
PATRIZIA Projekt 180 GmbH	Augsburg	100	10.072.450,00	0,00
PATRIZIA Immobilien Kapitalanlagegesell- schaft mbH ¹⁾	Augsburg	100	2.963.776,67	0,00
PATRIZIA Projekt 260 GmbH ¹⁾	Augsburg	100	24.040,80	0,00
PATRIZIA Projekt 270 Verwaltungs GmbH	Augsburg	100	24.866,57	1.356,59
PATRIZIA Projekt 280 Verwaltungs GmbH	Augsburg	100	22.374,46	-1.132,85
PATRIZIA Projekt 290 Verwaltungs GmbH	Augsburg	100	22.637,52	-872,62
PATRIZIA Projekt 300 Verwaltungs GmbH	Augsburg	100	22.552,02	-958,47
PATRIZIA Projekt 310 Verwaltungs GmbH	Augsburg	100	22.582,97	-936,47
Wohnungsgesellschaft Olympia mbH	Hamburg	100	530.151,77	-336.601,74
Stella Grundvermögen GmbH ¹⁾	München	100	7.538.113,38	0,00
PATRIZIA Real Estate Corporate Finance GmbH	München	100	19.148,65	-1.348,41
PATRIZIA Projekt 420 GmbH ¹⁾	Augsburg	100	25.000,00	0,00
PATRIZIA Projekt 430 GmbH ¹⁾	Augsburg	100	25.000,00	0,00
PATRIZIA Projekt 440 GmbH ¹⁾	Augsburg	100	25.000,00	0,00
PATRIZIA Projekt 450 GmbH ¹⁾	Augsburg	100	25.000,00	0,00
PATRIZIA Projekt 460 GmbH ¹⁾	Augsburg	100	25.000,00	0,00
PATRIZIA Projekt 470 GmbH ¹⁾	Augsburg	100	25.000,00	0,00
PATRIZIA Projekt 480 GmbH ¹⁾	Augsburg	100	25.000,00	0,00
PATRIZIA Projekt 490 GmbH ¹⁾	Augsburg	100	25.000,00	0,00
PATRIZIA Projekt 500 GmbH ¹⁾	Augsburg	100	25.000,00	0,00
PATRIZIA Projekt 510 GmbH ¹⁾	Augsburg	100	25.000,00	0,00

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

An folgenden Gesellschaften ist die PATRIZIA Immobilien AG mittelbar beteiligt:

Name	Sitz	Beteiligungs- quote	Eigenkapital	Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag des letzten Geschäftsjahres
2008		%	EUR	EUR
PATRIZIA European Real Estate Management GmbH	Augsburg	100	303.368,41	272.858,58
Projekt Wasserturm Verwaltungs GmbH	Augsburg	51	27,26	-1.110,94
Alte Haide Baugesellschaft mbH	München	94,9	2.496.722,36	353.493,10
PATRIZIA Luxembourg S.à.r.l.	Luxemburg	100	136.801.405,64	865.684,99
PATRIZIA Lux 10 S.à.r.l.	Luxemburg	100	12.063.643,75	49.077,64
PATRIZIA Lux 20 S.à.r.l.	Luxemburg	100	30.038.770,62	124.576,77
PATRIZIA Lux 30 N S.à.r.l.	Luxemburg	100	14.377,88	-3.711,20
PATRIZIA Lux 50 S.à.r.l.	Luxemburg	100	9.077.954,06	61.579,21
PATRIZIA Lux 60 S.à.r.l.	Luxemburg	100	3.038.351,73	34.036,78
PATRIZIA Real Estate 10 S.à.r.l.	Luxemburg	100	7.395.534,80	-1.826.321,28
PATRIZIA Real Estate 20 S.à.r.l.	Luxemburg	100	-31.561.410,92	-44.618.314,59
PATRIZIA Real Estate 30 S.à.r.l.	Luxemburg	100	17.395,67	-612,58
PATRIZIA Real Estate 50 S.à.r.l.	Luxemburg	100	3.634.782,86	-2.953.542,38
PATRIZIA Real Estate 60 S.à.r.l.	Luxemburg	100	-3.666.563,88	-6.307.459,84
PATRIZIA Projekt 220 GmbH	Augsburg	100	23.592,74	-2.354,74
PATRIZIA Projekt 230 GmbH	Augsburg	100	27.285,79	-1.795,63
PATRIZIA Projekt 240 GmbH	Augsburg	100	23.809,08	-1.574,96
PATRIZIA Projekt 250 GmbH	Augsburg	100	22.812,90	-1.477,63
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
F 40 GmbH	Stuttgart	50	11.575.156,28	-2.903.735,93
PATRIZIA Projekt 380 GmbH	Augsburg	100	23.148,28	-1.000,04
PATRIZIA Projekt 390 GmbH	Augsburg	100	23.959,10	-189,22
PATRIZIA Projekt 400 GmbH	Augsburg	100	24.065,89	-90,41
PATRIZIA Projekt 410 GmbH	Augsburg	100	23.800,61	-347,71
Projekt Wasserturm Grundstücks GmbH & Co. KG	Augsburg	45,9	-201.907,97	160.402,31
Projekt Wasserturm Bau GmbH & Co. KG	Augsburg	51	-252.816,22	278.395,64

1) Aufgrund der bestehenden Beherrschungs- und Ergebnisabführungsverträge werden die Ergebnisse von der Gesellschafterin PATRIZIA Projekt 180 GmbH übernommen.

An folgenden Gesellschaften ist die PATRIZIA Immobilien AG mittelbar und unmittelbar beteiligt:

Name	Sitz	Beteiligungs- quote	Eigenkapital	Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag des letzten Geschäftsjahres
2008		%	EUR	EUR
PATRIZIA Projekt A 270 GmbH & Co. KG	Augsburg	100	600,19	- 1.607,00
PATRIZIA Projekt B 280 GmbH & Co. KG	Augsburg	100	647,85	- 1.559,34
PATRIZIA Projekt C 290 GmbH & Co. KG	Augsburg	100	863,51	- 1.348,92
PATRIZIA Projekt D 300 GmbH & Co. KG	Augsburg	100	887,73	- 1.319,07
PATRIZIA Projekt E 310 GmbH & Co. KG	Augsburg	100	804,21	- 1.402,59
Objekt Dresden Altmarkt SARI GmbH & Co. KG	Augsburg	100	- 3.747,96	- 2.146,16
PATRIZIA Vermögensverwaltungs GmbH ¹⁾	Augsburg	100	687.583,35	0,00

1) Aufgrund der bestehenden Beherrschungs- und Ergebnisabführungsverträge werden die Ergebnisse von der herrschenden Gesellschafterin PATRIZIA Projekt 180 GmbH 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 2008 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 ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Konzernabschluss unter Beachtung der anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften und durch den 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 26. Februar 2009

Deloitte & Touche GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

(Löffler)
Wirtschaftsprüfer

(Stadter)
Wirtschaftsprüfer

VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER DER PATRIZIA IMMOBILIEN AG

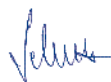
Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Konzernabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im Konzernlagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage des Konzerns so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird, sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns beschrieben sind.



Wolfgang Egger
Vorstandsvorsitzender



Arwed Fischer
Vorstandsmitglied



Klaus Schmitt
Vorstandsmitglied