

KONZERNABSCHLUSS UND -ANHANG

C

KONZERNABSCHLUSS.....	60
KONZERNANHANG.....	66
GRUNDLAGEN DER KONZERNABSCHLUSSERSTELLUNG.....	66
KONSOLIDIERUNGSKREIS UND KONSOLIDIERUNGSMETHODEN.....	68
BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN.....	72
ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ – AKTIVA.....	81
ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ – PASSIVA.....	87
ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERN-GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG SOWIE KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG...	94
SEGMENTBERICHTERSTATTUNG.....	97
ANGABEN ZUR KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG.....	100
SONSTIGE ERLÄUTERUNGEN.....	100
ERKLÄRUNG DES VORSTANDS.....	106
AUFSTELLUNG DES ANTEILSBESITZES.....	107
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS.....	109

IFRS – KONZERN-BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2009

AKTIVA

	Konzernanhang	31.12.2009	31.12.2008
A. LANGFRISTIGES VERMÖGEN		TEUR	TEUR
Software	4.1	539	579
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	4.1	657.320	660.000
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien im Bau	4.1	0	11.162
Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.1	1.650	2.005
Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen	4.1	13	6.033
Beteiligungen	4.1	3.090	3.090
Langfristige Steueransprüche	4.2	313	311
Summe langfristiges Vermögen		662.925	683.180
B. KURZFRISTIGES VERMÖGEN		TEUR	TEUR
Vorräte	4.3	676.008	717.772
Kurzfristige Steueransprüche	4.2	1.879	6.685
Kurzfristige Forderungen und sonstige kurzfristige Vermögenswerte	4.5	29.428	41.611
Bankguthaben und Kassenbestand	4.6	56.183	67.905
Summe kurzfristiges Vermögen		763.498	833.973
BILANZSUMME		1.426.423	1.517.153

PASSIVA

	Konzernanhang	31.12.2009	31.12.2008
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
Nicht-kontrollierende Gesellschafter	5.1.4	877	0
Bewertungsergebnis Cash Flow Hedges	4.4	-6.079	-8.054
Konzerngewinn	4.4	21.529	31.029
Summe Eigenkapital		284.824	291.472
B. SCHULDEN		TEUR	TEUR
LANGFRISTIGE SCHULDEN			
Latente Steuerschulden	5.3	5.516	4.769
Langfristige Finanzderivate	4.4	34.208	24.551
Pensionsverpflichtungen	5.4	339	365
Langfristige Verbindlichkeiten	9.2	259	0
Summe langfristige Schulden		40.322	29.685
KURZFRISTIGE SCHULDEN			
Kurzfristige Bankdarlehen	5.2	1.070.207	1.161.735
Kurzfristige Finanzderivate	4.4	8.895	10.238
Sonstige Rückstellungen	5.5	580	616
Kurzfristige Verbindlichkeiten	5.6	13.116	12.556
Steuerschulden	5.7	8.051	9.847
Sonstige kurzfristige Passiva		428	1.004
Summe kurzfristige Schulden		1.101.277	1.195.996
BILANZSUMME		1.426.423	1.517.153

**IFRS - KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR 2009 BIS 31. DEZEMBER 2009**

	Konzernanhang	2009	2008
		TEUR	TEUR
1. Umsatzerlöse	6.1	250.888	221.325
2. Erträge aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	4.1	370	21.747
3. Bestandsveränderungen	6.2	-106.173	-75.623
4. Sonstige betriebliche Erträge	6.3	14.168	4.109
5. Gesamtleistung		159.253	171.558
6. Materialaufwand	6.4	-60.884	-66.000
7. Personalaufwand	6.5	-23.888	-22.445
8. Abschreibungen auf Software sowie Betriebs- und Geschäftsausstattung	6.6	-824	-846
9. Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		0	0
10. Sonstige betriebliche Aufwendungen	6.7	-17.553	-17.199
11. Ergebnis aus at-equity-bewerteten Beteiligungen	4.1	6	-1.004
12. Finanzerträge	6.8	12.271	29.972
13. Finanzaufwendungen	6.8	-76.342	-126.444
14. Ergebnis vor Ertragsteuern		-7.961	-32.408
15. Ertragsteuern	6.9	-1.539	-1.730
16. Konzernjahresfehlbetrag		-9.500	-34.138
17. Gewinnvortrag		31.029	65.167
18. Konzerngewinn		21.529	31.029
Ergebnis je Aktie (unverwässert), in Euro	6.10	-0,18	-0,65
Vom Konzernjahresfehlbetrag entfallen auf			
- Gesellschafter des Mutterunternehmens		-9.500	-34.138
- Nicht-kontrollierende Gesellschafter		0	0
		-9.500	-34.138

IFRS - KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG
FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR 2009 BIS 31. DEZEMBER 2009

	Konzernanhang	2009	2008
		TEUR	TEUR
Konzernjahresfehlbetrag	4.1	-9.500	-34.138
Sonstiges Ergebnis:			
Absicherung von Zahlungsströmen			
Während der Berichtsperiode erfasste Beträge	4.4	-455	-10.995
Umgliederung von Beträgen, die erfolgswirksam erfasst wurden	4.4	2.430	0
Gesamtergebnis der Berichtsperiode		-7.525	-45.133
Vom Gesamtergebnis entfallen auf:			
Gesellschafter des Mutterunternehmens		-7.525	-45.133
Nicht-kontrollierende Gesellschafter		0	0
		-7.525	-45.133

IFRS-KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG
FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR 2009 BIS 31. DEZEMBER 2009

	2009	2008
	TEUR	TEUR
Konzernergebnis nach Steuern	-9.500	-34.138
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	824	846
Ergebnis aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-370	-21.747
Ergebnis aus Erstkonsolidierung der F 40 GmbH	-7.984	0
Veränderung der latenten Steuern	-406	-5.145
Veränderung Pensionsverpflichtungen	-26	-4
Nicht zahlungswirksame Erträge und Aufwendungen, die nicht der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	10.253	29.339
Veränderung der Vorräte, Forderungen und sonstigen Vermögenswerte, die nicht der Investitionstätigkeit zuzuordnen sind	115.815	68.394
Veränderung der Schulden, die nicht der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-6.801	-8.587
Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit	101.805	28.958
Investitionen in immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-436	-1.205
Einzahlungen aus dem Verkauf von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagen	8	58
Einzahlungen aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	3.050	84.000
Auszahlungen für die Entwicklung oder den Ankauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-1.739	-1.652
Investitionen in Finanzanlagen	-1.154	-3.017
Nettozufluss aus Erwerb von Tochterunternehmen	100	0
Mittelab-/-zufluss aus der Investitionstätigkeit	-171	78.184
Darlehensaufnahmen	14.304	107.771
Darlehenstilgungen	-127.660	-201.021
Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit	-113.356	-93.250
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	-11.722	13.892
Finanzmittelfonds 01.01.	67.905	54.013
Finanzmittelfonds 31.12.	56.183	67.905

**IFRS - KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG
FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR 2009 BIS 31. DEZEMBER 2009**

	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Gewinn- rücklage (gesetzliche)	Nicht-kon- trollierende Gesellschafter	Bewertungs- ergebnis Cash Flow Hedges	Konzern- gewinn	Summe
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Stand 01.01.2009	52.130	215.862	505	0	-8.054	31.029	291.472
Wertänderung Cash Flow Hedges					1.975		1.975
Periodenergebnis				0		-9.500	-9.500
Zusätzliche nicht- kontrollierende Gesellschafter, die im Zuge des Erwerbs der F 40 GmbH entstanden sind (siehe Konzern- anhang Tz. 2.1)				877			877
STAND 31.12.2009	52.130	215.862	505	877	-6.079	21.529	284.824

**IFRS - KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG
FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR 2008 BIS 31. DEZEMBER 2008**

	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Gewinn- rücklage (gesetzliche)	Nicht-kon- trollierende Gesellschafter	Bewertungs- ergebnis Cash Flow Hedges	Konzern- gewinn	Summe
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Stand 01.01.2008	52.130	215.862	505	0	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	0	-8.054	31.029	291.472

IFRS - KONZERNANHANG ZUM 31. DEZEMBER 2009

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 2009 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 bis zum Abschlussstichtag von der EU im Rahmen des sogenannten „Endorsement-Prozesses“ übernommen, d. h. im Amtsblatt der EU veröffentlicht worden sind.

Folgende Standards und Interpretationen waren zum Zeitpunkt der Aufstellung des Konzernabschlusses bereits veröffentlicht und im laufenden Geschäftsjahr anzuwenden:

- ▶ IFRS 8 – „Geschäftssegmente“
- ▶ IAS 23 (überarbeitet) – „Fremdkapitalkosten“
- ▶ IFRIC 13 – „Kundenbindungsprogramme“
- ▶ IFRIC 15 – „Vereinbarung über die Errichtung von Immobilien“
- ▶ IFRIC 16 – „Absicherung einer Nettoinvestition in einen ausländischen Geschäftsbetrieb“

Folgende Standards waren zum Zeitpunkt der Aufstellung des Konzernabschlusses erstmalig in der geänderten Version anzuwenden:

- ▶ Änderung von IFRS 1 und IAS 27 – „Erstmalige Anwendung der International Financial Reporting Standards“ (Änderung im Hinblick auf Bestimmung der Anschaffungskosten einer Beteiligung in separaten Abschlüssen)
- ▶ Änderung von IFRS 2 – „Anteilsbasierte Vergütungen“ (Änderung im Hinblick auf Ausübungsbedingungen und Annullierungen)
- ▶ Änderung von IFRS 7 – „Finanzinstrumente: Angaben“ (Änderungen hinsichtlich der Umklassifizierung bestimmter finanzieller Vermögenswerte)
- ▶ Änderung von IFRS 7 – „Finanzinstrumente: Angaben“ (Erweiterung der Angaben zu Finanzinstrumenten)
- ▶ Änderung von IAS 1 – „Darstellung des Abschlusses“ (umfassende Überarbeitung einschließlich der Anforderung einer Aufstellung über das vollständige Einkommen)
- ▶ Änderung von IAS 1 – „Darstellung des Abschlusses“ (Änderungen hinsichtlich der Angaben zu kündbaren Finanzinstrumenten und bei Liquidation entstehenden Verpflichtungen)
- ▶ Änderung von IAS 32 und IAS 1 – „Finanzinstrumente – Angaben und Darstellung“ (Änderungen hinsichtlich kündbarer Instrumente und Verpflichtungen, die bei Liquidation bestehen)
- ▶ Änderungen, die sich aus den jährlichen Verbesserungen der IFRS vom Mai 2008 ergeben haben

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 bleibt dieses Wahlrecht nicht länger bestehen. Ab dem Zeitpunkt der Anwendung müssen Fremdkapitalkosten, die die Herstellung eines qualifizierten Vermögenswerts betreffen, zwingend aktiviert werden. Im Geschäftsjahr wurden 222 TEUR Fremdkapitalzinsen für die Projektentwicklungen Zwingerstraße, Schwalbeneck und Feuerbachstraße aktiviert.

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 hat keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss der PATRIZIA Immobilien AG. Aus IFRS 8 ergaben sich umfangreichere Segmentberichtsangaben. Die übrigen IFRICs hatten keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

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

- ▶ IFRS 9 – „Finanzinstrumente“ (anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen; dieser Standard wurde noch nicht von der EU übernommen)
- ▶ IFRIC 17 – „Sachdividenden an Eigentümer“ (anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Juli 2009 beginnen)
- ▶ IFRIC 18 – „Übertragungen von Vermögenswerten an Kunden“ (anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Juli 2009 beginnen)
- ▶ IFRIC 19 – „Tilgung finanzieller Verbindlichkeiten durch Eigenkapitalinstrumente“ (anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Juli 2010 beginnen; diese Interpretation wurde noch nicht von der EU übernommen)

Folgende Änderungen von Standards und Interpretationen waren zum Zeitpunkt der Aufstellung des Konzernabschlusses bereits veröffentlicht, aber noch nicht anzuwenden:

- ▶ Änderung von IFRS 1 – „Erstmalige Anwendung der International Financial Reporting Standards“ (Neustrukturierung des Standards; anzuwenden für Geschäftsjahre die am oder nach dem 1. Juli 2009 beginnen)
- ▶ Änderung von IFRS 1 – „Erstmalige Anwendung der International Financial Reporting Standards“ (Änderungen betreffend Vermögenswerte, die zur Exploration von Öl und Gas genutzt werden und zusätzliche Erleichterung für eingebettete Leasingverträge; anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2010 beginnen; diese Änderung wurde noch nicht von der EU übernommen)
- ▶ Änderung von IFRS 1 – „Erstmalige Anwendung der International Financial Reporting Standards“ (Änderungen hinsichtlich einer Ausnahme von der Angabe von IFRS 7-Vergleichszahlen; anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Juli 2010 beginnen; diese Änderung wurde noch nicht von der EU übernommen)
- ▶ Änderung von IFRS 2 – „Anteilsbasierte Vergütungen“ (Klarstellung der Bilanzierung anteilsbasierter Vergütungen im Konzern, die in bar erfüllt werden; anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2010 beginnen; diese Änderung wurde noch nicht von der EU übernommen)
- ▶ Überarbeitung von IFRS 3 – „Unternehmenszusammenschlüsse“ (umfassende Änderungen insbesondere hinsichtlich der Anwendung der Erwerbsmethode, anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Juli 2009 beginnen)
- ▶ Änderung von IAS 27 – „Konzern- und separate Abschlüsse nach IFRS“ (Änderungen hinsichtlich der Teilabgänge von Tochterunternehmen, assoziierten und Gemeinschaftsunternehmen und der nicht kontrollierenden Anteilen zustehenden Ergebnisse; anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Juli 2009 beginnen)
- ▶ Änderung von IAS 32 – „Finanzinstrumente: Ausweis“ (Änderungen hinsichtlich der Bilanzierung von Bezugsrechten, wenn diese in einer anderen als der funktionalen Währung des Unternehmens denominated sind; anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Februar 2010 beginnen).
- ▶ Änderung von IAS 39 – „Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung“ (Änderungen hinsichtlich der Risikopositionen, die für das Hedge Accounting qualifizieren; anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Juli 2009 beginnen)
- ▶ Änderung von IAS 39 und IFRIC 9 – „Neubeurteilung eingebetteter Derivate“ (Änderungen hinsichtlich der Beurteilung eingebetteter Derivate bei Umklassifizierung finanzieller Vermögenswerte; anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Juli 2009 beginnen)

- ▶ Änderung von IFRIC 14 – „IAS 19 – Die Begrenzung eines leistungsorientierten Vermögenswerts, Mindestfinanzierungsvorschriften und ihre Wechselwirkung“ (Änderungen hinsichtlich freiwillig vorausgezahlter Beträge im Rahmen von Mindestfinanzierungsvorschriften; anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2011 beginnen; diese Änderungen wurden noch nicht von der EU übernommen)
- ▶ Änderungen, die sich aus den jährlichen Verbesserungen der IFRS vom April 2009 ergeben haben; teilweise bereits anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2009 beginnen, allerdings wurden diese Änderungen noch nicht von der EU übernommen

Aus der Anwendung der geänderten Standards und Interpretationen erwarten wir keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

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 2009 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 Personengesellschaften 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 50 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 Projekt 180 GmbH hat mit Wirkung zum 1. Januar 2009 ihre Tochtergesellschaften PATRIZIA Projekt 320 GmbH, PATRIZIA Projekt 340 GmbH, PATRIZIA Projekt 350 GmbH und PATRIZIA Projekt 360 GmbH auf sich selbst verschmolzen.

Mit Wirkung zum 8. April 2009 hat die PATRIZIA Projekt 180 GmbH die Anteile ihrer Tochtergesellschaften PATRIZIA Projekt 390 GmbH, PATRIZIA Projekt 400 GmbH und PATRIZIA Projekt 410 GmbH verkauft. Als Barkaufpreis für die Anteile hat die veräußernde Gesellschaft 77 TEUR erhalten, aufgrund des Kontrollverlusts sind 71 TEUR Bankguthaben, 1 TEUR Steuererstattungsansprüche und 3 TEUR Verbindlichkeiten aus dem Konzernkreis abgegangen. Der Veräußerungsgewinn in Höhe von 8 TEUR ist in der Position „sonstige betriebliche Erträge“ in der Gewinn- und Verlustrechnung enthalten.

Ebenfalls mit Wirkung zum 1. Januar 2009 wurden PATRIZIA Projekt 470 GmbH, PATRIZIA Projekt 480 GmbH, PATRIZIA Projekt 490 GmbH, PATRIZIA Projekt 500 GmbH und PATRIZIA Projekt 510 GmbH mit der PATRIZIA Immobilien AG verschmolzen.

Darüber hinaus hat die PATRIZIA Immobilien AG mit Wirkung zum 1. Januar 2009 ihre Tochtergesellschaften PATRIZIA Projekt 270 Verwaltungs GmbH, PATRIZIA Projekt 290 Verwaltungs GmbH, PATRIZIA Projekt 300 Verwaltungs GmbH und PATRIZIA Projekt 310 Verwaltungs GmbH auf sich selbst verschmolzen. Damit verbunden ist der Zusammenfall von Komplementär- und Kommanditistenstellung der PATRIZIA Immobilien AG bei der PATRIZIA Projekt A 270 KG, der PATRIZIA Projekt C 290 KG, der PATRIZIA Projekt D 300 KG und der PATRIZIA Projekt E 310 KG, so dass das Vermögen dieser KGs mit Wirkung zum 1. Januar 2009 der PATRIZIA Immobilien AG angewachsen ist und die KGs erloschen sind.

Weiterhin ist die PATRIZIA Projekt 160 GmbH mit Wirkung zum 1. Januar 2009 als Komplementärin aus der Objekt Dresden Altmarkt SARI KG ausgeschieden und das Vermögen der KG aufgrund Ausscheidens der Komplementärin der Kommanditistin, der PATRIZIA Immobilien AG, angewachsen.

Mit Wirkung zum 30. März 2009 hat die PATRIZIA Real Estate 10 S.à r.l. ihre Anteile an der PATRIZIA Projekt 220 GmbH and die PATRIZIA Immobilien AG verkauft. Mit Wirkung zum 30. März 2009 hat die PATRIZIA Real Estate 20 S.à r.l. ihre Anteile an der PATRIZIA Projekt 230 GmbH an die PATRIZIA Immobilien AG verkauft. Mit Wirkung zum 30. März 2009 hat die PATRIZIA Real Estate 50 S.à r.l. ihre Anteile an der PATRIZIA Projekt 240 GmbH an die PATRIZIA Immobilien AG verkauft. Mit Wirkung zum 30. März 2009 hat die PATRIZIA Real Estate 60 S.à r.l. ihre Anteile an der PATRIZIA Projekt 250 GmbH an die PATRIZIA Immobilien AG verkauft.

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.

Darüber hinaus hat die PATRIZIA Immobilien AG mit Wirkung zum 14. Juli 2009 50 % der Anteile an der PATRoffice Real Estate 820 GmbH übernommen. Die Gesellschaft firmiert nunmehr als „meridomus GmbH Forderungsmanagement und Servicegesellschaft für den Vermieter“ und wird als Gemeinschaftsunternehmen at equity bewertet.

Weiterhin hat die PATIZIA Projekt 380 GmbH zum 21. Dezember 2009 44,9 % der Anteile an der F 40 GmbH gekauft. Somit beträgt die Beteiligungsquote des Konzerns an der F 40 GmbH seit dem 21. Dezember 2009 94,9 % und die Gesellschaft wird als vollkonsolidiertes Tochterunternehmen in den Konzernabschluss miteinbezogen. Bis zum 21. Dezember 2009 wird die Beteiligung an der F 40 GmbH als Gemeinschaftsunternehmen, das at equity bewertet wird, ausgewiesen. Das Ergebnis at equity bis zum 21. Dezember 2009 beträgt 6 TEUR. Die Haupttätigkeit der F 40 GmbH besteht in der Projektentwicklung eines Wohn- und Gewerbegrundstücks in der Feuerbachstraße in Frankfurt am Main. Die Gegenleistung für den Erwerb des 44,9 %-igen Anteils betrug 0,90 EUR. Die anschaffungsbezogenen Kosten für diesen Anteil beliefen sich auf 19 TEUR. Sie wurden als Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung aktiviert und dann konsolidiert. Die F 40 GmbH verfügte zum 21. Dezember 2009 über ein Eigenkapital in Höhe von 14.270 TEUR, von dem bereits 7.180 TEUR at equity bilanziert worden waren.

Der beizulegende Zeitwert der hinzuerworbenen Anteile an der F 40 GmbH betrug 7.726 TEUR. Dieser entspricht dem Betrag des gezeichneten Kapitals und der Kapitalrücklage der F 40 GmbH im Erwerbszeitpunkt, multipliziert mit der Anteilsquote.

Die Buchwerte des erworbenen Vermögens der F 40 GmbH betragen unmittelbar vor dem Erwerbszeitpunkt für Vorräte 48.550 TEUR sowie für Bankguthaben 119 TEUR. Die Buchwerte der Schulden der F 40 GmbH betragen unmittelbar vor dem Erwerbszeitpunkt für kurzfristige Bankverbindlichkeiten 27.029 TEUR, für kurzfristige Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Verbindlichkeiten 47 TEUR sowie für Verbindlichkeiten gegenüber dem Konzern 7.324 TEUR.

Die angesetzten Werte entsprachen bis auf den Wert der Vorräte den jeweiligen Buchwerten.

Die Vorräte der F 40 GmbH wurden in der Konzernbilanz mit ihrem Marktwert von 51.488 TEUR angesetzt. Dieser wurde auf Basis der bisherigen Kapitaleinzahlungen und unter Berücksichtigung einer marktüblichen Rendite für Projektentwicklungen ermittelt.

Das positive Ergebnis aus der Aufgabe der Equity-Methode (1.429 TEUR) sowie der Überschuss des Marktwerts der Anteile über die Anschaffungskosten (7.708 TEUR) haben unter Abzug latenter Steuerverbindlichkeiten (1.153 TEUR) als Erträge aus der Erstkonsolidierung der F 40 GmbH das Ergebnis erhöht. Dieses Ergebnis ist in der Gewinn- und Verlustrechnung in den sonstigen betrieblichen Erträgen enthalten. Die nicht-kontrollierenden Anteile

(5,1 %) der F 40 GmbH wurden zum Erwerbszeitpunkt bilanziert und unter Bezugnahme auf deren beizulegenden Zeitwert mit 877 TEUR bewertet.

Seit dem Zeitpunkt des Erwerbs hat die F 40 GmbH kein weiteres Ergebnis mehr erwirtschaftet.

Hätte der Unternehmenszusammenschluss bereits am Beginn der Berichtsperiode stattgefunden, so hätte sich der Konzernjahresfehlbetrag auf -9.494 TEUR belaufen. Da die F 40 GmbH im Geschäftsjahr 2009 keine Umsatzerlöse erzielt hat, hätte ein Unternehmenszusammenschluss bereits zu Beginn der Berichtsperiode keinen Einfluss auf die Konzernumsatzerlöse gehabt.

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 hingegebenen Zahlungsmitteln zuzüglich dem Erwerb direkt zurechenbarer Anschaffungsnebenkosten. Die ermittelten Anschaffungskosten werden auf die identifizierbaren Vermögenswerte und Schulden des erworbenen Unternehmens verteilt. Übersteigen die Anschaffungskosten den auf das Mutterunternehmen entfallenden Anteil am neubewerteten Reinvermögen des erworbenen Unternehmens, ist ein Goodwill anzusetzen. Im umgekehrten Fall ist ein negativer Unterschiedsbetrag ergebniswirksam zu berücksichtigen. Maßgeblich für die Bestimmung des auf den Konzern entfallenden Reinvermögens ist der am erworbenen Unternehmen gehaltene Kapitalanteil. Grundsätzlich ist das neubewertete Reinvermögen in voller Höhe anzusetzen. Auf nicht-kontrollierende Gesellschafter entfallende Anteile werden gesondert innerhalb des Konzerneigenkapitals ausgewiesen. Übersteigt der auf die nicht-kontrollierenden Gesellschafter entfallende Verlust einer Periode deren in der Konzernbilanz auszuweisenden Anteil, 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 ZWISCHENERGEBNISELIMINIERUNG

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, Eventualforderungen 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.

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 PROPERTY)

Die Qualifizierung von Immobilien als Finanzinvestition basiert auf einem entsprechenden Managementbeschluss, diese Immobilien zur Erzielung von Mieteinnahmen und somit zur Generierung von Liquidität selbst zu nutzen und deren Mietsteigerungspotenzial über einen längeren Zeitraum sowie damit einhergehend Wertsteigerungen selbst zu realisieren. Der Anteil der Selbstnutzung übersteigt nicht 10 % der Mietfläche. Immobilien,

die für eine derartige zukünftige Nutzung erstellt oder entwickelt werden, werden als „als Finanzinvestition gehaltene Immobilien im Bau“ qualifiziert und ausgewiesen. Anders als die unter den Vorräten ausgewiesenen Immobilien sind die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien nicht zum Verkauf im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit oder im Rahmen des Erstellungs- oder Entwicklungsprozesses nicht für einen solchen Verkauf bestimmt. 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.

Die im Konzernabschluss enthaltenen beizulegenden Zeitwerte der Investment Property basieren auf Bewertungen von renommierten unabhängigen Sachverständigen in Übereinstimmung mit internationalen Bewertungsstandards auf Grundlage von abgezinsten künftigen Einnahmeüberschüssen nach der DCF-Methode (IAS 40.46). Der der DCF-Bewertung zugrundeliegende Detailbetrachtungszeitraum beträgt 10 Jahre. Darin wurden, ausgehend von der Marktmiete im ersten Jahr des Betrachtungszeitraumes, die objektspezifischen Mieten für die Folgejahre abgeleitet. Die Einnahmeüberschüsse ergeben sich aus der Saldierung der erwarteten Einzahlungen und Auszahlungen. Die Einzahlungen ermitteln sich in der Regel aus den Nettomieten, unter Abzug objektspezifischer Leerstandsquoten zwischen 0 % und 8 %, die Auszahlungen beinhalten insbesondere die vom Eigentümer zu tragenden Bewirtschaftungskosten. Bei den Auszahlungen wurden im Wesentlichen Instandhaltungskosten von durchschnittlich 8 EUR p.a./Quadratmeter Wohnfläche, 3–6 EUR p.a./Quadratmeter Gewerbefläche, und 25–50 EUR p. a. pro Stellplatz, Verwaltungskosten in Höhe von 180 EUR p.a./Wohneinheit bei Objekten mit mehr als 8 Wohneinheiten, 220 EUR p.a./Wohneinheit bei Objekten mit bis zu 8 Wohneinheiten, 20 EUR p.a./Stellplatz und in Höhe von 1–5 % der Gewerbemieten, Betriebskosten des Leerstandes mit 0,25 EUR pro Monat sowie das Mietausfallwagnis mit 1 % der Mieteinnahmen angesetzt.

Zur Indexierung der Miete wurde eine jährliche Steigerungsrate von 1–2,5 %, in Abhängigkeit des Standorts der Immobilie, verwendet.

Die im DCF-Modell berücksichtigte Inflationsrate basiert auf dem statistischen Durchschnitt der Europäischen Zentralbank und wurde mit 2 % p.a. angesetzt.

Die angesetzte Fluktuation der Mietflächen orientiert sich an der tatsächlichen, aus der Mieterliste abgeleiteten nutzungsartspezifischen Fluktuationsrate des Jahres 2009.

Nicht auf den Mieter umlegbare Kosten, wie Mietausfallwagnis, Management, Instandhaltungskosten und ein Ansatz für nicht umlegbare Betriebskosten wurden objektspezifisch ebenso von den Rohertträgen der Mietprognose in Abzug gebracht wie geschätzte Kosten für Modernisierung und Wiedervermietung. Es wurden pauschale Modernisierungskostenansätze unterstellt, die periodisch nach jedem Wohnungswechsel im Zuge der unterstellten Fluktuation wirksam werden.

Die sich so ergebenden, objektspezifischen Reinerträge der periodisch betrachteten Mietprognosen wurden auf den Bewertungsstichtag diskontiert, ebenso der prognostizierte Verkaufspreis am Ende der Betrachtungsperiode. Objektspezifisch wurden darüber hinaus auch außerordentliche Instandhaltungs-/Modernisierungskosten von den Reinerträgen in Abzug gebracht.

Die Einzahlungsüberschüsse jeder Periode werden unter Anwendung eines marktgerechten, objektspezifischen Diskontierungszinssatzes (Discount Rate) auf den Bewertungsstichtag abgezinst. Die Diskontierungszinssätze

wurden standardabhängig zwischen 5,25 % bis 6,25 % gewählt. Als Basiszinssatz wurde der Zinssatz langfristiger Staatsanleihen, erhöht um einen objektbezogenen Risikozuschlag, herangezogen. Mit dem Risikozuschlag sollen die objektbezogenen und sektoralen Besonderheiten berücksichtigt werden. Daraus ergibt sich der Kapitalwert der Einzahlungsüberschüsse für jede Periode. Für das Ende des zehnjährigen Detailbetrachtungszeitraumes wird ein potenziell abgezinster Veräußerungswert (Terminal Value) für jedes Objekt prognostiziert. Dieser repräsentiert den wahrscheinlichsten, am Ende der Detailplanungsperiode erreichbaren, Verkaufspreis. Dabei werden die abgezinste Einzahlungsüberschüsse des zehnten Jahres mit dem Kapitalisierungszinssatz (Exit Rate) als ewige Rente kapitalisiert. Die Kapitalisierungszinssätze wurden objektspezifisch zwischen 3,75 % und 6,5 % angenommen. Die Summe aus den abgezinste Zahlungsmittelüberschüssen und dem abgezinste Veräußerungswert ergibt den beizulegenden Zeitwert des Objekts.

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 zu ihrem beizulegenden Zeitwert bewertet, sofern dieser verlässlich bestimmbar ist.

3.4 BETEILIGUNGEN AN GEMEINSCHAFTSUNTERNEHMEN

Der Konzern ist an einem Joint Venture, der meridomus GmbH Forderungsmanagement und Servicegesellschaft für den Vermieter, in Form eines gemeinschaftlich geführten Unternehmens beteiligt. Danach besteht eine vertragliche Vereinbarung zwischen den Partnern 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 Beteiligungsunternehmens 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 Einschätzung und Qualifizierung als Vorrat wird bereits im Rahmen der Ankaufsentscheidung vorgenommen und bilanziell im Zugangszeitpunkt entsprechend umgesetzt.

PATRIZIA hat den betrieblichen Geschäftszyklus mit drei Jahren definiert, da in diesem Zeitraum erfahrungsgemäß ein Großteil der zur Veräußerung anstehenden Einheiten verkauft und realisiert wird. Gleichwohl besteht die unmittelbare Verkaufsabsicht für Vorräte auch weiter, wenn deren Realisierung nicht innerhalb von drei Jahren (z. B. aufgrund nicht vorhersehbarer/vorhergesehener Änderungen der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen) gelingt.

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, die direkt dem Erwerb, dem Bau oder

der Herstellung eines qualifizierten Vermögenswerts zugeordnet werden können, werden als Teil der Anschaffungs- oder Herstellungskosten dieses Vermögenswerts aktiviert. Fremdkapitalkosten, die nicht direkt dem Erwerb, dem Bau oder der Herstellung eines qualifizierten Vermögenswerts zugeordnet werden können, 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 designiert sind oder als solche nicht effektiv im Sinne des IAS 39 sind.

Solche Finanzinstrumente sind zu unterteilen in Stufe 1 bis 3 je nachdem, inwieweit der beizulegende Zeitwert beobachtbar ist:

- Stufe 1-Bewertungen zum beizulegenden Zeitwert sind solche, die sich aus notierten Preisen (unangepasst) auf aktiven Märkten für identische finanzielle Vermögenswerte oder Schulden ergeben.
- Stufe 2-Bewertungen zum beizulegenden Zeitwert sind solche, die auf Parametern beruhen, die nicht notierten Preisen für Vermögenswerte und Schulden wie in Stufe 1 entsprechen (Daten), entweder direkt abgeleitet (d. h. als Preise) oder indirekt abgeleitet (d. h. abgeleitet aus Preisen).
- Stufe 3-Bewertungen zum beizulegenden Zeitwert sind solche, die sich aus Modellen ergeben, welche Parameter für die Bewertung von Vermögenswerten oder Schulden verwenden, die nicht auf beobachtbaren Marktdaten basieren (nichtbeobachtbare Parameter, Annahmen).

Der beizulegende Zeitwert der Derivate wird von externen Banken ermittelt. Die Bewertung ist auf Stufe 2 einzuordnen.

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 bestimmaren 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 Rechnerkonditionen 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 mit einer ursprünglichen Laufzeit von weniger als drei Monaten.

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 Zinsänderungsrisiken 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 Verpflichtungsumfangs. Bei wesentlichen Zinswirkungen 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 genutzten 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 redu-

ziert, 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, die die Herstellung eines qualifizierten Vermögenswerts betreffen, werden aktiviert. Ein qualifizierter Vermögenswert ist ein Vermögenswert, für den ein beträchtlicher Zeitraum erforderlich ist, um ihn in seinen beabsichtigten gebrauchsfähigen oder verkaufsfähigen Zustand zu versetzen. Diese Voraussetzung wird von allen vom Konzern durchgeführten Projektentwicklungen erfüllt. Alle anderen 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 Immobilienportfolios 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 Immobilienportfolios 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 Portfolios 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

	Software	Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	Gesamt
2009	TEUR	TEUR	TEUR
Anschaffungskosten			
Stand 01.01.2009	945	4.271	5.216
Zugänge	237	199	436
Abgänge	-92	-256	-348
Stand 31.12.2009	1.090	4.214	5.304
Abschreibungen			
Stand 01.01.2009	366	2.265	2.631
Zugänge	277	547	824
Abgänge	-92	-248	-340
Stand 31.12.2009	551	2.564	3.115
BUCHWERTE 01.01.2009	579	2.005	2.584
BUCHWERTE 31.12.2009	539	1.650	2.189

	Software	Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	Gesamt
2008	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

Entwicklung langfristiger Vermögenswerte

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien
(Investment Property)

2009	TEUR
Fair Value	
Stand 01.01.2009	660.000
Zugang Vermögenswerte	0
Abgang Vermögenswerte	-2.680
Positive Marktwertänderungen	19.940
Negative Marktwertänderungen	-19.940
STAND 31.12.2009	657.320

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien
(Investment Property)

2008	TEUR
Fair Value	
Stand 01.01.2008	711.558
Zugang Vermögenswerte	1.385
Abgang Vermögenswerte	-52.943
Positive Marktwertänderungen	31.322
Negative Marktwertänderungen	-31.322
STAND 31.12.2008	660.000

Entwicklung langfristiger Vermögenswerte

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien
(Investment Property) im Bau

2009	TEUR
Anschaffungskosten	
Stand 01.01.2009	11.162
Zugang Vermögenswerte	1.739
Umbuchung Vermögenswerte	-12.901
STAND 31.12.2009	0

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien
(Investment Property) im Bau

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

Entwicklung langfristiger Vermögenswerte

2009	Beteiligungen an Gemeinschafts- unternehmen	Beteiligungen	Gesamt
	TEUR	TEUR	TEUR
Anschaffungskosten			
Stand 01.01.2009	7.335	3.090	10.425
Zugänge	1.154	0	1.154
Abgänge	-8.476	0	-8.476
Stand 31.12.2009	13	3.090	3.103
Fortschreibung at equity / Abschreibungen			
Stand 01.01.2009	-1.302	0	-1.302
Zugänge	6	0	6
Abgänge	1.296	0	1.296
Stand 31.12.2009	0	0	0
BUCHWERTE 01.01.2009	6.033	3.090	9.123
BUCHWERTE 31.12.2009	13	3.090	3.103

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

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 wurde eine als Finanzinvestition gehaltene Immobilie in Hamburg verkauft.

Die Ermittlung der Marktwerte erfolgte durch einen unabhängigen Sachverständigen auf der Basis eines Discounted-Cash-Flow-Verfahrens und ausgehend von den aktuellen Marktmieten. Für eine ausführliche Beschreibung der Wertermittlung vgl. Punkt 3.3.

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien im Bau betrafen das Revitalisierungsprojekt München-Ludwigsfeld, das aufgrund der Regelungen in IAS 40.57 b) sowie 40.58 in die Vorräte umgegliedert wurde.

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

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

4.2 STEUERANSPRÜCHE

Als langfristige Steueransprüche werden Körperschaftsteuerguthaben in Höhe von 313 TEUR (Vorjahr: 311 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:

	2009	2008
	TEUR	TEUR
Zum Verkauf bestimmte Immobilien	607.352	705.775
Immobilien in der Entwicklungsphase	68.656	11.997
	676.008	717.772

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

Im Geschäftsjahr wurden Vorräte mit einem Gesamtbuchwert von 126.554 TEUR (Vorjahr: 97.205 TEUR) veräußert. 2009 wurden Wertberichtigungen auf den Vorratsbestand in Höhe von 1.008 TEUR (Vorjahr: 0 TEUR) vorgenommen.

Die Buchwerte der Vorräte, die verpfändet sind, betragen 547.868 TEUR (Vorjahr: 628.121 TEUR).

Die Realisierung von Vorräten in Höhe von 477.443 TEUR wird erwartungsgemäß länger als zwölf Monate dauern.

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 –9.711 TEUR (Vorjahr: –31.998 TEUR). Das Nominalvolumen der als nicht effektiv eingestuften Derivate beläuft sich zum 31. Dezember 2009 auf 498.136 TEUR (Vorjahr: 514.325 TEUR); die entsprechenden Marktwerte betragen –34.052 TEUR (Vorjahr: –24.340 TEUR).

Die Änderungen der beizulegenden Zeitwerte der sicherungseffektiven Derivate in Höhe von –520 TEUR (Vorjahr: –15.114 TEUR) wurden unter Berücksichtigung latenter Steuern direkt im Eigenkapital erfasst.

Im Berichtsjahr wurden im Eigenkapital erfasste Wertänderungen von Cash Flow Hedges in Höhe von 2.792 TEUR (Vorjahr: 0 TEUR) unter Ausbuchung der darauf gebildeten latenten Steuern erfolgswirksam aufgelöst und in das Finanzergebnis überführt.

Im Berichtsjahr wurden Marktwertveränderungen in Höhe von –670 TEUR (Vorjahr: –776 TEUR) als ineffektive Teile von grundsätzlich sicherungseffektiven Derivaten in der Gewinn- und Verlustrechnung berücksichtigt.

Das Nominalvolumen dieser sicherungseffektiven Derivate beläuft sich zum 31. Dezember 2009 auf 230.486 TEUR (Vorjahr: 398.650 TEUR); die entsprechenden Marktwerte betragen –9.051 TEUR (Vorjahr: –10.449 TEUR).

Zum 31. Dezember 2009 beläuft sich der gesamte Betrag unrealisierter Verluste aus Zinssicherungsgeschäften, der in die auf diese künftigen Transaktionen bezogene Rücklage für Sicherungsgeschäfte unter Berücksichtigung latenter Steuereffekte eingestellt wurde, auf –6.079 TEUR (Vorjahr: –8.054 TEUR). Es wird erwartet, dass die Zinssicherungsgeschäfte zu 15 % im Jahr 2010, zu 1 % im Jahr 2011, zu 26 % im Jahr 2012, zu 48 % im Jahr 2013 sowie zu 10 % im Jahr 2014 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:

	2009	2008
	TEUR	TEUR
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	22.041	31.667
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	7.387	9.944
	29.428	41.611

Der Buchwert der Forderungen entspricht ihrem beizulegenden Zeitwert.

Folgende Forderungen waren zum Stichtag überfällig, aber nicht wertgemindert:

	2009	2008
	TEUR	TEUR
Mietforderungen	1.681	2.980
Davon < 60 Tage	532	1.290
Davon > 60 Tage und < 180 Tage	437	215
Davon > 180 Tage	712	1.475

Davon sind Mietforderungen in Höhe von 572 TEUR (Vorjahr: 616 TEUR) durch Mietkautionen abgesichert.

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und die sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte sind um Einzelwertberichtigungen in Höhe von 1.762 TEUR (Vorjahr: 342 TEUR) gekürzt.

Entwicklung des Wertberichtigungskontos für Forderungen:

	2009	2008
	TEUR	TEUR
Stand 01.01.	342	488
Zugänge	1.612	67
Abgänge aufgrund von Ausbuchungen	-160	-19
Abgänge aufgrund von Zahlungseingängen	-32	-194
STAND 31.12.	1.762	342

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 Bankeinlagen, die vom Konzern gehalten werden. Der Buchwert dieser Vermögenswerte entspricht ihrem beizulegenden Zeitwert.

Von den Bankguthaben sind insgesamt 5.263 TEUR verpfändet. Diese setzen sich wie folgt zusammen:

3.500 TEUR sind zur Sicherung eines Avalkredits zugunsten der IKB Deutsche Industriebank AG verpfändet. Der Avalkredit dient der Hinterlegung einer Zahlungsbürgschaft, die von der Bank im Zusammenhang mit dem Projekt „Wasserturm, Sternschanze“ gegenüber dem Generalunternehmer abgegeben wurde. Nachdem ein Schiedsverfahren mit dem Generalunternehmer anhängig ist, kann die Dauer der weiteren Verpfändung nicht abschließend beurteilt werden.

Insgesamt 606 TEUR wurden an die Zurich Versicherung zur Hinterlegung eines Bürgschaftsrahmens in Höhe von insgesamt 7.500 TEUR verpfändet. Der Bürgschaftsrahmen kann für diverse Bürgschaften seitens der PATRIZIA genutzt werden, die Barbesicherung beträgt 30 %.

Weitere 1.100 TEUR sind zur Besicherung des Zins- und Tilgungsdienstes für ein Darlehen zugunsten der Bayerischen Landesbank (Anstalt des öffentlichen Rechts) verpfändet.

Zugunsten der Deutschen Bank AG wurden 30 TEUR als liquide Hinterlegung für das Lastschriftreinerobligo für Mietkonten bar hinterlegt und verpfändet.

Gegenüber der Investitionsbank Berlin wurde für die Absicherung einer Bürgschaft für ein Wohnungsbaudarlehen der Investitionsbank Berlin, das im Rahmen eines Objekterwerbs in Berlin übernommen werden musste, ein Betrag von 27 TEUR verpfändet.

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 (Vorjahr: 52.130.000) auf den Namen lautende 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 (Vorjahr: 26.047.572 Stückaktien), dies entspricht einem Anteil von 49,97 % (Vorjahr: 49,97 %), 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 die gesetzliche Rücklage in Höhe von 505 TEUR (Vorjahr: 505 TEUR) ausgewiesen.

5.1.4 NICHT-KONTROLLIERENDE GESELLSCHAFTER

Im Rahmen der Erstkonsolidierung der F 40 GmbH wurde der PATRIZIA KinderHaus-Stiftung als nicht-kontrollierende Gesellschafterin entsprechend ihrem Anteil ein Betrag von 877 TEUR zugewiesen. Der Betrag entspricht 5,1 % des Marktwerts der F 40 GmbH im Erwerbszeitpunkt. Da die Gesellschaft in dem Zeitraum zwischen dem Erwerbszeitpunkt und dem 31. Dezember 2009 kein Ergebnis erwirtschaftete, wurde keine Ergebniszuweisung vorgenommen.

5.2 BANKDARLEHEN

Die Bankdarlehen weisen folgende Restlaufzeiten auf:

	31.12.2009	31.12.2008
	TEUR	TEUR
weniger als 1 Jahr	171.727	597.884
1 bis 2 Jahre	551.307	117.673
mehr als 2 bis 5 Jahre	347.173	269.753
mehr als 5 Jahre	0	176.425
	1.070.207	1.161.735

Die Bankdarlehen werden zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Sie sind mit variablen Zinssätzen ausgestattet. 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.

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.

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).

Für die Bankdarlehen dienen die konzerneigenen Immobilien als Sicherheiten. Die durch Grundpfandrechte besicherten Bankdarlehen belaufen sich auf 1.068.978 TEUR (Vorjahr: 1.161.161 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:

	31.12.2009 aktivisch	31.12.2009 passivisch	31.12.2008 aktivisch	31.12.2008 passivisch
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	0	14.847	0	13.358
Vorräte	1.561	0	1.160	0
Derivate	7.208	0	5.884	0
Steuerliche Verlustvorräte	2.248	0	1.764	0
Aktivierung von Fremdkapitalzinsen	0	69	0	0
Erstkonsolidierung F 40 GmbH	0	1.153	0	0
Sonstige	13	477	22	241
	11.030	16.546	8.830	13.599
Saldierung	-11.030	-11.030	-8.830	-8.830
	0	5.516	0	4.769

Zum Bilanzstichtag bestehen körperschaftsteuerliche Verlustvorräte in Höhe von 5.437 TEUR (Vorjahr: 11.131 TEUR) und gewerbesteuerliche Verlustvorräte in Höhe von 9.252 TEUR (Vorjahr: 0 TEUR), für die latente Steueransprüche in Höhe von 2.248 TEUR (Vorjahr: 1.764 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 Verlustvorräte, 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 Verlustvorräte in dieser Gesellschaft in Höhe von 5.937 TEUR (Vorjahr: 6.782 TEUR) mangels Vorhersehbarkeit deren steuerlicher Nutzbarkeit keine aktiven latenten Steuern gebildet.

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. 14 % (Vorjahr: ca. 25 %) erhöht. Für das Referenzgutachten wurde zum 31. Dezember 2009 ein Rechnungszins von 5,25 % (Vorjahr: 5,5 %) und ein Rententrend von 2,0 % (Vorjahr: 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 2005G). Zum 31. Dezember 2009 wurde die Pensionsrückstellung mit 339 TEUR (Vorjahr: 365 TEUR) angesetzt. Aufgrund der geringen Höhe der jährlichen Rentenzahlungen von 32 TEUR (Vorjahr: 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:

	01.01.2009	Zuführung	Auflösung	Inanspruchnahme	31.12.2009
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Sonstige Rückstellungen	616	580	14	602	580
	616	580	14	602	580

Vorjahr:

	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:

	2009	2008
	TEUR	TEUR
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.908	1.608
Anzahlungen	2.092	507
Sonstige Verbindlichkeiten	8.116	10.441
KURZFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN	13.116	12.556

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 3.673 TEUR (Vorjahr: 7.665 TEUR).

5.7 STEUERSCHULDEN

Die Steuerschulden betreffen mit 3.426 TEUR (Vorjahr: 3.760 TEUR) die Nachversteuerung ehemaliger EK 02-Bestände, mit 3.395 TEUR (Vorjahr: 5.290 TEUR) Körperschaft- und Gewerbesteuer auf Gewinne inländischer Tochtergesellschaften sowie luxemburgische Ertragsteuern in Höhe von 620 TEUR (Vorjahr: 370 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 2009 waren unter Berücksichtigung bestehender Finanzderivate ca. 66 % (2008: 79 %) 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 2009 ohne Berücksichtigung von Steuern eine Auswirkung von +21.255 TEUR (Vorjahr: +21.300 TEUR) auf das Konzernergebnis und +3.548 TEUR (Vorjahr: +9.322 TEUR) auf das Konzerneigenkapital. Unter Berücksichtigung latenter Steuern ergäbe sich bei einem Zinsanstieg um 100 Basispunkte eine Auswirkung von +17.527 TEUR (Vorjahr: +17.556 TEUR) auf das Konzernergebnis sowie +2.861 TEUR (Vorjahr: +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 16.013 TEUR. Diese war allerdings bis zum Aufstellungsdatum des Konzernabschlusses vollständig eingegangen.

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 Netto-Finanzschulden 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.

	2009	2008
	TEUR	TEUR
Verzinsliche Darlehen	1.070.207	1.161.735
Schulden aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Schulden	22.175	24.023
Abzüglich Zahlungsmittel und kurzfristige Einlagen	-56.183	-67.905
Netto-Finanzschulden	1.036.199	1.117.853
Eigenkapital	284.824	291.472
Nicht realisierte Verluste	6.079	8.054
Summe modifiziertes Eigenkapital	290.903	299.526
Modifiziertes Eigenkapital und Netto-Finanzschulden	1.327.102	1.417.379
Verschuldungsgrad	78 %	79 %

5.9 FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE UND SCHULDEN

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

	2009	2008
	TEUR	TEUR
Kredite und Forderungen	29.428	41.611
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte	3.090	3.090
Bankguthaben und Kassenbestand	56.183	67.905

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

	2009	2008
	TEUR	TEUR
Finanzielle Verbindlichkeiten, die erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden und die zu Handelszwecken gemäß IAS 39 gehalten werden	34.208	24.340
Finanzielle Verbindlichkeiten, die erfolgswirksam zum Restbuchwert bewertet werden	1.083.751	1.175.295
Derivative Finanzinstrumente, die als Sicherungsinstrument designiert wurden und als solche effektiv sind	8.895	10.449

Auf die einzelnen Kategorien entfielen folgende Nettogewinne (+) bzw. -verluste (-):

	2009	2008
	TEUR	TEUR
Kredite und Forderungen	+272	+806
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte	0	0
Bankguthaben und Kassenbestand	+690	+1.366
Finanzielle Verbindlichkeiten, die erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden und die zu Handelszwecken gemäß IAS 39 gehalten werden	-22.285	-46.071
Finanzielle Verbindlichkeiten, die erfolgswirksam zum Restbuchwert bewertet werden	-31.844	-39.431
Derivative Finanzinstrumente, die als Sicherungsinstrument designiert wurden und als solche effektiv sind		
- erfasst im Konzernergebnis	-10.904	-13.142
- erfasst im sonstigen Ergebnis	+1.975	-10.995
	-62.096	-107.467

Die Nettogewinne und -verluste aus Finanzinstrumenten, die erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert eingestuft sind, enthalten u. a. Zinserträge bzw. -aufwendungen.

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 43.880 TEUR (Vorjahr: 43.447 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 der Erstkonsolidierung der F 40 GmbH in Höhe von 7.978 TEUR (Vorjahr: 0 TEUR), Erträge aus entfallenen Verpflichtungen 4.298 TEUR (Vorjahr: 1.147 TEUR), Erträge aus Haftungsvergütung in Höhe von 600 TEUR (Vorjahr: 390 TEUR), Erträge aus Sachbezügen in Höhe von 538 TEUR (Vorjahr: 477 TEUR), Erträge aus Versicherungsentschädigungen in Höhe von 415 TEUR (Vorjahr: 423 TEUR) sowie Erträge aus erhaltenen Skonti in Höhe von 218 TEUR (Vorjahr: 382 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 4.174 TEUR (Vorjahr: 8.579 TEUR) Instandhaltungsaufwendungen für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien.

6.5 PERSONALAUFWAND

Der Personalaufwand setzt sich wie folgt zusammen:

	2009	2008
	TEUR	TEUR
Löhne und Gehälter	20.932	19.245
Sozialabgaben	2.956	3.200
	23.888	22.445

6.6 ABSCHREIBUNGEN

Die planmäßigen Abschreibungen belaufen sich auf 824 TEUR (Vorjahr: 846 TEUR). Sie betreffen Software sowie Betriebs- und Geschäftsausstattung.

6.7 SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

	2009	2008
	TEUR	TEUR
Verwaltungsaufwendungen	9.138	10.538
Vertriebsaufwendungen	4.263	5.454
Übrige Aufwendungen	4.152	1.207
	17.553	17.199

6.8 FINANZERGEBNIS

	2009	2008
	TEUR	TEUR
Zinsen auf Bankeinlagen	690	1.366
Erträge Zinssicherungen	5.477	6.703
Wertänderungen Derivate	5.832	21.097
Übrige Zinsen	272	806
	12.271	29.972
Zinsen auf Kontokorrentkredite und Bankdarlehen	-31.385	-38.581
Aufwand Zinssicherungen	-28.285	-33.757
Wertänderungen Derivate	-16.213	-53.871
Übrige Finanzaufwendungen	-459	-235
	-76.342	-126.444
	-64.071	-96.472

Auf Kredite und Forderungen entfallen Zinserträge in Höhe von 272 TEUR (Vorjahr: 806 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.

6.9 ERTRAGSTEUERN

Die Ertragsteuern setzen sich wie folgt zusammen:

	2009	2008
	TEUR	TEUR
Tatsächliche Ertragsteuern	-2.055	-4.516
Latente Steuern	516	2.786
	-1.539	-1.730

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: 30,825 %) ergibt. Der Ertragsteuersatz setzt sich aus 15 % KSt, hierauf 5,5 % SolZ, sowie 15 % GewSt zusammen:

	2009	2008
	TEUR	TEUR
IFRS Konzern-Jahresergebnis vor Ertragsteuern	-7.961	-32.408
Erwarteter tatsächlicher Ertragsteueraufwand	2.454	9.990
Hinzurechnungen aus luxemburgischen Gesellschaften	-6.579	0
Übrige steuerliche Hinzu- und Abrechnungen	195	-568
Nutzung nicht aktivierter Verlustvorträge	1.136	3.957
Nichtansatz von Verlustvorträgen	-8	-6.827
Gewerbesteuereffekte aus beschränkt steuerpflichtigem Einkommen	-2.492	-7.308
Sondereffekt aus der EK 02-Besteuerung	0	-118
Sondereffekt aus Erstkonsolidierung F 40 GmbH	2.583	0
Periodenfremde Effekte	722	-1.219
Sonstige	450	363
EFFEKTIVER STEUERAUFWAND	-1.539	-1.730

6.10 ERGEBNIS JE AKTIE

	2009	2008
	TEUR	TEUR
Anteil Konzernaktionäre am Ergebnis	-9.500.401	-34.137.630
Anzahl ausgegebener Aktien	52.130.000	52.130.000
Gewichtete Aktienzahl	52.130.000	52.130.000
Ergebnis je Aktie (unverwässert)	-0,18 EUR	-0,65 EUR

Ein verwässertes Ergebnis je Aktie ergibt sich weder im Berichtsjahr noch im Vorjahr. Zum 31. Dezember 2009 besteht ein genehmigtes Kapital in Höhe von 26.065 TEUR.

7. SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

Aufgrund der Einführung des IFRS 8, der ab dem Geschäftsjahr 2009 anzuwenden ist, hat die PATRIZIA die Segmentberichterstattung überarbeitet und entsprechend um die Geschäftsvorfälle mit anderen Geschäftssegmenten erweitert. Die sonstigen Geschäftstätigkeiten des Konzerns werden in der Spalte „Corporate“ ausgewiesen. Die Vorjahresangaben wurden entsprechend angepasst.

Die berichtspflichtigen Segmente der PATRIZIA umfassen Investments und Services. Die Segmente werden entsprechend der Art der angebotenen Produkte und Dienstleistungen sowie der Vertriebswege und Kundenprofile unterschieden. Im Geschäftsjahr 2009 haben wir keine Änderung in der Konzernstruktur vorgenommen, die Anlass für eine Neusegmentierung der Unternehmensbereiche gegeben hätte, so dass die bestehende Segmentabgrenzung beibehalten wurde.

Das Segment Investments hält Immobilien im eigenen Bestand zur Durchführung von Wohnungsprivatisierungen, Revitalisierungen und Projektentwicklungen. Kunden sind sowohl private als auch institutionelle Investoren, die entweder in einzelne Wohneinheiten oder in Immobilienportfolios investieren. Das Segment verfügt zum Bilanz-

stichtag über ein Portfolio von 11.120 (Vorjahr: 12.076) Wohn- und Gewerbeeinheiten, die unter den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sowie Vorräten ausgewiesen sind.

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), die Verwaltung von Immobilien (Immobilienmanagement) sowie Gründung, Betreuung und Verwaltung von Sondervermögen, auch auf individuellen Kundenwunsch hin, über die konzerneigene Kapitalanlagegesellschaft. Das Dienstleistungsangebot des Segments Services wird auch zu einem wesentlichen Teil konzernintern abgerufen.

Die interne Steuerung und Berichterstattung im PATRIZIA Konzern basiert grundsätzlich auf den beschriebenen Grundsätzen der Rechnungslegung nach IFRS. Der Konzern misst den Erfolg seiner Segmente anhand der Segmentergebnisgrößen, die in der internen Steuerung und Berichterstattung als „EBIT“, „EBT“ sowie „EBIT adjusted“ und „EBT adjusted“ bezeichnet werden.

Die Segmentergebnisgröße EBT setzt sich zusammen als Saldogröße aus den Umsätzen, den Erträgen aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, den Material- und Personalkosten, den Abschreibungen, den sonstigen betrieblichen Erträgen und Aufwendungen sowie dem Ergebnis aus at-equity-bewerteten Finanzinvestitionen und dem Finanzergebnis. Das EBIT umfasst das EBT abzüglich des Finanzergebnisses. Im Rahmen der Ermittlung des EBIT adjusted sowie EBT adjusted erfolgt eine Bereinigung um rein bewertungstechnische, nicht liquiditätswirksame Effekte; wir verweisen diesbezüglich auf die Ausführungen im Lagebericht.

Die Innenumsätze des PATRIZIA Konzerns geben die Höhe der Umsätze zwischen den Segmenten an. Konzerninterne Leistungen werden zu marktgerechten Preisen abgerechnet.

Die Tätigkeit der PATRIZIA erstreckt sich auf das Inland. Von der Darstellung eines geographischen Segments wird daher abgesehen.

Die einzelnen Geschäftssegmente stellen sich wie folgt dar:

	Investments	Services	Corporate	Gesamt
2009	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Außenumsatzerlöse	240.391	10.492	5	250.888
Konzerninterne Umsatzerlöse	0	23.015	6.971	29.986
Zinserträge	6.010	69	360	6.439
Zinsaufwendungen	-59.554	-259	-316	-60.129
Wesentliche nicht zahlungswirksame Ergebnisbestandteile				
Marktbewertungserträge Derivate	5.832	0	0	5.832
Marktbewertungsaufwendungen Derivate	-16.213	0	0	-16.213
Ertrag aus Erstkonsolidierung	7.948	0	0	7.948
Segmentergebnis EBIT	67.008	2.792	-13.690	56.110
Segmentergebnis EBT	3.083	2.602	-13.646	-7.961
Segmentergebnis EBIT adjusted	77.389	2.792	-13.690	66.491
Segmentergebnis EBT adjusted	13.464	2.602	-13.646	2.420
Davon Ergebnis aus at-equity-bewerteten Finanzinvestitionen	6	0	0	6

	Investments	Services	Corporate	Gesamt
2008	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Außenumsatzerlöse	215.071	6.249	5	221.325
Konzerninterne Umsatzerlöse	0	27.324	9.769	37.093
Zinserträge	7.784	217	874	8.875
Zinsaufwendungen	-72.434	-132	-7	-72.573
Wesentliche nicht zahlungswirksame Ergebnisbestandteile				
Marktbewertungserträge Derivate	21.097	0	0	21.097
Marktbewertungsaufwendungen Derivate	-53.871	0	0	-53.871
Segmentergebnis EBIT	73.025	-621	-8.340	64.064
Segmentergebnis EBT	-24.399	-536	-7.473	-32.408
Segmentergebnis EBIT adjusted	106.275	-621	-8.340	97.314
Segmentergebnis EBT adjusted	8.851	-536	-7.473	842
Davon Ergebnis aus at-equity-bewerteten Finanzinvestitionen	-1.004	0	0	-1.004

Das Vermögen und die Verbindlichkeiten im Segment Investments machen aufgrund der Kapitalintensität dieses Geschäftsbereichs deutlich mehr als 90 % des gesamten Vermögens bzw. der gesamten Schulden 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 der laufenden Geschäftstätigkeit, Cash Flow aus der Investitionstätigkeit und Cash Flow aus der 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 kurzfristigen Bankguthaben und Kassenbestände.

Im Cash Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit sind Zinseinnahmen in Höhe von 6.467 TEUR (Vorjahr: 8.875 TEUR) und Zinsausgaben in Höhe von 62.557 TEUR (Vorjahr: 79.905 TEUR) enthalten und die nicht zahlungswirksamen operativen Aufwendungen und Erträge sowie das Ergebnis aus Abgängen von immateriellen Vermögenswerten, Sachanlagen und Beteiligungen eliminiert. Ferner sind die erstatteten Ertragsteuern in Höhe von 1.685 TEUR (Vorjahr: 2.269 TEUR) enthalten.

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

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 kurzfristigen und langfristigen Vermögens.

Im Berichtsjahr wurde wie im Vorjahr 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. 2009 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

Das Führungskräftebeteiligungsmodell der PATRIZIA Immobilien AG fokussiert die Aspekte Marktconformität, 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 Leistungserstellung 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.

Im Geschäftsjahr 2009 wurde erstmalig für die zweite Führungsebene ein Long-Term-Incentive in Höhe von 259 TEUR festgestellt. Dieser verdiente Geldbetrag wird in sogenannte „Performing Share Units“ zum Xetra-Durch-

schnittskurs jeweils 30 Tage vor und nach dem 31. Dezember des maßgeblichen Geschäftsjahres umgerechnet. Der Gegenwert der daraus errechneten Aktien wird zum Xetra-Durchschnittskurs 30 Tage vor und nach dem 31. Dezember des übernächsten Jahres (Sperrfrist) bar ausbezahlt.

Bei einem Ausscheiden während der Sperrfrist verfallen die Ansprüche in der Regel, es sei denn, die Führungskraft tritt in den Ruhestand ein oder verstirbt. Individuelle Vereinbarungen sind im Einzelfall möglich.

Unter Berücksichtigung des durchschnittlichen Aktienkurses der PATRIZIA Aktie 30 Tage vor und nach dem 31.12.2009 ergibt sich ein Durchschnittskurs von 3,23 EUR. Dies entspricht 80.186 Aktien. Aufwendungen oder Erträge im Zusammenhang mit dem Aktienoptionsplan fielen in der Berichtsperiode nicht an.

Der Zeitwert stellt sich wie folgt dar:

Komponenten mit langfristiger Anreizwirkung	Anzahl Performing Share Units	Beizulegende Zeitwerte	Beizulegende Zeitwerte	Ausgezahlt
		31.12.2009	31.12.2008	
		TEUR	TEUR	TEUR
Tranche Performing Share Units Geschäftsjahr 2009	80.186	259	0	0

Die am Bilanzstichtag ausstehenden Performing Share Units stellen sich wie folgt dar (Stückzahlen):

	31.12.2009	31.12.2008
Ausstehend am Beginn der Berichtsperiode	0	0
Gewährt für die Berichtsperiode	80.186	0
Verwirkt in der Berichtsperiode	0	0
Ausgezahlt in der Berichtsperiode	0	0
Ausstehend am Ende der Berichtsperiode	80.186	0

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
- ▶ 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 und unmittelbar zu 100 % 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.

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, Markus Fischer, Werner Gorny, Jürgen Kolper, Klaus Kümmerle, Dr. Wolfgang Lange, Martin Lemke und Markus Scherl als Mitglieder der weiteren Führungsebene von PATRIZIA insgesamt 1,31 %.

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 2009 wurden durch die PATRIZIA Leistungen in Höhe von 739 TEUR (Vorjahr: 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 22 TEUR (Vorjahr: 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 % beteiligt) mit der Gesellschaft einen Mietvertrag über eine Etage eines Gebäudes in Hamburg mit einem monatlichen Mietzins von 6 TEUR (Vorjahr: 6 TEUR) zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer abgeschlossen.

Bis zum 28. Februar 2009 hatte die Friedrich-List Vermögensverwaltungs KG mit der PATRIZIA Wohnen GmbH einen Mietvertrag über Büroräume in München, Bavariaring 6, abgeschlossen. Der monatliche Mietzins betrug 2 TEUR (Vorjahr: 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.

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 23. Februar 2009 genehmigt. 2009 sind Beratungskosten seitens der Kanzlei Seitz, Weckbach, Fackler in Höhe von 13 TEUR (Vorjahr: 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
Klaus Schmitt, Ass. Jur., Chief Operating Officer

Die Bezüge des Vorstands beliefen sich im Geschäftsjahr auf 1.050 TEUR (Vorjahr: 1.137 TEUR); Details sind der folgenden Aufstellung zu entnehmen:

Vergütung des Vorstands 2009 in Euro	Jahreseinkommen				
	Feste Vergütung	Kurzfristige variable Vergütung	Sach- und sonstige Bezüge*	Langfristige variable Vergütung**	Beitrag zur Altersvorsorge
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Wolfgang Egger	260.000	0	21.828	0	12.000
Arwed Fischer	240.000	240.000	41.586	0	12.000
Klaus Schmitt	180.000	0	30.554	0	12.000
GESAMT	680.000	240.000	93.968	0	36.000

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

** Umwandlung in Performing Share Units mit zweijähriger Wartezeit; zu den Bedingungen vgl. Punkt 9.2. Für das Geschäftsjahr 2009 wurden keine Performing Share Units gewährt, da die definierte Zielhürde nicht erreicht wurde.

Vorjahr:

Vergütung des Vorstands 2008 in Euro	Jahreseinkommen				
	Feste Vergütung	Kurzfristige variable Vergütung	Sach- und sonstige Bezüge*	Langfristige variable Vergütung**	Beitrag zur Altersvorsorge
	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 Zuschüsse zu Versicherungen.

** Umwandlung in Performing Share Units mit zweijähriger Wartezeit; zu den Bedingungen vgl. Punkt 9.2. 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 i. R. der Bayerischen Handelsbank AG, München

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

Vergütung des Aufsichtsrats 2009 in Euro

	Feste Vergütung	Variable Vergütung
	EUR	EUR
Dr. Theodor Seitz, Vorsitzender	24.938	0
Harald Boberg	18.750	0
Manfred J. Gottschaller	18.750	0
GESAMT	62.438	0

Vergütung des Aufsichtsrats 2008 in Euro

	Feste Vergütung	Variable Vergütung
	EUR	EUR
Dr. Theodor Seitz, Vorsitzender	24.938	0
Harald Boberg	18.750	0
Manfred J. Gottschaller	18.750	0
GESAMT	62.438	0

9.5 SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN UND EVENTUALSCHULDEN

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

	TEUR
2010	671
2011 – 2014	476
2015 und später	0
	1.147

Tochtergesellschaften der PATRIZIA Immobilien AG haben im Rahmen des Verkaufs von Immobilien Mietgarantien in Höhe von insgesamt 133 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 2009 im Konzern insgesamt (ohne Vorstand) 357 (Vorjahr: 374) Mitarbeiter beschäftigt.

9.7 HONORARE DES ABSCHLUSSPRÜFERS

Der im Geschäftsjahr 2009 erfasste Aufwand für den Abschlussprüfer beträgt 284 TEUR (Vorjahr: 379 TEUR) für Abschlussprüfungsleistungen.

9.8 DEUTSCHER CORPORATE GOVERNANCE KODEX

Am 14. Dezember 2009 haben Vorstand und Aufsichtsrat eine Entsprechenserklärung nach § 161 Aktiengesetz abgegeben und auf der Webseite der Gesellschaft (www.patrizia.ag) dauerhaft öffentlich 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.

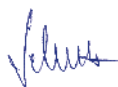
Augsburg, den 5. März 2010



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	Jahresüber- schuss/Jahres- fehlbetrag des letzten Geschäftsjahres
				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 ¹⁾	Augsburg	100	10.072.450,00	0,00
PATRIZIA Immobilien Kapitalanlage- gesellschaft mbH ¹⁾	Augsburg	100	2.963.776,67	0,00
PATRIZIA Projekt 220 GmbH	Augsburg	100	19.811,56	-3.781,18
PATRIZIA Projekt 230 GmbH	Augsburg	100	23.763,04	-3.522,75
PATRIZIA Projekt 240 GmbH	Augsburg	100	20.213,81	-3.595,27
PATRIZIA Projekt 250 GmbH	Augsburg	100	19.339,84	-3.473,26
PATRIZIA Projekt 260 GmbH ¹⁾	Augsburg	100	24.040,80	0,00
PATRIZIA Projekt 280 Verwaltungs GmbH	Augsburg	100	19.191,36	-3.183,10
Wohnungsgesellschaft Olympia mbH	Hamburg	100	809.977,88	279.826,11
Stella Grundvermögen GmbH ¹⁾	München	100	7.538.113,38	0,00
PATRIZIA Real Estate Corporate Finance GmbH	München	100	15.687,62	-3.461,03
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
meridomus GmbH Forderungsmanagement- und Servicegesellschaft für den Vermieter (vormals: PATROffice Real Estate 820 GmbH, Augsburg)	Köln	50	47.689,23	22.689,23

¹⁾ Aufgrund der bestehenden Beherrschungs- und Ergebnisabführungsverträge werden die Ergebnisse von der PATRIZIA Immobilien AG übernommen.

An folgenden Gesellschaften ist die PATRIZIA Immobilien AG mittelbar beteiligt:

Name	Sitz	Beteiligungs- quote	Eigenkapital	Jahresüber- schuss/Jahres- fehlbetrag des letzten Geschäftsjahres
		%	EUR	EUR
PATRIZIA European Real Estate Management GmbH	Augsburg	100	255.855,47	530.855,07
Projekt Wasserturm Verwaltungs GmbH	Augsburg	51	525,87	-4.501,39
Alte Haide Baugesellschaft mbH	München	94,9	3.296.051,80	799.329,44
PATRIZIA Luxembourg S.à.r.l.	Luxemburg	100	137.197.322,42	395.916,78
PATRIZIA Lux 10 S.à.r.l.	Luxemburg	100	12.043.874,98	-19.768,77
PATRIZIA Lux 20 S.à.r.l.	Luxemburg	100	29.875.371,51	-163.399,11
PATRIZIA Lux 30 N S.à.r.l.	Luxemburg	100	11.694,22	-2.683,66
PATRIZIA Lux 50 S.à.r.l.	Luxemburg	100	9.061.933,48	-16.020,58
PATRIZIA Lux 60 S.à.r.l.	Luxemburg	100	676.729,47	-2.361.622,26
PATRIZIA Real Estate 10 S.à.r.l.	Luxemburg	100	12.175.445,21	4.779.910,41
PATRIZIA Real Estate 20 S.à.r.l.	Luxemburg	100	-60.505.553,26	-28.944.142,34
PATRIZIA Real Estate 30 S.à.r.l.	Luxemburg	100	16.138,17	-1.257,50
PATRIZIA Real Estate 50 S.à.r.l.	Luxemburg	100	2.509.376,33	-1.125.406,53
PATRIZIA Real Estate 60 S.à.r.l.	Luxemburg	100	-7.220.193,36	-3.553.629,48
PATRIZIA Projekt 330 GmbH ¹⁾	Augsburg	100	25.000,00	0,00
F 40 GmbH	Augsburg	94,9	13.444.724,53	-22.543,31
PATRIZIA Projekt 380 GmbH	Augsburg	100	19.070,23	-4.078,05
Projekt Wasserturm Grundstücks GmbH & Co. KG	Augsburg	45,9	-580.109,41	-275.715,51
Projekt Wasserturm Bau GmbH & Co. KG	Augsburg	51	-795.948,72	-538.734,47

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	Jahresüber- schuss/Jahres- fehlbetrag des letzten Geschäftsjahres
		%	EUR	EUR
PATRIZIA Projekt B 280 GmbH & Co. KG	Augsburg	100	-611,85	2.098,70
PATRIZIA Vermögensverwaltungs GmbH ¹⁾	Augsburg	100	687.583,35	0,00

¹⁾ Aufgrund des bestehenden Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrags werden die Ergebnisse von der 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 sowie Gesamtergebnisrechnung, 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 2009 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 15. März 2010

Deloitte & Touche GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Löffler
Wirtschaftsprüfer

Stadter
Wirtschaftsprüfer

VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER DER PATRIZIA IMMOBILIEN AG

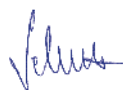
Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Konzernabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im Konzernlagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses 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