

Konzernabschluss und -anhang

GESCHÄFTSBERICHT 2010

Vorwort und Berichte	9
Konzernlagebericht	32
Konzernabschluss	72
Konzernanhang	78
Weitere Informationen	124

DETAILINDEX

Konzernabschluss	72
Gewinn- und Verlustrechnung	73
Gesamtergebnisrechnung	73
Bilanz	74
Kapitalflussrechnung	76
Eigenkapitalveränderungsrechnung	77
IFRS-Konzernanhang	78
Allgemeine Angaben	78
1 Grundlagen der Konzernabschlusserstellung	78
2 Konsolidierungskreis und Konsolidierungsmethoden	80
2.1 Konsolidierungskreis	80
2.2 Kapitalkonsolidierung mittels der Vollkonsolidierung	83
2.3 Einbeziehung gemeinschaftlicher Unternehmen mittels der Equity-Methode	84
2.4 Schulden-, Aufwands- und Ertragskonsolidierung und Zwischenergebniseliminierung	84
2.5 Währungsumrechnung	84
3 Zusammenfassung der wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	84
3.1 Software und Betriebs- und Geschäftsausstattung	84
3.2 Wertminderung von Vermögenswerten	85
3.3 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Investment Property)	85
3.4 Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen	86
3.5 Vorräte	86
3.6 Finanzielle Vermögenswerte	87
3.7 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	88
3.8 Finanzielle Verbindlichkeiten	88
3.9 Ausbuchung finanzieller Vermögenswerte und finanzieller Verbindlichkeiten	89
3.10 Derivative Finanzinstrumente	89
3.11 Pensionsverpflichtungen	90
3.12 Sonstige Rückstellungen	90
3.13 Leasingverhältnisse	90
3.14 Steuern	90
3.15 Fremdkapitalkosten	91
3.16 Ertragsrealisierung	91
3.17 Schätzungen und Beurteilungen bei der Bilanzierung	92
4 Erläuterung zur Konzernbilanz – Aktiva	93
4.1 Langfristiges Vermögen	93
4.2 Steueransprüche	96
4.3 Vorräte	96
4.4 Finanzderivate	96
4.5 Kurzfristige Forderungen und sonstige kurzfristige Vermögenswerte	97
4.6 Bankguthaben und Kassenbestand	98

5 Erläuterung zur Konzernbilanz – Passiva	99
5.1 Eigenkapital	99
5.1.1 Gezeichnetes Kapital	99
5.1.2 Kapitalrücklage	99
5.1.3 Gewinnrücklagen	99
5.1.4 Nicht-kontrollierende Gesellschafter	99
5.2 Bankdarlehen	100
5.3 Latente Steueransprüche / Latente Steuerschulden	101
5.4 Pensionsverpflichtungen	102
5.5 Sonstige Rückstellungen	102
5.6 Kurzfristige Verbindlichkeiten	103
5.7 Steuerschulden	103
5.8 Zielsetzungen und Methoden des Finanzrisikomanagements	103
5.9 Finanzielle Vermögenswerte und Schulden	105
6 Erläuterung zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	107
6.1 Umsatzerlöse	107
6.2 Bestandsveränderungen	107
6.3 Sonstige betriebliche Erträge	107
6.4 Materialaufwand	107
6.5 Personalaufwand	107
6.6 Abschreibungen	108
6.7 Sonstige betriebliche Aufwendungen	108
6.8 Finanzergebnis	108
6.9 Ertragsteuern	108
6.10 Ergebnis je Aktie	109
7 Segmentberichterstattung	110
8 Angaben zur Konzernkapitalflussrechnung	112
9 Sonstige Erläuterungen	113
9.1 Leistungen an Arbeitnehmer nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses	113
9.2 Führungskräftebeteiligungsmodell	113
9.3 Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Unternehmen und Personen	115
9.4 Aufsichtsrat und Vorstand	117
9.5 Sonstige finanzielle Verpflichtungen und Eventualschulden	118
9.6 Mitarbeiter	119
9.7 Honorare des Abschlussprüfers	119
9.8 Deutscher Corporate Governance Kodex	119
10 Erklärung des Vorstands	119
Anlage zum Konzernanhang	
Aufstellung des Anteilsbesitzes	120
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	122
Versicherung der gesetzlichen Vertreter der PATRIZIA Immobilien AG	123

Gewinn- und Verlustrechnung

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR 2010 BIS 31. DEZEMBER 2010

in TEUR	Konzernanhang	2010	2009
Umsatzerlöse	6.1	339.593	250.888
Erträge aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	4.1	1.237	370
Bestandsveränderungen	6.2	-165.632	-106.173
Sonstige betriebliche Erträge	6.3	4.658	14.168
Gesamtleistung		179.856	159.253
Materialaufwand	6.4	-68.072	-60.884
Personalaufwand	6.5	-28.580	-23.888
Abschreibungen auf Software sowie Betriebs- und Geschäftsausstattung	6.6	-904	-824
Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	4.1	325	0
Sonstige betriebliche Aufwendungen	6.7	-21.376	-17.553
Ergebnis aus at-equity-bewerteten Beteiligungen	4.1	-5	6
Finanzerträge	6.8	11.494	12.271
Finanzaufwendungen	6.8	-61.250	-76.342
Ergebnis vor Ertragsteuern		11.488	-7.961
Ertragsteuern	6.9	-5.287	-1.539
Konzernjahresüberschuss/-fehlbetrag		6.201	-9.500
Gewinnvortrag		21.529	31.029
Konzerngewinn		27.730	21.529
Ergebnis je Aktie (unverwässert), in Euro	6.10	0,12	-0,18
Vom Konzernjahresüberschuss/-fehlbetrag entfallen auf			
- Gesellschafter des Mutterunternehmens		6.246	-9.500
- Nicht-kontrollierende Gesellschafter		-45	0
		6.201	-9.500

Gesamtergebnisrechnung

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR 2010 BIS 31. DEZEMBER 2010

in TEUR	Konzernanhang	2010	2009
Konzernjahresüberschuss/-fehlbetrag		6.201	-9.500
Sonstiges Ergebnis			
Absicherung von Zahlungsströmen			
- Während der Berichtsperiode erfasste Beträge	4.4	2.316	-455
- Umgliederung von Beträgen, die erfolgswirksam erfasst wurden	4.4	1.391	2.430
Gesamtergebnis der Berichtsperiode		9.908	-7.525
Vom Gesamtergebnis entfallen auf			
- Gesellschafter des Mutterunternehmens		9.953	-7.525
- Nicht-kontrollierende Gesellschafter		-45	0
		9.908	-7.525

Bilanz

ZUM 31. DEZEMBER 2010

GESCHÄFTSBERICHT 2010

Vorwort und Berichte	9
Konzernlagebericht	32
Konzernabschluss	72
Konzernanhang	78
Weitere Informationen	124

AKTIVA

in TEUR	Konzernanhang	31.12.2010	31.12.2009
A. Langfristiges Vermögen			
Software	4.1	2.811	539
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	4.1	614.945	657.320
Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.1	1.893	1.650
Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen	4.1	8	13
Beteiligungen	4.1	3.090	3.090
Langfristige Steueransprüche	4.2	281	313
Summe langfristiges Vermögen		623.028	662.925
B. Kurzfristiges Vermögen			
Vorräte	4.3	510.438	676.008
Kurzfristige Steueransprüche	4.2	263	1.879
Kurzfristige Forderungen und sonstige kurzfristige Vermögenswerte	4.5	10.282	29.428
Bankguthaben und Kassenbestand	4.6	70.537	56.183
Summe kurzfristiges Vermögen		591.520	763.498
Bilanzsumme		1.214.548	1.426.423

PASSIVA

in TEUR	Konzernanhang	31.12.2010	31.12.2009
A. Eigenkapital			
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	832	877
Bewertungsergebnis Cash Flow Hedges	4.4	-2.372	-6.079
Konzerngewinn		27.775	21.529
Summe Eigenkapital		294.732	284.824
B. Schulden			
Langfristige Schulden			
Latente Steuerschulden	5.3	9.701	5.516
Langfristige Finanzderivate	4.4	39.715	34.208
Pensionsverpflichtungen	5.4	368	339
Langfristige Verbindlichkeiten	9.2	1.202	259
Summe langfristige Schulden		50.986	40.322
Kurzfristige Schulden			
Kurzfristige Bankdarlehen	5.2	841.380	1.070.207
Kurzfristige Finanzderivate	4.4	363	8.895
Sonstige Rückstellungen	5.5	666	580
Kurzfristige Verbindlichkeiten	5.6	17.008	13.116
Steuerschulden	5.7	9.413	8.051
Sonstige kurzfristige Passiva		0	428
Summe kurzfristige Schulden		868.830	1.101.277
Bilanzsumme		1.214.548	1.426.423

Kapitalflussrechnung

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR 2010 BIS 31. DEZEMBER 2010

GESCHÄFTSBERICHT 2010		in TEUR	2010	2009
Vorwort und Berichte	9	Konzernjahresergebnis	6.201	-9.500
Konzernlagebericht	32	Erfolgswirksam erfasste tatsächliche Ertragsteuern	2.056	2.055
Konzernabschluss	72	Erfolgswirksam erfasste Finanzierungsaufwendungen	48.806	59.670
Konzernanhang	78	Erfolgswirksam erfasste Erträge aus Finanzinvestitionen	-948	-962
Weitere Informationen	124	Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	904	824
		Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-325	0
		Ergebnis aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-1.237	-370
		Ergebnis aus Erstkonsolidierung der F 40 GmbH	0	-7.984
		Veränderung der latenten Steuern	4.185	-406
		Veränderung Pensionsverpflichtungen	29	-26
		Ineffektivität aus der Absicherung von Zahlungsströmen	682	10.253
		Veränderung der Vorräte, Forderungen und sonstigen Vermögenswerte, die nicht der Investitionstätigkeit zuzuordnen sind	186.574	115.787
		Veränderung der Schulden, die nicht der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	4.763	-8.042
		Gezahlte Zinsen	-47.585	-62.169
		Erhaltene Zinsen	738	990
		Ertragsteuerzahlungen/-erstattungen	952	1.685
		Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit	205.795	101.805
		Investitionen in immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-3.464	-436
		Einzahlungen aus dem Verkauf von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagen	45	8
		Einzahlungen aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	43.937	3.050
		Ergebnis der at-equity bilanzierten Beteiligungen	5	0
		Auszahlungen für die Entwicklung oder den Ankauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	-1.739
		Investitionen in Finanzanlagen	0	-1.154
		Nettozufluss aus Erwerb von Tochterunternehmen	0	100
		Mittelzu-/abfluss aus der Investitionstätigkeit	40.523	-171
		Darlehensaufnahmen	5.571	14.304
		Darlehensstilgungen	-237.535	-127.660
		Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit	-231.964	-113.356
		Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	14.354	-11.722
		Finanzmittelfonds 01.01.	56.183	67.905
		Finanzmittelfonds 31.12.	70.537	56.183

Eigenkapitalveränderungsrechnung

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR 2009 BIS 31. DEZEMBER 2010

in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Bewertungsergebnis Cash Flow Hedges	Gewinnrücklagen (gesetzliche Rücklage)	Konzerngewinn	davon entfallen auf die Gesellschafter des Mutterunternehmens	davon entfallen auf nicht-kontrollierende Gesellschafter	Summe
Stand 01.01.2009	52.130	215.862	-8.054	505	31.029	29.1472		291.472
Direkt im Eigenkapital erfasster Nettobetrag, ggfs. abzgl. Ertragsteuern			1.975			1.975		1.975
Periodenergebnis					-9.500	-9.500		-9.500
Vollständiges Gesamtergebnis für das Geschäftsjahr			1.975		-9.500	-7.525		-7.525
Zusätzliche nicht-kontrollierende Gesellschafter, die im Zuge des Erwerbs der F 40 GmbH entstanden sind						0	877	877
Stand 31.12.2009	52.130	215.862	-6.079	505	21.529	283.947	877	284.824
Direkt im Eigenkapital erfasster Nettobetrag, ggfs. abzgl. Ertragsteuern			3.707			3.707		3.707
Periodenergebnis					6.246	6.246	-45	6.201
Vollständiges Gesamtergebnis für das Geschäftsjahr			3.707		6.246	9.953	-45	9.908
Stand 31.12.2010	52.130	215.862	-2.372	505	27.775	293.900	832	294.732

IFRS-Konzernanhang

ZUM 31. DEZEMBER 2010

GESCHÄFTSBERICHT 2010

Vorwort und Berichte	9
Konzernlagebericht	32
Konzernabschluss	72
Konzernanhang	78
Weitere Informationen	124

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 2010 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 Interpretationen waren zum Zeitpunkt der Aufstellung des Konzernabschlusses bereits veröffentlicht und im laufenden Geschäftsjahr erstmals anzuwenden:

- 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)

Folgende Standards waren zum Zeitpunkt der Aufstellung des Konzernabschlusses erstmalig in der geänderten Version 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)
- 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)
- 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 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)
- Änderungen, die sich aus den jährlichen Verbesserungen der IFRS vom April 2009 ergeben haben

Die neuen bzw. geänderten Standards und 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)
- IAS 24 (überarbeitet) – „Angaben zu nahestehenden Unternehmen“ (Geänderte Angabepflichten für Unternehmen, die von einer Regierung kontrolliert, gemeinschaftlich geleitet oder maßgeblich beeinflusst werden, sowie Klarstellung der Definition einer nahestehenden Person; anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2011 beginnen; diese Änderung wurde noch nicht von der EU übernommen)
- IFRIC 19 – „Tilgung finanzieller Verbindlichkeiten durch Eigenkapitalinstrumente“ (anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Juli 2010 beginnen)

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“ (Änderungen hinsichtlich einer Ausnahme von der Angabe von IFRS-7-Vergleichszahlen; anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Juli 2010 beginnen)
- Änderung von IFRS 1 – „Erstmalige Anwendung der International Financial Reporting Standards“ (Änderungen in Bezug auf feste Zeitpunkte in der Ausnahme für Ausbuchungen; anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Juli 2011 beginnen; diese Änderung wurde noch nicht von der EU übernommen)
- Änderung von IFRS 1 – „Erstmalige Anwendung der International Financial Reporting Standards“ (Änderungen in Bezug auf ausgeprägte Hochinflation; anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Juli 2011 beginnen; diese Änderung wurde noch nicht von der EU übernommen)
- Änderung von IFRS 7 – „Finanzinstrumente“ (Änderungen zur Verbesserung der Angaben bei Übertragungen von finanziellen Vermögenswerten; anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Juli 2011 beginnen; diese Änderung wurde noch nicht von der EU übernommen)
- Änderung von IAS 12 – „Ertragsteuern“ (Begrenzte Änderung in Bezug auf die Rückgewinnung der zugrunde liegenden Vermögenswerte; anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2012 beginnen; diese Änderung wurde noch nicht von der EU übernommen)
- 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 IFRIC 14 – „IAS 19 – Die Begrenzung eines leistungsorientierten Vermögenswertes, 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)
- Änderungen, die sich aus den jährlichen Verbesserungen der IFRS vom April bzw. Mai 2009 ergeben haben; teilweise bereits anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2011 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.

GESCHÄFTSBERICHT 2010

Vorwort und Berichte	9
Konzernlagebericht	32
Konzernabschluss	72
Konzernanhang	78
Weitere Informationen	124

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 2010 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 (Anlage zum Konzernanhang). Die aus der Aufstellung ersichtlichen mit Ergebnisabführungsvertrag angebotenen Tochtergesellschaften machen – mit Ausnahme der PATRIZIA Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH, der PATRIZIA Wohnen GmbH und der Stella Grundvermögen GmbH – jeweils von der Erleichterungsvorschrift des § 264 Abs. 3 HGB Gebrauch. Die ebenfalls aus der Aufstellung des Anteilsbesitzes ersichtlichen Personenhandelsgesellschaften machen von der Erleichterungsvorschrift des § 264b HGB Gebrauch.

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

Assoziierte Unternehmen sind Unternehmen, die nicht die Kriterien eines Tochter- oder eines Gemeinschaftsunternehmens erfüllen und auf deren Geschäfts- und Finanzpolitik ein maßgeblicher Einfluss durch die PATRIZIA Immobilien AG ausgeübt werden kann. Ein maßgeblicher Einfluss wird grundsätzlich unterstellt, wenn ein direkter oder indirekter Stimmrechtsanteil von mindestens 20 % an einem anderen Unternehmen gehalten wird. Assoziierte Unternehmen sind nach der Equity-Methode im Konzernabschluss abgebildet.

Der Konsolidierungskreis umfasst neben der Muttergesellschaft 52 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. Das Geschäftsjahr der Wohnungsgesellschaft Olympia mbH wurde von einem vom Kalenderjahr abweichenden Geschäftsjahr (vom 1. Dezember bis zum 30. November) im Jahr 2010 auf das Kalenderjahr umgestellt. Somit sind der Jahresabschluss der Wohnungsgesellschaft Olympia mbH zum 30. November 2010 sowie der Jahresabschluss für das Rumpfwirtschaftsjahr vom 1. Dezember bis zum 31. Dezember 2010 im Konzernabschluss enthalten. Die Abschlüsse sind nach einheitlichen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen aufgestellt.

Unternehmenserwerbe, -verkäufe und konzerninterne Umstrukturierungen

Mit Vertrag vom 28. Juli 2010 hat die PATRIZIA eine Tochtergesellschaft, die PATRIZIA Property Inc. in Delaware, USA, gegründet. Das Gründungskapital beträgt 100 USD.

Mit Vertrag vom 16. November 2010 und Ergänzungsvereinbarung vom 2. Dezember 2010 hat die Stella Grundvermögen GmbH mit Wirkung zum 2. Dezember 2010 5,1 % der Anteile an der Alte Haide Baugesellschaft mbH von der AHO Verwaltungs GmbH erworben. Als Barkaufpreis für die Anteile hat die erwerbende Gesellschaft 415 TEUR bezahlt, aufgrund des Erreichens der kompletten Kontrolle sind 525 TEUR Bankguthaben, 62 TEUR Vorratsvermögen, 5 TEUR Steuererstattungsansprüche, 1 TEUR sonstige Forderungen, 1 TEUR sonstige Verbindlichkeiten und 173 TEUR Steuerverbindlichkeiten im Konzernkreis zugegangen. Der Gewinn aus dem Erwerb in Höhe von 3 TEUR ist in der Position „sonstige betriebliche Erträge“ in der Gewinn- und Verlustrechnung enthalten.

Am 6. Dezember 2010 hat die Alte Haide Baugesellschaft die Anteile an der Patroffice Real Estate 997 GmbH erworben. Bei der Patroffice Real Estate 997 GmbH handelt es sich um eine Vorratsgesellschaft, der Erwerb führt damit zu keinem Unternehmenserwerb im Sinne des IFRS 3. Mit Gesellschafterbeschluss vom 21. Dezember 2010 wurde die Patroffice Real Estate 997 GmbH in „PATRIZIA Projekt 600 GmbH“ umfirmiert. Als Barkaufpreis für die Anteile hat die erwerbende Gesellschaft 25 TEUR bezahlt, aufgrund des Erreichens der Kontrolle sind 25 TEUR Bankguthaben im Konzernkreis zugegangen.

Die PATRIZIA Immobilien AG hat mit notariellem Kaufvertrag vom 9. Dezember 2010 über die mittelbare Tochtergesellschaft PATRIZIA Projekt 600 GmbH (vormals Patroffice Real Estate 997 GmbH) 94,9 % der Anteile an der LB Immo Invest GmbH, Hamburg, erworben. Als Erwerbszeitpunkt für die Durchführung der Vollkonsolidierung der Anteile wird auf den 3. Januar 2011 abgestellt. Die rechtliche und wirtschaftliche Übertragung der Anteile erfolgte nach vollständiger Kaufpreiszahlung am 3. Januar 2011.

GESCHÄFTSBERICHT 2010

Vorwort und Berichte	9
Konzernlagebericht	32
Konzernabschluss	72
Konzernanhang	78
Weitere Informationen	124

Die LB Immo Invest GmbH ist eine in Hamburg ansässige Kapitalanlagegesellschaft (KAG) mit dem Fokus auf die Verwaltung von Spezial-Immobilienfonds. Zum Erwerbszeitpunkt verwaltet die Gesellschaft 12 Immobilienfonds mit einem Bruttovolumen von 2.321 Mio. EUR.

Der vorläufige Kaufpreis für die durch die PATRIZIA Immobilien AG mittelbar erworbenen Anteile (94,9 %) betrug 35,2 Mio. EUR in bar (excl. Anschaffungsnebenkosten). Die Anschaffungsnebenkosten wurden als Aufwand behandelt.

Aufgrund der bisher vorliegenden unvollständigen vertraglichen Unterlagen sowie der zum Zeitpunkt der Aufstellung des Konzernabschlusses noch nicht fertiggestellten notwendigen Marktbewertungen und sonstigen Berechnungen können sich bei der endgültigen Ermittlung des Kaufpreises sowie des Wertes der erworbenen Verträge und der damit zusammenhängenden passiven latenten Steuern noch geringfügige Unterschiede zu den im Folgenden dargestellten Beträgen ergeben.

Nach bisheriger provisorischer Ermittlung und vollständiger Aufdeckung der stillen Reserven gehen dem Konzern die folgenden Vermögenswerte und Schulden zu:

VERMÖGENSWERTE 2010

in Mio. EUR	Fair Value
Immaterielle Vermögenswerte (incl. Fondsverwaltungsverträge)	46,2
Sachanlagevermögen	0,2
Summe langfristige Vermögenswerte	46,4
Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere	1,6
Treuhandforderungen	0,6
Sonstige Vermögenswerte, Rechnungsabgrenzung	3,4
Liquide Mittel	7,1
Summe kurzfristige Vermögenswerte	12,7
Summe Aktiva	59,1
Latente Steuern	14,9
Summe langfristige Schulden	14,9
Treuhandverbindlichkeiten	0,6
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	3,1
Steuerrückstellungen	0,1
Kurzfristige sonstige Rückstellungen	4,1
Summe kurzfristige Schulden	7,9
Summe Passiva	22,8
Nettovermögenswerte	36,3
Davon Anteil nicht beherrschender Gesellschafter	1,9
Davon Anteil der beherrschenden Muttergesellschaft	34,4
Vorläufiger Kaufpreis	35,2

Der Wert des Anteils der nicht beherrschenden Gesellschafter (5,1 %) an der LB Immo Invest GmbH wurde mit dem Zeitwert des erworbenen Nettovermögens angesetzt und beträgt 1,9 Mio. EUR. Der sich ergebende Geschäfts- oder Firmenwert beläuft sich auf 0,8 Mio. EUR.

Der sich ergebende Firmenwert basiert auf erwarteten Synergieeffekten zwischen dem erworbenen Unternehmen und der bestehenden PATRIZIA Immobilien KAG sowie den übrigen Dienstleistungsgesellschaften des PATRIZIA Konzerns.

Der Geschäfts- oder Firmenwert wird in künftigen Perioden steuerlich nicht abzugsfähig sein.

Die Buchwerte konnten bis auf die Aufdeckung stiller Reserven in den Fonds-Verwaltungsverträgen sowie in den gehaltenen Fondsanteilen und eine daraus resultierende Anpassung der passiven latenten Steuern unverändert übernommen werden. Weitere immaterielle Werte, die in Erwartung eines zukünftigen ökonomischen Nutzens angesetzt werden könnten, waren nicht vorhanden.

Die nach IFRS 3 autonom, d.h. ohne Bindung an vorhandene Buchwerte nach lokalen Rechnungslegungsvorschriften, neu zu bestimmenden beizulegenden Zeitwerte werden nach den konzernweit anzuwendenden einheitlichen Bilanzierungsvorschriften im PATRIZIA Konzern bestimmt.

Aufgrund des Erwerbsstichtags am 3. Januar 2011 sind in der Gesamtergebnisrechnung keine Beträge des erworbenen Unternehmens enthalten.

Die erworbenen Zahlungsmittel beliefen sich auf 7,1 Mio. EUR.

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. Anteilserwerbe 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.

GESCHÄFTSBERICHT 2010

Vorwort und Berichte	9
Konzernlagebericht	32
Konzernabschluss	72
Konzernanhang	78
Weitere Informationen	124

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 Beteiligungunternehmens jährlich fortgeschrieben.

Die erstmalige Anwendung der Equity-Methode erfolgt ab dem Zeitpunkt, zu dem das Beteiligungunternehmen 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

Der Konzernabschluss wird in EURO – der funktionalen Währung des Konzerns – aufgestellt. Bis auf die im Geschäftsjahr gegründete Tochtergesellschaft PATRIZIA Property Inc. in Delaware, USA, gehören zum Konsolidierungskreis ausschließlich Tochtergesellschaften, die sich innerhalb der Europäischen Währungsunion befinden, so dass lediglich ein Abschluss in fremder Währung vorliegt, der umgerechnet werden muss. Ebenso liegen zum Abschlussstichtag keine wesentlichen 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 Anschaffungs- oder Herstellungskosten angesetzt. Die Folgebewertung sieht die Vornahme von planmäßigen und ggf. außerplanmäßigen Abschreibungen sowie von Zuschreibungen unter Beachtung des Anschaffungswertprinzips vor (Bewertung zu fortgeführten Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten).

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. 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 bewertet. Grundsätzlich erfolgt die Bewertung auf der Grundlage von externen Gutachten unabhängiger Sachverständiger unter Verwendung aktueller Marktpreise oder anhand marktüblicher Bewertungsverfahren unter Zuhilfenahme der aktuellen und nachhaltigen Mietsituation. Für einzelne als Finanzinvestition gehaltene Immobilien wurde der Wohnungsprivatisierungsprozess 2010 gestartet. Der Bewertung dieser Immobilien liegen aktuelle Vergleichswerte zugrunde.

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 mit Ausnahme der für die Privatisierung vorgesehenen Immobilien auf Bewertungen von unabhängigen Sachverständigen in Übereinstimmung mit internationalen Bewertungsstandards (International Valuation Standard, Concepts/Principles No. 9.2.1.3 – Income Capitalization Approach; RICS Valuation Standards PS 3.3 – Market Value) auf Grundlage von abgezinsten künftigen Einnahmeüberschüssen nach der Investment Methode (Core Value und Topslice) – (IAS 40.46 (c)).

Die der Investment Methode zugrundeliegende Systematik betrachtet abweichend vom Deutschen Ertragswertverfahren keinen separaten Wert des Grund und Bodens.

Die Marktmiete wird um nicht umlagefähige Kosten des Vermieters gemindert und als ewige Rente mit dem für das jeweilige Objekt ermittelten Zins kapitalisiert. Nicht auf den Mieter umlegbare Kosten, wie Mietausfallwagnis, Management, Instandhaltungskosten und ein Ansatz für nicht umlegbare Betriebskosten wurden objektspezifisch ebenso von den Roherträgen der Mietprognose in Abzug gebracht wie geschätzte Kosten für Modernisierung und Wiedervermietung. Der hier entstehende Wert wird Core Value genannt.

GESCHÄFTSBERICHT 2010

Vorwort und Berichte	9
Konzernlagebericht	32
Konzernabschluss	72
Konzernanhang	78
Weitere Informationen	124

Die Differenz zwischen der Marktmiete und der eingehenden Miete wird während der (bei Wohnimmobilien angenommenen) verbleibenden Restmietlaufzeit, in diesem Fall bis zu 5 Jahren, kapitalisiert, hierbei werden noch Kosten, die vom Mieter getragen werden, ebenso wie ein Risikoabschlag berücksichtigt. Der dadurch entstandene Wert wird *Topslice* genannt.

Der *Market Value* entsteht durch die Addition des *Core Value* mit dem *Topslice*, der im Fall, dass die Marktmiete höher als die eingehende Miete ist, negativ ausfällt. Weiterhin werden die Kosten für Vermietung, Instandhaltung, Renovierung abgezogen. Die Summe ergibt den *Market Value* der Immobilie.

Bei der Bewertung wurden objektspezifische Leerstandsquoten zwischen 0 % und 10 % angenommen, die im Wesentlichen Einfluss auf den angenommenen *remaining lease term* haben. Bei den Auszahlungen wurden im Wesentlichen Instandhaltungskosten von durchschnittlich 6 – 10 EUR p. a./Quadratmeter Wohnfläche und 15 EUR p. a. pro Stellplatz, Verwaltungskosten in Höhe von 0,73 – 5,75 % der Mieteinnahmen sowie das Mietausfallwagnis mit 2 % der Mieteinnahmen angesetzt.

Die Immobilien, die nunmehr für die Privatisierung vorgesehen sind, wurden im Gegensatz zum Vorjahr nicht durch unabhängige Sachverständige bewertet, sondern mittels einer detaillierten Projektrechnung durch PATRIZIA. Dieser Projektrechnung liegen Vergleichswerte zugrunde, welche im direkten Umfeld zu den Liegenschaften ermittelt wurden. Hierfür wurden sowohl Angebots- als auch Verkaufspreise ausschließlich vergleichbarer Immobilien herangezogen.

Im Vorjahr basierten sämtliche im Konzernabschluss enthaltenen beizulegenden Zeitwerte der *Investment Property* auf Bewertungen von unabhängigen Sachverständigen in Übereinstimmung mit internationalen Bewertungsstandards auf Grundlage von abgezinsten künftigen Einnahmeüberschüssen nach der DCF-Methode (IAS 40.46 (c)).

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.

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 Beteiligungunternehmens jährlich fortgeschrieben wird. Die Abschlüsse des Gemeinschaftsunternehmens werden zum gleichen Bilanzstichtag aufgestellt wie der Abschluss des Mutterunternehmens. Soweit erforderlich, werden Anpassungen an konzerneinheitliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden vorgenommen.

3.5 Vorräte

In der Position „Vorräte“ werden Immobilien ausgewiesen, die zum Verkauf im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit oder im Rahmen des Erstellungs- oder Entwicklungsprozesses für einen solchen Verkauf bestimmt sind, insbesondere solche Immobilien, die ausschließlich zum Zwecke der Weiterveräußerung in naher Zukunft oder für

die Entwicklung und den Weiterverkauf erworben wurden. Die Entwicklung umfasst auch reine Modernisierungs- und Renovierungstätigkeiten. Die 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).

GESCHÄFTSBERICHT 2010

Vorwort und Berichte	9
Konzernlagebericht	32
Konzernabschluss	72
Konzernanhang	78
Weitere Informationen	124

– 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 bestimmbareren 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 Rechenkonditionen 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 und 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.

GESCHÄFTSBERICHT 2010

Vorwort und Berichte	9
Konzernlagebericht	32
Konzernabschluss	72
Konzernanhang	78
Weitere Informationen	124

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 Zinseffekten werden die Rückstellungen abgezinst.

3.13 Leasingverhältnisse

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

Konzern als Leasinggeber

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

Innerhalb der PATRIZIA Gruppe liegen nur in unwesentlichem Umfang Leasingverhältnisse vor, bei denen die Gruppe Leasingnehmer ist. Diese sind ausnahmslos als Operating-Leasingverhältnisse zu klassifizieren.

3.14 Steuern

Tatsächliche Ertragsteuern

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

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

Latente Steuern

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

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

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

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

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

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

3.15 Fremdkapitalkosten

Fremdkapitalkosten, 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

GESCHÄFTSBERICHT 2010

Vorwort und Berichte	9
Konzernlagebericht	32
Konzernabschluss	72
Konzernanhang	78
Weitere Informationen	124

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

Die PATRIZIA finanziert sich beim Ankauf von Immobilien oder 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 – 2010

in TEUR	Software	Betriebs- und Geschäftsausstattung	Gesamt
Anschaffungskosten			
Stand 01.01.2010	1.090	4.214	5.304
Zugänge	2.551	913	3.464
Abgänge	0	-198	-198
Stand 31.12. 2010	3.641	4.929	8.570
Abschreibungen			
Stand 01.01.2010	551	2.564	3.115
Zugänge	279	625	904
Abgänge	0	-153	-153
Stand 31.12. 2010	830	3.036	3.866
Buchwerte 01.01.2010	539	1.650	2.189
Buchwerte 31.12.2010	2.811	1.893	4.704

ENTWICKLUNG LANGFRISTIGER VERMÖGENSWERTE – 2009

in TEUR	Software	Betriebs- und Geschäftsausstattung	Gesamt
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

GESCHÄFTSBERICHT 2010

Vorwort und Berichte	9
Konzernlagebericht	32
Konzernabschluss	72
Konzernanhang	78
Weitere Informationen	124

ENTWICKLUNG LANGFRISTIGER VERMÖGENSWERTE – 2010

in TEUR	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Investment Property)
Fair Value	
Stand 01.01.2010	657.320
Zugang Vermögenswerte	0
Abgang Vermögenswerte	-42.700
Positive Marktwertänderungen	18.090
Negative Marktwertänderungen	-17.765
Stand 31.12.2010	614.945

ENTWICKLUNG LANGFRISTIGER VERMÖGENSWERTE – 2009

in TEUR	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Investment Property)
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

ENTWICKLUNG LANGFRISTIGER VERMÖGENSWERTE – 2010

in TEUR	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Investment Property) im Bau
Anschaffungskosten	
Stand 01.01.2010	0
Zugang Vermögenswerte	0
Umbuchung Vermögenswerte	0
Stand 31.12.2010	0

ENTWICKLUNG LANGFRISTIGER VERMÖGENSWERTE – 2009

in TEUR	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Investment Property) im Bau
Anschaffungskosten	
Stand 01.01.2009	11.162
Zugang Vermögenswerte	1.739
Abgang Vermögenswerte	-12.901
Stand 31.12.2009	0

ENTWICKLUNG LANGFRISTIGER VERMÖGENSWERTE – 2010

in TEUR	Beteiligungen an Gemeinschafts- unternehmen	Beteiligungen	Gesamt
Anschaffungskosten			
Stand 01.01.2010	13	3.090	3.103
Zugänge	0	0	0
Abgänge	0	0	0
Stand 31.12. 2010	13	3.090	3.103
Fortschreibung at equity/Abschreibungen			
Stand 01.01.2010	0	0	0
Zugänge	-5	0	-5
Abgänge	0	0	0
Stand 31.12. 2010	-5	0	-5
Buchwerte 01.01.2010	13	3.090	3.103
Buchwerte 31.12.2010	8	3.090	3.098

ENTWICKLUNG LANGFRISTIGER VERMÖGENSWERTE – 2009

in TEUR	Beteiligungen an Gemeinschafts- unternehmen	Beteiligungen	Gesamt
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

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden zur Erzielung von Mieteinnahmen und/oder zum Zwecke der Wertsteigerung gehalten. Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden gemäß IAS 40 erfolgswirksam zu Marktwerten bewertet. Im Geschäftsjahr wurden insgesamt sieben als Finanzinvestition gehaltene Immobilien in Berlin, Halstenbek, Hamburg und Frankfurt am Main verkauft.

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

GESCHÄFTSBERICHT 2010

Vorwort und Berichte	9
Konzernlagebericht	32
Konzernabschluss	72
Konzernanhang	78
Weitere Informationen	124

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 281 TEUR (Vorjahr: 313 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:

VORRÄTE

in TEUR	2010	2009
Zum Verkauf bestimmte Immobilien	456.507	607.352
Immobilien in der Entwicklungsphase	53.931	68.656
	510.438	676.008

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

Im Geschäftsjahr wurden drei Immobilien, die sich am Jahresanfang in der Entwicklungsphase befanden, fertiggestellt und veräußert. Zum 31. Dezember 2010 befand sich noch eine Immobilie in der Entwicklungsphase. 2010 wurden Vorräte mit einem Gesamtbuchwert von 199.205 TEUR (Vorjahr: 126.554 TEUR) veräußert. Im Geschäftsjahr wurden keine Wertberichtigungen auf den Vorratsbestand (Vorjahr: 1.008 TEUR) vorgenommen.

Die Buchwerte der Vorräte, die verpfändet sind, betragen 509.248 TEUR (Vorjahr: 547.868 TEUR).

Die Realisierung von Vorräten in Höhe von 344.074 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 470 TEUR (Vorjahr: -9.711 TEUR).

Das Nominalvolumen der als nicht effektiv eingestuftten Derivate beläuft sich zum 31. Dezember 2010 auf 530.518 TEUR (Vorjahr: 498.136 TEUR); die entsprechenden Marktwerte betragen –36.402 TEUR (Vorjahr: –34.052 TEUR).

Die Änderungen der beizulegenden Zeitwerte der sicherungseffektiven Derivate in Höhe von 2.555 TEUR (Vorjahr: –520 TEUR) wurden unter Berücksichtigung latenter Steuern direkt im Eigenkapital erfasst.

Im Berichtsjahr wurden im Eigenkapital erfasste Wertänderungen von Cash Flow Hedges in Höhe von 3.870 TEUR (Vorjahr: 2.792 TEUR) unter Ausbuchung der darauf gebildeten latenten Steuern erfolgswirksam aufgelöst und in das Finanzergebnis überführt.

Im Berichtsjahr wurden Marktwertveränderungen in Höhe von 151 TEUR (Vorjahr: –670 TEUR) als ineffektive Teile von grundsätzlich sicherungseffektiven Derivaten in der Gewinn- und Verlustrechnung berücksichtigt.

Das Nominalvolumen dieser sicherungseffektiven Derivate beläuft sich zum 31. Dezember 2010 auf 85.000 TEUR (Vorjahr: 230.486 TEUR); die entsprechenden Marktwerte betragen –3.676 TEUR (Vorjahr: –9.051 TEUR).

Zum 31. Dezember 2010 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 –2.372 TEUR (Vorjahr: –6.079 TEUR). Es wird erwartet, dass die Zinssicherungsgeschäfte zu 32 % im Jahr 2012, zu 42 % im Jahr 2013 sowie zu 26 % 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:

FORDERUNGEN UND SONSTIGE KURZFRISTIGE VERMÖGENSWERTE

in TEUR	2010	2009
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	4.296	22.041
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	5.986	7.387
	10.282	29.428

Der Buchwert der Forderungen entspricht ihrem beizulegenden Zeitwert.

Folgende Forderungen waren zum Stichtag überfällig, aber nicht wertgemindert:

MIETFORDERUNGEN

in TEUR	2010	2009
Mietforderungen	288	1.681
– davon < 60 Tage	288	532
– davon > 60 Tage und < 180 Tage	0	437
– davon > 180 Tage	0	712

GESCHÄFTSBERICHT 2010

Vorwort und Berichte	9
Konzernlagebericht	32
Konzernabschluss	72
Konzernanhang	78
Weitere Informationen	124

Mietforderungen in Höhe von 288 TEUR (Vorjahr: 572 TEUR) sind durch Mietkautionen abgesichert.

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und die sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte sind um Einzelwertberichtigungen in Höhe von 3.160 TEUR (Vorjahr: 1.762 TEUR) gekürzt.

ENTWICKLUNG DES WERTBERICHTIGUNGSKONTOS FÜR FORDERUNGEN

in TEUR	2010	2009
Stand 01.01.	1.762	342
Zugänge	1.902	1.612
Abgänge aufgrund von Ausbuchungen	-504	-160
Abgänge aufgrund von Zahlungseingängen	0	-32
Stand 31.12.	3.160	1.762

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 20.320 TEUR (Vorjahr: 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 Schiedsgerichtsverfahren mit dem Generalunternehmer anhängig ist, kann die Dauer der weiteren Verpfändung nicht abschließend beurteilt werden.

Insgesamt 720 TEUR wurden an die Zurich Versicherung zur Hinterlegung eines Bürgschaftsrahmens in Höhe von insgesamt 5.000 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.

Im Rahmen der Finanzierung des Kaufpreises für die LB Immo Invest GmbH sind 15.000 TEUR zugunsten des finanzierenden Kreditinstitutes verpfändet. Der Finanzierungsvertrag sieht eine Eigenleistung der PATRIZIA in Höhe von 15.000 TEUR vor, der Rest des Kaufpreises wird durch ein Darlehen finanziert.

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-kontrollierender Gesellschafterin entsprechend ihrem Anteil ein Betrag von 877 TEUR zugewiesen. Der Betrag entspricht 5,1 % des Marktwerts der F 40 GmbH im Erwerbszeitpunkt. Im Geschäftsjahr erwirtschaftete die Gesellschaft ein Ergebnis in Höhe von –1.685 TEUR, so dass die Ergebniszuzuweisung des nicht-kontrollierenden Gesellschafters –45 TEUR betrug.

GESCHÄFTSBERICHT 2010

Vorwort und Berichte	9
Konzernlagebericht	32
Konzernabschluss	72
Konzernanhang	78
Weitere Informationen	124

5.2 Bankdarlehen

Die Bankdarlehen weisen folgende Restlaufzeiten auf:

BANKDARLEHEN

in TEUR	31.12.2010	31.12.2009
weniger als 1 Jahr	523.314	171.727
1 bis 2 Jahre	88.775	551.307
mehr als 2 bis 5 Jahre	229.291	347.173
mehr als 5 Jahre	0	0
Gesamt	841.380	1.070.207

Fälligkeitsprofil nach Geschäftsjahr (1. Januar bis 31. Dezember):

FÄLLIGKEITSPROFIL

Jahr	Höhe der fälligen Darlehen zum 31.12.2010	
	in TEUR	in %
2011	523.314	62,2
2012	88.775	10,6
2013	81.020	9,6
2014	148.270	17,6
Gesamt	841.380	100

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 837.018 TEUR (Vorjahr: 1.068.978 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:

LATENTE STEUERANSPRÜCHE/LATENTE STEUERSCHULDEN

in TEUR	31.12.2010 aktivisch	31.12.2010 passivisch	31.12.2009 aktivisch	31.12.2009 passivisch
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	0	16.035	0	14.847
Vorräte	1.318	0	1.561	0
Derivate	6.421	0	7.208	0
Steuerliche Verlustvorräte	817	0	2.248	0
Aktivierung von Fremdkapitalzinsen	0	249	0	69
Erstkonsolidierung F 40 GmbH	0	1.153	0	1.153
Sonstige	4	824	13	477
	8.560	18.261	11.030	16.546
Saldierung	-8.560	-8.560	-11.030	-11.030
		9.701		5.516

Die körperschaftsteuerlichen Verlustvorräte des Vorjahres in Höhe von 5.437 TEUR wurden im Geschäftsjahr 2010 verbraucht. Für gewerbesteuerliche Verlustvorräte in Höhe von 5.445 TEUR (Vorjahr: 9.252 TEUR) wurden latente Steueransprüche in Höhe von 817 TEUR (Vorjahr: 2.248 TEUR) gebildet.

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 der Alte Haide Baugesellschaft mbH in Höhe von 2.666 TEUR (Vorjahr: 5.937 TEUR) mangels Vorhersehbarkeit deren steuerlicher Nutzbarkeit keine aktiven latenten Steuern gebildet.

Zudem bestehen zum Bilanzstichtag bei einer Gesellschaft (Vorjahr: 2 Gesellschaften) körperschaftsteuerliche Verlustvorräte in Höhe von 49.326 TEUR (Vorjahr: 47.313 TEUR), auf welche aufgrund nicht vorhersehbarer steuerlicher Nutzbarkeit keine aktiven latenten Steuern gebildet wurden.

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.

Die temporären Differenzen aus Beteiligungen an Tochterunternehmen, für die keine latenten Steuern erfasst wurden, belaufen sich auf 7.478 TEUR (Vorjahr: 7.500 TEUR).

GESCHÄFTSBERICHT 2010

Vorwort und Berichte	9
Konzernlagebericht	32
Konzernabschluss	72
Konzernanhang	78
Weitere Informationen	124

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 sechs Personen über eine leistungsorientierte Zusage. Bei vier 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. 2,5 % (Vorjahr: ca. 14 %) erhöht. Für das Referenzgutachten wurde zum 31. Dezember 2010 ein Rechnungszins von 4,78 % (Vorjahr: 5,25 %) und ein Rententrend von 2,0 % (Vorjahr: 2,0 %) 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 2010 wurde die Pensionsrückstellung mit 368 TEUR (Vorjahr: 339 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 nachzuerrechnender Dienstzeitaufwand. Der Zinsaufwand ist unter den Personalaufwendungen mit ausgewiesen.

5.5 Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN 2010

in TEUR	01.01.2010	Zuführung	Auflösung	Inanspruchnahme	31.12.2010
Sonstige Rückstellungen	580	666	6	574	666
	580	666	6	574	666

SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN 2009

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

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:

KURZFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN

in TEUR	2010	2009
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.655	2.908
Anzahlungen	347	2.092
Sonstige Verbindlichkeiten	14.006	8.116
	17.008	13.116

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 6.537 TEUR (Vorjahr: 3.673 TEUR).

5.7 Steuerschulden

Die Steuerschulden betreffen im Wesentlichen mit 3.239 TEUR (Vorjahr: 3.426 TEUR) die Nachversteuerung ehemaliger EK 02-Bestände, mit 5.334 TEUR (Vorjahr: 3.395 TEUR) Körperschaft- und Gewerbesteuer auf Gewinne inländischer Tochtergesellschaften sowie luxemburgische Ertragsteuern in Höhe von 108 TEUR (Vorjahr: 620 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:

GESCHÄFTSBERICHT 2010

Vorwort und Berichte	9
Konzernlagebericht	32
Konzernabschluss	72
Konzernanhang	78
Weitere Informationen	124

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 2010 waren unter Berücksichtigung bestehender Finanzderivate ca. 73 % (2009: 66 %) 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 2010 ohne Berücksichtigung von Steuern eine Auswirkung von +12.090 TEUR (Vorjahr: +21.255 TEUR) auf das Konzernergebnis und +2.424 TEUR (Vorjahr: +3.548 TEUR) auf das Konzerneigenkapital. Unter Berücksichtigung latenter Steuern ergäbe sich bei einem Zinsanstieg um 100 Basispunkte eine Auswirkung von +7.925 TEUR (Vorjahr: +17.527 TEUR) auf das Konzernergebnis sowie +2.041 TEUR (Vorjahr: +2.861 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.

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 Nettofinanzschulden 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.

KAPITALSTEUERUNG

in TEUR	2010	2009
Verzinsliche Darlehen	841.380	1.070.207
Schulden aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Schulden	27.087	22.175
Abzüglich Zahlungsmittel und kurzfristige Einlagen	-70.537	-56.183
Netto-Finanzschulden	797.930	1.036.199
Eigenkapital	294.732	284.824
Nicht realisierte Verluste	2.372	6.079
Summe modifiziertes Eigenkapital	297.104	290.903
Modifiziertes Eigenkapital und Netto-Finanzschulden	1.095.034	1.327.102
Verschuldungsgrad	73 %	78 %

5.9 Finanzielle Vermögenswerte und Schulden

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

FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE

in TEUR	2010	2009
Kredite und Forderungen	10.282	29.428
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte	3.090	3.090
Bankguthaben und Kassenbestand	70.537	56.183

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

BUCHWERTE DER FINANZIELLEN VERBINDLICHKEITEN

in TEUR	2010	2009
Finanzielle Verbindlichkeiten, die erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden und die zu Handelszwecken gemäß IAS 39 gehalten werden	39.715	34.208
Finanzielle Verbindlichkeiten, die erfolgswirksam zum Restbuchwert bewertet werden	858.388	1.083.751
Derivative Finanzinstrumente, die als Sicherungsinstrument designiert wurden und als solche effektiv sind	363	8.895

GESCHÄFTSBERICHT 2010

Vorwort und Berichte	9
Konzernlagebericht	32
Konzernabschluss	72
Konzernanhang	78
Weitere Informationen	124

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

NETTOGEWINNE/-VERLUSTE NACH KATEGORIEN

in TEUR	2010	2009
Kredite und Forderungen	+375	+272
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte	0	0
Bankguthaben und Kassenbestand	+573	+690
Finanzielle Verbindlichkeiten, die erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden und die zu Handelszwecken gemäß IAS 39 gehalten werden	-23.024	-22.285
Finanzielle Verbindlichkeiten, die erfolgswirksam zum Restbuchwert bewertet werden	-25.782	-31.844
Derivative Finanzinstrumente, die als Sicherungsinstrument designiert wurden und als solche effektiv sind		
– erfasst im Konzernergebnis	-1.626	-10.904
– erfasst im sonstigen Ergebnis	+3.707	+1.975
	-45.777	-62.096

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 42.256 TEUR (Vorjahr: 43.880 TEUR) enthalten.

6.2 Bestandsveränderungen

Die bilanziellen Auswirkungen des An- und Verkaufs sowie der Renovierung von zum Verkauf bestimmten Immobilien werden unter den Bestandsveränderungen erfolgswirksam ausgewiesen und im Materialaufwand entsprechend korrigiert. Folglich führt der Erwerb von zum Verkauf bestimmten Immobilien zu einer Bestandserhöhung und der Verkauf der entsprechenden Immobilien zu einer Bestandsminderung.

6.3 Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge betreffen im Wesentlichen Erträge aus entfallenen Verpflichtungen in Höhe von 1.330 TEUR (Vorjahr: 4.298 TEUR), Erträge aus Haftungsvergütung in Höhe von 588 TEUR (Vorjahr: 600 TEUR), Erträge aus Sachbezügen in Höhe von 693 TEUR (Vorjahr: 538 TEUR), Erträge aus Versicherungsentschädigungen in Höhe von 343 TEUR (Vorjahr: 415 TEUR) sowie Erträge aus erhaltenen Skonti in Höhe von 330 TEUR (Vorjahr: 218 TEUR). Im Vorjahr waren Erträge aus der Erstkonsolidierung der F 40 GmbH in Höhe von 7.978 TEUR enthalten.

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 Pacht aufwendungen. Hiervon waren in Höhe von 7.420 TEUR (Vorjahr: 4.174 TEUR) Instandhaltungsaufwendungen sowie weitere laufende Aufwendungen in Höhe von 10.738 TEUR (Vorjahr: 12.360 TEUR) für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien.

6.5 Personalaufwand

Der Personalaufwand setzt sich wie folgt zusammen:

PERSONALAUFWAND

in TEUR	2010	2009
Löhne und Gehälter	25.100	20.932
Sozialabgaben	3.480	2.956
	28.580	23.888

GESCHÄFTSBERICHT 2010

Vorwort und Berichte	9
Konzernlagebericht	32
Konzernabschluss	72
Konzernanhang	78
Weitere Informationen	124

6.6 Abschreibungen

Die planmäßigen Abschreibungen belaufen sich auf 904 TEUR (Vorjahr: 824 TEUR). Sie betreffen Software sowie Betriebs- und Geschäftsausstattung.

6.7 Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

in TEUR	2010	2009
Verwaltungsaufwendungen	9.716	9.138
Vertriebsaufwendungen	5.271	4.263
Übrige Aufwendungen	6.389	4.152
	21.376	17.553

6.8 Finanzergebnis**FINANZERGEBNIS**

in TEUR	2010	2009
Zinsen auf Bankeinlagen	573	690
Erträge Zinssicherungen	0	5.477
Wertänderungen Derivate	10.546	5.832
Übrige Zinsen	375	272
	11.494	12.271
Zinsen auf Kontokorrentkredite und Bankdarlehen	-25.782	-31.385
Aufwand Zinssicherungen	-23.024	-28.285
Wertänderungen Derivate	-12.172	-16.213
Übrige Finanzaufwendungen	-272	-459
	-61.250	-76.342
	-49.756	-64.071

Auf Kredite und Forderungen entfallen Zinserträge in Höhe von 375 TEUR (Vorjahr: 272 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:

ERTRAGSTEUERN

in TEUR	2010	2009
Tatsächliche Ertragsteuern	-2.056	-2.055
Latente Steuern	-3.231	516
	-5.287	-1.539

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:

EFFEKTIVER STEUERAUFWAND

in TEUR	2010	2009
IFRS Konzern-Jahresergebnis vor Ertragsteuern	11.488	-7.961
Erwarteter tatsächlicher Ertragsteueraufwand	-3.541	2.454
Hinzurechnungen aus luxemburgischen Gesellschaften	-1.992	-6.579
Übrige steuerliche Hinzu- und Abrechnungen	391	195
Nutzung nicht aktivierter Verlustvorträge	1.096	1.136
Nichtansatz von Verlustvorträgen	0	-8
Gewerbesteureffekte aus beschränkt steuerpflichtigem Einkommen	-1.086	-2.492
Sondereffekt aus Erstkonsolidierung F 40 GmbH	0	2.583
Periodenfremde Effekte	700	722
Sonstige	-855	450
Effektiver Steueraufwand	-5.287	-1.539

6.10 Ergebnis je Aktie

ERGEBNIS JE AKTIE

in EUR	2010	2009
Anteil Konzernaktionäre am Ergebnis	6.201.680	-9.500.401
Anzahl ausgegebener Aktien	52.130.000	52.130.000
Gewichtete Aktienzahl	52.130.000	52.130.000
Ergebnis je Aktie (unverwässert)	0,12	- 0,18

Ein verwässertes Ergebnis je Aktie ergibt sich weder im Berichtsjahr noch im Vorjahr. Zum 31. Dezember 2010 besteht ein genehmigtes Kapital in Höhe von 26.065 TEUR.

GESCHÄFTSBERICHT 2010

Vorwort und Berichte	9
Konzernlagebericht	32
Konzernabschluss	72
Konzernanhang	78
Weitere Informationen	124

7 Segmentberichterstattung

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 2010 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 Bilanzstichtag über ein Portfolio von 9.305 (Vorjahr: 11.120) 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:

GESCHÄFTSSEGMENTE 2010

in TEUR	Investments	Services	Corporate	Gesamt
Außenumsatzerlöse	329.626	9.962	5	339.593
Konzerninterne Umsatzerlöse	20.769	3.498	6.084	30.351
Zinserträge	11.021	42	431	11.494
Zinsaufwendungen	-60.858	-287	-105	-61.250
Wesentliche nicht zahlungswirksame Ergebnisbestandteile				
Marktbewertungserträge				
Derivate	10.546	0	0	10.546
Marktbewertungsaufwendungen				
Derivate	-12.172	0	0	-12.172
Segmentergebnis EBIT	76.055	2.890	-17.701	61.244
Segmentergebnis EBT	26.218	2.645	-17.375	11.488
Segmentergebnis EBIT adjusted	75.730	2.890	-17.701	60.919
Segmentergebnis EBT adjusted	27.519	2.645	-17.375	12.789
Davon Ergebnis aus at-equity-bewerteten Finanzinvestitionen	0	0	-5	-5

GESCHÄFTSSEGMENTE 2009

in TEUR	Investments	Services	Corporate	Gesamt
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

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.

GESCHÄFTSBERICHT 2010

Vorwort und Berichte	9
Konzernlagebericht	32
Konzernabschluss	72
Konzernanhang	78
Weitere Informationen	124

8 Angaben zur Konzernkapitalflussrechnung

Die Kapitalflussrechnung ist in Übereinstimmung mit den Bestimmungen von IAS 7 erstellt. Die Darstellung der Kapitalflussrechnung wurde geändert, das Vorjahr entsprechend angepasst.

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. Vom Finanzmittelfonds sind 20.320 TEUR (Vorjahr: 5.263 TEUR) in ihrer Verfügbarkeit beschränkt.

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 Arbeitsverhältnisses

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 sechs Personen über eine leistungsorientierte Zusage. Bei vier 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. 2010 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.

GESCHÄFTSBERICHT 2010

Vorwort und Berichte	9
Konzernlagebericht	32
Konzernabschluss	72
Konzernanhang	78
Weitere Informationen	124

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 2010 wurde für die erste und zweite Führungsebene ein Long-Term-Incentive in Höhe von 789 TEUR festgestellt. Dieser verdiente Geldbetrag wird in sogenannte „Performing-Share Units“ zum Xetra-Durchschnittskurs 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. Dezember 2010 ergibt sich ein Durchschnittskurs von 4,02 EUR. Dies entspricht 213.669 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 31.12.2010 in TEUR	Beizulegende Zeitwerte 31.12.2009 in TEUR	Ausgezahlt in TEUR
Tranche Performing Share Units Geschäftsjahr 2010	213.669	789		0
Tranche Performing Share Units Geschäftsjahr 2009	80.186	363	259	0

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

PERFORMING SHARE UNITS

in Stück	31.12.2010	31.12.2009
Ausstehend am Beginn der Berichtsperiode	80.186	0
Gewährt für die Berichtsperiode	213.669	80.186
Verwirkt in der Berichtsperiode	0	0
Ausgezahlt in der Berichtsperiode	0	0
Ausstehend am Ende der Berichtsperiode	293.855	80.186

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
- FCP Biotech Holding GmbH
- Wohnungsportfolio WPO Berlin GmbH, Berlin
- Wohnungsportfolio WPO Immobilienservice GmbH, Berlin
- Immobilienportfolio IPO Berlin GmbH, Berlin
- Eurobilvia 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
- Stadtresidenz Friedrich-List Vermögensverwaltungs KG, Augsburg
- Objektgesellschaft An der Alster 47 GmbH & Co. KG, Augsburg
- LBG 3 GmbH
- ArsRatio Holding GmbH
- ArsRatio GmbH
- ArsRatio Forschung & Entwicklung GmbH
- Tottenham Hale S.a.r.l.
- Saven Hill Holding S.a.r.l.
- Shawmut Holding S.a.r.l.
- PRIME Development Proje gelistirme Ltd. STI

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.

GESCHÄFTSBERICHT 2010

Vorwort und Berichte	9
Konzernlagebericht	32
Konzernabschluss	72
Konzernanhang	78
Weitere Informationen	124

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, Markus Fischer, Werner Gorny, Jürgen Kolper, Klaus Kümmerle, Dr. Wolfgang Lange, Martin Lemke und Markus Scherl als Mitglieder der weiteren Führungsebene von PATRIZIA insgesamt 1,09 %.

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 25. März 2010 genau definiert worden. Die im Vertrag vereinbarte Vergütung für die erbrachten Leistungen entspricht dabei den marktüblichen Konditionen. Im Geschäftsjahr 2010 wurden durch die PATRIZIA Leistungen in Höhe von 534 TEUR (Vorjahr: 739 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 inkl. Stellplätzen (Fuggerstraße 18–24 sowie Fuggerstraße 26 in Augsburg) mit einem monatlichen Mietzins von derzeit 93 TEUR (Vorjahr: 22 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. Der Mietvertrag wurde zum 30. November 2010 gekündigt.

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 13. Dezember 2010 genehmigt. 2010 sind Beratungskosten seitens der Kanzlei Seitz, Weckbach, Fackler in Höhe von 10 TEUR (Vorjahr: 13 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 2.056 TEUR (Vorjahr: 1.050 TEUR); Details sind der folgenden Aufstellung zu entnehmen:

VERGÜTUNG DES VORSTANDS 2010

in EUR	Jahreseinkommen				Beitrag zur Altersversorgung
	Feste Vergütung	Kurzfristige variable Vergütung	Sach- und sonstige Bezüge ¹	Langfristige variable Vergütung ²	
Wolfgang Egger	260.000	309.000	22.704	154.500	12.000
Arwed Fischer	240.000	260.000	40.048	130.000	12.000
Klaus Schmitt	240.000	222.000	31.225	111.000	12.000
Gesamt	740.000	791.000	93.977	395.500	36.000

¹ Die Position beinhaltet im Wesentlichen geldwerte Vorteile aus der Zurverfügungstellung von Dienstwagen sowie Zuschüsse zu Versicherungen.

² Umwandlung in Performing Share Units mit zweijähriger Wartezeit; zu den Bedingungen vgl. Punkt 9.2.

Für das Geschäftsjahr 2010 wurden Performing Share Units gewährt, da die definierte Zielhürde erreicht wurde.

VERGÜTUNG DES VORSTANDS 2009

in EUR	Jahreseinkommen				Beitrag zur Altersversorgung
	Feste Vergütung	Kurzfristige variable Vergütung	Sach- und sonstige Bezüge ¹	Langfristige variable Vergütung ²	
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

¹ Die Position beinhaltet im Wesentlichen geldwerte Vorteile aus der Zurverfügungstellung von Dienstwagen sowie Zuschüsse zu Versicherungen.

² Umwandlung in Performing Share Units mit zweijähriger Wartezeit; zu den Bedingungen vgl. Punkt 9.2.

Für das Geschäftsjahr 2010 wurden Performing Share Units gewährt, da die definierte Zielhürde 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

GESCHÄFTSBERICHT 2010

Vorwort und Berichte	9
Konzernlagebericht	32
Konzernabschluss	72
Konzernanhang	78
Weitere Informationen	124

Der Aufsichtsrat erhielt im Geschäftsjahr eine fixe Vergütung in Höhe von 63 TEUR (Vorjahr: 62 TEUR); Details sind der folgenden Aufstellung zu entnehmen:

VERGÜTUNG DES AUFSICHTSRATS 2010

in EUR	Feste Vergütung	Variable Vergütung
Dr. Theodor Seitz, Vorsitzender	25.000	0
Harald Boberg	18.750	0
Manfred J. Gottschaller	18.750	0
Gesamt	62.500	0

VERGÜTUNG DES AUFSICHTSRATS 2009

in EUR	Feste Vergütung	Variable Vergütung
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 Wartungs- und Leasingverträgen belaufen sich auf:

VERPFLICHTUNGEN AUS BESTEHENDEN WARTUNGS- UND LEASINGVERTRÄGEN

in TEUR	
2011	1.211
2012 – 2015	2.363
2016 und später	0
	3.574

Der Nutzung eines Teils unserer Bürogebäude liegen Operating-Leasingverträge zugrunde. Dies trägt auch zur Verringerung der Kapitalbindung bei und belässt das Investitionsrisiko beim Leasinggeber. Der Leasingvertrag über das Bürogebäude in Augsburg hat noch eine Restlaufzeit von knapp zehn Jahren und führt zu einem jährlichen Leasingaufwand in Höhe von 981 TEUR. Für Büros von Tochtergesellschaften an weiteren Standorten wurden ebenfalls Mietverträge abgeschlossen, deren Restlaufzeiten zwischen drei Monaten und drei Jahren liegen. Die Verpflichtungen belaufen sich für 2011 auf 153 TEUR, für 2012 auf 94 TEUR und für 2013 auf 14 TEUR.

9.6 Mitarbeiter

Im Jahresdurchschnitt wurden im Jahr 2010 im Konzern insgesamt (ohne Vorstand) 364 (Vorjahr: 357) Mitarbeiter beschäftigt.

9.7 Honorare des Abschlussprüfers

Der für das Geschäftsjahr 2010 berechnete Aufwand für den Abschlussprüfer beträgt 324 TEUR (Vorjahr: 284 TEUR) für Abschlussprüfungsleistungen.

9.8 Deutscher Corporate Governance Kodex

Am 26. Januar 2011 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 Vorstand hat diesen Abschluss am 4. März 2011 zur Veröffentlichung freigegeben. Die Billigung wird in der Aufsichtsratssitzung am 21. März 2011 erfolgen.

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.

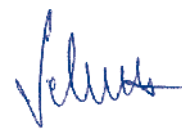
Augsburg, den 4. März 2011



Wolfgang Egger
Vorstandsvorsitzender



Arwed Fischer
Vorstandsmitglied



Klaus Schmitt
Vorstandsmitglied

Anlage zum Konzernanhang

GESCHÄFTSBERICHT 2010

Vorwort und Berichte	9
Konzernlagebericht	32
Konzernabschluss	72
Konzernanhang	78
Weitere Informationen	124

Aufstellung des Anteilsbesitzes

An folgenden Gesellschaften ist die PATRIZIA Immobilien AG unmittelbar beteiligt:

Name	Sitz	Beteiligungs- quote in %	Eigenkapital in EUR	Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag des letzten Geschäftsjahres in 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	25.000,00	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 Kapitalanlagegesellschaft mbH ¹	Augsburg	100	2.963.776,67	0,00
PATRIZIA Projekt 220 GmbH	Augsburg	100	16.777,44	-3.034,12
PATRIZIA Projekt 230 GmbH	Augsburg	100	20.741,31	-3.021,73
PATRIZIA Projekt 240 GmbH	Augsburg	100	17.135,51	-3.078,30
PATRIZIA Projekt 250 GmbH	Augsburg	100	16.287,71	-3.051,93
PATRIZIA Projekt 260 GmbH ¹	Augsburg	100	24.040,80	0,00
PATRIZIA Projekt 280 Verwaltungs GmbH	Augsburg	100	16.099,91	-3.091,45
Wohnungsgesellschaft Olympia mbH	Hamburg	100	676.894,90	-133.082,98
Stella Grundvermögen GmbH ¹	Augsburg	100	7.538.113,38	0,00
PATRIZIA Real Estate Corporate Finance GmbH	Augsburg	100	12.626,04	-3.061,58
PATRIZIA Projekt 420 GmbH ¹	Augsburg	100	25.000,00	0,00
PATRIZIA Projekt 430 GmbH ¹	Augsburg	100	25.000,00	0,00
PATRIZIA Projekt 440 GmbH ¹	Augsburg	100	25.000,00	0,00
PATRIZIA Projekt 450 GmbH ¹	Augsburg	100	25.000,00	0,00
PATRIZIA Projekt 460 GmbH ¹	Augsburg	100	25.000,00	0,00
PATRIZIA Property Inc.	Wilmington, Delaware USA	100	-1.589,62	-1.662,89
meridomus GmbH Forderungsmanagement- und Servicegesellschaft für den Vermieter (vormals: PATROffice Real Estate 820 GmbH, Augsburg)	Köln	50	16.457,30	-31.102,71

¹ Aufgrund der bestehenden Ergebnisabführungsverträge werden die Ergebnisse von der PATRIZIA Immobilien AG übernommen.

An folgenden Gesellschaften ist die PATRIZIA Immobilien AG mittelbar beteiligt:

Name	Sitz	Beteiligungs- quote in %	Eigenkapital in EUR	Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag des letzten Geschäftsjahres in EUR
PATRIZIA European Real Estate Management GmbH	Augsburg	100	747.079,84	491.224,37
Projekt Wasserturm Verwaltungs GmbH	Augsburg	51	45.330,74	44.804,87
Alte Haide Baugesellschaft mbH	Augsburg	100	7.594.202,68	4.298.150,88
PATRIZIA Luxembourg S.à.r.l.	Luxemburg	100	138.248.562,97	1.051.240,55
PATRIZIA Lux 10 S.à.r.l.	Luxemburg	100	12.045.749,53	1.874,55
PATRIZIA Lux 20 S.à.r.l.	Luxemburg	100	30.000.068,34	124.696,83
PATRIZIA Lux 30 N S.à.r.l.	Luxemburg	100	11.009,54	-684,68
PATRIZIA Lux 50 S.à.r.l.	Luxemburg	100	9.066.777,96	4.844,48
PATRIZIA Lux 60 S.à.r.l.	Luxemburg	100	695.654,91	18.925,44
PATRIZIA Real Estate 10 S.à.r.l.	Luxemburg	100	13.287.749,56	1.112.304,35
PATRIZIA Real Estate 20 S.à.r.l.	Luxemburg	100	-82.069.248,13	-21.563.694,87
PATRIZIA Real Estate 30 S.à.r.l.	Luxemburg	100	15.337,67	-800,50
PATRIZIA Real Estate 50 S.à.r.l.	Luxemburg	100	4.038.657,86	1.529.281,53
PATRIZIA Real Estate 60 S.à.r.l.	Luxemburg	100	-6.481.211,67	738.981,69
PATRIZIA Projekt 330 GmbH ¹	Augsburg	100	25.000,00	0,00
F 40 GmbH	Augsburg	94,9	11.760.101,66	-1.707.166,18
PATRIZIA Projekt 380 GmbH	Augsburg	100	14.193,82	-4.876,41
Projekt Wasserturm Grundstücks GmbH & Co. KG	Augsburg	45,9	-656.494,92	-56.309,08
Projekt Wasserturm Bau GmbH & Co. KG	Augsburg	51	-689.728,58	132.136,13
PATRIZIA Projekt 600 GmbH	Augsburg	100	21.588,02	-2.355,09

¹ Aufgrund der bestehenden 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 in %	Eigenkapital in EUR	Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag des letzten Geschäftsjahres in EUR
PATRIZIA Projekt B 280 GmbH & Co. KG	Augsburg	100	-5.353,67	-4.256,76
PATRIZIA Vermögensverwaltungs GmbH ¹	Augsburg	100	687.583,35	0,00

¹ Aufgrund des bestehenden Ergebnisabführungsvertrags werden die Ergebnisse von der Gesellschafterin PATRIZIA Projekt 180 GmbH übernommen.